

Ontwerpbestemmingsplan

Prins Hendrikstraat 6, Kaatsheuvel

Prins Hendrikstraat 6, Kaatsheuvel

Gemeente Loon op Zand

Identificatie NL.IMRO.0809.BPPrinsHendrikst6-ON01

**Prins Hendrikstraat 6 Kaatsheuvel, gemeente Loon op
Zand**

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding, doel en kern van het bestemmingsplan	6
1.2 Ligging van het plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer, opzet van het bestemmingsplan	9
Hoofdstuk 2 Uitgangspunten en ontwikkelingen	10
2.1 Ontstaansgeschiedenis	10
2.2 Bestaande situatie	11
2.3 Toekomstige situatie	12
Hoofdstuk 3 Beleidskaders	14
3.1 Inleiding	14
3.2 Rijksoverheid	14
3.3 Provincie	16
3.4 Regionaal	19
3.5 Gemeente	20
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	24
4.1 Bodem	24
4.2 Archeologie	26
4.3 Cultuurhistorie	28
4.4 Flora & Fauna	30
4.5 Geluid	32
4.6 Luchtkwaliteit	33
4.7 Geur	35
4.8 Bedrijven- en milieuzonering	36
4.9 Kabels en leidingen	38
4.10 Externe veiligheid	39
4.11 Water	42
4.12 Verkeer en parkeren	45
4.13 Stikstofemissie	46
4.14 Gezondheid	47
4.15 Vormvrije m.e.r. - beoordelingen	48
Hoofdstuk 5 Juridische en bestuurlijke aspecten	49
5.1 Inleiding	49
5.2 Opbouw van regels	49
5.3 Systematiek	50
5.4 Systematiek per bestemming	52
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	53
Hoofdstuk 7 Maatschappelijk uitvoerbaarheid	54
7.1 Overleg met betrokken overheden en andere partijen	54
7.2 Burgerparticipatie	54
7.3 Inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan	55
7.4 Zienswijzen	55
7.5 Ambtshalve wijzigingen	55

Bijlagen bij de toelichting	56
Bijlage 1	Verslag insprekavond augustus 2020
Bijlage 2	Verslag insprekavond maart 2019
Bijlage 3	Bezonningsstudie (TNO-normen)
Bijlage 4	Bodemonderzoek
Bijlage 5	Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek
Bijlage 6	Quickscan Flora & Fauna
Bijlage 7	Aanvullend vleermuizen onderzoek
Bijlage 8	Akoestisch onderzoek
Bijlage 9	Aerius - berekening (stikstofdepositie)
Bijlage 10	Nota Vooroverleg
Bijlage 11	Nota inspraakreacties
Regels	68
Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Artikel 1	Begrippen
Artikel 2	Wijze van meten
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Artikel 3	Verkeer
Artikel 4	Wonen
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Artikel 5	Anti- dubbeltelregel
Artikel 6	Algemene gebruiksregels
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels
Artikel 8	Overgangsrecht
Artikel 9	Slotregel

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding, doel en kern van het bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader voor de herontwikkeling van de locatie Prins Hendrikstraat 6 in Kaatsheuvel. Het plangebied is gesitueerd aan de zuidoostkant van Kaatsheuvel en binnen de 'driehoek' van de straten Gasthuisstraat, Prins Hendrikstraat en Leo XIII-straat. Het plangebied bestaat op dit moment uit bedrijfsbebouwing waar zich een zeefdrukbedrijf bevindt.

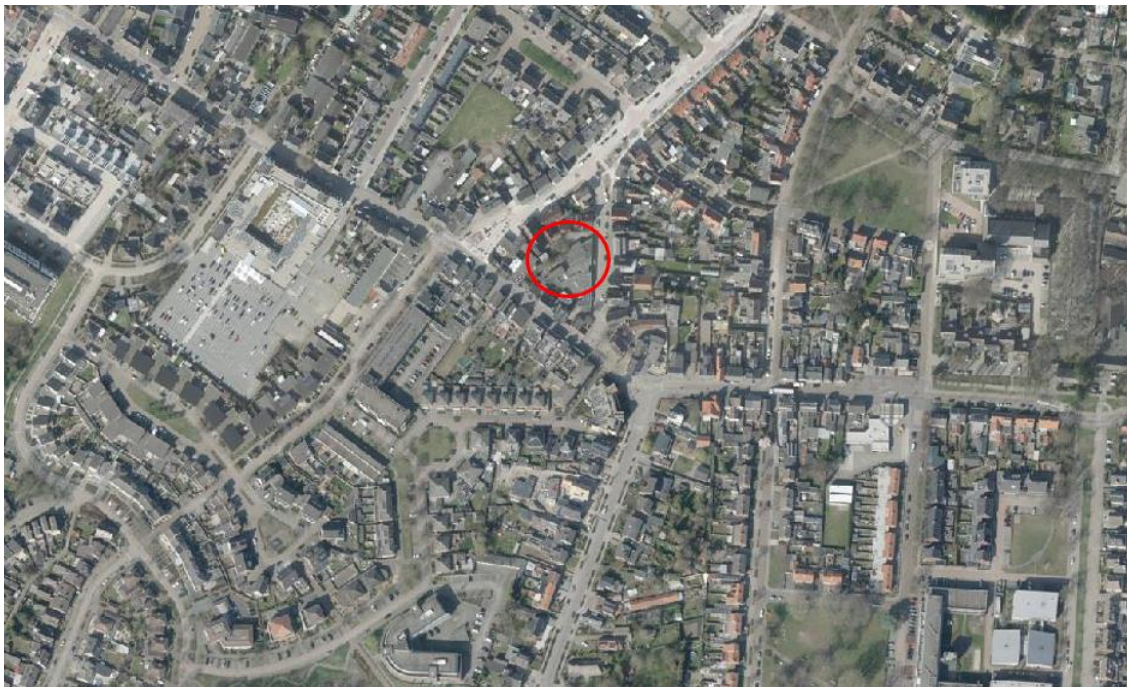
De initiatiefnemer van voorliggend bestemmingsplan is voornemens om het bedrijfsgebouw (Prins Hendrikstraat 6) te slopen. Ter plaatse worden 6 starterswoningen gerealiseerd in de vorm van één twee-onder-één-kapwoning en vier aaneengesloten grondgebonden woningen.

In de geldende beheersverordening "Woongebieden Kaatsheuvel", vastgesteld op 20 september 2012 zijn de gronden van de planlocatie bestemd als "bedrijf". Om de realisatie van het beoogde bouwplan met bijhorende voorzieningen zoals parkeren juridisch-planologisch mogelijk te maken is een wijziging van de geldende beheersverordening in de vorm van een bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

De initiatiefnemer heeft het vooroverleg met de gemeente afgerond. Het college heeft op 9 juli 2019 een positieve grondhouding ingenomen voor de ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan is conform het collegebesluit van 9 juli 2019 opgesteld. Onderdeel van het collegebesluit was het organiseren van individuele gesprekken met omwonenden en een inloopavond, in bijlages 1 & 2 is een samenvatting het participatieproces opgenomen. Als gevolg van deze participatie is een aanpassing in het bouwplan (en daarmee ook het bestemmingsplan) doorgevoerd. Vanwege deze aanpassing zijn de Gasthuisstraat 125 en 127 niet langer onderdeel van de planvorming.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft de percelen behorende bij het adres Prins Hendrikstraat 6. De Prins Hendrikstraat 6 staat kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie M, perceelnummers 1600 en 1602. Het plangebied ligt aan de zuidoostzijde van de kern Kaatsheuvel. In afbeeldingen 1 en 2 is het plangebied rood omlijnd weergegeven.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied in de kern Kaatsheuvel (bron: pdok viewer)



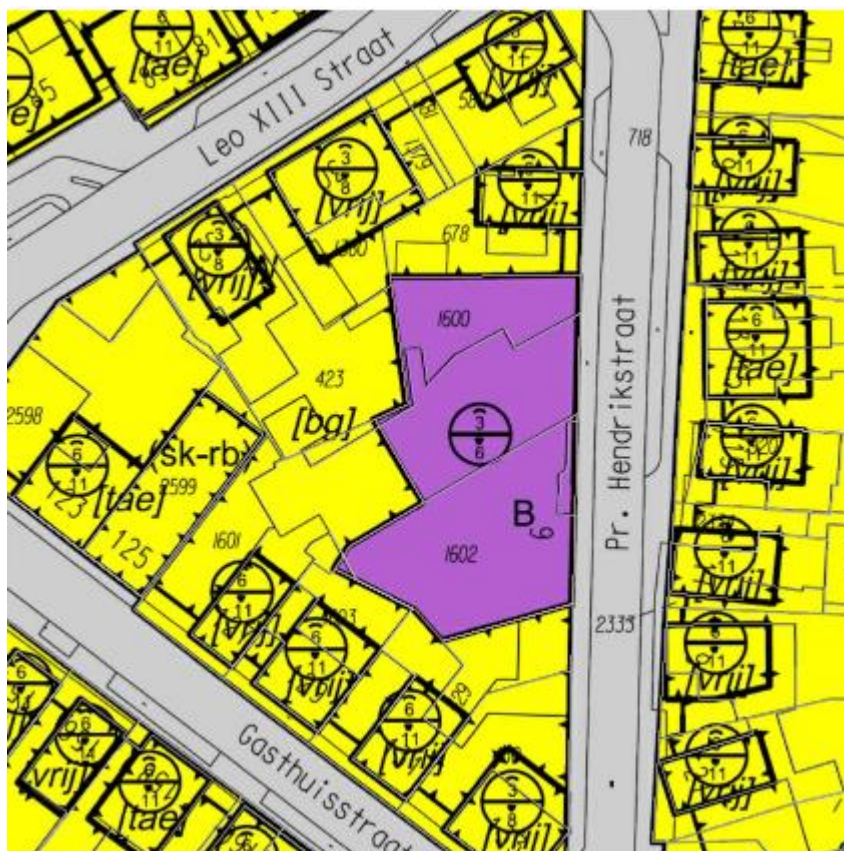
Afbeelding 2: Ligging van het plangebied ten opzichte van de omliggende bebouwing (bron: pdok viewer)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied vigeert de beheersverordening 'woongebieden Kaatsheuvel'. De beheersverordening is op 20 september 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Loon op Zand. Binnen het plangebied vigeert de enkelbestemming 'Bedrijf', zoals weergegeven in afbeelding 3.

Het perceel Prins Hendrikstraat 6 kent de bestemming 'Bedrijf'. Deze gronden zijn bestemd voor industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 1 en 2 van de lijst 'staat van bedrijfsactiviteiten'. In de huidige situatie wordt het pand gebruikt ten behoeve van een zeefdrukkerij.

Op het gehele perceel geldt voor gebouwen een maximale bouwhoogte van 6 meter en een maximale goothoogte van 3 meter. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. In de beheersverordening is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming van het perceel te wijzen naar 'wonen'.



Afbeelding 3: Uitsnede van het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Conclusie

Aan de hand van de bovenstaande beschrijving van het bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat onderhavig planinitiatief in strijd is met de bestaande regels van de vigerende beheersverordening 'woongebieden Kaatsheuvel'.

1.4 Leeswijzer, opzet van het bestemmingsplan

De toelichting van het voorliggende bestemmingsplan geeft uitleg over en een onderbouwing van de bestemmingsregeling die in de planregels en op de verbeelding is opgenomen. De onderbouwing van de bestemmingsregels gaat in op de geldende beleidskaders. Daarnaast wordt onderzoek naar de haalbaarheid van het plan en verslag gedaan van de uitgevoerde onderzoeken.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd aan de hand van 7 hoofdstukken. In het bovenstaande hoofdstuk 1 worden naast een inleiding op het plan, de aanleiding, de doelstelling, de procedure, het plangebied en voorgaande plannen behandeld.

De hoofdstukken 2, 3 en 4 bevatten de toelichting op het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de uitgangspunten en ontwikkelingen en korte ontstaansgeschiedenis van het plangebied. Vervolgens gaat de toelichting in op de bestaande ruimtelijke en functionele invulling van het plangebied. Op basis de bovenstaande ontwikkelingen, worden de uitgangspunten voor bestemmingsplan bepaald.

Vervolgens maakt hoofdstuk 3 een overzicht van het ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. De toelichting in hoofdstuk 4 bevat onderzoeken naar de milieu- en omgevingsaspecten die van invloed zijn op het plangebied en de beoogde ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 geeft een juridische planbeschrijving en bevat de juridische toelichting op de bestemmingsregeling.

Hoofdstuk 6 en 7 bevatten een beschrijving van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. De hoofdstukken gaan in op de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling. De maatschappelijke haalbaarheidsanalyse geeft extra aandacht aan burgerparticipatie. Ook volgt een verslag van de resultaten van het overleg met betrokken overheden en partijen in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en tenslotte een overzicht van eventuele zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Hoofdstuk 2 Uitgangspunten en ontwikkelingen

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Een kleine duizend jaar geleden behoorde het buurtschap Kaatsheuvel tot de heerlijkheid Venloen, de oude naam van gemeente Loon op Zand. Kaatsheuvel behoorde 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, onderhavig plangebied is gelegen in de buurt Rooi Dorp. Rooi Dorp is gedurende de geschiedenis opgegaan in Kaatsheuvel, het is nog steeds te herkennen als buurtschap. 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. Anno 2020 telt de dorpskern circa 16.600 inwoners.

Ontwikkeling plangebied en omgeving

Van oudsher zijn de Gasthuisstraat en 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 liep 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. Dit zandpad werd al gauw een volwaardige weg en zo kon de karakteristieke 'driehoek' ter plaatse van het plangebied ontstaan. 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 na de realisatie van een woonwijk ten oosten deze straat, de Leo XIII-straat en ten noorden van de Van Heeswijkstraat. Omstreeks de jaren '60 werd het huidige bedrijfspand binnen de driehoek aan de Prins Hendrikstraat gerealiseerd.



Afbeelding 4: Kaart van Kaatsheuvel 1950, locatie plangebied zwart omlijnd (bron: topotijdreis.nl)

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Prins Hendrikstraat welke aantakt op de Gasthuisstraat en de Leo XIII straat. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door wonen, maar ook functies zoals detailhandel en horeca zijn nabij het plangebied aanwezig.

De Prins Hendrikstraat ligt tussen de straat Leo XIII en de Gasthuisstraat. De Prins Hendrikstraat is een éénrichtingsweg met voornamelijk vrijstaande woningen en het bedrijfsgebouw waar onderhavig bestemmingsplan betrekking op heeft.

Het bedrijfsgebouw op Prins Hendrikstraat 6 is het plangebied. Het plangebied ligt aan de westkant van de Prins Hendrikstraat. Het bedrijfsgebouw heeft een opbouw van één bouwlaag en ligt direct aan het trottoir van de straat. Aan de noordzijde van het bedrijfsgebouw ligt op eigen terrein een inrit met ruimte voor parkeren en opslag van materialen.

