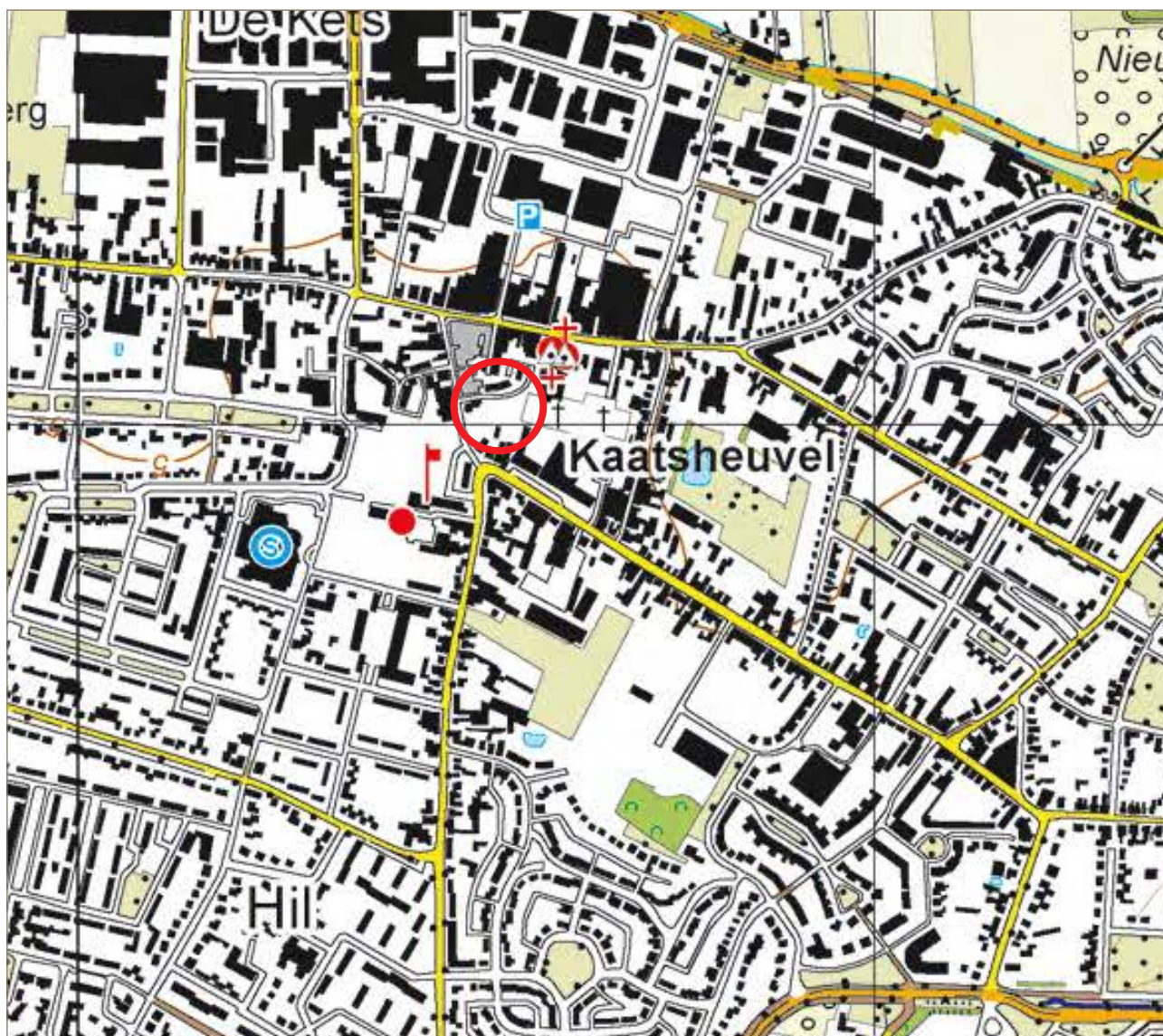


Gemeente Loon op Zand

Bestemmingsplan “Kaatsheuvel Peperstraat 21-25”



Vastgesteld

Gorinchem, 21 december 2017

NL.IMRO.0809.BPKTHPEPERSTRAAT-VG01

Gemeente Loon op Zand

Bestemmingsplan “Kaatsheuvel Peperstraat 21-25”

TOELICHTING

Gorinchem, 21 december 2017

NL.IMRO.0809.BPKTHPEPERSTRAAT-VG01

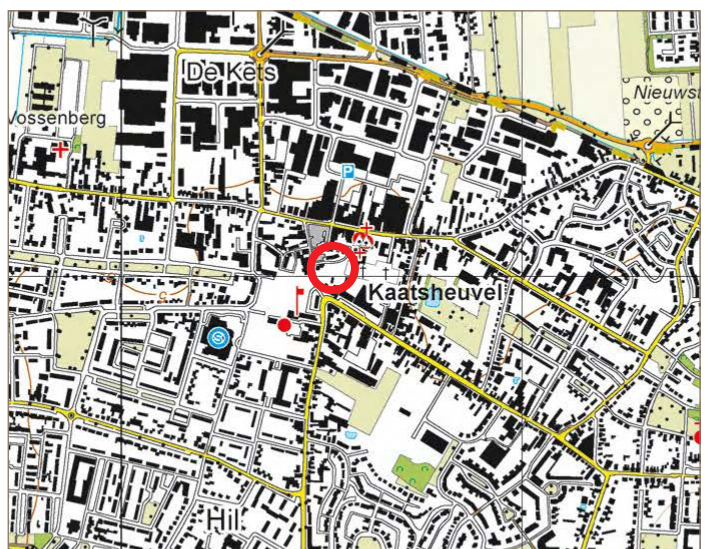
Inhoud

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	9
1.3	Bij het plan behorende stukken	10
1.4	Leeswijzer	10
2	Beleidsaspecten	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	11
2.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	11
2.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
2.2	Provinciaal beleid	14
2.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	14
2.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant (2014)	15
2.3	Gemeentelijk beleid	16
2.3.1	Structuurvisie 2030	16
2.3.2	Woonvisie-plus	17
2.3.3	Welstandsnota	18
2.3.4	Vigerend planologisch beleid	19
3	Analyse van de bestaande situatie	20
3.1	Historische ontwikkeling	20
3.2	Ruimtelijke analyse	21
3.3	Functionele analyse	21
4	Planontwikkeling	23
4.1	Beschrijving in hoofdlijnen	23
4.2	Programma	23
4.3	Verkeer en parkeren	24
4.4	Beeldkwaliteit	24
5	Onderzoek en verantwoording	25
5.1	Bodem	25
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	25
5.3	Geluid	26
5.4	Luchtkwaliteit	27
5.5	Milieuzonering	28
5.6	Externe veiligheid	29
5.7	Waterparagraaf	29
5.8	Flora en fauna	31
5.9	Kabels en Leidingen	34

6	Juridische aspecten	35
6.1	Het juridisch plan	35
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	35
7	Uitvoerbaarheid	37
7.1	Economische uitvoerbaarheid	37
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Overzicht van losse bijlagen:

1. Bodemonderzoek; Tritium Advies BV, Verkennend bodemonderzoek Peperstraat 21-25 Kaatsheuvel, documentnr. 1604/058/SF-01, versie 0, 4 mei 2016
2. Archeologisch onderzoek; Archeodienst BV, Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase Peperstraat 21-25 te Kaatsheuvel, ISSNnr. 1877-2900, versie 1 concept, 3 mei 2016
3. Akoestisch onderzoek; Tritium Advies BV, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa Plan Peperstraat Kaatsheuvel, documentnr. 1603/014/LM-03, versie 1, 7 april 2016
4. Watertoets; Tritium Advies BV, Waterparagraaf plangebied "Peperstraat" te Kaatsheuvel, documentnr. 040.29 07 389, versie 1, 3 mei 2016
5. Flora- en Fauna onderzoek; Tritium Advies BV, Quicksan flora en fauna, documentnr. 1603/014/LM-04, versie 1, 18 april 2016
6. Bomeninventarisatie; Boomadvies Nederland, Bomeninventarisatie Peperstraat, De Bogaert gemeente Kaatsheuvel, 6 mei 2016
7. Eindverslag inspraak Peperstraat Kaatsheuvel, 08-08-2017
8. Eindverslag vooroverleg Peperstraat Kaatsheuvel, 08-08-2017
9. Bezonningsstudie Peperstraat - de Bogaert te Kaatsheuvel, Marquart Architecten, 07-07-2017
10. Bestemmingsplan "Kaatsheuvel Peperstraat 21-25", beantwoording zienswijze



Figuur 1: Ligging Plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

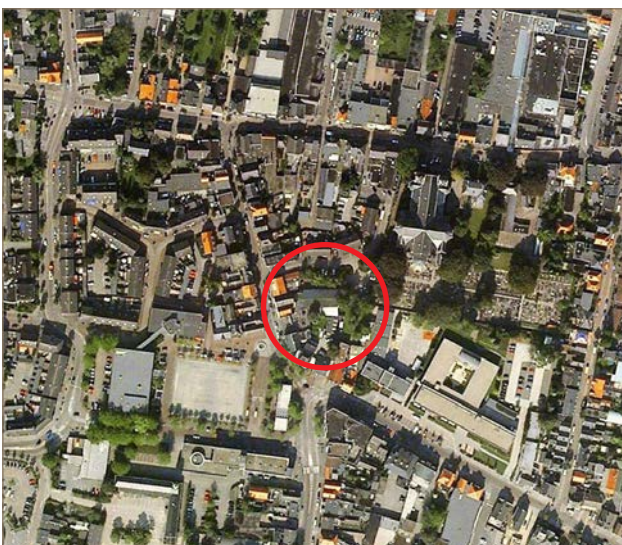
Voorliggend bestemmingsplan betreft de percelen Peperstraat 21 - 25 te Kaatsheuvel. De Peperstraat is gelegen in de kern van het Brabantse dorp Kaatsheuvel, één van de drie kernen van de gemeente Loon op Zand. De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan Peperstraat 21-25 te Kaatsheuvel is de voorgenomen ontwikkeling om deze locatie te herontwikkelen. Binnen de vigerende planologische situatie is op grond van de geldende beheersverordening realisatie van een bioscoop en Horeca met een maximale bouwhoogte van 11 meter toegestaan.

De voormalige bioscooplocatie wordt getransformeerd naar een woonlocatie met op de begane grond commerciële ruimte ten behoeve van kleinschalige detailhandel en/of dienstverlening en op de verdiepingen appartementen geschikt voor zorg. Op het achterterrein zal een parkeervoorziening worden gerealiseerd die wordt ontsloten vanaf De Bogaert. Aan De Bogaert worden tevens nog 2 twee-onder-een-kap woningen gerealiseerd. .

