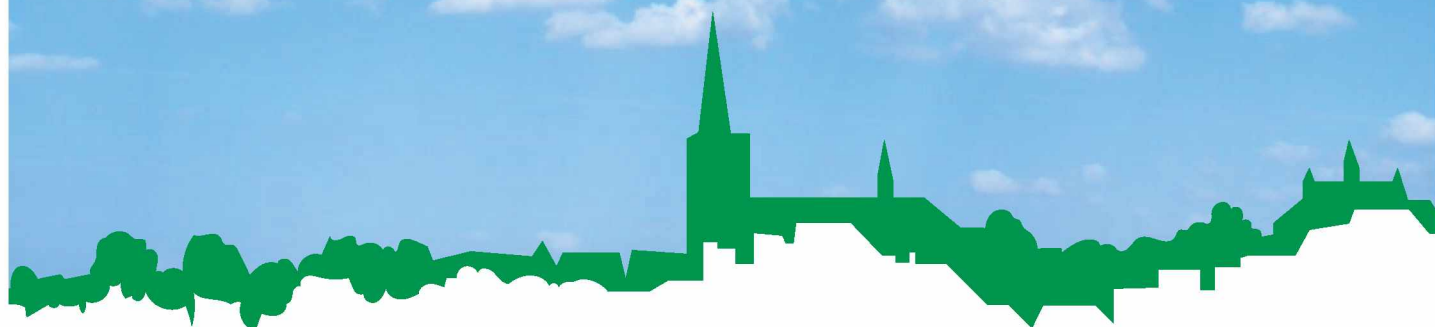


MOTIVERING BOPA WETERINGSTRAAT 17A GEMEENTE LOON OP ZAND

Behoort bij
Besluit verleende vergunning

Datum besluit : 6 mei 2026



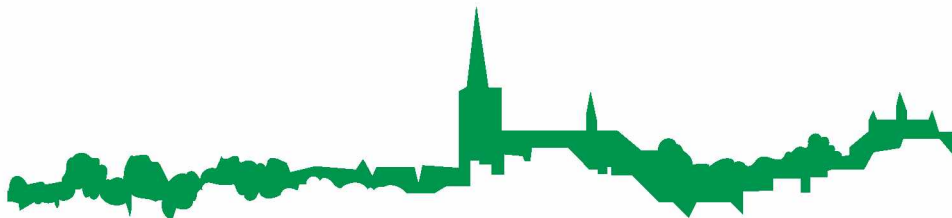


MOTIVERING BOPA WETERINGSTRAAT 17A GEMEENTE LOON OP ZAND

Datum

05 - 03 - 2026

Auteur(s)

Ordito b.v.

Ordito b.v.

Postbus 94

5126 ZH

Gilze

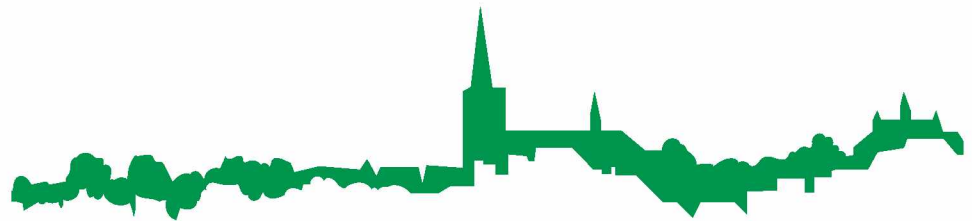
E info@ordito.nl

T 0161 801 022

www.ordito.nl

KVK 54811554

MOTIVERING



1.	Aanleiding en doel	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Planlocatie	2
1.3	Het omgevingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2.	Beschrijving huidige situatie	5
2.1	Historie en ruimtelijke kenmerken	5
2.2	Planlocatie	5
3.	Voorgenomen ontwikkeling	7
3.1	Planbeschrijving	7
3.2	Parkeren en verkeer	9
4.	Beleid en regelgeving	11
4.1	Rijksbeleid en Rijksregels	11
4.2	Provinciaal beleid en provinciale regels	12
4.3	Regionaal beleid	15
4.4	Beleid waterschap	16
4.5	Gemeentelijk beleid	17
5.	Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden	19
6.	Fysieke leefomgeving	23
6.1	Beschermen van de gezondheid	23
6.2	Bodemkwaliteit	23
6.3	Geluid door activiteiten	25
6.4	Geur en veehouderijen	27
6.5	Kwaliteit van de buitenlucht	29
6.6	Milieubelastende activiteiten	30
6.7	Natuur	31
6.8	Omgevingsveiligheid	36
6.9	Water en watersystemen	38
6.10	M.e.r.-beoordeling	40
7.	Uitvoerbaarheid	41
7.1	Economische uitvoerbaarheid	41
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
8.	Motivering evenwichtige toedeling van functies	42

Bijlagen

Bijlage 1: Verkeersonderzoek

Bijlage 2: Archeologisch onderzoek

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4: AERIUS-stikstofberekening

Bijlage 5: Ecologische quickscan

Bijlage 6: Participatieverslag

1. AANLEIDING EN DOEL

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van de motivering voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (hierna BOPA) onder de Omgevingswet betreft de herontwikkeling van de voormalige archiefopslag aan de Weteringstraat 17a te Loon op Zand.

Beoogd wordt om het bestaande pand deels te verbouwen en deels te slopen, waarna acht geschakelde starterswoningen worden gerealiseerd. De rest van het terrein wordt ingericht ten behoeve van parkeervoorzieningen, bergingen behorende bij de woningen en tuinen.

Het realiseren van de burgerwoningen is niet direct toelaatbaar op basis van het (tijdelijk) Omgevingsplan, omdat woningen niet zijn toegestaan ter plaatse van de functie 'Bedrijf'.

Het college heeft op 27 november 2023 besloten medewerking te willen verlenen aan de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Het planvoornemen kan middels een omgevingsvergunningprocedure voor een BOPA mogelijk gemaakt worden. Hiertoe dient een zogenaamde motivering opgesteld te worden, waarin de afwijkingen ten opzichte van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan onderbouwd worden.

In deze motivering is getoetst of de gevraagde activiteiten in verband met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar zijn. Aangetoond is dat met de beoogde activiteiten geen waarden geschaad worden dan wel dat de beoogde activiteiten geen belemmeringen ondervinden ten aanzien van de verschillende aspecten uit de fysieke leefomgeving.

1.2 Ligging en begrenzing planlocatie

De planlocatie is gelegen aan de noordzijde van het centrumgebied van de kern Loon op Zand, aan de Weteringstraat 17a. De gemeente Loon op Zand is gelegen in het groene hart van de provincie Noord-Brabant, tussen de twee stedelijke gebieden Tilburg en Waalwijk.

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een woonperceel waarop een bossage aanwezig is. De oost- en westzijde van het plangebied wordt begrensd door woningen, met aan de oostzijde de Weteringstraat 16, 16A, 16B en 17 en aan de westzijde Weteringstraat 17B en Berkenlaan 1A. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Weteringstraat met aan de overzijde de begraafplaats, de onverharde toegangsweg naar de woning Weteringstraat 20 en de diepe achtertuinen van de woningen Kloosterstraat 23 en 23a.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie N, perceelnummer 894 met een totale oppervlakte van 1.340 m².

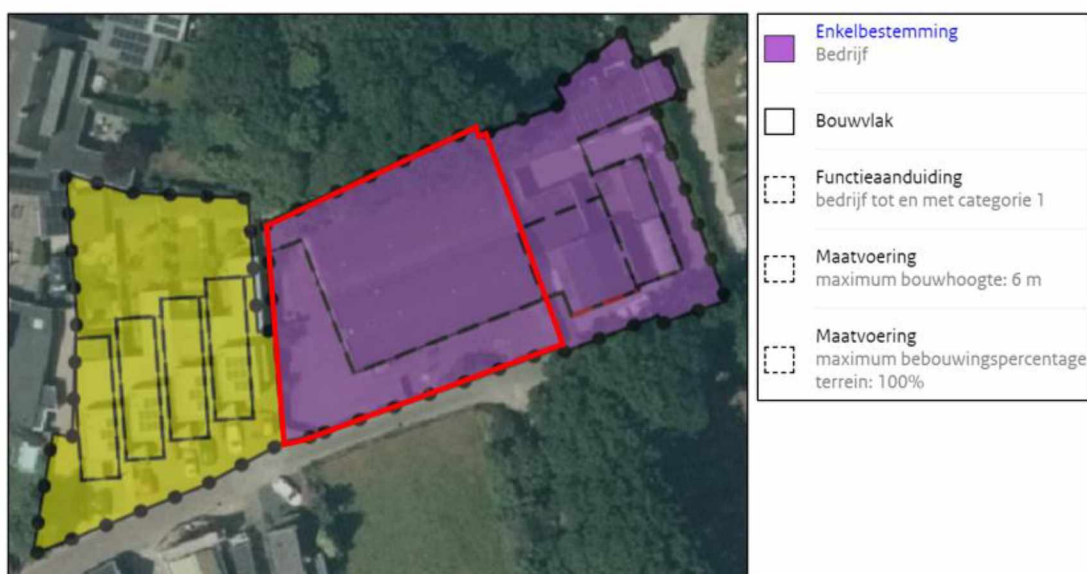


Ligging plangebied (plangebied rood omkaderd)

1.3 Het omgevingsplan

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Iedere gemeente heeft onder de Omgevingswet één omgevingsplan voor het hele grondgebied. De gemeente Loon op Zand heeft bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet automatisch een tijdelijk omgevingsplan met de regels voor de activiteiten voor de leefomgeving gekregen. Dit omgevingsplan van rechtswege bestaat uit alle bestaande ruimtelijke plannen, bepaalde gemeentelijke verordeningen en de bruidsschatsregels.

Op basis van het omgevingsplan van rechtswege geldt voor de planlocatie het bestemmingsplan 'Weteringstraat 16-17', zoals vastgesteld op 23 augustus 2012.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied rood omkaderd)

Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven in categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, opslag en uitstalling, nutsvoorzieningen, tuinen, erven en verharding en voor parkeervoorzieningen ten behoeve van de bestemming. Ter plaatse mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de activiteit worden opgericht.

