Berkakker Kaatsheuvel

Woningbouw Berkakker te Kaatsheuvel

Stantec

Opgesteld voor:
Hoefnagel Projectontwikkeling B.V.

Opgesteld door:
Stantec B.V.

Datum:
14 april 2026

Projectnummer:
327101714

Stantec B.V.

Revisieschema

Versie	Vrijgegeven door	Datum
Concept	5.1.2.e	14 april 2026

Disclaimer

De conclusies in het rapport met de titel Berkakker Kaatsheuvel zijn de professionele mening van Stantec, vanaf het moment van rapporteren, en over het onderwerp dat in het rapport wordt beschreven. De meningen in het document zijn gebaseerd op de voorwaarden en informatie die bestonden op het moment van publicatie en houden geen rekening met eventuele latere wijzigingen. Het rapport heeft uitsluitend betrekking op het specifieke project waarvoor Stantec is aangenomen en het aangegeven doel waarvoor het rapport is opgesteld. Het rapport mag niet worden gebruikt voor enige variatie of uitbreiding van het project, of voor een ander project of doel, en elk onbevoegd gebruik of vertrouwen is op eigen risico van de ontvanger.

Stantec heeft aangenomen dat alle informatie die bij het opstellen van het rapport is ontvangen van Hoefnagel Projectontwikkeling B.V. (de 'klant') en derden juist is. Hoewel Stantec bij het gebruik van dergelijke informatie een beoordeling of gepaste zorgvuldigheid heeft gehanteerd, aanvaardt Stantec geen verantwoordelijkheid voor de gevolgen van enige fout of omissie daarin.

Dit rapport is uitsluitend bedoeld voor gebruik door de klant in overeenstemming met het contract van Stantec met de klant. Hoewel het rapport door de klant kan worden verstrekt aan bevoegde autoriteiten en aan derden, in relatie tot dit project, wijst Stantec elke wettelijke verplichting op basis van garantie, vertrouwen of enige andere theorie aan een derde partij af, en is niet aansprakelijk jegens deze derde partij voor enige schade of verlies van welke aard dan ook die daaruit kan voortvloeien.

Inhoudsopgave

1 Inleiding 1
1.1 Aanleiding en doel 1
1.2 Plangebied 2
1.3 Het omgevingsplan 2
1.4 Leeswijzer 3

2 Huidige situatie 4
2.1 Ontstaansgeschiedenis 4
2.2 Functionele en ruimtelijke structuur 4
2.3 Landschap 4

3 Voorgenomen ontwikkeling 5
3.1 Functionele structuur 5
3.2 Ruimtelijke structuur 5

4 Beleid en regelgeving 8
4.1 Rijksbeleid 8
4.2 Provinciaal beleid 10
4.3 Regionaal beleid 13
4.4 Beleid waterschap 14
4.5 Gemeentelijk beleid 15

5 Fysieke leefomgeving 19
5.1 Erfgoed 19
5.2 Beschermen van de gezondheid 20
5.3 Bodem 22
5.4 Water 24
5.5 Ecologie 26
5.6 Geluid 28
5.7 Kwaliteit van de buitenlucht 31
5.8 Geur 35
5.9 Omgevingsveiligheid 36
5.10 Milieubelastende activiteiten 38
5.11 Niet-gesprongen explosieven 39
5.12 Kabels en leidingen 39
5.13 Mobiliteit 40
5.14 Duurzaamheid en klimaatadaptatie 40
5.15 Trillingen 42
5.16 MER-Beoordeling 43
5.17 Overige aspecten 44

6 Uitvoerbaarheid 45
6.1 Economische uitvoerbaarheid 45
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 45

7 Belangenafweging en conclusie 48
7.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties? 48
7.2 Conclusie 48

Bijlagen

Bijlage 1: Definitief ontwerp d.d. 7 april 2026 door Quadrant archictecten

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek d.d. 30 juni 2025 door Verhoeven Milieutechniek B.V.

Bijlage 3: Situatiekening toekomstig verhard oppervlak d.d. 15 juli 2025 door Stantec B.V.

Bijlage 4: Quickscan flora en fauna-activiteiten d.d. 12 augustus door Stantec B.V.

Bijlage 5: Memo stikstofdepositie d.d. 15 oktober 2025 door Stantec B.V.

Bijlage 6: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai d.d. 30 juni 2025 d.d. Stantec B.V.

Bijlage 7: Onderzoek geluidwering gevels d.d. 10 oktober 2025 door Stantec B.V.

Bijlage 8: Memo nader onderzoek geluidluwe buitenruimte d.d. 10 oktober 2025 door Stantec B.V.

Bijlage 9: Aanmeldnotitie Berkakker Kaatsheuvel d.d. 15 oktober 2025 door Stantec B.V.

Bijlage 10: Verslag omgevingsadialoog Berkakker Kaatsheuvel door Hoefnagel Projectontwikkeling

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer en eigenaar van de voormalige ‘Boerenbond’ aan de Berkakker in Kaatsheuvel is voornemens om de locatie te herontwikkelen als woningbouwlocatie. De bedrijfsbebouwing (detailhandel) zal worden gesloopt en er worden 23 appartementen en 7 grondgebonden woningen gerealiseerd.

De realisatie van de voornoemde activiteit past niet binnen het ter plaatse geldende Omgevingsplan en voldoet niet aan de voorwaarden voor vergunningvrij bouwen. Om de activiteit mogelijk te maken, dient een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels van het Omgevingsplan te worden aangevraagd: de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (ofwel BOPA).

Het bevoegd gezag beoordeelt of de buitenplanse omgevingsplanactiviteit voldoet aan het geldende beleid, er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de activiteit ook uitvoerbaar is. Dit is beschreven in voorliggende motivering, die als onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag wordt ingediend.

1.2 Plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de kern van de gemeente Loon op Zand en heeft een oppervlakte van 4340 m². Op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, Sectie L, perceelnummer 3596, bevindt zich in de huidige situatie een gebouw met functie detailhandel. Het plangebied is op de onderstaande afbeelding in blauw omkaderd met rode arcering:



Figuur 1. Ligging en begrenzing van het plangebied

1.3 Het omgevingsplan

De geldende ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en parapluplannen, zijn per 1 januari 2024 omgevormd tot het tijdelijk deel van het Omgevingsplan. Dit tijdelijk deel van het Omgevingsplan bestaat uit de regels van de (oude) ruimtelijke plannen (incl. exploitatieplannen), de regels van de bruidsschat (rijksregels over activiteiten) en de regels uit diverse verordeningen. Het nieuwe deel van het Omgevingsplan is eerst nog leeg, met uitzondering van eventuele voorbereidingsbesluiten op basis van het overgangsrecht.

De gemeente Loon op Zand heeft de bruidsschat per 1 januari 2024 volledig in beheer genomen en deze maakt nu ook onderdeel uit van het nieuwe deel. De bruidsschat regels zijn nog niet nader gewijzigd. De gemeente heeft voorbeschermingsregels opgenomen voor de thema's hyperscale datacentra, grondwaterverontreiniging, landbouw (algemeen), landbouw (stalderen veehouderij) en grootschalige logistiek. De voorgenomen activiteit wordt in de volgende hoofdstukken nader getoetst aan de regels van het tijdelijk en nieuwe deel van het Omgevingsplan.

Na 1 januari 2024 heeft nog geen inhoudelijke wijziging van het Omgevingsplan van de gemeente Loon op Zand plaatsgevonden. Het Omgevingsplan bestaat vooralsnog alleen uit de diverse ruimtelijke

plannen die op basis van de Wet ruimtelijke ordening (en eerdere wetten) in procedure zijn gebracht, voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Het plangebied ligt binnen de grens van de beheersverordening 'woongebieden Kaatsheuvel'. Dit plan is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Loon op Zand d.d. 20-09-2012.

Voorliggend plangebied is aangewezen voor 'Detailhandel'. De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor zowel 'detailhandel' alsmede 'dienstverlening'. Tevens is de functie 'Wonen' toegestaan op de verdieping.

Er gelden geen dubbelbestemmingen of gebiedsaanduidingen ter plaatse van het plangebied.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de volgende activiteiten die niet zijn toegestaan volgens het Omgevingsplan:

- 'Wonen' anders dan op de verdieping.
- Een goothoogte hoger dan 4 meter en een bouwhoogte hoger dan 8 meter.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 omvat een beschrijving van de huidige situatie, waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de verschillende aspecten van de beoogde ontwikkeling.

De relevante beleidskaders worden beschreven in hoofdstuk 4 en in hoofdstuk 5 worden de voorgenomen activiteiten getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving, waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten.

In hoofdstuk 6 worden de voorgenomen activiteiten getoetst aan beperkingengebieden en worden de strijdigheden in beeld gebracht.

Hierna komt in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid van de voorgenomen activiteiten aan de orde. In dit hoofdstuk wordt ook aandacht besteed aan de resultaten van de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Tot slot wordt in hoofdstuk 8 aangegeven dat, alles overwegend, de activiteiten niet leiden tot een onevenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

2 Huidige situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Binnen het plangebied bevond zich rond 1900 een polderweg omringt door landbouwgrond. Rond circa 1940 is deze weg samen met andere wegen in de omgeving vervangen door een enkele weg direct ten westen van de locatie, welke momenteel nog aanwezig is. Het plangebied zelf bestond tot circa 1981 uit landbouwgrond, waarna het rond 1981 voor het eerst bebouwd is. Rond deze tijd is ook de kern van Kaatsheuvel verder ontwikkelt in de richting van de Berkakker.

Na uitbreiding van het woongebied van Kaatsheuvel, valt de locatie sinds omstreeks 2000 ook bij de stedelijke kern van het dorp. Ten noorden, oosten en westen bevinden zich woonpercelen. De bebouwing ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling is tevens rond het jaar 2000 uitgebouwd tot de situatie zoals deze nog aanwezig is. De meest recente grote ontwikkeling in de regio betrof het afgraven van een groot deel van de grond direct ten zuiden van de locatie voor waterberging bij de uitbreiding van het parkeerterrein van de Efteling.

De gehele oostgrens van het terrein, betreffende een strook van ongeveer 10 meter breed, is door de huizen ter plaatsen van Berkakker 6-8 en Verlaet 2-8 (sinds circa 1990) gebruikt als verlengde van de achtertuin. Deze strook was door de voormalige eigenaar in bruikleen gegeven aan aangrenzende perceelseigenaren. Dit is rond 2024 weer bij het originele perceel gevoegd.

2.2 Functionele en ruimtelijke structuur

De locatie was in gebruik als detailhandel ‘Pets Place Boerenbond’ tot en met 28 september 2024. Op het moment is de locatie beperkt in gebruik. De locatie is voor een groot deel bebouwd met één groot pand, de betreffende winkel. Deze beslaat, op enkele stukjes groen na, het grootste gedeelte van het zuidelijk en centraal terreindeel. De winkel heeft gedeeltelijk een tweede verdieping in de vorm van meerdere puntdaken.

Het terrein is ontsloten in de noordoostelijke hoek, waar de parkeerplaats van het terrein toegankelijk is vanuit de Berkakker. Deze parkeerplaats beslaat het overgrote deel van het noordelijk terrein. Het zuidwestelijk deel is verhard en werd gebruikt als opslag.

