

Ontwerpbestemmingsplan

Kloosterstraat 40 – 42

Gemeente Loon op Zand



Ontwerpbestemmingsplan

Kloosterstraat 40 – 42

Gemeente Loon op Zand

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:500

Datum:

29 juni 2018

Projectgegevens:

TOE02-0253992-01B

REG02-0253992-01A

TEK02-0253992-01B

Identificatienummer:

NL.IMRO.0809.bpkloosterstr4042-ON01

Datum vrijgave

29-06-2018

Opsteller(s)

TP, RD

Projectleider

C. Stolzenbach

Vrijgave



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	7
2.3	Vertaling naar bestemmingsplan	8
3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	17
4.1	Bodem	17
4.2	Geluid	17
4.3	Luchtkwaliteit	18
4.4	Bedrijven en milieuzonering	19
4.5	Externe veiligheid	22
4.6	Water	24
4.7	Natuur	27
4.8	Archeologie	29
4.9	Cultuurhistorie	30
4.10	Verkeer en parkeren	31
4.11	Kabels en leidingen	31
4.12	Besluit milieueffectrapportage	32
5	Juridische planopzet	35
5.1	Juridische planopzet	35
5.2	Beschrijving van de bestemmingen	35
6	Haalbaarheid	37
6.1	Financieel	37
6.2	Maatschappelijk	37
6.3	Gemeentelijke coördinatieregeling	38

Bijlagen:

Bijlage 1: QuickScan Flora en Fauna, CroonenBuro5, 3 november 2017

Bijlage 2: Historisch en verkennend bodemonderzoek, Verhoeven Milieutechniek B.V., 23 november 2017

Bijlage 3: Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, Antea Group Archeologie, 29 november 2017

Bijlage 4: Rapport akoestisch onderzoek, CroonenBuro5, 20 maart 2018

Bijlage 5: Verslag inloopbijeenkomst 8 mei 2018

Bijlage 6: Nota inspraak en vooroverleg

Bijlage 7: Ontwerp omgevingsvergunning

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Ter plaatse van de Kloosterstraat/Ursa Minor in Loon op Zand, het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan, is er een voornemen om woningbouw te realiseren. Initiatiefnemer is voornemens om 17 gelijkvloerse grondgebonden (geschikte) woningen te realiseren.

Ter plaatse van het plangebied bevindt zich een vrijstaande woning op het perceel aan de Kloosterstraat 42 en een bedrijfspand van een voormalig garagebedrijf op het perceel Kloosterstraat 40 en 40A. In het vigerende bestemmingsplan gelden dan ook de bestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijf'. De beoogde ontwikkeling past niet binnen de mogelijkheden van het vigerend bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied vast te stellen.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De kern Loon op Zand is gelegen in het groene hart van de provincie Noord-Brabant tussen de twee stedelijke gebieden Tilburg en Waalwijk. Aan de westkant van Loon op Zand bevindt zich de N261. Dit is de verbindingsweg tussen deze twee steden. In het noordoosten bevindt zich het Nationaal Park De Loonse en Drunense Duinen. Dit is tevens een Natura2000-gebied.

Het plangebied bevindt zich aan de Kloosterstraat. De Kloosterstraat vormt de ontsluitingsweg van oost naar west Loon op Zand. De Kloosterstraat verdeelt de kern Loon op Zand in een noordelijk en een zuidelijk deel. Het plangebied ligt aan de zuidkant van de Kloosterstraat en bevindt zich in het zuidoosten van de kern Loon op Zand.



Figuur 1. Globale ligging van het plangebied (globespotter, 2016)

De begrenzing van het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan is te zien in figuur 2. Het plangebied wordt gevormd door het perceel met het perceelnummer 3629. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door het trottoir van de Kloosterstraat aan de noordzijde. Aan de oostzijde wordt de grens gevormd door de Ursa Minor met haar bomenlaan. De zuidgrens wordt gevormd door de percelen van de woningen aan de Andromeda 37, 39, 41, 43, 45 en 47. De westgrens wordt gevormd door het perceel van de woning ter plaatse van Kloosterstraat 38.

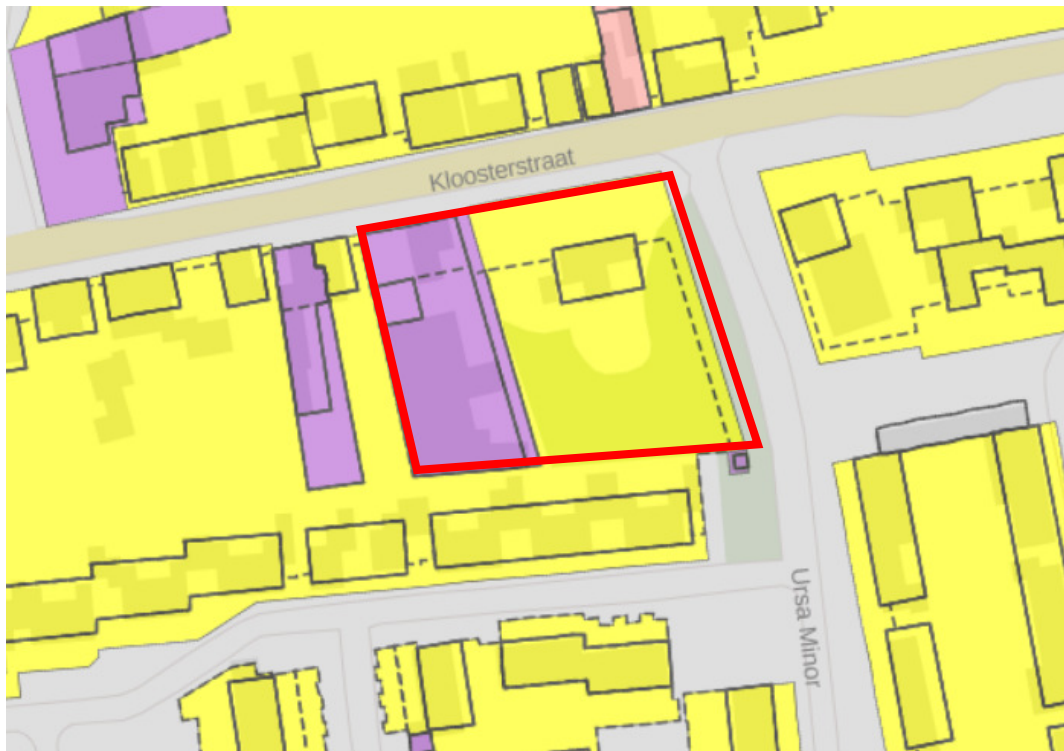


Figuur 2. Begrenzing plangebied (globespotter, 2016)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2011'. Dit bestemmingsplan is op 15 december 2011 vastgesteld. Het plangebied is in het vigerend bestemmingsplan aangeduid met de bestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijf'.

Voor gronden met de bestemming 'Bedrijf' geldt voor het grootste deel van het bestemmingsvlak voor de maatvoering een maximum bouwhoogte van 11 meter, een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bebouwingspercentage van 100%. Voor de rest van het bestemmingsvlak geldt de bouwaanduiding bijgebouwen. Op een deel van de bestemming 'Wonen' geldt ook de bouwaanduiding bijgebouwen. Ter plaatse van het plangebied gelden geen dubbelbestemmingen.



Figuur 3. Uitsnede van het vigerend bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2011' ter plaatse van het plangebied (Ruimtelijke plannen)

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Kloosterstraat 40 - 42' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het projectgebied en de planontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader geschetst. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Hierna wordt in hoofdstuk 5 aandacht besteed aan juridische aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de haalbaarheid beschreven.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De Kloosterstraat is een onderdeel van de bebouwingslinten van Loon op Zand. Van oudsher is het bebouwingslint de stedenbouwkundige hoofdstructuur en de drager van het landschap in het dorp Loon op Zand. Langs de Kloosterstraat bevindt zich voornamelijk woningen met 1- of 2 bouwlagen. De woningen hebben een variatie in woningtypen (vrijstaand, twee-onder-een-kap en rijwoningen).

De Kloosterstraat vormt de ontsluitingsweg tussen het oosten en het westen van Loon op Zand. Hierdoor vormt het een veel gebruikte doorgaande weg. Onlangs is de Kloosterstraat heringericht tot een 30km-zone met meer ruimte voor fietsers, groen en de openbare ruimte aan weerszijden. Ter plaatste van het plangebied vormt de Ursa Minor een vertakking van de Kloosterstraat. De Ursa Minor wordt gekenmerkt als een laan met bomen aan weerszijden. Door de bomen en de groene omgeving ter plaatse van de woning op het perceel aan de Kloosterstraat 42 heeft het plangebied een groen karakter. Het perceel wordt omsloten met een haag. Het perceel aan de Kloosterstraat 40 en 40A vormt een bedrijfsperceel van een voormalig garagebedrijf.