Parapluherziening Loon op Zand 2019, wonen

Daarnaast geldt ter plaatse de 'Parapluherziening Loon op Zand 2019, wonen'. Gezien de recente ontwikkelingen in de jurisprudentie op het vlak van bewoning door meer dan één huishouden werd het raadzaam geacht het aantal woningen en de begrippen 'wonen' en 'huishouden' nader te definiëren in ruimtelijke plannen. In de begripsbepalingen ontbraken de begrippen 'wonen' en 'huishouden' en een regeling voor het aantal woningen. Door dit in alle geldende ruimtelijke plannen eenduidig op te nemen wordt de bedoeling op dit punt nader verduidelijkt. Daarnaast mogen recreatieverblijven uitsluitend recreatief gebruikt worden en is permanente bewoning niet toegestaan. In de praktijk blijkt permanente bewoning wel voor te komen. Het is niet wenselijk het strijdige gebruik ten aanzien van bewoning te legaliseren. Door de huidige begrippen in de diverse ruimtelijke plannen zou er onduidelijkheid kunnen ontstaan over het begrip permanente bewoning of bewoning. Derhalve zijn enkele begrippen toegevoegd om die onduidelijkheid in de toekomst te voorkomen.

Strijdigheid

Op basis van het vigerende (tijdelijke) omgevingsplan geldt ter plaatse van het plangebied de functie 'Bedrijf'. Het realiseren van woningen is ter plaatse niet toegestaan. Om het planvoornemen juridisch planologisch mogelijk te maken dient een omgevingsvergunningprocedure voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit doorlopen te worden.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 vormt een beschrijving van de huidige situatie en in hoofdstuk 3 wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 4 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal-, waterschaps- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 5 en 6 wordt inzicht gegeven in diverse waarden en planologische aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. Hoofdstuk 7 gaat in op de uitvoerbaarheid van de activiteit, zowel economisch als maatschappelijk. In het laatste hoofdstuk wordt afgesloten met een algehele conclusie, waarin gemotiveerd wordt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies.

2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

2.1 Historie en ruimtelijke kenmerken

Loon op Zand, vroeger Venloon geheten, dankt zijn naam aan de vennen en venen ten noorden en noordwesten van het dorp. Venloon is een samentrekking van veen (moerassig gebied, aan de kant van De Moer en Sprang) en loo (bos). Tussen 1300 en 1400, toen als gevolg van zandverstuivingen de Loonse en Drunense Duinen ontstonden, raakte het dorpscentrum in het tegenwoordige Land van Kleef onder het stuifzand. Volgens de overlevering vormden de zandverstuivingen in 1391 de aanleiding om het dorp te verplaatsen. Als gevolg van deze ontwikkelingen veranderde de naam van het dorp in Venloon op 't Sandt, dat wil zeggen: gelegen bij het zand. Rond 1800 veranderde de naam in Loon op Zand. Vanuit het verleden speelt de schoen- en lederindustrie een belangrijke rol, die in de loop der jaren overgenomen is door de recreatieve- en toeristische sector.

2.2 Planlocatie

De planlocatie betreft het perceel Weteringstraat 17a te Loon op Zand. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie N, perceelnummer 894 met een totale oppervlakte van 1.340 m².

Het plangebied is gelegen aan het einde van de doodlopende Weteringstraat ten noorden van het centrumgebied van Loon op Zand. De straat kent een grote differentiatie in bouwstijlen, gevelverspringingen, bouworiëntatie, dakvormen en goot- en bouwhoogten.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Weteringstraat 16-17'. Dit bestemmingsplan heeft het mogelijk gemaakt vier aaneengesloten woningen te bouwen aan de westzijde van het plangebied. Deze geschakelde woningen bestaan uit twee bouwlagen met lessenaarsdak. De goot- en bouwhoogte van de woningen bedraagt respectievelijk circa 6,5 en 7,5 meter.

Aan de overzijde van het plangebied is weidegrond gelegen. Ter plaatse is op 11 februari 2021 het bestemmingsplan 'Weteringstraat 15B te Loon op Zand' vastgesteld. Dit bestemmingsplan laat het toe een vrijstaande woning te realiseren met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 9,5 meter.

Binnen het plangebied is een voormalig archiefopslag aanwezig. Het bedrijfsgebouw uit 1968 bestaat uit een gedeelte met een gebogen dakconstructie en een gedeelte met een plat dak. Het gedeelte met de gebogen dakconstructie kent een bouwhoogte van 6,0 meter. De ruimte wordt gebruikt ten behoeve van de entree, kantoor en kantine. Onder dit gedeelte van het gebouw is een kelder aanwezig. Het gebouwgedeelte met het platte dak kent een bouwhoogte van 5,1 meter en wordt door de huidige exploitant gebruikt als werkplaats. De oppervlakte van het gebouw bedraagt 638 m².

In de huidige situatie wordt het gebouw van de voormalige archiefopslag geëxploiteerd door 'Het Uilennest', de maatschappelijk culturele werkplaats van Loon op Zand, Kaatsheuvel en De Moer. Het Uilennest exploiteert exposities, repetities, voorstellingen, optredens en beurzen.



Aanzicht huidige bedrijfsgebouw vanaf de Weteringstraat

3. VOORGENOMEN ONTWIKKELING

3.1 Planbeschrijving

Het beoogde planvoornemen betreft de herontwikkeling van het bedrijfsgebouw aan de Weteringstraat 17a Loon op Zand. De achterzijde van het bestaande bedrijfsgebouw wordt gesloopt, waardoor ruimte ontstaat voor parkeervoorzieningen en bergingen. In het te behouden gedeelte van de bedrijfshal worden zeven woningen gerealiseerd. Eén woning wordt via nieuwbouw tegen het bestaande bouwvolume gebouwd, waardoor in de toekomstige situatie in totaal acht woningen worden gerealiseerd. De woningen zijn bedoeld voor de starters op de woningmarkt.

De woonoppervlakte van de woningen varieert van circa 73 m² tot circa 133 m². De totale woonoppervlakte bedraagt in de toekomstige situatie circa 707 m². Het bebouwde grondoppervlak van de woningen bedraagt circa 383 m². Daarbij beschikken de woningen aan de zijde van de Weteringstraat over een eigen tuin.

De bouwhoogte van het nieuw aan te bouwen gedeelte bedraagt circa 6,0 meter. De goot- en bouwhoogte van het reeds aanwezige gebouwgedeelte bedraagt respectievelijk circa 5,10 en 6,0 meter. De woningen worden in de toekomstige situatie uitgevoerd in twee bouwlagen met plat dak.

De poort en de muur die rondom het bedrijfsgebouw staan worden gesloopt. Hierdoor wordt het achterterrein van de planlocatie bereikbaar voor voertuigen. Op het achterterrein worden in totaal 11 parkeerplaatsen aangelegd. Aan de voorzijde van de woningen wordt één parkeerplaats aangelegd, waardoor het totale aantal parkeerplaatsen in het plangebied uitkomt op 12. De woningen worden vanaf de zijde aan het parkeerterrein ontsloten. Verder wordt aan de noordoostzijde van het plangebied de bij de woningen behorende bergingen gerealiseerd.



Visualisatie beoogde situatie



3.2 Parkeren en verkeer

Parkeren

Het is voor bijna elke ruimtelijke ontwikkeling belangrijk dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. De gemeente Loon op Zand wil dan ook de mogelijkheid hebben om voorwaarden te stellen aan het realiseren van voldoende parkeerplaatsen.

Om voldoende parkeergelegenheid te waarborgen heeft de gemeente het document 'Uitwerking Parkeerbeleid Loon op Zand' opgesteld. In dit beleidsstuk zijn parkeernormen opgenomen. In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte van het planvoornemen weergegeven. Op basis van het parkeerbeleid is de Weteringstraat gelegen in het gebiedstype 'Rest bebouwde kom Loon op Zand en Kaatsheuvel'. Woningen met een oppervlakte tussen de 50 en 75 m² GBO worden gecategoriseerd als 'woning klein 2'. Op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid bedraagt de parkeerbehoefte 1,0 parkeerplaatsen per woning. Woningen met een oppervlakte van tussen de 90 en 135 m² GBO worden gecategoriseerd als 'wonen midden'. De parkeerbehoefte voor deze woningen bedraagt 1,6 parkeerplaats per woning. Beide categorieën kennen een parkeerbehoefte voor bezoekers van 0,3 parkeerplaatsen per woning. Voor de bepaling van de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van het aanwezigheidspercentage van de parkeerplaatsen, zoals opgenomen in het gemeentelijk parkeerbeleid en de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'.

Gezien het gegeven dat de bezettingsgraad van een parkeerplaats nagenoeg nooit 100% is, wordt voor het bepalen van de parkeervraag gebruik gemaakt van de aanwezigheidspercentages. Op basis van de aanwezigheidspercentages kan de piekvraag berekend worden. De piekparkeervraag is onderstaand in tabelvorm weergegeven.

Parkeernorm			
Functie	Aantal woningen	Totaal bewoners	Totaal bezoekers
Woning klein 2	5	5	1,5
Norm		1,00	0,30
Wonen midden	3	4,8	0,9
Norm		1,60	0,30
Totaal	8	9,8	2,4

Aanwezigheidspercentage							
Functie	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Woningen bewoners	4,9 50%	4,9 50%	8,82 90%	9,8 100%	5,88 60%	7,84 80%	6,86 70%
Woningen bezoekers	0,24 10%	0,48 20%	1,92 80%	0 0%	1,44 60%	1,92 80%	1,68 70%
Totaal	5,1	5,4	10,7	9,8	7,3	9,8	8,5

Op basis van de aanwezigheidspercentages bedraagt de piekparkeervraag 11 parkeerplaatsen in de 'werkdag avond' periode. Gezien de omvang en het karakter van het plangebied is het mogelijk de nieuwe parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

Verkeer

In de 'Uitwerking Parkeerbeleid Loon op Zand' zijn geen cijfers opgenomen met betrekking tot de verkeersgeneratie. Om de verkeersgeneratie van de toekomstige situatie te kwantificeren is een verkeersonderzoek opgesteld. Het verkeersonderzoek is opgenomen in de bijlage van voorliggende motivering.

In het onderzoek zijn verschilberekeningen gemaakt tussen de bestaande-, vergunde- en de toekomstige situatie. Op basis van het verkeersonderzoek kan geconcludeerd worden dat de verkeerstoename op de drukste perioden van de dag – de spitsperioden – toeneemt met gemiddeld één personenauto per twee uur. Uit het onderzoek blijkt dat de verkeersintensiteit niet onevenredig toeneemt ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling.