2.3 Landschap

Het terrein bevat een gedeelte van de groenstrook van circa 50 meter breed en circa 5 meter lang aan de zuidgrens, waarop enkele heggen, struiken en bomen aanwezig zijn. De oostgrens van circa 70 meter betreft afwisselend verharding en groen (struiken/bomen) over een strook van circa 11 meter breed in het zuidelijkste deel en slechts 2 meter breed in het noordelijkste deel. Door de puntvormige dakconstructies, welke overeenkomen met de omliggende woningen, gaat de detailhandel enigszins op in de woonomgeving. Dit met uitzondering van de centraal gelegen loodsen van circa 30 meter lang en 12 meter breed.

3 Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Functionele structuur

De functionele structuur zal wijzigen van 'Detailhandel' waar 'Wonen' is toegestaan op de verdieping naar de hoofdfunctie 'Wonen' op zowel de begane grond alsmede op de verdiepingen, met daaraan ondergeschikt de functies 'Verkeer' en 'Groen'. De aanduiding 'detailhandel' en de toegestane functies 'detailhandel' en 'dienstverlening' zullen daarbij vervallen.

3.2 Ruimtelijke structuur

De huidige bebouwing zal gesloopt worden. Op de plaats daarvan wordt een appartementencomplex met 23 appartementen en 7 grondgebonden woningen gerealiseerd. De nieuwe ruimtelijke structuur is weergegeven in de navolgende twee afbeeldingen:



Bron: ontwerp Berkakker te Kaatsheuvel – Quadrant Architecten bna



Bron: ontwerp Berkakker te Kaatsheuvel – Quadrant Architecten bna

Het appartementencomplex zal zich aan de westzijde van het perceel bevinden. Onder dit appartementencomplex zal een halfverdiepte parkeergarage komen met 28 parkeerplaatsen, één parkeerplaats voor voertuig niet zijnde een atuo (motor of soortgelijk) en 23 bergingen. Het appartementencomplex zal bestaan uit drie verdiepingen, met uitzondering van de kop aan de zijde van de Europalaan, hier zal het gebouw bestaan uit 4 verdiepingen (de parkeergarage niet meegerekend).

De hoofdingang van het appartementencomplex zal zich aan de oostzijde van het perceel bevinden. De inrit naar de parkeergarage bevindt zich aan de Berkakker. Centraal in het plan worden parkeerplaatsen gerealiseerd.

De vier zuidoostelijk gelegen grondgebonden woningen zullen bestaan uit drie verdiepingen (inclusief begane grond). De drie grondgebonden woningen gelegen in het noordoostelijk deel zullen tevens bestaan uit drie verdiepingen. Voor een uitgebreidere visualisatie van de ruimtelijke structuur wordt verwezen naar de bijlage met het voorlopig ontwerp, welke als separate bijlage 1 bij voorliggende motivering van de BOPA toegevoegd.

Voorwaarden

Voor voorliggende activiteiten wordt een 'planologisch' basisbesluit genomen, waarbij de toekomstige functionele activiteiten met de benodigde bouwkundige kaders in de vorm van hoogtes, begrenzingen en percentage zijn vastgelegd. Deze 'bouwregels' geven we onderstaand dan ook al mee in het planologisch basisbesluit. Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende algemene regels:

a. het maximaal te realiseren aantal gestapelde woningen binnen het plangebied bedraagt 23;
b. het maximaal te realiseren aantal grondgebonden woning binnen het plangebied bedraagt 7;
c. de goot- en bouwhoogte van grondgebonden woningen bedragen maximaal 6 en 11 m;
d. de bouwhoogte van de gestapelde woningen bedraagt maximaal 15 m;
e. overschrijding van de maximum bouwhoogte van de gestapelde woningen ten behoeve van plaatselijke verhogingen is toegestaan tot niet meer dan 10%, indien dit om technische redenen (liftkokers, installaties) noodzakelijk is;
f. de afstand van een blok met aaneengebouwde woningen (hoofdgebouw) tot de zijdelingse perceelsgrens van bestaande woningen mag niet minder bedragen dan 3 m;
g. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn van de woning worden gebouwd, waarbij de afstand niet minder mag bedragen dan 2 m;
h. de goothoogte van een bijgebouw of overkapping mag niet meer bedragen dan 3 m;
i. de bouwhoogte van een plat afgedekte bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,3 m;
j. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 4,5 m, mits het bijgebouw wordt afgedekt met een zadeldak;
k. de bouwhoogte van aangebouwde bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 4,5 m, mits deze architectonisch één geheel vormen met het hoofdgebouw;
l. een aan de woning aangebouwd bijgebouw en overkapping mag de achtergrens van het bouwvlak en het verlengde daarvan met niet meer dan 4 m overschrijden;
m. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat gemeten wordt vanaf de nieuw te realiseren percelen.
n. de breedte en hoogte van dakkappelen aan de straatzijde bedraagt maximaal 50% van het dakvlak, met een maximale breedte van 3,20 m en een maximale hoogte van 1,50 m. De afstand van de dakkapel ten opzichte van de goot bedraagt minimaal 0,5 m.

4 Beleid en regelgeving

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

Toetsingskader

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Grote en complexe opgaven zoals klimaat-verandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan haar prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomst-bestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.



In de NOVI worden de nationale belangen duidelijk benoemd, worden nationale keuzes gemaakt, wordt richting gegeven aan decentrale afwegingen én wordt gebiedsgericht gewerkt. Om de beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het afwegen en prioriteren van de verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Toetsing

Voor het voorliggende plan zijn prioriteiten 1 en 3 van toepassing

Prioriteit 1: Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

De nieuwe woningen zullen gasloos worden gerealiseerd. Hierdoor zullen nieuwe en duurzame woningen beschikbaar komen en wordt bijgedragen aan de energietransitie.

Prioriteit 3: Sterke en gezonde steden en regio's

Het omzetten van oude, vaak leegstaande gebouwen tot nieuwe woningbouw voorkomt leegstand en verloedering van de wijk. Daarnaast draagt het bij aan het oplossen van de woningtekorten in Nederland. Beide zijn belangrijk om de regio sterk en gezond te houden.

4.1.3 Besluit kwaliteit leefomgeving

Toetsingskader

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is een van de 4 algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) onder de Omgevingswet. Het 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 het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring.

Laddertoets

De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het Omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Deze instructieregel geldt ook voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Dit regelt artikel 8.0b Bkl. Deze instructieregel geldt niet voor de omgevingsvisie.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 30 woningen (23 appartementen, 7 grondgebonden woningen). Na inwerkingtreding van de 'Wet versterking regie volkshuisvesting' is voor projecten tot 50 woningen de Ladder toets niet meer noodzakelijk.

Overige

Radarstations

De voorgenomen ontwikkeling bevindt zich niet binnen het verstoringsgebied van een radarstation voor bouwwerken. Voor windturbines geldt een maximale hoogte van 90 meter. Aangezien geen windturbines worden geplaats in de voorgenomen ontwikkeling wordt hiervan geen invloed verwacht.

4.1.4 Conclusie

De voorgenomen activiteit past binnen het beleid van het Rijk.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord- Brabant

Toetsingskader

De Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. De wet regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leef-omgeving. De Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving van de provincie voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Beoordeling en conclusie

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

De uitwerking van de ambitie in programma's heeft nog niet plaatsgevonden. Wel kan op hoofdlijnen worden opgemerkt dat met onderhavig plan tegemoetgekomen wordt aan de ambities om efficiënter gebruik te maken van de beschikbare ruimte en verbetering van de (omgevings)kwaliteit. Herbestemmen is volgens de omgevingsvisie dan ook het nieuwe bouwen. Hier liggen kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en het creëren van ruimte voor economische ontwikkelingen en woningbouw. Bij sloop en/of herstructurering ontstaan kansen om invulling te geven aan de energieopgave in stedelijk gebied, voornamelijk in de vorm van opwekking door zon en (her)gebruik van warmte. Daarnaast bieden dergelijke ontwikkelingen kansen voor klimaatbestendige verstedelijking door meer ruimte te maken voor groen en water, ter vermindering van wateroverlast en hittestress en biedt dit tegelijkertijd mogelijkheden om steden gezonder en leefbaarder te maken.

Daarnaast zet de provincie in op nabijheid en functiemenging van wonen, werken en voorzieningen, wat bijdraagt aan (vernieuwing van) economische activiteiten en de beperking van automobiliteit.

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het leefbaarder maken van het gebied en zorgt voor een economisch impuls binnen het ontwikkelingsgebied.

4.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

De geldende provinciale verordeningen zijn per 1 januari 2024 omgevormd tot een Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening Noord-Brabant betreft de versie december 2023, zoals deze is gepubliceerd op basis van een Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) via de IMRO standaarden en in het Provinciaal Blad van Noord-Brabant.

Toetsingskader

De TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant betreft een technische verwerking van de actuele werkingsgebieden van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) met het oog op een goede raadpleegbaarheid in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). De wijzigingen die verder ten opzichte van de IOV zijn doorgevoerd, zijn in de Algemene toelichting op de Omgevingsverordening opgenomen.

De Omgevingswet vraagt dat provincies afwegen of het vanuit subsidiariteit nodig is om op provinciaal niveau rechtstreeks werkende (algemene) regels te stellen. Bij het opnemen van instructieregels aan gemeente en waterschap geldt dat deze nodig zijn vanuit de opgaven en ambities uit de omgevingsvisie, bijvoorbeeld omdat waarden of een onderwerp gemeentegrens overstijgend zijn of om een uniform beleid binnen de provincie te realiseren. Bij het vormgeven van de instructieregels geldt dat waar mogelijk is gewerkt met kaders die ruimte bieden voor eigen beleidsmatige invullingen. Voor enkele onderwerpen, zoals het Natuurnetwerk Brabant, beleid rondom de veehouderij of het voldoen aan omgevingswaarden is die ruimte beperkt.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied heeft in de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant verschillende aanduidingen:

Kaart 1; rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur, water en wegen

- Geen attentiezone waterhuishouding.

Een omgevingsvergunning voor een open bodemenergiesysteem is niet vereist zolang deze ten hoogste 10 m^3 per uur bedraagt en een melding is gedaan.

- Diep grondwaterlichaam.

Er mag geen onconventionele winning van koolwaterstoffen plaatsvinden. Aangezien dit geen onderdeel is van de voorgenomen ontwikkeling wordt hiervan geen invloed verwacht.

Kaart 2: Instructieregels gemeenten; aardkundige, cultuurhistorische en groenblauwe waarden

De voorgenomen ontwikkeling valt niet binnen de kaarten aardkundige, cultuurhistorische of groenblauwe waarden. Tevens valt de voorgenomen ontwikkeling niet binnen de kaart Hollandse Waterlinies.

Kaart 3: Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden

De voorgenomen ontwikkeling valt niet binnen kaarten met behoud en herstel van watersystemen, Natura 2000-gebied, het Natuur Netwerk Brabant of ecologische verbindingszone, een stiltegebied of attentiezone van een stiltegebied.

Kaart 4: Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging

De voorgenomen ontwikkeling valt niet binnen de kaarten aansluiting primaire waterkering, boringsvrije zone, regionale waterberging, reservering waterberging, rivierbed, waterwingebied, waterwinning voor menselijke consumptie of grondwaterbeschermingsgebied.

Kaart 5: Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant

- Stedelijk gebied.

