

# MOTIVERING BOPA BLOEMWAARD TE KAAATSCHEUVEL





# MOTIVERING BOPA BLOEMWAARD TE KAATSHEUVEL GEMEENTE LOON OP ZAND

Datum

**1 oktober 2024**

Auteur(s)

5.1.2e

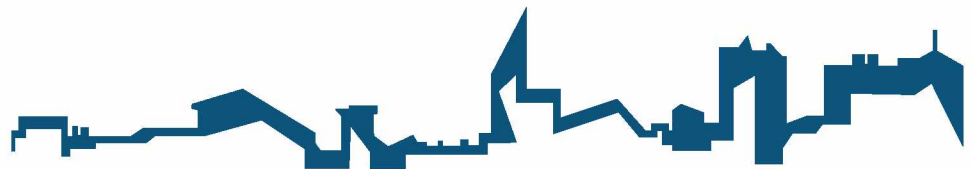


Ordito b.v.  
Postbus 94  
5126 ZH  
Gilze

E [info@ordito.nl](mailto:info@ordito.nl)  
T 0161 801 022  
I [www.ordito.nl](http://www.ordito.nl)  
KVK 54811554



## TOELICHTING



|           |                                                                          |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Aanleiding en doel</b>                                                | <b>3</b>  |
| 1.1       | Aanleiding                                                               | 3         |
| 1.2       | Planlocatie                                                              | 3         |
| 1.3       | Het omgevingsplan                                                        | 4         |
| 1.4       | Leeswijzer                                                               | 5         |
| <b>2.</b> | <b>Beschrijving huidige situatie</b>                                     | <b>6</b>  |
| 2.1       | Historie en ruimtelijke kenmerken                                        | 6         |
| 2.2       | Planlocatie                                                              | 6         |
| <b>3.</b> | <b>Voorgenomen ontwikkeling</b>                                          | <b>10</b> |
| 3.1       | Planbeschrijving                                                         | 10        |
| 3.2       | Parkeren en verkeer                                                      | 11        |
| <b>4.</b> | <b>Beleid en regelgeving</b>                                             | <b>14</b> |
| 4.1       | Rijksbeleid en Rijksregels                                               | 14        |
| 4.2       | Provinciaal beleid en provinciale regels                                 | 16        |
| 4.3       | Regionaal beleid                                                         | 18        |
| 4.4       | Beleid waterschap                                                        | 19        |
| 4.5       | Gemeentelijk beleid                                                      | 20        |
| <b>5.</b> | <b>Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden</b> | <b>23</b> |
| <b>6.</b> | <b>Fysieke leefomgeving</b>                                              | <b>26</b> |
| 6.1       | Beschermen van de gezondheid                                             | 26        |
| 6.2       | Bodemkwaliteit                                                           | 26        |
| 6.3       | Geluid door activiteiten                                                 | 28        |
| 6.4       | Geur en veehouderijen                                                    | 30        |
| 6.5       | Kwaliteit van de buitenlucht                                             | 33        |
| 6.6       | Milieubelastende activiteiten                                            | 35        |
| 6.7       | Natuur                                                                   | 37        |
| 6.8       | Omgevingsveiligheid                                                      | 39        |
| 6.9       | Water en watersystemen                                                   | 40        |
| 6.10      | M.e.r.-beoordeling                                                       | 42        |
| <b>7.</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                                                   | <b>43</b> |
| 7.1       | Economische uitvoerbaarheid                                              | 43        |
| 7.2       | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                                         | 43        |
| <b>8.</b> | <b>Motivering evenwichtige toedeling van functies</b>                    | <b>45</b> |



## **Bijlagen**

Bijlage 1 Bomen Effect Analyse

Bijlage 2 Verkeersonderzoek

Bijlage 3 Verkennend archeologisch onderzoek

Bijlage 4 Bodemonderzoek kadastraal perceel L 1793 (ged.), achter Asterstraat 1 – 11

Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 7 GGD Omgevingsadvies

Bijlage 8 Quickscan Wet natuurbescherming

Bijlage 9 Stikstofonderzoek

Bijlage 10 M.e.r.-beoordeling

Bijlage 11 Omgevingsdossier

## 1. AANLEIDING EN DOEL

### 1.1 Aanleiding

Beoogd wordt om de percelen Anjerstraat 1-8 en 10, Asterstraat 1-10 en Sweensstraat 72-78 en 84-98, samen met de paardenweide achter de Asterstraat te Kaatsheuvel, in de gemeente Loon op Zand te herontwikkelen.

De woonwijk rondom de Anjer- Aster en Sweensstraat betreft een naoorlogse wijk, welke kwalitatief verouderd is. De wijk kan een nieuw kwaliteitsimpuls gebruiken. Het voornemen is daarom om de bestaande 30 twee-onder-een-kap woningen te slopen en hiervoor in de plaatst 87 nieuwe woningen terug te bouwen. Het woningbouwprogramma zal daarbij bestaan uit zowel rijwoningen als kleinschalige appartementsgebouwen en zowel uit sociale als vrije sector woningbouw.

Het realiseren van meer woningen en andere woningtypen als ook het bouwen van woningen buiten de bestaande bouwvlakken en ter plaatse van de paardenweide is niet rechtstreeks mogelijk. Om het planvoornemen mogelijk te maken dient derhalve een omgevingsvergunningsprocedure voor een zogenaamde Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit (hierna: BOPA) doorlopen te worden.

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

### 1.2 Planlocatie

De planlocatie is gelegen in het westen van de kern Kaatsheuvel in de gemeente Loon op Zand, aan de Anjer-, Aster- en Sweensstraat. De gemeente Loon op Zand is gelegen in het groene hart van de provincie Noord-Brabant, tussen de twee stedelijke gebieden Tilburg en Waalwijk.

In de omgeving van de planlocatie is een basisschool, een zorgcentrum en centraal tussen de planlocatie een speelterrein/-veld aanwezig. Hoewel het speelveld formeel tot de openbare ruimte behoort, wordt het ook door de school gebruikt als een verlengstuk van het schoolplein.

De planlocatie is kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie L, nummers 1042, 1102, 1312, 1792, 2523, 2849, 2850, 4950 en 4951 en heeft een oppervlakte van circa 1,5 hectare.



Ligging planlocatie (planlocatie wit gestippeld omlijnd)

### 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 de beheersverordening 'Woongebied Kaatsheuvel'. De bestaande woningen zijn bestemd als 'Wonen' met een bouwvlak strak om de hoofdgebouwen heen, de bouwaanduiding 'twee-aaneen' en de maatvoeringsaanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte: 6 en 11 meter'. Het achtererf kent de aanduiding 'bijgebouwen'. De paardenweide aan de Asterstraat is bestemd als 'Groen'.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-gebonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen en parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming. Ter plaatse mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht, waarbij geldt dat hoofdgebouwen gebouwd dienen te worden overeenkomstig de aanduiding (twee-aaneen in onderhavig geval). Binnen het bouwvlak zijn gebouwen en daarbij behorende bouwwerken toegestaan. De goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal de hoogtes die ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' zijn aangegeven. Het hoofdgebouw dient daarbij voorzien te zijn van een kap, waarbij de dakhelling niet meer mag bedragen dan 65°. De afstand van een blok met aaneengebouwde woningen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m.



De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, inritten, speelvoorzieningen, water- en retentievoorzieningen, artistieke kunstwerken, nutsvoorzieningen en een hondenuitlaatplaats. Ter plaatse mogen uitsluitend nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.



Uitsnede beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel' (planlocatie rood omlijnd)

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.

## 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

Een kleine duizend jaar geleden behoorde het buurtschap Kaatsheuvel tot de heerlijkheid Venloon, de oude naam van gemeente Loon op Zand. Kaatsheuvel behoort samen met de kerkdorpen Loon op Zand en De Moer tot de gemeente Loon op Zand. Gelegen op een centraal kruispunt van handelswegen tussen de provincie Holland en Brabant, groeide de kernen van de gemeente. In de 13e eeuw groeide de exploitatie van de moergronden en turfgronden, dit was van groot economisch belang voor de inwoners. De kern Kaatsheuvel heeft zich ontwikkeld uit een buurtschap en wordt onder de naam 'Ketshovel' voor het eerst genoemd aan het begin van de 16e eeuw.

De eerste bebouwing bevond zich aan de noordzijde van het huidige dorp, aan de Hoofdstraat en deels aan de Gasthuisstraat. Aanvankelijk was turfwinning de grootste bron van werkgelegenheid. De economische groei resulteerde in de aanleg van een vaart die de gemeente Loon op Zand verbond met 's-Hertogenbosch. De kern Kaatsheuvel groeide hierdoor in omvang en aantal inwoners. Met de komst van de eerste kerk in Kaatsheuvel, omstreeks de 18e eeuw, volgde een verdere expansie van de omvang van de kern, voornamelijk gesitueerd in het huidige centrum en in het westen. Met de komst van de St. Jozefkerk in 1936 groeide ook het oostelijk deel van Kaatsheuvel. In het oostelijk deel van Kaatsheuvel zijn verschillende buurten ontstaan. De planmatige groei van Kaatsheuvel zette zich voort tot omstreeks het jaar 2000. Met de herontwikkeling van het centrumgebied en woningbouw op verschillende herontwikkelingsplekken in de kern werden er de afgelopen jaren weer volop nieuwe woningen in Kaatsheuvel gerealiseerd.

### 2.2 Planlocatie

De planlocatie betreft de percelen Anjerstraat 1-8 en 10, Asterstraat 1-10 en Sweensstraat 72-78 en 84-98, samen met de paardenweide achter de Asterstraat te Kaatsheuvel in de gemeente Loon op Zand. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie L, nummers 1042, 1102, 1312, 1792, 2523, 2849, 2850, 4950 en 4951 en heeft een oppervlakte van circa 1,5 hectare.