4. BELEID EN REGELGEVING

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de activiteit toegelicht en wordt de activiteit hieraan getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving.

4.1 Rijksbeleid en Rijksregels

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten:

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

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed.

Uitgangspunt is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstellingen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

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

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen.

In hoofdstuk 5 van het Bkl staan instructieregels voor zowel een omgevingsplan als buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Het grootste deel heeft betrekking op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). Het betreft onder meer normen en regels voor geluid en geur van activiteiten, externe veiligheid en cultureel erfgoed. Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Een van de instructieregels uit het Bkl betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze instructieregel is voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals woningbouwplannen. Bij een nieuwe woningbouwontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling.

Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Voor woningbouwontwikkeling geldt volgens de overzichtsuitspraak van de Raad van State dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er 12 of meer woningen gerealiseerd worden. Het planvoornemen voorziet in de herontwikkeling van het bedrijfsgebouw aan de Weteringstraat 17a te Loon op Zand. Het planvoornemen voorziet in de herontwikkeling van een voormalig archiefopslag. Beoogd wordt het pand deels te slopen en deels te verbouwen, waarna acht geschakelde starterswoningen worden gerealiseerd. Op basis van jurisprudentie is de ontwikkeling niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van het Rijk.

4.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving' vastgesteld. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdpunten voor de middellange en lange termijn:

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

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

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

Omgevingsverordening Noord-Brabant

Artikel 8.0b, eerste lid van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

1. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
2. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan;
3. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk belemmert.

Provinciale Staten kunnen bij een omgevingsverordening regels stellen over de uitoefening van taken of bevoegdheden aan de gemeente (instructieregels).

Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant hebben in de toelichting op de Omgevingsverordening het volgende aangegeven over het toepassingsbereik van instructieregels bij een Bopa. In de onderbouwing moet worden ingegaan op de daarin genoemde onderwerpen, zover deze van toepassing zijn op de specifieke planlocatie.

Toetsing

De Omgevingsverordening Noord-Brabant, zoals in werking getreden vanaf 1 januari 2024, is een uitvoeringsinstrument van de provincie om haar doelen te realiseren. In de Omgevingsverordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op het Omgevingsplan.

Het plangebied valt volgens de Omgevingsverordening Noord-Brabant onder de volgende relevante gebieden:

- **Stedelijk gebied**
(*Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant*)
- **Norm wateroverlast stedelijk gebied**
(*Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging*)

Stedelijk gebied (artikel 5.55)



Uitsnede TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant (plangebied rood omkaderd)

Voor het onderwerp 'duurzame stedelijke ontwikkeling' zijn instructieregels voor gemeenten opgenomen. Hierin is opgenomen dat een plan voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen Stedelijk gebied. Een onderbouwing omschrijft of de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het planvoornemen een duurzame verstedelijking is. Artikel 5.55 lid 2 geeft een nadere bepaling van een 'duurzame stedelijke ontwikkeling':

Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:

- a. een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving ;*
- b. toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
- c. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
- d. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
- e. de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en*
- f. wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.*

De nieuwbouw van woningen is toegestaan binnen het Stedelijk gebied als bepaald in artikel 5.55 mits passend binnen de woningbouwafspraken zoals deze op regionaal niveau zijn bepaald. De beoogde woningbouwontwikkeling past binnen de regionale afspraken die gemaakt zijn over woningbouw, zoals in paragraaf 4.3 en 4.5 van voorliggende motivering is beschreven.

Norm wateroverlast stedelijk gebied (art. 2.2)

Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt binnen Stedelijk gebied, als norm een overstromingskans van 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor het doeleind bebouwing. De norm betreft een inspanningsverplichting.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 5.1.2)

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in paragraaf 5.1.2, artikel 5.7 van de Omgevingsverordening. Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

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

Het planvoornemen betreft een toedeling van functies binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing (bestaand stedelijk gebied), waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De lagenbenadering betreft zaken welke in hoofdstuk 5 en 6 nader worden uitgewerkt, zoals archeologie, bodem en flora en fauna. Met het planvoornemen wordt hier zodoende in voldoende mate rekening mee gehouden. De meerwaarderecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in het gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het planvoornemen voorziet, door middel van het verkleinen van het woningtekort, in een combinatie van opgaven, waardoor er meerwaarde ontstaat.

Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van de provincie.

4.3 Regionaal beleid

Afspraken woningbouw 2022-2030 – Regionale Woondeal SRBT

Op 9 maart 2023 ondertekende de gemeente Loon op Zand de zogeheten woondeal met gemeenten uit de Stedelijke Regio Breda-Tilburg (SRBT), de woningcorporaties, de provincie Noord-Brabant en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Met de woondeal wordt de samenwerking op het gebied van wonen verstrekt. Samen met andere gemeenten wordt ingezet om in de periode tot en met 2030 ruim 39.000 woningen toe te voegen aan de bestaande voorraad.

Binnen de SRBT-regio is op dit moment tot 2030 een harde planvoorraad van 18.555 woningen, uitgaande van vastgestelde/onherroepelijke bestemmingsplannen. De opgave 2022 tot en met 2026 bedraagt 22.325 woningen. Het is dus nog nodig om plannen voor 3.770 woningen 'op te harden'. Ingevolge deze woondeal geldt voor de gemeente Loon op Zand dat in de periode tot en met 2026 voorzien moet worden in een toevoeging van minimaal 659 woningen.

Qua plancapaciteit is opgenomen dat iedere gemeenten streeft naar een totale (jaarlijkse) planvoorraad (zachte en harde plancapaciteit) van minimaal 130%. Met de betrekking tot de programmering is vastgelegd dat voor nieuwe woningbouwplannen de volgende verdeling (conform voorgeschreven rijksbeleid) uitgangspunt is: 30% sociale huur, 40% overig betaalbaar (middeldure huur en/of betaalbare koop) en 30% vrije sector (huur en/of koop). Voor de zachte planvoorraad ligt de focus op (snelle) realisatie.

Betaalbaarheid is belangrijk bij het toevoegen van woningen. Daarom is er afgesproken dat er bij nieuwe plannen een verdeling aangehouden wordt van 30% sociale huur, 40% middeldure huur of betaalbare koop en 30% vrije sector.

Het planvoornemen voorziet in de herontwikkeling van een voormalig archiefopslag. Beoogd wordt het pand deels te slopen en deels te verbouwen, waarna acht geschakelde starterswoningen worden gerealiseerd. Alle beoogde woningen vallen onder de categorie betaalbare koop (< € 5.1.2.b V.O.N.) Het planvoornemen voldoet hiermee ruimschoots aan de toevoeging van betaalbare woningen. Het planvoornemen is derhalve in lijn met de uitgangspunten uit de Woondeal.

Conclusie

De activiteit past binnen de regionale doelstellingen en het regionale beleid.

4.4 Beleid waterschap

Waterbeheerprogramma 2022-2027 (Waterschap Brabantse Delta)

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteit en –kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen en ambities van het waterschap zijn opgenomen in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Hiermee geeft het waterschap de koers aan voor de komende zes jaar. In het Waterbeheerprogramma staan de kerntaken van het waterschap centraal. Dat zijn zorgen voor voldoende en schoon water voor natuur en landbouw, bescherming tegen overstromingen en het zuiveren van afvalwater. In dit plan is verwoord dat het waterschap aan een beter watersysteem werkt, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Het waterschap heeft waar nodig toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma en een eigen verordening.

Waterschapsverordening waterschap Brabantse Delta

In de waterschapsverordening staan alle regels die bepalen welke activiteiten, waar in het werkgebied van waterschap mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden. Met de Omgevingswet werkt waterschap met het 'ja, mits'-principe. Dat betekent dat activiteiten zijn toegestaan, mits er wordt voldaan aan voorwaarden in de waterschapsverordening.

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 de 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 'Hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Het gebruik van uitlogende (bouw)materialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC wordt ten zeerste afgeraden in verband met de negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Door middel van de verplichte watertoets ziet het waterschap toe op de uitvoering van hun beleid. Hiermee wordt gewaarborgd dat bij nieuwe ontwikkelingen het waterbeheer wordt meegenomen.

Conclusie

Of de activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van het waterschap wordt nader onderbouwd in paragraaf 6.9 van voorliggende motivering.

4.5 Gemeentelijk beleid

(Ontwerp) Omgevingsvisie Loon op Zand 2040

In de Omgevingsvisie Loon op Zand 2040 staan de hoofddoelen die de gemeente tot 2040 in de fysieke leefomgeving nastreeft. Daarnaast staat in de visie het beleid waarmee de gemeente haar ambities wil behalen. Met deze visie zet de gemeente de koers uit voor de lange(re) termijn. Een koers waarmee de gemeente antwoordt geeft op de dynamiek in de samenleving en de trends die op hen afkomen. Maar ook een koers die de kwaliteiten en kenmerken binnen de gemeente beschermd.

De gemeente kiest voor een sterk recreatief profiel, het versterken en benutten van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten en het toekomstbestendig maken van de woonwijken en dorpen. De gemeente heeft daarbij veel sectorale doelen gesteld voor 2040 die in verschillende speerpunten terugkomen. Hieronder wordt voor enkele doelstelling aangegeven wat de oplossingsrichtingen of beleidskeuzes:

- Voldoende ruimte voor groen en water bij nieuwbouw en herstructurering:
Bij nieuwe woningbouwprojecten wil de gemeente dat er bij het begin van het ontwerp ruimte wordt gecreëerd voor openbaar groen en water. In de basis stelt de gemeente dat minimaal 20% van de oppervlakte van een nieuwbouw- of herstructureringslocatie moet bestaan uit openbaar groen en water.
- Het verduurzamen van woningen:
Loon op Zand wil dat in 2030 ongeveer 20% van alle gebouwen op een duurzame manier verwarmd wordt).
- Vernieuwen van een deel van het woningaanbod om meer variatie in het aanbod te realiseren en het aandeel levensloopbestendige woningen te vergroten:
Met het vernieuwen van het woningaanbod in een aantal wijken wil de gemeente het aanbod van woningen beter laten aansluiten op de (toekomstige) vraag en de kwaliteit van de leefomgeving vergroten. In de eerste plaats doet de gemeente dit door woningen (zoveel mogelijk) levensloopbestendig te bouwen. Daarnaast stuurt de gemeente op het bouwen voor doelgroepen.
- Meer focus op inbreiden en herstructurering:
In eerste instantie kiest de gemeente voor vernieuwing en herstructurering in de bebouwde kom, waar dat kan.