De voorgenomen ontwikkeling valt binnen het stedelijk gebied. De ontwikkeling dient op een passende locatie plaats te vinden en binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied te passen.

- Beperking grootschalige logistiek.

Er gelden beperkingen voor grootschalige logistiek. Dit vormt geen onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling.

Kaart 6: Instructieregels gemeenten: specifieke ontwikkelingen en maatwerk in Landelijk gebied

- Stalderingsgebied

Er gelden beperkingen voor toename aan de oppervlakte van dierenverblijf voor hokdieren. Dit vormt geen onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling.

De voorgenomen ontwikkeling valt niet binnen de kaarten bebouwd gebied, beperkingen veehouderij, glastuinbouwconcentratiegebied, sanerings- en verplaatsingslocatie agrarisch bedrijf (BIV/GTB/RBV/VIV/SUN) of teeltgebied.

Kaart 7: Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging.

- Norm wateroverlast stedelijk gebied.

Als omgevingswaarde wateroverlast geldt een overstromingskans van 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor de doeleinden bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen en 1/10 per jaar voor overige gebieden. Het verwezenlijken van de omgevingswaarde wateroverlast betreft een inspanningsverplichting.

De voorgenomen ontwikkeling valt niet binnen de kaarten peilbuisbesluitgebied, afwijkende norm wateroverlast buiten stedelijk gebied 1/10, afwijkende norm wateroverlast stedelijk gebied, norm wateroverlast buiten stedelijk gebied, normvrij gebied, compartimenteringskering, regionale waterkering veiligheidsnorm 1/150 of regionale waterkering veiligheidsnorm 1/300.

Kaart 8: Instructieregels gemeenten, waterschappen en Gedeputeerde Staten: infrastructuur

De voorgenomen ontwikkeling valt niet binnen de kaarten attentiezone geluid provinciale weg, scheepvaartklasse (CEMT 2/3/4/51, BRNT BM/MBZ/CM), provinciale weg of vaarwegbeheer (gemeente/provincie).

4.2.3 Conclusie

De voorgenomen activiteit past binnen het beleid van de Provincie.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regio Hart van Brabant

De gemeente Loon op Zand werkt samen met de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Dongen, Gilze en Rijen, Goirle, Heusden, Hilvarenbeek, Oisterwijk, Tilburg en Waalwijk. De samenwerking vind plaats binnen zowel het sociale als economische en fysieke domein.

Regionale Energie- en Klimaatstrategie

Op het gebied van energie en klimaat is de REKS (Regionale Energie- en Klimaatstrategie) opgesteld voor de regio, waarmee gezocht wordt naar hoe en waar energie kan worden bespaart of duurzaam kan worden opgewekt. Binnen het thema energie komen doelstelling terug als het energiezuiniger maken van woningen, het opwekken van elektriciteit door zonnepanelen op daken, het uitbreiden van een warmtenet en het gasloos bouwen.

Op het gebied van klimaatadaptie zijn voornamelijk risico's in kaart gebracht en zal een plan van aanpak volgen. Wel wordt ingezet op innovatie met o.a. waterstof, opslaan an duurzame energie en samenwerking met energiecoöperaties.

Voor het plaatsen van zonnepanelen is een Zonneladder opgesteld waarbij zonnepanelen op daken de hoogste prioriteit hebben. Liefst worden voornamelijk daken benut voor nieuwe zonnepanelen.

Regionale Beleidsagenda Mobiliteit

De regio heeft de ambities om mobiliteit schoon, stil, gezond, veilig, inclusief, robuust, betrouwbaar, slim en efficiënt te maken. Het aantrekkelijker maken van de fiets als vervoermiddel is daarvoor een doelstelling. Dit komt uit terug in het gemeentelijk beleid, door bijvoorbeeld de fietsparkeernorm..

Programmalijn Duurzame Verstedelijking

Verschillende onderwerpen zijn nog niet volledig uitgewerkt in het programma, maar wordt verwezen naar het SRBT (een groter samenwerkingsverband waarbij een groter aantal gemeenten en ook de provincie en waterschappen in Brabant verbonden zijn). Deze samenwerking is informeel, maar stuurt aan op het samen aangaan van de uitdagingen op het gebied van het woningtekort. De voorkeur gaat uit naar het binnenstedelijks en binnendorps bouwen om een bijdrage te leveren aan de leefbaarheid en transitie opgaven van de regio door sociaal-maatschappelijke opgaven (kwetsbare buurten en wijken) hand in had te laten gaan met vergroenen (gezonde leefomgeving, klimaatadaptatie), transitie van het energienetwerk en het zorgen voor leefbaarheid van kernen, draagvlak voor voorzieningen en de mobiliteits- transitie. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan deze doelstelling om zoveel mogelijk binnendorps te bouwen.

4.3.2 Conclusie

De voorgenomen activiteit past binnen het beleid van de regio.

4.4 Beleid waterschap

4.4.1 Waterschapsverordening

De Keur is per 1 januari 2024 vervangen door een waterschapsverordening. Een waterschaps-verordening heeft een andere opzet dan de Keur. De keur was een traditionele verordening met geboden en verboden. De waterschapsverordening is volledig digitaal en regels zijn nu specifiek gekoppeld aan gebieden waar ze gelden en toegespitst op activiteiten die iemand kan doen. Bij de waterschapsverordening hoort een kaart waarop je kunt zien waar, welke regels gelden.

Het plangebied ligt in het werkingsgebied van het Waterschap Brabantse Delta..

4.4.2 Waterbeheerprogramma

Het waterschap stelt een waterbeheerprogramma vast voor de watersystemen die het beheert. Het waterschap moet bij het vaststellen hiervan rekening houden met het regionaal waterprogramma.

Waterschapsbeleid Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor de waterstaatkundige verzorging in de gemeente Loon op Zand. Haar taken zijn waterkwantiteits en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap, waar nodig, nog specifiek beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma.

Naast het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft waterschap Brabantse Delta een waterschaps-verordening en legger. De waterschapsverordening bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De waterschapsverordening is onder andere te raadplegen via de website van waterschap Brabantse Delta. De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta, hebben hun waterschapsverordeningen geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van ruimtelijke (her)ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, zoals het hydraulisch neutraal ontwikkelen.

Aanvullend op de Keur heeft het waterschap haar eigen algemene regels vastgelegd in de 'Algemene regels waterschap Brabantse Delta'. De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de 'Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater' van waterschap Brabantse Delta. De waterschappen maken bij het beoordelen van het toegenomen verhard oppervlak onder-scheid in de mate van toename van het verhard oppervlak.

De grenswaarden voor het toenemen aan verhard oppervlak waaraan getoetst wordt zijn:

- < 500 m².

- Tussen de 500 m² en 10.000 m².
- 10.000 m².

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat ruimtelijke (her)ontwikkelingen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal moeten worden uitgevoerd. Om aan dit uitgangspunt te voldoen wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen en afvoeren.

Ten aanzien van het materiaalgebruik dienen geen uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink, zachte PVC en geïmpregneerde materialen te worden toegepast. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

4.4.3 Conclusie

De voorgenomen activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van het waterschap.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 Omgevingsvisie

Op 20 juni 2024 is de Omgevingsvisie Loon op Zand 2040 vastgesteld. De omgevingsvisie is gericht op enkele speerpunten:

- In 2040 duurzame groene dorpen.
- Het recreatief profiel verbreden: harmonie en plezier.
- Iedereen doet op eigen kracht mee.
- Slim bereikbaar.
- Toekomstbestendige centra.
- All-inclusive landschap.

In de omgevingsvisie wordt opgemerkt dat de winkels in Kaatsheuvel verspreid zijn over een te groot gebied. De leegstand die daardoor ontstaat is slecht voor het winkelklimaat en voor lokale ondernemers. Daarom wordt het compacter maken van het winkelgebied als doel gesteld. Tevens biedt het wegvallen van winkels die zich buiten het centrumgebied bevinden kansen voor nieuwe woningbouw. De voorgenomen ontwikkeling speelt precies in op dit deel van de omgevingsvisie, door een buiten het centrum liggende activiteit ‘Detailhandel’ om te zetten tot een activiteit ‘Wonen’ en daarmee huisvesting te realiseren.

4.5.2 Parkeerbeleid

Uit voorgaande hoofstukken blijkt dat de toekomstige ontwikkeling de realisatie betreft van een appartementencomplex met 23 appartementen met een half verdiepte kelder en 7 grondgebonden woningen.

De parkeerbehoefte van de voorgenomen ontwikkeling is bepaald aan de hand van gemeentelijke parkeernormen uit de ‘Uitwerking Parkeerbeleid Loon op Zand’. Op basis van dit document valt het

plangebied onder 'rest bebouwde kom Loop op Zand en Kaatsheuvel'. Onderstaande tabel geeft de parkeerbehoefte van de voorgenomen ontwikkeling weer:

Tabel 1. Parkeervraag per functie in de nieuwe situatie

Functie	Eenheid	Omvang	Norm		P.pl
			Wonen	Bezoek	
Woningen midden	90-130 m² GBO	30	1,6	0,3	57
Totaal	**57 parkeerplaatsen**				

Conclusie

Voor het aantal parkeerplaatsen binnen het ontwerp is uitgegaan van het realiseren 57 parkeerplaatsen, waarvan 28 parkeerplaatsen in de halfverdiepte parkeerkelder, 2 parkeerplaatsen op eigen terrein (bouwnummers 1 en 3) en 27 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Hiermee wordt aan de parkeernorm voldaan.

4.5.3 Welstandsbeleid

Voor zover bekend gold de Verordening Commissie Ruimtelijke Kwaliteit als gezag voor het welstandsbeleid van de gemeente Loon op Zand. Dit is echter niet opgenomen in het Omgevingsplan, noch is er een aparte Welstandsnota tot stand gekomen. Het ontwerp wordt voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke kwaliteit van de gemeente.

4.5.4 Programma Water en Riolering 2025-2028

Het programma water en riolering 2025-2028 geeft invulling aan de Omgevingsvisie Loon op Zand 2040 'Duurzame groene dorpen' binnen de wettelijke zorgplichten voor afvalwater, grondwater en hemelwater. In het programma worden verschillende lange termijn doelen gesteld, namelijk:

Stedelijk afvalwater

- Doelmatige inzameling en transport van stedelijk afvalwater
- Voorkomen van ongewenste emissies/gezondheidsrisico's en beperken overlast voor de omgeving
- Bijdragen aan een duurzame inzameling van afvalwater en bijdragen aan duurzame verwerking door het waterschap

Hemelwater

- Doelmatige inzameling en verwerking van overtollig hemelwater
- Beperken van het risico op wateroverlast en schade
- Beperken van de milieubelasting op bodem en oppervlaktewater
- Bijdragen aan klimaatadaptatie

Grondwater

- Voorkomen van structurele grondwateroverlast, afgestemd op de functie van het gebied/object
- Werken aan gebiedsgericht grondwaterbeheer, waaronder de bescherming van drinkwatervoorzieningen
- Bijdragen aan drinkwaterbesparing en grondwateraanvulling

Drinkwater

- Bijdragen aan de bescherming van drinkwatervoorzieningen.