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Met de regeling wordt de voorgenomen ontwikkeling van de bouw van een aantal appartementen en commerciële ruimte, alsmede de aanleg van een parkeervoorziening en de twee grondgebonden patio-woningen mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie is centraal gelegen in de dorpskern van Kaatsheuvel tussen bestaande winkel voorzieningen en het recente ontwikkelde en gerealiseerde Bruisend Dorpshart. Het plangebied wordt in het oosten begrensd door de achterpercelen van de naastgelegen panden alsmede de gronden van de kerk. In het noorden door De Bogaert en de panden Peperstraat nummer 17 en 19. De westzijde wordt begrensd door de Peperstraat en in het zuiden door de achtertuinen van de naastgelegen panden aan de Gasthuisstraat. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 0,25 hectare. In figuren 1,2 en 3 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 2: Ligging Plangebied



Figuur 3: Ligging Plangebied

1.3 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het relevante nationale, provinciale en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt een analyse van de bestaande situatie beschreven, waarna in hoofdstuk 4 de planontwikkeling wordt toegelicht. In hoofdstuk 5 worden de milieuhygiënische en planologische randvoorwaarden uiteengezet. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Beleidsaspecten

In deze paragraaf wordt ingegaan op het (bovenlokaal) ruimtelijk beleid. Het betreft onder andere rijksbeleid, dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt een beschrijving van de belangrijkste beleidsdocumenten op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau, voor zover relevant voor het plangebied, gegeven.

Als relevante ruimtelijke bovenlokale plannen moeten worden gezien:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (13 maart 2012)
- Ladder voor duurzame verstedelijking
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011)
- Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (2014)
- Verordening ruimte Noord-Brabant (2014)

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een van de centrale uitgangspunten is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen nog bindend voor de rijksoverheid. Naast integraal planologisch beleid, kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent onder andere bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Dit betekent dat respectievelijk provinciale inpassingplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen daarop moeten worden afgestemd.

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. In een brief van 9 juli 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu bij de Eerste Kamercommissie aangegeven uitvoering aan de SVIR te willen geven. De SVIR vervangt de Nota Ruimte en heeft als streven “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”. In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd, waaronder het versterken van de mainportfuncties en het verbeteren van de rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking:

De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen.

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 voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De ladder kent 3 treden die achter elkaar worden doorlopen.

Trede 1 verplicht overheden om nieuwe stedelijke ontwikkelingen af te stemmen op de geconstateerde actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Op deze wijze wordt over- en ondercapaciteit zoveel mogelijk voorkomen. Of de behoefte actueel is, wordt onder meer bepaald aan de hand van de vraag of reeds elders in de regio een stedelijke ontwikkeling is gepland of plaatsvindt die in die behoefte kan voorzien. Het passende regionale schaalniveau wordt in het algemeen voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer. De behoefte dient te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod.

Trede 2 vraagt om te beoordelen of de beoogde ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied in de betreffende regio kan worden gerealiseerd. Dit betekent dat wordt gezien of binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien door middel van herstructurering, transformatie of anderszins.

Onderdeel hiervan is dat wordt bekeken of leegstaande verstedelijkingsruimte door het treffen van kwalitatieve maatregelen in de behoefte kan voorzien.

Trede 3 bepaalt dat moet worden beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties die al ontsloten zijn of ontsloten worden door verschillende modaliteiten op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling.

Doorwerking in het bestemmingsplan "Peperstraat 21-25 te Kaatsheuvel"

Trede 1:

WONEN

Regionale agenda wonen

In het 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose, actualisering 2015' van de Provincie Noord-Brabant is de omvang aangegeven van de woningbehoefte in onder andere de regio Hart van Brabant en specifiek voor de gemeente Loon op Zand. De woningbouwbehoefte is doorgerekend naar de periode 2015 tot en met 2024. Uit de Regionale Agenda Wonen (RAW) 2016 blijkt voor de regio Hart van Brabant de behoefte aan toevoeging van 16.650 woningen.

De behoefte voor de gemeente Loon op Zand is bepaald op 820 woningen in de periode tot en met 2024 (peildatum 1-1-2015). De provincie geeft het nadrukkelijke advies om de behoefte niet maximaal vast te leggen in harde plancapaciteit om voldoende flexibel te kunnen inspelen op marktontwikkelingen. Realisatie van onderhavig plan wordt gerealiseerd binnen de berekende behoefte.

Regionaal woningbehoefteonderzoek 'Hart van Brabant', 2014

In 2014 is het Regionaal woningbehoefteonderzoek 'Hart van Brabant' uitgevoerd. Uit dit onderzoek, waarbij de woonmilieubenadering centraal heeft gestaan, komt naar voren dat er vraag is naar appartementen met een lift.

Tevens blijkt dat de bewoners in Kaatsheuvel ontevreden zijn over de ontwikkelingen in hun buurt/ dorp. Een veelgenoemde associatie met Kaatsheuvel van zowel bewoners als niet-bewoners is 'onaantrekkelijk'. Bewoners refereren hierbij aan het niet-bruisende stadscentrum en het matige onderhoud aan het groen. Ook lijkt het woningaanbod niet helemaal aan te sluiten op de wensen van de bewoners. Met het plan aan de Peperstraat wordt een impuls aan de woonomgeving geleverd.

De herontwikkeling van de voormalige bioscoop kan hoofdzakelijk worden getypeerd als een Binnenstad. Het plan voorziet in overwegend appartementen in een gemixte woonomgeving met voorzieningen. Omliggende woningen betreffen overwegend appartementen.

Regionaal woonkader

Om de regionale positie te versterken heeft de regio 'Hart van Brabant' een gezamenlijke woonvisie opgesteld. Het regionaal woonkader is het kader waarbinnen de gemeenten in de regio Hart van Brabant hun beleid onderling afstemmen. Het regionaal woonkader komt nadrukkelijk niet in de plaats van lokaal woonbeleid. Het agendeert thema's waarop de gemeenten meerwaarde zien van samenwerking en vormt de basis voor samenwerking bij de uitvoering. De uitgangspunten die de gemeenten neerleggen in het regionaal woonkader moeten uiteindelijk hun weg vinden naar lokale woonvisies en ander lokaal beleid. In het regionale woonkader komen vier thema's aan de orde die lokaal worden uitgewerkt, maar waarvoor de regionale afspraken het kader vormen.

Ook zijn in het regionale woonkader uitgangspunten opgenomen, die gezamenlijk het regionale woonkader vormen. De regiogemeenten nemen deze uitgangspunten in acht bij het opstellen van lokaal woonbeleid. Een deel van de uitgangspunten vraagt om nadere uitwerking in regionaal verband. Hiervoor stellen de gemeenten bij het woonkader een uitvoeringsagenda op. Bij de acht uitgangspunten is aangegeven welke onderdelen in de uitvoeringsagenda een plek krijgen en op welk niveau de uitgangspunten moeten worden uitgevoerd of uitgewerkt.

Woonvisie-plus 2009 met actualiserende quickscan 2016

De gemeente heeft haar woningbouwbeleid vervat in de Woonvisie-plus uit 2009 en aangevuld met de Quickscan woningbouwprogramma 2016. De Woonvisie-plus geeft de visie weer tot 2015 met een doorkijk

naar 2020. Op korte termijn wordt verwacht dat de nieuwe woonvisie wordt vastgesteld. De gemeente Loon op Zand zet in op versterking van het woon- en leefklimaat in de dorpskernen. De drie centrale doelstellingen van de woonvisie zijn: complete en robuuste kernen en wijken, Loon op Zand profileren als een recreatie gemeente en keuzemogelijkheden voor alle bevolkingsgroepen. In de woonvisie plus was expliciet aandacht voor een woningbouwopgave van nultredenwoningen en huurwoningen, met name gericht op de doelgroep 55+.

De woonvisie is vastgesteld in een periode waarin de woningmarkt sterk veranderend was. De woningmarkt is veranderd van een aanbodmarkt naar een vragersmarkt. De consument stelt zich kritisch op en is nauwelijks te verleiden met standaardoplossingen. De gemeente Loon op Zand heeft besloten om vanaf 2012 jaarlijks een quickscan uit te voeren naar alle woningbouwinitiatieven in de gemeente en daarin een prioritering van de woningbouwinitiatieven aan te brengen.

De QuickScan 2016 is opgesteld met de meest actuele beleidsstukken van de provincie en de regio Hart van Brabant als onderleggers. Zoals hiervoor genoemde beleidsstukken. De quickscan heeft als doel te bevorderen dat het te realiseren bouwprogramma inspeelt op de woningbehoefte. De quickscan hanteert daarbij de criteria 'hardheid', 'markt', 'urgentie' en 'uitvoerbaarheid'. Per criteria is een score te behalen waarbij op basis van de score op van alle bij elkaar opgetelde criteria ieder bouwplan binnen de gemeente wordt ingedeeld in een bepaalde klasse:

- Classificatie 1: Kansrijke plannen. Score op alle criteria maximaal.
- Classificatie 2a: Onzekere plannen. Echter wel plannen met (nagenoeg) uitsluitend woningen die goed aansluiten op de huidige woningmarkt.
- Classificatie 2b: Onzekere plannen. Nadere toets op 'markt'. Plannen waarvoor de aansluiting op de markt (nog) niet zeker is en om uitwerking vraagt.
- Classificatie 3: Risicovolle plannen/rode lijst. Initiatieven waarvoor geldt: Gebrek aan urgentie, ontbreken concrete initiatieven, ongeschikt qua programma, geen bijdrage aan evenwichtige spreiding over de kernen of bijvoorbeeld vanwege slechte bereikbaarheid of ontsluiting.

Conclusie ten aanzien van wonen:

Het gemeentelijke woningbouwprogramma tot en met 2024 voor bouwplannen ingedeeld in de categorie 1 of 2a bedraagt in totaal 675 woningen, waaronder ook onderhavig plan. Daarmee blijven de plannen binnen de gemeente Loon op Zand binnen de door de provincie berekende behoefte.

Onderhavig plan is in de quickscan opgenomen met classificatie 2a. met 18 woningen. De realisatie van de woningbouwlocatie Peperstraat 21-25 wordt in de gemeentelijke QuickScan voorzien in de periode 2015-2019. Het hier voorliggende bestemmingsplan met ruimte voor maximaal 16 woningen past daarmee binnen de regionale programmering.

Hoewel de bevolkingsontwikkeling zal afnemen in de periode tot en met 2030 en het aandeel ouderen flink zal toenemen zal ook de huishoudensontwikkeling stijgen. Daarbij is vooral een stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens en huishoudens samenwonend zonder kind(eren) waarneembaar. De appartementen en patiowoningen in onderhavig plan zijn met name op deze doelgroepen gericht.

COMMERCIEËLE RUIMTE

De gemeente Loon op Zand werkt al enkele jaren aan het project 'Bruisend Dorpshart'. Realisatie en afronding van dit project is ook expliciet speerpunt in de Structuurvisie Loon op Zand 2030. In het kader van het project 'Bruisend Dorpshart' wordt een nieuw marktplaatsplein gerealiseerd. Er komen woningen en er is ruimte voor horeca rondom een levendig plein, waar ook een nieuw gemeenschapshuis is gebouwd. Onder de noemer 'Winkelhart' worden de fysieke en functionele relaties versterkt met het bestaande kernwinkelgebied - het gebied rondom de Hoofdstraat, Peperstraat en Schotsestraat - dat eveneens wordt gerevitaliseerd. De verbinding van het Bruisend dorpshart en het kernwinkelgebied tot één samenhangend centrumgebied is als project opgenomen in het projectenplan van deze structuurvisie.