De bestaande woningen aan de Prins Hendrikstraat zijn voornamelijk opgebouwd uit 1,5 laag met kap. De kapvormen zijn zowel georiënteerd op de straat als parallel aan de straat.

2.3 Toekomstige situatie

De voorgenomen ontwikkeling start met de sloop van het bedrijfspand. Dit maakt ruimte voor 6 starterswoningen in de vorm van één twee-onder-één-kapwoningen en vier aaneengesloten grondgebonden woningen. De maximale nokhoogte van deze woningen wordt 10 meter en de maximale goothoogte 4,5 meter. De toekomstige bebouwing sluit met 1 laag met kap aan op de bestaande woningen aan de Prins Hendrikstraat. De nokrichting loopt parallel aan de straat. De starterswoningen worden verdeeld over twee bouwvlakken. Eén bouwvlak is geschikt voor de realisatie van twee aaneengesloten woningen, het andere bouwvlak bestaat uit 4 aaneengebouwde woningen. De toekomstige bebouwing komt niet direct aan de straat. Hierdoor wordt de uitstraling van de straat breder. Het biedt ruimte voor het realiseren van 11 parkeerplaatsen haaks op de straat. De rest van de ruimte wordt ingericht met geveltjestuinen en plantvlakken om de natuurlijke en groene uitstraling van de straat te versterken. De achterzijde van de woningen zijn via een voetpad tussen de oostelijke bouwvlakken bereikbaar. Afbeelding 5 geeft de toekomstige situatie in het plangebied weer.



Afbeelding 5: Ontwerptekening beoogde ontwikkeling (bron: initiatiefnemer)

2.3.1 Bezonningsstudie

Nieuwe bebouwing kan leiden tot een nieuwe zon- en schaduw situatie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is derhalve een bezonningsstudie uitgevoerd waarin de bestaande en toekomstige situatie met elkaar zijn vergeleken. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 3.

Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat er ook in de toekomstige situatie sprake is van een acceptabel situatie voor alle omliggende woningen en tuinen. Van grote veranderingen is geen sprake.

Specifiek voor de Prins Hendrikstraat 4 is gekeken naar de lichtinval in de nieuwe situatie. De nieuwbouw heeft invloed op de bezonning van de zuid- en westgevel. Middels het onderzoek is aangetoond dat voldaan wordt aan de TNO-norm voor lichtinval. Om het toetsen aan deze norm mogelijk te maken is een vast meetpunt bepaald. De bezonning wordt gemeten in het midden van de vensterbank aan de binnenzijde van het glas in de woonkamer. Deze norm gaat uit van minimaal 2 potentiële zonuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober. Het aantal zonuren hoeven niet aansluitend te zijn. Op alle vensters in de Zuid- en Westgevel wordt de minimaal gestelde norm van 2 zonuren behaald.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een korte samenvatting gegeven van de algemene ruimtelijke beleidskaders die van toepassing zijn op rijks-, provinciaal-, en regionaal en gemeentelijk niveau en wat dit beleid betekent voor het bestemmingsplan. Dit beleidskader vormt de basis voor eventuele ontwikkelingen in het plangebied en is een onderbouwing van de beleidskeuzes die zijn gemaakt. Het vigerende rijks- en provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid is als uitgangspunt genomen voor dit bestemmingsplan.

3.2 Rijksoverheid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. De NOVI moet Nederland voorbereiden op de grote uitdagingen die de komende jaren opgepakt moeten worden. Internationale tot lokale 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 zijn voorbeelden van deze opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt ook om zorgvuldige keuzes. Ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed.

Het combineren van al deze 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. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, inhoudelijke keuzes kunnen in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. De NOVI moet Nederland houvast bieden om keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen maken.

De NOVI wordt opgesteld als voorbereiding op de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. In de NOVI zijn vier landelijke prioriteiten vastgesteld, aan de hand van deze prioriteiten is een toekomstperspectief voor 2050 vastgesteld en brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. De vier prioriteiten zijn:

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

Doorwerking plangebied

De NOVI kent, net als de voorheen geldende SVIR (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte), een hoog abstractie niveau waardoor er weinig directe opgave op het voorliggend bestemmingsplan van toepassing zijn. Het rijk laat de ruimtelijke ordening en daarmee (grotendeels) de woningbouwopgave bij de gemeenten en provincies. De NOVI stelt actuele ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van Nederland

Het initiatief omvat de sloop van bestaande bedrijfsbebouwing en de toevoeging van in totaal 6 wooneenheden in het centrum van Kaatsheuvel. Onderhavige ontwikkeling versterkt de hoofddoelen van het Rijk niet, maar vormt ook geen belemmering voor het uitvoeren van het Rijksbeleid in het heden en in de toekomst. De NOVI vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid zoals dat in de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgelegd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen kan inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Doorwerking plangebied

Voor onderhavige ontwikkeling aan de aan de Prins Hendrikstraat hebben de regels van het Barro geen gevolgen.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de Ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt er een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

In de praktijk werd de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking als lastig ervaren. Daarom is op 1 juli 2017 het Bro gewijzigd, waarmee een nieuwe Laddersystematiek geldt. De derde trede is geschrapt en de eerste twee treden zijn samengevoegd. Hiermee is de 3-trapsstructuur losgelaten. Ook zijn de termen 'actueel' en 'regionaal' geschrapt die waren opgenomen in de voormalige eerste trede. De Ladder voor duurzame verstedelijking bestaat nu uit twee onderdelen. Het tweede lid van artikel 3.1.6. Bro omvat de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze luidt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien".

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is nader gespecificeerd in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 23 april 2014. De Afdeling noemt in de uitspraak de uitgangspunten, die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzichtsuitspraak gedaan over de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ook hier is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' nader gespecificeerd. Indien het om een woningbouwlocatie gaat, geldt het volgende uitgangspunt:

"Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt."

Doorwerking plangebied

Onderhavig bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van in totaal 6 wooneenheden mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied. Op basis van vaste jurisprudentie kan de ontwikkeling niet aangemerkt worden als stedelijke ontwikkeling. Het gevolg is dat de Ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen hoeft te worden. Zowel het Bro als de Ladder voor duurzame verstedelijking vormen geen belemmering voor de voorgestelde ontwikkeling.

3.3 Provincie

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de omgevingsvisie “De kwaliteit van Brabant. Visie op de Brabantse leefomgeving” opgesteld waarin ze haar ambitie formuleert. Hierbij stelt de provincie de volgende vraag: 'hoe moet de Brabantse leefomgeving er in 2050 uitzien?' Daarnaast stelt de provincie zich de vraag wat ze voor elkaar willen hebben om die ambitie te verwezenlijken. Samenvattend is de ambitie om Noord-Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatproof te laten zijn. De provincie heeft daaraan vier hoofdpogaven gekoppeld:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan de slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie .

De provincie Noord-Brabant ziet het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit als de basisopgave. Dit gaat om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan, en milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water en schone lucht. Volgens de provincie draagt dit bij aan een goede omgevingskwaliteit die Brabant mooi, aantrekkelijk en onderscheidend maakt.

Doorwerking plangebied

De ontwikkelingen binnen voorliggend bestemmingsplan dragen bij aan het versterken van het woonkarakter van het plangebied en de nabije omgeving. Het betreft echter een kleinschalige ontwikkeling die met name lokaal bijdraagt aan de woningbouwbehoefte voor starters. De woningen worden bovendien gebouwd met en voorzien van de meest duurzame technieken. De woningen zullen minimaal conform de duurzaamheidseisen van de gemeente Loon op Zand en het bouwbesluit gerealiseerd worden. De milieubelasting ter plaatse zal afnemen ten opzichte van de bestaande bedrijfsbestemming. De ontwikkeling draagt in zeer kleine mate bij aan de doelstellingen van de provincie, maar vormt zeker geen belemmering voor de uitvoering van de provinciale doelstellingen.

3.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening - Partiële herziening 2014

De omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. Voor concrete doelen verwijst de Omgevingsvisie naar bestaande plannen. Voor de ruimtelijke kwaliteit is dit de “Structuurvisie Ruimtelijke Ordening-partiële herziening 2014”. Omdat de Omgevingsvisie voor concrete doelen naar bestaande plannen verwijst, wordt deze structuurvisie meegenomen in deze ruimtelijke onderbouwing. De “Structuurvisie Ruimtelijke Ordening-partiële herziening 2014” is in 2010 vastgesteld en op 19 maart 2014 herzien door de Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant. In deze structuurvisie heeft de Provincie Noord-Brabant 2 leidende principes en 14 provinciaal ruimtelijke belangen opgesteld.

Leidende principes Provincie Noord-Brabant

1. Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid:

De provincie kiest voor duurzame ontwikkelingen waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

2. Vestigings- en leefklimaat en gezondheid:

De provinciale belangen en ruimtelijke keuzes moeten bijdragen aan het vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant. De fysieke leefomgeving, zowel de bebouwde als onbebouwde omgeving met daaraan gerelateerde activiteiten, bepaalt mede de kwaliteit van leven. Omgevingsfactoren kunnen positieve en negatieve gevolgen hebben. Positieve gezondheidseffecten treden op via natuur, water, lucht en externe veiligheid (voorkomen van ongelukken en rampen). Naast gezondheidsbescherming via milieubeleid en risicobeheersing is aandacht nodig voor gezondheidsbevordering via ruimtelijke planvorming en duurzame inrichting van steden, dorpen en het landelijk gebied.

Voorgaande leidende principes zijn vertaald in de volgende 14 provinciale ruimtelijke belangen:

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

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling past op meerdere onderdelen binnen de structuurvisie ruimtelijke ordening - partiële herziening 2014. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied waardoor er geen nieuw landelijk gebied wordt aangetast. De nieuwe woningen worden gebouwd met en voorzien van duurzame technieken, dit is ten opzichte van de huidige oude gasverwarmde bedrijfsbebouwing een duidelijke verbetering. Bovendien zorgt het wegbestemmen van een milieubelastende bedrijfsbestemming voor een verbetering van de leef- en woonkwaliteit ter plaatse. De ontwikkeling draagt in zeer kleine mate bij aan de doelstellingen en leidende principes van de provincie, maar is passend binnen de structuurvisie.

3.3.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft alle regels over de fysieke leefomgeving gebundeld in de Interim Omgevingsverordening. De Interim Omgevingsverordening vervangt een groot aantal provinciale verordeningen ter voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening geldt totdat de Omgevingswet in werking treedt. Naar verwachting stellen Provinciale Staten de definitieve Omgevingsverordening eind 2021 vast. De Omgevingsverordening treedt vervolgens gelijk met de Omgevingswet op 1 juli 2022 in werking. Tot dat moment is de Interim Omgevingsverordening het juridisch bindende toetsingskader.

Doorwerking plangebied

In principe hebben gemeentes binnen de provincie Noord-Brabant vrijheid binnen hun eigen bestaande stedelijk gebied. Voorliggend initiatief is daarmee voornamelijk een lokaal besluit. De realisatie 6 starterswoningen aan de Prins Hendrikstraat zal bijdragen aan de concentratie van verstedelijking omdat er sprake is van inbreiding. Het plangebied wordt in de bestaande situatie reeds omgeven door woningbouw. De herontwikkeling tot woningbouw sluit daarmee aan op de bestaande aanwezige functies. De ontwikkeling voldoet aan de hoofdregel van de Interim Omgevingsverordening, namelijk dat de (stedelijke) ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt.

3.4 Regionaal

3.4.1 Regionale woningbouwafspraken Midden-Brabant 2016

De Regionale Agenda Wonen is op 15 december 2016 vastgesteld door de regio Midden-Brabant. De gemeente Loon op Zand maakt deel uit van het ontwikkelingsverband Midden-Brabant. In samenwerking met de Provincie Noord-Brabant, de regio Hart van Brabant en omliggende gemeenten worden de woningbehoefte en regionale woningbouwafspraken iedere 3 jaar doorgerekend. De prognose is dat de bevolking binnen de regio Midden-Brabant met 17.500 toeneemt tot meer dan 410.000 inwoners in 2030.

De vraag naar woningen stijgt met het toenemen van de bevolking. De gemeente Loon op Zand kan momenteel niet voldoen aan de toenemende woningvraag en dus dienen er woningen bijgebouwd te worden. Om te voorzien in de behoefte heeft de gemeente Loon op Zand de doelstelling om binnen de periode 2016 tot en met 2025 770 nieuwe woningen te realiseren. Het aantal van 770 is opgenomen in het gemeentelijke woonbeleid. Het nadrukkelijk advies van de Provincie Noord-Brabant is om maximaal 70% van deze 770 woningen vast te leggen in harde plancapaciteit, zodat ingespeeld kan worden op actuele ontwikkelingen.

Doorwerking plangebied

In paragraaf 3.5.2 wordt nader ingegaan de woningbehoefte en de woningbouwopgave binnen de gemeente Loon op Zand.

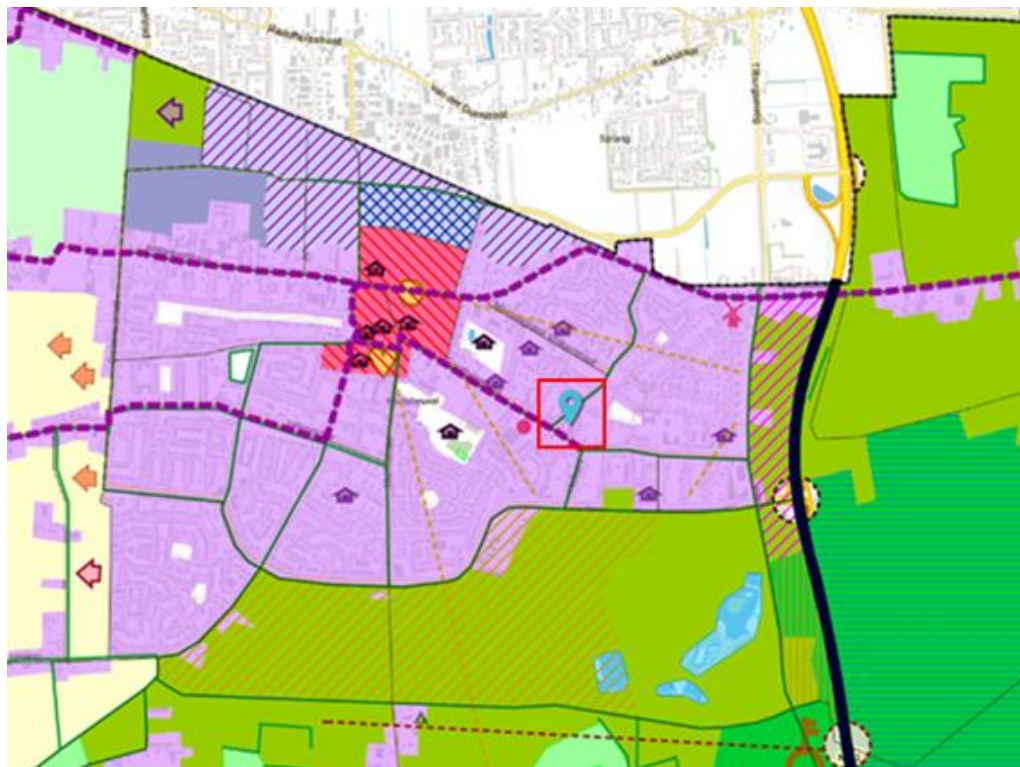
3.5 Gemeente

3.5.1 Structuurvisie Loon op Zand 2030 - 1e 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.

De gemeente Loon op Zand is vanuit het verleden bekend door de schoenen- en leerindustrie. Hedendaags profileert de gemeente zich als woon-, recreatieve- en toeristische gemeente met een hoge kwaliteit. De aanwezigheid van voorzieningen en geringe afstand tot de steden Tilburg en Waalwijk dragen bij aan de goede leefbaarheid. De gemeente profileert zich duidelijk als de recreatieve kamer in het Hart van Brabant.



