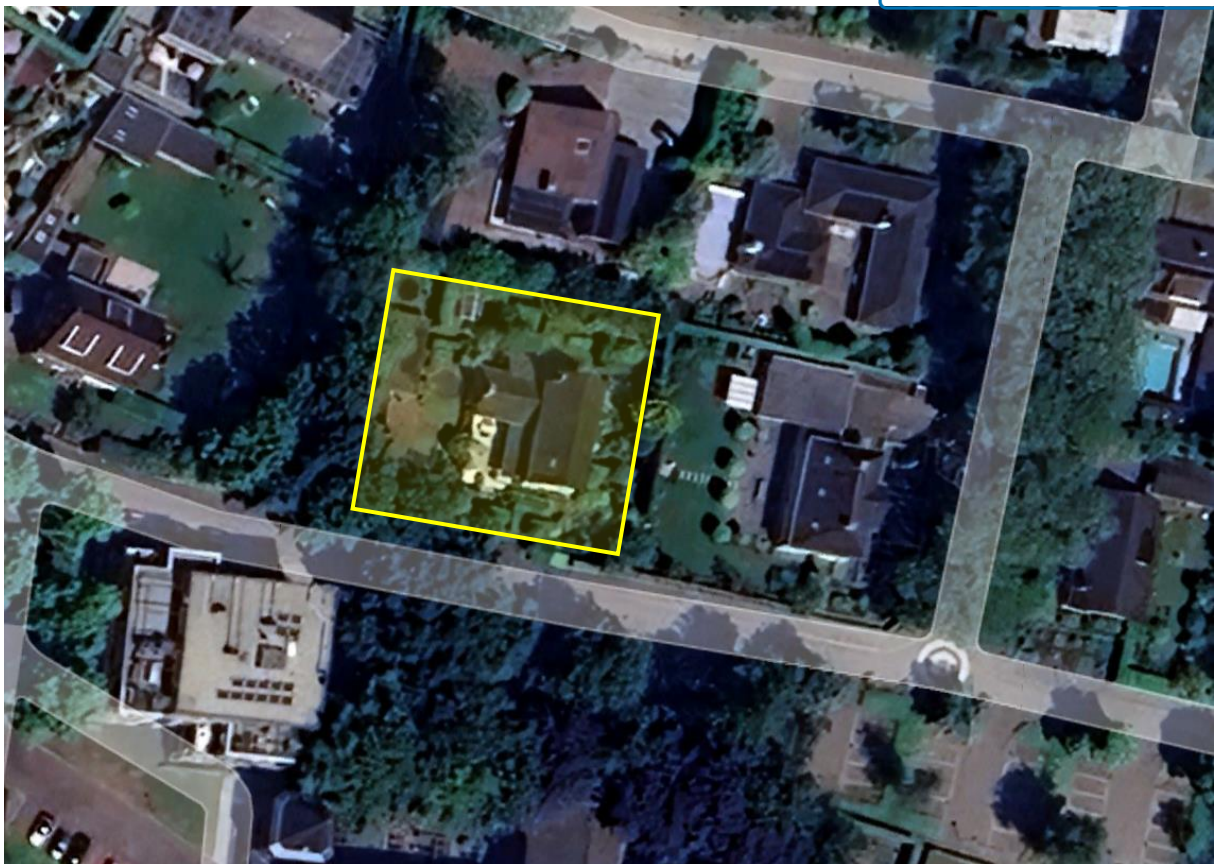


Gemeente Loon op Zand

Ruimtelijke onderbouwing "Burg. van Besouwlaan 1 Kaatsheuvel"

Behoort bij
Besluit verleende vergunning

Datum besluit : 26 november 2024



Ruimtelijke onderbouwing “Burg. van Besouwlaan 1 Kaatsheuvel”

Inhoud

1.	INLEIDING	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Ligging projectgebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.1	Ruimtelijke structuur	7
2.2	Functionele structuur	8
2.3	Verkeer en parkeren	8
2.4	Woon- en leefklimaat	9
2.5	Het planinitiatief	9
3.	BELEIDSKADER	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	11
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving	12
3.2.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	13
3.2.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	14
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.3.1	Structuurvisie Loon op Zand 2030 – 1 ^e herziening	15
3.3.2	Beheersverordening "Woongebieden Kaatsheuvel"	16
3.3.3	Volkshuisvesting	16
4.	OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1	Bodem	17
4.2	Geluid	17
4.3	Externe veiligheid	19
4.4	Besluit milieueffectrapportage	21
4.5	Luchtkwaliteit	22
4.6	Hinderlijke bedrijvigheid	23
4.7	Kabels en leidingen	26
4.8	Waterhuishouding	26
4.9	Infra	28
4.9.1	Verkeer	28
4.9.2	Parkeren	28
4.9.3	Groenvoorzieningen	28
4.9.4	Afval	29
4.10	Flora en fauna	29
4.11	Archeologie	31
5.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	32

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

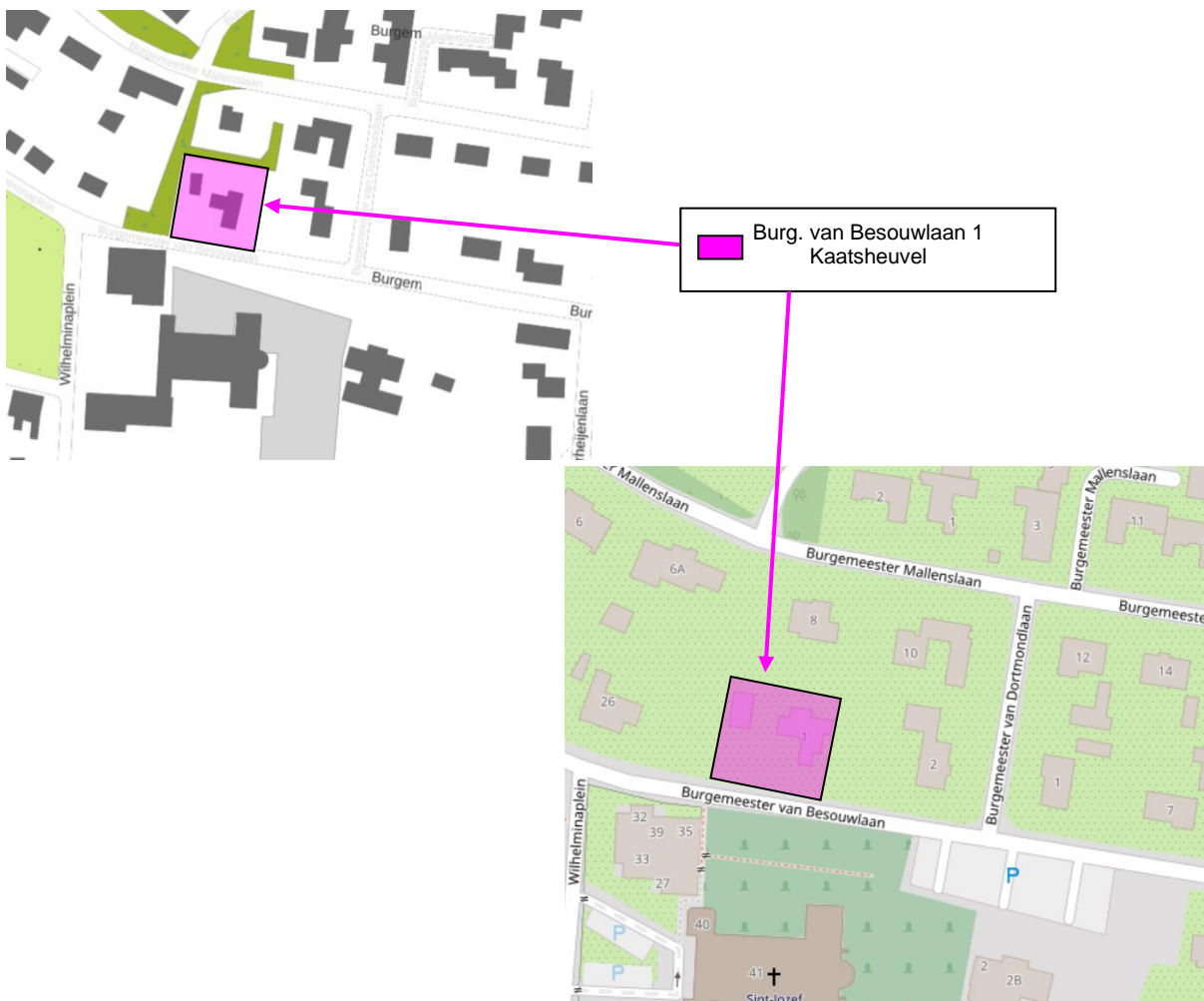
Door de initiatiefnemer is een plan ontwikkeld, dat voorziet in het bouwen van woning op het perceel, kadastraal bekend gemeente Loon op Zand, sectie M, nummers 1229 en 1333, plaatselijk bekend als Burgemeester van Besouwlaan 1 te Kaatsheuvel.