Binnen de planlocatie zijn 30 twee-onder-een-kapwoningen aanwezig. De woningen Sweensstraat 72-78 en 84-98 betreffen grondgebonden tweekappers uit 1952, bestaande uit één bouwlaag met kap. De woningen kennen een goot- en bouwhoogte van respectievelijk circa 3,5 en 6 meter. De woningen Anjerstraat 1-8 en 10 en Asterstraat 1-10 betreffen grondgebonden tweekappers uit 1955. Deze woningen bestaan uit twee bouwlagen met flauwe kap en een bijbehorende goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 8 meter.



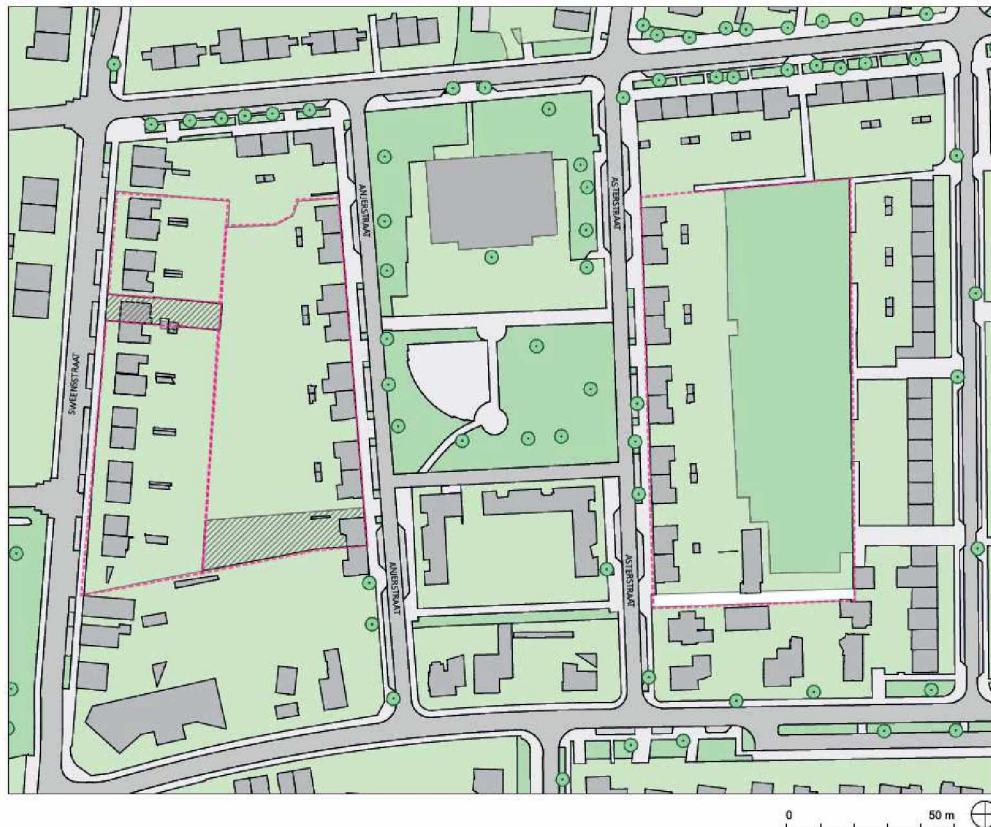


Aanzicht planlocatie vanaf de Sweensstraat



Aanzicht planlocatie vanaf de Asterstraat

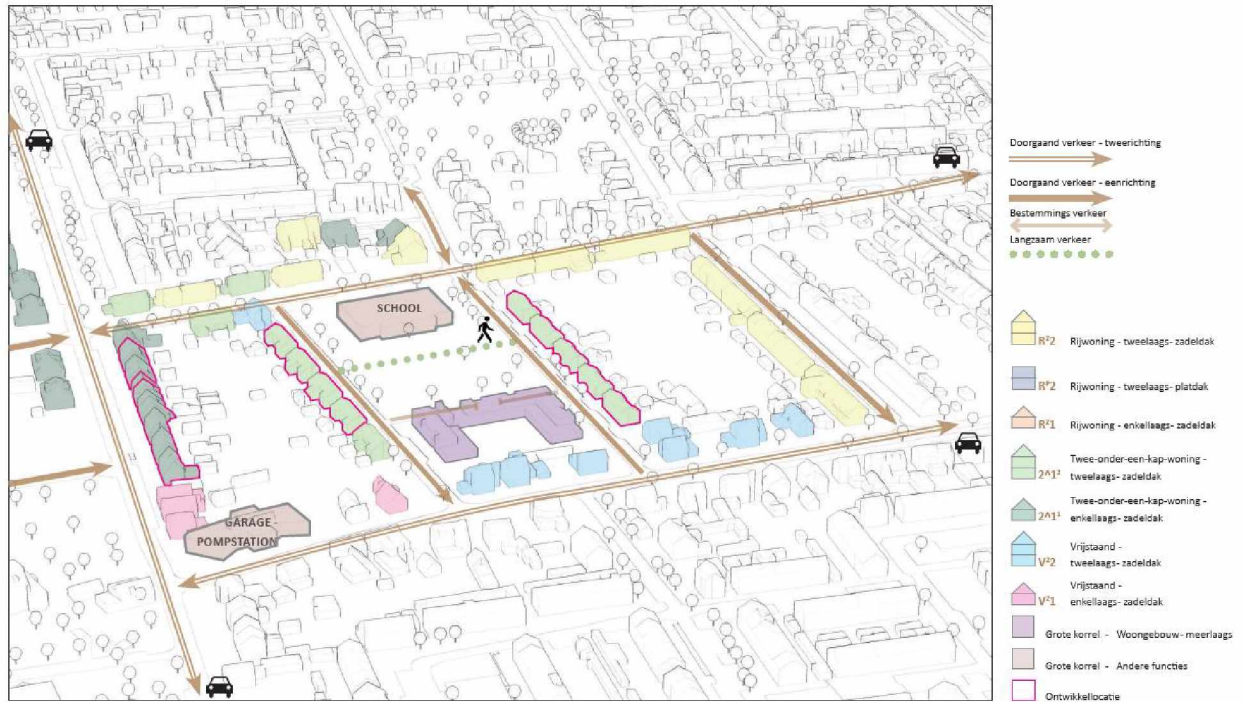
Op dit moment voldoet de inrichting van de planlocatie niet aan de wensen en de doelstellingen van de gemeente en haar inwoners. De huidige woningen zijn gebouwd in de periode 1952-1955 en de technische staat van de woningen is op dit moment erg slecht. De woningen hebben te veel technische beperkingen om te voldoen aan de huidige eisen op het gebied van duurzaamheid. Slecht geïsoleerde sociale huurwoningen zorgen voor hoge (onnodige) extra kosten voor de bewoners en bieden geen duurzame en gezonde leefomgeving voor de toekomst.



**Bovenaanzicht huidige situatie (planlocatie rood omlijnd)**

In de wijk vindt parkeren vooral plaats op eigen terrein bij twee-kappers en vrijstaande woningen en bij rijwoningen aan straat (langsparkeren). Op enkele plekken zijn kleine parkeerpockets aanwezig.





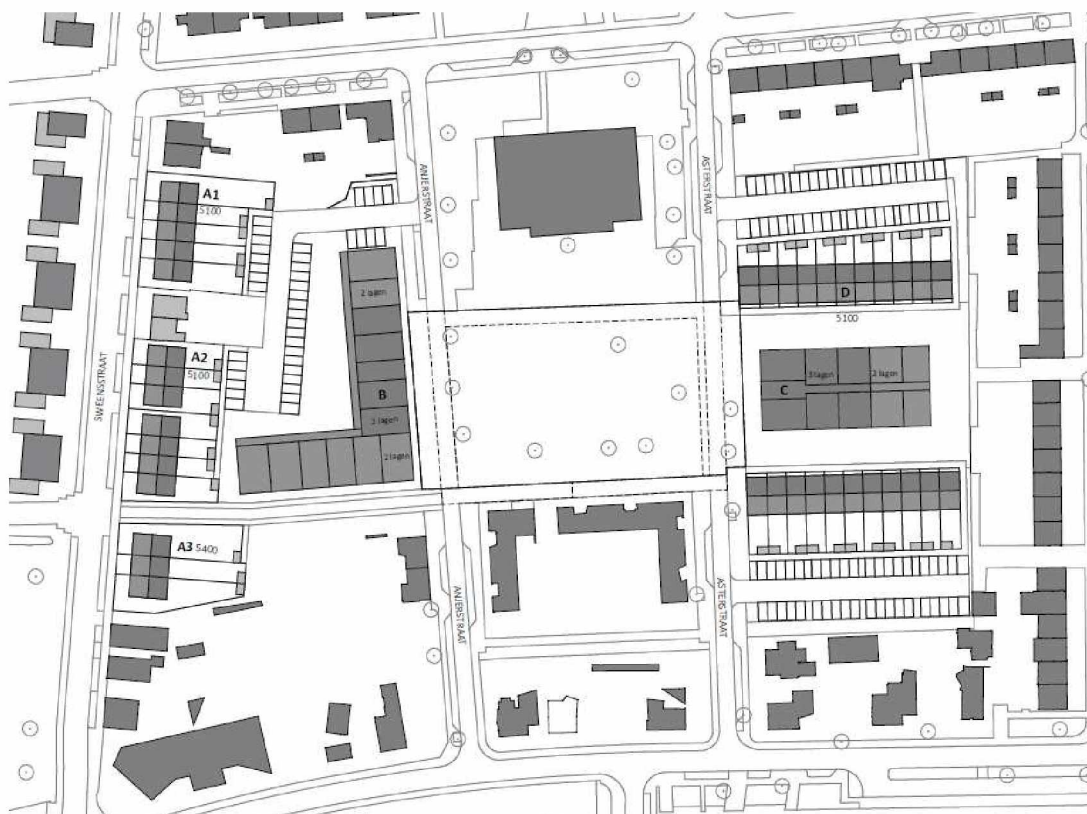
Huidige bebouwingsstructuur en verkeer (ontwikkellocatie rood omlijnd)



### 3. VOORGENOMEN ONTWIKELING

#### 3.1 Planbeschrijving

De bestaande bebouwing uit de jaren vijftig kent een vrij monotoon straatbeeld. Meer diversiteit in het straatbeeld wordt gewenst, mede omdat hierdoor ruimte ontstaat voor een kwalitatief openbaar gebied met groen. Derhalve wordt beoogd om de bestaande 30 twee-onder-een-kapwoningen te slopen. Na sloop worden 87 woningen teruggebouwd rondom een grote centrale, groene autoluwe/autovrije ruimte. Door Buro 013 is hiertoe een stedenbouwkundige hoofdopzet opgesteld. In deze opzet worden 37 grondgebonden eengezinswoningen en 50 appartementen beoogd, waarvan 11 koopwoningen in de vrije sector en 76 sociale huurwoningen.