Het planvoornemen voorziet in de herontwikkeling van een voormalig archiefopslag. Beoogd wordt het pand deels te slopen en deels te verbouwen, waarna acht geschakelde starterswoningen worden gerealiseerd. Met de realisatie van het planvoornemen wordt bijgedragen aan een variërend woningaanbod beoogd voor de doelgroep starters.

Met de transformatie van de voormalige archiefopslag aan de Weteringstraat 17a sluit het planvoornemen aan bij de inbreiding en herstructurering doelstellingen uit de Structuurvisie. Gezien de ligging van het plangebied is er sprake van een inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom.

Het planvoornemen betreft een duurzame woningbouwlocatie waarbij de woningen worden verwarmd door middel van een duurzame warmtebron. Hierdoor draagt het planvoornemen bij aan de duurzaamheidsdoelstelling van de gemeente Loon op Zand.

Concluderend kan gesteld worden dat de voorgestelde ontwikkeling passend is binnen de structuurvisie van de gemeente Loon op Zand.

Woonvisie 2016-2025

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

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

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

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

Dit plan sluit aan bij een aantal doelstellingen uit onze Woonvisie 2016 – 2025 'duurzaam, gevarieerd en betaalbaar wonen in de gemeente Loon op Zand':

- Het behouden en het aantrekken van starters en gezinnen;
- Voorkomen van krimp;
- Duurzaam (ver)bouwen

Ook sluit dit plan aan bij de eerdere ingediende motie van november 2021 'betaalbare woningen' van de gemeenteraad, waarin het college de opdracht is gegeven om meer betaalbare woningen te bouwen in de gemeente, gezien de behoefte.

Onderhavig planvoornemen betreft de realisatie van acht kleinere starterswoningen. Dit betekent dat het plan wordt voorzien in betaalbare woningbouw. Hiermee sluit het voornemen aan bij de motie 'betaalbare woningen'.

Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van de gemeente.

5. LANDSCHAPPELIJKE, STEDENBOUWKUNDIGE EN CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Omgevingskwaliteit duidt daarbij op het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap. Het gaat daarbij zowel om de menselijke beleving van de fysieke leefomgeving als om de intrinsieke waarden die de maatschappij toekent aan de identiteit van een gebied en aan dier- en plantensoorten.

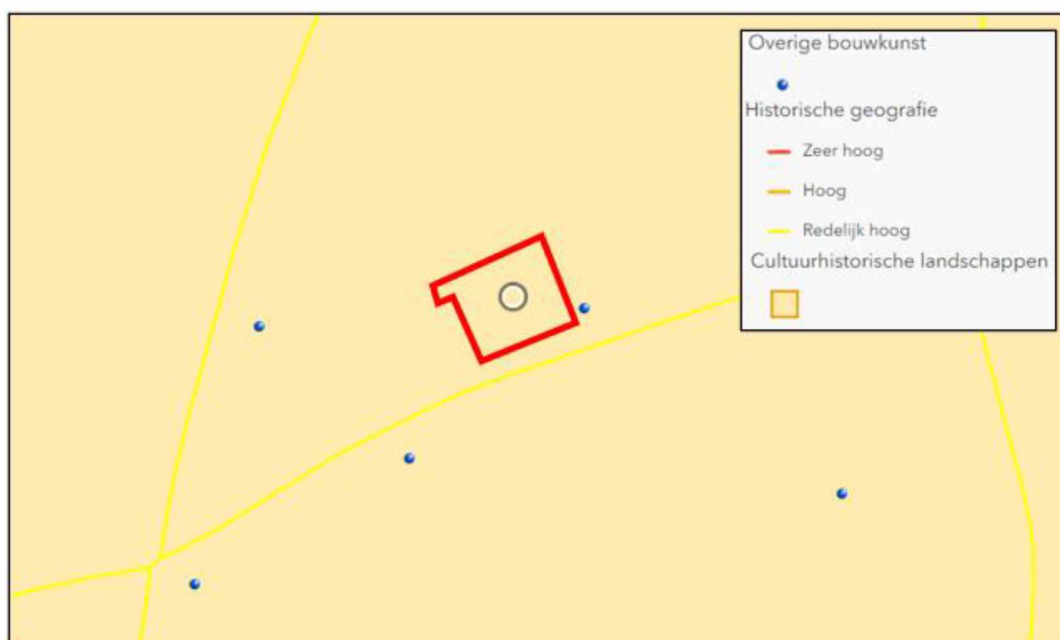
Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden zijn een element van omgevingskwaliteit en het beschermen van die waarden is in artikel 2.1, derde lid, van de Omgevingswet opgenomen als één van de oogmerken die van belang kan zijn bij de uitoefening van taken en bevoegdheden op grond van de wet. Voor onderhavige herontwikkeling betreffen dit de volgende waarden:

Cultureel erfgoed

Onder cultureel erfgoed worden onder andere verstaan: monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen. De bescherming van het cultureel erfgoed kent zijn oorsprong bij het Europese Verdrag van Malta in 1998. Dit verdrag voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed.

Cultuurhistorische waarden

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. In dit kader wordt getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart herziening 2024 (plangebied rood omlijnd)

Cultuurhistorische landschappen - Meierij

De Meierij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. Over grote oppervlakten ligt Brabants leem in de ondergrond. De Meierij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. Vanouds waren de randen van de beekdalen en de dekzandruggen de meest geschikte plek voor bewoning. De beekdalen zelf en de uitgestrekte broekgebieden waren te nat om te wonen of om akkerbouw te bedrijven.

De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

Het planvoornemen voorziet in de herontwikkeling van een voormalig archiefopslag. Beoogd wordt het pand deels te slopen en deels te verbouwen, waarna acht geschakelde starterswoningen worden gerealiseerd. Gezien de kleinschalige, inbandige ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van wordt de cultuurhistorische waarde van het gebied niet aangetast.

Cultuurhistorische landschappen - Loonse en Drunense Duinen

De Loonse en Drunense Duinen zijn Brabants grootste stuifzandgebied. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt bezien liggen de waarden in de elementen en structuren uit verschillende perioden, die tezamen een beeld geven van de geschiedenis van bewoning en gebruik van dit bijzondere gebied en de strijd die geleverd moest worden tegen de natuurlijke krachten, die dorpen en akkers bedreigden. Ook de Loonse en Drunense Duinen is een in aardkundig en ecologisch opzicht buitengewoon belangrijk gebied.

De cultuurhistorische waarden van het landschap wordt gewaarborgd door:

- Het behoud van het stuifzandgebied;
- De natuurontwikkelings-en recreatieve opgave afstemmen met de cultuurhistorische waarden;
- De economische dragers afstemmen op de cultuurhistorische identiteit Loonse en Drunense Duinen;
- Het vergroten van de cultuurhistorische waardering door het vergroten van de beleving.

Het planvoornemen voorziet in de herontwikkeling van de voormalige archiefopslag. Beoogd wordt het pand deels te slopen en deels te verbouwen, waarna acht geschakelde starterswoningen worden gerealiseerd. Gezien de kleinschalige, inbandige ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van wordt de cultuurhistorische waarde van het gebied niet aangetast.

Archeologische waarden

Voor het archeologische erfgoed worden risico's beperkt door het erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening. Het belangrijkste uitgangspunt is het streven naar behoud van archeologische waarden in de bodem en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is, zodat de archeologische waarden beter conserveert.

De gemeente Loon op Zand heeft hiertoe in 2017 een gemeentelijk archeologiebeleid inclusief verwachtingen- en beleidskaart vastgesteld. Op de kaart zijn bekende archeologische vindplaatsen en de archeologische verwachting van een gebied (kans op het aantreffen van archeologische resten) vastgelegd. De verwachtingskaart vormt de basis voor de archeologische maatregelenkaart. De daarop aangegeven vindplaatsen en verwachtingsgebieden zijn voor de maatregelenkaart vertaald in vijf beleidscategorieën. Dat zijn vijf soorten zones/terreinen, waaraan een eigen planologisch beschermingsregime wordt gekoppeld. Insteek van het gemeentelijke beleid is om te beschermen wat archeologisch waardevol is, en om voor gebieden met een lagere archeologische verwachtingswaarde een lager beschermingsniveau voor te schrijven.

De planlocatie is aangewezen als 'Categorie 2b Archeologische waarde bebouwingscluster'. Voor deze zone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld. De diepte van de toekomstige bodemverstoring is op dit moment onbekend, maar gezien de gedeeltelijke sloop van het pand, de bouw van een extra hoekwoning, de bouw van bergingen en de herinrichting van het omliggende terrein is de verwachting dat de bodem waarschijnlijk over een grotere oppervlakte dan 100 m² tot in het archeologische niveau (dieper dan 30 cm) wordt verstoord. Derhalve wordt een archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht.

Op 27 november is door Aeres milieu een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek omschreven. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlage van voorliggende motivering.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat er hoge zwarte enkeerdgronden, zoals verwacht op basis van het bureauonderzoek, aanwezig zijn in het plangebied.

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat de natuurlijke ondergrond bestaat uit dekzandafzettingen van het Laagpakket van Wierden (Formatie van Bostel). De top van het dekzand bevindt zich op een diepte van circa 75 tot 95 centimeter onder maaiveld. Dit komt overeen met circa 10,25 tot 10,55 meter +NAP. Elders binnen het plangebied ligt de top beduidend lager, op circa 155 centimeter onder maaiveld (circa 9,65 meter + NAP).

Er is tijdens het veldonderzoek ook vastgesteld dat de bodem (deels) intact is of uit een scherp AC bodemprofiel bestaat. De scherpe overgang naar de C-horizont is mogelijk het gevolg van een egalisatie voorafgaand aan de ontginning van het gebied en/of mogelijk door opname in het bovenliggend dek middels (diep)ploegen. Uit het bureauonderzoek kwam dan ook naar voren dat westelijk grenzend aan het plangebied sprake was van een diepgaande verstoring. Dit betekent dat de top van het potentieel archeologisch niveau voor de periode jagers-verzamelaars niet meer intact is. Deze vindplaatsen zijn immers erg kwetsbaar en zullen, indien deze aanwezig zijn geweest, alleen nog *ex-situ* kunnen worden aangetroffen. Op basis hiervan wordt ter hoogte van de boringen met een scherp AC-bodemprofiel de verwachting voor deze periode bijgesteld van middelhoog naar laag.