Namens initiatiefnemer is aan het gemeentebestuur van Loon op Zand gevraagd medewerking te verlenen aan dit plan.

Het voorgenomen initiatief past niet binnen de ter plaatse geldende beheersverordening (tijdelijk omgevingsplan) "Woongebieden Kaatsheuvel". Daarom wordt een motivering opgesteld, waarmee een planologisch-juridische basis wordt gevormd voor het bouwplan.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied betreft het perceel Burgemeester van Besouwlaan 1 in de kern Kaatsheuvel binnen de gemeente Loon op Zand.

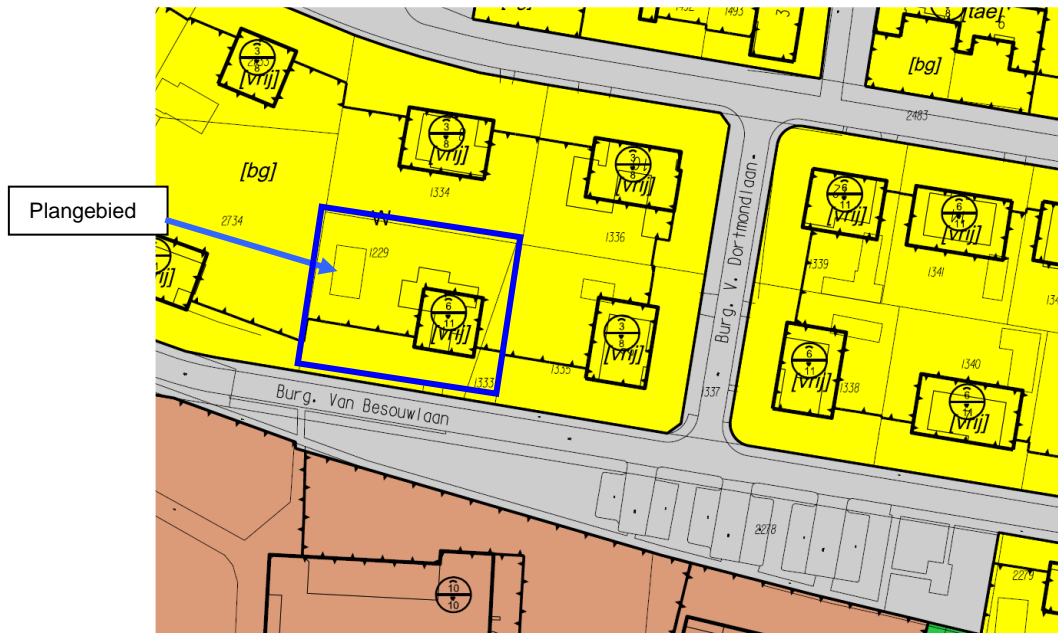


1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt de Beheersverordening “Woongebieden Kaatsheuvel”, vastgesteld bij raadsbesluit van 20 september 2012, nadien geactualiseerd in de parapluperziening “Loon op Zand 2019, wonen”, vastgesteld op 28 maart 2019.

Aan het betreffende perceel is de bestemming “Wonen” toegekend.

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van de beheersverordening opgenomen.



Op grond van de geldende regels zijn de voor Wonen aangewezen gronden bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-gebonden-beroepen;
- c.;
- d.;
- e.;
- f.;
- g.;
- h.;
- i.;
- j. tuinen, erven en verhardingen;
- k. parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming;
- l.

Op dit perceel bevindt zich een vrijstaande woning met daarnaast een bijgebouw. In de beoogde situatie wordt het westelijk gelegen bijgebouw gesloopt en daarvoor in de plaats komt een woning van beperkt formaat. De perceelsgrens komt in het midden van de afstand van de bestaande en de nieuw beoogde woning. De aanwezige inrit ten behoeve van het bijgebouw wordt de inrit naar de nieuwe woning.

Nu het gaat om de bouw van een woning buiten het bouwvlak (ter plaatse is enkel één vrijstaande woning toegestaan) dient te worden geconcludeerd dat het bouwplan niet past binnen het geldende bestemmingsplan.

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling past niet binnen de geldende regels c.q. bebouwingsvoorschriften van de vigerende beheersverordening “Woongebieden Kaatsheuvel”. Vanwege deze strijdigheid is het niet mogelijk het beoogde bouwplan te realiseren.

Om die reden wordt de afwijkingsprocedure wegens handelen in strijd met de regels gevolgd.

1.4 Leeswijzer

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing bevat een toelichting op het bouwplan. De onderbouwing bestaat uit vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat een korte omschrijving van de aanleiding van deze onderbouwing, een beschrijving van de ligging van het plangebied en van het vigerende bestemmingsplan, evenals een weergave van de opbouw ervan.

In hoofdstuk 2 worden de ruimtelijke-functionele structuur van het plangebied en het initiatief geschetst.

Hoofdstuk 3 bevat het beleidskader, waarin een samenvatting van het relevante beleid van rijk, provincie en gemeente wordt gegeven. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld en onderbouwd.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Ruimtelijke structuur

Het projectgebied betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Loon op Zand, Sectie M, nummers 1229 en 1333 en hebben een gezamenlijke oppervlakte van 1397m². Het projectgebied betreft een bestaand huisperceel met daarop een royale vrijstaande woning en westelijk ervan een relatief omvangrijk bijgebouw. Het terrein is verder ingericht als tuin.

De projectlocatie maakt deel uit van de bebouwde kom van Kaatsheuvel. Kaatsheuvel is één van de dorpskernen van de gemeente Loon op Zand en maakt deel uit van de Langstraat. Binnen deze aaneenschakeling van stadjes en dorpen neemt de Langstraat vanwege de lange linten een bijzondere positie in. Tussen Geertruidenberg en 's-Hertogenbosch is sprake van langgerekte bewoningsassen, evenals van een typisch slagenlandschap. Vanuit de ontginningsbasis is een stedenbouwkundige structuur ontstaan waarbij voor Kaatsheuvel de oost-westelijk georiënteerde Langstraat, de hoofdassen vormen.

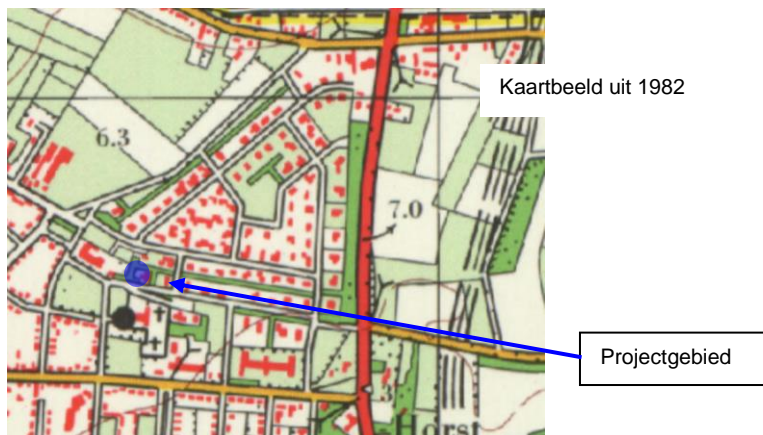
De projectlocatie is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Het projectgebied maakt deel uit van de bebouwde kom van Kaatsheuvel. Kaatsheuvel is één van de dorpskernen van de gemeente Loon op Zand en maakt deel uit van de Langstraat. Kaatsheuvel had lang het karakter van een verzameling bebouwingslinten. De Hoofdstraat vormde het voornaamste lint.