Afbeelding 6: uitsnede structuurvisie Kaatsheuvel, plangebied in rood omlijnd.

3.5.1.1 Kaatsheuvel

Kaatsheuvel heeft een rijke historie op het gebied van nijverheid. De leer- en schoenenindustrie en de keukenboulevard op Bedrijvenpark Kaatsheuvel zijn daar de bekendste voorbeelden van. Hedendaags draagt vooral attractiepark de Efteling in sterke mate bij aan de werkgelegenheid, alsmede aan de naamsbekendheid van Kaatsheuvel. Kaatsheuvel is bovendien de grootste kern van de gemeente met de meeste inwoners en een relatief hoog voorzieningenniveau. De bereikbaarheid van Kaatsheuvel van buitenaf is goed vanwege de N261.

Kenmerkend voor Kaatsheuvel zijn de oude bebouwingslinten van waaruit al in de middeleeuwen grootschalige ontvening en moertering plaats heeft gevonden. Het oostelijk deel van het dorp heeft een groen karakter dat aansluit bij de nabijgelegen bossen van de Loonse- en Drunenseduinen.

3.5.1.2 Linten

Karakteristiek voor de gemeente Loon op Zand zijn de bebouwinglinten die doorlopen tot in het centrum van de dorpen. De hoofdstructuur van een lint bestaat uit een lijnvormige combinatie van een weg, water, bebouwingen, erven en beplantingen. Kenmerkend is de afwisseling tussen bebouwing en open doorzichten. Ten opzichte van de later gerealiseerde woonwijken biedt het meer openheid en afwisseling in de ruimtelijke structuur. De historische linten zijn de identiteitsdragers van het 'stedelijke' landschap. Dit karakter wordt mede bepaald door de aard en vorm van gebouwen en bijgebouwen, bouwvolumes, ontsluitingen, hekken en poorten en beplantingen.

Nieuwe ontwikkelingen in de linten zijn in principe toegestaan als ze bijdragen aan de stedelijke respectievelijke plattelandseconomie, maar dienen wel de bestaande kwaliteiten van de linten te versterken. Het gaat daarbij om begrippen als attractiviteit, landschappelijk, stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp, ruimtelijke samenhang op het erf (het ensemble van bebouwing en groene elementen, bij voorkeur gebiedseigen beplantingen) en met het omliggende landschap en de omliggende bouwmassa.

3.5.1.3 Wonen

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 3.2.3. 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.

De gemeente Loon op Zand telt per 1 januari 2015 in totaal 22.961 inwoners. De huidige bevolkingsopbouw laat een relatieve ondervertegenwoordiging zien van de groep 20-29-jarigen. De verwachting is dat de bevolkingsomvang van Loon op Zand op termijn zal afnemen. De prognose is dat de omvang daalt van 22.961 inwoners in 2015 naar 22.745 in 2030. Er was in de jaren tot 2018 nog sprake van een groei van het aantal inwoners in Loon op Zand. Daarna neemt het inwonersaantal in de toekomst naar verwachting af. De prognoses laten nog wel een toenemend aantal huishoudens zien. De jaarlijks uit te voeren 'quickscan Woningbouwprogramma' resulteert in conclusies en aanbevelingen voor bijstelling van het woningbouwprogramma op onderdelen en het toekennen van een prioritering aan projecten.

Quickscan woningbouw 2021

In het verleden heeft het accent van de regionale afspraken gelegen op het maken van kwantitatieve afspraken (op basis van provinciale prognosecijfers) en daarmee op de toevoeging van nieuwbouw. Deze aanpak gaat veranderen om ook binnen de gemeente te kunnen sturen op de volkshuisvestelijke en ruimtelijke opgaven, met een accent op duurzame verstedelijking en de bestaande woningvoorraad. Daarbij moet optimaal worden ingespeeld op nieuwe woonwensen en -behoeften, zowel voor wat betreft het type woonmilieu als het type woning.

Algehele conclusie uit de Quickscan woningbouw 2021 is dat de inwoners van Loon op Zand tevreden zijn over hun woning en woonomgeving, maar er bestaat een grote behoefte is aan levensloopgeschikte en betaalbare woningen.

Doorwerking plangebied

Zoals in heel Nederland verwacht ook de gemeente Loon op Zand een toenemende vergijzing 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. Daarvoor is het belangrijk dat er voldoende betaalbare woningen zijn, daar draagt voorliggend bestemmingsplan direct aan bij. De toevoeging van 6 starterswoningen in de vorm van één twee-onder-één-kapwoningen en vier aaneengesloten grondgebonden woningen draagt bij aan deze doelstelling. Bovendien is het uitgangspunt waar mogelijk een levensloopbestendig ontwerp te realiseren, hiermee wordt ook een bijdrage geleverd aan de doelstellingen zoals geformuleerd in de Quickscan woningbouw 2021.

Ten slotte worden de woningen gerealiseerd op een inbreidingslocatie waardoor er geen verdere uitbreiding van het stedelijk gebied noodzakelijk is. Concluderend kan gesteld worden dat de voorgestelde ontwikkeling passend is binnen de structuurvisie van de gemeente Loon op Zand.

3.5.2 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:

1. het voorkomen van krimp;
2. inspelen op de toename van het aantal kleine en oudere huishoudens;
3. aantrekken en behouden van starters en gezinnen, met name in Kaatsheuvel;
4. realisatie van goedkope en snel beschikbare huisvesting voor 'bijzondere doelgroepen';
5. inspelen op de hervorming van de langdurige zorg;
6. 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.

Doorwerking plangebied

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 woningbouw rondom een bestaand zijlint versterkt, zoals aan de Prins Hendrikstraat al sinds ca. 1950 aanwezig (zie afbeelding 4).

Een verouderd bedrijfspand wordt vervangen en maakt het mogelijk om een stedenbouwkundige verbetering aan het lint toe te voegen. Door de woningen aan de Prins Hendriklaan op afstand van de straat te realiseren is het mogelijk om openbare parkeervakken en groenvoorzieningen in de straat toe te voegen en de uitstraling van het straatbeeld te verbeteren.

De beoogde ontwikkeling realiseert grondgebonden woningen in een kleiner (betaalbaar) segment, hierdoor wordt ingespeeld op de wens om starters en jonge gezinnen te behouden. De gemeente Loon op Zand streeft naar een evenwichtige bevolkingsopbouw waarin alle leeftijdsgroepen naar evenredigheid vertegenwoordigd zijn. Door de woningen in te richten op neutrale wijze zijn deze aantrekkelijk voor kleine huishoudens uit zowel jonge als oude leeftijdscategorieën.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

Als onderdeel van Hoofdstuk 4 zijn verschillende milieuonderzoeken uitgevoerd. Zoals in paragraaf 1.1 reeds benoemd is het plangebied tussen het voorontwerp- en het ontwerpbestemmingsplan verkleind naar alleen de Prins Hendrikstraat 6. Vanwege deze aanpassing zijn de onderzoeken akoestiek (bijlage 8) en stikstofdepositie (bijlage 9) geactualiseerd. Na een aanvullende beoordeling zijn de overige onderzoeken ook voor het verkleinde plangebied akkoord en bruikbaar bevonden.

4.1 Bodem

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen regels stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming dienen te zijn. Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt zo nodig middels een historisch onderzoek (eventueel aangevuld met een nader bodemonderzoek) bepaald. Het is niet toegestaan om te bouwen op verontreinigde grond.

Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Dit besluit hanteert voor het toepassen van grond en bagger, een toets op de ontvangende bodem en aan de gebruiksfunctie. Het doel van het Besluit bodemkwaliteit is duurzaam bodembeheer. Dat wil zeggen: een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu en gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw of aanleg van wegen. Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies.

4.1.1 Doorwerking plangebied

4.1.1.1 Bureauonderzoek

Met de voorgestelde ontwikkeling wijzigt de bestemming van 'Bedrijf' naar hoofdzakelijk 'Wonen'. Voor gronden met de bestemming wonen gelden strengere bodemnormen.

Op historische kaarten is te zien dat de locatie Prins Hendrikstraat 6 vanaf ca. eind 1930 al bebouwd was. Deze bebouwing is in de loop van de jaren vergroot en beslaat de percelen gemeente Loon op Zand, sectie M nummers 1600 en 1602. Sinds 1999 is op de locatie een zeefdrukkerij met bedrijfswoning gevestigd. Op bodemloket.nl is geen bodemkwaliteitskaart beschikbaar, informatie van voor 1999 is op deze site niet beschikbaar. De bestaande zeefdrukkerij is een bodembedreigende activiteit vanwege de ter plaatse voorkomende handelingen. Het pand van de zeefdrukkerij is momenteel nog aanwezig en in bedrijf.

De locatie wordt als verdachte beschouwd waardoor nader verkennend bodemonderzoek uitgevoerd moet worden. De verdenking betreft dan met name het voorkomen van stoffen zoals zware metalen, tolueen, ontvettingschemicaliën.

4.1.1.2 Verkennend bodemonderzoek

Om de bodemkwaliteit te toetsen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is toegevoegd als bijlage 4 aan de toelichting van voorliggend bestemmingsplan. In de toelichting worden alleen de conclusies van het onderzoek besproken.

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Gezien de minimale hoeveelheid aan bijmengingen wordt de locatie niet verdacht beschouwd met betrekking tot de aanwezigheid van asbest.

4.1.2 Conclusie

In het kader van de gewenste bestemmingswijziging dient getoetst te worden of de kwaliteit van de grond passend is bij de gewenste functie. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodem niet volledig vrij is van verontreinigingen. De bovengrond bevat een heterogeen verdeelde verontreiniging met maximaal matig verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK, PCB en/of minerale olie.

De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding voor het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De bodem wordt geschikt geacht voor de toekomstige woonfunctie, daarmee vormt het aspect bodem geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.2 Archeologie

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

4.2.1 Doorwerking plangebied

De gemeente Loon op Zand heeft in 2017 een actualisatie van de archeologische waarden- en verwachtingenkaart laten uitvoeren. Op basis van dit onderzoek heeft de planlocatie de waarde 'Archeologische waarde bewoningscluster' gekregen. Afbeelding 7 geeft de locatie van het plangebied globaal weer. Op basis van deze middelhoge verwachting wordt het plangebied ingeschat als 'Waarde - Archeologie 2b'. Deze dubbelbestemming is momenteel nog niet planologisch vastgelegd. De maximale verstoringsoppervlakte waarvoor geen vergunning verplicht is bedraagt 100 m² waarbij de graafwerkzaamheden een maximale diepte van -0,30 cm maaiveld mogen komen.



Afbeelding 7: Globale locatie plangebied

Bureauonderzoek

De geplande werkzaamheden overstijgen de drempelwaardes die bij de archeologische verwachting horen. Archeologisch onderzoeksbureau Salisbury heeft een bureauonderzoek uitgevoerd om de eventuele archeologische waarde van het plangebied nader te bepalen.

Uitgaande van de bij het bureauonderzoek gebruikte bronnen bestaat de laagopeenvolging binnen het plangebied uit een plaggendeek op veen op Jong Dekzand op Oud Dekzand. De bodem is vermoedelijk verstoord tot 65 – 100 cm -mv. Een afdekkende esdek kan circa 50 tot 100 cm dik zijn. De afdekkende laag (het esdek) kan in het plangebied nog aanwezig zijn. De kans is aanwezig dat in het plangebied onder het esdek nog intacte archeologische resten aanwezig zijn.

Op basis van het bureauonderzoek is een middelhoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten binnen het plangebied vastgesteld voor de periode Laat – Paleolithicum en Neolithicum – Bronstijd indien de bodem intact is.

Verkennend booronderzoek

Naar aanleiding van het bureauonderzoek is een aanvullend verkennend booronderzoek uitgevoerd. De laagopeenvolging in het plangebied bestaat uit verstoorde grond op dekzand. In slechts één boring is nog een (verstoord) esdek aanwezig, dat direct op het jong dekzand ligt. Omdat bodemhorizonten ontbreken blijkt de top hiervan niet meer intact te zijn. Deze kan verdwenen zijn bij de veenontginningen, in het esdek zijn opgenomen door verploeging, of later verstoord zijn door bouwwerkzaamheden. De archeologische verwachting voor de periodes Neolithicum t/m Bronstijd wordt daarom bijgesteld naar laag.

Op basis van het bureauonderzoek geldt daarnaast een middelhoge verwachting voor de top van het oude dekzand, waarin resten uit het Laat-Paleolithicum aanwezig kunnen zijn. In twee boringen zijn dunne lagen met ingespoeld humus gezien. Deze zijn hoogstwaarschijnlijk het resultaat van stagnerend grondwater tussen twee relatief ondoorlatende leemlagen.

Er is dus geen sprake van een archeologisch relevant niveau, en de verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum kan worden bijgesteld naar laag.

Het rapport van het gecombineerde bureau- en verkennend booronderzoek is toegevoegd als bijlage 5.

4.2.2 Conclusie

Op basis van de resultaten van het onderzoek kan het plangebied vrij gegeven worden voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Tijdens het verkennende booronderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van archeologische resten binnen het plangebied.

In een vrijgegeven plangebied bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de gemeente Loon op Zand, provincie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling binnen het plangebied en voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.3 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 bestemmingsplan 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, met name 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.