Voor de daaropvolgende periode van meer sedentaire bewoningsvormen met robuustere sporen kan worden gesteld dat deze naar verwachting nog goed aangetroffen kunnen worden. Op basis hiervan blijft de middelhoge verwachting voor de periode neolithicum – vroege middeleeuwen gehandhaafd. Voor de periode late middeleeuwen tot en met nieuwe tijd blijft de middelhoge verwachting gehandhaafd.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat de bodemopbouw in het plangebied bestaat uit een scherp AC-bodemprofiel. Hierdoor is de kans groot dat archeologische resten in de ondergrond kunnen worden aangetroffen. De in het vooronderzoek opgestelde archeologische verwachting (middelhoog voor neolithicum – vroege middeleeuwen en voor late middeleeuwen - nieuwe tijd) blijft overal gehandhaafd.

De graafwerkzaamheden bij de voorgenomen planontwikkeling kunnen een negatieve impact hebben op het verwachte aanwezige archeologische niveau. Op basis van de bodemkundige gesteldheid kunnen onder de humus houdende bovengrond (75 centimeter beneden maaiveld) archeologische resten aanwezig zijn in het plangebied. Wanneer er graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden, dan kunnen eventueel aanwezige archeologische resten verloren gaan.

Het grootste deel van de verstoringen zal binnen de huidige bebouwing plaatsvinden. Het nieuw te verstoren deel bestaat uit een bouwdeel met één woning (westelijk grenzend aan de huidige bebouwing) en de aanleg van een parkeerplaats (zuidelijke deel). Enkel bij de aanleg van de woning zal het potentieel aanwezige archeologische niveau (75 centimeter beneden maaiveld) worden geraakt. Aangezien dit deel een geringe oppervlakte heeft van circa 100 m², zal dit weinig kenniswinst opleveren. Op basis hiervan wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek nodig geacht. Hierbij ervan uitgaande dat het archeologisch niveau ter plaatse van de parkeerplaats niet wordt geraakt.

Stedenbouw

De bestaande bebouwing betreft een bedrijfsgebouw dat wordt getransformeerd tot een woonlocatie. Ten behoeve van de herontwikkeling wordt het achterste gedeelte van het bedrijfsgebouw gesloopt. Het voorste, aan de Weteringstraat gelegen, gedeelte blijft behouden. Aan de westzijde van het pand wordt aan het bestaande volume een woning gebouwd die architectonisch aansluit bij de behouden bebouwing.

Gezien de minimale veranderingen aan de stedenbouwkundige uitstraling van het gebouw en het behoudt van de reeds bestaande gevellijn vormt het planvoornemen geen stedenbouwkundige belemmering.

Conclusie

Vanuit het aspect cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6. FYSIEKE LEEFOMGEVING

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet.

6.1 Beschermen van de gezondheid

Kader

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is een gezonde fysieke leefomgeving. In artikel 2.1 lid 4 van de wet is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. In het omgevingsplan werken deze randvoorwaarden door.

Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten.

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid. Bijvoorbeeld via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. In het omgevingsplan werken deze randvoorwaarden door.

Onderzoek

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Het gezondheidsaspect heeft een centrale rol binnen de Omgevingswet.

Conclusie

In de navolgende paragrafen worden de verschillende aspecten onderzocht, zoals geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. Hieruit blijkt dat vanuit het aspect gezondheid sprake is van een evenwichtige toedeling van functies.

6.2 Bodemkwaliteit

Kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door:

- Het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen;
- Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- Het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

Onderzoek

Bij het wijzigen van activiteiten of het bouwen van bouwwerken geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodemkwaliteit.

Het planvoornemen voorziet in de herontwikkeling van een voormalig archiefopslag. Beoogd wordt het pand deels te slopen en deels te verbouwen, waarna acht geschakelde starterswoningen worden gerealiseerd. De beoogde woningen worden aangemerkt als een bodemgevoelig object. Om te toetsen aan de maximale toegestane bodemwaarden, zoals omschreven in art. 5.89i Bkl, is een bodemonderzoek noodzakelijk.

Om te toetsen aan de maximaal toegestane bodemwaarden is door Aeres Milieu in december 2024 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies uit het onderzoek omschreven. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlage van deze motivering.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

In het opgeboorde bodemmateriaal zijn in de bovengrond plaatselijk bijmengingen met baksteen waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en ondergrond geen overschrijding van de interventiewaarde gemeten is. In de bovengrond zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan som PCB aangetoond. Op basis hiervan voldoet de bovengrond (uitpandig) indicatief aan de bodemkwaliteitsklasse ‘industrie’. De overige onderzochte monsters voldoen aan de klasse ‘landbouw/natuur’. In het freatisch grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk geacht. De resultaten van dit bodemonderzoek tonen wel aan dat de bodem indicatief niet overal voldoet aan bodemkwaliteitsklasse ‘Wonen’ op basis van de aanwezige som PCB (uitpandig klasse ‘industrie’). Het bevoegd gezag dient te bepalen of de bodemkwaliteit op deze locatie desondanks geschikt wordt geacht voor de voorgenomen herontwikkeling op de locatie.

In het kader van dit onderzoek is geen asbest in bodemonderzoek conform de NEN 5707 / 5897 verricht naar het voorkomen van asbest in de bodem en op het maaiveld. Op het maaiveld en in de vrijkomende grond zijn visueel geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De aangetroffen bijmengingen met baksteen worden niet als asbestverdacht beschouwd.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit bodemkwaliteit in combinatie met de bodemvoorschriften bij milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het omgevingsplan (met bodemkwaliteitskaart) van toepassing.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan gesteld worden dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies in het kader van bodemkwaliteit. Omdat de bodem indicatief niet overal voldoet aan de bodemklasse ‘Wonen’ op basis van de aanwezige som PCB, dient het bevoegd gezag te bepalen of de locatie geschikt is voor de herontwikkeling.

6.3 Geluid door activiteiten

6.3.1 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Kader

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

In de Bruidsschat (BS) is het onderdeel 'geluid' geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald.

Geluidsgevoelige gebouwen

In artikel 3.20 van Bkl is bepaald welke gebouwen geluidsgevoelig zijn. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Geluidsproductieplafond

De Omgevingswet werkt met geluidsaandachtsgebieden. De omvang van de geluidsaandachtsgebieden wordt bepaald op basis van berekeningen en beslaat het gebied waarbinnen de standaardwaarde mogelijk worden overschreden. De wijze waarop het gebied moet worden bepaald is opgenomen in de Aanvullingsregeling geluid (Arg).

De bepaling van een geluidsaandachtsgebied is afhankelijk van de juridische status van de bron. Als een geluidsproductieplafond is vastgesteld, wordt gebruik gemaakt van de gegevens bij vaststelling daarvan. Dit betreft met name rijkswegen, hoofdspoorwegen, provinciale wegen en industrieterreinen.

Hetzelfde geldt voor een waterschapsweg, lokale weg of lokale spoorweg als daarvoor een geluidsproductieplafond is vastgesteld. Als geen geluidsproductieplafond is vastgesteld wordt gebruik gemaakt basisgeluidsemissies voor die bronnen.

6.3.2 Geluid door activiteiten

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen activiteiten aanwezig welke invloed hebben op de geluidsgevoelige functie, zoals windturbines en buitenschietsbanen.

Onderzoek

Het planvoornemen voorziet in de herontwikkeling van een voormalig archiefopslag. Beoogd wordt het pand deels te slopen en deels te verbouwen, waarna acht geschakelde starterswoningen worden gerealiseerd. Gebouwen met een woonfunctie worden aangemerkt als geluidsgevoelige functie, zoals omschreven in art. 3.21 lid 1 onder a Bkl.

Gelet op ligging van het plangebied aan het einde van een, voor personenauto's, doodlopende straat en de afstand tot drukke wegen zal het aspect op voorhand niet tot een belemmering leiden. De gehele kern Loon op Zand is een 30 km/uur -gebied met relatief lage intensiteiten. Daarbij bedraagt het geluid wegverkeer, op basis van de Atlas Leefomgeving minder dan 45 dB. Een uitsnede van de Atlas Leefomgeving is onderstaand weergegeven. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawai lijkt vooralsnog niet noodzakelijk te zijn. Indien een akoestisch onderzoek wegverkeerslawai wenselijk is, wordt deze bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overlegd.



Uitsnede Atlas Leefomgeving (plangebied aangeduid met gele ster)

Verder is het plangebied gelegen buiten de geluidszones van spoorwegen en industrieterreinen. Akoestisch onderzoek in relatie tot deze geluidszones is niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.4 Geur en veehouderijen

6.4.1 Geur

Kader

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Deze instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang.

De geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat beoordeeld moet worden of waarden, afstanden en gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente heeft beleidsvrijheid om te bepalen welke mate van geurhinder aanvaardbaar is. Voor een aantal activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Dit geldt voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren (veehouderijen) en andere agrarische activiteiten (bijv. het opslaan van mest). Een onderdeel van het omgevingsplan van rechtswege is ook de gemeentelijke geurverordening, hierin kan worden afgeweken van de standaardnorm. Indien de gemeentelijke geurverordening nog niet is geïmpliceerd in het omgevingsplan en/of de gemeente geen geurverordening kent, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. In de Bruidsschat zijn geuremissiefactoren (waarden) en afstandsnormen opgenomen.

In artikel 22.98 zijn de ten hoogste toegestane geurbelastingen bepaald ten aanzien van het houden van landbouwhuisdieren, zoals opgenomen in de onderstaande tabel.