Oppervlaktewater

- Borgen bergings- en ontwateringsfunctie van stedelijk oppervlaktewater
- Bijdragen aan het verhogen van de ecologie en waterbeleving
- Bijdragen aan klimaatadaptatie

Binnen het thema stedelijk afvalwater staan emissiereductie en het waarborgen van de gezondheid centraal. Voor ons hemelwaterbeheer geld de voorkeursvolgorde: hergebruiken, vasthouden, bergen en afvoeren. Met name voor het vasthouden worden ook bedrijven een stakeholders aangemoedigd mee te werken. Voor grondwater wordt zowel met hoge grondwaterstanden als droogte rekening gehouden. Bij oppervlaktewater wordt voornamelijk gekeken naar problemen aan die worden veroorzaakt door exoten, zoals de Amerikaanse rivierkreeft. Voor drinkwater wordt gestreefd naar een gezonde grondwaterbalans.

Hemelwater dient in nieuwbouw volledig afgekoppeld te zijn van gemengde rioolstelsel en wordt waar mogelijk geïnfiltreerd. Bij de aanleg van nieuwe riolering dienen vuilwater en schoon hemelwater dan ook gescheiden te worden. Voor het vasthouden van hemelwater wordt voornamelijk gekeken naar blauwgroene voorzieningen, mogelijk in combinatie met speelvoorzieningen. Daarbij wordt een richtlijn van maximaal 65% oppervlakteverharding van een perceel (inclusief tuin en woning) aangehouden bij nieuwbouw. Bij een hoger verhardingsoppervlak worden schadeclaims door wateroverlast niet toegekend. Daarnaast dient het vloerpeil van nieuwe bouwwerken minimaal 0,25 meter boven het wegpeil te liggen.

De wateropgave voor nieuwe ontwikkelingen van 100 tot 10.000 m^2 geldt het volgende: de benodigde retentiecapaciteit (m^3) = toename verhard oppervlak (m^2) * gevoeligheidsfactor * 0,06. De gevoeligheidsfactor is afhankelijk van de geohydrologische kenmerken van de ontwikkellocatie en is beschikbaar via de gemeente en waterschap. De eventuele afvoer naar oppervlaktewater valt onder de uitgangspunten van de algemene beleidsregels van Ws Brabantse Delta.

4.5.5 Conclusie

De voorgenomen activiteit past, rekening houdend met de eisen uit het programma Water en Riolering en het afvalbeleid, binnen de doelstellingen en het beleid van de gemeente.

5 Fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling die met onderhavig plan wordt mogelijk gemaakt getoetst aan de verschillende aspecten uit de fysieke leefomgeving. Hierbij is het criterium dat de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt moet bijdragen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (hierna: ETFAL), conform Artikel 4.1, lid 1, uit Afdeling 4.1 van de Omgevingswet.

Per relevant aspect is het plan getoetst aan de wet- en regelgeving, waarbij is ingegaan op de specifieke doorwerking van het planinitiatief. Een groot deel van de aspecten maken onderdeel uit van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), en een aantal volgen uit gemeentelijk toetsingsbeleid van de gemeente.

5.1 Erfgoed

5.1.1 Wettelijk kader

Onder erfgoed vallen cultureel erfgoed en werelderfgoed. Cultureel erfgoed bestaat uit rijks-monumenten, gemeentelijke en provinciale monumenten en archeologische monumenten. De bescherming van erfgoed wordt geregeld in het Besluit activiteiten leefomgeving, de omgevings-verordening en het Omgevingsplan.

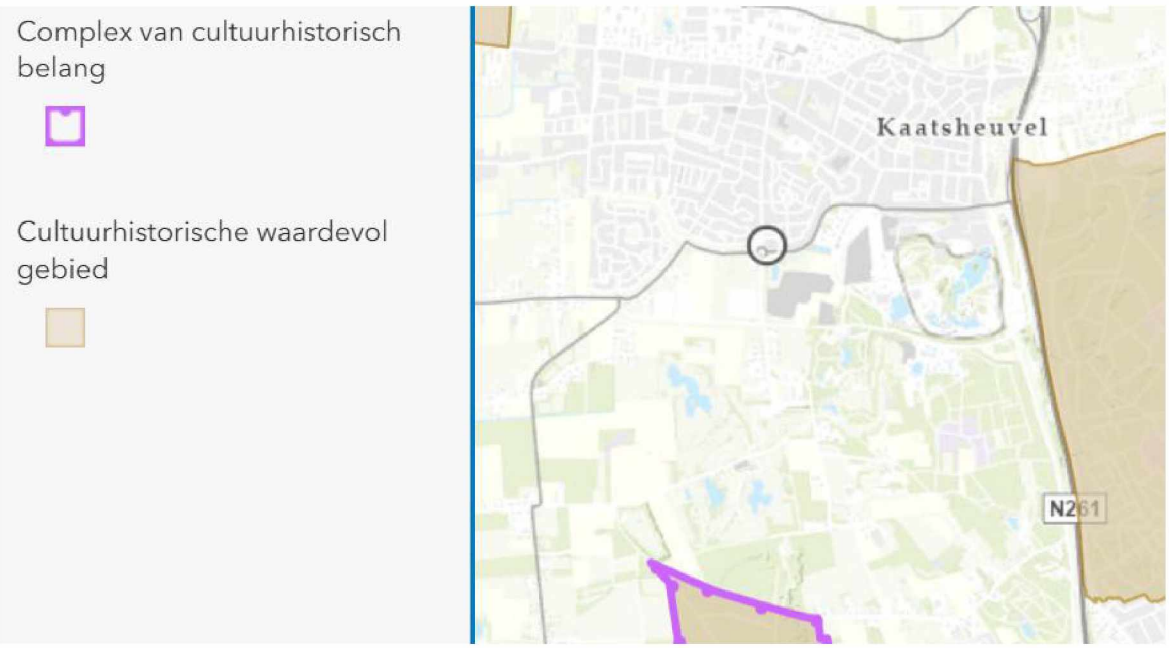
De regelgeving over het behoud en beheer van cultureel erfgoed is sinds 2016 ondergebracht in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet en de Omgevingswet zorgen samen voor de bescherming van het cultureel erfgoed. De vuistregel voor de verdeling tussen Erfgoedwet en Omgevingswet is als volgt:

- De ***duiding*** van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet.
- De ***omgang*** met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet.

5.1.2 Onderzoek

Cultuurhistorie (inclusief monumenten)

In het kader van activiteiten dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig zijn. Uit navolgende uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie blijkt dat het plangebied niet ligt binnen cultuurhistorisch waardevolle gebieden. De locatie van de voorgenomen ontwikkeling is hierin aangegeven met een zwarte cirkel.



Bron: Cultuurhistorische waardenkaart herziening 2024

Archeologie

Gemeenten hebben op basis van de Erfgoedwet de rol van bevoegd gezag op gebied van archeologie. Dit betekent dat de zorg voor het bodemarchief niet langer vrijblijvend is, maar dat zij de verantwoordelijkheid moeten nemen voor de archeologische monumentenzorg.

De gemeente Loon Op Zand heeft vooralsnog geen specifiek archeologisch beleid geformuleerd. Bij het ontbreken van gemeentelijk beleid op dit vlak volgt de gemeente het provinciaal beleid. Hierbij wordt de provinciale 'cultuurhistorische waardenkaart (CHW)' als uitgangspunt genomen.

Het plangebied kent een geen significante archeologische verwachtingswaarde. Het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.1.3 Conclusie

Vanuit het aspect Erfgoed is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2 Beschermen van de gezondheid

5.2.1 Wettelijk kader

In artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet staat vermeld dat bij de evenwichtige toedeling van functies (in het Omgevingsplan) in ieder geval rekening dient te worden gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Volgens de wet zijn vier gezondheidsfactoren van belang: erfelijkheid, leefstijl, gezondheidszorg en leefmilieu. Ook zegt de wet dat in ieder geval het leefmilieu moet worden meegenomen. Gemeenten kunnen zelf normen stellen voor gezondheid.

Brabantscan

De GGD Brabant-Zuidoost, GGD Hart voor Brabant en GGD West-Brabant hebben gezamenlijk de Brabantscan opgesteld. De Brabantscan is het knooppunt voor informatie over de gezondheid en leefomgeving in de provincie Noord-Brabant. De Brabantscan en Brabantse omgevingsscan zijn online dashboards met overzichten, tabellen, grafieken en kaarten die snel een beeld geven van de gezondheid en leefomgeving in een bepaalde wijk/kern, gemeente en/of GGD-regio.

De Brabantscan geeft snel een beeld van de gezondheid en leefomgeving in een bepaald gebied. Het laat goed zien wat de sterke punten zijn, en welke problemen er vooral spelen. Het is daarmee een hulpmiddel voor gemeenten, inwoners, professionals en ondernemers om samen de gezondheid en leefbaarheid in de wijk, het dorp of de gemeente te verbeteren.

Brabant en geitenhouderijen.

Uit RIVM-onderzoek komt naar voren dat omwonenden van o.a. geitenhouderijen, tot een afstand van 2 km, een grotere kans hebben op het krijgen van een longontsteking. Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om het uitbreiden van dierverblijven en omschakelen naar geitenhouderijen tegen te gaan.

Omgevingsvisie en/of Programma gemeente

In de Omgevingsvisie van de gemeente Loon op Zand is ten aanzien van gezondheid aangegeven dat ingezet zal worden op het bevorderen van sport en bewegen en dat de gemeente streeft naar een gezonde openbare ruimte.

5.2.2 Onderzoek

Geitenhouderijen

Op circa 1,7 kilometer ten westen van de locatie bevindt zich een geitenhouderij (Dreefseweg 22-24). Tussen deze locatie en de voorgenomen ontwikkeling bevinden zich al woningen. Tevens was wonen in het huidige bestemmingsplan al toegestaan (op de verdieping). Derhalve wordt hiervan geen invloed verwacht.

Overige veehouderijen

Binnen een straal van 2 km bevindt zich een veehouderijen met vleesvee (Dreefseweg 60). Verder bevinden zich er 5 bedrijven met melkvee, 7 bedrijven met paarden, een bedrijf met vleesvarkens (De Roei 5) en een bedrijf met zeugen (Duiksehoef 5). Tussen deze locatie en de voorgenomen ontwikkeling bevinden zich al woningen. Tevens was wonen in het huidige bestemmingsplan al toegestaan (op de verdieping). Derhalve wordt hiervan geen invloed verwacht.

Gewasbeschermingsmiddelen

Spuitzones vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Er is in de omgeving van het plangebied geen sprake van teelten waar gewasbeschermingsmiddelen bij gebruikt worden. Mocht

het gebruik van de gronden wijzigen dan zijn er voldoende mogelijkheden om drift reducerende maatregelen te treffen.

Aspecten vanuit Omgevingsvisie gemeente

Er worden geen specifieke eisen of groeirichtingen genoemd binnen dit thema. Wel kan gesteld worden dat de geplande ontwikkeling, rekening houdend met een groene omgeving rondom het appartementencomplex, kan uitnodigen tot meer beweging.