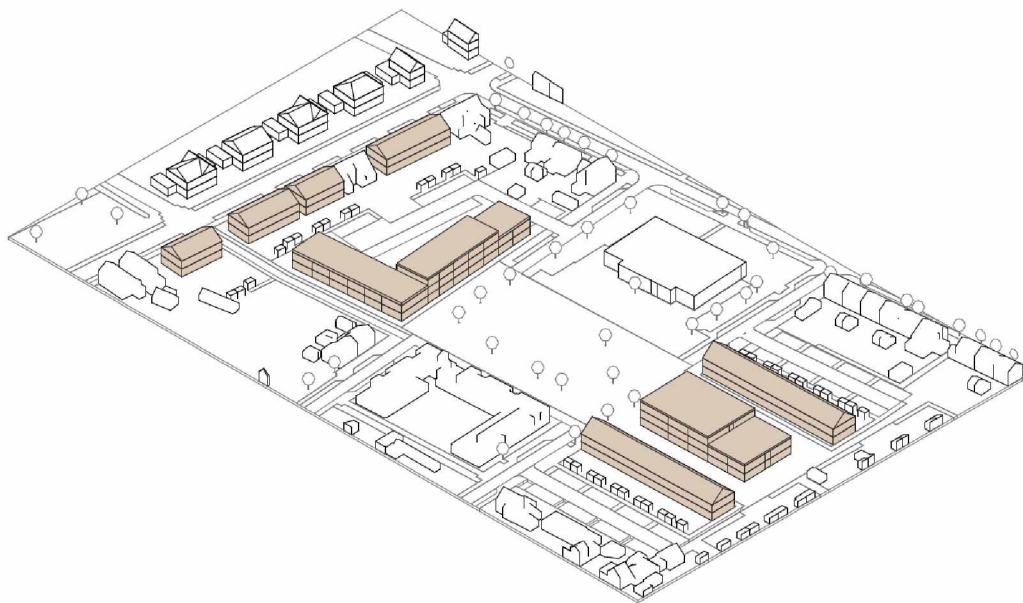
Bovenaanzicht beoogde situatie

Langs de Sweenstraat worden 15 grondgebonden eengezinswoningen beoogd. Deze woningen krijgen een woonoppervlakte van circa 100 – 120 m<sup>2</sup>, welke zullen bestaan uit twee bouwlaag met een kap en een bijbehorende goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11 meter. De woningen worden verdeeld over vier woonblokken, bestaande uit een rij van 5 woningen, een rij van 4 woningen en twee rijen van 3 woningen.

Langs de Anjerstraat worden 26 galerijappartementen beoogd. Het appartementsgebouw zal deels bestaan uit twee bouwlagen en deels uit drie bouwlagen met een platdak en een bijbehorende goot- c.q. bouwhoogte van respectievelijk 6,5 meter (2-laags) en 10 meter (3-laags). De appartementen worden verdeeld over de verschillende bouwlagen met oppervlaktes variërend tussen de 65 en 75 m<sup>2</sup> GO.

Langs de Asterstraat en ter plaatse van de paardenweide worden 22 grondgebonden eengezinswoningen en 24 coridorappartementen beoogd. De grondgebonden woningen bestaan uit twee bouwlagen plus kap en een bijbehorende goot- en bouwhoogte van 6 en 11 meter en kennen een woonoppervlakte van circa 110 m<sup>2</sup>. De woningen worden verdeeld over twee rijen van 11 woningen met in het midden het appartementsgebouw. Eén van deze rijen grondgebonden woningen valt onder de vrije sector (de zuidelijke rij). Van deze rij vallen 9 woningen onder de categorie betaalbare koop en 2 woningen onder de categorie dure koop. Bij de koopwoningen hebben de kopers, in tegenstelling tot de sociale huurwoningen, de optie om een aanbouw van maximaal 2,4 meter aan de achterzijde van de woningen te (laten) realiseren en/of om dakkapellen aan de voor- en achterzijde te plaatsen.

Het appartementsgebouw wordt, om te zorgen voor een betere overgang naar de aangrenzende woningen, deels in twee en deels in drie bouwlagen gerealiseerd met bijbehorende maximum goot- c.q. bouwhoogtes van respectievelijk 6,5 meter (2-laags) en 10 meter (3-laags). De appartementen worden verdeeld over de verschillende bouwlagen met oppervlaktes variërend tussen de 57 en 80 m<sup>2</sup>.



## 3.2 Parkeren en verkeer

De toename aan functies zorgen voor verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaantvaardbaar effect zijn. Hiertoe is een verkeersonderzoek uitgevoerd, welke als bijlage 2 is opgenomen.

### Parkeren

Onderstaande tabel toont hoeveel woningen er verdwijnen en hoeveel woningen per type er in het nieuwe plan zijn opgenomen. In deze tabel is daarbij ook de parkeernorm en de parkeervraag opgenomen. Hiervoor is gebruik gemaakt van de Uitwerking Parkeerbeleid Loon op Zand van juni 2016. De parkeernormen die daarin vermeld staan zijn gebaseerd op landelijke parkeerkencijfers van het CROW (publicatie 317).

Aangezien zowel de in huidige situatie als in de toekomstige situatie de hoofdfunctie in het onderzoeksgebied 'wonen' betreft kan de parkeervraag 'gesaldeerd' worden. Dit is ook goed mogelijk omdat de huidige parkeerdruk (hoofdstuk 2) niet ontoelaatbaar hoog is in dit onderzoeksgebied. In de tabel wordt dus nagegaan met hoeveel de parkeervraag afneemt ten gevolge van de sloop van woningen en toeneemt ten gevolge van de nieuwbouw.

| Woningen die verdwijnen                 | Aantal | Type                                                             | Norm (incl. bezoekers) | Afname parkeervraag  |
|-----------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|
| Sweensstraat                            | 12     | Twee-onder-een-kap<br>Woning midden (90-135 m <sup>2</sup> )     | 1,9                    | 22,8                 |
| Anjerstraat                             | 8      | Twee-onder-een-kap<br>Woning midden (90-135 m <sup>2</sup> )     | 1,9                    | 15,2                 |
| Asterstraat                             | 10     | Twee-onder-een-kap<br>Woning midden (90-135 m <sup>2</sup> )     | 1,9                    | 19,0                 |
|                                         |        |                                                                  |                        | <b>57,0</b>          |
| Nieuwbouw-programma                     | Aantal | Type                                                             | Norm (incl. bezoekers) | Toename parkeervraag |
| Divers                                  | 37     | Rijwoningen<br>Woning midden (90-135 m <sup>2</sup> )            | 1,9                    | 70,3                 |
| Anjerstraat                             | 26     | Galerij-appartementen<br>Woning klein 2 (70-75 m <sup>2</sup> )  | 1,3                    | 33,8                 |
| Asterstraat                             | 24     | Corridor-appartementen<br>Woning klein 2 (70-75 m <sup>2</sup> ) | 1,3                    | 31,2                 |
|                                         |        |                                                                  |                        | <b>135,3</b>         |
| <b>Saldo toename parkeervraag: 78,3</b> |        |                                                                  |                        |                      |

De parkeervraag neemt toe met 78,3 parkeerplaatsen. Binnen en in de directe omgeving van de planlocatie worden 94 parkeerplaatsen meer gerealiseerd dan in de huidige situatie. De toename in de parkeervraag wordt derhalve volledig opgevangen binnen de planlocatie.

Daarnaast is in het verkeersonderzoek expliciet gekeken naar de vrije parkeerruimte op het maatgevende piekmoment. Uit de parkeerdrukmetingen (hoofdstuk 2 van het onderzoek) is naar voren gekomen dat 78 parkeerplaatsen beschikbaar zijn tijdens de nacht. Oftewel het resultaat van parkeerbalans kan positief genoemd worden; parkeerdrukproblemen worden niet verwacht.

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

### Verkeer

Om te kijken of er na realisatie van de nieuwbouw ontoelaatbaar hoge verkeersintensiteiten zullen ontstaan op de wegen rondom de planlocatie, zijn verkeerstellingen gehouden. In combinatie met de verwachte verkeerstoenames, worden conclusies getrokken.