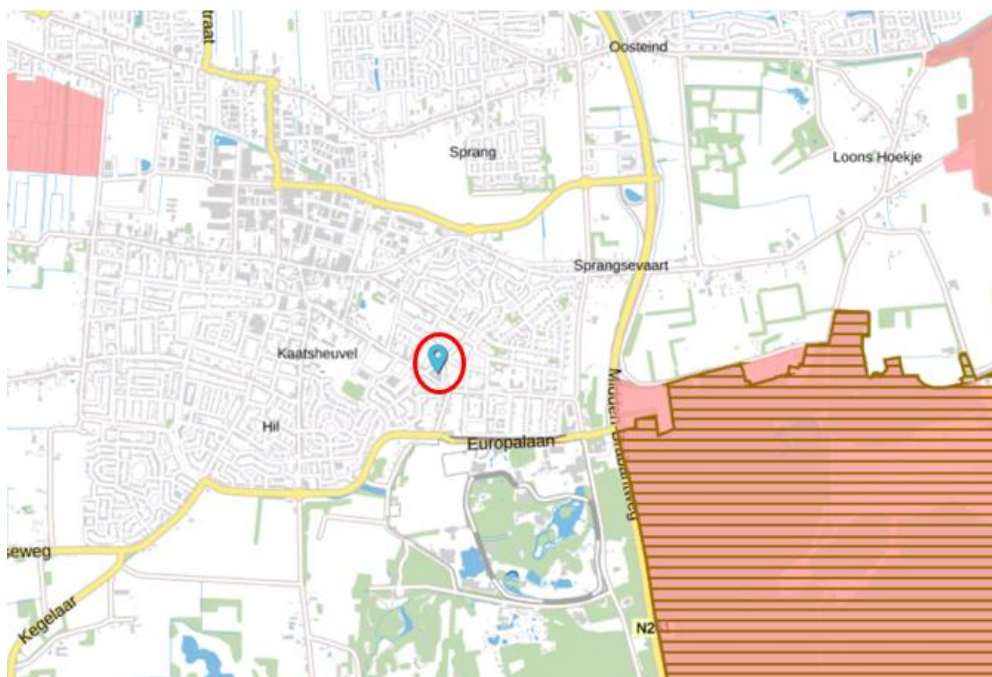
De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld 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.

4.3.1 Doorwerking plangebied

Provinciaal beleid

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 aangeven.

In de online waardenkaart uit de Omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant wordt onderscheid gemaakt tussen gebieden en objecten met cultuurhistorische waarden. De omgeving van het plangebied is in afbeelding 8 weergegeven middels een rode cirkel. In de directe omgeving van het plangebied is zijn op provinciaal schaalniveau geen specifieke cultuurhistorische waarden benoemd en/of beschermd.



Afbeelding 8 Cultuurhistorische waarde Noord-Brabant (bron: provincie Noord-Brabant)

Gemeente Loon op Zand

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de Provincie in haar Structuurvisie ruimtelijke ordening', de Omgevingsvisie en de 'Interim Omgevingsverordening' het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Dit principe omvat kort samengevat dat er ontwikkelingsruimte wordt geboden mits deze tevens gepaard gaat met maatregelen die het landschap - in de brede zin - versterken. Dit kan onder andere door landschapselementen aan te leggen maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing of door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen.

De bebouwingslinten vormen van oudsher de stedenbouwkundige hoofdstructuren en de dragers van het landschap, zowel in het buitengebied als in de dorpen. Het zijn dan ook cultuurhistorisch-landschappelijk waardevolle structuren.

4.3.2 Conclusie

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een cultuurhistorisch waardevol gebied binnen de Interim Omgevingsverordening.

Het plangebied maakt wel onderdeel uit van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwingslinten van de gemeente Loon op Zand. Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen aanwezig. Bij de ontwikkeling van plannen binnen deze waardevolle bebouwingslinten moet de bestaande (en tevens historische) bebouwingstructuur gerespecteerd worden. De bestaande lintstructuur wordt met de voorgestelde ontwikkeling gerespecteerd en zorgt voor een versterking van het woonkarakter. De ontwikkeling zorgt bovendien voor een impuls van het vastgoed door het vervangen van een oud bedrijfspand. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgestelde ontwikkeling.

4.4 Flora & Fauna

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. De Wet natuurbescherming vervangt drie actuele wetten, te weten de Flora- en faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. In de Wet natuurbescherming is de bescherming van soorten en gebieden vastgelegd.

Verantwoording soortenbescherming

De toets aan de natuurwetgeving is een getrapte toets. Allereerst is een quickscan flora en fauna (natuurtoets) nodig. Op basis van de conclusies van de quickscan wordt al dan niet een vervolgonderzoek uitgevoerd (bijvoorbeeld naar de aanwezigheid van vleermuizen of andere beschermde soorten). Wanneer negatieve effecten worden verwacht, kan het plan soms toch onder bepaalde voorwaarden, bijvoorbeeld door het nemen van maatregelen om negatieve effecten te voorkomen, uitgevoerd worden. Als negatieve effecten niet voorkomen kunnen worden, is meestal een ontheffing nodig van de provincie.

Verantwoording gebiedsbescherming

Op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn natuurgebieden aangewezen die beschermd zijn. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden (uitgesplitst in Habitatrichtlijngebieden Vogelrichtlijngebieden). Binnen de diverse 2000-gebieden is sprake van een aantal stikstofgevoelige habitattypen.

4.4.1 Doorwerking plangebied

In het kader van het bestemmingsplan is een toetsing aan de natuurwetgeving en natuurbeleid verplicht. Er vinden bouwactiviteiten en een bestemmingswijziging plaats. Bepaald moet worden of met het plan beschermde planten- en diersoorten worden bedreigd. Om de mogelijk negatieve gevolgen van de ruimtelijke ontwikkeling voor flora & fauna inzichtelijk te maken, is een quickscan flora & fauna uitgevoerd. De quickscan is uitgevoerd door Taharo omgevingsmanagement (rapportnummer: 2019.0117) en toegevoegd als bijlage 6.

4.4.2 Conclusie

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen:

- Bij uitvoering van de (sloop)plannen zijn negatieve effecten op kraam- zomer- en paarverblijven van gebouwbewonende vleermuizensoorten niet uitgesloten. Deze mogelijke verblijfplaatsen bevinden zich in het woonhuis en de aanbouw aan de Gasthuisstraat 125 (buiten het plangebied). Protocolair veldonderzoek naar de functionaliteit van deze bebouwing voor vleermuizen wordt noodzakelijk geacht, ook de sloop van het bedrijfspand zou hier namelijk invloed op kunnen hebben. Indien van toepassing kunnen middels het tijdig treffen van de juiste maatregelen en het aanvragen van een ontheffing de (sloop)werkzaamheden alsnog doorgang vinden.
- Ten aanzien van broedvogels zonder jaarrond beschermde nesten dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten.
- Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten die de wezenlijke waarden en kenmerken van Natura 2000-gebieden en van het Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde gebieden aan kunnen tasten. Het onderdeel houtopstanden is bij dit plan niet aan de orde. In paragraaf 4.13 is nader ingegaan op het aspect stikstof.

Aanvullend vleermuizen onderzoek

Op basis van de uitgevoerde quickscan kon niet worden uitgesloten dat de ontwikkeling negatieve effecten op kraam- zomer- en paarverblijven van gebouwbewonende vleermuizensoorten zou hebben. Het onderzoek is conform het vleermuisprotocol dat is opgesteld door Gegevensautoriteit Natuur (GAN), Netwerk Groene Bureaus (NGB) en Zoogdiervereniging uitgevoerd. Het aanvullende vleermuizen onderzoek is toegevoegd als bijlage 7.

Op basis van het aanvullende vleermuizen onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een zomerverblijf of kraamplaats binnen en direct buiten het plangebied (Gasthuisstraat 125). Er gaan geen zomerverblijfplaatsen of kraamplaatsen verloren door de ingreep, ook de sloop van het bedrijfsgebouw kan zonder maatregelen doorgang vinden. Tevens zijn er geen paarverblijf of winterverblijf van vleermuizen aanwezig binnen het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat het aspect flora & fauna geen belemmering vormt voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan en de realisatie van het geplande woningbouwprogramma.

4.5 Geluid

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder (Wg) is bepaald dat het bevoegd gezag bij vaststelling van een bestemmingsplan de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare belasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. 30 km/h wegen zijn in de Wg vrijgesteld van onderzoek. Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van geluidsgevoelige objecten, zoals nieuwe of te wijzigen woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB, indien dit geluidsniveau wordt overschreden kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan de zogenaamde "Hogere waarde". De hogere waarde mag enkel worden verleend, indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting te brengen niet mogelijk is. Aan de hogere waarde is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buiten stedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.

In de Wet geluidhinder zijn ook normen opgenomen voor gezoneerde industrieterreinen en spoorwegen. Het plangebied ligt niet binnen een gezoneerd industrieterrein en/of de buurt van een spoorweg. Voor onderhavige ontwikkeling is alleen wegverkeerslawaaai relevant.

4.5.1 Doorwerking plangebied

Bij de realisatie van woningen die gelegen zijn binnen de zone van een weg (met een snelheidsregime van 50 km/h of hoger) dient overeenkomstig de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Voor de Gasthuisstraat geldt het snelheidsregime 50 km/u, de geluidszone van deze weg valt over het plangebied. De Leo XIII-straat kent een snelheidsregime van 30 km/u en is daarmee niet als gezoneerd aangemerkt. In het kader van de Wet geluidhinder is dan ook een akoestisch onderzoek op basis van de geluidszone van de Gasthuisstraat noodzakelijk.

4.5.2 Conclusie

Nipa Milieutechniek B.V. heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd in verband met een bestemmingsplanwijziging voor de realisatie van woningen aan de Prins Hendrikstraat in Kaatsheuvel (gemeente Loon op Zand). Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 8.

De geluidbelastingen L_{den} van de gevels in het jaar 2032 zijn berekend op de geluidgevoelige gevels van de nieuwe woonbestemmingen. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de gevels van de nieuwe woonbestemming de geluidbelasting (inclusief correctie) ten hoogste 46 dB bedraagt als gevolg van het wegverkeer op de Gasthuisstraat. Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De locatie ondervindt tevens een geluidbelasting van de (niet gezoneerde) de Leo XIII straat en de Prins Hendrikstraat. Deze beide wegen worden betrokken bij het bepalen van de gecumuleerde geluidbelasting. De gecumuleerde geluidbelasting is leidend bij de vraag of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De maximale geluidbelasting bedraagt in dat geval maximaal 55 dB.

Er van uitgaand dat er wordt voldaan aan de minimale eis voor de geluidwering 20 dB mag de (gecumuleerde) geluidbelasting niet hoger zijn dan 53 dB om aan de richtwaarde van het binnengeluidniveau in de geluidgevoelige vertrekken van 33 dB te voldoen. Bij een geluidbelasting van 55 dB (Prins Hendrikstraat) is een geluidwering van 22 dB benodigd. Een moderne nieuwe standaardwoning voldoet doorgaans aan deze eis. Daarom is voor de woningen aan de Prins Hendrikstraat geen nader onderzoek naar de geluidwering van de gevel noodzakelijk. De achterzijde van alle woningen zijn met een geluidbelasting van maximaal 49 dB geluidluw.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingplan, het vaststellen van hogere waarden en/of het nemen van aanvullende akoestische maatregelen is niet noodzakelijk.

4.6 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in figuur 11 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

Tabel 1: Grenswaarden NO₂ en PM₁₀

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied. Met grof stof wordt rekening gehouden bij de milieuzonering en wordt niet in het kader van luchtkwaliteit meegenomen

Besluit Niet in Betekende Mate (NIBM)

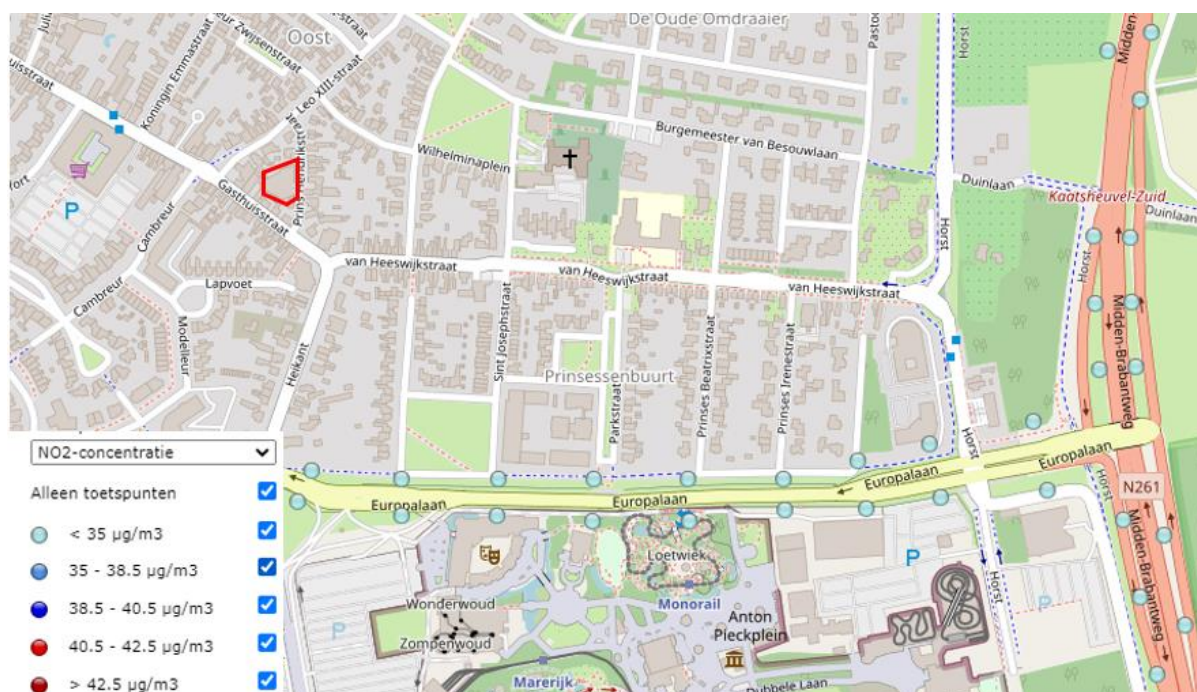
In dit besluit is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- Een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

4.6.1 Doorwerking plangebied

Bij nieuwe ontwikkelingen moet het effect op de luchtkwaliteit getoetst worden. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een woningbouwontwikkeling van maximaal 6 grondgebonden woningen. Deze ontwikkeling valt onder de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden binnen het NIBM. Het betreft namelijk een ontwikkeling met niet meer dan 1500 woningen. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor 'niet in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Naast de richtlijnen van het NIBM is de NSL-monitor een tool om ontwikkelingen ten opzichte van de luchtkwaliteit te toetsen. Deze tool geeft een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Op afbeelding 9 is de indicatie weergegeven. Ter plaatse van het dichtstbijzijnde meetpunt, de Europalaan, is de lucht van voldoende kwaliteit. Het meetpunt ligt langs een drukke verkeersader van Kaatsheuvel waar ook het busstation is gevestigd. Het plangebied ligt op circa 300 meter van de Europalaan, logisch beredeneerd zal de luchtkwaliteit verbeteren naar mate de afstand tot deze drukke verkeersader toeneemt. Aangenomen kan worden dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied minimaal dezelfde acceptabele kwaliteit heeft als ter hoogte van het meetpunt.