5.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect Gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.3 Bodem

5.3.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. 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 in onderlinge samenhang:

- Beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen.
- Evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem.
- Duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

Het Omgevingsplan bevat de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie (par. 5.1.4.5 Bkl). Het gaat daarbij om een gebouw of een deel van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Ook de aangrenzende tuin of perceel maakt hier onderdeel van uit. Bij het bepalen van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit houdt de gemeente rekening met de interventiewaarden voor de verschillende stoffen en neemt de gemeente de grenswaarden in acht. Bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit kan alleen gebouwd worden als de door de gemeente voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater is door de provincie een Omgevingsverordening opgesteld. In deze Omgevingsverordening zijn instructieregels opgenomen voor de gemeente. De invulling van de instructieregels moeten landen in het Omgevingsplan van de gemeente. Zolang de invulling van de instructieregels niet is opgenomen in het Omgevingsplan gelden de voorbeschermingsregels van de provincie. Deze voorbeschermingsregels zijn opgenomen in het Voorbereidingsbesluit en maken automatisch onderdeel uit van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan. Het voorbereidingsbesluit bevat waarden voor de toelaatbare grondwaterkwaliteit

voor het bouwen op een grondwatergevoelige locatie die meegenomen moeten worden in de beoordeling van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Om te kunnen beoordelen of de bodemkwaliteit een belemmering vormt voor een evenwichtige toedeling van de functies aan locaties is voorafgaand onderzoek (volgens par 5.2.2 Bal) naar de gesteldheid van de bodem nodig. Met dit onderzoek kan worden vastgesteld of de toelaatbare kwaliteit van de bodem, zijnde grond en grondwater, uit het Omgevingsplan wordt overschreden.

5.3.2 Onderzoek

Op dit moment zijn er geen gegevens bekend waaruit blijkt dat de gemeente Loon op Zand afwijkt ten opzichte van de standaard Rijksregels (bruidsschat).

Voor de vaststelling van de milieuhygiënische bodemkwaliteit is een voorafgaand bodemonderzoek volgens par 5.2.2. Bal uitgevoerd door Verhoeven Milieutechniek B.V. Het onderzoek is als bijlage 2 bij voorliggende motivering van de BOPA opgenomen. Uit dit onderzoek, bestaande uit een verkennend bodemonderzoek en onderzoek naar asbest, inclusief historisch onderzoek en infiltratieonderzoek, blijkt dat de hypothese dat het om een verdachte locatie ging met betrekking tot het voorkomen van een bodem- en/of asbestverontreiniging is verworpen. In de grond zijn geen verhoogde gehalten voor de onderzochte parameters (inclusief bestrijdingsmiddelen) aangetoond en in het grondwater is enkel een zeer licht verhoogde concentratie voor barium aangetoond. Tevens is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond.

5.3.3 Voorwaardes

Na de sloop van de huidige bebouwing dient te worden aangetoond dat er geen vermenging heeft plaatsgevonden van sloopmateriaal met de ondergrond. Dit kan door aan te tonen dat de sloop plaatsvind door een gecertificeerd bedrijf en door het nemen van foto's van het maaiveld tijdens en na de sloop. Ook is het mogelijk om een bodemonderzoek conform NEN 5740 / NEN 5707 uit te voeren naar de bovengrond (tot 1,0 m-mv) om na de sloop aan te tonen dat er geen vermenging heeft plaatsgevonden.

Mocht na de sloop blijken dat de locatie onder het gebouw verdacht is op bodemverontreiniging (door het aantreffen van ongedefinieerd puin, kooldeeltjes, brandstofplekken of andere zintuiglijke afwijkingen) dient alsnog een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Daarnaast zijn voor eventuele afvoer van grond de regels van de Omgevingswet van toepassing en kan de grond van deze locatie niet zonder meer elders worden toegepast.

5.3.4 Conclusie

Vanuit het aspect bodem is er, rekening houdend met de voorwaardes uit de bovenstaande paragraaf, sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4 Water

5.4.1 Wettelijk kader

Water is een essentieel onderdeel van onze leefomgeving. De weging van het water (voorheen: watertoets) is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijstwateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

Voor het thema water is veel beleid en regelgeving van kracht. Waterregelgeving komt voor een groot deel uit Brussel. Deze zijn vervolgens verder vertaald in veel internationale verdragen, overeenkomsten en andere regelingen over water. Het nationaal waterbeleid van Nederland is opgenomen in de volgende wetten:

- Omgevingswet (voorheen Waterwet Deltaprogramma; Deltacommissaris en financiële bepalingen).
- Waterschapswet.
- Wet- en regelgeving voor kust en zee.
- Zeer Zorgwekkende stoffen en afvalwater.

Om aan te geven hoe de overheid omgaat met de uitdagingen rondom het thema water zijn verschillende programma's ontwikkeld. Om ons land ook voor de komende generaties veilig, aantrekkelijk en leefbaar te houden, is het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) ontwikkeld. Dit NWP beschrijf de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van de rijkswateren en rijksvaarwegen.

5.4.2 Onderzoek

Door Verhoeven Milieutechniek een infiltratieonderzoek uitgevoerd als deel van de diverse (bodem)onderzoeken. De rapportage is als bijlage 2 bij voorliggende motivering van de BOPA opgenomen. De onverzadigde zandlaag op de onderzoekslocatie is geschikt voor infiltratie middels een wadi (k-waarde > 0,4 m/dag). Overige infiltratiemogelijkheden zijn momenteel niet geschikt aangezien de k-waarde beneden 2,0 m/dag ligt. Mogelijk hebben de onderliggende leemlagen een storende werking op deze infiltratiecapaciteit. Door grondverbetering kan de k-waarde mogelijk wel worden verhoogd, waardoor de locatie alsnog geschikt kan worden gemaakt voor de overige infiltratiemogelijkheden.

Huidige waterhuishouding

Het plangebied is in gebruik als detailhandel met parkeerplaats en opslag en heeft een oppervlakte van 4.340 m². Het plangebied is in de bestaande situatie bijna geheel verhard. In totaal bedraagt het verhard oppervalk aan verharding circa 3.000 m^2.

Ten tijde van droge of natte perioden zal het regenwater infiltreren dan wel verdampen binnen het plangebied. Het plangebied ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied/ grondwaterbeschermingszone, Keur beschermde gebieden en/of waterbergingsgebied.

Toekomstige waterhuishouding

Afvalwater

De toekomstige bebouwing binnen het plangebied wordt aangesloten op het aanwezige gemeentelijk riool. Ter plaatse van het plan is een riolering aanwezig. Voor de lozing van het afvalwater dient een nieuwe aansluiting op de riolering te worden gemaakt.

Waterbezwaar regenwater

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een appartementencomplex, zeven grondgebonden woningen, parkeervakken en infrastructuur. De toename van bebouwingsoppervlakte zal beperkt blijven, doordat het huidige pand gesloopt zal worden. Tevens zal zovele mogelijk gewerkt worden met groene parkeerplaatsen.

De toekomstige oppervlakteverharding is weergegeven op tekening zoals opgenomen in bijlage 3. De toekomstige verharding bestaat in de toekomstige situatie uit bebouwing, wegen/paden en (half verharde) parkeerplaatsen. Conform deze uitgangspunten is er sprake van een toekomstig verhard oppervlakte van circa 2.400 m^2. Met een afname van het verhard oppervlak van circa 1.000 m^2 valt de planontwikkeling binnen de grenswaarde van minder dan 500 m^2. Vanuit de Algemene Regel van het waterschap Brabantse Delta is er geen verplichting tot aanleg van een bergingsvoorziening.

Wel zijn er maatregelen nodig voor een goede waterhuishouding, zoals opgenomen in het gemeentelijk Programma Water en Riolering Loon op Zand 2021-2024. Hierin is bepaald dat bij wijzigingen in het verhard oppervlak als gevolg van reconstructies en afkoppelen van bestaande gebieden de gemeente kansen wil benutten voor een duurzame(re) verwerking van hemelwater. De gemeente streeft naar een bergingscapaciteit van 30 mm/m2 verhard oppervlak bij een omvang van het projectgebied met een verhard oppervlak tussen 500 en 10.000 m2. Op basis van het gemeentelijk beleid is derhalve een bergingscapaciteit van 73 m3 (2.434 m2 x 0,03) nodig. In het kader van het planvoornemen wordt de exacte uitwerking voor de wateroplossingen nog onderzocht.

Advies behandeling regenwater (RWA)

Vanuit het waterschap worden aanvullende voorzieningen in het kader van berging/ infiltratie van regenwater geëist. Vanuit de gemeente worden geen aanvullende voorzieningen in het kader van berging/ infiltratie van regenwater geëist.

5.4.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling van een appartementencomplex, zeven grondgebonden woningen en bijbehorend parkeerterrein/infrastructuur, mits wordt voorzien in voldoende waterberging op eigen terrein.

5.5 Ecologie

5.5.1 Wettelijk kader

Bij een nieuwe activiteit is het vanuit de Omgevingswet van belang om na te gaan of de werkzaamheden effect hebben op beschermde natuurwaarden. De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is in de volgende wetten en regelgeving geregeld:

- Soortgericht spoor: Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), onderdelen activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild, activiteiten met mogelijke gevolgen voor Natura2000 of bijzondere nationale natuurgebieden en activiteiten die houtopstanden, hout en houtproducten betreffen.
- Gebiedsgericht spoor: Landelijk beschermde gebieden die vallen onder het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Handelingen of activiteiten binnen en buiten beschermde natuurgebieden die schadelijk zijn voor de doelstellingen van het gebied zijn verboden, tenzij door het bevoegd gezag hier vergunning voor is verleend.

Omgevingsplannen, BOPA's of wijzigingen van Omgevingsplannen worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving.

5.5.2 Onderzoek

Beoordeling gebiedsbescherming m.u.v. stikstof

Door Stantec is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 4 opgenomen bij voorliggende motivering van de BOPA.

In de omgeving van het plangebied zijn meerdere beschermde gebieden aanwezig. In onderstaande tabel zijn de effecten van de werkzaamheden op deze gebieden weergegeven en wordt aangegeven of en welke vervolgstappen noodzakelijk zijn.

Beschermd gebied	Minimale afstand tot gebied (in km)	Ruimtebeslag?	Indirecte effecten/Externe werking?	Vervolgstappen noodzakelijk?
Natura 2000	1,5	Nee	Nee*	Ja, een AERIUS-berekening is noodzakelijk.
Natuurnetwerk Nederland	1,0	Nee	Nee	Nee

Stikstof

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. Stikstof vormt een van de grootste belemmeringen voor het behalen van de Natura 2000-instandhoudingsdoelstellingen.

In de wijde omgeving van het plan Berkakker te Kaatsheuvel zijn verschillende Natura 2000-gebieden aanwezig, waarvan de Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen (circa 1,6 kilometer ten zuiden van de voorgenomen ontwikkeling) en Langstraat (circa 3 kilometer ten noorden van de voorgenomen ontwikkeling) de dichtstbijzijnde zijn,

Door Stantec is een onderzoek naar de stikstofdepositie uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 5 opgenomen bij voorliggende motivering van de BOPA. De berekening naar de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattype binnen de nabijgelegen Natura 2000-gebieden is uitgevoerd met de verplichte AERIUS Calculator 2025.0.1.

Uit de berekeningen blijkt dat de bouwgerelateerde activiteiten en het gebruik van het plan niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Om die reden wordt geconcludeerd dat er geen significant negatieve effecten zijn te verwachten voor de instandhoudingsdoelen van de betrokken Natura 2000-gebieden. Een vergunning hieromtrent is dan ook niet benodigd.

Beoordeling soortenbescherming

Binnen het plangebied is biotoop aangetroffen die geschikt is voor beschermde soorten. Het gaat om soorten uit de volgende soortgroepen: algemene broedvogels, vogels met jaarrond beschermde nesten en vleermuizen.