Figuur 4. Aanzicht van het plangebied ter plaatse van de kruising tussen de Kloosterstraat en de Ursa Minor (globespotter, 2017)



Figuur 5. Aanzicht van het bedrijfspand van het voormalig garagebedrijf ter plaatse van het perceel Kloosterstraat 40 en 40a (Globespotter, 2017)

2.2 Toekomstige situatie

De woning en het garagebedrijf worden gesloopt. Ter plaatse worden 17 gelijkvloerse grondgebonden (geschikte) woningen gerealiseerd. De woningen worden verdeeld over twee woningblokken van 4 woningen, één woningblok van 5 woningen en 4 twee-onder-een-kappers. De verkavelingsplattegrond is te zien in figuur 6.

Verkeer en parkeren

Tussen de woningen wordt een woonerf gerealiseerd met een ingang op de Kloosterstraat en een ingang op de Ursa Minor. Het woonerf wordt met klinkers bestraat.

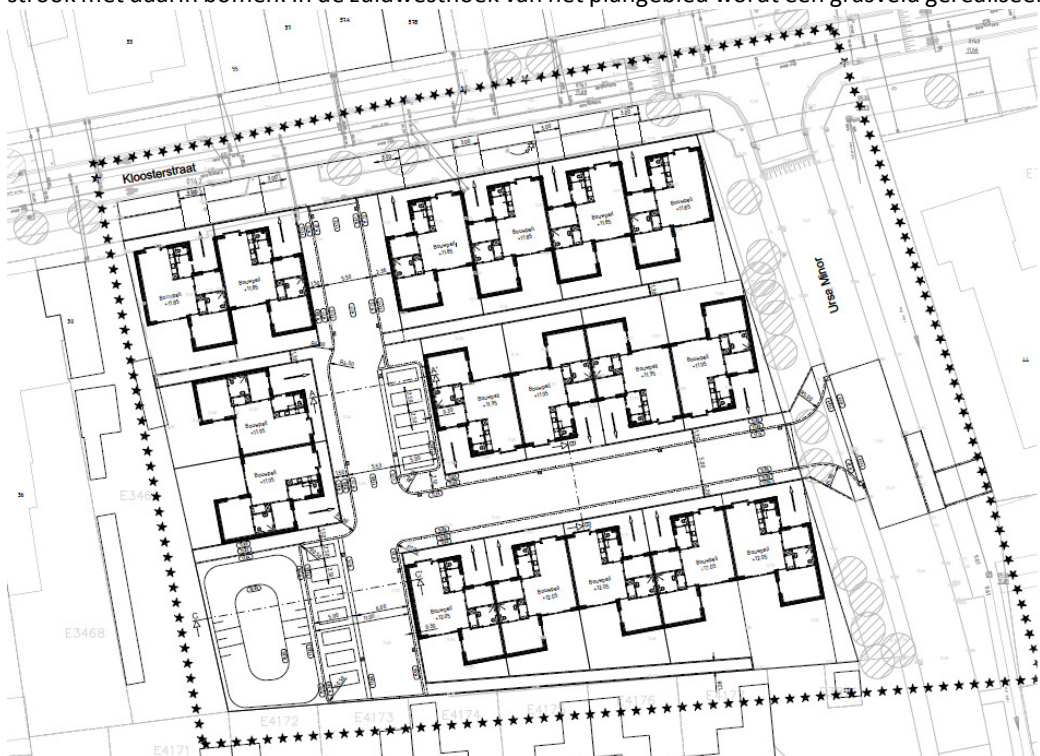
Elke woning krijgt een oprit waar het parkeren van één auto op eigen terrein mogelijk is. Verder wordt er op het woonerf ruimte gemaakt voor 12 parkeerplaatsen verdeeld over 2 parkeerstroken. Eveneens blijven vier parkeerplaatsen langs de Kloosterstraat gehandhaafd. Gezien de aangepaste (verkeers)situatie ter plaatse wordt de ligging van de parkeerplaatsen wel gewijzigd.

Wonen

Aan de noordoostkant van het woonerf komen de twee woningblokken van 4 woningen. Aan de westkant van het woonerf worden de 4 twee-onder-een-kappers gerealiseerd. Aan de zuidkant komt het woningblok van 5 woningen. Achter de woningen aan de Kloosterstraat wordt een ontsluitingspad gerealiseerd. Ook aan de achterzijde van het woningblok met 5 woningen wordt een ontsluitingspad gerealiseerd. De woningen aan de Kloosterstraat worden eenlaags uitgevoerd met een kap, de andere woningen eenlaags met een plat dak.

Groen

Op de woonerfoprit na, behoudt de Ursa Minor haar groene beeld, een laan met bomen. De randen van het woonerf worden naast de parkeerplaatsen ingevuld door enkele bomen en één groenstrook met daarin bomen. In de zuidwesthoek van het plangebied wordt een grasveld gerealiseerd.



Figuur 6. Indicatieve verkavelingsplattegrond van de toekomstige situatie (Jens-ct)

2.3 Vertaling naar bestemmingsplan

De verkavelingsplattegrond wordt met de volgende bestemmingen vertaald naar het bestemmingsplan.

Wonen

De woonpercelen worden in het voorliggend bestemmingsplan bestemd als 'Wonen'. Elk woningblok krijgt een eigen bouwvlak met binnen het bouwvlak de bouwaanduiding van de type woning die met de verkavelingsplattegrond beoogd wordt. De twee-onder-een-kapwoningen, aan de westzijde van de woonerf, worden aangeduid met de bouwaanduiding 'twee-aaneen'. De andere drie woningblokken aan de oostzijde van het plangebied worden aangeduid met de bouwaanduiding 'aaneengebouwd'.

De woningen grenzend aan de Kloosterstraat mogen een maximale bouwhoogte van 6 meter en een maximale goothoogte van 4 meter hebben. De andere woningen hebben een maximale bouw- en goothoogte van 4 meter.

Met uitzondering van een afstand tot 2 meter van de bestemmingsvlakgrens aan de Kloosterstaat, zal binnen de bestemming 'Wonen' tussen de woningblokken de aanduiding 'bijgebouwen' gelden voor het bouwen van bijgebouwen.

Verkeer

Het woonerf en de parkeerplaatsen worden in het voorliggend bestemmingsplan bestemd als 'Verkeer'.

Groen

De groenstrook ter hoogte van de Kloosterstraat en het grasveld in de zuidwesthoek van het plangebied worden in het voorliggend bestemmingsplan bestemd als 'Groen'. Tevens wordt de groenstrook langs de Ursa Minor en op de hoek Ursa Minor – Andromeda als 'Groen' bestemd.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Sturing op verstedelijking, waaronder afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk grotendeels losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking', die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van deze instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: 'de ladder') als motiveringseis opgenomen. Doel van de ladder is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening door optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructuurele besluiten.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele drie opeenvolgende treden van 'de ladder' zijn hierbij komen te vervallen. De belangrijkste wijzigingen van de voorgaande regeling betreffen:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.
- De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of

de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien vereist.

Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is ingevolge jurisprudentie sprake vanaf de ontwikkeling van 13 woningen. Onderhavig bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 17 woningen mogelijk, waardoor een toets aan de ladder noodzakelijk is.

De behoefte

De behoefte van nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient kwantitatief én kwalitatief te worden onderbouwd. Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Sinds 2012 wordt jaarlijks een QuickScan Woningbouwprogramma van de gemeente Loon op Zand opgesteld. Als onderlegger voor het opstellen van het Woningbouwprogramma zijn de 'Eindrapportage Woningbehoefteonderzoek Hart van Brabant' (Regionaal, eind 2014) en de 'Actualisatie Bevolkings-, huishoudens en woningbehoefteprognoses provincie Noord-Brabant' (Provincie, eind 2017). De meest recente Quickscan Woningbouwprogramma is opgesteld voor het jaar 2018. In paragraaf 3.3.2. wordt hier verder op ingegaan.

Uit het regionaal Woningbehoefteonderzoek (WBO) komt naar voren dat er binnen de gemeente de wens bestaat om in een landelijk en betaalbaar woonmilieu te wonen. Een woonmilieu dat in de gemeente beperkt voorhanden is. Dit betekent minder eenvormigheid en behoefte aan meer variatie in wonen. Daarnaast blijkt bij senioren een grote vraag naar gelijkvloers wonen met een redelijk lage huur of niet te dure koop. Dit kan vormgegeven worden in de appartementensfeer, maar dit hoeft niet per sé. Ook aanpassingen, wanneer aan de orde, aan de bestaande voorraad (bijvoorbeeld toevoeging van zorgunit) voldoen uitstekend. De verhuisgeneigdheid van senioren dient te worden genuanceerd; men wil graag in de huidige woning blijven wonen.

Uit de Actualisatie van de meeste recente prognoses uit 2017 van de Provincie Noord-Brabant is de benodigde toevoeging voor de gemeente Loon op Zand voor de periode 2017 t/m 2027 (peildatum 1-1-2017): tussen de 700 en 910 woningen. Nadrukkelijk advies van de Provincie is om maximaal 70% van deze 770 woningen vast te leggen in harde plancapaciteit, zodat ingespeeld kan worden op actuele ontwikkelingen.

Regionaal is dus afgestemd dat voor de gemeente Loon op Zand een toevoeging van 700 - 910 woningen nodig is voor 2017 t/m 2026. Daarnaast is afgesproken circa 150 gelijkvloerse woningen met een neutrale uitstraling aan de voorraad toe te voegen, waarvan ongeveer de helft in de sociale huursector.

De ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan wordt in het Woningbouwprogramma 2018 benoemd. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van huurwoningen met als doelgroep ouderen c.q. andere kleine huishoudens. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de actuele behoefte.

Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

De ladder vraagt tevens een motivatie of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. Tot dit doel dient geïnventariseerd te worden wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn en om een inschatting te maken van de (financiële) haalbaarheid daarvan. In sommige gevallen kan de vraag volledig

worden opgevangen binnen het stedelijk gebied, door lege ruimtes te benutten of, andersom, ruimte vrij te maken. In die gevallen is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering klaar. Het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan ligt in zijn geheel in het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Loon op Zand. De woningbehoefte kan worden opgevangen binnen het stedelijk gebied. De ontwikkeling voldoet hiermee aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant 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. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening ruimte zijn de kaderstellende 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 leefmilieu's 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.

Binnen de stedelijke structuur worden 2 ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn in dit gebied gericht op de eigen behoefte.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving. Gemeenten en de provincie voeren in regionaal verband overleg om te komen tot een goede afstemming van de stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) binnen de regio.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte zijn kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Verordening ruimte wordt hierna besproken.

3.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. Provincies kunnen door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte bevat regels ter bescherming van de provinciale belangen en wordt periodiek geactualiseerd. Op 19 maart 2014 is de Verordening ruimte Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte Noord-Brabant opnieuw vastgesteld. De gewijzigde verordening is op 15 juli 2015 in werking getreden. In de Verordening ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, natuurgebieden en agrarische ontwikkelingen (waaronder de zorgvuldige veehouderij). Op 11 juli 2017 is door de gedeputeerde Staten van Noord-Brabant de 'aanvullende wijziging Verordening ruimte Noord-Brabant, actualisatie 2017' vastgesteld. In de actualisatie is een systeem van staldieren ingevoerd.

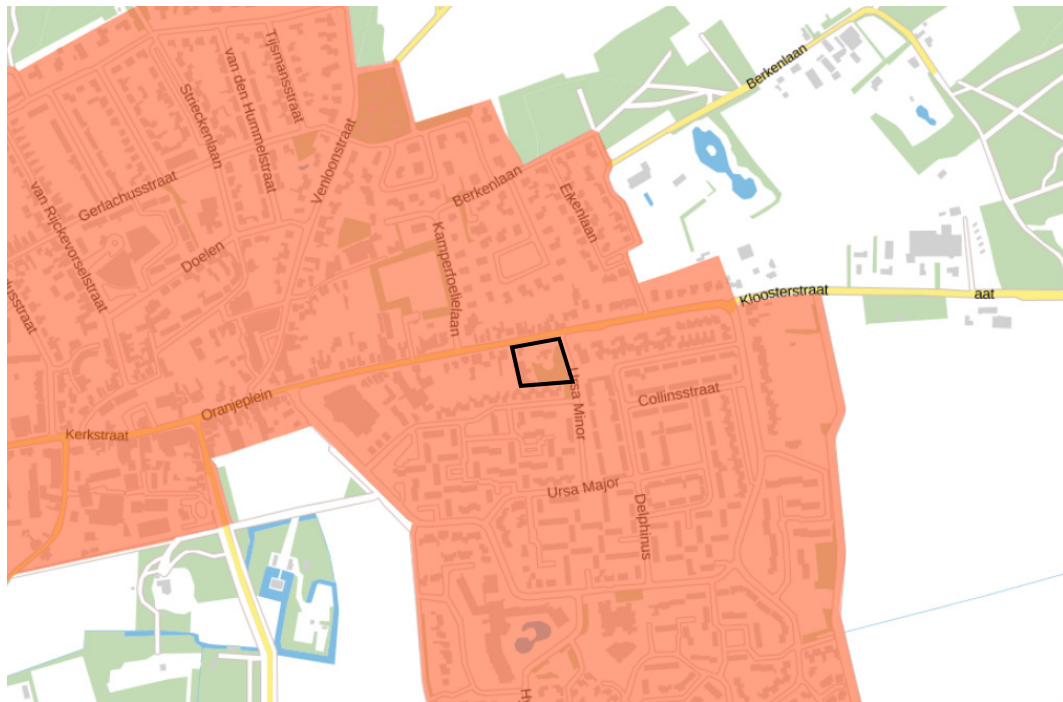
De regels in de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro). De regels van de Verordening ruimte zijn er - in lijn met het beleid van de Svro - op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd. Een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de naaste omgeving. In samenhang hiermee bevat de verordening een investeringsregel voor landschapsontwikkeling: bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe deze ontwikkeling gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Structuren en aanduidingen

Op de kaartbeelden van de Verordening ruimte Noord-Brabant wordt onderscheid gemaakt in vier structuren en diverse aanduidingen. De vier structuren zijn het bestaand stedelijk gebied, de ecologische hoofdstructuur, de groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied.

Zoals reeds in de paragraaf ladder duurzame verstedelijking (3.1.2) genoemd, valt het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan binnen het bestaand stedelijk gebied. In figuur 7 is de uitsnede te zien van de themakaart stedelijke ontwikkeling van de Verordening Ruimte.

Het provinciaal beleid is gericht op het bundelen van de verstedelijking in de gebieden die zijn aangeduid als bestaand stedelijk gebied en als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling of integratie stad-land. Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkelingen, met inachtneming van de aanvullende regels die de verordening stelt, onder andere op het gebied van de plancapaciteit voor woningbouw en bedrijventerreinen. Door inbreiding, verdichting en herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied kan nieuw ruimtebeslag in het buitengebied worden voorkomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het streven.



Figuur 7. Uitsnede van de kaart stedelijke ontwikkeling van de Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant ter plaatse van het plangebied (Ruimtelijke plannen)

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Loon op Zand 2030

Op 5 maart 2015 heeft de gemeenteraad van Loon op Zand de Structuurvisie Loon op Zand 2030 vastgesteld. De structuurvisie bevat de ruimtelijke ambities van de gemeente en vormt het toetsingskader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Aangegeven is wat belangrijk is om te behouden en wat nodig is om te versterken op het gebied van bijvoorbeeld woningbouw, recreatieve ontwikkelingen en de leefbaarheid in de kernen. De visie bestaat uit twee delen: Deel A bevat de visie en ambities voor de middellange termijn (Loon op Zand in 2030) en deel B bestaat uit een uitvoeringsprogramma, een projectenplan inclusief prioriteiten, dat flexibel van aard is en indien gewenst of noodzakelijk periodiek aangepast kan worden. In deel A is tevens een visiekaart opgenomen, die hoort bij de kerngedachte 'Loon op Zand, de recreatieve kamer in het hart van Brabant'. Het betreft een samenvoeging van de visie op de deelgebieden en de verschillende ontwikkelingen die bijdragen aan de versterking van de identiteit van die deelgebieden. Het plangebied is op de visiekaart behorende bij de structuurvisie aangeduid als 'Woongebied - lint'. In figuur 8 is de uitsnede van de visiekaart ter plaatse van de kern Loon op Zand en het plangebied te zien.



Figuur 8. Uitsnede van de visiekaart Structuurvisie Loon op Zand 2030 ter plaatse van de kern Loon op Zand (Ruimtelijke plannen)

Relevantie plangebied

De hoofdstructuur van een lint bestaat uit een lijnvormige combinaties van een weg, bebouwing, erven en beplanting. 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.

Een belangrijk uitgangspunt van de structuurvisie voor wat betreft de bebouwingslinten is de herkenbaarheid ervan. De herkenbaarheid is door verkeerskundige maatregelen en ingrepen in de openbare ruimte in de loop der jaren minder sterk geworden. Inmiddels is de inrichting van de verkeersstructuur aan de Kloosterstraat gewijzigd. De Kloosterstraat is heringericht als 30km-zone met onder andere meer ruimte voor fietsers. Op deze manier wil de gemeente de herkenbaarheid van het bebouwingslint weer verbeteren.

De ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van gelijkvloerse grondgebonden (geschikte) woningen. De woningen zullen een neutrale uitstraling krijgen waardoor het past binnen de andere bouwstijlen van de andere woningen van het bebouwingslint. Hiermee wordt de herkenbaarheid van het bebouwingslint versterkt.

3.3.2 Woonvisie 2016-2025

Op 14 december 2016 is de woonvisie 'Duurzaam, gevarieerd en betaalbaar wonen in de gemeente Loon op Zand 2016-2025' door de gemeenteraad van Loon op Zand vastgesteld. Het woonbeleid stimuleert een constante bevolkingsomvang en een evenwichtige bevolkingsopbouw. Deze zijn de basis voor een zorgzame samenleving met vitale gemeenschappen.

Voor het woonbeleid gelden de volgende uitgangspunten:

- In de periode tot en met 2025 zullen er circa 770 nieuwe woningen gebouwd gaan worden, daarvan moeten minimaal 150 woningen in de sociale huursector gerealiseerd worden;

- Er zal een focus op gelijkvloerse/levensloopbestendige woningen zijn waar ouderen en kleine huishoudens kunnen doorstromen. Bestaande eengezinswoningen komen zo beschikbaar voor starters en jonge gezinnen;
- Eigenaren van bestaande woningen worden gestimuleerd om te investeren in de duurzaamheid en levensloopbestendigheid van de woningen;
- Er komen meer 'short-stay' woningen voor het overbruggen van de wachttijd voor een huur- of koopwoning voor starters, arbeidsmigranten, vergunninghouders en andere spoedzoekers.