Vanuit de historische lintbebouwing aan de Hoofdstraat is het dorp vooral in zuidelijke richting uitgebreid. Het merendeel van de oude bebouwingslinten is door latere uitbreiding verdwenen of opgegaan binnen de huidige ruimtelijke structuur van Kaatsheuvel.

Het plangebied ligt aan de Burgemeester van Besouwlaan en maakt deel uit van de woonwijk De Oude Omdraaier. Blijkens de Historisch Topografische kaart is binnen deze wijk sinds omstreeks 1980 woonbebouwing aanwezig.



De bebouwing in deze wijk wordt gekenmerkt door royale vrijstaande woningen met een grote diversiteit in bouwstijlen, dakvormen, kaprichtingen, goot- en nokhoogtes en situering.

2.2 Functionele structuur

Het plangebied ligt binnen de stedelijke bebouwing van Kaatsheuvel. Aan de noordzijde wordt Kaatsheuvel begrensd door de Bevrijdingsweg en de Vaartstraat. De oorspronkelijke bebouwingsstructuur is dan ook zuidwaarts ervan gelegen. De voorbije jaren zijn ten zuiden van deze wegenstructuur vooral nieuwe woonwijken gerealiseerd.

De ontwikkelingen in de voorbije jaren zijn van dien aard dat het gebiedskarakter verder is versterkt. De detailhandel is sterk geconcentreerd in het centrumgebied Hoofdstraat – Peperstraat. Ten zuiden ervan zijn hoofdzakelijk woonwijken gerealiseerd met de bijbehorende voorzieningen. De wijk De Oude Omdraaier, waarvan de Burgemeester van Besouwlaan deel uitmaakt, is een ruim opgezette woonwijk aan de oostzijde van de kern Kaatsheuvel. Deze wijk kenmerkt zich door ruime kavels, royale vrijstaande woningen, omgeven door veel groen. Het projectgebied betreft een perceel dat binnen redelijke afstand van het centrum van de kern Kaatsheuvel ligt.

Het voorgestane initiatief voorziet in het bouwen van een nieuwe woning op het westelijke deel van het huisperceel Burgemeester van Besouwlaan 1 te Kaatsheuvel. Het projectgebied grenst rechtstreeks aan bestaande infrastructuur. Van een nieuwe route of langzaamverkeersverbinding is dan ook geen sprake.

2.3 Verkeer en parkeren

Binnen het plangebied zelf zijn voldoende mogelijkheden tot het realiseren van parkeervoorzieningen. De verkeersafwikkeling vanuit het plangebied vindt plaats via de Burgemeester van Besouwlaan.

Voor de verdere uitwerking van dit onderdeel wordt verwezen naar paragraaf 4.9.

2.4 Woon- en leefklimaat

Het plangebied maakt deel uit van een woongebied. De bouw van een extra woning is daarmee voorstelbaar in de omgeving.

In paragraaf 4.6 is dit verder uitgewerkt.

2.5 Het planinitiatief

De initiatiefnemer heeft het voornemen om te komen tot het bouwen van een woning op het huisperceel Burgemeester van Besouwlaan 1 te Kaatsheuvel, meer specifiek op de plaats waar thans het vrijstaande bijgebouw staat aan de westzijde van de bestaande woning. Om de beoogde ontwikkeling stedenbouwkundig in de omgeving in te passen is gekozen voor een woning met een beperktere omvang. Dit compactere (bouw)volume draagt bij aan het behoud van de stedenbouwkundige kwaliteit van de projectlocatie.

Het plan geeft het volgende beeld:



Voor de verdere uitwerking op bouwplanniveau wordt verwezen naar de bij de aanvraag behorende bouwtekeningen.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is per 11 september 2020 in werking getreden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is hiermee geheel vervallen, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kan men in gebieden komen tot betere, meer geïntegreerde keuzes.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie aan voor de toekomstige ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor urgente maatschappelijke opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal gelden, zoals klimaatverandering, de energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De NOVI biedt een perspectief om voort te bouwen op bestaande landschappen en historische steden.

In de NOVI zijn vier prioriteiten opgesteld:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Conclusie

Dit initiatief is niet in strijd met de uitgangspunten uit het NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van ruimtelijke plannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In de landelijke regelgeving is bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over ruimtelijke plannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee- tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Met dit initiatief zijn geen kaders noodzakelijk ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met dit initiatief geen kaders noodzakelijk zijn ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit procesvereiste is gebaseerd op één van de nationale belangen zoals opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

Het Rijk heeft er voor gekozen om, gedeeltelijk gebaseerd op de al langer geldende SER-ladder uit 1999, het procesvereiste vorm te geven als een determinerend-cumulatief werkende motivatieverplichting. De motivatieverplichting voor ruimtelijke besluiten, welke geldt voor de maximale planologische mogelijkheden inclusief flexibiliteitsinstrumenten (waarbij planologische saldering niet per definitie is toegestaan), bestaat uit twee eisen (treden):

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- b. een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Ten aanzien van de eerste trede dient allereerst te worden beoordeeld of het planvoornemen een stedelijke ontwikkeling betreft. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als volgt gedefinieerd: '*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*'.

Het onderhavige planvoornemen betreft de bouw van één nieuwe woning.

In dit kader is onder meer de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22-11-2015 ECLI:NL:RVS:2015:3542 van belang. Daarin wordt uitgesproken dat een woningbouwplan van 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling is.

In die zin behoeft het initiatief niet als een stedelijke ontwikkeling te worden gezien. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet vereist.

Conclusie

Het bouwplan, dat voorziet in de bouw van één woning, is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling en daarmee is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water en regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet.

Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de

provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

In de visie zijn door de provincie de doelen nog niet precies vastgelegd. Immers, diep, rond en breed kijken (zie hoofdstuk 4 in de omgevingsvisie) is centraal uitgangspunt bij het samenspel voor de uitwerking van de visie. Dat betekent dat de provincie volop ruimte biedt voor inbreng vanuit partijen en disciplines. De omgevingsvisie agendaert en nodigt uit om hier samen mee aan de slag te gaan. Daarvoor is een verdere uitwerking van de ambitie nodig in programma's. Die uitwerking is een opgave die op de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en de ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen. Steeds anticiperend op veranderende omstandigheden en beweging in Brabant.

Conclusie

De uitwerking van de ambitie in programma's heeft nog niet plaatsgevonden. Het is derhalve niet mogelijk initiatieven te toetsen aan de omgevingsvisie totdat de programma's nader zijn uitgewerkt, worden de initiatieven voorlopig nog getoetst aan de 'Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014'.

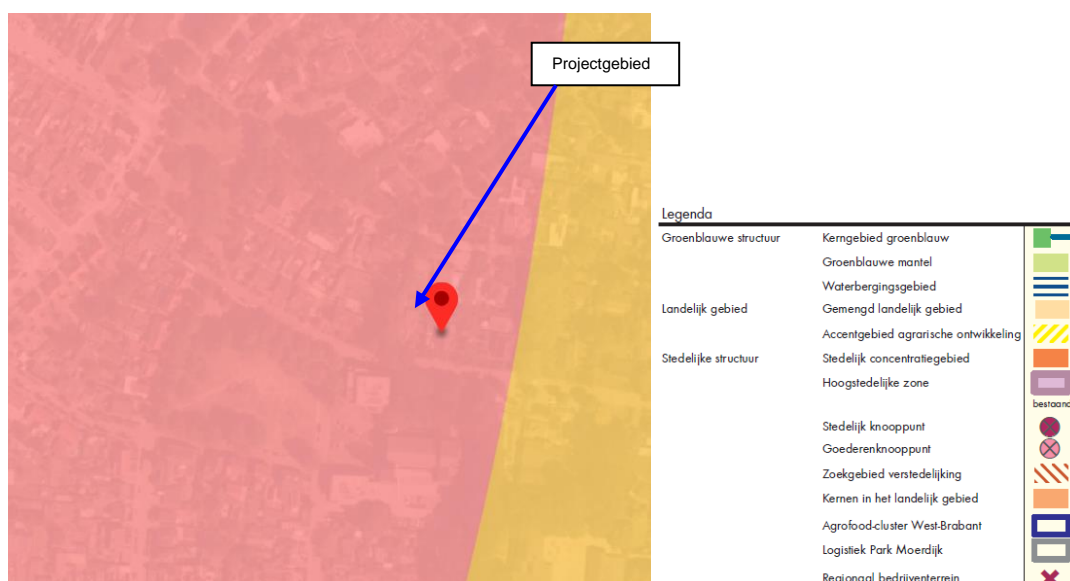
3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) vastgesteld. De SVRO is opgebouwd uit twee onderdelen.