Nader onderzoek naar vaste rust- en verblijfplaatsen van de gierzwaluw en van gebouwbewonende vleermuizen is noodzakelijk.

Houtopstanden

In het plangebied zijn bomen aanwezig die bij de herontwikkeling worden gekapt. Deze bomen voldoen niet aan de criteria van een houtopstand, derhalve is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

5.5.3 Conclusie

Met betrekking tot stikstofdepositie zijn negatieve effecten op stikstofgevoelige habitat- en leefgebieden uit te sluiten over de gebruiksfase. Er is geen sprake van significant negatieve effecten vanwege stikstof van het plan op Natura 2000-gebieden. Nader onderzoek is niet aan de orde.

De berekeningen uit het stikstofonderzoek zijn uitgevoerd met de AERIUS Calculator 2025.0.1. Uit de berekeningen blijkt dat de bouwgerelateerde activiteiten en het gebruik van het bouwplan Berkakker niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden.

De activiteit leidt niet tot significant negatieve effecten ten aanzien van natuur. Op grond van de Omgevingswet geldt een vrijstelling van vergunningplicht, waardoor dit geen belemmering vormt voor de voorgenomen activiteit.

Nader onderzoek naar vaste rust- en verblijfplaatsen van de gierzwaluw en van gebouwbewonende vleermuizen is noodzakelijk. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden voor de sloop van bebouwing en het kappen van bomen.

Vanuit het aspect Ecologie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.6 Geluid

5.6.1 Wettelijk kader

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of gevoelig gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op gevoelige gebouwen beoordelen. In deze paragraaf komt het beoordelen dit geluid aan de orde.

Geluidregels staan in bijna alle wetten, Algemene Maatregelen van Bestuur en regelingen die deel uitmaken van de Omgevingswet. Daar waar geluid voor 1 januari 2024 werd geregeld in onder meer de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en indirect in het bestemmingsplan, wordt geluid onder de Omgevingswet geregeld in het Omgevingsplan. Dit is tijdelijk via de bruidsschat. Geluid wordt onder de Omgevingswet dan ook niet meer standaard op nationaal niveau gereguleerd, maar veel vaker op gemeentelijk niveau.

De systematiek met waarden en eisen waarbinnen het bevoegd gezag de aanvaardbaarheid van het geluid kan beoordelen is opgenomen in het artikel 5.78s van het Bkl. Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor verschillende bronsoorten. Indien het geluid op een geluidgevoelig gebouw voldoet aan de standaardwaarde is het geluid aanvaardbaar en is de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag kan meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Een dergelijk besluit moet voldoen aan de eisen uit de instructieregels zoals opgenomen in de artikelen 5.78u tot en met 5.78ad uit het Bkl.

Een gemeente kan in haar Omgevingsplan regels stelen over geluid. Het toelaten van een hogere waarde dan de standaardwaarde kan een aanpassing zijn van regels uit het Omgevingsplan.

De gemeente Loon op Zand heeft de regels uit de Bruidsschat opgenomen in haar Omgevingsplan ten aanzien van geluid. Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS).
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS).
- Geluid door civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Geluidsgevoelige gebouwen

Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen. Artikel 3.21 van het Bkl wijst geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige ruimten aan. Dit ter bescherming van mensen tegen omgevingsgeluid. Onder een geluidsgevoelig gebouw vallen ook delen van een gebouw met een nevengebruiksfunctie.

5.6.2 Onderzoek

Door Stantec is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. Het onderzoek is als separate bijlage 6 bij voorliggende motivering van de BOPA toegevoegd. De resultaten van het onderzoek zijn hierna kort samengevat.

Het bouwplan ligt binnen het geluidsaandachtsgebied van meerdere gemeentelijke wegen. Uit de rekenresultaten van het onderzoek blijkt dat de standaardwaarde van 53 dB voor gemeentelijke wegen wordt overschreden ter plaatse van het appartementengebouw en ter plaatse van het zuidelijke gedeelte van de zuidelijk gelegen rijtjeswoningen. De grenswaarde van 70 dB voor gemeentelijke wegen wordt niet overschreden.

Te treffen maatregelen:

Het treffen van geluidreducerende maatregel aan de bron of in het overdrachtsgebied levert onvoldoende reductie op om aan de standaardwaarde te voldoen of is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst.

Ter plaatse van het woningen is sprake van een milieukwaliteit die is aan te merken als ‘zeer goed’ tot ‘tamelijk slecht’ als gevolg van de gecumuleerde geluidbelastingen. De milieukwaliteit per gevel is afhankelijk van de gevelpositie. De gemeente Loon op Zand dient een oordeel te geven of de cumulatieve geluidbelastingen als acceptabel worden geacht.

Het gezamenlijk geluid ter plaatse van de woningen varieert van 42 dB tot maximaal 63 dB. Voor die woningen waar de gezamenlijk geluidbelasting meer dan 53 dB bedraagt dient een onderzoek geluidwering van de gevel te worden uitgevoerd om de eventueel benodigde geluidwerende gevelvoorzieningen te dimensioneren. De benodigde geluidwering tot maximaal 30 dB is technisch haalbaar en zodoende kan een akoestisch goed woon- en leefklimaat in de woning worden gegarandeerd.

Memo nader onderzoek geluidluwe buitenruimte

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de gevels van het bouwplan verhoogde geluidsbelastingen aanwezig zijn vanwege het wegverkeer op de omliggende gemeentelijke wegen. Dat akoestisch onderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB).

Op basis van het advies van de OMWB is door de gemeente Loon op Zand aangegeven dat ter plaatse van de appartementen aan de zuidzijde van het appartementengebouw aangetoond moet worden met welke bouwkundige maatregelen de buitenruimte als geluidluw kan worden aangemerkt. Op basis van het definitieve bouwplantekeningen gaat het om alle appartementen type B en C (alle bouwlagen). De volledige memo is als bijlage 7 bij voorliggende motivering van de BOPA gevoegd.

Uit het nader onderzoek blijkt dat per appartement, per bouwlaag, een andere hoogte van geluidwerende balustrade benodigd is, zie tabel 1. Met het realiseren van de aangegeven minimale hoogte van een geluidwerende balustrade worden de achterliggende geveldelen en buitenruimte als geluidluw aangemerkt, aangezien de geluidbelasting, vanwege het verkeer op de omliggende gemeentelijke wegen, niet hoger is dan de standaardwaarde van 53 dB.

Onderzoek geluidwering gevels

Voor de voorgenomen ontwikkeling Berkakker is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Uit dat onderzoek blijkt dat ter plaatse van meerdere woningen een overschrijding van de standaardwaarde van 53 dB is berekend vanwege het wegverkeer op de omliggende gemeentelijke wegen.

Vanwege de overschrijding van de standaardwaarde is voor die appartementen en grondgebondenwoningen het onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevels uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 8 bij voorliggende motivering van de BOPA gevoegd.

Met toepassing van een glazen vouwwand (met akoestisch plafond) bij appartementen type B en C wordt een geluidluwe buitenruimte gerealiseerd.

5.6.3 Conclusie

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

5.7 Kwaliteit van de buitenlucht

5.7.1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Wettelijk kader

Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het Rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Bkl. Deze gaan over:

- Beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden.
- Ammoniakemissies van veehouderijen.
- Geologische opslag van CO2.

Een toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging. In juridische termen heet dat: niet in betekenende mate (NIBM) aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat bijvoorbeeld om een ruimtelijk project of activiteit waarvoor een omgevingsvergunning nodig is maar waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is. Dan is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10) nodig. Wel zal een gemeente een programma moeten opstellen bij (dreigende) overschrijding van een rijksomgevingswaarde.

Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 µg/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl.

Onderzoek NIBM

Het onderzoek draagt ‘niet in betekende mate’ bij aan de luchtkwaliteit (grenswaarde 1.500 woningen).

5.7.2 Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK)

Wettelijk kader

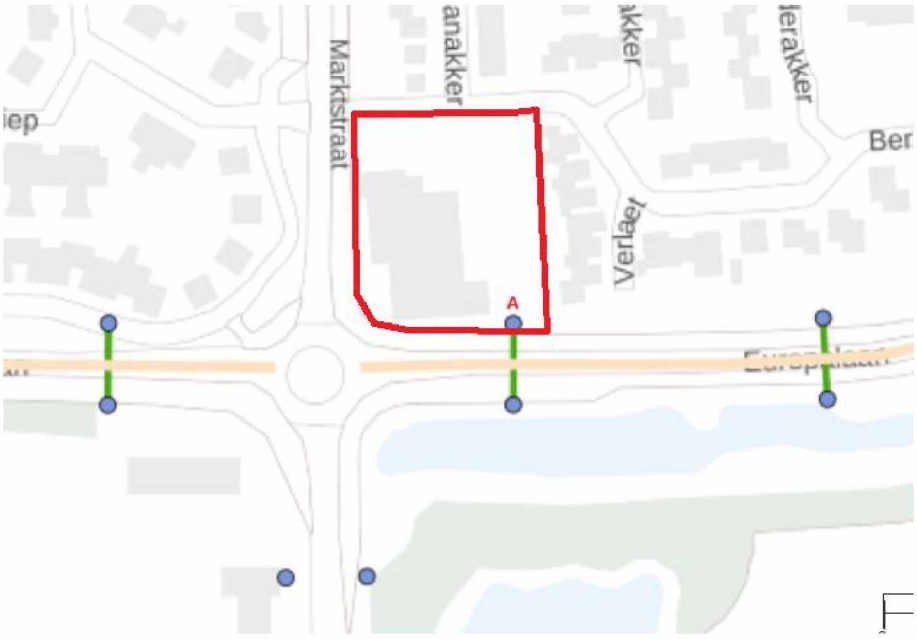
Uit oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 Omgevingswet) dient beoordeeld te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan de ter plaatse bestaande luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project zelf 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) is het instrument voor het monitoren en berekenen van de luchtkwaliteit. Het CIMLK geeft inzicht in de mate van blootstelling aan lucht-verontreiniging verspreid over heel Nederland. De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO2) of fijnstof (PM10), die nemen deel aan de jaarlijkse monitoring. Het CIMLK heeft als doel luchtkwaliteitgegevens over Nederland voor iedereen op één plaats, uniform en

laagdrempelig beschikbaar te stellen, en daarmee de wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit (digitaal) te ondersteunen.

Beoordeling CIMLK

Voor de kwaliteit van de buitenlucht bestaan verschillende soorten normen. Wettelijke grenswaarden en actiedrempels zijn meestal een compromis tussen haalbaarheid en gezondheid. Veel van de wettelijke normen komen direct uit Europese richtlijnen. Het CIMLK is het instrument waarmee de concentraties luchtverontreinigende stoffen worden berekend. In het kader van een goede afweging van functies aan locaties zijn de achtergrondconcentraties NO2, PM10 en PM2,5 van het wegverkeer in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt op basis van de gegevens in de kaart van het CIMLK. Op deze kaart is onder andere de Europalaan opgenomen.