De voortgang van de Woonvisie wordt jaarlijks middels de QuickScan Woningbouwprogramma uitgewerkt. In de paragraaf Ladder duurzame verstedelijking (3.1.2) is de QuickScan Woningbouwprogramma van 2018 aan bod gekomen.

Relevantie plangebied

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een woningbouwprogramma ter plaatse van Kloosterstraat 40-42. Het bouwplan voorziet in de realisatie van 17 gelijkvloerse grondgebonden (geschikte) huurwoningen met als doelgroep ouderen c.q. andere kleine huishoudens woningbouw. Het initiatief in het voorliggend bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van de Woonvisie 2016-2025 van de gemeente Loon op Zand.

4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Voor de planlocatie zijn diverse (bodem)onderzoeken door Verhoeven Milieutechniek B.V. Deze bodemonderzoeken zijn toegevoegd als bijlage bij deze toelichting. Hierna worden de conclusies en aanbevelingen van de bodemonderzoeken weergegeven. De onderzoeken hebben tot doel een indicatie te verkrijgen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (inclusief asbest) op de onderzoekslocatie. Op basis hiervan wordt vastgesteld of vanuit milieuhygiënisch oogpunt bezwaren bestaan tegen de voorgenomen herontwikkeling.

Conclusie plangebied

Met de uitgevoerde onderzoeken is een indicatie verkregen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie aan Kloosterstraat 40-42 te Loon op Zand.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan vooralsnog bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling in verband met de aangetroffen asbestverontreiniging ter plaatse van proefgat B16.

De ernstige asbestverontreiniging in de bovengrond ter plaatse van proefgat B16 dient in beeld te worden gebracht middels een nader asbestonderzoek met behulp van proefsleuven conform paragraaf 7.3 van de NEN 5707 'vaststellen omvang'.

De uiteindelijke saneringswerkzaamheden dienen plaats te vinden conform de beoordelingsrichtlijnen SIKB 6000 "Milieukundige begeleiding van (water)bodemsanering en nazorg" en SIKB 7000 "Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem". Voorafgaand dient een BUS-melding te worden ingediend bij het bevoegd gezag. Voor wat betreft het overig terrein (grond, hangwater en asbest) is de locatie in voldoende mate onderzocht.

4.2 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan als gevolg van verschillende activiteiten. De Wet geluidhinder vormt het wettelijk kader voor wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en geluid afkomstig van geluidgezoneerde bedrijventerreinen. Voor het voorliggend bestemmingsplan is enkel het aspect wegverkeerslawaaï relevant. Door CroonenBuro5 is een akoestisch onderzoek (d.d. maart 2018) verricht. Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegd. Hierna worden de conclusies weergegeven.

Conform de Wet geluidhinder (verder Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van geluidgevoelige bebouwing die binnen de zone van een bron is gelegen (wegen met een snelheidsregime van 50 km/ uur of meer). In dit geval is het plangebied niet gelegen binnen een dergelijke zone, echter kent de Kloosterstraat (30 km/ uur) een dusdanige verkeersintensiteit dat akoestisch onderzoek, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening ter beoordeling van het woon- en leefklimaat, meer dan wenselijk is. Naast de Kloosterstraat is, gezien de nabije ligging, ook de straat Ursa Minor (30 km/uur) in de berekening meegenomen. Als beoordelingscriterium worden daarbij de waarden uit de Wet geluidhinder gehanteerd.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de woningen vanwege de Ursa Minor voldoen aan de grenswaarde van 48 dB.

Uit de resultaten van de berekening vanwege de Kloosterstraat blijkt dat de gevels van de eerste-lijns bebouwing niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en daarmee ook niet aan de grens van de geluidwering gevels. Uit de resultaten van de berekening blijkt dat de woningen met de naar de weg gerichte waarneempunten 01, 04, 07, 10, 11 en 12 een gevelbelasting hebben van meer dan 48 dB. Indien de woningen aan de vereisten uit de Wet geluidhinder dienden te voldoen, zou een hogere waarde kunnen worden verleend. Dit is echter niet aan de orde omdat de geluidsbelasting wordt veroorzaakt door een 30 km weg. De betreffende woningen hebben aan de achterzijde wel een geluidluwe gevel waaraan geluidgevoelige ruimten kunnen worden gesitueerd en beschikken tevens over een geluidluwe buitenruimte. Daarmee kan worden gesteld dat er in voldoende mate sprake is van een goed woon- en leefklimaat en derhalve van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect akoestiek vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Conclusie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een woningbouwlocatie van 17 gelijkvloerse grondgeboden (geschikte) woningen en heeft met de Kloosterstraat één ontsluitingsweg. Hiermee is een onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk. In onderstaande tabel is middels een berekening op basis van de NIBM-tool van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat inzichtelijk gemaakt of het aspect 'luchtkwaliteit' een belemmering vormt voor de ontwikkeling in het voorliggende bestemmingsplan. Met de berekening is uitgegaan van 8 verkeersbewegingen per woning. Het totaal aantal verkeersbewegingen bedraagt daarmee 136.

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

Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdag-gemiddelde)		136
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,11
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Gelet op bovenstaande berekening kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling geen belemmering vormt voor de ontwikkeling zoals mogelijk wordt gemaakt met voorliggende bestemmingsplan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Algemeen

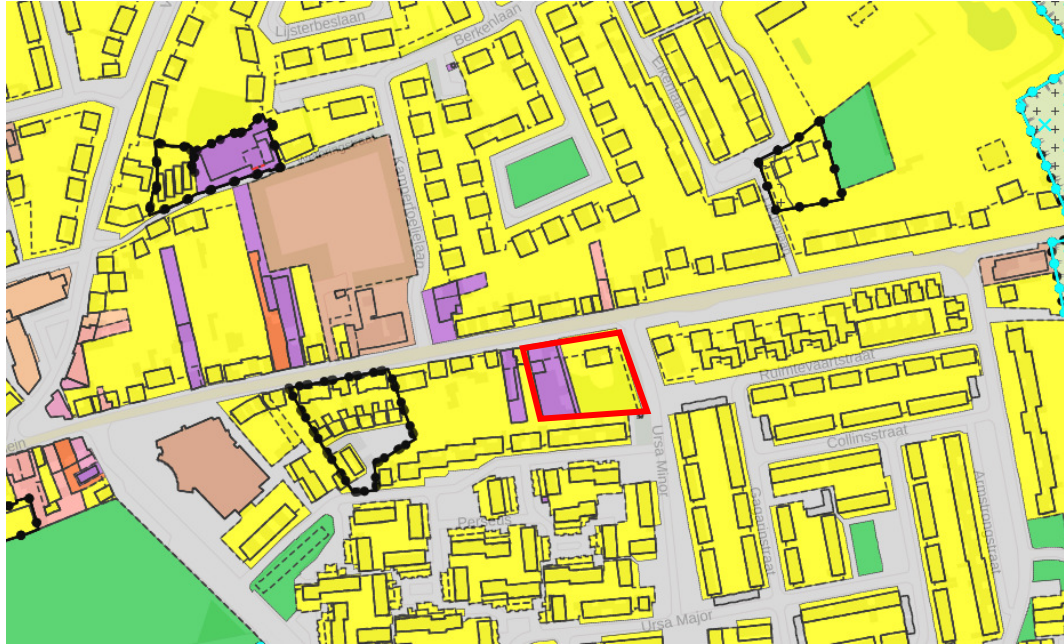
Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

4.4.2 Conclusie plangebied

Het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan bevindt zich aan een bebouwingslint van Loon op Zand. Kenmerkend voor een bebouwingslint is dat hier vaak een variatie van functies plaats vindt. In de omgeving van het plangebied bevinden zich dan ook een aantal positief bestemde bedrijfspertcelen.



Figuur 9. Uitsnede van de vigerende bestemmingsplannen in de omgeving van het plangebied (Ruimtelijke plannen)

Bestemming 'Bedrijf'

Voor de percelen/bedrijven met de bestemming 'Bedrijf' geldt dat een bedrijf t/m milieucategorie 2 zich mag vestigen, tenzij ander is vermeldt met een functieaanduiding. In de omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende bedrijven met de bestemming 'Bedrijf':

- Op circa 50 meter ten noordwesten van het plangebied bevindt zich aan de Kloosterstraat 43 een schoonheidsspecialisten c.q. pedicurezaak. Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten behoren tot de milieucategorie 1. Hiervoor geldt de richtafstand voor geluid (grootste afstand) van 10 meter.
- Op circa 160 meter ten westen van het plangebied bevindt zich een caravanbedrijf ter plaatse van het perceel aan de Kloosterstraat 27. Handel in caravans behoort tot de activiteit handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven (milieucategorie 2) en hierbij geldt voor geluid (grootste afstand) een richtafstand van 30 meter.
- Ten noorden van het caravanbedrijf bevindt zich een bedrijfslocatie met de aanduiding bedrijf tot en met categorie 1 ter plaatse van de Weteringstraat 17A. Dit bedrijfspand is in gebruik genomen als archiefopslag.