De realisatie van de (kleinschalige) commerciële voorzieningen van ca. 350 m2 in de plint van het gebouw aan de Peperstraat 21-25 is essentieel om het bestaande winkelgebied en het Bruisend Dorpshart in zowel ruimtelijke als functionele zin in een vloeiende en continue lijn met elkaar te verbinden. Hiermee wordt

expliciet invulling gegeven aan de behoefte zoals vervat in de Structuurvisie. Het plan levert een belangrijke bijdrage aan het opvullen van het gat tussen het bruisend dorps hart, het plein met centrumfuncties en het kernwinkelgebied in de bestaande winkelstraten.

Het plan voorziet in een actuele regionale behoefte. Het plan voldoet aan de eerste trede van de ladder.

Trede 2: Onderhavig bestemmingsplan beoogt weliswaar een nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar bevat geen nieuw ruimtebeslag. Het gaat om een herontwikkeling van een stedelijke centrumlocatie (voormalige bioscoop). Het nu braakliggende terrein wordt ingevuld tot een woongebied met openbare parkeergelegenheid. In de provinciale Verordening Ruimte is de locatie tevens gelegen binnen de aanduiding 'bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'. Het plan sluit aan op de ambities van de tweede trede van de ladder aangezien het een herontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied betreft en er ruimtelijke kwaliteitswinst op de locatie wordt geboekt.

Trede 3: Het plangebied, inspelend op de behoefte, is goed en duurzaam ontsloten. De percelen worden direct ontsloten op de bestaande ontsluiting, de Peperstraat en De Bogaert. Deze kunnen de aanvullende verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling goed verwerken.

Met het plan wordt 'ruimtetwinst' geboekt door het braakliggende terrein op te vullen, de gevelwand aan de Peperstraat te herstellen en 16 woningen te realiseren. Hiermee sluit het plan in algemene zin goed aan op de ambities voortkomend uit de ladder duurzame verstedelijking.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Doorwerking in het bestemmingsplan

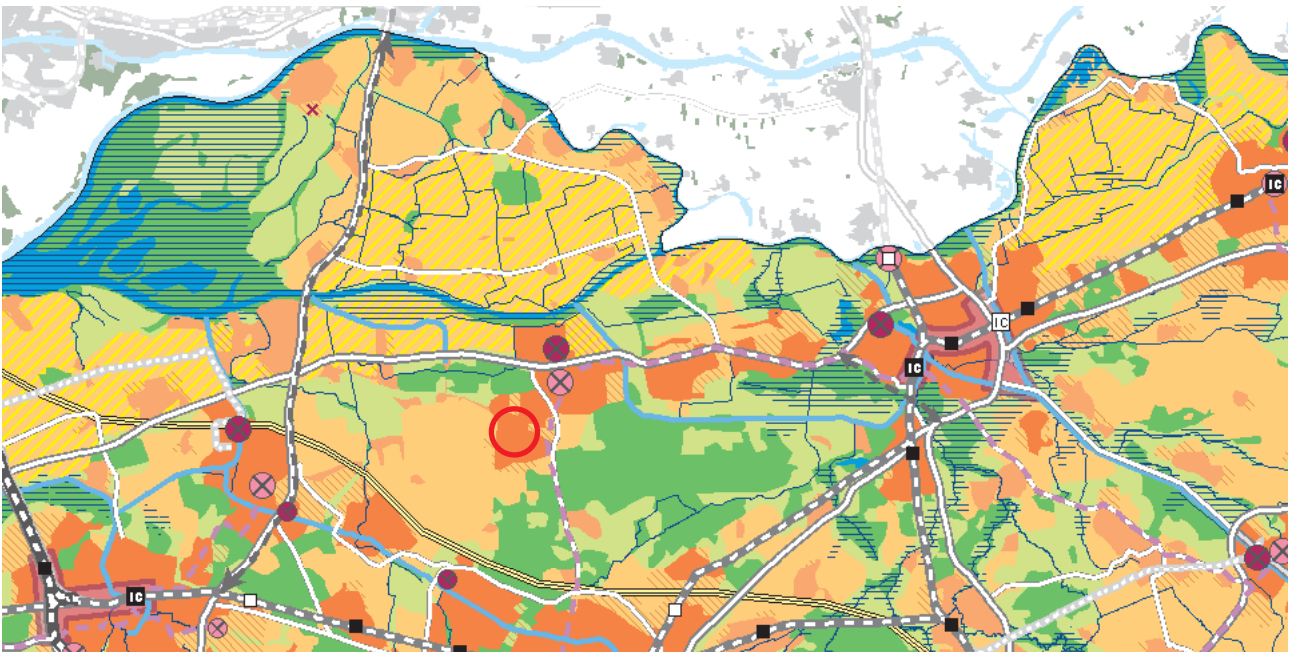
Het Barro spreekt zich niet nadrukkelijk uit over de ruimtelijke invulling van de locatie. Het plangebied is niet direct gelegen in, of in de nabijheid van de EHS of een Natura 2000 gebied. Het plan is niet in strijd met het Barro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

In 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant herzien en vervolgens in maart 2014 vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Één van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kader stellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon, werk- en leefmilieus en voor een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud

en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.



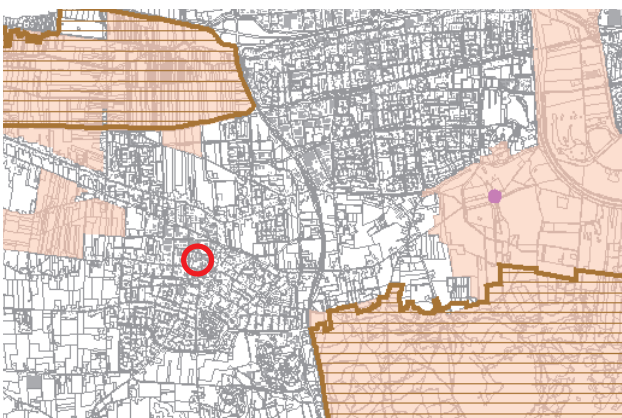
Figuur 4: Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (herziening 2014), locatie in rood aangegeven

Doorwerking in het bestemmingsplan

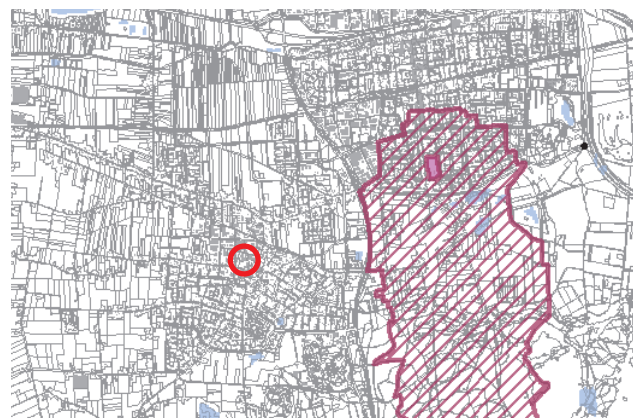
De structuurvisie ruimtelijke ordening spreekt zich niet specifiek uit over de locatie. De locatie is gelegen in de kern van Kaatsheuvel en levert een bijdrage aan het versterken van de dorpskern.

2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

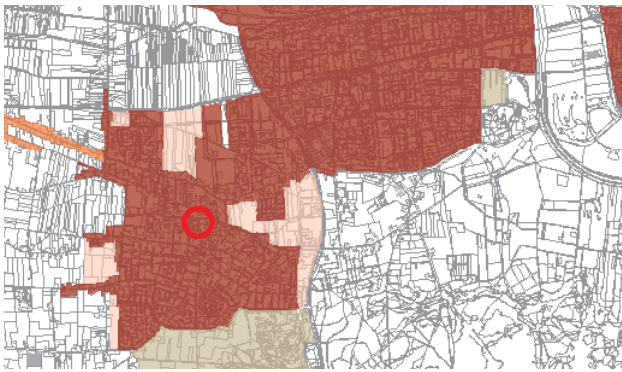
Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied. Het beleid van de provincie is er al decennia lang op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratie gebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent dit dat het merendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in of aansluitend op de stedelijke concentratiegebieden.



Figuur 7: Cultuurhistorie, plangebied rood omcirkeld



Figuur 8: Water, plangebied rood omcirkeld



Figuur 5: Bestaand stedelijk gebied, kernen in het landelijk gebied, plangebied rood omcirkeld



Figuur 6: Natuur en Landschap, plangebied rood omcirkeld

Doorwerking in het bestemmingsplan

Het plangebied bevindt zich binnen de kern Kaatsheuvel in het stedelijke concentratiegebied en is direct ontsloten via bestaande infrastructuur. De locatie ligt in het centrum van Kaatsheuvel met de voorzieningen. Daarmee wordt aangesloten op het beleid van de Verordening Ruimte om stedelijke ontwikkelingen te bundelen en draagt het plan bij aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Loon op Zand 2030

De structuurvisie is volgens de Wet ruimtelijke ordening verplicht voor alle gemeenten, en geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De structuurvisie is voor burgers niet bindend. De structuurvisie is de basis voor besluiten die wél bindend zijn voor burgers, zoals bestemmingsplannen.