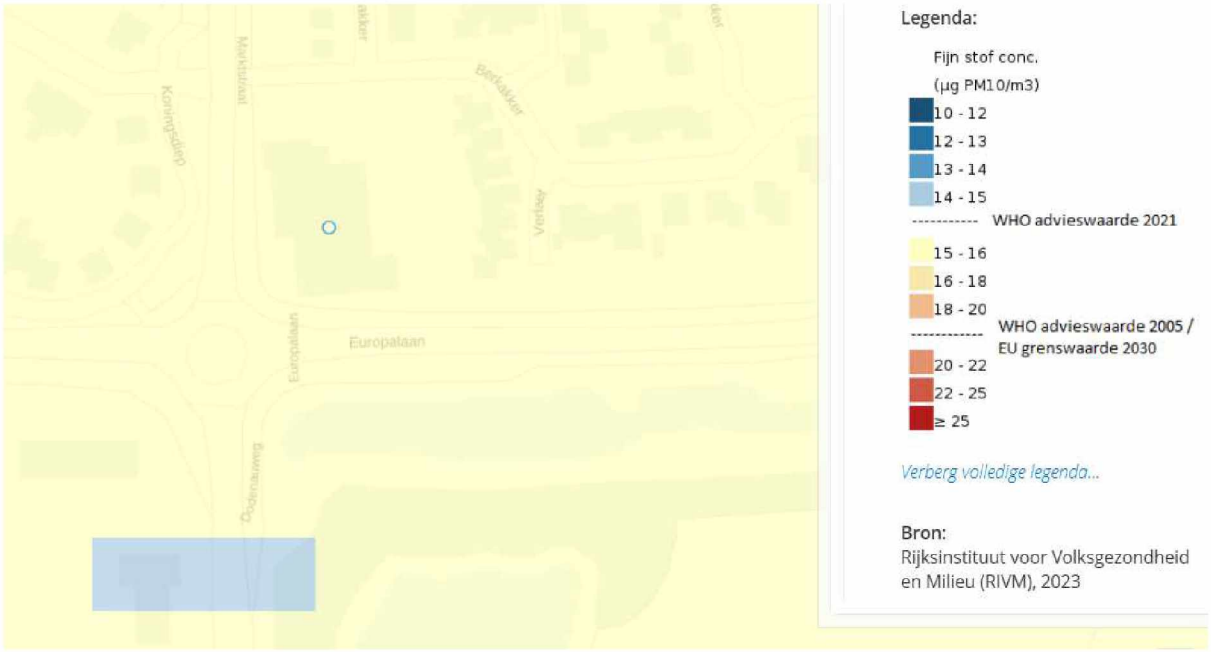


Figuur 2 Ligging receptorpunten ten opzichte van plangebied

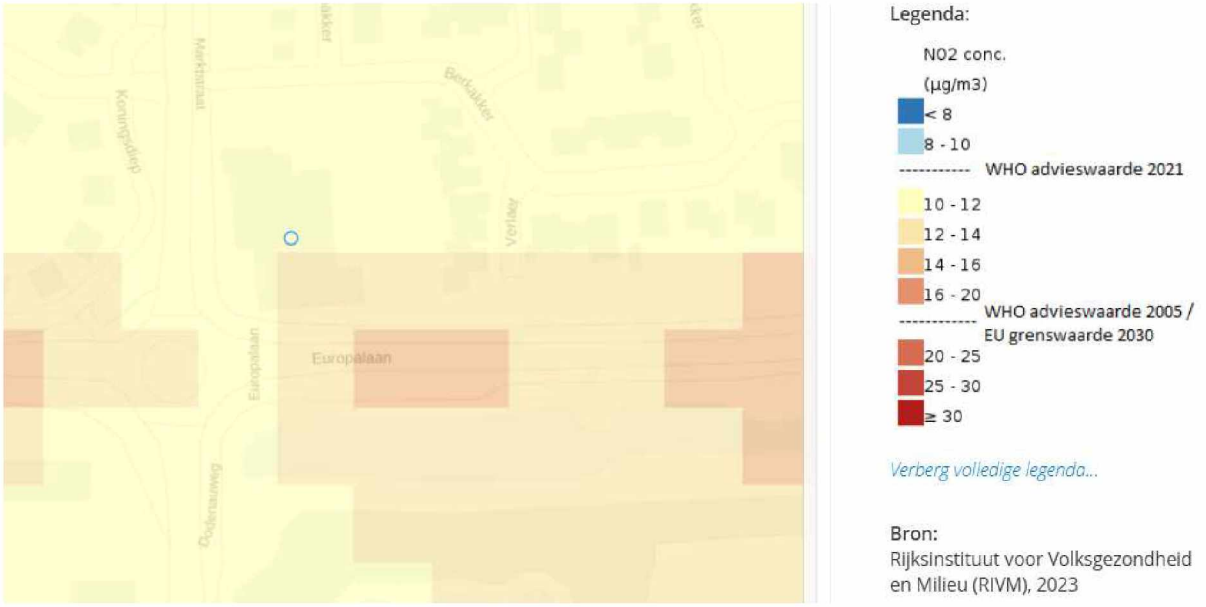
In de volgende afbeelding zijn de concentraties NO2, PM10 en PM2,5 voor het monitoringsjaar 2030 nabij het plangebied weergegeven. Deze concentraties zijn afkomstig uit monitoringsronde van 2023.



Bron: Atlas Leefomgeving Fijnstof PM2,5 o.b.v. RIVM 2023



Bron: Atlas Leefomgeving Fijnstof PM10 o.b.v. RIVM 2023



Bron: Atlas Leefomgeving Stikstofdioxide. O.b.v. RIVM 2023

Uit de monitoringstool blijkt dat in de omgeving van het plangebied de concentraties voor NO2, PM10 en PM2,5 de omgevingswaarden niet overschrijden. De algemene trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen gaan dalen. Overschrijdingen van de grenswaarden zijn dan ook niet te verwachten. Ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit sprake van een goed leef- en verblijfsklimaat.

5.7.3 Conclusie

De voorgenomen activiteit voldoet aan de normstelling omtrent het aspect luchtkwaliteit, waardoor er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.8 Geur

5.8.1 Wettelijk kader

Geurvoorschriften staan vooral in het Omgevingsplan. Voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en diverse agrarische activiteiten geeft het Rijk instructieregels in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Voor andere geur veroorzakende activiteiten kan de gemeente zelf kiezen welke geurregels ze in het Omgevingsplan geurregels stelt. De locatiekeuze bepaalt welke regels moeten gelden. Voorbeelden zijn:

- Voedingsmiddelenindustrie.
- Horeca-, recreatie- en detailhandelsactiviteiten.
- Dierenpensions, dierenasielen, dierenklinieken, hondenfokkers of -trainers, hobbymatig houden van dieren en maneges.

De gemeente bepaalt zelf of en welke regels ze hiervoor opneemt in het Omgevingsplan. Wel geldt dat de gemeente moet zorgen voor een aanvaardbaar geurhinderniveau.

Bij het vaststellen van de geurnorm moet de gemeente rekening houden met de ligging van een geur-gevoelig object binnen of buiten een ‘bebouwingcontour geur’. Binnen deze contour is een hoger beschermingsniveau gewenst dan erbuiten.

De gemeente moet in het Omgevingsplan een 'bebouwingscontour geur' vaststellen. Voorheen was hier het begrip 'bebouwde kom' gangbaar, wat nog wel eens voor verwarring zorgde.

De gemeente kan in een Omgevingsplan vastleggen dat normen of afstandseisen niet gelden voor een gebouw dat een voormalige functionele binding heeft met dat bedrijf. Dit is mogelijk voor bepaalde agrarische activiteiten, voor een bedrijventerrein of voor de horecasector. Daarnaast kan de gemeente naast woningen ook andere gebouwen als geurgevoelig aanwijzen.

5.8.2 Onderzoek

De activiteit Wonen is aan te merken als een geurgevoelig gebouw of locatie als bedoeld in artikel 5.91 van het Bkl. Zowel ten noorden als ten oosten en westen van de locatie is al bebouwing met woonfunctie aanwezig. Ten zuiden bevindt zich de Europalaan met aan de andere zijde een waterberging en een parkeerplaats van de Efteling. Op de bovenverdieping van de locatie was de functie ‘wonen’ al toegestaan. Om deze redenen wordt geen invloed verwacht van geur op de voorgenomen ontwikkeling.

5.8.3 Conclusie

Vanuit het aspect Geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.9 Omgevingsveiligheid

5.9.1 Wettelijk 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.

5.9.2 Onderzoek

Het initiatief voorziet in de realisatie van een appartementencomplex en zeven grondgebonden woningen met bijbehorende parkeerplaatsen en infrastructuur, waardoor het plan zelf geen risico's voor de omgeving oplevert. Met het plan worden nieuwe woningen en dus nieuwe kwetsbare gebouwen en/of locaties mogelijk gemaakt. Daarom is met behulp van de Atlas Leefomgeving nagegaan of risicobronnen, in de omgeving van het plangebied, een risico vormen voor de voorgenomen activiteit.

Uit onderstaande uitsnede van de 'Atlas Leefomgeving, kaart Veilige omgeving' blijkt dat het plangebied zich niet bevindt binnen risicocontouren en/of aandachtsgebieden van risicovolle activiteiten, transportroutes of buisleidingen.



Figuur: omgevingsveiligheid (bron: Atlas Leefomgeving)

Uit het Omgevingsplan van de gemeente blijkt verder dat de activiteit niet is gelegen in een voorschriftengebied van een aandachtsgebied.

Ten behoeve van voorliggende plannen gelden daarom geen belemmeringen wat betreft externe veiligheid.

5.9.3 Conclusie

Vanuit het aspect Omgevingsveiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.10 Milieubelastende activiteiten

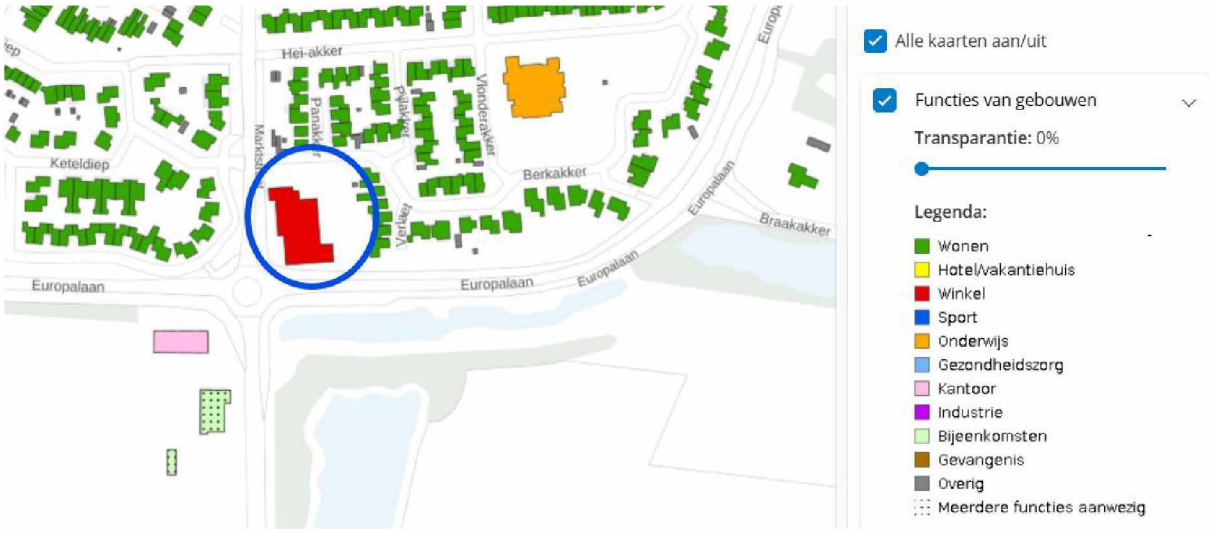
5.10.1 Wettelijk kader

Een milieubelastende activiteit is een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wijst de milieubelastende activiteiten aan, waarvoor rijksregels gelden. Decentrale overheden kunnen aanvullend regels stellen.