Bestemming 'Bedrijf' met functieaanduiding 'bedrijf van categorie 3.1'

In de omgeving van het plangebied bevinden zich twee bedrijven waar volgens het vigerend bestemmingsplan een bedrijf met de milieucategorie 3.1 zich mag vestigen. Voor bedrijven met de milieucategorie 3.1 geldt een richtafstand van 50 meter. Het gaat hier om de volgende twee bedrijfsperven in de nabijheid van het plangebied:

- Naast het plangebied bevindt zich op circa 10 meter ten westen, aan de Kloosterstraat 36, een bedrijf met de hoofdactiviteit vervaardigen van schoenen. Voor het vervaardigen van schoenen is enkel de activiteit schoenenfabriek in de VNG-brochure opgenomen. Een schoenenfabriek valt in de milieucategorie 3.1 en is volgens het vigerend bestemmingsplan toegestaan. Voor vervaardigen van schoenen geldt een afstand voor geur en geluid van 50 meter. Betreffend bedrijf valt echter niet toe de rekenen aan deze categorie, aangezien het een eenmanszaak betreft. Doordat het een eenmanszaak betreft mag de milieucategorie met een 'trede' verlaagd worden naar milieucategorie 2. Deze verlaging wordt ondersteund door het feit dat er geen klachten bekend zijn. Geconcludeerd kan worden dat de woningen geen hinder ondervinden van de bedrijfsactiviteiten van het betreffende bedrijf. Daarnaast kan gesteld worden dat, gezien het feit dat woningen van derden tussen de ontwikkeling en het bedrijf zijn gelegen, de ontwikkeling geen belemmering vormt voor de bedrijfsactiviteiten van het betreffende bedrijf.
- Aan de Kloosterstraat 15A, op circa 230 meter ten westen van het plangebied, bevindt zich een verwarmingsinstallateur met een bedrijfsoppervlakte van circa 1.000 m². Voor een groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur, kleiner dan 2.000 m², geldt een milieucategorie 2. Hierbij geldt voor geluid (grootste afstand) een richtafstand van 30 meter.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

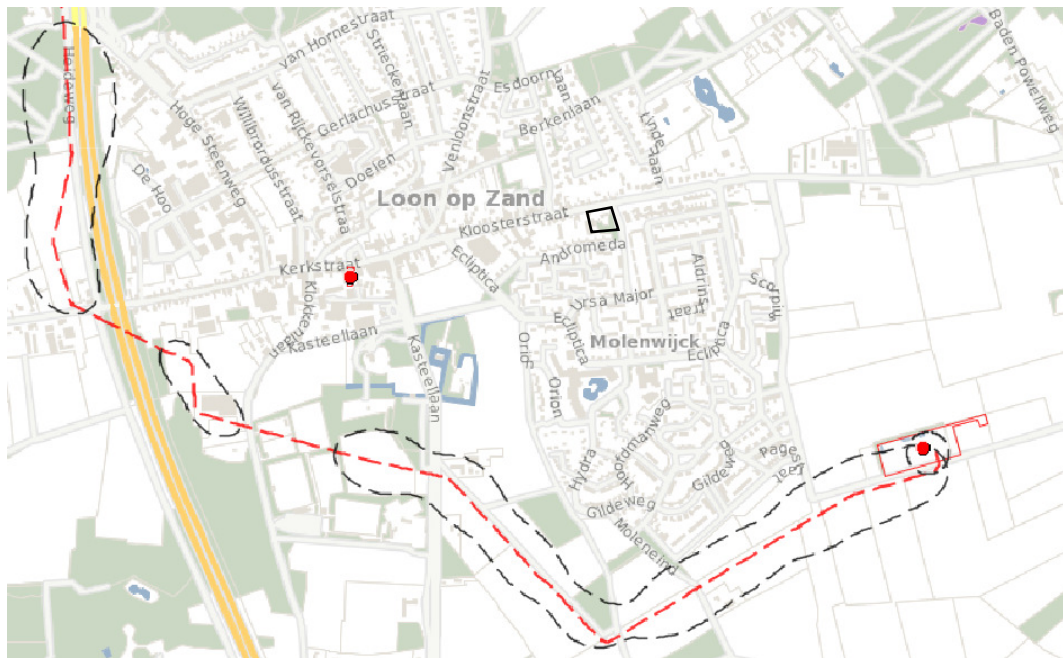
Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatie-waarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

4.5.2 Toetsing initiatief

Binnen het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig. Rondom het plangebied zijn wel risicobronnen aanwezig die mogelijk een invloed hebben op het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan. In figuur 10 is de uitsnede van de risicokaart met de risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zichtbaar gemaakt. Daarna wordt beschreven of de risicobronnen een invloed hebben op de ontwikkeling van het voorliggend bestemmingsplan.



Figuur 10. Uitsnede van de risicokaart ter plaatse van het plangebied (risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn twee inrichtingen aanwezig. Circa 550 meter ten westen van het plangebied bevindt zich een sportaccommodatie. De sportaccommodatie behoort echter niet tot een inrichting zoals bedoeld in het Bevi. Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich op circa 800 meter een ontwateringsinstallatie met als hoofdactiviteit de winning van aardolie en aardgas. Ook de ontwateringsinstallatie behoort niet tot een inrichting zoals bedoeld in het Bevi. Geconcludeerd kan worden dat er geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn die een invloed hebben op het onderhavig plangebied.

Buisleidingen

Ten zuiden van het plangebied loopt een aardgasleiding. De aardgasleiding ligt op een dusdanige afstand tot het plangebied (650 meter) dat de leiding geen belemmering veroorzaakt voor de ontwikkeling van het voorliggend bestemmingsplan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied liggen geen wegen die deel uitmaken van het Basisnet weg. Er is daarom ook geen sprake van belemmeringen door de aanwezigheid van een weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

4.5.3 Conclusie plangebied

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

4.6 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

4.6.1 Beleid en regelgeving

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.

Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Hiermee geven de waterschappen invulling aan de wens van met name de zogenaamde grensgemeentes die in het verleden te maken hadden met verschillend beleid van de waterschappen.

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'.

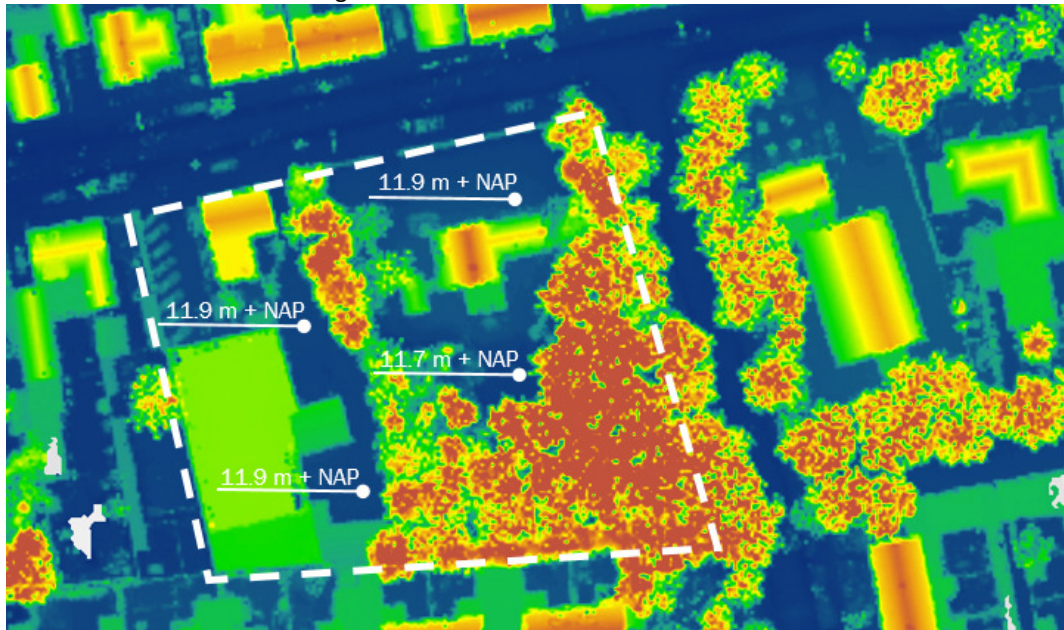
Water- en rioleringsplan en Hemelwatervisie Loon op Zand

De gemeenteraad stelde op 26 januari 2017 het Water- en RioleringsPlan (WRP) 2017-2020 vast. Het WRP is een beleidsplan, dat op hoofdlijnen de invulling van watertaken van de gemeente beschrijft. In dit plan wordt beschreven hoe de gemeente haar rioolstelsels beheert en onderhoudt, oftewel de afvalwaterzorgplicht. Daarnaast heeft de gemeente ook een zorgplicht voor grond- en hemelwater en wordt er stilgestaan bij het beheer van het oppervlaktewater. Een belangrijke basis voor het WRP is de Hemelwatervisie, die de gemeente in 2016 vaststelde. Het WRP laat zien dat de gemeente Loon op Zand vooruitkijkt en, met respect voor het verleden, verder bouwt aan een robuust en duurzaam (afval)watersysteem.