Afbeelding 9: Uitsnede NSL-monitoringstool, NO2-/PM10concentratie toelaatbaar (bron: nsl-monitoringstool.nl)

4.6.2 Conclusie

De ontwikkeling zelf draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Ter plaatse van het plangebied wordt voldaan aan de grenswaarden van het NIBM en de NSL-monitor die de luchtkwaliteit toetsen. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

4.7 Geur

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor geurgevoelige objecten (zoals woningen) moet het geuraspect meegewogen worden. Het is niet toegestaan om zonder omgevingsvergunning meer nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk te maken binnen de geurcontour van een bestaand bedrijf. Deze verplichting vloeit voort uit de jurisprudentie over een goed woon- en leefklimaat (ABRvS 24 oktober 2007, nr. 200604926/1).

Bij de beoordeling van een ruimtelijk plan op geurhinder van bedrijven (en andersom) zijn de volgende vragen relevant:

1. Is ter plaatse van de nieuwe ontwikkeling een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object)
2. Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen bedrijf en omgeving).

Wat precies het belang geurgevoelig object is hangt af van welke definitie van toepassing is. Het Activiteitenbesluit kent twee verschillende definities: geurgevoelig object en gevoelige gebouwen. Binnen de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) worden geurgevoelige objecten, zoals woningen, tegen de geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen beschermd. Zowel het belang van de omliggende agrarische bedrijven als de nieuw woonbestemming mag niet onevenredig geschaad worden. Het is in principe niet mogelijk om de realisatie van geurgevoelige objecten in een geurcontour mogelijk te maken. Voor het maken van uitzondering moeten zeer zwaarwegende belangen aan de orde zijn.

4.7.1 Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied van de Kaatsheuvel op aanzienlijke afstand van eventuele geurcontouren behorende bij (agrarische) bedrijvigheid. Op basis van bureauonderzoek kan gesteld worden dat er geen geurcontouren van (agrarische) bedrijven tot over het plangebied reiken.

4.7.2 Conclusie

Op basis van de vigerende beheersverordening 'woongebieden Kaatsheuvel' op ruimtelijke plannen is geconcludeerd dat de geurcontouren van op afstand liggende bedrijven geen invloed hebben op het plangebied. Geur vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan. Aanvullend onderzoek naar het aspect geurhinder is niet noodzakelijk.

4.8 Bedrijven- en milieuzonering

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Door middel van milieuzonering dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies en milieugevoelige functies, zoals wonen. De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van woningen. Aan de hand van de VNG-brochure is beoordeeld of de beoogde ontwikkeling passend is.

Milieucategorie	Gemengd gebied	Rustige woonwijk
1	0 meter	10 meter
2	10 meter	30 meter
3.1	30 meter	50 meter
3.2	50 meter	100 meter
4.1	100 meter	200 meter
4.2	200 meter	300 meter

Tabel 2: richtafstandentabel VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering

4.8.1 Doorwerking plangebied

Om de mogelijke invloed van de omliggende bedrijven op het plangebied (en vice versa) te berekenen, wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden tabel van de VNG-brochure. Het plangebied ligt in het zuidoosten van Kaatsheuvel. Het plangebied kan gekenmerkt worden als een gemengd gebied. In de nabije omgeving van het plangebied zijn naast de bestemming 'Wonen' ook de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Horeca' aanwezig. Bovendien is de Gasthuisstraat een lokale ontsluitingsweg die druk is, waardoor de omgeving als gemengd gebied kan worden aangeduid.

Binnen de vigerende beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel' zijn bedrijven tot en met categorie 3.1 mogelijk in Kaatsheuvel. Categorie 3.1 bedrijven worden met een speciale aanduiding weergegeven op de verbeelding. In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven met milieucategorie 3.1 aanwezig die invloed hebben op het plangebied. Op de nabij gelegen gronden met een bedrijfsbestemming zijn alleen bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Voor bedrijven met milieucategorie 2 geldt een minimale afstand van 10 meter vanaf de perceelsgrens. Alle nabij gelegen bedrijfsbestemmingen liggen op een grotere afstand waardoor er geen belemmeringen optreden.

Onderstaande tabel en afbeelding geven de bedrijfs - horeca bestemmingen nabij het plangebied weer. De overige bedrijven zijn aan - huis - gebonden bedrijven en zijn per definitie mengbaar met de functie 'wonen'.



Afbeelding 10: uitsnede vigerend bestemmingsplan

Bedrijf	Categorie	Minimale afstand 'gemengd gebied'	Feitelijke afstand (afgerond)
A: Cafetaria Happy Days	2	10	60 meter
B: Hotel de Kroon	2	10	80 meter
C: Restaurant/hotel 'de Lakei'	2	10	40 meter

4.8.2 Conclusie

De ontwikkeling van 6 grondgebonden woningen in Kaatsheuvel aan de Prins Hendrikstraat voldoet aan de richtafstandentabel van de VNG. De aanwezige bedrijven in de omgeving liggen allen op ruim voldoende afstand van het plangebied. Bedrijven- en milieuzonering vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.9 Kabels en leidingen

Het kan voorkomen dat er in of nabij het plangebied planologische relevante kabels en/of leidingen liggen. Planologisch relevant zijn hoofdnutsvoorzieningen, zoals leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen, aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen of afvalwaterleidingen. Als dergelijke leidingen in of vlakbij het plangebied voorkomen worden deze als zodanig bestemd. Op basis van het vigerende bestemmingsplan kan dan vastgesteld worden welke maatregelen, overleggen en/of rapporten noodzakelijk zijn om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken.

4.9.1 Doorwerking plangebied

De beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel' heeft een paragraaf over gasleidingen, straalpaden en kabels in de dorpskern. Op de verbeelding van de beheersverordening zijn de locaties van de gasleidingen, straalpaden en kabels weergegeven. Op basis van deze verbeelding is geconstateerd het plangebied niet in de invloedssfeer valt van de gasleidingen, straalpaden en kabels.

4.9.2 Conclusie

Op basis van het vigerende bestemmingsplan kan geconcludeerd worden er in of nabij het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen voorkomen. Er is geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico. Daarbij kunnen de volgende bronnen worden onderscheiden:

- Inrichtingen: risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties;
- Transport van gevaarlijke stoffen over de weg;
- Transport van gevaarlijke stoffen per spoor;
- Transport van gevaarlijke stoffen over het water;
- Transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een denkbeeldige persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm (één op één miljoen per jaar) geldt voor kwetsbare objecten als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde. Dit betekent dat er als gevolg van een ongeval - in theorie - per jaar slechts één persoon op een miljoen mensen mag overlijden.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de kans op een ongeval met veel dodelijke slachtoffers. Hierbij wordt gekeken naar de werkelijk aanwezige bevolking en de verspreiding van die bevolking rond een risicobron.

Bepaald wordt hoe groot de kans is op tien, honderd of meer slachtoffers tegelijk onder die bevolking. Groepsrisicoberekeningen beogen maatschappelijke ontwrichting inzichtelijk te maken. Het groepsrisico is afhankelijk van de omvang van het ongeval. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet het groepsrisico worden verantwoord (VGR). Vanzelfsprekend speelt de hoogte van het groepsrisico een rol, ook de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid maken onderdeel uit van de verantwoordingsplicht. De risicomaten zijn vastgelegd in diverse besluiten en beleidsnota's.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen, zoals deze op dit moment luiden (REVI II), zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd.

De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op de Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) die reeds is vervallen. De nota heeft geen wettelijk bindende werking, maar is niet vrijblijvend. Voor buisleidingen geldt sinds 1 januari 2012 de regeling 'Besluit externe veiligheid buisleidingen'

4.10.1 Doorwerking plangebied

Plaatsgebonden risico

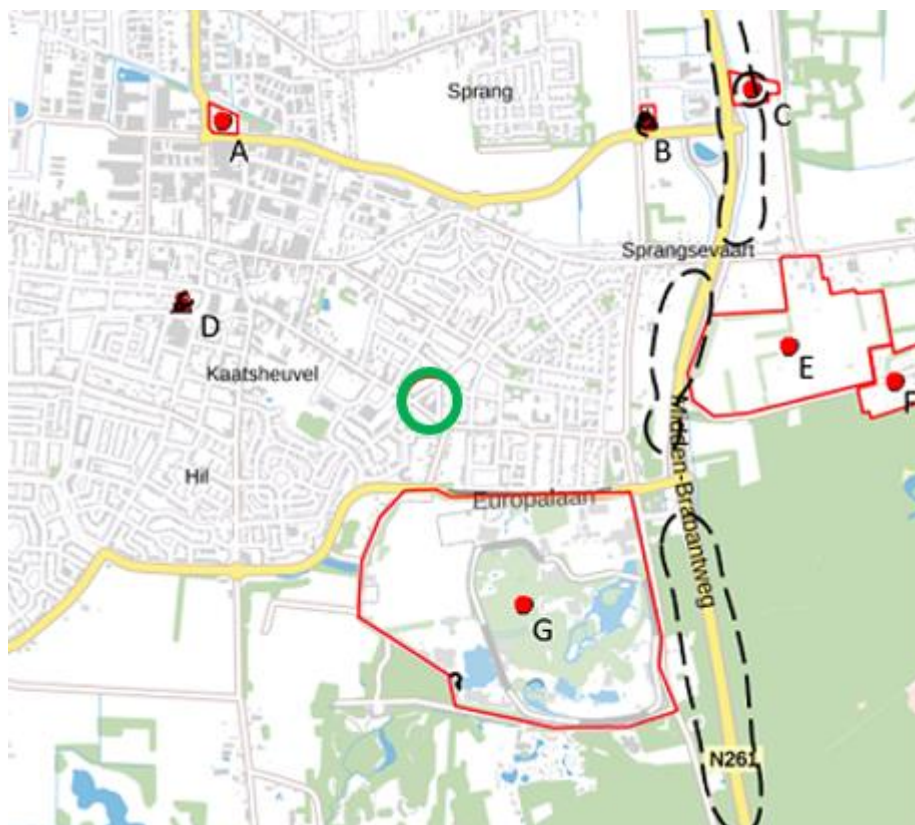
Om het plaatsgebonden risico te beschouwen is de risicokaart geraadpleegd. Op basis van de risicokaart kan geconcludeerd worden er geen risicocontour tot over het plangebied reikt. De hieronder genoemde letters corresponderen met afbeelding 11. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat een aanvullende verantwoording ten aanzien van het plaatsgebonden risico niet noodzakelijk is.

Bedrijven

- a. Enexis Kaatsheuvel op 1260 meter afstand;
- b. Service station Beerens B.V. op 1230 meter afstand;
- c. Sprang A (ontwateringsinstallatie) op 1560 meter afstand;
- d. Shell Hanex Kaatsheuvel op 1000 meter;
- e. Droomgaard (kampeerterrein) op 1260 meter afstand;
- f. Camping Duinluist op 1630 meter afstand;
- g. Attractiepark de Efteling op 820 meter afstand;

Vervoer gevaarlijke stoffen

- h. Veiligheidscontour N261 op circa 750 meter afstand;
- i. I&M transport, vervoer via leidingen op circa 750 meter.
- j. Europalaan, vervoer via weg op circa 285 meter.
- k. Van Heeswijkstraat, vervoer via weg op circa 110 meter.



Afbeelding 11: Uitsnede risicokaart, omgeving plangebied groen omringd weergegeven
(bron: www.risicokaart.nl)

Groepsrisico

Een verantwoording van het groepsrisico is noodzakelijk vanwege vervoer van gevaarlijke stoffen over de Van Heeswijkstraat, op circa 110 meter afstand van het plangebied. Op basis van de risicokaart blijkt dat de locatie ligt in het gebied waarvoor de standaardverantwoording van het groepsrisico geldt.

De verantwoordingsplicht van het GR houdt in dat naast een rekenkundige beoordeling van de hoogte en toename van het GR ook een beoordeling moet plaatsvinden naar de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid' bij een incident. Deze beoordeling is noodzakelijk indien de locatie in het verantwoordingsgebied van een transportroute is gelegen.

Verantwoordingsplicht zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het vermogen van de burger om zichzelf of andere burgers in veiligheid te brengen zonder tussenkomst van professionele hulpverleners bij de dreiging van, of het optreden van, een gevaarlijke situatie. Hierbij spelen o.a. de fysieke gesteldheid van de aanwezige personen, de beschikbare vluchtmogelijkheden en de mogelijkheden tot tijdig waarschuwen een belangrijke rol.

De nieuwe woningen zijn geen functie die specifiek bedoeld is voor minder zelfredzame personen, zoals kinderen of ouderen. Dit betekent dat de toekomstige bewoners van de woningen zich bij een eventuele dreigende situatie over het algemeen op eigen kracht goed in veiligheid kunnen brengen.

Verantwoordingsplicht bestrijdbaarheid

In de verantwoordingsplicht moet met name aandacht worden besteed aan de benodigde en aanwezige hulpverleningscapaciteit, de inzet van blusmiddelen, bereikbaarheid e.d. Het brandweeradvies is hierbij een belangrijke informatiebron. In het kader van het vooroverleg is advies gevraagd aan de brandweer Midden en West Brabant. De brandweer heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling en dat er geen bijzondere aandachtspunten zijn.

4.10.2 Conclusie

Vanwege het realiseren van 6 woningen binnen het plangebied neemt de populatie in de dagperiode af, maar neemt het aantal personen in de nachtperiode toe. Het is aannemelijk dat de functiewijziging van bedrijfsbestemming naar woonbestemming leidt tot een zeer beperkte toename van het aantal personen binnen het plangebied. Aangezien door de realisatie van 6 grondgebonden woningen in het plangebied de populatie beperkt toeneemt ten opzichte van de huidige bedrijfssituatie, wordt geen significante toename van het groepsrisico verwacht waardoor het groepsrisico hoger wordt dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening voor vooroverleg toegestuurd aan de brandweer en de veiligheidsregio. Beide partijen hebben aangegeven geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling te hebben. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan

4.11 Water

4.11.1 Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het NWP 2016-2021 bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Het kabinet actualiseert in het nieuwe NWP het waterbeleid op een aantal terreinen.