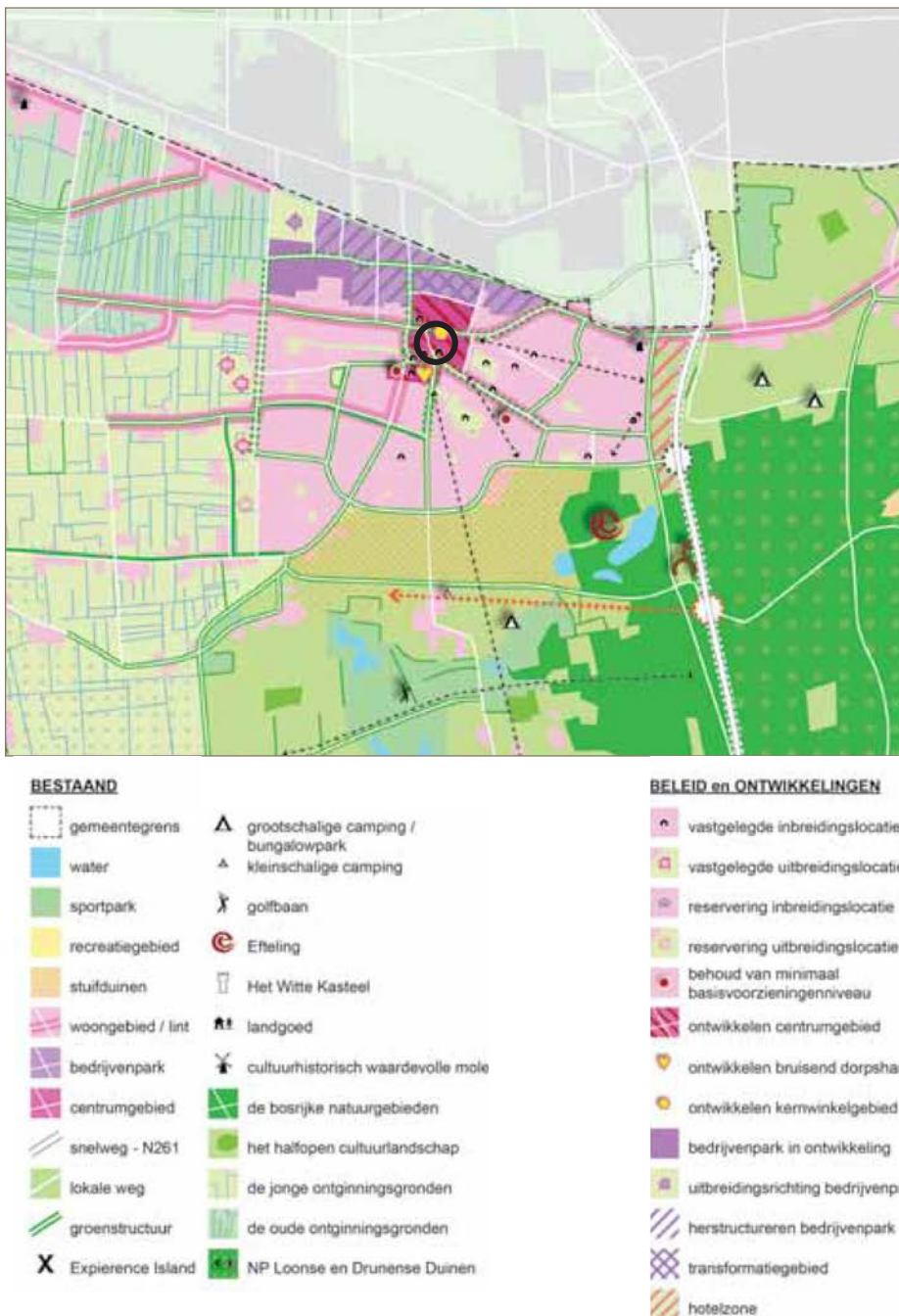
De gemeente Loon op Zand heeft een structuurvisie opgesteld. De structuurvisie is vastgesteld op 27 januari 2015 en vervangt de StructuurvisiePlus 2004. De visie fungeert als afwegingskader voor de initiatieven en voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. In het afwegingskader is nadrukkelijk aandacht voor het benoemen van hoofdstructuren zoals (bebouwings)linten, groen en verkeer en worden er (woningbouw)projecten verbeeld waarin wij de komende jaren energie gaan steken.

Uitgangspunten voor de ruimtelijke koers tot aan 2030 is het behouden en waar mogelijk versterken van de bestaande kwaliteiten en het op adequate wijze inspelen op trends en ontwikkelingen. De belangrijkste ambities daarbij 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

Doorwerking in het bestemmingsplan

Met de voorgenomen ontwikkeling van de locatie aan de Peperstraat wordt voldaan aan de Structuurvisie 2030. Met voorliggend plan wordt de eigen karakteristiek van Kaatsheuvel gewaarborgd. Er wordt een verruiming van het aanbod van kwalitatieve woonmilieus bewerkstelligd en er wordt bijgedragen aan de ontwikkeling van het Bruisend Dorpshart en het Winkelhart van Kaatsheuvel. De invulling van de locatie met een woonfunctie en op de begane grond een commerciële functie is de ontbrekende schakel tussen een functie op de planlocatie een directe verbinding maakt tussen het Bruisend dorpshart en het winkelhart van Kaatsheuvel. Zie ook H4.



Figuur 9: Visiekaart Structuurvisie Loon op Zand 2030
Locatie van het plangebied in zwart weergegeven

2.3.2 Woonvisie-plus

De woonvisie bevat de volgende drie belangrijke doelstellingen:

1. complete en robuuste kernen en wijken;
2. Loon op Zand profileren als recreatiegemeente;
3. keuzemogelijkheden voor alle bevolkingsgroepen.

Om deze doelstellingen te kunnen bereiken is er een algemeen uitvoeringsprogramma opgesteld. Op basis van dit uitvoeringsprogramma is ook bepaald voor welke doelgroepen er voornamelijk gebouwd moet worden. Het gaat hierbij om:

- Starters: in de huursector is het aanbod voldoende. Toevoeging is gewenst bij sociale koopwoningen tussen € 150.000 - € 200.000. Tot 2020 circa 350 sociale koopwoningen. Dit kan door verkoop en nieuwbouw gerealiseerd worden.

- Doorstromers tot 55 jaar: Er is vooral aanvullend behoefte aan tweekappers en vrijstaande woningen, zowel voor de eigen behoefte als voor vestigers van buiten de gemeente. Het tekort bedraagt in totaal circa 200 woningen.
- Doorstromers vanaf 55 jaar: De opgave is om het geringe aanbod van kwalitatief goede grondgebonden nultredenhuurwoningen te vergroten. In de huursector zou het gaan om een tekort van 400 nultredenwoningen. Toevoeging van dit aantal kan niet alleen door nieuwbouw (saldo gewenste toevoeging is namelijk 175 woningen), maar ook door sloop / nieuwbouw en het opplussen van appartementen.

Het uitvoeringsprogramma is daarnaast per kern uitgewerkt. Voor de ontwikkeling die op basis van dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt geldt het volgende:

Uitvoeringsprogramma Kaatsheuvel

1. Versterken van profiel van belangrijke linten (onder andere Hilsestraat, en de Antonius / Hoofdstraat) en invalswegen (onder andere Marktstraat).
2. Versterken centrum Kaatsheuvel door:
 - a. uitvoeren Bruisend Dorpshart;
 - b. kernwinkelgebied;
 - c. uitstraling openbare ruimte verbeteren;
 - d. parkeergelegenheid verbeteren.
3. Ruimte bieden om activiteiten in openbare ruimte te organiseren.
4. Centraliseren van sociaal-culturele accommodaties voor bovenwijkse activiteiten.
5. Locatieonderzoek voor nieuwe sporthal.
6. Vergroten van kwaliteit openbaar groen.
7. Verbeteren van wandelroutes naar het centrum en de voorzieningen in de wijk.

Doorwerking in het bestemmingsplan

De realisatie van maximaal 16 woningen die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen, gericht op zorg / 55+, in de directe nabijheid van de voorzieningen in het centrum van Kaatsheuvel sluit goed aan op het gemeentelijk woonbeleid.

2.3.3 Welstandsnota

Op 5 juni 2014 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota 2014, Handboek Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld. De nota is op 6 juni 2014 in werking getreden. Met deze nota is het toetsingsbeleid voor welstandstoezicht vereenvoudigd en zijn meer welstandsvrije gebieden aangewezen.

De welstandsnota kent twee delen. Een algemeen deel en een deel waarin verschillende deelgebieden binnen de kernen van Loon op Zand zijn aangewezen. Per deelgebied zijn de huidige structuur en de ambitie beschreven en weergegeven.



*Figuur 10: Welstandsnota 2014
Gemeente Loon op Zand
Deelgebied: Centrum Kaatsheuvel,
locatie in zwart weergegeven*

- > beoordelingsniveau bijzonder
- beoordelingsniveau vrij
- bebouwing gebied
- percelen gebied
- bebouwing rondom gebied
- rijksmonument
- gemeentelijk monument

3 Analyse van de bestaande situatie

3.1 Historische ontwikkeling

De Gemeente Loon op Zand bestaat sinds 1811 uit drie kernen: Kaatsheuvel, Loon op Zand en De Moer. De oudste van de drie is Loon op Zand, vroeger Venloen geheten.

Al voor 1400 ontstond bij Loon op Zand het gehucht 'Kesthovel'. Door het graven van een turfvaart werd deze plaats van groot economisch belang voor het omliggende gebied, dat voornamelijk uit veengronden bestond. Het aantal inwoners van het latere Kaatsheuvel is vanaf 1800 onstuimig gegroeid. Nadat de veengronden grotendeels waren afgegraven, ontwikkelde zich hier de leder- en schoenenindustrie. Tot de teloorgang van deze industrie in de jaren '60-'70 was Kaatsheuvel in de wijde omtrek dan ook bekend om zijn schoenen.

Kaatsheuvel had lang het karakter van een verzameling bebouwingslinten. De Hoofdstraat vormde het voornaamste lint. Ook de Gasthuisstraat, de Berndijksestraat, de Peperstraat en de Marktstraat zijn oude linten. De linten zijn in de loop van de tijd verdicht. Aan de zuidkant van het dorp is vooral woongebied toegevoegd en aan de noordkant voornamelijk werkgebied.

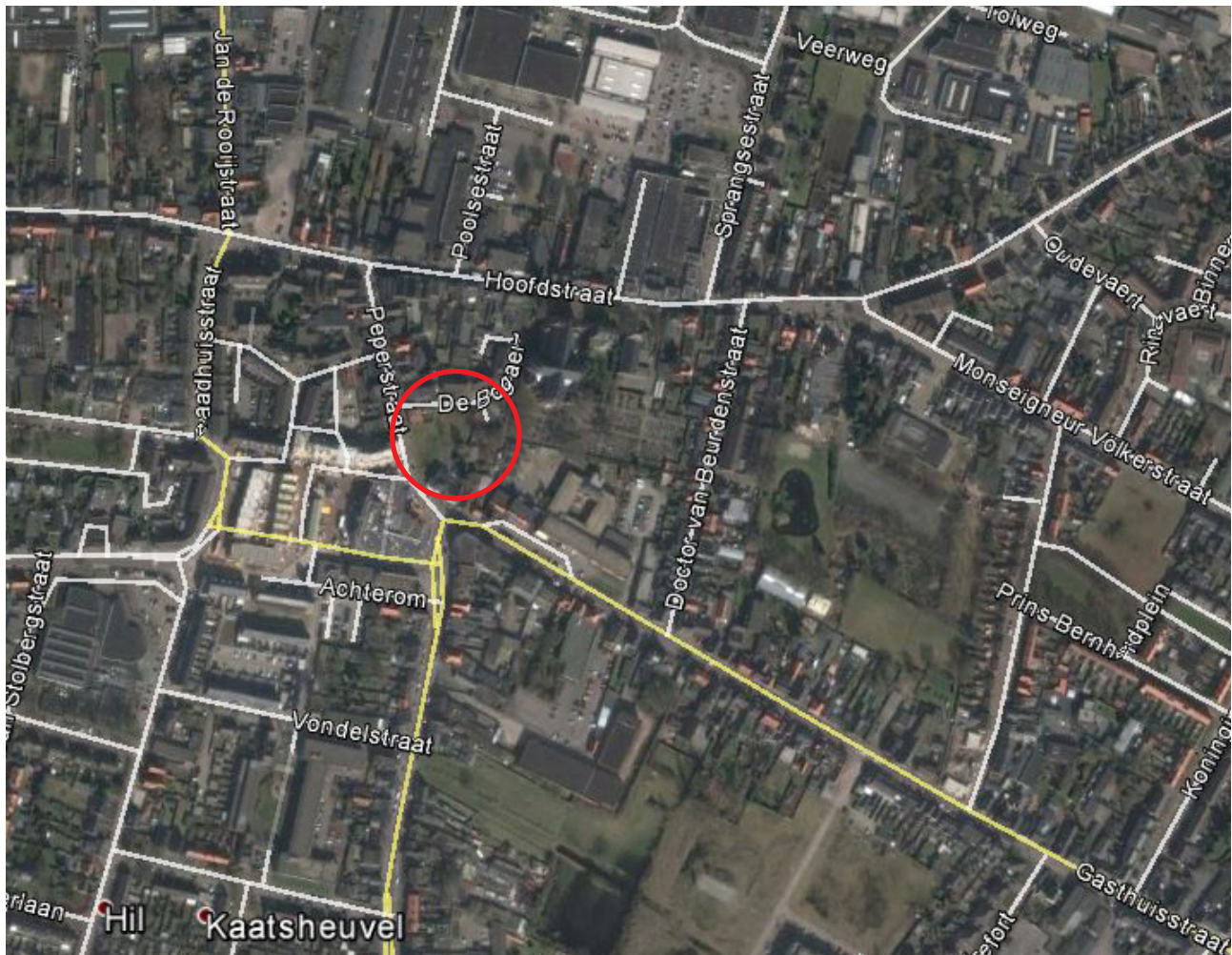


Figuur 12: Historische kaart rond ca. 1900

3.2 Ruimtelijke analyse

Het centrum van Kaatsheuvel is het knooppunt van historische bebouwingslinten, dat rond de Hoofdstraat is gegroeid. Dit lint is de historische drager en loopt van oost naar west, parallel aan de verkavelingsstructuur van de oorspronkelijke Langstraat. Ten zuiden van de Hoofdstraat heeft het centrum zich uitgebreid. Het centrum