Geurgevoelig object	Waarde
Gelegen binnen de bebouwde kom en buiten een concentratiegebied geurhinder en veehouderij	2,0 OUe/m ³
Gelegen binnen de bebouwde kom en binnen een concentratiegebied geurhinder en veehouderij	3,0 OUe/m ³
Gelegen buiten de bebouwde kom en buiten een concentratiegebied geurhinder en veehouderij	8,0 OUe/m ³
Gelegen buiten de bebouwde kom en binnen een concentratiegebied geurhinder en veehouderij	14,0 OUe/m ³

Op basis van artikel 22.100 en 22.101 mag de afstand tot een geurgevoelig object, niet kleiner zijn dan de afstand als bedoeld in onderstaande tabel:

Geurgevoelig object	Afstand
Gelegen binnen de bebouwde kom	100 meter
Gelegen buiten de bebouwde kom	50 meter

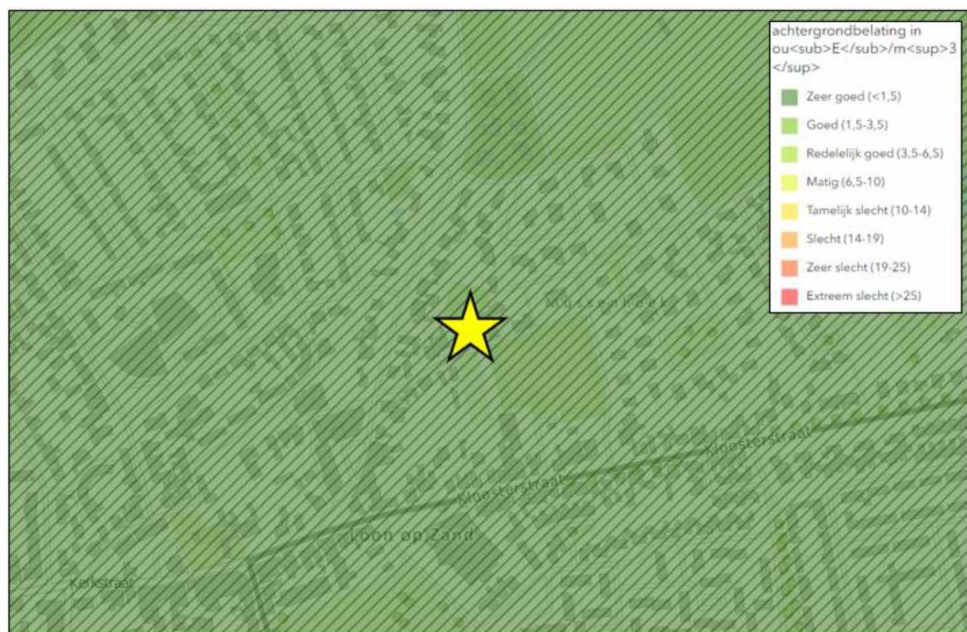
Onderzoek

Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied van Loon op Zand op aanzienlijke afstand van eventuele geurcontouren behorende bij milieubelastende activiteiten ten aanzien van geur. Een rioolwaterzuiveringsinstallatie komt in de omgeving niet voor.

De dichtstbijzijnde (in bedrijf zijnde) veehouderijen betreft de paardenhouderij aan de Kloosterstraat 119 en Klokkenlaan 30 te Loon op Zand. Deze zijn gelegen op een afstand van respectievelijk circa 775 en 690 meter. De planlocatie ligt daarmee ruimschoots buiten de richtafstand van 100 meter ten opzichte van de omliggende veehouderijen.

De meest nabijgelegen geitenhouderij is gelegen aan de Dreefseweg 22 te Kaatsheuvel. De geitenhouderij is gelegen op een afstand van circa 4,90 km tot het plangebied. Deze afstand voldoet ruimschoots aan de eis van 2 km die de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' (GGD) wenselijk acht.

Om te bepalen of ter plaatse van sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt gebruik gemaakt van de kaart 'Achtergrondbelasting Geur' van de Omgevingsdienst Zuidooost-Brabant. Op deze kaart is de achtergrondbelasting in een concentratiegebied, veroorzaakt door de aanwezigheid van intensieve veehouderijen, opgenomen in odour units per kubieke meter.



Uitsnede kaart 'achtergrondbelasting geur' (ODZOB, 2023)

Uit deze kaart blijkt dat er op de locatie sprake is van een zeer goede kwaliteit van de leefomgeving ($0 - 3,0 \text{ OUE/m}^3$). Geconcludeerd kan worden ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat anderzijds het plan geen belemmering vormt voor nabijgelegen veehouderijen ten aanzien van het aspect geur.

Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.5 Kwaliteit van de buitenlucht

Kader

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijnstof, koolmonoxide, lood, benzeen en ozon. In Nederland zijn met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn conform artikel 2.4 en 2.5 Bkl en weergegeven in onderstaande tabel.

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

NIBM

Voor de volgende activiteiten geeft het Bkl in artikel 5.54 grenzen aan. Als een activiteit binnen deze grenzen valt, is geen toetsing nodig aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀). Want de activiteit draagt dan per definitie niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Woonwijken zijn NIBM als het gaat om maximaal:

- 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen bij 2 of meer ontsluitingswegen.

Onderzoek

Luchtkwaliteit ter plaatse

Voor de bepaling van de luchtkwaliteit ter plaatse is getoetst aan de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland (GCN en GND van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en milieu – RIVM). Hierbij is gebruik gemaakt van de kaarten voor 2030 (gegevens 2023). De resultaten van het onderzoek zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Luchtkwaliteit ter plaatse
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	10 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	14 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	7 µg/m ³

Op basis van de gegevens, afkomstig van de kaarten van het RIVM, is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende.

Onderzoek luchtkwaliteit

Onderhavig planvoornemen voorziet in minder dan 1.500 woningen. Hiermee draagt het planvoornemen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Een aanvullend onderzoek luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het aspect kwaliteit van de buitenlucht is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.6 Milieubelastende activiteiten

Kader

Bedrijvigheid is belangrijk voor de werkgelegenheid, economie en welvaart. Maar bedrijven kunnen ook een negatief effect hebben op de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld door geluid van werkzaamheden, installaties of verkeer. Ook kan er sprake zijn van geurhinder of opslag van gevaarlijke stoffen. Bedrijfsactiviteiten worden derhalve vaak gezien als een milieubelastende activiteit (mba). Het begrip ‘milieubelastende activiteit’ is in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet gedefinieerd als een “activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken”.

Bedrijven kunnen heel verschillend zijn. Er zijn kleinschalige bedrijven die weinig effect hebben op de omgeving. Maar ook grootschalige bedrijven met productie of bewerking van producten ter plaatse. Deze kunnen veel geluid- of geurhinder geven op de omgeving. Daarom passen sommige bedrijven in een woonomgeving en andere juist op een bedrijventerrein.

Bedrijven kunnen hinder opleveren voor gevoelige functies, zoals woningen. Daarom is het belangrijk voldoende afstand aan te houden. Wat voldoende afstand is, is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid. Meestal is geluid de belangrijkste factor. Soms is juist de geurhinder, stofhinder of veiligheid (door opslag van gevaarlijke stoffen) bepalend voor de afstand tot gevoelige functies. Om te beoordelen of de afstand tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies acceptabel is, wordt aangesloten bij de richtafstanden zoals opgenomen in handreiking ‘Bedrijven en Milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

Onderzoek

Onderhavige locatie is gelegen in omgevingstype ‘Gemengd gebied’, daar er sprake is van een matige tot sterke functiemenging. Naast de verschillende woningen komen er ook veel andere functies voor, zoals bedrijven voor de handel in natuursteen en vergelijkbare producten, caravanverkoop, een begraafplaats, een apotheek, cafetaria/café's en overige bedrijven.

Milieubelastende activiteit	Adres	Milieucategorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Bedrijfsbestemming (bedrijfswoning)	Weteringstraat 17b	1	0 meter	0 meter
Bedrijfsbestemming (hobymatige opslag)	Weteringstraat 20	2	10 meter	11 meter
Begraafplaats	Kloosterstraat 29	1	0 meter	12 meter
Kapper (aan-huis-gebonden)	Weteringstraat 15	1	0 meter	29 meter
Apotheek	Kloosterstraat 35	1	0 meter	145 meter

Cafetaria	Kloosterstraat 25	1	0 meter	130 meter
Caravanbedrijf	Kloosterstraat 27	2	10 meter	110 meter
Supermarkt	Oranjeplein 47	1	0 meter	140 meter
Basisschool	Doelen 1	2	10 meter	205 meter
Woonzorgcentrum	De Venloene 1	2	10 meter	240 meter

Bij de herontwikkeling van de voormalige archiefopslag, waarbij acht starterswoningen worden gerealiseerd, wordt voldaan aan de vereiste richtafstanden tot de omliggende bedrijven en inrichtingen. De omliggende milieubelastende functies vormen dan ook geen belemmering voor het planvoornemen. Andersom vormt het planvoornemen geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende milieubelastende activiteiten.

Daarbij wordt een bedrijfsfunctie opgeheven en wordt ruimte gemaakt voor een duurzame woningbouwlocatie. Dit bevordert het woon- en leefklimaat van de nabije omgeving van het plangebied.

Conclusie

Vanuit het aspect milieubelastende activiteiten is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.7 Natuur

Kader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels zoals deze opgenomen waren in Wet natuurbescherming. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding in kaart te worden gebracht. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Natuurnetwerk Nederland

De planlocatie is gelegen buiten het Natuurnetwerk Nederland. Aangezien het Natuurnetwerk in Noord-Brabant geen externe werking kent, is vastgesteld dat een verder toetsing niet aan de orde is.

Natura 2000

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Weteringstraat 17a te Loon op Zand. Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van het Natura 2000-gebied 'Loonse en Drunense Duinen', gelegen op een afstand van circa 400 meter tot het plangebied. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de Natura 2000-gebieden en de ruimtelijke impact van het planvoornemen wordt een stikstofberekening middels de AERIUS-rekentool noodzakelijk geacht.

Stikstofdepositie

In de Omgevingswet is vastgelegd dat het verboden is zonder vergunning van gedeputeerde staten van de provincie een project te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

Projecten waarvan (met behulp van deze rekenmethode) kan worden aangetoond dat de projecten de natuur niet raken, komen in aanmerking voor een vergunning. De natuur wordt niet geraakt zolang de depositie van stikstof op beschermde natuurgebieden niet hoger bedraagt dan 0,00 mol/ha/jaar.

Voor het planvoornemen is een berekening gemaakt met behulp van AERIUS Calculator 2024.0.1. Deze berekening maakt inzichtelijk wat de stikstofdepositie is gedurende de aanleg- en gebruiksfase. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage van voorliggende motivering.