4.6.2 Waterhuishoudkundige situatie

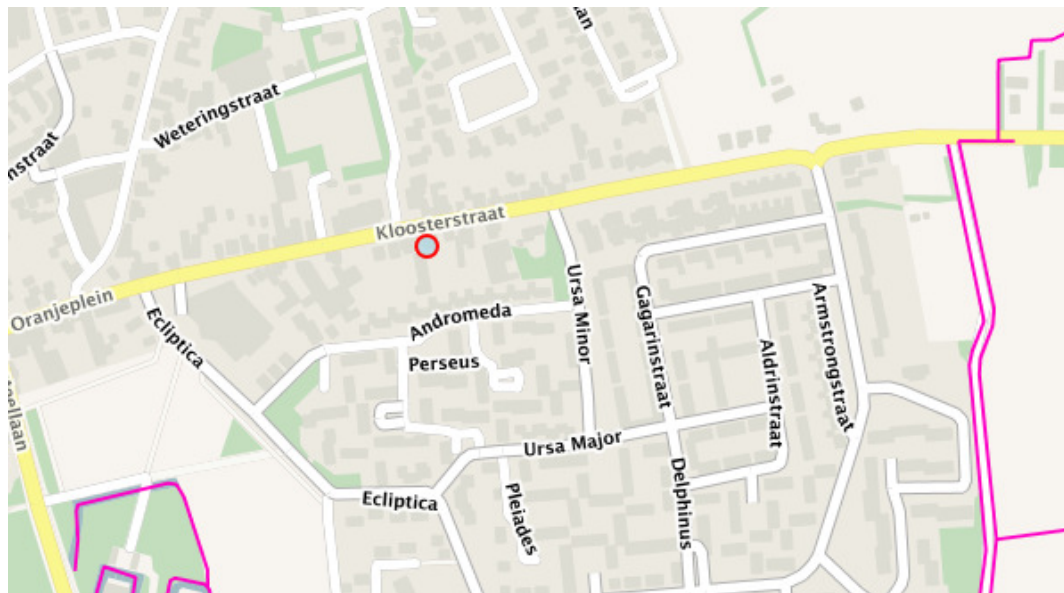
De planlocatie ligt op een maaiveldniveau variërend van 11,7 m tot 11,9 m + NAP (AHN2), in figuur 11 is de hoogtekaart van het plangebied opgenomen. Het grondwater bevindt zich dieper dan 5,0 m onder maaiveld. De gronden binnen het plangebied bestaan uit een gevormde deklaag uit het Holocene (formatie van Bortel) bestaande uit fijne slibhoudende zanden en heeft een dikte van circa 15 meter. Onder deze slecht doorlatende deklaag bevindt zich het eerste watervoerend pakket bestaande uit de grofzandige formaties van Veghel en Sterksel. Het eerste watervoerend pakket heeft een dikte van circa 80 meter. De scheidende laag tussen het

eerste en tweede watervoerend pakket bestaat uit kleien en slibhoudende afzettingen van de formaties van Kedichem en Tegelen.



Figuur 11. Hoogtekaart plangebied (AHN-viewer)

Er zijn geen leggerwatergangen in beheer bij Waterschap Brabantse Delta gelegen in het plangebied. In figuur 12 is een uitsnede van de legger opgenomen.



Figuur 12. Legger oppervlaktewateren (Waterschap Brabantse Delta)

4.6.3 Waterkwantiteit

In het onderhavige bestemmingsplan worden extra bebouwingsmogelijkheden mogelijk gemaakt. In de huidige situatie bevindt zich in het plangebied een vrijstaande woning op het perceel aan de Kloosterstraat 42, een leegstaande woning op het perceel Kloosterstraat 40 met daarop een garagebedrijf (40a). Deze bebouwing zal plaats maken voor 17 seniorenwoningen. In onderstaande tabel is de toename van het verhard oppervlak berekend.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Dakoppervlakte bebouwing (woningen + bijgebouwen)	1015	1675
Terreinverharding (infrastructuur en opritten)	418	1478
Totaal	1433	3153

De toename van verhard oppervlak bedraagt 1.720 m². Het Waterschap acht het verantwoord om geen compensatie te eisen voor plannen waarbij de toename van verhard oppervlak minder dan 2.000 m², omdat deze oppervlakten hydrologisch gezien tot dermate kleine afvoeren leiden dat ze geen probleem vormen voor de afvoercapaciteit van het afwateringsstelsel.

De gemeente Loon op Zand beschikt daarnaast over een hemelwatervisie, waarin ook een compensatie wordt geëist voor toename van verhard oppervlak met minder dan 2.000 m². Daarbij wordt de volgende rekenregel gehanteerd:

$$\text{'Benodigde compensatie (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06 \text{ (in m)'}$$

Op basis van deze rekenregel bedraagt de waterbergingsbehoefte:

$$- 1.720 \times 1 \times 0,06 = 103 \text{ m}^3$$

Voor de gevoeligheidsfactor is de waarde '1' gehanteerd.

Hoe aan deze waterbergingsbehoefte wordt voldaan, wordt in een later stadium uitgewerkt.

Uitgangspunten compensatievoorziening

Het uitgangspunt is dat de wateropgave binnen het plangebied wordt gerealiseerd. De berging moet aan de volgende eisen voldoen:

- De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG).
- De afvoer uit de voorziening vindt plaats 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.
- Er moet altijd een overloopconstructie zijn, om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.

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.

4.6.4 Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit wordt geadviseerd om geen gebruik te maken van uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink. Hierdoor wordt de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

4.6.5 Afvalwater

Om het aantal overstortingen van rioolwater en de belasting van rioolwaterzuiveringen te beperken streeft Waterschap Brabantse Delta naar het afkoppelen van afstromend regenwater van schoon verhard oppervlak. De ontwikkeling wordt voorzien van een gescheiden afvoer/verwerking van schoon en afvalwater en wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

4.6.6 Conclusie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan heeft geen negatieve invloed op waterhuishoudkundige aspecten en is in lijn met het waterschapsbeleid.

4.7 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

In het kader van de effecten op de gebiedsbescherming en de soortenbescherming is er door CroonenBuro5 een QuickScan Flora en Fauna uitgevoerd. Deze QuickScan is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting. Hierna worden de conclusies en aanbevelingen van de QuickScan weergegeven.

4.7.1 Gebiedsbescherming

Effecten op Natura 2000-gebieden

Uit de bureaustudie blijkt dat binnen 600 meter afstand van het plangebied geen Natura 2000-gebied ligt. De Natura 2000-gebieden liggen buiten het invloedsgebied van het plan wat betreft de meeste storingsfactoren zoals versnippering, verdroging, trillingen of geluid-, optische en lichtverstoring. Vanwege de afstand, de geringe omvang van de ontwikkeling in het plangebied en de afscherming door omliggende elementen worden effecten op soorten, habitats van soorten of habitattypen in enig Natura 2000-gebied door deze factoren uitgesloten. Een effect als gevolg van stikstofdepositie (verzuring en vermesting vanuit de lucht) wordt niet aannemelijk geacht aangezien geen andere wegenstructuur aangelegd wordt die meer verkeer dicht bij Natura 2000-gebieden veroorzaakt. Tevens wordt met de ontwikkeling een bestaand bedrijf (milieucategorie 1/ 2) gecomoveerd. Een nader onderzoek (passende beoordeling) vanuit de Wet natuurbescherming is niet

aan de orde. De gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

Effecten op het Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Er bevindt zich geen NNN binnen het plangebied. Er is van directe aantasting van de NNN dan ook geen sprake. In de omgeving van het plangebied liggen wel NNN-gebieden. Ook significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN in de nabijheid van het plan kunnen door afscherming en aard van de ontwikkeling worden uitgesloten. De ontwikkeling in het plangebied heeft geen effect op de directe omgeving van het plangebied. Vanuit dit oogpunt zijn er voor NNN geen belemmeringen. Het NNN-beleid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

Effecten op de groenblauwe mantel

De groenblauwe mantel bevindt zich niet in het plangebied. Derhalve is stedelijke ontwikkeling binnen de groenblauwe mantel en van directe aantasting dan ook geen sprake. Vanuit dit oogpunt zijn er voor wat betreft de groenblauwe mantel geen belemmeringen. Het beleid binnen de groenblauwe mantel staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.7.2 Beschermde soorten

Vogels

Roofvogels

Mits (voordat de werkzaamheden worden uitgevoerd) wordt gecheckt of jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn en (indien nodig) mitigerende maatregelen worden genomen, vormt de soortbescherming uit de Wet natuurbescherming geen belemmering voor het vaststellen van het plan wat betreft roofvogelsoorten met een jaarrond beschermd nest.

Huismus en gierzwaluw

Mits nader onderzoek wordt uitgevoerd en (indien nodig) mitigerende maatregelen worden genomen, vormt de soortbescherming uit de Wet natuurbescherming geen belemmering voor het vaststellen van het plan wat betreft de gierzwaluw en de huismus.

Algemene vogelsoorten

Indien met het broedseizoen en maatregelen rekening gehouden wordt, is het voorliggende plan uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming (onderdeel soortbescherming) wat betreft de algemene broedvogels. Allereerst moet duidelijk moet zijn of er vleermuizen en/of vogels met een jaarrond beschermd nest in de bebouwing of de vegetatie verblijven voordat de bebouwing en de vegetatie ongeschikt gemaakt (of gesloopt) mogen worden.