In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop.

Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

In de structurenkaart (zie onderstaande afbeelding) van de SVRO is het plangebied aangeduid als 'Stedelijke structuur – Stedelijk concentratiegebied'. Het initiatief waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, de bouw van een woning, past binnen deze structuur.



Stedelijke structuur – Stedelijk concentratiegebied

Het initiatief 'de bouw van een woning ten westen van de bestaande woning Burgemeester van Besouwlaan 1' maakt onderdeel uit van de kern Kaatsheuvel, dat behoort tot het stedelijk concentratiegebied.

Het stedelijk concentratiegebied biedt de ruimte om de verstedelijkingsbehoefte tot circa 2030 op te vangen. Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak. In regionaal verband worden afspraken over het verstedelijkingsprogramma gemaakt. Nu het hier gaat om het bouwen van één woning ten westen van de bestaande woning Burgemeester van Besouwlaan 1 te Kaatsheuvel is deze passend binnen (de uitgangspunten van) de afspraken.

Het initiatief 'de bouw van een woning westen van de bestaande woning Burgemeester van Besouwlaan 1' maakt onderdeel uit van de kern Kaatsheuvel, dat behoort tot het stedelijk concentratiegebied.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan de uitgangspunten die zijn genoemd in de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, nu het gaat om de bouw van een woning binnen de stedelijke structuur – stedelijk concentratiegebied.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten de Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is op 5 november 2019 in werking getreden. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, maar is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau.

De omgevingsvisie is vastgesteld om –vooruitlopend op de Omgevingswet– kansen te benutten. Met ruimte voor handelen door te werken vanuit doelen in plaats van uit instrumenten. Door maatschappelijk gedragen waarden centraal te stellen. Door meerwaarde-creatie als basis te hanteren in plaats van als uitzondering. En door vanuit casuïstiek te werken en het doel voorop te stellen. Voor de provinciale inzet is het werken vanuit het samenspel met diep, rond en breed kijken vertrekpunt. Dit vraagt om een provincie die gemakkelijk van rol kan wisselen en die gericht is op het verbinden van belangen: private belangen, gebiedsbelangen en het publieke belang.

Daarbij hanteert de provincie vijf kernwaarden voor haar denken en handelen. De provincie zet in op:

1. meerwaardecreatie;
2. technische en sociale innovatie;
3. kwaliteit boven kwantiteit;
4. een continue verbetering van de leefomgeving;
5. proactief en preventief handelen boven gevolgbeperking en herstel.

Bestaand stedelijke structuur

Het plangebied is binnen de zone 'stedelijk concentratiegebied' gelegen. Binnen het stedelijk

concentratiegebied is een gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling, uiteraard binnen de grenzen van wetgeving en de regionale afspraken. Tevens is een aantal bepalingen opgenomen over zorgvuldig ruimtegebruik en de verantwoording die de provincie daarover vraagt aan gemeenten.



Op basis van de Interim omgevingsverordening dient bij een ruimtelijke ontwikkeling sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied of aan hergebruik van leegkomende bebouwingslocaties binnen de stedelijke structuur. Voorts bepaalt artikel 3.42 van de verordening dat een ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorziening moet liggen binnen stedelijk gebied. Tevens moet een dergelijke ontwikkeling passen binnen de regionale afspraken en dient het daarnaast te gaan om een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Het projectgebied aan de Burgemeester van Besouwlaan 1 in Kaatsheuvel is aangeduid als stedelijk concentratiegebied. Omdat de geplande woning binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Derhalve is het voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de Interim omgevingsverordening.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het projectgebied is gelegen binnen de bestaande stedelijke structuur – stedelijk concentratiegebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Loon op Zand 2030 – 1^e herziening

De gemeente heeft op 8 maart 2018 de “Structuurvisie Loon op Zand 2030 – 1^e herziening” vastgesteld.

De structuurvisie legt de missie vast voor de (middel)lange termijn met een planhorizon van 10 tot 15 jaar. De gemeente neemt een regierol op zich. Er wordt veel ruimte gelaten aan de initiatieven van burgers en ondernemers voor de inrichting en het beheer van de wijken en buurten.

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 de gemeente de komende jaren energie gaat steken.

Om recht te doen aan het meer abstracte toekomstbeeld, maar juist ook aan het scheppen van concrete kaders is dit document opgedeeld in 2 hoofddelen. Deel A (het raamwerk en de visie) en

een deel B (het projectenplan met daarin de geselecteerde projecten, de uitgangspunten en de haalbaarheid). De visie is daarmee niet alleen een kader, maar tevens een aanjager voor toekomstige ontwikkelingen. Zij moet niet alleen de gemeente zelf, maar juist ook ondernemers, bewoners en andere overheden uitnodigen tot initiatieven en acties.



In de structuurvisie is aangegeven dat de projectlocatie voor wat betreft het beleid en ontwikkelingen valt onder 'Woongebied - lint'.

Woningbouw binnen de bestaande linten verzet zich niet tegen het beleid zoals opgenomen in de structuurvisie.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan de uitgangspunten, die zijn genoemd in de Structuurvisie Loon op Zand 2030 – 1^e herziening.

3.3.2 Beheersverordening “Woongebieden Kaatsheuvel”

Hiervoor wordt verwezen naar het gestelde in paragraaf 1.3.

3.3.3 Volkshuisvesting

In het woningbouwprogramma is er ruimte voor het toevoegen van een nieuwbouwwoning. De locatie waar de woning wordt gerealiseerd is vanwege de ligging tussen bestaande woningen geschikt.

4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodem

Door Bakker Milieuadviezen te Waalwijk is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het plangebied te Kaatsheuvel (rapportage d.d. januari 2024, projectnr. BM/29129-2023). Dit onderzoek is nadien aangevuld met nieuwe onderzoeksgegevens d.d. mei 2024, onder meer naar de (effecten van de) aanwezige gesaneerde ondergrondse tank. Het verkennende bodemonderzoek dat als bijlage is bijgevoegd, is uitgevoerd ten behoeve van de bepaling van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit voor zowel grond als grondwater in het kader van de geplande ontwikkeling van het terrein ten behoeve van woningbouw.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt het volgende:

- de bovengrond op het westelijke perceelsdeel, waar een nieuwe woning gepland is, is geheel schoon voor alle parameters uit het standaard NEN-pakket en voor chroom;
- in de bovengrond rondom de woning op het oostelijke perceelsdeel is alleen lood licht verhoogd aangetroffen; dit heeft geen consequenties;
- de zandige ondergrond is geheel schoon voor alle parameters uit het standaardpakket;
- in het grondwater zijn zink en barium in gehalten boven de streefwaarden aangetroffen; dit zijn gangbare niet relevante overschrijdingen;
- in mei 2024 is alsnog achterhaald waar de gesaneerde tank exact ligt; de bodem bij de in 1993 gesaneerde ondergrondse tank is zintuiglijk schoon voor olie.

Bakker Milieuadviezen stelt op grond van de verkregen onderzoeksresultaten dat de bodemkwaliteit geen beperking of belemmering vormt voor de voorgenomen bouw van een woning op het westelijke terreindeel van het perceel Burgemeester van Besouwlaan 1 te Kaatsheuvel.

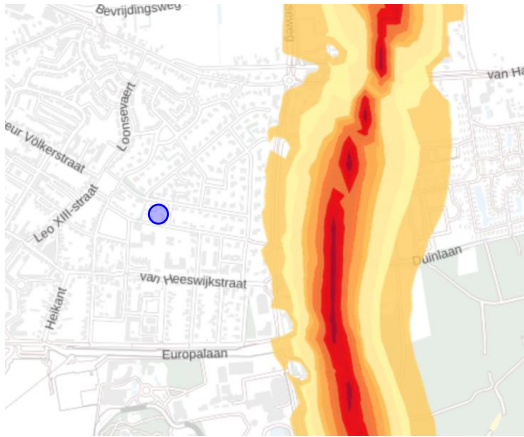
Conclusie

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen beperking of belemmering voor de voorgenomen bouw van een woning binnen het plangebied.