Uit de berekening blijkt dat -met de uitgangspunten die in dit onderzoek zijn gedaan- gedurende de gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend.

Soortenbescherming

Onderhavig planvoornemen voorziet in de herontwikkeling van een bedrijfsgebouw, waarbij 8 starterswoningen worden gerealiseerd. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt een gedeelte van het bedrijfsgebouw gesloopt. Omdat de sloop mogelijk de verblijfsruimten van beschermde diersoorten verstoort is een ecologische quickscan noodzakelijk.

Ten behoeve van het planvoornemen is in januari 2025 door Brabant Eco een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het doel van dit verkennend onderzoek is om vast te stellen of de geplande ontwikkeling mogelijk effect heeft op beschermde flora en fauna en op beschermde natuurgebieden. Ingeschat wordt of er binnen het invloedsgebied van de voorgenomen ingreep mogelijk planten- en diersoorten aanwezig zijn, die volgens de Omgevingswet een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloeden kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. De conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek zijn onderstaand weergegeven. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlage van voorliggende motivering.

Resultaten en advies beschermde soorten

Flora

Het plangebied bestaat voornamelijk uit bebouwing en verharding biedt vanwege de inrichting, het beheer en gebruik geen geschikt habitat voor beschermde plantensoorten.

Vleermuizen

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis verstoord, verwond of gedood en wordt er geen rust- of verblijfplaats beschadigd of vernield. Er is dus geen omgevingsvergunning nodig voor deze soortgroep. In de omgeving van het plangebied is en blijft voldoende geschikt foerageergebied aanwezig voor vleermuizen.

Om verstoring door licht te voorkomen dient zo veel mogelijk bij daglicht gewerkt te worden en dient kunstlicht van omliggende groenstructuren en bebouwing afgericht te worden.

Marterachtigen

Landschapselementen die het plangebied tot een geschikt leefgebied maken voor marterachtigen ontbreken geheel.

Overige grondgebonden zoogdieren

Het is uit te sluiten dat het plangebied essentieel onderdeel is van de habitat van overige grondgebonden zoogdieren. Nader onderzoek naar deze soortgroep is niet noodzakelijk.

Vogels

Binnen het plangebied ontbreekt het aan geschikt biotoop voor beschermde vogelsoorten en hiervan zijn geen sporen aangetroffen. Er gaan dus geen vaste rust- en verblijfplaatsen van deze beschermde soorten verloren. Tevens worden er geen verbodsbepalingen uit de Omgevingswet overtreden, waardoor een vergunningaanvraag niet noodzakelijk is.

De begroeiing van hederap op de noordelijke wand en op de overkapping, en de bomen en struiken binnen het plangebied bieden wel schuil- en foerageermogelijkheden voor kleine vogelsoorten. Indien vegetatie wordt verwijderd, zijn er nog voldoende schuil- en foerageermogelijkheden aanwezig in de omgeving van het plangebied. Om verstoring van algemene Vogelrichtlijnsoorten te voorkomen, dient buiten het broedseizoen gewerkt te worden.

Amfibieën, vissen en reptielen

De aanwezigheid van deze beschermde soorten is uit te sluiten. Beschermde amfibie- of vissoorten zullen geen gebruik maken van het plangebied als voortplantingsgebied, de ontwikkeling is landgebonden en er zullen geen waterstructuren worden aangetast. In theorie zou het mogelijk zijn dat er in het plangebied enkele algemene amfibiesoorten, zoals de bruine kikker of gewone pad in landfase voorkomen. Hoewel deze soorten beschermd zijn, worden ze niet bedreigd in hun voorkomen en staan ze vermeld als vrijgestelde soorten in de provincie Noord-Brabant. Voor het opzettelijk doden of vangen en voor het opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen wordt vrijstelling verleend als de handeling verband houdt met ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Het is echter altijd noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient te worden gedaan om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij is het van belang om te voorkomen dat er poelen ontstaan of zand/aarden hopen gedurende een langere tijd blijven bestaan. Dergelijke poelen en hopen vormen voortplantings- en rustplaatsen voor de pionierssoort rugstreeppad. Door dergelijke poelen en hopen te voorkomen, wordt meteen voorkomen dat deze soort zich per ongeluk vestigt, zodat de veiligheid van deze soort in het project gewaarborgd kan worden.

De ingreep leidt niet tot een overtreding van de Omgevingswet voor deze soortengroepen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Ongewervelden

In het plangebied is geen geschikt leefgebied voor beschermde dagvlinders, nachtvlinders en libellen en deze zijn tijdens het veldbezoek ook niet waargenomen. Het voorkomen van deze soorten kan worden uitgesloten. Ook voor overige soorten ongewervelden zoals beschermde kevers, kreeften of slakken vormt het plangebied geen geschikt habitat. Het plangebied biedt uitsluitend leefgebied voor algemene vlinder- en (zwervende) libellensoorten en overige algemene soorten ongewervelden.

Aanbevelingen

Bij onvoorziene omstandigheden zoals bijvoorbeeld indien een soort die niet in de quickscan wordt genoemd in het terrein wordt geconstateerd bij aanvang van de werkzaamheden, dient hier passend op te worden gereageerd. Het is hierbij nodig om contact op te nemen met een ter zake kundige en een maatregel toe te passen, zodat de wet niet wordt overtreden.

Door de voorgenomen werkzaamheden bestaat de kans dat holen van algemene soorten als konijn, egel en diverse muizensoorten worden vergraven. De volgende maatregelen zijn nodig om rekening te houden met deze soorten:

- Indien er verstoring plaatsvindt, dient er een passende vluchtroute beschikbaar te zijn. Dit geldt in het bijzonder voor vogels en grondgebonden zoogdieren (zoals muizen en egels).
- Werk vanaf één zijde en bij voorkeur van een drukke naar een rustige locatie toe, zoals een open veld of ruigte. Werk ook op een aangepast tempo, zodat dieren kunnen vluchten.

Gelet op de zorgplicht dienen voorafgaand aan de werkzaamheden alle maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt altijd en voor alle planten- en diersoorten.

Natuurinclusief bouwen

Diverse fauna soorten staan onder druk door steeds verder afnemende broed- en nestgelegenheid. Natuurinclusief bouwen is een verzamelterm voor tal van maatregelen en manieren om natuur te integreren bij de bouw van woningen, kantoren en andere gebouwen. Natuurinclusief bouwen bevordert de biodiversiteit en het leefklimaat. Natuurinclusieve maatregelen voor de ontwikkeling van het plangebied staan opgesomd in de ecologische quickscan.

Voor de ontwikkeling van het plangebied Weteringstraat 17a worden de volgende natuurinclusieve maatregelen aanbevolen:

- Veel vleermuissoorten zijn afhankelijk van bebouwing als nestgelegenheid, maar onze huizen en verdere bebouwing worden steeds dichter. Vleermuizen kunnen zelf geen nest bouwen, maar maken gebruik van al bestaande holtes, zoals spleten en spouwen. Ze verblijven op verschillende plekken, afhankelijk van de periode van het jaar en de functie (zoals winter- of kraamverblijfplaats). Door het plaatsen van inmetzelstenen worden vleermuizen enorm geholpen bij het bieden van een verblijfplaats. Naast het plaatsen van vleermuisvoorzieningen kunt u ook ruimtes in het gebouw vrijlaten voor vleermuizen. Denk hierbij aan open stootvoegen om de spouw toegankelijk te maken, ruimte achter de gevelbetimmering te laten of ruimte maken in (dubbele) daklijsten.
- Een voorbeeld van een geschikte vleermuis gevelkast is de VK WS 10 Vleermuis gevelkast. De kast is uitgevoerd in het wit zodat de temperatuur in de kast minder sneller opwarmt bij plaatsing op zonnige warme plaatsen. Denk aan de kopgevel aan de zuidwestzijde van het pand. Deze vleermuis kast is ook beschikbaar in de kleur zwart (VK WS 01). Zwart heeft als voordeel dat de temperatuur in de kast snel kan opwarmen als de kast op een schaduwrijke, koelere plek wordt geplaatst. Bij het plaatsen van de vleermuis kast is het belangrijk om de volgende richtlijnen te volgen: plaats de kast op een geschikte locatie aan de gevel, gebruik hiervoor de meegeleverde pluggen en schroeven. De kast dient minimaal op een hoogte van 3 meter te worden bevestigd. Hoewel de kast minder geschikt is voor plaatsing in bomen, is dit onder bepaalde omstandigheden wel mogelijk. De kast kan op elke gewenste windrichting worden geplaatst, mits er een vrije aan- en uitvliegroute beschikbaar is. Vermijd het plaatsen van de kast boven ramen of deuren. Zorg ervoor dat de kast niet wordt geplaatst op verlichte gevels of in het licht van lantaarnpalen. Het heeft de voorkeur om meerdere kasten in de buurt van elkaar te plaatsen, waarbij variatie in windrichting en hoogte wordt aangehouden (bron: Vivara Pro).
- Om de populatie huismussen in de omgeving uit te breiden kunnen er speciale dakpannen of inbouwstenen worden gebruikt om te dienen als nestgelegenheid in de nieuw te bouwen woningen. Het aanbrengen van houten nestkasten is ook mogelijk, maar is minder duurzaam. Op deze manier kan de in de directe omgeving aanwezige populatie zich naar het plangebied uitbreiden en wordt de gunstige staat van instandhouding gewaarborgd.

- Een voorbeeld van een geschikte nestkast is de NK MU08 huismus gevelnestkast van Vivara Pro. Bij het plaatsen van de gevelnestkasten is het belangrijk om de volgende richtlijnen te volgen: plaats de kasten bij voorkeur in groepen, met een minimale horizontale en verticale afstand van 50 cm naar het zuidwesten is gericht en de nestkast niet de hele dag in de zon hangt. Ideale locaties zijn direct onder een dakgoot of overstek, of anderszins minimaal op een hoogte van 3 meter. Voeg geen nestmateriaal toe aan de kasten (bron: Vivara Pro). Het is ook mogelijk om nestkasten in te bouwen in de woning. Een geschikt voorbeeld hiervoor is de IB MU06 huismus inbouwnestkast enkel (renovatie) van Vivara Pro. Bij het inbouwen van deze nestkasten dienen de volgende richtlijnen te worden gevolgd: plaats de inbouwnestkast zodat de voorzijde gelijk met de gevel is en zorg ervoor dat de kasten bij voorkeur in groepen worden ingebouwd, met een minimale horizontale en verticale afstand van 50 cm tussen de kasten. Bij voorkeur worden de inbouwkasten hoog in de gevel ingebouwd, onder de dakrand. Als dit niet mogelijk is, moet de kast minimaal 3 meter hoog worden ingebouwd. Vermijd het inbouwen van kasten direct boven deuren of ramen. Gevels met een noordelijke of oostelijke oriëntatie hebben de voorkeur, maar andere windrichtingen zijn ook mogelijk, bijvoorbeeld direct onder een dakoverstek. Zorg ervoor dat de kasten niet worden ingebouwd op plaatsen die de hele dag in de volle zon staan en vermijd zuidwest gevels vanwege mogelijke regeninslag (bron: Vivara Pro).