Zoogdieren

Eekhoorn

Aangezien de eekhoorn flexibel is en gebruikmaakt van meerdere nesten kunnen bomen met niet in-gebruik zijnde nesten gerooid worden. Dit dient beoordeeld te worden door een deskundig eco-loog.

Het potentiële voorkomen van verblijfplaatsen vormt hierdoor geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Geadviseerd wordt om tijdens de extra controle in de winterperiode en gedurende het nader onderzoek naar de gierzwaluw en de huismus tevens het voorkomen van de eekhoorn te onderzoeken om inzicht te verkrijgen in het voorkomen van de eekhoorn binnen het plangebied. Op basis van het onderzoek kan bekeken of noodzaak is tot aanvullende maatregelen tijdens de realisatiefase.

Vleermuizen

Mits voorafgaand aan de realisatiefase nader onderzoek wordt uitgevoerd en (indien nodig) mitigerende maatregelen worden genomen, vormt de soortbescherming uit de Wet natuurbescherming geen belemmering voor het vaststellen van het plan wat betreft de vleermuissoorten.

4.7.3 Conclusie plangebied

Geconcludeerd kan worden dat de gebiedsbescherming geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan. Indien er voorafgaand aan de realisatiefase met het bovenstaande rekening wordt gehouden vormt ook de soortenbescherming geen belemmering voor de ontwikkeling van het voorliggend bestemmingsplan. Nader onderzoek wordt momenteel uitgevoerd.

4.8 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

De gemeente Loon op Zand is voornemens zeer binnenkort eigen archeologie beleid vast te stellen. De indicatieve archeologische waarden zijn hiervoor reeds in beeld gebracht in de 'actualisatie van de archeologische waarden- en verwachtingenkaart en maatregelenkaart van de gemeente Loon op Zand 2017'. Op de verwachtingskaart is het gebied aangemerkt als gebied met archeologische waarde.

In de Monumentenwet wordt qua vrijstellingsregiem geen onderscheid gemaakt tussen bekende waarden en verwachte waarden (verwachtingen). Het ligt evenwel in de rede om met een terrein met bekende archeologische complexen, zoals bijvoorbeeld een urnenveld uit de late prehistorie, anders om te gaan dan met terreinen waarvoor weliswaar een 'hoge' of 'middelhoge' verwachting voor archeologie geldt, maar waarvan de archeologische waarde nog moet blijken uit nader onderzoek. Dit principe wordt feitelijk ook door de rijksoverheid gehanteerd bij de omgang met haar wettelijke beschermde monumenten (altijd vergunningplichtig). Bij de invulling van het gemeentelijk beleid wordt dus onderscheid gemaakt tussen (gewaardeerde) terreinen en archeologische verwachtingszones.

Door Antea Group is in november 2017 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (verkennde fase met verkennende boringen) uitgevoerd in het plangebied. Het archeologisch onderzoek is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting. Hierna worden de conclusies van het archeologisch onderzoek weergegeven.

- *Wat is de bodemopbouw en zijn er aanwijzingen voor bodemverstoringen?*
Zoals in paragraaf 3.3.1 beschreven is er sprake van een antropogeen dek van tenminste 0,5 m. Hiermee is formeel sprake van een hoge enkeerdgrond. Onder dit dek is in twee boringen een geroerd, of verstoven pakket aangetroffen, in één geval een mogelijk verstoven, mogelijk uitgelopen deel van het dek aangetroffen en in twee boringen meteen de C-horizont.
- *Is er binnen het plangebied een vindplaats aanwezig en/of zijn er archeologische indicatoren aangetroffen die hierop kunnen wijzen? Zo ja, wat is de aard, conserveringstoestand en datering van deze indicatoren/vindplaats?*

Tijdens het booronderzoek zijn behalve een klein fragment 20^e eeuwse aardewerk en een klein fragment leisteen in de A-horizont van boring 1 geen aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats.

- *In welke mate wordt een eventueel aanwezige vindplaats verstoord door realisatie van geplande bodemingrepen?*

Er is geen vindplaats aangetoond. De sloop van de bebouwing en het rooien van de bomen zal tot een roering van het bovenste deel van de bodemopbouw leiden, waarschijnlijk alleen het antropogene dek. Er van uitgaande dat de nieuwbouw op staal gefundeerd kan worden al de maximale bodemingreep circa 0,8 m-mv bedragen. Dit is in een deel van het terrein tot in de C-horizont.

- *Hoe kan deze verstoring door planaanpassing tot een minimum worden beperkt?*

Er is geen vindplaats aangetoond, daarom niet van toepassing.

- *In welke mate stemmen de resultaten van het veldwerk overeen met de verwachtingen van de bureaustudie?*

Op grond van het bureauonderzoek is een brede verwachting uitgesproken. Op basis van het uitgevoerde veldwerk kan worden gesteld dat de bodemopbouw ter plaatse van boring 1 en 2 in ieder geval geroerd is tot 1,1 meter minus maaiveld, hetgeen dieper is dan waar in de regel binnen de kern van Loon op Zand het archeologisch spoorniveau ligt. Onder het antropogene dek is sprake van een verrommelde of verstoven laag of van de C-horizont. Als het verstoven zou zijn, is nergens binnen 2 m-mv een aanwijzing voor een afgedekte oude bodem aangetroffen. Ook voor de andere boringen (deels inpandig) bestaat het vermoeden dat hier de oorspronkelijke top van de C-Horizont al is verdwenen en daarmee ook een potentieel archeologisch niveau.

- *Wat zijn de aanbevelingen? Is nader onderzoek noodzakelijk? En zo ja, waaruit kan deze bestaan?*

Zie paragraaf 4.2 van het archeologisch onderzoek.

Conclusie plangebied

Op basis van de bevindingen uit het verkennend booronderzoek wordt geadviseerd de archeologische verwachting voor het plangebied Kloosterstraat- Ursa Minor bij te stellen naar laag. De kans dat zich in het plangebied intacte archeologische resten bevinden wordt dan ook laag ingeschat. Door de gemeente Loon op Zand is op basis van uitgevoerde archeologisch onderzoek een selectiebesluit genomen. Door het nemen van het selectiebesluit is het gebied archeologisch vrijgegeven. In onderhavig bestemmingsplan is dan ook geen dubbelbestemming opgenomen.

4.9 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het gebouwde en landschappelijke erfgoed is een belangrijk onderdeel van de identiteit van de gemeente Loon op Zand. Door de ligging op de grens van de Brabantse zandgronden en het rivierengebied en het bijbehorende hoogteverschil van hoog in het zuidoosten naar laag in het noordwesten bestaat er binnen de gemeente een grote variatie aan landschappen. Momenteel is de gemeente Loon op Zand een cultuurhistorische waardenkaart aan het opstellen. De verwachting

is dat de cultuurhistorische waardenkaart en het daarmee gepaard gaande beleidsstuk in 2018 wordt vastgesteld.

Tevens is door de provincie Noord-Brabant een Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld. Op basis van deze kaart kan gesteld worden dat het plangebied niet is gelegen in een cultuurhistorisch vlak of landschap. Binnen het plangebied is geen rijks- of gemeentelijke monument aanwezig. Het te amoveren pand Kloosterstraat 40 is tijdens het Monumenten Inventarisatie Project (M.I.P.) aangegeven als 'overige bouwkunst', echter is nooit een monumentale status verleend.

Conclusie plangebied

Geconcludeerd kan worden dat met de ontwikkeling geen cultuurhistorische belangen worden geschaad. Op basis hiervan kan gesteld worden dat het onderdeel cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het voornemen.

4.10 Verkeer en parkeren

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt voorzien in de realisatie van 17 gelijkvloerse grondgebonden (geschikte) huurwoningen. Op 14 juni 2016 is door de gemeente Loon op Zand het parkeerbeleid vastgesteld. In dit document zijn onder andere de parkeernormen voor nieuwe ontwikkeling gewijzigd. Deze parkeernormen zijn afgeleid van publicatie 317 van het CROW.

Voor de 'rest bebouwde kom Loon op Zand' wordt uitgegaan van een stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' en is conform het gemeentelijke parkeerbeleidsplan 2016 gelegen in de rest van de bebouwde kom van Loon op Zand. Bij het berekenen van de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van de gemeentelijke parkeernormen. De grondgebonden woningen krijgen naar verwachting een gebruiks vloeroppervlakte (GBO) van tussen de 75 m² – 90 m², waarvoor een parkeernorm van 1,4 geldt. In onderstaande tabel wordt een berekening van de parkeerbehoefte weergegeven.

	Aantal woningen	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Woning midden 75 m ² – 90 m ²	17	1,4	23.8
Bezoekersparkeerplaatsen	17	0,3	5.1
Totaal aantal woningen	17	Totale parkeerbehoefte	29

De parkeersituatie is opgenomen in de verkavelingsplattegrond in paragraaf 2.2 (toekomstige situatie). Elke woning heeft een oprit met daarop plaats voor een auto. Dit zijn dus 17 parkeerplaatsen. In het nieuw te realiseren openbaar gebied worden 12 parkeerplaatsen toegevoegd. Langs de Kloosterstraat blijven de vier bestaande parkeerplaatsen gehandhaafd. Hiermee komt het aantal parkeerplaatsen op 33.