kent een grote diversiteit aan schaal, maat en architectonisch beeld van de bebouwing. Behoud van de historische structuur, bebouwing en monumenten is leidend, waar deze nog aanwezig zijn.



Luchtfoto, in rood globaal de locatie

De locatie maakt deel uit van het project Kernwinkelgebied Kaatsheuvel. In de ruimtelijke visie van DTnP, die door de raad is vastgesteld, is de Peperstraat opgenomen als 'aanloopgebied'. In ruimtelijke zin vormt de Peperstraat de verbinding tussen het "Bruisend Dorpshart" en het winkelgebied rondom de Hoofdstraat. Dit gebied kenmerkt zich door een verscheidenheid aan functies op de begane grond. Kenmerkend voor de ruimtelijke opzet van de Peperstraat zijn het continue smalle profiel, de subtiële rooilijnverspringingen tussen de voorgevels van de verschillende panden aan de straat en de verschillende bouwhoogten variërend van één laag met kap tot drie lagen met kap. De bebouwingswanden van de Peperstraat hebben een dorpse karakteristiek: ze manifesteren zich als een reeks van individuele panden met variërende goothoogten, kapvormen en kaprichtingen.

De aangrenzende panden aan de Peperstraat 17 en 19 zijn in de provinciale Monumenten IP inventarisatie als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt. Deze panden vallen buiten het plangebied en worden behouden bij de voorgenumen ontwikkeling.

3.3 Functionele analyse

De Peperstraat is gelegen in het centrum van de kern Kaatsheuvel nabij de nieuwe Markt. De omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit centrumfuncties waaronder horeca, detailhandel, dienstverlening

en wonen. Ten oosten van het plangebied is een kerk gelegen met een begraafplaats. Op de hoek van De Bogaert is een appartementencomplex gelegen en aan de overzijde een 9-tal aaneengebouwde/geschakelde woningen. Binnen het plangebied is aan De Bogaert een openbare parkeervoorziening gesitueerd. Aan het einde van De Bogaert is de entree van de begraafplaats gelegen. De straat loopt voor autoverkeer dood. De in het plangebied aanwezige bebouwing is reeds gesloopt. De voormalige bebouwing was in gebruik ten behoeve van een bioscoop, horecafunctie (café Smit) alsmede een woonfunctie.



Figuur 13: Historische foto bebouwing Peperstraat 21-25



Figuur 14: Historische foto Peperstraat



Figuur 15: Peperstraat ter hoogte van nr 21-25



Figuur 16: Het plangebied gezien vanaf de Peperstraat



Figuur 17: Achterterrein Peperstraat 21-25

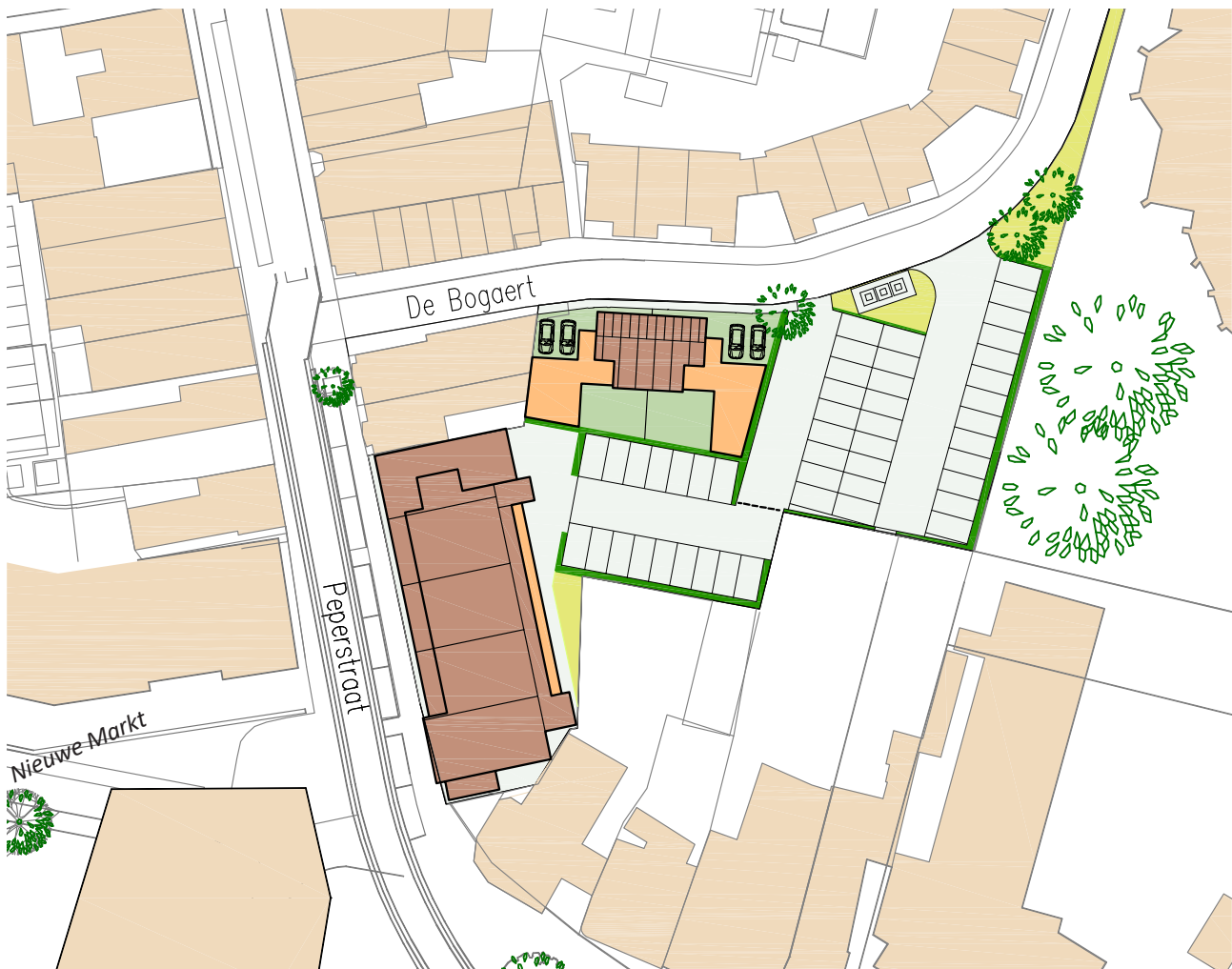


Figuur 18: De Bogaert gekeken richting de Peperstraat

4 Planontwikkeling

4.1 Beschrijving in hoofdlijnen

Voor de herontwikkeling van de locatie Peperstraat 21-25 is een ruimtelijk plan opgesteld dat recht doet aan de bijzondere ligging van de locatie: als oostelijke pleinwand van de ruimte tussen Peperstraat en Nieuwe Markt en als onderdeel van de karakteristieke straatwand van de Peperstraat. De ruimtelijke uitwerking van het gebouw reageert op de verbinding naar de Nieuwe Markt met een ondergeschikt accent. Het gebouw bestaat uit onderlaag ten behoeve van commerciële functies met daarop 3 lagen appartementen. Om een zorgvuldige overgang te creëren naar de omliggende panden zal het gebouw trapsgewijs in hoogte worden afgebouwd. Tevens zal de bovenste laag terugliggend worden uitgevoerd voor een vriendelijk straatbeeld.



Figuur 19: Stedenbouwkundigplan Peperstraat 21-25 te Kaatsheuvel

De aan De Bogaert gelegen gronden zullen bij de ontwikkeling worden betrokken en opnieuw worden ingericht als openbare parkeervoorziening met groen. De parkeerplaatsen die hier reeds lagen worden uitgebreid.

De overgang van de ontwikkelingslocatie naar de kerk en begraafplaats zal zorgvuldig vormgegeven worden en met groen worden aangekleed. Om tevens een aantrekkelijk straatbeeld te creëren wordt aan De Bogaert ook twee 2-onder-1-kapwoningen gerealiseerd.

4.2 Programma

Binnen de onderhavige ontwikkeling zullen in totaal 16 woningen gerealiseerd worden, 14 appartementen geschikt voor zorg (ca. 84 m² GBO) en 2 patiowoningen met een slaapprogramma op de begane grond. De ruimte voor en achter de hoofdentree en de niveauverschillen van de woningen en appartementen zullen voldoen aan de eisen gesteld door Woonkeur. De appartementen zijn bereikbaar voor rolstoelgebruikers

door de aanwezigheid van een lift. Ook de binnenruimte van de woningen en appartementen is groot genoeg voor en mede ingericht voor een rolstoelgebruiker d.m.v. ondermeer het toepassen van brede deuren en/of schuifdeuren en niet aanwezig zijn van niveau verschillen. De woning wordt tevens voorbereid t.b.v. mogelijkheid tot zorg op afroep.

Op de begane grond van het gebouw aan de Peperstraat zal ruimte worden gecreëerd voor maximaal 350m² commerciële functies zoals detailhandel of (commerciële) dienstverlening.

4.3 Verkeer en parkeren

Parkeren voor de nieuwe bewoners wordt gerealiseerd aan de achterzijde van het appartementencomplex op een privé parkeerterrein. Daarnaast wordt er aan De Bogaert voorzien in openbare parkeerplaatsen. Conform het parkeerbeleid van de gemeente Loon op Zand (januari 2016) dient per appartement (75-90m² GBO) 1,3 parkeerplaats per woning te worden gerealiseerd. Voor de grondgebonden woningen aan De Bogaert geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats (90-135m² GBO) per woning. Voor de commerciële ruimte dient 3,5 parkeerplaats per 100 m² commerciële ruimte te worden gerealiseerd. Daarnaast dienen de 17 bestaande parkeerplaatsen aan De Bogaert terug te worden gebracht na de herinrichting. In totaal zijn er $(14 \times 1,3 + 2 \times 1,5 + 3,5 \times 3,5 + 17 =)$ 50,6 parkeerplaatsen benodigd in het plan.