1. Het beleid met betrekking tot waterveiligheid en zoetwater is met vastgestelde deltabeslissingen in 2014 fundamenteel veranderd. Het rijksbeleid dat voortvloeit uit de voorstellen voor deze deltabeslissingen, is in 2014 met een tussentijdse wijziging verankerd in het NWP 2009-2015 en opgenomen in de actuele versie van het NWP voor de periode 2016-2021;
2. Het kabinet heeft de afgelopen jaren over verschillende beleidsterreinen afspraken gemaakt die raakvlakken hebben met water, zoals afspraken over energie (Energieakkoord), natuur (Natuurvisie), internationale inzet en vernieuwde bestuurlijke verhoudingen (SVIR, bestuursakkoord water en Deltaprogramma). Deze afspraken zijn verwerkt in het NWP en de betreffende beleidsdocumenten blijven van kracht;
3. Met de vaststelling van het NWP voldoet Nederland tevens aan de Europese eisen om actuele plannen en maatregelenprogramma's op te stellen volgens de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico (ROR) en de Kaderrichtlijn mariene Strategie (KRM)

Het NWP formuleert antwoorden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Nederland als aantrekkelijk waterrijk land met een hoge mate van veiligheid levert een positieve bijdrage aan het vestigingsklimaat.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Acht wetten zijn samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten.

4.11.2 Brabantse Delta

Waterbeheerplan

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater'.

Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: Rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. In dit kader hebben waterschap en gemeente vooroverleg gevoerd, waaruit de volgende doelen, uitgangspunten en criteria voor dit plan zijn afgesproken. De stelregel is dat voor een toename van het verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m² is vanuit het waterschap geen retentie vereist.

4.11.3 Gemeentelijk waterbeleid

Het beleid van de gemeente Loon op Zand met betrekking tot water en riolering is opgenomen in in het 'Programma Water en Riolering 2021-2024' (PWR) welke sinds 8 september 2020 van kracht is. De gemeente geeft met de PWR invulling aan de wettelijke zorgplichten afval-, hemel- en grondwater. De gemeente heeft een viertal speerpunten opgesteld om te kunnen voldoen aan deze wettelijke zorgplicht:

1. Werken aan een robuust en klimaatbestendig systeem.
2. Werken volgens duurzame en levenscyclusgerichte principes.
3. Integraal werken.
4. Samenwerken met inwoners en ondernemers

Elk ruimtelijke plan binnen de gemeente dient bij te dragen aan de doelstellingen zoals geformuleerd in de PWR. Voorliggend plan heeft betrekking op de sloop van bestaande bebouwing (en verharding) voor de bouw van in totaal 6 woningen inclusief bijbehorende voorzieningen zoals parkeerplaatsen en tuinen. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling neemt de oppervlakte van de verharding niet toe, er is sprake van een afname. Wanneer sprake is van een afname van verhard oppervlak zijn compenserende maatregelen niet noodzakelijk.

De nieuwe woningen dienen wel te voldoen aan de beleidsregels uit de PWR. Conform de PWR zullen de woningen voorzien worden van een gescheiden rioolstelsel en zal geen gebruik gemaakt worden van uitlopende bouwmaterialen. De functieverandering leidt niet tot een onevenredige toename van afvalwater welke invloed heeft op het bestaande rioolstelsel.

4.11.4 Doorwerking plangebied

Het Nationaal Waterplan streeft naar het voorkomen van wateroverlast, droogte en het bereiken van goede waterkwaliteiten. Het plangebied is gelegen in het centrum van een dorpskern. Waterhuishouding binnen de dorpskern Kaatsheuvel is voornamelijk interessant in het kader van droogte, grondwaterstand en hemelwater.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Loon op Zand. Doelstellingen die van toepassing zijn op het plangebied hebben veelal te maken met het behoud of herstel van 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. Technische uitgangspunten hiervoor zijn opgenomen in De Keur. De Watertoets van het Waterschap Brabantse-Delta heeft met betrekking tot dit plan dezelfde uitgangspunten.

Het rijks- en provinciaalbeleid geeft aan dat het wordt gewaardeerd wanneer infiltreren, bergen, afvoeren wordt toegepast bij een ontwikkeling onder de 2000 m², het is echter geen vereiste. Voor ontwikkelingen onder de 2000 m² is ook geen watercompensatie vereist. Het gemeentelijk beleid hanteert het principe "teg-el-eruit-plantje-erin". In hoofpunten houdt het beleid van de gemeente het volgende in: het beperken van de hoeveelheid ingezameld water, het scheiden van schone en vuile waterstromen, het verwerken ingezameld hemelwater, het afvoeren indien nodig, het beperken van risico's tijdens extreme neerslag en aansluiting bij de doelstelling "filtreren, bergen, vasthouden".

4.11.5 Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling neemt het verharde oppervlak binnen het plangebied af. De sloop van het oude bedrijfsgebouw maakt de ruimte vrij voor de realisatie van 6 grondgebonden woningen. De nieuwe woningen hebben een kleiner oppervlak dan de bestaande bebouwing en de nieuwe tuinen zorgen ervoor dat water makkelijker de grond kan infiltreren. Ook indien de toekomstige bewoners een deel van hun tuin verharderen zal er per saldo nog altijd sprake zijn van een verbetering ten opzichte van de voorgaande situatie. Om onnodige watervervuiling te voorkomen wordt hemel- en rioolwater separaat afgevoerd, de nieuw te realiseren woningen dienen te worden aangesloten op dit separate riool. Op deze wijze wordt ook voldaan aan de PWR van de gemeente Loon op Zand.

Vooroverleg Waterschap Brabantse Delta

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening voor vooroverleg toegestuurd aan het Waterschap Brabantse Delta. Het Waterschap heeft aangegeven dat er met de ontwikkeling geen waterschapsbelangen geschaad worden en de ontwikkeling in overeenstemming is met het Waterschapsbeleid.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming het aspect water uitgevoerd kan worden. De waterhuishouding vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.12 Verkeer en parkeren

In juni 2016 is door de gemeente Loon op Zand het parkeerbeleidsplan vastgesteld. Binnen dit plan worden de parkeernormen voor de verschillende functies binnen de gemeente weergegeven. De verkeersgeneratiecijfers staan hier niet in, daarvoor is uitgeweken naar CROW-uitgave 'kencijfer parkeren en verkeersgeneratie' publicatie 317. De kencijfers zijn juridisch geaccepteerd en vinden de oorsprong uit onderzoek gebaseerd op literatuur en praktijkervaringen van gemeenten.

4.12.1 Verkeersgeneratie

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Kaatsheuvel, dit wordt in het parkeerbeleidsplan aangeduid als: 'de rest van de bebouwde kom van Loon op Zand en Kaatsheuvel.' Op basis van demografische kencijfers van het CBS heeft de gemeente Loon op Zand een omgevingsadressendichtheid van 1.027. Daarmee valt de gemeente Loon op Zand binnen de categorie van matig stedelijk. Om de impact van de voorgestelde ontwikkeling in te schatten worden de huidige en toekomstige situatie met elkaar vergeleken

Huidige situatie

Binnen het plangebied is het bedrijfsgebouw aan de Prins Hendrikstraat 6 aanwezig. Het bestaande bedrijfspand kan gecategoriseerd worden als een arbeidsintensief bedrijfspand, dit houdt in dat de verkeersgeneratie minimaal 9,1 en maximaal 10,9 is per 100 m² BVO. Het totale bedrijfspand heeft een oppervlakte van circa 550 m² BVO. In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie weergegeven voor de huidige situatie binnen het plangebied.

Functie	Eenheid		Aantal	verkeersgeneratie	
	Min.	Max.		Min.	Max.
Bedrijfsintensief	9,1	10,7	5,5	50,05	58,85

Tabel 3 Verkeersgeneratie huidige situatie plangebied (bron: CROW)

In de huidige situatie is de invloed van het plangebied op de totale verkeersgeneratie van Kaatsheuvel minimaal 50,05 en maximaal 58,85.

Toekomstige situatie

De toekomstige situatie bestaat uit zes woningen aan de Prins Hendrikstraat. Het gehele plangebied krijgt daarmee een woonfunctie. De nieuwe woningen krijgen een oppervlak tussen de 50 en 90 m² GBO. Voor de CROW-kencijfers wordt derhalve uitgegaan van tussen/hoek woningen.

Functie	Eenheid		Aantal	verkeersgeneratie	
	Min.	Max.		Min.	Max.
Tussen/hoek woning	7,0	7,8	6	42	46,8

Tabel 4: Verkeersgeneratie toekomstige situatie plangebied (bron: CROW)

In de toekomstige situatie is de invloed van het plangebied op de totale verkeersgeneratie van Kaatsheuvel minimaal 42 maximaal 46,8

Conclusie verkeersgeneratie

Op basis van bovenstaand bureauonderzoek kan geconcludeerd worden dat de verkeersgeneratie vanwege de beoogde ontwikkeling licht zal dalen. Vanwege het wegbestemmen van de bedrijfsbestemming zal zwaar bedrijfsverkeer afnemen en plaatsmaken voor personenauto's. Geconcludeerd wordt dat het bestaande verkeersnetwerk de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie kan dragen.

4.12.2 Parkeren

Voor het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen heeft de gemeente Loon op Zand in 2016 een parkeerbeleidsplan vastgesteld. Het parkeerbeleidsplan gaat uit van een functie, omvang en parkeernorm voor het maken van de berekening.

Toekomstige situatie

Aan de Prins Hendrikstraat worden 6 woningen gerealiseerd met een gebruiksoppervlakte van circa 75-90 m², in de parkeerbeleidsnota wordt dit getypeerd als kleine woning 1. Voor het woningtype kleine woning geldt voor de planlocatie de parkeernorm 1,4 voor bewoners en 0,3 voor bezoekers. Afgerond komt het totaal aantal noodzakelijk parkeerplaatsen op 10.

Functie	Eenheid		Aantal	Parkeerplaatsen		
	bewoner	bezoeker		bewoner	bezoeker	Totaal
Kleine woning 1	1,4	0,3	6	8,4	1,8	10,2

Tabel 5 Benodigd aantal parkeerplaatsen toekomstige situatie.

Conclusie parkeren

In de toekomstige situatie bedraagt de totale behoefte aan parkeerplaatsen 10. Er worden 11 parkeerplaatsen gerealiseerd aan de Prins Hendrikstraat, dat is voldoende voor zowel bewoners als bezoek voor de woningen aan de Prins Hendrikstraat. De extra parkeerplaats komt ten goede aan de gehele wijk. Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer- en parkeren geen belemmeringen vormt voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.13 Stikstofemissie

Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mag het PAS niet meer gebruikt worden als toestemmingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een toename van stikstofdepositie op (stikstofgevoelige habitattypen in) Natura 2000-gebieden. De drempel- en grenswaarden uit het PAS zijn daarmee ook niet meer van toepassing. Hierdoor kan een project met een geringe depositietoename van 0,01 mol/ha/jaar al vergunningplichtig zijn (artikel 2.7 en 2.8 Wnb). Oftewel, ook relatief kleinschalige projecten dienen zorgvuldig op hun stikstofdepositie getoetst te worden om aan Europese regelgeving te kunnen voldoen (en stand te houden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in geval van een beroep).

Sinds de vernieuwing van AERIUS Calculator (d.d. 13 januari 2022) kan correct berekend worden of er überhaupt sprake is van stikstofdepositie op relevant Natura 2000-gebied. Daarbij dient zowel de realisatiefase als de gebruiksfase doorgerekend te worden.

4.13.1 Doorwerking plangebied & conclusie

Het plangebied ligt op circa 900 meter van het dichtstbijzijnde Natura - 2000 gebied en het Nationale Park 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen. Dit Natura - 2000 gebied is aangewezen als stikstofgevoelig gebied. Om de eventuele stikstofdepositie in kaart te kunnen brengen is een Aerius - berekening uitgevoerd. De Aerius - berekening is toegevoegd als bijlage 9 aan de toelichting.

In dit onderzoek is voor het gebruik van 6 woningen aan de Prins Hendrikstraat te Kaatsheuvel de te verwachten stikstofdeposities ter plaatse van Natura 2000-gebieden berekend.

In gebruiksfase treedt op de meest nabijgelegen Natura2000-gebieden geen stikstofdepositie op groter dan 0,00 mol/ha/jr. Op grond van de beoordelingssystematiek voor nieuwe activiteiten is het aanvragen van een vergunning in het kader van de Wnb voor het aspect stikstofdepositie niet nodig.

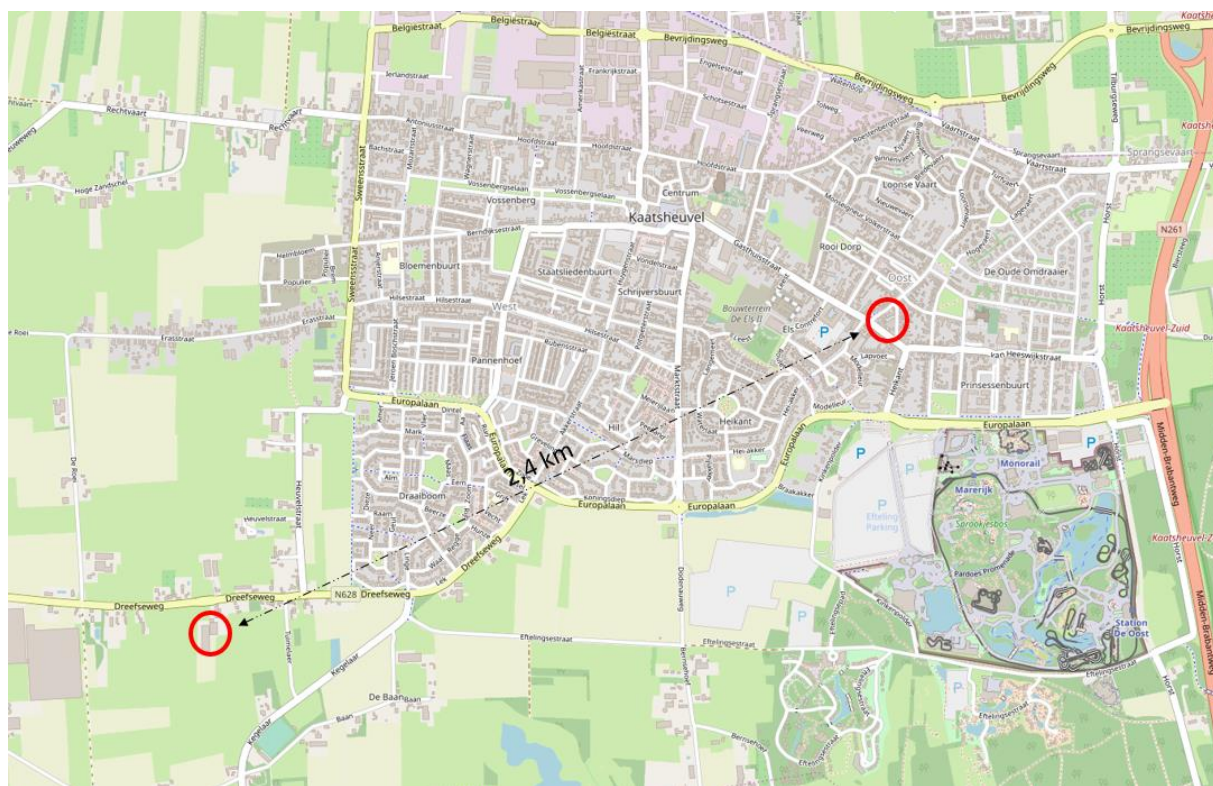
Op grond van de depositie van stikstof is er dan geen belemmering om voorliggend bestemmingsplan vast te stellen.