Aan de hand van de cijfers rondom verkeersgeneratie van woongebieden (bron: CROW) wordt gekeken hoeveel verkeer er verdwijnt ten gevolge van de sloop van de woningen en hoeveel verkeer erbij komt ten gevolge van de nieuwbouw. Onderstaande tabel geeft het resultaat:

| Woningen die verdwijnen               | Aantal | Type                                                             | Gemiddelde             | Afname verkeersgeneratie  |
|---------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Sweensstraat                          | 12     | Twee-onder-een-kap<br>Woning midden (90-135 m <sup>2</sup> )     | 7,8                    | 94                        |
| Anjerstraat                           | 8      | Twee-onder-een-kap<br>Woning midden (90-135 m <sup>2</sup> )     | 7,8                    | 62                        |
| Asterstraat                           | 10     | Twee-onder-een-kap<br>Woning midden (90-135 m <sup>2</sup> )     | 7,8                    | 78                        |
|                                       |        |                                                                  |                        | <b>234</b>                |
| Nieuwbouw-programma                   | Aantal | Type                                                             | Norm (incl. bezoekers) | Toename Verkeersgeneratie |
| Divers                                | 37     | Rijwoningen<br>Woning midden (90-135 m <sup>2</sup> )            | 7,8                    | 288,6                     |
| Anjerstraat                           | 26     | Galerij-appartementen<br>Woning klein 2 (70-75 m <sup>2</sup> )  | 7,1                    | 185                       |
| Asterstraat                           | 24     | Corridor-appartementen<br>Woning klein 2 (70-75 m <sup>2</sup> ) | 7,1                    | 170                       |
|                                       |        |                                                                  |                        | <b>643,6</b>              |
| <b>Saldo toename generatie: 409,6</b> |        |                                                                  |                        |                           |

Uit de tabel komt naar voren dat de intensiteiten per dag – verspreid over alle wegen rondom de planlocatie - met afgerond 410 motorvoertuigen per dag zullen toenemen. Uiteraard zullen deze toenames niet op alle wegen zichtbaar zijn omdat het verkeer zich zal verspreiden. Een toename van 410 motorvoertuigen – ook wanneer alles op één straat terecht zou komen- zal niet tot problematisch hoge intensiteiten leiden. In grote lijnen kan gesteld worden dat de intensiteit op de Sweensstraat met circa 6% zal stijgen, op de Berndijksestraat met ruim 20% en op de Hilsestraat met ruim 15% zal stijgen. Deze straten hebben voldoende capaciteit om de toenemende intensiteit aan te kunnen.



## 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. Onderhavige omgevingsplanactiviteit betreft de sloop van 30 bestaande woningen, waarna ter plaatse 87 nieuwbouwwoningen teruggebouwd worden. Per saldo neemt het aantal woningen met 57 toe. Hiermee is sprake van een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is en daarmee ladderplichtig. De behoefte aan deze extra woningen dient onderbouwd te worden.

### *Kwantitatieve- en kwalitatieve behoefte*

Dit plan bevat grondgebonden woningen en appartementen. Uit het meest recente kwalitatieve woningbehoefte-onderzoek blijkt dat binnen de gemeente Loon op Zand behoefte is aan deze woningtypen. Ten aanzien van de appartementen blijkt uit de resultaten van het kwalitatief regionaal woningbehoefteonderzoek duidelijk dat er een grote behoefte is aan gelijkvloerse woningen (appartementen met lift). Dat er meer behoefte is aan gelijkvloerse woningen in de gemeente, sluit ook aan bij de huidige maatschappelijke- en demografische ontwikkelingen. Zo zien we dat de komende jaren de vergrijzing toeneemt. De doelgroep senioren wordt groter en is gezien hun mobiliteit aangewezen op gelijkvloerse, levensloopbestendige woningen. Deze appartementen zijn ideaal voor deze doelgroep.

De woningen binnen dit plan vallen allen in het betaalbaar segment. Dit is positief, want er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in de gemeente. Ook blijkt uit de prognoses van de Provincie Noord-Brabant dat er een grote behoefte is aan betaalbaar wonen onder verschillende doelgroepen, waaronder dus senioren, starters en gezinnen. We zien dat deze doelgroepen vooral gewezen zijn op woningen in het betaalbaar segment, waaronder sociaal gezien het laag inkomen.

De toevoeging van deze woningen bevordert ook de doorstroming binnen de gemeente. Een pluspunt is dat dit plan ook woningen in het middensegment bevat. Voor gezinnen (doorstromers) die nu bijvoorbeeld in een sociaal huurwoning wonen (scheve huurders) is het fijn dat ze door kunnen groeien naar een hoogstwaarschijnlijk grotere woning. Verder krijgt de gemeente signalen/ is bekend dat ouderen vaak te groot wonen. Door het toevoegen van gelijkvloerse woningen ontstaat er de mogelijkheid om te verhuizen naar een appartement en laten ze hun grote woning achter voor een doorstromer.

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. In de motie wordt voorgesteld om bij ieder plan minimaal 25% sociaal huur te bouwen.

Onderhavig planvoornemen betreft de realisatie van 87 woningen, waarvan 11 koopwoningen in de vrije sector en 76 sociale huurwoningen. Dit betekent dat het plan voorziet in 87% sociale huur. Hiermee sluit het voornemen aan bij de motie 'betaalbare woningen'.

Gezien het voorstaande, kan gesteld is dat voldoende behoefte is aan de stedelijke ontwikkeling.

### *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 hoofdpogaven 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 hoofdpogaven 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*

Per 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening Noord-Brabant in werking getreden. In hoofdstuk 4 en 5 van de Omgevingsverordening stellen de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant instructieregels, met als doel dat de gemeenteraad (of in voorkomend geval het college van burgemeester en wethouders) de inhoud van de regels betreft bij de vaststelling van een omgevingsplan. De instructieregels uit deze hoofdstukken zijn ook van toepassing op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit bepaalt de wet dat de instructieregels uit deze verordening gelden als beoordelingsregels voor de vergunningverlening.

Voor onderhavige planlocatie zijn de volgende instructieregels c.q. beoordelingsregels van toepassing:

#### **Duurzame stedelijke ontwikkeling (art. 5.55)**

Voor het onderwerp duurzame stedelijke ontwikkeling zijn instructieregels voor gemeenten opgenomen. Een omgevingsplan, danwel een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen Stedelijk gebied, dient een onderbouwing te bevatten dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.



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 planlocatie behoort bij de regio Midden-Brabant. Uit de overleggen in de regio Midden-Brabant blijkt dat de woningbehoefte (met name binnen bestaand stedelijk gebied) groot is en de komende jaren blijft deze behoefte aanwezig. Het planvoornemen sluit hiermee aan op de behoefte zoals staat beschreven in de prognoses van de regio Midden-Brabant.

Voort dient er sprake te zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling zoals bepaald in artikel 5.55 lid 2:

Ad. a. Uit hoofdstuk 5 en 6 van deze motivering blijkt dat het planvoornemen de omgevingskwaliteit bevordert.

Ad b. Het voorgestelde plan voegt zich moeiteloos in de bestaande stedenbouwkundige structuur van de naoorlogse buurt van Kaatsheuvel en voegt gelijktijdig ook nieuwe waarden en kwaliteiten toe.

Ad c. Bij uitwerking van het bouwplan wordt onderzocht of er mogelijkheden bestaan om bijvoorbeeld zonnepanelen op de daken van de nieuwbouw en andere vormen van duurzame energie te realiseren.

Ad d. De woningen dienen te voldoen aan de laatste kwaliteitseisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), dat wil zeggen BENG (Bijna energie neutraal gebouwd). Voorts wordt voldaan aan de gestelde eisen voor wat betreft de opvang van hemelwater (zie paragraaf 6.9).

Ad e. De verkeersgeneratie en parkeerbehoefte zijn uitgebreid onderzocht, zie bijlage 2 en paragraaf 3.2. Daaruit kan geconcludeerd worden dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd en het extra verkeer goed en veilig kan worden afgewikkeld.

Ad f. Het planvoornemen voorziet in een actuele behoefte. Zie ook paragraaf 4.1. Daarmee is tevens voldoende aangetoond dat het planvoornemen bijdraagt aan een duurzame concurrerende economie, natuurlijk met name ten aanzien van de woningmarkt.



### 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 toevoeging van 57 woningen, waarvan 11 koopwoningen in de vrije sector en 46 sociale huurwoningen. Van de 11 koopwoningen vallen 9 woningen onder de categorie betaalbare koop (< €390.000,- V.O.N.). Dit betekent een verdeling 80,7% sociale huur, 15,7% betaalbare koop en 3,6% vrije sector. Het planvoornemen voldoet hiermee ruimschoots aan de toevoeging van betaalbare woningen. Hiermee voldoet het plan aan de afspraken die zijn gemaakt in 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.

## 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 een vernieuwing van het woningaanbod binnen de bebouwde kom (herstructurering), waarbij meer variatie gerealiseerd wordt. De 30 bestaande twee-onder-een-kapwoningen worden gesloopt, waarna 37 grondgebonden eengezinswoningen en 50 appartementen gerealiseerd worden. Dit betekent een toevoegen van 57 woningen.

Binnen de herstructureringslocatie wordt 3.355 m<sup>2</sup> aan openbaar groen aangelegd. Dit betreft 22,6% van de planlocatie. Hiermee voldoet het voornemen aan de minimale eis van de gemeente ten aanzien van groen.



De bestaande woningen hebben te veel technische beperkingen om te voldoen aan de huidige eisen op het gebied van duurzaamheid. Slecht geïsoleerde sociale huurwoningen zorgen voor hoge (onnodige) extra kosten voor de bewoners en een duurzame en gezonde leefomgeving voor de toekomst. De kosten om de huidige woningen en het openbaar gebied te verbeteren zijn te hoog om de benodigde kwaliteitsverbeteringen te behalen. Daarmee is sloop van de huidige woningen, herinrichting van het openbaar gebied en toevoeging van de algehele kwaliteit van de fysieke leefomgeving noodzakelijk. De nieuwe woningen zullen vervolgens duurzaam worden gebouwd. De woningen worden gerealiseerd met een hoog energielabel, in ieder geval BENG (bijna energie neutraal) en waar mogelijk met nul op de meter (NOM-woning).