Conclusie

Vanuit het aspect natuur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.8 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

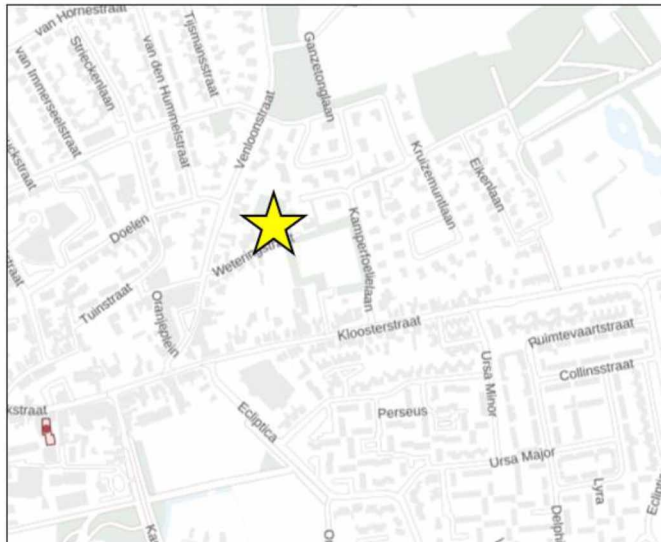
- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Kader

Artikel 5.2 Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan voor risico's van branden, rampen en crises als bedoeld in artikel 10, onder a en b, van de Wet veiligheidsregio's, rekening gehouden dient te worden met: het belang van het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan, de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen en de geneeskundige hulpverlening.

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Onderzoek



Uitsnede Atlas voor de Leefomgeving (plangebied aangeduid met gele ster)

Inrichtingen

In de nabije omgeving van onderhavig plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die een belemmering vormen in het kader van Omgevingsveiligheid.

Transport over wegen

In de nabije omgeving van onderhavig plangebied zijn geen autowegen gelegen die een belemmering vormen in het kader van Omgevingsveiligheid.

Transport over water

In de nabije omgeving van onderhavig plangebied zijn geen waterwegen gelegen die een belemmering vormen in het kader van Omgevingsveiligheid.

Transport over spoor

In de nabije omgeving van onderhavig plangebied zijn geen spoorwegen gelegen die een belemmering vormen in het kader van Omgevingsveiligheid.

Transport per buisleiding

In de nabije omgeving van onderhavig plangebied zijn geen buisleidingen gelegen die een belemmering vormen in het kader van Omgevingsveiligheid.

Conclusie

Vanuit het aspect omgevingsveiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.9 Water en watersystemen

Kader

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Voor onderhavige planontwikkeling is derhalve de waterhuishoudkundige situatie in beeld gebracht. Daarbij wordt aandacht besteed aan de huidige bodemkundige en (geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden en de mogelijkheden om (afgekoppelde) neerslag in de toekomstige situatie te bergen en te infiltreren.

Beoordeling

Bestaande situatie

Waterkwantiteit

De planlocatie betreft het perceel Weteringstraat 17a met een oppervlakte van 1.340 m². Het plangebied bestaat volledig uit oppervlakteverharding.

Oppervlaktewater

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

Hemelwater

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

Afvalwater

Het afvalwater van het bestaande bedrijfsgebouw is aangesloten op het gemengde rioolstelsel.

Toekomstige situatie

Het planvoornemen voorziet in de herontwikkeling van een voormalig archiefopslag. Beoogd wordt het pand deels te slopen en deels te verbouwen, waarna acht geschakelde starterswoningen worden gerealiseerd. De rest van het terrein wordt ingericht ten behoeve van parkeren.

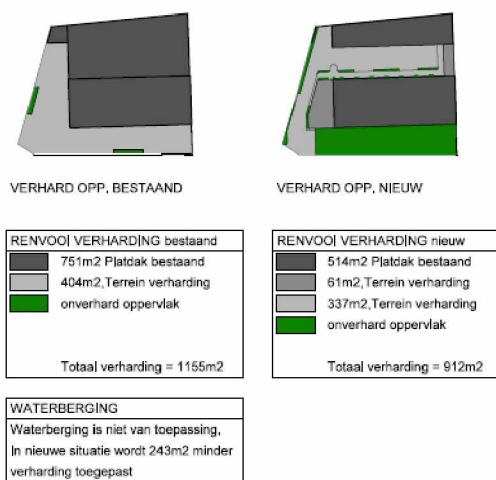
Waterkwantiteit

In onderstaande tabel is voor de huidige en toekomstige situatie de oppervlakteverharding inzichtelijk gemaakt. Voor de waterkwantiteit wordt ervan uitgegaan dat 100% van het plangebied bebouwd c.q. verhard (erfverharding) is.

	Huidige situatie, circa (m ²)	Nieuwe situatie, circa (m ²)
Bebouwing (woningen)	751	514
Oppervlakte verharding	404	398
Totaal verhard	1.155	912

Door het aanleggen van de tuinen een situatieschets van de toekomstige situatie weergeeft de wijziging in oppervlakteverharding.

Het verhardoppervlak neemt in de toekomstige situatie af met 243 m². Op basis van het beleid van het waterschap dient bij een toename van verhardoppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² compenserende maatregelen te worden getroffen om versnelde afvoer van het hemelwater tegen te gaan. Omdat het planvoornemen toeziet op een afname van het verhard oppervlak, blijft het initiatief onder de grenswaarden van het waterschap. Waterberging is op basis van het beleid van het waterschap derhalve niet noodzakelijk.



Situatieschets verhard oppervlakte

Naast het waterschap, stelt de gemeente Loon op Zand eveneens een basisopgave voor watercompenserende maatregelen als gevolg van een wijziging in het verhard oppervlakte. Deze basis opgave is door de gemeente vastgelegd in het Programma Water en Riolerings Loon op Zand 2021-2024 (Hierna: PWR). Gezien de afname van het verhard oppervlak is waterberging niet noodzakelijk.

Oppervlaktewater

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

Afvalwater

De nieuwe woningen worden aangesloten op het bestaande gemeentelijke rioolstelsel. Het hemelwater en afvalwater zal daarbij gescheiden aangeboden worden aan de gemeente volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

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

Materiaalkeuze

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

Conclusie

Vanuit het aspect water is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

6.10 M.e.r.-beoordeling

Kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 2 worden gevallen benoemd waarin de mer-plicht geldt. Kolom 3 noemt gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. Dit kan een besluit zijn voor het omgevingsplan of het betreft een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingenactiviteit, wateractiviteit e.d.).

Onderzoek

Onderhavig planvoornemen voorziet in de herontwikkeling van een bedrijfsgebouw, waarbij 8 starterswoningen worden gerealiseerd. In het kader van de m.e.r.-beoordelingsplicht is er sprake van 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterrein', zoals opgenomen in bijlage V onder J11.2 in de bijlagen behorende bij het Besluit milieueffectenrapportage. Onderhavig planvoornemen is op basis van kolom van bijlage V van het Omgevingsbesluit niet m.e.r.-plichtig.

Conclusie

Uit de mer-beoordeling is gebleken dat de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving geen aanleiding geven tot het opstellen van een mer-rapportage en dat er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Economische haalbaarheid

Het planvoornemen betreft een particulier initiatief op particulier terrein. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente zal ten behoeve van de kosten een overeenkomst gesloten worden. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

7.1.2 Kostenverhaal

De initiatiefnemer zal met de gemeente en anterieure overeenkomst sluiten om de kosten voor de begeleiding van het BOPA en de daarbij behorende procedures te verzekeren. Hiermee wordt het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Advies en instemming

In het kader van advies en instemming, wordt de BOPA toegezonden aan de volgende overleginstanties: de provincie Noord Brabant, het Waterschap Brabantse Delta, de veiligheidsregio, omgevingsdienst en de GGD.

Procedure

Op de onderhavige aanvraag is de uitgebreide procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is 6 maanden. Eventueel te verlengen met 6 weken.

Tijdens de uitgebreide procedure maakt het bestuursorgaan een ontwerpbesluit waarover zienswijzen openstaan. Nadat het besluit is genomen, is er nog beroep bij de rechtbank mogelijk.

Participatie

Op 6 februari 2024 is door de initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd met de bewoners aan de Weteringstraat en de Berkenlaan 1, 1a en 2. De omwonenden reageerden positief, maar benadrukte zich zorgen te maken over de verkeersgeneratie en parkeerdruk in de Weteringstraat. Naar aanleiding van de ingezonden reacties is door Ordito een verkeersonderzoek uitgevoerd. De bevindingen van het verkeersonderzoek zijn gepresenteerd tijdens een tweede omgevingsdialoog. Deze vond plaats op 16 april 2024.

Na de gevoerde omgevingsdialogen is vastgesteld dat deze niet hebben geleid tot een consensus tussen de initiatiefnemer en de belanghebbenden. De oplossingsgerichte suggesties en het verkeersonderzoek zijn niet voldoende om de zorgen bij de omwonenden weg te nemen.

Het volledige rapport van de omgevingsdialoog, inclusief de reacties van de omwonenden is opgenomen bij de bijlagen van voorliggende motivering.

8. MOTIVERING EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES

Voor zover een aanvraag voor een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl (zie ook 'beleidskader Rijk en provincie', hoofdstuk 4).

Het planvoornemen aan de Weteringstraat 17a te Loon op Zand leidt tot een situatie waarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies. Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (hoofdstuk 3, 4, en 5).

Gezien hetgeen uiteengezet in voornoemde hoofdstukken kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen geen nadelige effecten heeft op de fysieke leefomgeving en sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.