Op het achterterrein van de appartementen worden 16 parkeerplaatsen gerealiseerd. Op de parkeerkoffers aan De Bogaert worden 31 parkeerplaatsen gerealiseerd. Tot slot krijgen beide patiowoningen aan De Bogaert een brede oprit. Daarmee worden in totaal $(16 + 31 + 4 =)$ 51 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het plan voldoet aan de parkeerbeleid van de gemeente Loon op Zand.

4.4 Beeldkwaliteit

Het gebouw aan de Peperstraat krijgt een eenvoudige hoofdropzet met een pandsgewijze opbouw. In het verlengde van de verbinding naar de nieuwe markt is een ondergeschikt accent. De bovenste laag appartementen zal terugliggend worden uitgevoerd. Het gebouw zal worden uitgevoerd in baksteen. Balkons kragen niet uit maar worden inpandig opgelost.

De patiowoningen aan De Bogaert kennen een compact hoofdvolume in 1,5 laag met een kap. Daarnaast is er ruimte voor één laagse aanbouwen voor een volledig woonprogramma op de begane grond.

Voor het plan is een bezonningsstudie uitgevoerd om de effecten op de omgeving in kaart te brengen. De bezonningsstudie is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.



Figuur 20: Impressies appartementen en patiowoningen, Marquart Architecten

5 Onderzoek en verantwoording

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plan Kaatsheuvel Peperstraat is onderzoek verricht naar diverse ruimtelijk relevante aspecten. De onderzoeken zijn verwoord in een aantal deelrapporten die als losse bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd. In dit hoofdstuk worden de betreffende rapporten beknopt samengevat.

5.1 Bodem

Tritium Advies B.V. heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is vervat in het rapport 'Tritium, Verkennend bodemonderzoek Peperstraat 21-25 te Kaatsheuvel, documentnr. 1604/058/SF-01, revisie 0, 4 mei 2016'.

Uit de resultaten van het vooronderzoek, de veldwerkzaamheden en de uitgevoerde analyses wordt geconcludeerd dat in de bovengrond lichte verontreinigingen aanwezig zijn met zink, lood, kwik, koper en PAK. De ondergrond blijkt niet verontreinigd te zijn met de onderzochte stoffen. Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met nikkel en chroom.

De lichte verontreinigingen met zink, lood, kwik, koper en PAK in de bovengrond en de lichte verontreiniging met nikkel in het grondwater zijn in tegenspraak met de hypothese dat de onderzoekslocatie hiervoor niet-verdacht is. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

In de grond zijn geen verontreinigingen met chroom aangetoond. De hypothese dat de grond verdacht is op het voorkomen van een verontreiniging met chroom kan worden verworpen.

De lichte verontreiniging met chroom in het grondwater komt overeen met de hypothese dat de onderzoekslocatie hiervoor verdacht is. Het aangetroffen gehalte is echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie en vormen derhalve geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging en de aanvraag van een omgevingsvergunning voor bouwen.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen. De analyseresultaten van de grond zijn indicatief vergeleken met de hergebruikswaarden uit het Besluit bodemkwaliteit.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeodienst BV heeft een bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase uitgevoerd in het plangebied (Archeodienst BV, Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase Peperstraat 21-25 te Kaatsheuvel, ISSNnr. 1877-2900, versie 1 concept, 3 mei 2016).

De verstoringsdiepte van de bodem is onbekend, maar uitgaande van de aanleg van bouwputten zal de bodem door graafwerkzaamheden tot een diepte van ca. 1,0 m beneden maaiveld worden verstoord.

Eventueel aanwezige archeologische resten zullen daarbij verloren gaan. Het onderzoek is opgebouwd uit een bureau onderzoek en vervolgens een booronderzoek.

Bureauonderzoek:

Binnen het plangebied zijn geen archeologische monumenten (AMK terreinen), waarnemingen of onderzoeksmeldingen aanwezig.

Uit de onderzoeksmeldingen 14530 en 39227 (op respectievelijk 300 m ten zuidoosten en 410 m ten oosten van het plangebied) blijkt dat de bodemopbouw in het plangebied zou kunnen bestaan uit een enkeerddek met daaronder een podzolbodem. In hoeverre deze nog intact is na de sloop van de bebouwing in het plangebied zal het booronderzoek uitwijzen. Op grond van de ligging binnen de

historische kern van Kaatsheuvel kunnen er archeologische resten vanaf de Late-Middeleeuwen worden verwacht, die samenhangen met het in gebruik nemen en ontginnen van het gebied.

Op de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart ligt het plangebied binnen een zone van archeologische waarde en heeft een hoge archeologische verwachting wat betreft het aantreffen van resten behorende bij de historische kern van Kaatsheuvel. Uit de gegevens van de Atlas Leefomgeving blijkt dat binnen het plangebied geen bekende (ondergrondse) bouwhistorische resten aanwezig zijn.

Booronderzoek:

De natuurlijke ondergrond bestaat uit zwak zandige tot sterk zandige leem, die overgaat in een verstoord dan wel opgebracht pakket grond dat samenhangt met de voormalige bebouwing binnen het plangebied. Alleen in boring 3 bevond zich nog een sterk siltig zandpakket tussen de leemlaag en het verstoorde/opgebrachte pakket grond. Het daarboven liggende dekzand is door de bouw en de sloop verdwenen dan wel opgenomen in het verstoorde/opgebrachte pakket grond. In boring 1 is de natuurlijke ondergrond na een diepte van 210 cm –mv nog niet aangetroffen en boring 2 is gestuit op puin wat is achtergebleven na de sloop. Het opgebrachte/verstoorde pakket grond is 115 tot meer dan 210 cm dik.

De bodem bestaat uit een verstoord/opgebracht pakket grond dat rust op de natuurlijke lemige ondergrond. De oorspronkelijke bodem is bij de bouw en de sloop van de bebouwing verdwenen.

Op basis van het bureauonderzoek was een lage archeologische verwachting voor de perioden Laat-Paleolithicum tot en met de Vroege-Middeleeuwen en een hoge verwachting voor de perioden Late-Middeleeuwen tot en met Nieuw tijd voor het plangebied opgesteld. Het booronderzoek heeft uitgewezen dat de lage verwachting voor de perioden Laat-Paleolithicum tot en met de Vroege-Middeleeuwen kan worden gehandhaafd en dat de hoge verwachting voor de perioden Late-Middeleeuwen tot en met Nieuw tijd kan worden bijgesteld naar laag.

Gezien de diepte van de verstoringen vormen de voorgenomen graafwerkzaamheden geen bedreiging voor het archeologische bodemarchief. Aannemend dat de aanleg van een nieuw parkeerterrein op de locatie van het oude parkeerterrein in het oostelijke deel van het gebied binnen het al verstoorde pakket blijft, zullen hier ook geen archeologische resten worden verstoord.

Advies

Op grond van de resultaten van het onderzoek acht Archeodienst BV een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Met nadruk wijst Archeodienst BV erop dat dit selectieadvies nog niet betekent dat reeds bodemversturende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zullen eerst moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Loon op zand), die vervolgens een selectiebesluit neemt.

Het uitgevoerde onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Het archeologisch onderzoek is erop gericht om de kans op het aantreffen dan wel vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen. Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter, op basis van de onderzoeksresultaten, de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische waarden niet met zekerheid gegarandeerd worden. Indien bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen dienen deze conform de Monumentenwet 1988, artikel 53, bij de minister gemeld te worden. In de praktijk verdient het de aanbeveling de gemeente hierover in te lichten.

5.3 Geluid

Tritium Avies B.V. heeft een Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het onderzoek is vervat in het rapport 'Tritium, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (toetsing Wet geluidhinder), Peperstraat 21-25 te Kaatsheuvel, documentnr. 1603/014/LM-03, revisie 1, 7 april 2016'.

Voor wegverkeerslawaaï is het plangebied gelegen binnen de geluidzone van de Marktstraat en

Gasthuisstraat. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur wegen Peperstraat en De Bogaert.

Voor de Marktstraat, Gasthuisstraat en De Bogaert geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.

Voor de Peperstraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de patiowoningen de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt. De geluidbelasting op de gevels van de appartementen overschrijdt de voorkeursgrenswaarde met maximaal 12 dB. Aangezien de Peperstraat niet zoneplichtig is, is een hogere waarde procedure niet aan de orde.

Er vindt echter overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaats, waardoor in het kader van een goed woon- en leefklimaat voor de te realiseren appartementen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels wordt geadviseerd. De gemeente Loon op Zand kan in verband met de hoogte van de geluidbelasting een dergelijk onderzoek noodzakelijk achten. Voor de patiowoningen wordt een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht.

Voor de appartementen geldt dat bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd is en er dus ten allen tijde is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Voor de patiowoningen is met standaard geluidwerende materialen en maatregelen reeds een binnenniveau van 33 dB en daarmee een goed woon- en leefklimaat te waarborgen.

Uit de rekenresultaten blijkt dat alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel.

Naar aanleiding van het akoestisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van geluidhinder op de beoogde ontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit, oftewel titel 5.2 van de Wet milieubeheer, is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging.

Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt.
- Een project “niet in betekenende mate bijdraagt (NIMB)” aan de luchtverontreiniging.
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Alleen ruimtelijke projecten die dus in betekenende mate de luchtkwaliteit verslechteren worden nog indirect getoetst aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. De rijksoverheid heeft de definitie van ‘niet in betekenende mate bijdragen’ vastgelegd in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen. Projecten die de concentratie NO₂ of fijn stof met meer dan 3% (van de grenswaarde van de jaargemiddeldeconcentratie van PM₁₀ of NO₂, 40 µg/m³, dus 0,4 µg/m³) verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een ‘ofbenadering’. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project ‘in betekenende mate’ de luchtkwaliteit.

Voor woningbouwlocaties wordt deze grens niet overschreden, waarbij de totale ontwikkeling wordt ontsloten door een toegangsweg en het totale aantal woningen niet meer bedraagt dan 1.500 woningen dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.

Ook voor kantoren geldt voor ontwikkelingen tot 100.000m² bruto vloeroppervlakte (bij 1 ontsluitingsweg) dat deze vallen onder het regime NIBM. De ontwikkeling voorziet niet in kantoren maar in commerciële ruimte. Gezien het feit dat het plangebied reeds bestemd is voor commerciële

ruimte, zal er geen significante toename plaatsvinden van het bruto vloeroppervlak. De invloed van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit zal niet groter zijn dan de invloed die uit zal gaan van een ontwikkeling tot 100.000m² kantoor ruimte. Hierdoor kan worden gesteld dat de toename van de commerciële ruimte ook onder het regime NIBM valt.