Daarnaast blijkt uit het meest recente kwalitatieve woningbehoefte-onderzoek dat de inwoners van Loon op Zand behoefte hebben aan deze woningtypen. Ten aanzien van de appartementen blijkt uit de resultaten van het kwalitatief regionaal woningbehoefteonderzoek duidelijk dat er een grote behoefte is aan gelijkvloerse woningen (appartementen met lift). Dat er meer behoefte is aan gelijkvloerse woningen in onze gemeente, sluit ook aan bij de huidige maatschappelijke- en demografische ontwikkelingen. De doelgroep senioren wordt groter en is gezien hun mobiliteit aangewezen op gelijkvloerse, levensloopbestendige woningen. De beoogde appartementen zijn ideaal voor deze doelgroep.

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;
- Inspelen op toename van het aantal kleine en oudere huishouden;
- Inspelen op de hervorming van de langdurige zorg.

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. In de motie wordt voorgesteld om bij ieder plan minimaal 25% sociaal huur te bouwen.

Onderhavig planvoornemen betreft de realisatie van 87 woningen, waarvan 11 koopwoningen in de vrije sector en 76 sociale huurwoningen. Dit betekent dat het plan voorziet in 87% sociale huur. 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.

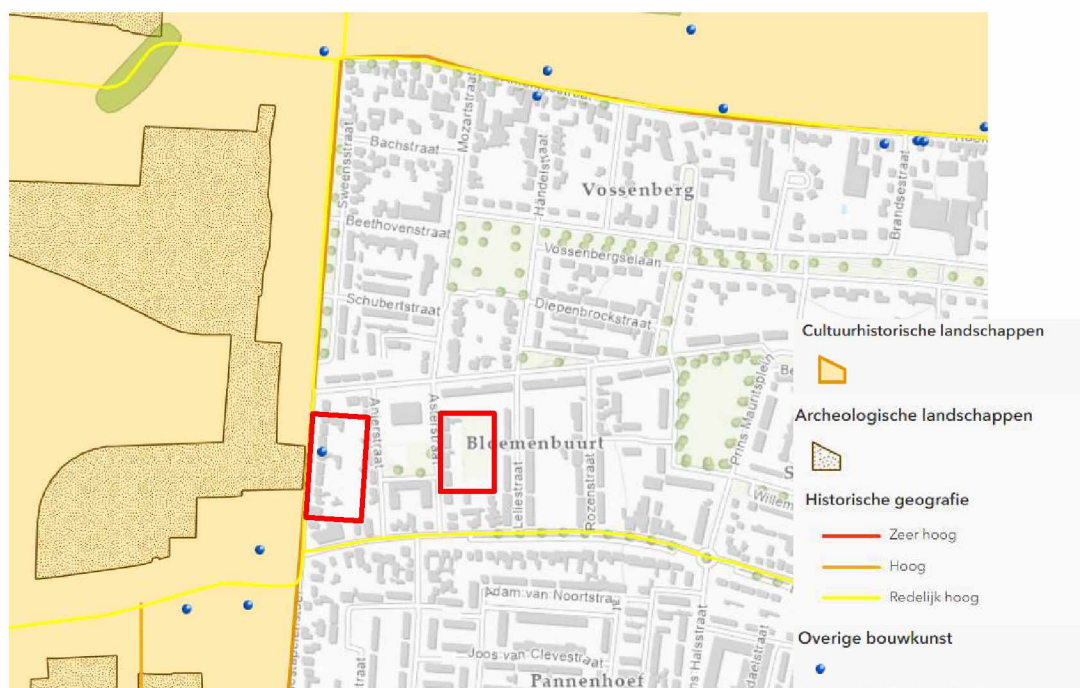
Landschappelijke of stedenbouwkundige waarden zijn een element van omgevingskwaliteit en het beschermen van die waarden is in artikel 2.1, derde lid, van de Omgevingswet wet opgenomen als één van de oogmerken die van belang kan zijn bij de uitoefening van taken en bevoegdheden op grond van de wet. Voor 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 (planlocatie rood omlijnd)

### *Cultuurhistorische landschappen - Langstraat*

De planlocatie ligt in de Langstraat. De Langstraat ligt op de overgang van zand, veen en klei. Vroeger bestond vrijwel het hele gebied uit veen. Delen van het veen zijn in de loop der eeuwen verdwenen door landbouwkundig gebruik. Wat restte is deels vergraven ten behoeve van de turfwinning.

De oorspronkelijke relatie tussen de dorpen, het afwisselend open en besloten landschap en het water is in de Langstraat nog goed beleefbaar. Hierdoor is het hele gebied cultuurhistorisch waardevol.

Enkele kernen in de Langstraat hebben een sterke groei doorgemaakt: het oostelijke deel is verstedelijkt met de groei van Waalwijk, Sprang-Capelle en Kaatsheuvel. De structuur van de dorpen en de relatie tussen de dorpen en het landelijke gebied is hier minder goed herkenbaar. Daarnaast heerst er in het gebied een spanning tussen cultuurhistorie, natuurontwikkeling en landbouw. De ontwikkelstrategie voor dit gebied is: "Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio".

De stedenbouwkundige opzet van de herontwikkeling past in de bestaande structuur van Kaatsheuvel en voegt gelijktijdig ook nieuwe waarden en kwaliteiten toe. Onder het kopje 'stedenbouw' wordt hier nader op ingegaan.

### **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 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm beneden maaiveld. De diepte van de toekomstige bodemverstoring is op dit moment onbekend, maar uitgaande van de aanleg van bouwputten voor de voorgenomen nieuwbouw zal de bodem waarschijnlijk tot in het archeologische niveau worden verstoord. De geplande werkzaamheden overschrijden de drempelwaardes die bij de archeologische verwachting horen. Derhalve is door Aeres Milieu een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is als bijlage 3 opgenomen.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat de bodemopbouw binnen de planlocatie bestaat uit een AC-bodemprofiel. Op basis van boringen blijkt dat de planlocatie in een natte omgeving ligt en daarmee niet aantrekkelijk was voor bewoning. Op basis van de landschappelijke ligging (natte omstandigheden) en het ontbreken van archeologische indicatoren worden er geen archeologische sporen meer verwacht. Om deze reden wordt de kans op het aantreffen van archeologische resten laag geacht en zullen de voorgenomen graafwerkzaamheden geen bedreiging vormen voor het archeologisch bodemarchief.

Voor de planlocatie wordt om bovenstaande reden geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

### *Stedenbouw*

De bestaande bebouwing uit de jaren vijftig kent een vrij monotoon straatbeeld. Meer diversiteit in het straatbeeld wordt gewenst, mede omdat hierdoor ruimte ontstaat voor een kwalitatief openbaar gebied met groen.

Door de in het plan beoogde sloop van de bestaande 30 woningen en de realisatie van 87 woningen, vindt een intensivering van het woongebruik plaats. Het wonen als functie is op de betreffende locatie al grotendeels toegestaan. De oppervlakte van de planlocatie is daarbij toereikend om de intensivering te kunnen faciliteren.

De stedenbouwkundige opzet van de herontwikkeling past in de bestaande stedenbouwkundige structuur van deze naoorlogse westflank van Kaatsheuvel en voegt gelijktijdig ook nieuwe waarden en kwaliteiten toe. Dat laatste betreft vooral de grote centrale, groene autoluwe/autovrije ruimte in combinatie met de keuze om het parkeren in clusters achter de woningen voor een groot deel op te lossen. De kwaliteit van wonen en openbare ruimte versterken elkaar op deze manier.

### *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

In april 2022 is door Verhoeven Milieutechniek BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het kadastraal perceel L 1793 (gedeeltelijk), achter Asterstraat 1 t/m 11 in Kaatsheuvel. Het volledige onderzoek is als bijlage 4 opgenomen.

De onderzoekslocatie van deze rapportage betreft een paardenstal met schuur voor opslag, een stal, een paardenbak en een weiland. De locatie heeft een totale oppervlakte van circa 4.400 m<sup>2</sup>. Met de uitgevoerde onderzoeken is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (deels incl. asbest) in voldoende mate onderzocht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan derhalve geen belemmeringen tegen de voorgenomen toekomstige hertontwikkeling van de locatie,

Voor de overige percelen binnen de planlocatie is door is door Aeres Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het doel van het verkennende onderzoek is, middels een steekproef, het vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse. Het volledige onderzoek is als bijlage 5 opgenomen.

De onderzoekslocatie bestaat uit twee deellocaties: deellocatie A (7.671 m<sup>2</sup>) en deellocatie B (3.115 m<sup>2</sup>).

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 ter plaatse van één boring sporen kolengruis aangetroffen. Voor het overige zijn op beide deellocaties zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en ondergrond van deellocaties A en B geen overschrijding van de interventiewaarde gemeten is. In het freatisch grondwater van deellocatie A zijn geen verontreinigingen aangetoond. Het freatisch grondwater van deellocatie B is licht verontreinigd met zink.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor een planvoornemen in het kader van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Ter plaatse zullen de bestaande woningen worden gesloopt en zal nieuwbouw van woningen plaatsvinden.

Ter plaatse van deellocatie A zijn een viertal schuurtjes met asbestverdachte dakbedekking aanwezig. Ter plaatse van deze schuurtjes is de aanwezigheid van asbest in de grond niet uit te sluiten. Ter plaatse van de schuurtjes is de locatie verdacht op het voorkomen van asbest in de bovengrond. Middels een asbest in bodemonderzoek, conform de NEN5707 kan onderzocht worden of de verdenking op asbest terecht is.