4.2 Geluid

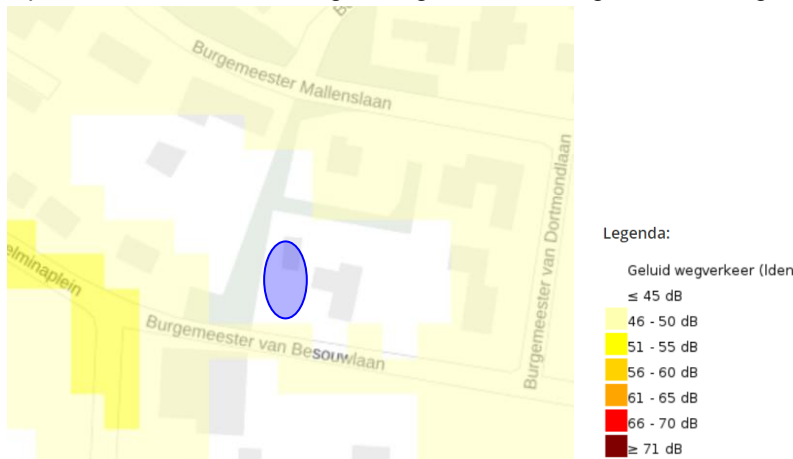
Conform de Wet Geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe woningen binnen de zone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen, die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone.

De locatie aan de Burgemeester van Besouwlaan 1 ligt binnen een 30km-zone en niet in een onderzoekszone als bedoeld in de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is daarom niet nodig en de Wet geluidhinder vormt daarom geen belemmering voor de geplande nieuwe woning. Eveneens is de locatie gelegen buiten de geluidcontour van de N261.



Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient ook bij 30 km/uur wegen inzicht te worden gegeven in het de geluidssituatie ter plaatse. Uit diverse uitspraken van de Raad van State blijkt dat ook bij 30 km/uur wegen aangetoond moet worden dat het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Op onderstaande afbeelding is de gecumuleerde geluidbelasting weergegeven.



Deze blijft ter plaatse van de projectlocatie minder dan 45 dB.

Naast toetsing aan de Wgh dient er ook te worden beschouwd of:

- a. er wordt voldaan aan de eisen voor de minimale geluidwering van de gevels;
- b. er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Ad a

Voor de geluidbelasting op de geveldelen wordt volgens het Bouwbesluit (formeel) uitgegaan van de verleende hogere waarde. Echter wordt met oog op een acceptabel woon- en leefklimaat (binnenniveau) meestal uitgegaan van de cumulatieve geluidbelasting inclusief wegen in een 30 km/uur zone.

De geluidbelasting vanwege bovengenoemde wordt berekend met een aftrek van 0 dB volgens het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012.

De karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ van de gevel van een verblijfsgebied moet bij nieuwbouw ten minste gelijk zijn aan de hoogste waarde van de geluidbelasting minus 33 dB óf 20 dB.

Toetsing

De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 45 dB ter plaatse van de gevels. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan ten hoogste $45 - 33 = 12$ dB. Daarmee wordt de standaard eis uit het Bouwbesluit gerespecteerd.

Een onderzoek naar de gevelwering is dan ook niet nodig.

Ad b

Bij het beoordelen van het woon- en leefklimaat kan worden uitgegaan van de geluidbelasting zoals gepresenteerd op bovenstaande afbeelding. Ter plaatse van het te realiseren gebouw wordt gebruik gemaakt van de 'kwaliteitsindicatie geluid' van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). Op vermelde afbeelding is de classificering van de milieukwaliteit bij verschillende waarden van de cumulatieve geluidbelasting (in L_{den}) weergegeven.

De geluidniveaus ter plaatse van de beoogde woning is minder dan 45 dB. Met verwijzing naar de legenda wordt de milieukwaliteit daarom over het algemeen gekwalificeerd als 'Zeer goed'.

Omdat de verwachting is dat de gevels voldoende gevelwering zullen hebben om een binnenniveau van 33 dB te kunnen garanderen kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen in de verblijfsruimten niet in de weg staat en dat een onderzoek naar de gevelwering niet nodig is.

Conclusie

Voor de beoogde nieuwbouwwoning is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet aan de orde noch noodzakelijk. Een goed woon- en leefklimaat kan gegarandeerd worden.

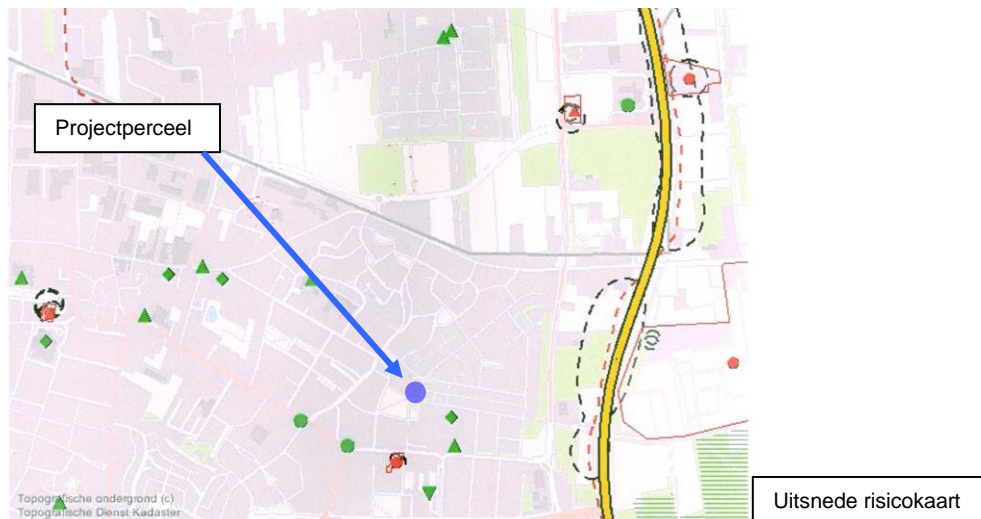
4.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Beoordeling projectperceel

In de directe omgeving liggen geen risicovolle bedrijven en is evenmin sprake van buisleidingen dan wel van transportroutes gevaarlijke stoffen die van invloed zijn op het projectgebied.



In de directe omgeving, binnen een straal van 200 meter, van de projectlocatie zijn geen risicovolle inrichtingen op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) gelegen.

Transport van gevaarlijke stoffen vindt in de directe omgeving niet plaats. In de gemeente Loon op Zand is geconcludeerd dat op geen van de gemeentelijke transportroutes sprake is van een overschrijding van de normen voor het plaatsgebonden risico. Voor vrijwel alle wegen kan zonder nader onderzoek gesteld worden dat sprake is van een waarde van het groepsrisico dat lager is dan $0,1 \times OW$. Dit betekent dat bij nieuwe kleinschalige ontwikkelingen nabij die wegen geen inzicht hoeft te worden gegeven in het groepsrisico.

Het projectperceel ligt niet binnen een te verantwoorden zone Volgens de kaart 'zone indeling standaard verantwoording groepsrisico'.

Op grond van de gemeentelijke standaardverantwoording hoeft daarmee voor het initiatief geen verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld en kan gebruik worden gemaakt van de "Standaard verantwoording van het groepsrisico, gemeente Loon op Zand" en het standaardadvies van de veiligheidsregio.

Gemelde standaardverantwoording en standaardadvies zijn als bijlage toegevoegd aan deze onderbouwing.

In dit kader zijn enkele facetten nog van belang.

✧ Zelfredzaamheid

De gebruikers van de woning zijn goed mobiel en daarmee in staat zelfstandig het gebied te verlaten. Het plangebied sluit direct aan op bestaande wegenstructuur en valt binnen de dekking van het Waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS) van Kaatsheuvel.

✧ Bestrijdbaarheid

De ligging van het plangebied, direct aan bestaande infrastructuur en gelegen binnen het stedelijk gebied van Kaatsheuvel, leidt tot de conclusie dat dit voor de opkomsttijd geen knelpunten zal opleveren. Een goede bereikbaarheid is gegarandeerd. Primaire blusvoorzieningen zijn ter plaatse op orde.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het initiatief.

Hoogspanningslijnen

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatsvinden.