4.14 Gezondheid

In Noord-Brabant en Noord-Limburg wonen veel mensen in de buurt van één of meerdere veehouderijen. Sommige mensen vragen zich af of het ongezond is om in de buurt van een veehouderij te wonen. Daarom is een grootschalig onderzoek gedaan naar de gezondheid van mensen die in de buurt van veehouderijen wonen. In 2016 verscheen het rapport 'Veehouderij en gezondheid omwonenden'. In 2017 is er een tweede rapport 'Veehouderij en gezondheid omwonenden - aanvullende analyses' gepubliceerd. Daarin zijn nieuwe analyses gedaan om de eerdere resultaten nog eens extra bevestigd te krijgen. Het belangrijkste resultaat: Rond pluimveehouderijen en geitenhouderijen komen iets vaker longontstekingen voor. Gemiddeld zijn er elk jaar 1650 mensen met een longontsteking op 100.000 inwoners. Daarvan worden ruim 200 longontstekingen veroorzaakt door het wonen in de buurt van een pluimveehouderij of geitenhouderij. Bij pluimvee wordt dit waarschijnlijk veroorzaakt door fijnstof en endotoxinen. Bij geiten is de oorzaak onbekend, maar Q-koorts is uitgesloten. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak, beschouwt de GGD vanuit gezondheidsperspectief de afstand tot geitenhouderijen van 2 kilometer als kritisch. Bovendien heeft de Provinciale Staten van Noord - Brabant op 7 juli 2017 besloten om het uitbreiden van geitenhouderijen en het omschakelen naar geitenhouderijen tegen te gaan. Het doel van deze maatregel is voorkomen dat rond geitenhouderijen de gezondheidslast toeneemt en (nieuwe) knelpunten ontstaan.

Doorwerking plangebied

Voor woningbouwprojecten in Loon op Zand heeft de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant in samenwerking met de GGD een onderzoek gedaan naar diverse milieufactoren. Hierbij is ook gekeken naar de invloed van de geitenhouderijen in de buurt. Op basis van de kritische afstand van de 2 kilometer, opgesteld door de GGD, liggen geen geitenhouderijen binnen het invloedsgebied van het plangebied. De geitenhouderij aan de Dreefseweg ligt op een grote afstand dan 2 km van het plangebied. Om deze reden is een GGD advies niet noodzakelijk voor het plangebied.



Afbeelding 12. Afstand plangebied tot dichtstbijzijnde geitenhouderij 2,4 km.

Conclusie

Het impact van de geitenhouderij heeft geen negatieve invloed op het plangebied en vormt geen belemmering voor een goede ruimtelijke ordening.

4.15 Vormvrije m.e.r. - beoordelingen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

4.15.1 Doorwerking plangebied

Uit het Besluit m.e.r. volgt dat een m.e.r.-beoordeling verplicht is voor de vaststelling van een bestemmingsplan voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met een oppervlakte van 100 ha of meer en/of een aaneengesloten gebied van 2.000 woningen of meer en/of een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m² of meer (Besluit m.e.r., onderdeel D, categorie 11.2). Omdat de beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 6 woningen met een omvang van 0,08 hectare grondoppervlak is op basis hiervan géén m.e.r.-beoordeling nodig. Wanneer de drempelwaarden niet worden overschreden geldt in principe dat een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht volstaat.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de afdeling) heeft meermaals geoordeeld (ECLI:NL:RVS:2020:100) dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhangt van de specifieke ontwikkeling. Aspecten als de aard en de omvang van de ontwikkeling zijn daarbij leidend.

Naar het oordeel van de Afdeling kon de ontwikkeling van de twaalf vrijstaande woningen niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

De Afdeling besloot dat indien er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling er tevens geen vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft te worden uitgevoerd. In voornoemde uitspraak ging het om de realisatie van 12 vrijstaande woningen, daarmee is de uitspraak van toepassing voor de realisatie van 6 woningen die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt.

4.15.2 Conclusie

Op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling blijkt dat er bij 6 woningen geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject en dat een m.e.r. beoordeling achterwege kan blijven voor voorliggend bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridische en bestuurlijke aspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de bestaande situatie en nieuwe ontwikkelingen in het plangebied juridisch zijn vertaald. De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012

Het juridische deel van een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en de regels. De regels bevatten regels voor het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, de toelichting maakt juridisch gezien ook geen deel uit van het bestemmingsplan maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van de vigerende bestemmingen en regels, zoals omschreven in paragraaf 5.3 Systematiek.

5.2 Opbouw van regels

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken met een of meer artikelen:

- Hoofdstuk 1: 'Inleidende regels' bevat de begripsbepalingen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2). De begripsbepalingen zijn in alfabetische volgorde opgesomd en dienen als referentiekader voor de overige regels.
- Hoofdstuk 2: 'Bestemmingsregels' bevat de bestemmingen. Elk artikel heeft een vaste opbouw. Eerst wordt een bestemmingsomschrijving gegeven, vervolgens de bouwregels, gebruiksregels, eventuele nadere eisen en eventuele mogelijkheden voor afwijking van de bouwregels danwel gebruiksregels. In een aantal artikelen is als laatste een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden als eis opgelegd.
- Hoofdstuk 3: 'Algemene regels' bevat regels die algemeen gelden en die vanwege de algemeenheid gegroepeerd zijn.
- Hoofdstuk 4: 'Overgangs- en slotregels' omvat de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan. Deze zijn opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening 2008 met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan.

5.3 Systematiek

Onderhavig bestemmingsplan kent de volgende regels:

5.3.1 Inleidende regels

Begrippen

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

Wijze van meten

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

5.3.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. In voorliggend bestemmingsplan komen twee enkelbestemmingen voor: Verkeer en Wonen. Beide enkelbestemmingen worden in paragraaf 5.4 nader toegelicht.

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit (niet alle hierna genoemde onderdelen komen binnen elke bestemming voor):

Bestemmingsomschrijving

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

Bouwregels

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

Nadere eisen

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

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden. Daarnaast zijn voor wat betreft de bestemming 'Wonen' nadere regels opgenomen in verband met de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep.

Afwijken van de gebruiksregels

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

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

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

5.3.3 Algemene regels

Anti-dubbelregel

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

Algemene gebruiksregels

Dit artikel beschrijft de algemene gebruiksregels. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. In dit artikel is benoemd welk gebruik in ieder geval als met het plan strijdig gebruik wordt beschouwd. Daarnaast zijn in dit artikel gebruiksregels opgenomen voor wat betreft het parkeren. Daarbij dient te worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

Algemene afwijkingsregels

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

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

5.4 Systematiek per bestemming

Artikel 3 Verkeer

De beoogde parkeervoorzieningen, paden, toegangswegen en direct aangrenzende groenstroken zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Verkeer'. Gronden met deze bestemming zijn onder andere bedoeld voor wegen, voet- en fietspaden, verblijfsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen.

Alleen gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een (per gebouw) maximaal oppervlak van 15 m². Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter. Alleen voor geluidwerende voorzieningen, 4 meter, en verlichtingsarmaturen, 10 meter, gelden afwijkende maximale bouwhoogtes.

Artikel 4 Wonen

De regels horende bij de enkelbestemming 'Wonen' zijn opgesteld voor ten behoeve van het oprichten 6 woningen aan Prins Hendrikstraat. De bestemming biedt ruimte voor de realisatie van 6 woningen aan de Prins Hendrikstraat met een goothoogte van 4,5 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Binnen de enkelbestemming wordt met aanduidingen in de verbeelding onderscheid gemaakt tussen de verschillende woning typologieën in het plangebied. Het bestemmingsplan voorziet tevens in binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om een hogere goothoogte (in verband met de realisatie van dakopbouwen) mogelijk te maken. Aan deze afwijkingsmogelijkheden zijn regels verbonden.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeenteraad verplicht om een exploitatieplan vast te stellen voor gronden, waarop de verwezenlijking van een bouwplan als genoemd in artikel 6.2.1 Bro is voorgenomen. Met deze dwingende wettelijke regeling heeft de wetgever beoogd een transparante en rechtvaardige regeling vast te leggen op basis waarvan door de gemeente gemaakte grondexploitatiekosten op de particuliere grondeigenaren binnen het te exploiteren gebied kunnen worden verhaald. Het voorliggende bestemmingsplan beoogt een juridisch-planologische regeling vast te leggen, die het verwezenlijken van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro mogelijk maakt.

De vaststelling van een exploitatieplan is zoals gezegd voor de in het Bro genoemde gevallen dwingend voorgeschreven. De gemeenteraad kan echter bij het besluit tot de vaststelling van een bestemmingsplan tevens besluiten van de gelijktijdige vaststelling van een exploitatieplan af te zien, indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in dat bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen anderszins is verzekerd. Onder 'anderszins verzekerd zijn' kan in het bijzonder worden verstaan verhaal van deze grondexploitatiekosten via het privaatrechtelijke spoor, zoals door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer / grondeigenaar

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om binnen het plangebied 6 nieuwbouwwoningen te realiseren. Er wordt geen grondexploitatieovereenkomst opgesteld. Voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Loon op Zand en de initiatiefnemer, waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid behandeld. Dit bestemmingsplan is tot stand gekomen met de betrokkenheid van andere partijen. Er is overleg gepleegd met betrokken overheden en partijen in het kader van artikel 3.1.1 van de Bro. De resultaten van dit overleg worden in dit hoofdstuk toegelicht. Ook volgt in dit hoofdstuk een overzicht van eventuele zienswijzen. Daarnaast ligt het de (mogelijke) ambtshalve wijzigingen toe.

7.1 Overleg met betrokken overheden en andere partijen

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Algemene wet Bestuursrecht (AwB). Voor het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen de gemeente. Het (voor)ontwerpbestemmingsplan is besproken met en/of toegezonden aan de relevante overlegpartners, conform de verplichting zoals opgenomen in artikel 3.1.1 Bro. In bijlage 10 is de zogenaamde Nota Vooroverleg toegevoegd.

In het kader van burgerparticipatie is de inspraakverordening van de gemeente Loon op Zand leidend. De omgevingsdialoog is een belangrijk onderdeel om een ruimtelijk plan in samenwerking met de omgeving tot stand te laten komen. Met deze omgevingsdialoog informeren ontwikkelaars de omwonenden en andere belanghebbenden over het plan en kunnen deze hierover van gedachten wisselen. Mogelijk knelpunten zijn in een vroeg stadium aangekaart. De omgevingsdialoog is voorafgaand aan de procedure gevoerd. In paragraaf 7.2 is een samenvatting van de omgevingsdialoog opgenomen.

7.2 Burgerparticipatie

De initiatiefnemer heeft de omgeving op verschillende manieren laten participeren bij de totstandkoming van het voorontwerpbestemmingsplan en het bouwplan.

In maart 2019 heeft initiatiefnemer Proudly Present B.V. een voorlichtingsavond georganiseerd om het conceptplan te presenteren aan de direct omwonenden van het plangebied. Na afloop heeft de initiatiefnemer een verslag gemaakt en met de omwonenden afgesproken met elkaar in gesprek te blijven. Het verslag van de insprekavond is toegevoegd als bijlage 2.

In oktober/december 2019 hebben er 4 aanvullende individuele gesprekken plaatsgevonden met direct omwonenden. Er is gekozen voor deze opzet omdat deze direct omwonenden de voornaamste belanghebbenden zijn in relatie tot de beoogde ontwikkeling. Vanwege de landelijke Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) wordt hier in voorliggend (openbaar beschikbare) bestemmingsplan niet nader op ingegaan.

In aansluiting hierop heeft de initiatiefnemer op 27 augustus 2020 een inloopavond georganiseerd bij 'Bij Anton' aan het Anton Pieckplein te Kaatsheuvel. Doel van deze bijeenkomst was om omwonenden te informeren over het concept voorontwerpbestemmingsplan, vragen te beantwoorden en input van bewoners op te halen voor het voorontwerpbestemmingsplan. De omwonenden zijn middels een individuele brief circa 2 weken voorafgaand aan de inloopavond geïnformeerd. Omwonenden konden op de avond middels het invullen van een formulier hun input geven.

Van deze inloopavond en de ingediende formulieren is een concept verslag opgesteld. Eén ieder die het formulier heeft ingevuld heeft de kans gehad om nog te reageren op de volledigheid van het concept verslag. Twee omwonenden hebben hiervan gebruik gemaakt, het definitieve verslag is hierop aangevuld. Het definitieve verslag is toegevoegd als bijlage 1

7.3 Inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er in totaal 8 inspraakreacties ingediend bij het college van Burgemeester en Wethouders. De inspraakreacties zijn voorzien van een reactie in de Nota beantwoording inspraakreacties welke als bijlage 11 toegevoegd.

In de Nota is aangegeven waarom een inspraakreactie wel of niet heeft geleid tot een aanpassing van het bouwplan. De aanpassingen zijn doorgevoerd in voorliggend bestemmingsplan en het bijbehorende bouwplan.

7.4 Zienswijzen

Beantwoording zienswijzen

PM

7.5 Ambtshalve wijzigingen

Indien er na de zienswijzentermijn reden is om ambtelijke wijzigingen aan te brengen, dan wordt daar in deze paragraaf naar verwezen. Ambtelijke wijzigingen worden opgenomen in een aparte bijlage.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Verslag inspreekavond augustus 2020

Bijlage 2 Verslag inspreekavond maart 2019

Bijlage 3 Bezonningsstudie (TNO-normen)

Bijlage 4 Bodemonderzoek

Bijlage 5 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek

Bijlage 6 Quicksan Flora & Fauna

Bijlage 7 Aanvullend vleermuizen onderzoek

Bijlage 8 Akoestisch onderzoek

Bijlage 9 Aeries - berekening (stikstofdepositie)

Bijlage 10 Nota Vooroverleg

Bijlage 11 Nota inspraakreacties

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan "Prins Hendrikstraat 6" met identificatienummer NL.IMRO.0809.BPPrinsHendrikst6-ON01 van de gemeente Loon op Zand.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrische bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Aan huis gebonden bedrijf:

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten gericht op consumentverzorging c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kunnen worden uitgeoefend.

1.4 Aan huis gebonden beroep

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.5 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.6 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 Arbeidsmigrant

economisch actieve migrant wiens doel het is arbeid en inkomen te verwerven in een immigratieland

1.8 Automatiek

Een verkoopautomaat waarin bereid voedsel ligt, alwaar het warm wordt gehouden.