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in de realisatie van grote aantallen woningen danwel in een significante toename van het bruto oppervlak aan kantoren / commerciële ruimten. Hierdoor valt de voorgenomen ontwikkeling onder het regime NIBM en is er geen sprake van een bijdrage aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden van de 'Wet Luchtkwaliteit' en is verdere berekening en toetsing aan de normen niet noodzakelijk.

5.5 Milieuzonering

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven. Voor wat betreft de onderbouwing daarvan dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. De brochure geeft minimale afstanden vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie die aangehouden moeten worden. De aan te houden afstanden van de brochure zijn opgezet voor inwaarts zonerende en bevatten vanuit de milieugevoelige functie gezien een bufferzone.

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding aangebracht te worden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Te denken valt bijvoorbeeld aan stankhinder van agrarische bedrijven en hinder van bedrijven die verspreid in de wijk en in de directe omgeving aanwezig zijn.

De richtafstanden die zijn opgenomen in bijlage 1 van de VNG publicatie worden nagestreefd in een rustige woonwijk of vergelijkbare omgeving. De afstanden uit tabel 1 zou het gebruik van de VNG systematiek voor drukker gebieden, waarbij kleinschalige bedrijvigheid of drukke wegen worden gecombineerd met wonen, onmogelijk maken. Wonen in dergelijke gebieden is in de praktijk echter geen probleem. Wonen in bijvoorbeeld binnenstedelijke gebieden is immers erg populair. Om dit probleem te ondervangen heeft de VNG-publicatie voor binnenstedelijke ontwikkelingen een methodiek voor 'gebieden met functiemenging' gemaakt.

Voor dergelijke gebieden wordt de lijst uit bijlage 4 van de VNG-publicatie gehanteerd. Anders dan lijst 1 worden bedrijfsactiviteiten niet ingedeeld aan de hand van richtafstanden maar aan de hand van de inpasbaarheid in de omgeving. Bedrijfsactiviteiten worden aan de hand van inpasbaarheid ingedeeld in drie categorieën:

- toelaatbaar aanpandig aan woningen
- toelaatbaar indien bouwkundig gescheiden van woning
- toelaatbaar indien gesitueerd aan hoofdweg.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied een toetsing uitgaande van VNG-publicatie uitgevoerd. Uitgangspunt van deze milieuzonering is dat het plangebied zich in de dorpskern bevindt en daarom onder het regime gebied met functiemenging kan worden ingedeeld.

Voor zowel de werkelijke situatie alsmede de vigerende planologische situatie vallen de omliggende bedrijven (winkels en horeca) onder categorie A en B. Gezien de bouwkundige scheiding tussen de cafetaria "de markt" (planologisch categorie B) zijn er geen knelpunten te verwachten door omliggende bedrijvigheid. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen realisatie van ondermeer woningen niet belemmerd wordt door omliggende bedrijven.

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van commerciële ruimten, waarbij het onderhavige

bestemmingsplan enkel bedrijvigheid toe staat die behoren tot de categorie A bedrijven. Dergelijke bedrijven zijn goed in te passen in deze binnenstedelijke omgeving. Naast de commerciële ruimtes worden ook woningen gerealiseerd. Woningen op de verdieping komen in de omgeving al veelvuldig voor. Woningen in combinatie met de type A bedrijven zijn in een gebied met functiemenging goed verenigbaar. Naastgelegen type B bedrijf (cafetaria) is bouwkundig gescheiden van de geplande woningen. Daarmee hebben de woningen geen beperkende werking op de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven. Uit het oogpunt van milieuzonering is de ontwikkeling goed in te passen in het binnenstedelijke karakter rondom het plangebied.

5.6 Externe veiligheid

Bij het opstellen of wijzigen van ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (bijvoorbeeld een 'tankstation');
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleidingen;
- propaantanks bij particulieren.

Deze risicobronnen moeten getoetst worden aan de huidige wet- en regelgeving. Op basis van de risicokaart van de gemeente Loon op Zand kan geconcludeerd dat er in de buurt van de ontwikkeling geen risicobronnen aanwezig zijn. Het tankstation aan de Berndijksestraat ligt in de omgeving van het plangebied, maar buiten de contouren van het plaatsgebonden risico en buiten het invloedgebied van het groepsrisico. Er is derhalve geen nader onderzoek naar externe veiligheid noodzakelijk. Het aspect vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 21: Uitsnede risicokaart (bron:risicokaart.nl), locatie rood omcirkeld

5.7 Waterparagraaf

Door Tritium Advies is een waterparagraaf opgesteld (Tritium Advies, Waterparagraaf plangebied 'Peperstraat' te Kaatsheuvel, 1603/014/LM-01, versie 1, 3 mei 2016).

Watersystemen

De watersystemen die op de locatie en in de omgeving voorkomen worden onderverdeeld in grondwater, oppervlaktewater, regenwater en afvalwater. De eerste twee watersystemen worden hieronder besproken.

Grondwater

De gemeente Loon op zand is op de hogere zandgronden van Brabant, in het noordwesten van de Centrale Slenk (Roerdalsenk). Het freatisch grondwater ligt op 3,0 m+NAP (bron: Verkennend bodemonderzoek Peperstraat 21-25, 1604/058/SF-01, mei 2016, Tritium Advies.

Het plangebied ligt niet in een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied.

Oppervlaktewateren

In de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater van betekenis aanwezig. Hierdoor is door het planvoornemen geen directe invloed te verwachten op het oppervlaktewater.

Ecosystemen

Het plangebied ligt niet of in de directe nabijheid van een natuurgebied. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied "de Loonse en Drunense Duinen" is op een afstand van circa 1,8 km gelegen.

Bodem

Conform voornoemd bodemonderzoek bestaat de vaste bodem van het plangebied tot circa 11,0 m-mv uit leem afwisselend met matig grof tot matig fijn zand. Vanaf circa 11,0 m-mv tot circa 16,0 m-mv bestaat de bodem uit uiterst grof tot matig grindhoudend zand.

Tabel 1: Verhard dakoppervlak in de oude en nieuwe situatie

Gebruik oppervlak	oude situatie	nieuwe situatie
dakoppervlak huidige bebouwing	0 m ²	-
dakoppervlak (zorg) appartementen, incl. commerciële ruimte	-	616 m ²
dakoppervlak patiowoningen	-	223 m ²
overig verhard oppervlak woningen (voorzijde + 10% achterzijde)	-	92 m ²
verhard oppervlak wegen/parkeerterrein	455 m ²	1603 m ²
totaal verhard oppervlak	455 m²	2534 m²
totaal onverhard	2159 m²	80 m² (deel achtertuin)

Het verhard oppervlak zal toenemen met 2079 m². Conform de beleidsuitgangspunten van de Brabantse waterschappen dient bij een toename van verharding tussen 2000 m² en 10.000 m² compenserende maatregelen getroffen te worden. De benodigde compensatie wordt berekend door middel van de rekenregel:

Toename verhard oppervlak (in m²) x gevoelfactor 1 x 0,06² (in m) = benodigde compensatie (in m³)
 $2079 \times 1 \times 0,06 = 124,74 \text{ m}^3$

Er dient een compenserende voorziening gerealiseerd te worden met een bergend vermogen van 125 m³. Deze voorziening moet voldoen aan de volgende eisen:

- De bodem van de voorziening boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG);
- De afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.

Uitgangspunten waterbergingsadvies

Voor de dimensionering van de eventuele infiltratie- of bergingsvoorzieningen zijn de volgende parameters van belang:

- de k-waarden van de ondergrond;
- de afgekoppelde oppervlakken die worden aangesloten op de voorziening;
- de te verwachten neerslag, evenals de intensiteit ervan.

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 4 het minst wenselijk is:

1. hergebruiken;
2. vasthouden;
3. bergen;
4. afvoeren naar oppervlaktewater

Deze trits dient te worden doorlopen en er dient beargumenteerd te worden voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is het noodzakelijk om water te bergen of af te voeren naar oppervlaktewater.

De te bergen hoeveelheid hemelwater dient conform de Brabant brede keur 2015 te worden berekend met een bui van 600 m³ per hectare. De initiatiefnemer dient deze berging in principe op eigen terrein te realiseren. Conform het beleid van zowel gemeente als waterschap dient de uitbreiding van het verhard oppervlak hydrologisch neutraal te zijn. De maatgevende berging uitgaande van een toename van het verhard oppervlak met 2079 m² bedraagt 125 m³.

Hoe de exacte compensatie zal plaatsvinden wordt nog nader uitgewerkt. Door initiatiefnemer wordt onderzocht of toepassing van groene daken haalbaar is. Wanneer groene daken worden toegepast, mag die oppervlakte worden afgetrokken van de toename verhard oppervlak. Hierdoor zal de toename van het verhard oppervlak onder de 2000 m² grens blijven en is verdere compensatie niet noodzakelijk. Mocht toepassing van groene daken niet haalbaar zijn, worden infiltratiekratten onder het parkeerterrein aangelegd om het water vertraagd te laten infiltreren in de bodem.

Materiaalgebruik

De afkoppeling van het hemelwater van het afvalwater maakt dat er in de bebouwing geen materialen gebruikt mogen worden die de grondwaterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden, zoals uitlogende materialen, bijvoorbeeld zink en lood.

Overige aandachtspunten

In het afwateringssysteem van de daken moeten voorzieningen worden aangebracht om vaste bestanddelen als bladeren, zand, ander sediment en dergelijke achter te houden zodat het systeem niet verstopt raakt of dicht gaat slibben in de tijd. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven, om ze regelmatig te kunnen onderhouden en reinigen.

5.8 Flora en fauna

Door Tritium Advies is een quickscan flora- en fauna uitgevoerd (Tritium Advies, quickscan flora- en fauna plan Peperstraat Kaatsheuvel, 1603/014/LM-04, versie 1, 18 april 2016).

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden.

Het plan dient zowel aan de Flora- en faunawet als aan de Natuurbeschermingswet 1998 getoetst te worden. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

5.8.1 Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming)

De natuurbeschermingswet heeft als doel de volgende gebieden te beschermen. De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitats die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het instandhouden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en de bescherming van wilde flora en fauna.

Het plangebied is op relatief grote afstand van zowel Natura 2000-gebieden als EHS-gebieden gelegen. Gezien de afstand, aard en relatief beperkte omvang van de ingreep zal er geen negatief effect te verwachten zijn op de wezenlijke kenmerken en waarden van zowel de EHS als Natura 2000-gebieden. Hierdoor is er geen noodzaak voor toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (gebiedsbescherming).

5.8.2 Flora- en faunawet (soortenbescherming)

Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd.

In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten dieren voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet. Deze soorten zijn echter niet waargenomen tijdens het veldbezoek. Een sporenonderzoek naar de aanwezigheid van vraat-, loop- en veegsporen, nesten, hollen, uitwerpselen, prooiresten en haren heeft eveneens niets opgeleverd.