Conclusie

Vanwege hoogspanningsleidingen zijn er geen belemmeringen voor het bouwplan.

4.4 Besluit milieueffectrapportage

Per 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Deze wijziging geldt voor alle aanvragen na 16 mei 2017, omdat er een directe werking van het Europese recht geldt. Een milieueffectrapportage (MER) en de bijbehorende procedure (m.e.r.) is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.-(beoordelings)plichtige besluiten;
- plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op de Natura 2000-gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.-(beoordelings)plichtige besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. In artikel 7.16, tweede tot en met vierde lid van de Wet milieubeheer staat welke informatie over de voorgenomen activiteit in de mededeling van de initiatiefnemer moet zijn opgenomen. Bij het opstellen van deze informatie moet ook rekening worden gehouden met de relevante criteria van bijlage III bij de Europese mer-richtlijn.

Van belang is de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

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

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

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

De Afdeling besloot dat indien er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling er tevens geen vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft te worden uitgevoerd. In voornoemde uitspraak ging het om de

realisatie van 12 vrijstaande woningen, daarmee is de uitspraak van toepassing voor de realisatie van één woning die voorliggend plan mogelijk maakt.

Conclusie

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

4.5 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 en PM_{2,5}). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Het voorliggende planinitiatief maakt de bouw van één woning mogelijk.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt;
2. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3%-criterium.

Het gaat in dit geval om de bouw van één woning. Een dergelijke ontwikkeling wordt op grond van de Regeling NIBM aangemerkt als een geval dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Nagegaan is wat de luchtkwaliteit ter plaatse van de beoogde woningen is. Uit het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit blijkt dat op nabijgelegen rekenpunt aan de Europalaan en de N261 sprake is van de volgende concentraties in 2022 en 2030:



Europalaan				
Stof	Eenheid	Waarde 2022	Waarde 2030	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO2)	µg/m ³	13,89	10,59	40
Fijn stof (PM10)	µg/m ³	17,48	14,14	40
Fijn stof (PM2,5)	µg/m ³	9,785	7,709	25

N261				
Stof	Eenheid	Waarde 2022	Waarde 2030	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO2)	µg/m ³	14	10,78	40
Fijn stof (PM10)	µg/m ³	16,74	13,69	40
Fijn stof (PM2,5)	µg/m ³	9,254	7,364	25

Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het onderhavige bouwplan.

4.6 Hinderlijke bedrijvigheid

▪ Geur / agrarische bedrijvigheid

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet is het nieuwe toetsingskader bij aanvragen om een milieuvergunning van veehouderijen. De veehouderijen moeten voldoen aan individuele wettelijke normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object. Echter ook omgekeerd dient vanuit deze wet te worden beoordeeld of bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Dit betekent dat vanuit de individuele bedrijven een voorgrondbelasting wordt gehanteerd en vanuit het beoordelen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt een achtergrondbelasting gehanteerd.

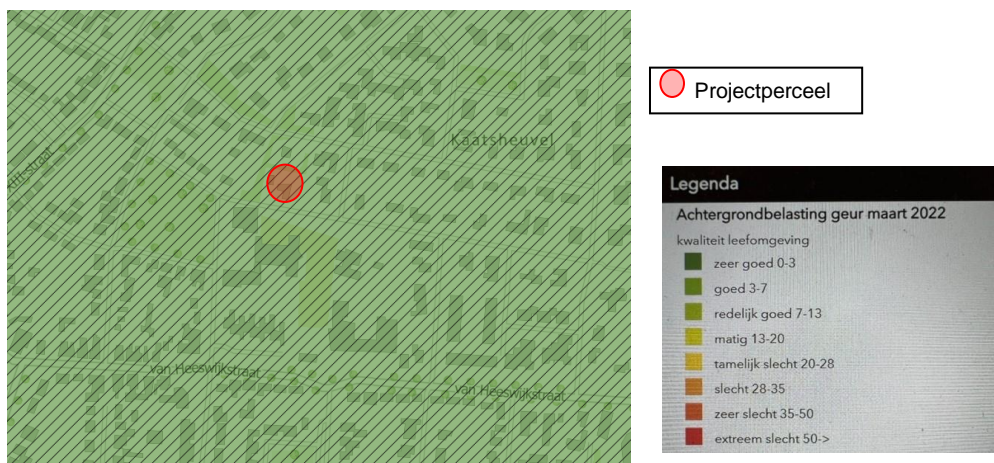
Bij besluitvorming omtrent de (her)ontwikkeling van de locaties dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

In de directe omgeving van het plangebied is geen agrarisch bedrijf aanwezig als gevolg waarvan geen sprake is van invloed is op een geurgevoelig object.

Voor wat betreft het inzicht in de achtergrond geurbelasting is onderstaand een uitsnede van de kaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant opgenomen. Gezien de geringe veehouderijen in de omgeving biedt dit een voldoende beeld dat de kwaliteit van de leefomgeving als zeer goed kan worden getypeerd.

De projectlocatie is gelegen in een concentratiegebied.



Gezien vorenstaande is ter plaatse van het projectperceel sprake van een goed woon- en leefklimaat op dit punt.

▪ **Bedrijven en milieuzonering**

Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijfsvestigingen en/of inrichtingen mogelijk kunnen worden gemaakt. Dit houdt in dat er een voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig dient te zijn tussen milieubelastende bedrijven en/of inrichtingen en woongebieden of woningen. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de afstand.

Zonering of functiemenging

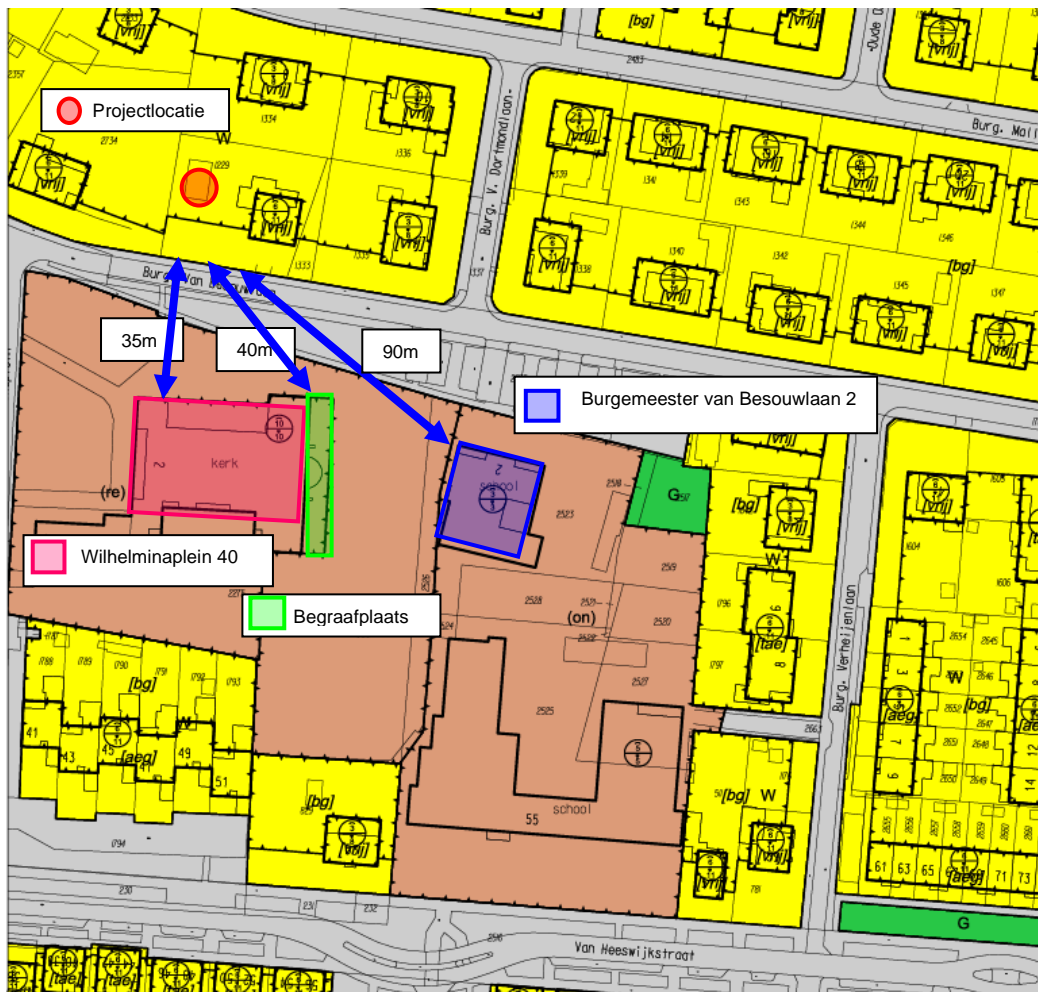
Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (VNG-brochure). In deze brochure zijn de richtafstanden afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk/buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In de omgeving van het plangebied is in hoge mate sprake van enkel woningbouw. De ligging van bedrijven is in algemene zin geen probleem, zolang deze wat betreft hun aard, schaal en uitstraling passen binnen de woonomgeving. In de praktijk betekent dit dat bedrijven in de categorieën 1 en 2, gezien de beperkte hinder die dergelijke bedrijven veroorzaken, zonder meer toelaatbaar zijn. De directe omgeving van het plangebied kan worden aangemerkt als een omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Voor de uiteindelijke beoordeling van de vraag of sprake is van een goed woon- en leefklimaat is in de gegeven situatie een inventarisatie van bedrijven gemaakt, die van invloed kunnen zijn op de bouwlocatie. Geen van de aanwezige bedrijven heeft onaanvaardbaar negatieve invloed op de beoogde ontwikkeling en evenmin heeft de beoogde functiewijziging een belemmerende werking naar diezelfde bedrijven.