1.9 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.10 Bebouwingspercentage

Het oppervlak dat maximaal mag worden bebouwd met bouwwerken, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

1.11 Bestaand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.12 Bestaand aantal woningen

woningen zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wet gegeven voorschriften.

1.13 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.14 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.16 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.17 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.18 Bouwperceelsgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.19 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.20 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.21 Dakopbouw

een vergroting van een gebouw welke een onzelfstandige uitbreiding vormt van de onder het dak gelegen woning of andere daar gevestigde rechtmatige functie en daarvan deel uitmaakt.

1.22 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel moet ook verstaan worden commerciële dienstverlening zoals kapperszaken, schoenmakers en vergelijkbare bedrijven.

1.23 Dienstverlening

Eet bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder tevens belwinkel en internetcafé.

1.24 Garage(box)

Een stallingsruimte voor het stallen van een auto, motor of ander vervoermiddel op het maaiveld (niet onder de grond).

1.25 Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.26 Hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en dat geen bijgebouw is.

1.27 Hoofd (woon)verblijf

de verblijfplaats die het centrum is van het sociale en maatschappelijke leven van een persoon, een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep personen.

1.28 Huishouden

één of meer personen die in vast verband samenleven en waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling van de personen en van onderlinge verbondenheid

1.29 Kalenderjaar

het jaar dat loopt van 1 januari tot en met 31 december.

1.30 Luifel

Een overstekend deel van een dak of gootconstructie of een overkapping direct verbonden aan een gebouw waarbij het overstekende deel dieper is dan 0,50 m.

1.31 Maatschappelijke voorzieningen

Educatieve, sociaal-medische, levensbeschouwelijke, voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.32 Nutsvoorzieningen

Een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen, bluswatervoorzieningen en zendmasten.

1.33 Overkapping

Den dakconstructie in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.34 Overstek

Een overstekend deel van een dak of gootconstructie, waarbij het overstekende deel niet dieper mag zijn dan 0,50 m.

1.35 Peil

1. Voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
2. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.36 Permanente bewoning

het gebruik van een recreatieverblijf dat afwijkt van het gebruik als recreatief nachtverblijf.

1.37 Recreatief nachtverblijf

nachtverblijf voor recreatieve doeleinden buiten het hoofd (woon)verblijf, waarbij minimaal één overnachting wordt gemaakt en maximaal 4 maanden aaneengesloten of ten minste gedurende zes maanden 2/3 van die periode overnachtingen worden gemaakt.

1.38 Seksinrichting

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin bedrijfsmatig handelingen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder worden tevens begrepen:

- Een seksbioscoop: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin filmvoorstellingen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
- Een seksautomatenhal: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en liveshows van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
- Een sekswinkel: een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van seksartikelen.

1.39 Voorgevellijn

Een denkbeeldige lijn ter plaatse van de voorgevel en het verlengde daarvan.

1.40 Vrijstaand bijgebouw

Een van de woning (en haar aangebouwde bijgebouwen) vrijstaand bijgebouw, dat niet direct ten dienste staat van de woonfunctie, zoals een garage, berging, hobbyruimte en dat zowel wat betreft afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.41 Weg

Alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

1.42 Winkelondersteunende horeca

Een horecabedrijf dat zowel is gericht op het verstrekken van etenswaren als dranken of een combinatie van beiden, zoals cafetaria's, snackbars, automatieken en shoarmazaken.

1.43 Wonen

het bewonen van een woning door niet meer dan één huishouden.

1.44 Woning

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de (achter/zijdelingse) perceelgrens

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (achter/zijdelingse) perceelgrens.

2.2 de breedte van een bouwwerk

tussen de buitenzijde van beide zijgevels en/of harten van scheidingsmuren gezien vanaf de voorgevel of het verlengde daarvan.

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 de diepte van een overstek of luifel

de horizontale lijn gemeten vanaf de buitenzijde van de gevel tot het verste punt van het overstek of de luifel.

2.5 de (horizontale) diepte van een gebouw

de buitenwaartse lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel, waarbij gemeten wordt met de buitenwerkse gevelvlakken.

2.6 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet- en fietspaden;
- b. verblijfsvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. garageboxen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water- en retentievoorzieningen;
- g. afwateringsdoeleinden;
- h. buis- en kabelverbindingen voor de waterhuishouding, riolering, nutsbedrijven en overeen-komstige doeleinden;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. straatmeubilair;
- k. speelvoorzieningen;
- l. geluidwerende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Er mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht:

3.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van mag niet meer bedragen dan 3m;
- b. de oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m².

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 4 m;
- b. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen mag niet meer bedragen dan 10 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet zijnde een overkapping, mag niet meer bedragen dan 2 m;
- d. overkappingen zijn niet toegestaan.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-gebonden beroepen;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende algemene regels:

- a. er mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht;
- b. hoofdgebouwen dienen gebouwd te worden overeenkomstig de bouwwijze zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding:

aanduiding	bouwwijze
'aaneengebouwd'	aaneengebouwde woningen

4.2.2 Bouwvlak

Binnen het bouwvlak gelden voor het bouwen van gebouwen de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak zijn gebouwen en daarbij behorende bouwwerken toegestaan;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedragen maximaal de hoogtes die ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn aangegeven;
- c. hoofdgebouwen dienen voorzien te zijn van een kap, waarbij de dakhelling niet meer mag bedragen dan 65°.

4.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Bij een woning mogen bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen en overkappingen mogen binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gerealiseerd;
- b. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn van de woning worden gebouwd, waarbij de afstand niet minder mag bedragen dan 2 m;
- c. de goothoogte van een bijgebouw of overkapping mag niet meer bedragen dan 3 m;
- d. de bouwhoogte van plat afgedekte bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,2 m;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 4,5 m, mits het bijgebouw wordt afgedekt met een zadeldak;
- f. de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 4,5 m, mits deze architectonisch één geheel vormen met het hoofdgebouw;
- g. een aan de woning aangebouwd bijgebouw en overkapping mag de achtergrens van het bouwvlak en het verlengde daarvan niet meer dan 4 m overschrijden;
- h. 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;

mits het betreffende bouwperceel voor niet meer dan 50% is bebouwd.

4.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van hekwerken op een balkon of dakterras mag niet meer bedragen dan 1,2 m gemeten vanaf de bovenkant van de vloer van het balkon of dakterras;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet zijnde een overkapping, mag niet meer bedragen dan 4 m.

4.3 **Afwijken van bouwregels**

4.3.1 *Levensloopbestendig bouwen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.2 voor het realiseren van een afhankelijke woonruimte, bestaande uit een slaapkamer met natte cel op de begane grond (levensloopbestendig bouwen), mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. aangetoond is, dat de toepassing van de onder 4.2 genoemde bouw mogelijkheden onvoldoende ruimte biedt om een extra slaapkamer en een natte cel op de begane grond te realiseren;
- b. het perceel wordt door maximaal één gezin bewoond;
- c. het oppervlak van deze voorziening mag niet meer bedragen dan 30 m²;
- d. het totaal van de aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen, voor zover gelegen binnen het deel van het bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', mag niet meer bedragen dan 85 m²;
- e. de bouw van de afhankelijke woonruimte mag niet tot gevolg hebben dat het deel van het bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' voor meer dan 50% wordt bebouwd;
- f. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 4 m;
- g. de bouwhoogte van plat afgedekte bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,2 m;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting van het stedenbouwkundige straatbeeld plaats;
- i. er ontstaat stedenbouwkundig en architectonisch een evenwichtig geheel met het op het perceel aanwezige hoofdgebouw en er wordt ook een evenwichtige afstemming gevonden ten opzichte van de zich op het perceel bevindende vrijstaande gebouwen;
- j. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast, met dien verstande dat met name de bezonning van belendende percelen niet onevenredig wordt geschaad.

4.3.2 *Afwijken maximale goothoogte*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 lid b en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende goothoogte' een hogere goothoogte toestaan tot maximaal 6,5 m voor het doortrekken van de gevel in een dakopbouw, mits:

- a. er sprake is van een stedenbouwkundig en architectonisch geheel;
- b. de dakopbouw maximaal 1/3 van de breedte van de woning bedraagt;
- c. de dakopbouwen bij het ontwerp van de woningen worden mee ontworpen;
- d. de privacy van omliggende woningen niet onevenredig wordt aangetast.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Gebruik in strijd met het bestemmingsplan

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. gronden en bouwwerken voor nijverheid en dienstverlening, tenzij het betreft een aan-huis-gebonden beroep;
- b. gronden en bouwwerken voor detail- en andere handel, tenzij het betreft detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep;
- c. vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning; bij aangebouwde bijgebouwen is de woonfunctie wel toegestaan.

4.4.2 Aan-huis-gebonden beroepen

De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen is onder de volgende voorwaarden toegestaan:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing (zowel hoofdgebouw als bijgebouwen) tot een maximum van 45 m².
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. de activiteit wordt hoofdzakelijk uitgeoefend door een bewoner van de woning.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Aan huis gebonden bedrijven

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.4, ten behoeve van de uitoefening van aan huis gebonden bedrijven binnen gebouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er wordt geen afbreuk gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- b. er wordt, gelet op de omvang, ligging en wijze van uitoefening, geen onevenredige afbreuk gedaan aan het milieu van de omgeving;
- c. de vloeroppervlakte die ten behoeve van de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten in gebruik is, bedraagt niet meer dan 25 m²;
- d. er zijn daarvoor geen extra verkeersmaatregelen en parkeervoorzieningen op of aan de openbare weg nodig;
- e. er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd detailhandel in beperkte, ondergeschikte mate, in direct verband met de uitoefening van de aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten.

4.5.2 *Bewoning vrijstaand bijgebouw ten behoeve van mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.4 voor het bewonen van een vrijstaand bijgebouw, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een mantelzorg;
- b. de zorgbehoefte dient te worden aangetoond middels een CIZ of GGD-verklaring of een verklaring van de behandelend arts;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen;
- e. de bewoning vindt plaats op een vloeroppervlakte van maximaal 85 m²;
- f. de omgevingsvergunning wordt verleend voor het verlenen van mantelzorg door (mantelzorgverlener) ten behoeve van (mantelzorgontvanger);
- g. binnen één maand na beëindiging van de zorgvraag dient het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van de mantelzorg te worden beëindigd en dit dient schriftelijk gemeld te worden aan het bevoegd gezag;
- h. binnen drie maanden na het beëindigen van het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van de mantelzorg dient dit bijgebouw door het verwijderen van de essentiële woonvoorzieningen ongeschikt te worden gemaakt voor bewoning;
- i. binnen drie maanden na het beëindigen van het gebruik van de afhankelijke woonruimte ten behoeve van de mantelzorg dient het bijgebouw weer overeenkomstig de bestemming te (kunnen) worden gebruikt.

4.5.3 *Afwijking Bed and Breakfast*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.4.1 voor het vestigen van een Bed and Breakfast, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. een Bed and Breakfast is toegestaan binnen de eigen woning en/of (vrijstaande) bijgebouwen mits de hoofdfunctie, te weten 'wonen', gehandhaafd blijft;
- b. de initiatiefnemer van de toeristisch-recreatieve overnachtingsmogelijkheid dient zelf de hoofdbewoner van de woning te zijn;
- c. de verblijfsruimte moet voldoen aan de bepalingen van de bouwverordening en het Bouwbesluit;
- d. het is niet toegestaan dat een Bed and Breakfast alcoholhoudende drank tegen betaling verstrekt;
- e. de voorziening ten behoeve van Bed and Breakfast dient binnen de bestaande bebouwing te worden gerealiseerd. Nieuwbouw ten behoeve van verblijfsrecreatie is uitgesloten;
- f. de voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning. Dit betekent ook dat een aparte kookgelegenheid niet is toegestaan;
- g. maximaal twee slaapkamers van een woning mogen gebruikt worden ten behoeve van Bed and Breakfast, met dien verstande dat er minimaal één slaapkamer beschikbaar blijft voor de bewoner(s) van de woning;
- h. het maximale aantal bedden/slaapplaatsen op een slaapkamer van ten hoogste 15 m² bedraagt drie;
- i. het maximale aantal bedden/slaapplaatsen op een slaapkamer groter dan 15 m² bedraagt vier;
- j. het maximale aantal gasten dat gelijktijdig gebruik mag maken van de Bed and Breakfast is gesteld op vijf;
- k. ter voorkoming van permanente bewoning wordt een maximumverblijfsduur gehanteerd van één week;
- l. de activiteiten moeten infrastructureel goed inpasbaar zijn en geen aanmerkelijke toename van de verkeersbelasting tot gevolg hebben;
- m. de extra parkeerdruk die voortkomt uit het toegevoegde gebruik dient opgevangen te worden op eigen terrein. Dit mag er dus niet toe leiden dat de initiatiefnemer zelf niet meer op eigen terrein kan parkeren. Alleen binnen de (verkeerskundige) bebouwde kom kan van het bovenstaande in sommige gevallen worden afgeweken. Hier dient rekening gehouden te worden met de gegevens met betrekking tot de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen in de gemeente Loon op Zand;
- n. controle op het verblijf vindt plaats door middel van een nachtregister dat de gemeente kan opvragen bij de initiatiefnemer;
- o. gasten zijn toeristenbelasting verschuldigd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti- dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit plan te gebruiken en/of te laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

6.2 Verboden gebruik

Onder gebruiken in strijd met de beheersverordening wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van de gronden en/of bouwwerken:

- a. voor de opslag van (aan het oorspronkelijke verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. voor het opslaan of storten van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, buiten erven van gebouwen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- d. ten behoeve van een seksinrichting;
- e. als standplaats voor kampeermiddelen;
- f. permanente bewoning van recreatieverblijven is niet toegestaan
- g. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen voor:

- a. het afwijken van de in het plan voorgeschreven maatvoering ten aanzien van dakhellingen, goothoogten, bouwhoogten en bebouwde oppervlakten met ten hoogste 10% wanneer door het toepassen van de ontheffing een betere bouwkundige en/of stedenbouwkundige aansluiting ontstaat met bestaande direct aansluitende bouwwerken;
- b. het afwijken van het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw- c.q. het bestemmingsvlak en toestaan dat de grenzen van het bouw- c.q. het bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, mits de bouwgrens met niet meer dan 0,50 m wordt overschreden;
 3. balkons, mits:
 - de bouwgrens met niet meer dan 1,00 m wordt overschreden;
 - de breedte niet meer dan tweederde van de voorgevelbreedte bedraagt.

7.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

De in artikel 7.1 genoemde omgevingsvergunning mogen slechts worden verleend indien:

- a. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. sprake is van een algemeen belang of wanneer sprake is van een verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. hiermee geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

Overgangsrecht bouwwerken

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld als onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. indien het gebruik, bedoeld als onder a., na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

De regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Prins Hendrikstraat 6'.