Soorten van FFlijst 1

In het plangebied komen mogelijk enkele planten, grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën voor die staan vermeld op FFlijst 1. Voor soorten van FFlijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Soorten van FFlijst 2/3

Mogelijk in het plangebied voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst 3 en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien broedende vogels in of in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn kunnen versturende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen eind oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht op vogels. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Mogelijk in het plangebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Voor vleermuizen geldt dat er op basis van het uitgevoerde veldbezoek geen nadelige effecten ten aanzien van foerageergebieden, verblijfplaatsen en vaste vliegroutes worden verwacht. De in de omgeving aanwezige bebouwing en bomen (buiten het plangebied) blijven namelijk gehandhaafd en er zijn binnen het plangebied geen vleermuizen, of sporen van vleermuizen, aangetroffen. In het plangebied zijn bovendien geen geschikte bomen aanwezig en er vindt geen sloop van gebouwen plaats. Het uitvoeren van nader onderzoek is niet aan de orde.

Er zijn geen beschermde soorten planten aangetroffen.

Zorgplicht

Voor alle soorten (met uitzondering van de huismuis, zwarte rat en bruine rat), dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde algemene zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

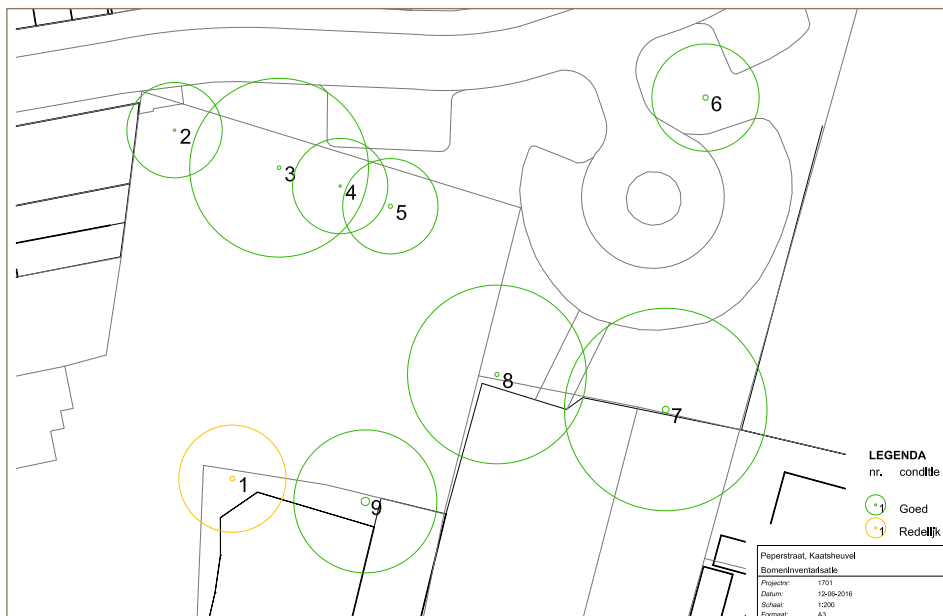
Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren die in winterslaap gaan.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

5.8.3 Bomeninventarisatie

Door Boomadvies Nederland is een inmeting en bomeninventarisatie uitgevoerd op het terrein (Boomadvies Nederland, boominventarisatie Peperstraat, 6 mei 2016).

In totaal zijn negen bomen beoordeeld op conditie en kwaliteit. Voorafgaand aan de inventarisatie zijn de negen bomen ingemeten met behulp van een GNSS systeem.



Figuur 22: Bomen in het plangebied

De bomen staan aan de randen van het braakliggende terrein in open groeiplaatsen. Van de negen bomen zijn acht exemplaren beoordeeld met een goede conditie. In de scheutlengtes en knopzetting zijn geen afwijkingen geconstateerd. Alleen boom 1 (ruwe berk) is beoordeeld met een licht verminderde conditie (redelijk).

Bij boom 3, 4, 5, 8 zijn afwijkingen in de stam- en/of kroonstructuur geconstateerd. Vermoedelijk zijn boom

3, 4 en 5 het restant van een oude haag waarvan deze exemplaren zijn uitgegroeid tot solitaire bomen. Al deze bomen hebben een lage vergaffeling waarbij de onderstam in meerdere kroondelen splitst. In het geval van boom 3 (gewone beuk) bestaat de aanhechting tussen twee kroondelen uit een plakoksel. Dit is in de regel een risicogebrek omdat een dergelijk verzwakte aanhechting zorgt voor verhoogd risico op uitbreken. Ook boom 8 (gewone beuk) splitst in meerdere kroondelen.

Tijdens het onderzoek zijn geen gebreken of aantastingen bij de bomen geconstateerd die op korte termijn voor een verhoogd risico zorgen of een vervroegde uitval.

Beleidsstatus van de bomen

De gemeente Loon op Zand, waar Kaatsheuvel onder valt, heeft op basis van een puntensysteem een lijst met waardevolle bomen samengesteld ('Beleidsdocument Uitgangspunt Bescherming Waardevolle Bomen').

Bomen komen in het algemeen in aanmerking voor een beschermde status als hoog wordt gescoord op aspecten als soort, stamdiameter, levensverwachting, groeivorm, ruimtelijke betekenis en cultuurhistorische betekenis.

Op basis van het aanwezige bomenbestand, gerelateerd aan de waarderingsaspecten, wordt de kans zeer klein geacht dat de geïntariseerde bomen op de beschermde lijst staan.

Een daadwerkelijke beoordeling van de lijst leert dat inderdaad geen van de bomen binnen het plangebied zijn opgenomen als waardevol.

De bomen in het plangebied zullen worden gekapt ten behoeve de ontwikkeling. De bomen kunnen zijn niet beschermingswaardig.

5.9 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen (hogedruk) gasleidingen, datatransportleidingen (m.u.v. eigen aansluiting) en hoofdwaterleidingen. Voor dit plan is ten behoeve van de voorbereiding een klicmelding uitgevoerd. Met de uit te voeren (grond)werkzaamheden zal rekening gehouden worden met eventueel aanwezige kabels en leidingen.

6 Juridische aspecten

6.1. Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het gebied van deze ontwikkeling.

Bij de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan is de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) gehanteerd. Zo zijn de bestemmingen qua benaming en volgorde afgestemd op de SVBP 2012.

Het bestemmingsplan is afgestemd op de Wro en het Bro. Daarnaast zijn de op grond van de Bro verplicht gestelde regels voor het overgangsrecht en de anti-dubbeltelregel conform de daarvoor gestelde standaarden in de regels opgenomen.

Ook de Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uit te werken. Het onderhavige bestemmingsplan is niet zeer gedetailleerd, maar wel gebaseerd op het stedenbouwkundig plan. Het bestemmingsplan biedt nog enige flexibiliteit.

Voor het plangebied is de planopzet primair gericht op ontwikkeling. Één en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

6.2. Beschrijving van de bestemmingen

6.2.1 Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen “Algemene regels”, algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematen moeten worden gemeten en berekend. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

6.2.2 Bestemmingen

Gemengd

De voor ‘Gemengd’ aangewezen gronden zijn voor commerciële functies op de begane grond alsmede woningen (appartementen) op de verdiepingen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht. Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen het gebouw moet worden gerealiseerd. Buiten het bouwvlak is ruimte voor bijbehorende bouwwerken. Het maximale aantal wooneenheden en de maximale bouwhoogte zijn tevens opgenomen op de verbeelding.

Wonen

De voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden woningen. Er is een bouwvlak aangewezen waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gerealiseerd. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht. Middels de aanduiding ‘twee-aaneen’ is bepaald dat er uitsluitend twee onder een kapwoningen zijn toegestaan. Daarnaast is er een aanduiding opgenomen waar bijgebouwen zijn toegestaan. Het maximale aantal wooneenheden en de maximale goot- en nokhoogte zijn tevens opgenomen op de verbeelding.

Verkeer

Deze bestemming is gegeven aan de wegen en de gebieden met een functie voor verkeer en verblijf. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

6.2.3 Algemene regels en slotbepaling

Anti-dubbelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is bepaald dat bij realisatie van gebouwen moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen geringe overschrijding van hoogte, maten, etc, het overschrijden van bebouwingsgrenzen en beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen. Daarnaast is een algemene afwijking voor mantelzorg opgenomen.

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: "Regels van het bestemmingsplan Kaatsheuvel Peperstraat 21-25 van de gemeente Loon op Zand".

7 Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Naast de planologische haalbaarheid van het project zoals getoetst in voorgaande paragrafen, zal ook inzicht moeten worden gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het project (artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening vormt de mogelijkheid om bij de ontwikkeling van bouwlocaties een eerlijke verdeling van kosten en opbrengsten voor publieke voorzieningen af te dwingen. Dit vindt plaats door een exploitatieplan, waarin deze verdeelsleutel vast ligt. In de toelichting op elk bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan het exploitatieplan.

In het Bro (artikel 6.2.1) is voorgeschreven voor welk type bouwplannen een exploitatieplan moet worden opgesteld, indien het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd. Het gaat om onder andere nieuwbouwplannen, zoals thans aan de orde. Van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verhaal van kosten op een andere wijze verzekerd is en/of het instellen van inrichtingseisen via een exploitatieplan niet nodig is.

In het voorliggende geval zijn de gronden niet in eigendom van de gemeente. De gemeente zal, om haar kosten te dekken, een anterieure overeenkomst afsluiten met de initiatiefnemers. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vervalt hierdoor. Indien er geen exploitatieplan opgesteld wordt en het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst 'anderszins verzekerd is', moet de gemeenteraad hierover een besluit nemen. Dit kan tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan geschieden.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, voor overleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Er zijn 3 vooroverleg reacties ingediend. De ingekomen reacties zijn samengevat en voorzien van een reactie in het verslag vooroverleg Peperstraat Kaatsheuvel 21-25.

Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan Peperstraat 21-25 van donderdag 13 april 2017 tot en met woensdag 24 mei 2017 gedurende zes weken, voor iedereen ter inzage gelegen. Ook was het voorontwerpbestemmingsplan te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.loonopzand.nl. Op donderdag 20 april 2017 heeft er een openbare inloopavond plaatsgevonden in het Klavier waar iedereen kennis heeft kunnen nemen van de plannen.

Inwoners van de gemeente Loon op Zand en belanghebbenden konden gedurende de termijn dat het voorontwerp ter inzage lag zowel schriftelijk als mondeling inspraakreacties geven op het voorontwerpbestemmingsplan. Er zijn 8 inspraak reacties ingediend. De ingekomen reacties zijn samengevat en voorzien van een reactie in het eindverslag inspraak en ambtshalve wijzigingen Peperstraat Kaatsheuvel 21-25.

Het vooroverleg en de inspraakreacties hebben geleid tot ondergeschikte aanpassingen in het plan. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Peperstraat 21-25' heeft van donderdag 31 augustus 2017 tot en met woensdag 11 oktober 2017, gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend. De ingekomen zienswijze is samengevat en voorzien van een reactie in de separate bijlage 'Bestemmingsplan "Kaatsheuvel Peperstraat 21-25", beantwoording zienswijze'. De zienswijze heeft geleid tot het opnemen van het actuele stedenbouwkundig plan in H 4.1 van de toelichting van dit plan.

Buiten de daarvoor gestelde termijn is nog een reactie ontvangen, deze is niet beantwoord in de nota. Indiener zal van de gemeente een brief krijgen waarin op de gestelde vragen wordt in gaan.