Adres	Type bedrijf	Gewenste afstand	Werkelijke afstand
Wilhelminaplein 40	Medisch centrum	10	35
Wilhelminaplein	Begraafplaats	10	40
Burg. van Besouwlaan 2	Scoutinggebouw en -terrein	30	90

Onderstaand zijn de verschillende afstanden geduid van de projectlocatie ten opzichte van de bedrijvigheid in de directe omgeving.



Uitsnede uit Beheersverordening Woongebieden Kaatsheuvel met afstandsmaten naar omliggende bedrijven

De bestemming Maatschappelijk ter plaatse van Wilhelminaplein 40 is nadien gewijzigd met het bestemmingsplan Wilhelminaplein 2, vastgesteld op 23 november 2017 en inmiddels ook onherroepelijk.



Het oorspronkelijke kerkgebouw is met dit plan in gebruik genomen als medisch centrum. Daarvoor geldt een afstand van 10m. Het voormalige kerkgebouw is bestemd als 'Maatschappelijk' en, afgezien van het medisch centrum, wordt binnen deze bestemming een diversiteit aan maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Veelal worden deze voorzieningen gerekend tot de categorie 1 waarbij een grootste richtafstand geldt van 10 meter. Er zijn echter ook maatschappelijke voorzieningen die

gerekend kunnen worden tot de milieucategorie 2. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 30 meter.

De afstand vanaf de grens van het gebied met de bestemming 'Maatschappelijk' tot de perceelsgrens van de nieuw beoogde woning bedraagt 35m. De woning zelf komt op een grotere afstand.

Ten aanzien van de begraafplaats is in het kader van de herontwikkeling van het kerkgebouw en omgeving reeds aangegeven dat de parochie (eigenaar van de begraafplaats) het aantal plechtigheden in de afgelopen jaren heeft geïnventariseerd en dat hieruit is gebleken dat er jaarlijks sprake is van minimaal 5 tot maximaal 11 plechtigheden. Hiermee is sprake van een zeer geringe impact op het woon- en leefklimaat. In het Besluit op de lijk bezorging is geregeld dat de afstand van een graf tot de erfafscheiding van een begraafplaats minimaal 1m moet bedragen. De afstand van het bouwperceel tot de rand van de begraafplaats bedraagt circa 40m. Daarmee wordt tevens voldaan aan genoemde wet.

Het scoutingterrein noopt tot een afstand van 30m vanaf de perceelsgrens. Deze bedraagt in werkelijkheid 90m.

Conclusie

Uit voorgaande blijkt dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van de nabij gelegen activiteit c.q. gebruiksfunctie met de bouw van de woning niet worden geschaad.

Daarmee is met dit plan een goed woon- en leefklimaat worden geborgd.

4.7 Kabels en leidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig, die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Vóór aanvang van de graafwerkzaamheden wordt de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit aanwezige kabels en leidingen.

4.8 Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Door middel van deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding.

▪ **Waterschap Brabantse Delta**

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 beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het Waterbeheerprogramma 2022-2027.

De doelstelling van het waterprogramma luidt als volgt:

- Met het Waterbeheerprogramma werkt het waterschap samen met andere organisaties aan een klimaatbestendig en veerkrachtig waterbeheer.
- Dat waterbeheer draagt bij aan een duurzame ontwikkeling van het werkgebied en daarbuiten.
- In 2050 is Nederland aangepast om de negatieve gevolgen van klimaatverandering op te vangen.

De ambitie van het waterschap is samen met de omgeving te werken aan een klimaatbestendig en veerkrachtig waterlandschap voor de regio Midden- en West-Brabant. Het realiseren van deze ambitie wordt bereikt aan de hand van zes beleidskeuzes:

1. water als drager voor een vitale regio;
2. evenwicht in het water- en bodemsysteem;
3. we werken samen;
4. we werken duurzaam;
5. we werken veerkrachtig en vernieuwend;
6. we prioriteren op basis van verplichtingen en mogelijkheden.

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, Brabantse waterschappen'.

Door middel van de Keur van Waterschap Brabantse Delta, die in werking is getreden op 1 maart 2015, kan worden bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap Brabantse Delta schrijft per 1 april 2021 voor dat voor een toename van minder dan 500 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn.

▪ **Gemeente Loon op Zand**

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

1. werken aan een robuust en klimaatbestendig systeem;
2. werken volgens duurzame en levenscyclusgerichte principes;
3. integraal werken;
4. samenwerken met inwoners en ondernemers.

Elk ruimtelijke plan binnen de gemeente dient bij te dragen aan de doelstellingen zoals geformuleerd in de PWR. Met de beoogde ontwikkeling is sprake van toename van verhard oppervlak. Met inbegrip van verharding als gevolg van bestrating is sprake van een toename van 200 tot 250m². Hierdoor zijn compenserende maatregelen niet nodig. De woning zal voor wat betreft het vuilwater conform de huidige situatie aangesloten worden op het gemeentelijke riool.

Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Het afvalwater van de te bouwen woning zal worden geloosd op het gemeentelijk riool.

Bij de bouw van de woning zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en niet van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Zoals aangegeven is waterschap Brabantse Delta de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen de planlocatie. Door middel van de Keur van Waterschap

Brabantse Delta, die in werking is getreden op 1 maart 2015, kan worden bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden.

De Keur schrijft voor dat mitigerende maatregelen nodig zijn indien sprake is van een toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m². De gemeente hanteert ook een ondergrens van 500m² toename verhard oppervlak.

Ter plaatse is een gebouw met omliggende verharding aanwezig. Deze zal worden gesloopt. Daarmee staat vast dat er in de beoogde situatie sprake is van toename van verhard oppervlak van minder dan 500m².

Conclusie

Het aspect water bevat geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

4.9 Infra

4.9.1 Verkeer

De ontsluiting van de nieuwe vrijstaande woning vindt plaats op de Burgemeester van Besouwlaan. De realisatie van één woning geeft maximaal 10 motorvoertuigen per etmaal. Dit zal de intensiteit op de Burgemeester van Besouwlaan nauwelijks beïnvloeden. Het is dan ook niet aannemelijk dat de ontsluiting van de nieuwbouwwoning op de Burgemeester van Besouwlaan zal leiden tot een onevenredige belasting ervan.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.9.2 Parkeren

Bij het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt uitgegaan van het op 14 juni 2016 vastgestelde "Uitwerking Parkeerbeleid Loon op Zand".

Voor de functie 'wonen' is op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid de parkeernorm afhankelijk van de omvang van de woning. De gemeente heeft aangegeven dat de parkeernorm in deze situatie 2,2 bedraagt en dat er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden.