### Conclusie

Het asbest onderzoek ter plaatse van de schuurtjes zal in een later stadium worden uitgevoerd, na sanering en sloop. Bij de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal dergelijk onderzoek overlegd worden. Voor de overige gronden binnen de planlocatie voor de milieuhygiënische conditie van de bodem geen belemmering voor een planvoornemen in het kader van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

## 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.



### Overgangsrecht geluidsaandachtsgebied

Totdat het bevoegd gezag geluidproductieplafonds heeft vastgesteld, bestaat het geluidsaandachtsgebied uit het gebied dat zich aan weerszijden van de as van de weg uitstrekt tot de volgende afstand, gemeten vanaf de rand van de weg of de buitenste spoorstaaf van de spoorweg:

- a. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/u of minder geldt: 100 m;
- b. voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een onbekende maximumsnelheid of een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en
- c. voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

### 6.3.2 Geluid door activiteiten

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

#### Onderzoek

Vanwege de toevoeging van een nieuwe geluidsgevoelig gebouwen (woningen) en de ligging van de planlocatie binnen het geluidsaandachtsgebied van o.a. de Sweenstraat en Hilsestraat (50 km/uur-weg) is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Akoestisch onderzoek ten aanzien van industrieterrein en spoorwegen wordt niet noodzakelijk geacht.

Door K+ Adviesgroep is een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidsbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï ter plaatse in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het volledige onderzoek is als bijlage 6 opgenomen.

De standaardwaarde wordt wel, maar de grenswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de gemeentelijke wegen is maximaal 61 dB, dit is gelijk aan de maximale geluidbelasting van de bronsoort gemeentewegen. Mede aan de hand van het gecumuleerde geluid kan het bevoegd gezag beoordelen of en in welke mate het verantwoord is de afwegingsruimte boven de standaardwaarde te benutten.

#### Te treffen maatregelen

Bij de gemeente zal een verzoek worden ingediend om het geluid boven de standaardwaarde toe te staan ten gevolge van de gemeentelijke wegen. In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de woningen bestaande bebouwing vervangen.

Conform het Besluit bouwwerken leefomgeving worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Aangetoond dient te worden welke geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in artikel 4.103 van het Bbl. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in de gezamenlijke geluidbelasting en 33 dB.

#### 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 <sup>3</sup>  |
| Gelegen binnen de bebouwde kom en binnen een concentratiegebied geurhinder en veehouderij | 3,0 OUe/m <sup>3</sup>  |
| Gelegen buiten de bebouwde kom en buiten een concentratiegebied geurhinder en veehouderij | 8,0 OUe/m <sup>3</sup>  |
| Gelegen buiten de bebouwde kom en binnen een concentratiegebied geurhinder en veehouderij | 14,0 OUe/m <sup>3</sup> |

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:

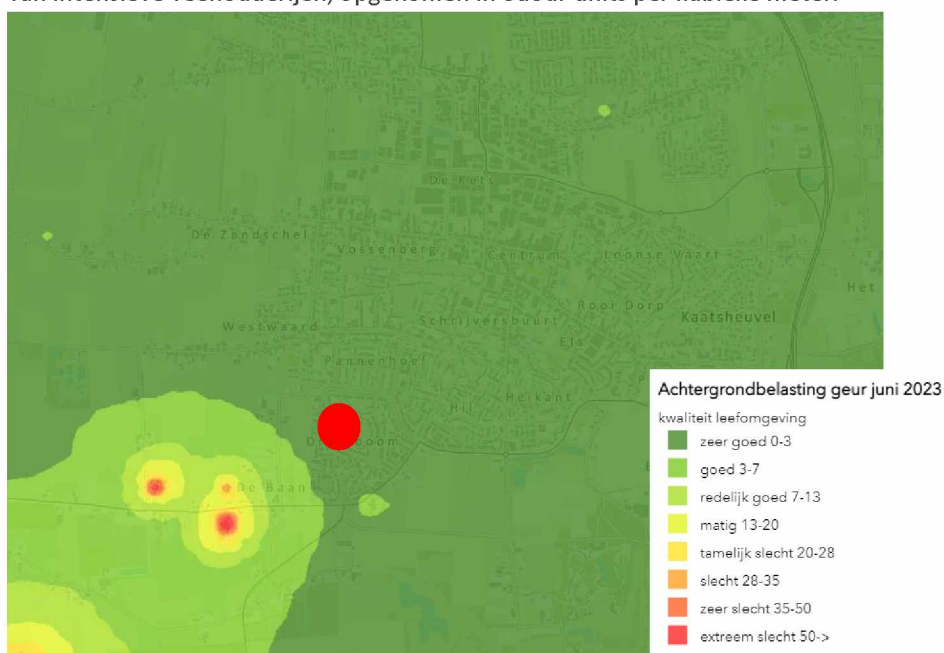
| Geurgevoelig object            | Afstand   |
|--------------------------------|-----------|
| Gelegen binnen de bebouwde kom | 100 meter |
| Gelegen buiten de bebouwde kom | 50 meter  |

### Onderzoek

De planlocatie ligt binnen het stedelijk gebied van de Kaatsheuvel 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 betreffen de paardenhouderij aan de Rechtvaart 11 te Kaatsheuvel en de melkrundveehouderij aan de 5.1.2.e te Kaatsheuvel. Deze zijn gelegen op een afstand van respectievelijk circa 550 en 490 meter. De planlocatie ligt daarmee ruimschoots buiten de richtafstand van 100 meter ten opzichte van de omliggende veehouderijen

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 OUe/m³). 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.

## 6.4.2 Veehouderijen en volksgezondheid

### Kader

Volksgezondheid heeft de laatste jaren steeds meer aandacht als het gaat om veehouderijen in de nabijheid van woningen en woonkernen. Met name in veedichte gebieden zoals we die in de provincie Noord-Brabant kennen, bestaat onder de bevolking steeds meer onrust.

Hierbij komen zaken naar voren als angst voor ziekten die overdraagbaar zijn van dier op mens (zoönosen), luchtwegaandoeningen, maar ook stress in verband met verminderde leefkwaliteit door regelmatige geurhinder. De ongerustheid komt vooral naar voren bij de ontwikkeling van grote veehouderijen in de directe omgeving van burgers.

Omdat veel mensen zich afvragen of het (on)gezonder is om in de buurt van een veehouderij te wonen heeft het Rijksinstituut voor volksgezondheid en milieu (RIVM) onderzoek laten verrichten. Dit heeft geresulteerd in twee onderzoeksrapporten “Veehouderij en Gezondheid Omwonenden”, kortweg VGO 1 uit 2016 en VGO 2 uit 2017. De belangrijkste resultaten uit deze onderzoeken zijn:

- Rond pluimveehouderijen en geitenhouderijen komen iets vaker longontstekingen voor;
- Bij mensen die dicht bij een veehouderij wonen komen astma en neusallergie vaker voor;
- Mensen die in de buurt van veel veehouderijen wonen kunnen een verminderde longfunctie hebben.

Uit het VGO 2-rapport volgt verder dat er een verhoogde kans (29%) op longontsteking is binnen een straal van 1,5 tot 2 km van geitenhouderijen en 1 km van pluimveehouderijen. De precieze oorzaak van deze verhoogde risico's kan echter niet worden aangegeven door de GGD. Op dit moment gaat men ervan uit dat pas binnen enkele jaren meer concreet aangegeven kan worden of er oorzakelijke verbanden bestaan en wat deze inhouden.

In maart 2016 is de eerste versie van de “Handreiking veehouderij en volksgezondheid” verschenen. De handreiking bestaat uit een algemene onderbouwing op grond waarvan volksgezondheid meegenomen dient te worden in de ruimtelijke besluitvorming en besluitvorming in het kader van milieu. Vervolgens is een wijze van beoordeling uitgewerkt ('het stappenplan') om tot een zorgvuldige, praktische en uniforme beoordeling te komen of er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit de GGD wenselijk is. Op deze manier wordt gestreefd om in Brabant, totdat er meer duidelijkheid is over een toe te passen (wettelijk) beoordelingskader, dan wel dat zich andere ontwikkelingen voordoen, gezamenlijk tot een breed gedragen werkwijze te komen die recht doet aan het belang van de volksgezondheid voor de burgers in de provincie. Inmiddels is de handreiking van maart 2016 geactualiseerd in de “Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0”. Deze handreiking verwijst op zijn beurt weer naar de notitie die inhaakt op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m<sup>3</sup> niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m<sup>3</sup> eenvoudig bepaald kan worden.

### Onderzoek

In het stappenplan wordt onder andere getoetst aan de aspecten geur en fijnstof zoals deze staan beschreven in paragraaf 6.4.1 en 6.5. Daarnaast wordt er aan de hierboven benoemde afstanden getoetst of er binnen deze afstanden bepaalde veehouderijen zijn gelegen.

Binnen 500 meter van de planlocatie zijn geen stallen van varkenshouderijen gelegen. Verder zijn binnen 1 kilometer geen pluimveehouderijen gelegen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er een aanvaardbaar leefklimaat is op onderhavige locatie met betrekking tot gezondheidseffecten van pluimvee- en varkenshouderijen in de omgeving



Op circa 1 kilometer van de planlocatie is een geitenhouderij gelegen (Dreefseweg 24). Dit is binnen een straal van 2 kilometer afkomstig uit de “Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0”. Echter is in onderhavige situatie sprake van een intensivering van het bestaande woongebruik. Het wonen als functie is op de betreffende locatie al toegestaan. De woningen komen daarbij niet dicht bij de geitenhouderij (en/of andere veehouderijen) te liggen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat tussen voornoemde geitenhouderij en de planlocatie meerdere woningen zijn gelegen met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit zowel ten aanzien van het aspect geur als ten aanzien van endotoxine. Een cumulatie van nadelige gezondheidseffecten is hierdoor niet aan de orde.