Per woning dienen 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd te worden. In totaal worden er 5 bezoekersparkeerplaatsen in het plangebied aangelegd (17 * 0,3).

In totaal is er behoefte aan 29 (24+5) parkeerplaatsen. In het toekomstige plangebied zijn 34 parkeerplaatsen aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat, met de realisatie van 34 parkeerplaatsen, er voldoende parkeerplaatsen in het plangebied aanwezig zijn. Onderhavig initiatief voldoet hiermee aan het parkeerbeleid van de gemeente Loon op Zand.

4.11 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met het handboek kabels en leidingen van de gemeente Loon op Zand.

4.12 Besluit milieueffectrapportage

4.12.1 Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

4.12.2 Activiteit en drempelwaarden

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen.

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1° een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2° een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plan voorziet in maximaal 17 woningen. Het plangebied heeft een grootte van circa 2.420 m². De voorgenomen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen en/of 100 hectare zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

4.12.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r..

De criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. De criteria vallen uiteen in criteria betreffende de:

- kenmerken van het project: omvang van het project, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico op ongevallen;
- plaats van het project: bestaand gebruik van de locatie, natuurlijke hulpbronnen en opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu;
- kenmerken van het potentiële effect: bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

4.12.4 Toetsing

Kenmerken van het project

Het plan aan de Kloosterstraat/Ursa Minor in Loon op Zand voorziet in de ontwikkeling van 17 gelijkvloerse grondgebonden (geschikte) woningen. De woningen worden verdeeld over twee woningblokken van 4 woningen, één woningblok van 5 woningen en 4 twee-onder-een-kappers. Tussen de woningen wordt een woonerf gerealiseerd met een ingang op de Kloosterstraat en een ingang op de Ursa Minor. Elke woning krijgt een oprit waar het parkeren van één auto op eigen terrein mogelijk is. Verder wordt er op het woonerf ruimte gemaakt voor 15 parkeerplaatsen verdeeld over 3 parkeerstroken. Achter de woningen aan de Kloosterstraat wordt een ontsluitingspad gerealiseerd. Ook aan de achterzijde van het woningblok met 5 woningen wordt een ontsluitingspad gerealiseerd. De woningen aan de Kloosterstraat worden eenlaags uitgevoerd met een kap, de andere woningen eenlaags met een plat dak. Op de woonefoprit na, behoudt de Ursa Minor haar groene beeld, een laan met bomen. De randen van het woonerf worden naast de parkeerplaatsen ingevuld door enkele bomen en één groenstrook met daarin bomen. In de zuidwesthoek van het plangebied wordt een grasveldje gerealiseerd. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten en de ontwikkeling heeft geen gevolgen voor natuurlijke hulpbronnen. Er wordt bijvoorbeeld geen grondwater onttrokken of grondstoffen in de omgeving gedolven. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval.

Plaats van het project

De locatie ligt in het bestaand bebouwd gebied van Loon op Zand. De omgeving bestaat voornamelijk uit woningbouw van 1- of 2 bouwlagen

De Kloosterstraat is een onderdeel van de bebouwingslinten van Loon op Zand. Van oudsher is het bebouwingslint de stedenbouwkundige hoofdstructuur en de drager van het landschap in het dorp Loon op Zand. Langs de Kloosterstraat bevindt zich voornamelijk woningen met 1- of 2 bouwlagen, enkele kleine bedrijven, horecazaken en maatschappelijke functies. De woningen hebben een variatie in woningtypen (vrijstaand, twee-onder-een-kap en rijwoningen).

De Kloosterstraat vormt de ontsluitingsweg tussen het oosten en het westen van Loon op Zand. Hierdoor vormt het een veel gebruikte doorgaande weg. Onlangs is de Kloosterstraat heringericht tot een 30km-zone met meer ruimte voor fietsers, groen en de openbare ruimte aan weerszijden. Binnen het plangebied is geen sprake van bijzondere landschappelijke, natuurlijke, archeologische of cultuurhistorische waarden die de ontwikkeling van het woningbouwproject in de weg staan.

Binnen 600 meter afstand van het plangebied bevinden zich geen Natura 2000-gebied. De Natura 2000-gebieden liggen buiten het invloedsgebied van het plan wat betreft de meeste storingsfactoren zoals versnippering, verdroging, trillingen of geluid-, optische en lichtverstoring. Vanwege de afstand, de geringe omvang van de ontwikkeling in het plangebied en de afscherming door omliggende elementen worden effecten op soorten, habitats van soorten of habitattypen in enig Natura 2000-gebied door deze factoren uitgesloten. Een effect als gevolg van stikstofdepositie (verzuring

en vermessing vanuit de lucht) wordt niet aannemelijk geacht aangezien geen andere wegenstructuur aangelegd wordt die meer verkeer dicht bij Natura 2000-gebieden veroorzaakt. Negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden (of andere gevoelige gebieden in de omgeving) zijn daarmee niet te verwachten.

Kenmerken van het potentiële effect

De effecten van het project blijven, zoals ook blijkt uit de voorgaande, beperkt tot het plangebied en de directe omgeving daarvan. Het plangebied zelf wordt herontwikkeld van één vrijstaande woning (Kloosterstraat 42) en één bedrijfsperceel van een voormalig garagebedrijf (Kloosterstraat 40 en 40A) naar 17 gelijkvloerse grondgebonden (geschikte) woningen. De effecten zijn beperkt en de ontwikkeling van het woningbouwproject Kloosterstraat/Ursa Minor stuit niet op bezwaren (zie de voorgaande aspecten). Er is zeker geen sprake van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

4.12.5 Conclusie

In het kader van het bestemmingsplan is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de ontwikkelingen. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Juridische planopzet

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in 4 hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 – Inleidende regels;
- hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3 – Algemene regels;
- hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels.

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels gebruikte afmetingen moeten worden gemeten. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalingstitel van het bestemmingsplan.

5.2 Beschrijving van de bestemmingen

Groen

De voor **‘Groen’** aangewezen gronden zijn bestemd voor groen-, water, speel en nutsvoorzieningen, voet- en fietspaden met de bijbehorende voorzieningen en artistieke kunstwerken.

Verkeer

De voor **‘Verkeer’** aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, voet- en fietspaden met daarbij behorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, verblijfsvoorzieningen, garageboxen, straatmeubilair, speelvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen. De bestemming ‘Verkeer’ is ook bestemd voor groen, - water- en nutsvoorzieningen.

Wonen

De voor **‘Wonen’** aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. Onder voorwaarden is de uitoefening van aan huis gebonden beroepen toegestaan. Op aangewezen gronden mogen ook tuinen, erven, verhardingen en parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming worden gerealiseerd. De bebouwingstypologie is op de verbeelding aangeduid, waarbij een onderscheid is gemaakt in aaneengebouwde- en twee-aaneengebouwde woningen. Tevens is het maximum aantal woningen middels een aanduiding vastgelegd. Doordat het een beperkte inbreidingslocatie betreft, is het toegestaan om hoofdgebouwen in de zijdelingse perceelsgrens te bouwen.

In de regels zijn tevens regels voor bijgebouw en overkappingen, bouwen buiten bouwvlak en aanduidingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gesteld. Tevens zijn onder voorwaarden een aan huis gebonden bedrijven en/of een bed and breakfast toegestaan.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

6.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Voor onderhavige ontwikkeling is een anterieure overeenkomst en een planschadetegemoetkomingsovereenkomst met de gemeente getekend. Hiermee wordt het kostenverhaal verzekerd.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kloosterstaat 40 – 42' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Gedurende deze periode zijn vier vooroverlegreacties en één inspraakreactie ingediend. De ingediende (vooroverleg)reacties zijn samengevat en voorzien van een reactie in de als bijlage opgenomen 'Nota inspraak en vooroverleg'. In deze nota is aangegeven op welke punten het bestemmingsplan is aangepast.

6.2.2 Inloopbijeenkomst

Op 8 mei 2018 heeft in 'De Wetering' te Loon op Zand een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze inloopbijeenkomst hebben belangstellende kennis kunnen nemen van de geplande ontwikkeling. In de bijlage van het bestemmingsplan is een beknopt verslag opgenomen van deze avond.

6.2.3 Vervolg procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kloosterstraat 40 – 42' zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen. Na afloop van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden de zienswijzen beoordeeld en wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

De resultaten van deze procedure wordt te zijner tijd in deze toelichting verwerkt.

6.3 Gemeentelijke coördinatieregeling

De coördinatieregeling maakt het mogelijk om gecoördineerd over het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning te besluiten. Dit betekent dat voor de besluiten die genomen moeten worden ten behoeve van woningbouw in het plangebied 'Kloosterstraat 40 – 42' gelijktijdig dezelfde procedure wordt doorlopen. Op de te coördineren besluiten is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het gecoördineerde project valt onder de Crisis en Herstelwet.

De gemeenteraad van Loon op Zand heeft in haar raadsvergadering van 24 mei 2018 besloten de coördinatieregeling ex artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de besluiten die noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling van het project 'Kloosterstraat 40 – 42'.