Op grond van de uitwerking van het parkeerbeleid mag voor de oprit, ongeacht de lengte, een rekenwaarde van 1 worden gehanteerd. Op het perceel zelf zullen nog 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Conclusie

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.9.3 Groenvoorziening

In het kader van het groen heeft de gemeente Loon op Zand het Groenstructuurplan vastgesteld. Voor de wijk De Oude Omdraaier is daarin opgenomen "Streefbeeld bosrijk wonen". De omschrijving hiervan betekent dat deze wijk te midden ligt van bomen, bos en beplanting. Door de grote kavels wordt dit beeld nog eens versterkt. De bomen en beplanting in de straten dragen bij aan de bosbeleving en biodiversiteit.

Het projectgebied maakt deel van een bestaand huisperceel. De bebouwing vindt plaats op de plek waar momenteel een relatief fors bijgebouw staat en de bestaande inrit van en naar dit bijgebouw wordt en blijft de inrit naar de nieuwe woning.

Feitelijk kan daarmee worden geconcludeerd dat de activiteit geen negatieve invloed heeft op de bestaande groenstructuur.

Voor het overige heeft het initiatief geen effect op de bestaande groenvoorzieningen en noopt het evenmin tot verdere, aanvullende maatregelen op dit punt.

Conclusie

Het aspect groenvoorziening vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.9.4 Afval

Woningen in de kern Kaatsheuvel beschikken over drie afvalcontainers: grijs voor het restafval, groen voor gft en blauw voor papier. Daarnaast wordt PMD ingezameld via speciaal daarvoor bestemde afvalzakken.

Deze afvalcontainers mogen niet in de openbare ruimte worden bewaard. Dit betekent dat hier bij de inrichting van het perceel rekening mee moet worden gehouden. De afvalcontainers moeten voor leging worden aangeboden aan de openbare weg (dus niet op opritten en parkeerhavens). De containers moeten dezelfde dag binnen worden gehaald. Op het perceel Burgemeester van Besouwlaan 1 is voldoende ruimte om de containers voor de te bouwen woning te stallen en aan te bieden voor lediging.

Conclusie

Het aspect afval is niet van invloed op de uitvoering van het plan.

4.10 Flora en Fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, meer specifiek de Wet natuurbescherming. Deze wet geldt sinds 1 januari 2017 en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Het wettelijk kader is gericht op het behoud van de biologische diversiteit en een duurzaam gebruik van de bestanddelen daarvan, de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, het behoud van het vogelstand en de bescherming van bedreigde dier- en plantensoorten en hun natuurlijke leefomgeving.

In het kader van de Wet natuurbescherming heeft de provincie Noord-Brabant de Verordening natuurbescherming Noord-Brabant vastgesteld. In deze Verordening staan alle regels voor natuurbescherming in Brabant, zowel voor Natura 2000-gebieden als in het wild levende dieren en bossen of andere houtopstanden. Voor activiteiten die een schadelijk effect hebben op beschermde soorten dient een ontheffing of een vergunning te worden verkregen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de eventuele aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het plangebied. Dit betekent concreet dat geïnventariseerd dient te worden of er beschermde planten en dieren voorkomen, of er een ontheffing noodzakelijk is en zo ja, of het aannemelijk is dat die ontheffing ook kan worden verkregen. Is dit laatste niet het geval dan zou een ruimtelijke ontwikkeling niet plaats kunnen vinden.

De geplande wijziging heeft geen nadelige effecten op de beschermde natuurgebieden of de EHS. Een vergunning of ontheffing op grond van de Verordening natuurbescherming Noord-Brabant is niet aan de orde.

Door Floraana Natuuradvies is een quickscan soortenbescherming flora en fauna uitgevoerd: rapport "Quickscan soortenbescherming flora en fauna Burgemeester van Besouwlaan 1 te Kaatsheuvel" (7 juni 2024, nr. 20240008). Het onderzoeksrapport is als bijlage bijgevoegd.

Soorten

In het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden zijn geen potentiële natuurwaarden aangetroffen waar rekening mee gehouden dient te worden.

Het advies luidt als volgt:

- Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen' is gelegen op circa 620 meter ten zuidoosten van het plangebied. De afstand tot het Natuurnetwerk is ongeveer 630 meter en ligt eveneens ten zuidoosten van het plangebied. Deze beschermde gebieden zijn op dusdanige afstand gelegen dat negatieve effecten van het plan kunnen worden uitgesloten voor wat betreft verstoring door licht, geluid en trillingen. Daarnaast zijn geen effecten te verwachten voor wat betreft vernatting en verdroging.
- Binnen de Soortenbescherming zijn alle bewoonde vogelnesten beschermd. In het plangebied bevinden zich mogelijke nestplaatsen. Het is aan te raden om te werken buiten het broedseizoen van de meeste vogels (grofweg 15 maart -15 juli), of te werken op een manier waarbij vogels in de directe omgeving niet aan broeden beginnen. Op deze manier kan zonder nader onderzoek, mitigatie of compensatie worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Soortenbescherming worden overtreden voor wat betreft algemene vogelsoorten.
- Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er, met het werken volgens een werkprotocol, geen nesten van broedvogels worden verstoord. Zo'n werkprotocol dient te worden opgesteld door een ter zake deskundige, en te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag. Ook zijn werkzaamheden binnen het broedseizoen mogelijk zonder werkprotocol, indien ter plaatse door een deskundige wordt vastgesteld dat er geen bewoonde vogelnesten aanwezig zijn. Een ontheffing is dan niet noodzakelijk.
- Nader onderzoek naar beschermde soorten is niet noodzakelijk gebleken. Ook een ontheffing Omgevingswet is niet nodig. De in het plangebied te verwachten soorten genieten lichte bescherming; een algehele vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht is te allen tijden van toepassing.

Conclusie

Met inachtneming van bovenstaande is het aspect "natuur" geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Stikstof

Ten behoeve van de beoogde woning is met toepassing van de AERIUS Calculator een stikstofberekening uitgevoerd om te bepalen of significante effecten ten aanzien van stikstofuitstoot kunnen worden uitgesloten in Natura-2000 gebieden. Van een significante bijdrage is sprake als de emissie die toe te rekenen valt aan het plan meer bedraagt dan 0,00 mol/ha/jr.

Door Buro de Ville te Loon op Zand is een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de bouw- en gebruiksfase (rapportage d.d. 21 februari 2024, werknr. 22.074). De resultaten van deze berekening zijn opgenomen in de separate bijlage.

Uit de berekening blijkt dat er geen rekenresultaten zijn, hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de bouw en het gebruik van de geplande woning ter plaatse van het perceel Burgemeester van Besouwlaan 1 te Kaatsheuvel niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Voor wat betreft de stikstof kan worden geconcludeerd dat er met betrekking tot het initiatief geen sprake is van significante stikstofdepositie en dat het evenmin zal leiden tot mogelijke significante negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000 gebieden.

4.11 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg, gericht op een betere bescherming van het archeologisch erfgoed, bepaalt dat elke gemeente over een eigen archeologiebeleid dient te beschikken. De algemene uitgangspunten van deze wet laten zich als volgt vertalen:

- gestreefd dient te worden naar behoud in situ van de archeologische waarden;
- de verstoorder betaalt;
- zorg dragen voor verankering van archeologie in ruimtelijke plannen.

Het initiatief voorziet in de bouw van een woning op een bestaand woonperceel. Door de aanwezige bebouwing en de aanleg van de bijbehorende tuin staat vast dat de gronden in het verleden al nadrukkelijk zijn geroerd waarbij geen archeologische vindplaatsen aan de orde zijn geweest. In het bestemmingsplan is evenmin sprake van (bescherming van) archeologische waarden.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft.

In 2008 was eerder een vergunning verleend voor de bouw van een woning. Deze is door economische omstandigheden niet gebouwd en vervolgens evenmin opgenomen in de vastgestelde Beheersverordening Woongebieden Kaatsheuvel.

Door de initiatiefnemer is medio december 2023 / januari 2024 een omgevingsdialoog gevoerd. Direct aangrenzende eigenaren / bewoners zijn daarbij rechtstreeks geïnformeerd over het initiatief. Dit heeft tot overwegend positieve reacties geleid. Eén van de omwonenden heeft aandacht gevraagd voor het zorgvuldig omgaan met de aanwezige beplanting op de aangrenzende percelen. Waar gevraagd gaan de initiatiefnemers hier daadwerkelijk extra aandacht aan geven en in overleg met betrokken partijen eventuele maatregelen treffen.