Er wordt enkel niet voldaan aan stap 5a van het stappenplan, daar geitenhouderijen binnen een straal van 2 kilometer van de planlocatie zijn gelegen. Aan de overige stappen kan worden voldaan. Aangezien niet voldaan kan worden aan stap 5a, dient het bevoegd gezag te besluiten of de gezondheidssituatie aanvaardbaar is. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om advies bij de GGD in te winnen.

Verder is ten aanzien van overige milieuaspecten zoals geur en fijnstof sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies. Hierbij kan verwezen naar relevante jurisprudentie van de Afdeling, waaronder een uitspraak van 23 februari 2022 (zaaknummer: 202002286/1/R4), op grond waarvan naar voren komt dat alleen belangen waarvoor voldoende duidelijkheid en zekerheid bestaat een rol kunnen spelen in de besluitvorming. Aan de hand van algemeen wetenschappelijk aanvaardbare inzichten moet vast staan dat een activiteit zodanige risico's oplevert, dat hieraan aanvullende voorschriften moeten worden verbonden of een en ander geweigerd moet worden. Het voorzorgprincipe is naar het oordeel van de Afdeling niet gestoeld op algemeen wetenschappelijk aanvaardbare inzichten over het verband tussen het houden van geiten en negatieve gevolgen voor de gezondheid en omwonenden. Dit betekent dat het voorzorgprincipe niet in de weg staat aan de onderhavige ontwikkeling.

### Advies GGD

Onder de Omgevingswet adviseert de GGD als ketenpartner over gezondheidsaspecten. Om gezondheid op een goede manier mee te nemen in ruimtelijke ontwikkeling is gebruik gemaakt van het portaal GGD Omgevingsadvies. Het Omgevingsadvies is als bijlage 10 opgenomen.

### Conclusie

Vanuit het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderij 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 (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>2,5</sub> en PM<sub>10</sub>).



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 (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>2,5</sub> en PM<sub>10</sub>) 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 <sub>2</sub> ) | Jaargemiddelde concentratie | 40 µg/m <sup>3</sup> |
| Fijnstof (PM <sub>10</sub> )       | Jaargemiddelde concentratie | 40 µg/m <sup>3</sup> |
| Fijnstof (PM <sub>2,5</sub> )      | Jaargemiddelde concentratie | 25 µg/m <sup>3</sup> |

### 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 (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>2,5</sub> en PM<sub>10</sub>). 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 <sub>2</sub> ) | Jaargemiddelde concentratie | 40 µg/m <sup>3</sup> | 10 µg/m <sup>3</sup>       |
| Fijnstof (PM <sub>10</sub> )       | Jaargemiddelde concentratie | 40 µg/m <sup>3</sup> | 14 µg/m <sup>3</sup>       |
| Fijnstof (PM <sub>2,5</sub> )      | Jaargemiddelde concentratie | 25 µg/m <sup>3</sup> | 7 µg/m <sup>3</sup>        |

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”.

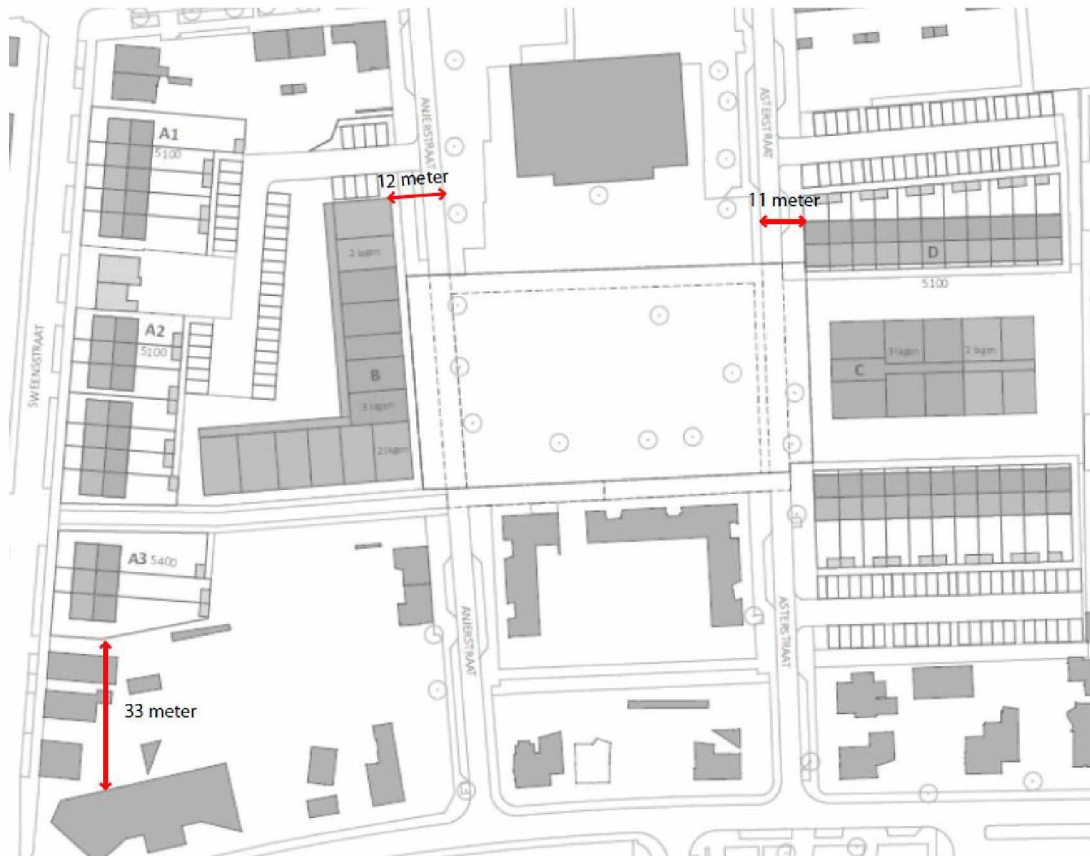
Bedrijven kunnen heel verschillend zijn. Er zijn kleinschalige bedrijven die weinig effect hebben op de omgeving. Maar ook grootschalige bedrijven met productie of bewerking van producten ter plaatse. Deze kunnen veel geluid- of geurhinder geven op de omgeving. Daarom passen sommige bedrijven in een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

In de nabijheid van de planlocatie komen een basisschool (Anjerstraat 4A), een autogarage (Hilsestraat 101) en religieuze voorziening (Erasstraat 5) voor, als zijnde mogelijke milieubelastende activiteiten.

| Milieubelastende activiteit | Adres           | Milieucategorie | Richtafstand | Kortste afstand woning |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|--------------|------------------------|
| Basisschool                 | Anjerstraat 4A  | 2               | 30 meter     | 11-12 meter            |
| Autogarage                  | Hilsestraat 101 | 2               | 30 meter     | 33 meter               |
| Religieuze voorziening      | Erasstraat 5    | 2               | 30 meter     | 34 meter               |



#### Werkelijke afstand milieubelastende activiteiten

De autogarage en de religieuze voorzieningen liggen op een afstand van respectievelijk circa 33 meter en 34 meter van de dichtstbijzijnde beoogde woning (ter plaatse van de huidige woning Sweensstraat 98). Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden uit de handreiking van de VNG.

Ten aanzien van de basisschool wordt echter niet voldaan aan de richtafstand van 30 meter. In de huidige situatie liggen de gevels van de woningen langs de Anjerstraat en Asterstraat op circa 10 meter van de school. In de beoogde situatie zal de gevel van het beoogde appartementsgebouw aan de Anjerstraat op een grotere afstand van de school komen. De beoogde grondgebonden woningen langs de Asterstraat worden daarnaast een kwartslag (van de school af) gedraaid ten opzichte van de huidige situering, waardoor ook aan deze zijde de afstand toeneemt.

Daarbij is ter plaatse van de bestaande en omliggende woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De 'hinder' van de school wordt in deze situatie om verscheidene redenen aanvaardbaar geacht. Een akoestisch onderzoek ten aanzien van de school is derhalve niet noodzakelijk.

#### 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, mogelijkerwijs 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*

Door Ecofact B.V. is een Quicksan uitgevoerd. De volledige quickscan is als bijlage 8 opgenomen. De scan verschaft inzicht of de geplande uit te voeren werkzaamheden conflicteren met het natuurbeschermingsrecht.

## 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*

Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand ten opzichte van Natura 2000-gebieden wordt geen verstoring verwacht. Een voortoets Natura 2000 wordt niet noodzakelijk geacht.

### *Stikstofdepositie*

Ten aanzien van stikstof wordt er in de aanleg- dan wel nieuwe gebruiksfase mogelijk depositie verwacht. Een Aerius (stikstof) berekening is derhalve uitgevoerd.

Geconcludeerd wordt dat er tijdens de aanlegfase en de nieuwe gebruiksfase de nu gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j wordt overschreden. Voorgesteld wordt om de aanlegfase intern te salderen met de huidige gebruiksfase. In de Aerius calculator zijn berekeningen gemaakt met de huidige gebruiksfase als referentie situatie. Dit resulteert in een tijdelijke afname van depositie in de aanlegfase van 0.00 mol/ha/j en een structurele afname van depositie van 0.01 mol/ha/j met de nieuwe gebruiksfase.

Er is met de aanlegfase en de nieuwe gebruiksfase geen sprake van een significante verslechtering maar juist een structurele verbetering. Een vergunning of een Voortoets Natura 2000 is niet noodzakelijk voor deze fasen.

## Soortenbescherming

### *Flora*

De tuinen en het omliggend groen zijn nauwkeurig onderzocht op inheemse en uitheemse beschermde vegetatie. Er zijn geen (groeiplaatsen van) beschermde soorten aangetroffen. Dit zal mede te maken hebben door het extensief beheer van openbaar groen en de gecultiveerde (achter)tuinen. De nabije omgeving betreft ook geen uitzonderlijk habitat waardoor beschermde soorten in de randgebieden voorkomen. Ook de geraadpleegde databanken geven geen aanwijzingen naar beschermde soorten op de projectlocatie.

### *Fauna*

#### *Vogels*

Ten aanzien van vogels wordt geen overtreding verwacht. Advies is om buiten het broedseizoen te kappen en te vellen.

Het habitat dat verloren gaat betreft een klein deel van een groter habitat in de omgeving. Er zijn ruim voldoende alternatieven in de nabije omgeving. Onder het soortmanagementplan (SMP) zullen de woningen ongeschikt worden gemaakt voor de huismus/ gierzwaluw waardoor de functie van het groen komt te vervallen omdat de huismus binnen korte afstand van de nestlocatie het groen zal benutten. De alternatieve verblijfplaatsen die aangebracht worden zullen in een geschikt habitat geplaatst worden.

#### *Vleermuizen*

Ten aanzien van vleermuizen wordt geen overtreding verwacht wanneer gewerkt wordt onder het SMP. Een nader onderzoek naar gebouw- of boombewonende vleermuizen wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

#### *Overige zoogdieren en overige soorten*

Ten aanzien van zoogdieren en overige soorten wordt geen overtreding verwacht. Wel wordt geadviseerd om één richting op te werken om eventueel aanwezige egels en overige soorten de gelegenheid te geven te vluchten of zich te verplaatsen.

#### *Te treffen maatregelen*

Het opstellen van een Ecologisch Werkprotocol is vanuit het SMP een vereiste. In het Ecologisch werkprotocol dient opgenomen te worden dat eerst de woningen natuurvrij moeten worden verklaard alvorens het groen te verwijderen.

Daarnaast wordt geadviseerd om de werkzaamheden aan het groen uit te voeren buiten het broedseizoen (voor veel vogels zit dit gemiddeld tussen de maanden mei en juli) en om één richting op te werken om eventueel aanwezige egels en overige soorten de gelegenheid te geven te vluchten of zich te verplaatsen.

#### *Conclusie*

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

## 6.8 Omgevingsveiligheid

#### *Kader*

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.

#### *Onderzoek*

De planlocatie is niet gelegen binnen het aandachtsgebied van een van voorstaande risicobronnen c.q. activiteiten.

### 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

#### Bestande situatie

##### Waterkwantiteit

De planlocatie betreft de percelen Anjerstraat 1-8 en 10, Asterstraat 1-10 en Sweenstraat 72-78 en 84-98, samen met de paardenweide achter de Asterstraat te Kaatsheuvel in de gemeente Loon op Zand. De totale planlocatie heeft een oppervlakte van circa 1,5 hectare.

##### Oppervlaktewater

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

##### Hemelwater

In de huidige situatie wordt de neerslag die in de planlocatie 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 de bestaande woningen is aangesloten op het gemengde rioolstelsel.

#### Toekomstige situatie

Beoogd wordt om de bestaande 30 woningen te slopen, waarna 37 grondgebonden eengezinswoningen en 50 appartementen gerealiseerd worden. Daarnaast wordt de openbare ruimte heringericht met voornamelijk voorzieningen ten behoeve van het verblijfsverkeer en groen.

##### Waterkwantiteit

In onderstaande tabel is voor de huidige en toekomstige situatie de oppervlakteverharding inzichtelijk gemaakt. Voor de waterkwantiteit wordt ervan uitgegaan dat 80% van de grondgebonden woonpercelen bebouwd c.q. verhard (erfverharding) zijn.

|  | Huidige situatie, circa (m <sup>2</sup> ) | Nieuwe situatie, circa (m <sup>2</sup> ) |
|--|-------------------------------------------|------------------------------------------|
|--|-------------------------------------------|------------------------------------------|



|                         |               |               |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Bebouwing (woningen)    | 8.233         | 6.309         |
| Oppervlakte verharding  | 0             | 4.206         |
| <i>Totaal verhard</i>   | <i>8.233</i>  | <i>10.515</i> |
| Tuinen                  | 2.058         | 991           |
| (Openbaar) groen        | 4.570         | 3.355         |
| <i>Totaal onverhard</i> | <i>6.628</i>  | <i>4.346</i>  |
| <b>Totaal</b>           | <b>14.861</b> | <b>14.861</b> |

Het totaal verhard oppervlak neemt toe met 2.282 m<sup>2</sup>. Op basis van het beleid van het waterschap dient voor de toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> compenserende maatregelen te worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van de rekenregel: benodigde compensatie (in m2) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m2). Op basis van het waterschapsbeleid is derhalve een bergingscapaciteit van 136,92 m<sup>3</sup> (2.282 m<sup>2</sup> x 1 x 0,06) nodig.

In het kader van het planvoornemen wordt de exacte uitwerking voor de wateroplossingen nog onderzocht. Gedacht wordt aan de realisatie van waterberging in de groenvoorziening, het aanpassen van het straatprofiel of een andere vorm van berging/vertraagde afvoer van hemelwater.

De aanleg en instandhouding van de waterberging wordt als voorwaarde aan de omgevingsvergunning gekoppeld.

#### *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 te 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*

Het project is op basis van het Omgevingsbesluit aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject en moet worden getoetst aan de categorie J11 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen). Voor dergelijke ontwikkelingsprojecten geldt een mer-beoordelingsplicht.

Hiertoe dient gemotiveerd te worden of sprake is van aanzienlijke milieueffecten. Hierbij moet rekening gehouden worden met de relevante criteria van Bijlage III bij de mer-richtlijn, te weten:

- a. De kenmerken van het project;
- b. De plaats van de voorgenomen activiteiten;
- c. De kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De volledige m.e.r.-beoordeling is als bijlage 10 opgenomen. Uit deze beoordeling blijkt dat het plan gezien de aard van de activiteit en de zorgvuldigheid waarmee dit ingepast en gerealiseerd wordt, is uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen met zich meebrengt voor het milieu.

### *Conclusie*

Uit de beoordeling blijkt dat het plan geen belangrijke nadelige gevolgen met zich meebrengt voor het milieu.

## 7. UITVOERBAARHEID

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een initiatief van woningbouwcorporatie Casade. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Loon op Zand wordt ten behoeve van de kosten een overeenkomst gesloten. Hiermee is het verhaal van kosten van grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

### 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*

Om draagvlak te creëren, heeft Casade bij het project Bloemwaard te Kaatsheuvel uitgebreide gesprekken gevoerd met (oud) bewoners, omwonenden, de gemeente Loon op Zand en andere betrokkenen. Aangezien de opstallen in het bezit zijn van verschillende eigenaren en verschillende huurders huisvesten, heeft ieder partij zijn of haar eigen belangen. Daarom heeft Casade gedurende het proces actief gestreefd naar integrale benadering van de ontwikkeling. De inspraak en participatie hebben plaatsgevonden in de vorm van meedenkbijeenkomsten, informatieavonden en persoonlijke overleggen bij partijen aan tafel.

Vóór de start van de meedenksessies, organiseerde Casade een informatieavond voor bewoners en omwonenden in aanwezigheid van een vertegenwoordiger van de gemeente Loon op Zand. Tijdens deze avond werden strategieën, aanpak en conceptplannen besproken, waarbij belanghebbenden de mogelijkheid hadden om ideeën aan te dragen en zich in te schrijven voor de meedenkgroep. Uit deze bijeenkomst kwam naar voren wie actief wilde deelnemen aan het proces en waar verbeteringen mogelijk waren in de communicatie tussen Casade en belanghebbenden. Diverse communicatiemiddelen werden ingezet, waaronder:

- Nieuwsbrieven;
- Huisbezoeken;
- Een informatiepunt ter plaatse van het plangebied;
- Een projectpagina op de Casade-website;
- Verschillende informatie- en meedenkavonden.

Het uitgangspunt was en is om bewoners en omwonenden ongeveer elke drie maanden te informeren over de laatste ontwikkelingen. Ook als er geen nieuwe ontwikkelingen zijn, houden we belanghebbenden op de hoogte. Dit proces loopt nog steeds.

De meedenkessies zijn in nauwe samenwerking met (oud) bewoners, omwonenden, de huurdersbelangenvereniging, de ontwikkelaar van de 11 koopwoningen en de gemeente Loon op Zand georganiseerd. Tijdens deze sessies kwam naar voren dat de nadruk ligt op onder andere representatieve participatie, transparantie en vertrouwen in de uitwerking van een hoogwaardig bouwplan, waarbij ook de inbreng van burgers wordt gewaardeerd. Nieuwe ontwikkelingen zijn eerst besproken met de meedenkgroep, waarna deze werden gedeeld met de rest van de buurt tijdens informatieavonden en/of via nieuwsbrieven. Op elke stap kregen mensen de gelegenheid om hun inbreng te delen op de presentaties van Casade. Een verslag van alle bijeenkomsten, vragen, aandachtspunten en opmerkingen is opgesteld en gedeeld via e-mail, nieuwsbrieven en de projectwebsite met alle betrokkenen.

Voorstaande is samengevat c.q. opgenomen in het zogenaamde omgevingsdossier. Het dossier is als bijlage 11 bij de motivering opgenomen. Middels dit dossier laat initiatiefnemer Stichting Casade zien hoe zij gedurende het gehele proces de huurders, omwonenden en andere belanghebbenden heeft meegenomen in de planvorming van de sloop en vervangende nieuwbouwoontwikkeling.



## 8. MOTIVERING EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES

Het planvoornemen 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 (zie de hoofdstukken 4, 5 en 6).

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