5.10.2 Onderzoek

De activiteit die deze BOPA mogelijk maakt betreft geen milieubelastende activiteit of functioneel ondersteunende activiteit of uitzonderingen als beschreven in hoofdstuk 3 van het Bal. Een nadere toetsing is daarom niet aan de orde.

Er zijn ook geen bedrijfsbestemmingen in de directe nabijheid welke als milieubelastende activiteit aangemerkt kunnen worden. Ten noorden, oosten en westen bevinden zich woningen met garages. Ten zuidwesten bevinden zich een kantoor en een brandweerkazerne. Ten zuiden en zuidoosten bevindt zich een terrein van themapark de Efteling. De nabije delen zijn echter bestemt als water en recreatie, waarbij de recreatie een wandelpad tussen groen en water betreft. Voorbij deze delen bestaat het terrein uit parkeerplaatsen en een zonneveld. Er wordt geen invloed verwacht van deze functies op de voorgenomen ontwikkeling. Een overzicht van de bekende functies is weergegeven in de onderstaande afbeelding, waarbij de voorgenomen ontwikkeling blauw is omcirkeld en nog als 'Winkel' is aangegeven. Deze functie zal met de voorgenomen ontwikkeling komen te vervallen.



Figuur: functies van gebouwen (bron: Atlas Leefomgeving op basis van Kadaster 2025).

5.10.3 Conclusie

Vanuit het aspect Milieubelastende activiteiten is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.11 Niet-gesprongen explosieven

5.11.1 Wettelijk kader

Voor ontplofbare oorlogsresten zijn geen rijksregels opgenomen in de Omgevingswet. De Omgevingswet biedt decentrale overheden de mogelijkheid zelf decentrale regels op te stellen voor de fysieke leefomgeving.

Niet-gesprongen explosieven zijn ontplofbare oorlogsresten, bijvoorbeeld uit de Eerste of Tweede Wereldoorlog. Ze leveren een gevaar op als ze verplaatst of aangeraakt worden bij graaf- of bagger-werkzaamheden. De kennis over explosieven uit de Tweede Wereldoorlog is verzameld op 1 plek in het Kenniscentrum ontplofbare oorlogsresten.

Een kans om de risico's door niet-gesprongen explosieven te beperken, is het opstellen en actueel houden van een risicokaart. Deze risicokaart ondersteunt burgers en bedrijven bij het voorbereiden van grond- en graafwerkzaamheden.

5.11.2 Onderzoek

Zover bekend bevindt de voorgenomen ontwikkeling zich niet in een zone welke verdacht is op niet gesprongen explosieven. Tevens is de locatie al bebouwt, waarbij grondroerende activiteiten hebben plaatsgevonden. Er wordt derhalve geen invloed van niet gesprongen explosieven verwacht.

5.11.3 Conclusie

Vanuit het aspect Niet-gesprongen explosieven is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.12 Kabels en leidingen

5.12.1 Wettelijk kader

Ondergrondse kabels en leidingen zijn belangrijk voor het transport van data, elektriciteit en stoffen zoals gas en water. Sommige ondergrondse (hoogspannings)leidingen kunnen een risico opleveren voor de omgeving. De Omgevingswet bevat regels en instrumenten om dit te voorkomen of om dit zoveel mogelijk te beperken.

De Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken (Wibon) bevat regels ter bescherming van bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken. In het Omgevingsplan kunnen de locaties en kenmerken van kabels en leidingen staan om de omgeving te beschermen tegen de risico's van deze kabels en leidingen.

Doel van de Wibon is gevaar of economische schade door beschadiging van ondergrondse kabels of leidingen te voorkomen. Het gaat dan om water-, elektriciteit-, gas- en telecomleidingen. Netbeheerders zijn door deze wet verplicht om informatie te geven over de ligging van hun kabels en leidingen.

5.12.2 Onderzoek en conclusie

Uit inventarisatie is gebleken dat zich binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen relevante kabels, leidingen of straalpaden bevinden. Voor aanvang van de (graaf-)werkzaamheden wordt evenwel de ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders. Vanuit het aspect Kabels en Leidingen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.13 Mobiliteit

5.13.1 Wettelijk kader

Primair is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving, zoals onder andere de Wegenverkeerswet. Verder wordt rekening gehouden met de bekende richtlijnen vanuit het CROW blijven bestaan. De omgevingsvisie van de gemeente moet een visie op verkeer en vervoer op gemeentelijk niveau bevatten. Het initiatief dient hieraan te worden getoetst.

5.13.2 Onderzoek

Het perceel is goed ontsloten. De noord-, zuid-, en westzijde zijn te voet en/of met de fiets toegankelijk. De parkeerkelder en oprit naar de parkeerplaatsen bevinden zich aan de noordelijke zijde van het gebied, aan het begin van de straat. Er kan gebruik worden gemaakt van de bestaande in/- en uitrit. Derhalve zal het verkeer in de Berkakker slechts minimaal toenemen. Vanaf het begin van de Berkakker is het gebied goed ontsloten door de Marktstraat richting het centrum of richting de Europalaan, welke het zuidelijk deel van Kaatsheuvel ontsluit.

5.13.3 Conclusie

Vanuit het aspect Mobiliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.14 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

5.14.1 Wettelijk kader

Toetsing aan de aspecten duurzaamheid en klimaatadaptatie is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze thema's. Het beoordelingskader kan dus per gemeente sterk verschillen. Daarnaast kan het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en klimaatadaptatie in het Omgevingsplan zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden.

5.14.2 Onderzoek

Duurzaamheid

Nieuwbouw op deze locatie biedt kansen voor het verwezenlijken van duurzame woningen, waarbij het terrein nieuw groen krijgt. Het plan draagt bij aan het oplossen van de woningtekorten op een manier die aansluit bij de ambities op het gebied van duurzaamheid.

Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert. Nederland moet rekening houden met hevigere neerslag, langere en frequentere perioden met droogte, hogere en lagere rivierafvoeren en zeespiegelstijging. De gevolgen van klimaatverandering zijn overal merkbaar, en manifesteren zich ook op lokale schaal, en vooral in het bebouwd gebied.

Het is van belang om bij nieuwe ontwikkelingen inzicht te hebben in de effecten van de klimaatverandering op de leefomgeving in de gemeente en de samenhang tussen de verschillende klimaatthema's, het watersysteem en de ruimtelijke inrichting. Klimaatadaptatie richt zich in principe op de vier thema's uit de klimaateffectatlas: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte.

Wateroverlast

Er is weinig wateroverlast door overstroming uit beken. Daarentegen is er wel wateroverlast door hevige neerslag in het stedelijk gebied.

Hitte

Hitte in een stad wordt bepaald door ruimtegebruik en de voornaamste factoren die problemen geven zijn: veel verharding, weinig vegetatie, lage albedo waarde (weerkaatsing zonlicht), weinig oppervlaktewater en veel gebouw-volume. Om de problemen met hitte en droogte aan te passen, is het gewenst om bij ontwikkelingen rekening te houden met extreme weersituaties. Eventuele mogelijkheden zijn:

- Het oprichten van daken met zonnepanelen, groen of beperken van reflecterende elementen.
- Terugdringen van de verharding.
- Het behouden van bufferzones.
- Het realiseren van groene iconen.

Droogte

De nieuwe functie heeft geen invloed of verwacht geen overlast ten aanzien van eventuele droogte.

Overige

Bij activiteiten wordt gestreefd aandacht te besteden aan de energie-infrastructuur, hittebestendigheid en het anders omgaan met hemelwater. Voor woningen geldt een BENG-eis vanuit het Bbl. Voorkeur hierbij is om toevoeging en vervangende nieuwbouw meteen energieneutraal te realiseren, of ervoor te zorgen zonder desinvesteringen aan de wettelijke BENG-eis wordt voldaan.

In de nadere uitwerking van het bouwplan wordt het onderdeel duurzaamheid/energie als belangrijke basis genomen. Aan de normen van het Bbl zal worden voldaan.

5.14.3 Conclusie

Vanuit de aspecten Duurzaamheid en klimaatadaptatie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.15 Trillingen

5.15.1 Wettelijk kader

Het Rijk stelt regels aan gebouwen om trillinghinder door activiteiten te voorkomen. Deze instructie-regels staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Zij zijn gericht op aangewezen trilling gevoelige gebouwen. Hierin is de functie bepalend, bijvoorbeeld wonen. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente de mate van bescherming tegen trillingen.

5.15.2 Onderzoek

Bij het vaststellen van een Omgevingsplan of bij een omgevingsvergunning voor een omgevingsplan-activiteit moet aan de centrale instructieregel voor trillingen door activiteiten, zoals is geformuleerd in artikel 5.83 van het Bkl, worden voldaan. Hierbij vindt een afweging plaats tussen het beschermen van de fysieke leefomgeving en het benutten van een locatie. Daarbij houdt de gemeente rekening met alle betrokken belangen. Bij de bouw van de voorgenomen ontwikkeling zullen in beperkte mate trillingen plaatsvinden. Echter zal de gebruiksfase met de functie ‘wonen’ in vergelijking met de voorgaande functie ‘detailhandel afnemen in de hoeveelheid trillingen doordat er geen vrachtverkeer meer te verwachten is voor het aanleveren van goederen. Tevens zullen minder verkeersbewegingen verwacht worden, doordat er geen klanten meer langs komen voor de detailhandel.

De voorgenomen ontwikkeling maakt trilling gevoelige bebouwing mogelijk (gebouwen met woonfunctie). In de omgeving zijn geen activiteiten bekend welke in de ruimten van woningen onaanvaardbare trillingen kunnen veroorzaken.

5.15.3 Conclusie

Vanuit het aspect Trillingen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.16 MER-Beoordeling

5.16.1 Wettelijk kader

De wetgeving rond de milieueffectrapportage (mer) is opgenomen in afdeling 16.4. van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Voor kleine wijzigingen van een plan of programma hoeft het bevoegd gezag geen plan-mer te doorlopen, als de wijzigingen van dat plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De beoordeling of sprake is van 'kleine wijzigingen' ligt bij het bevoegd gezag dat de regels stelt (zie artikel 16.36, lid 5 Omgevingswet). De tweede vereiste (zie ook artikel 16.36 OW) is:

1. Of het plan of programma vormt een kader voor te nemen besluiten voor mer-(beoordelings) plichtige projecten. De mer-(beoordelings)plichtige projecten vindt u in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit.
2. Of voor het plan of programma moet een passende beoordeling in het kader van natuur moet worden gemaakt.

Een 'kader' moet concreet genoeg zijn en bindend voor een later mer-plichtig of mer-beoordelings plichtig besluit. Van 'een kader vormen' is bijvoorbeeld sprake als een locatie- of tracékeuze in het plan is opgenomen. Maar het kan ook gaan om andere keuzes, zoals de capaciteit van een activiteit.

5.16.2 Onderzoek

De activiteit die deze BOPA mogelijk maakt, betreft de realisatie van 30 woningen .Dit is een activiteit uit kolom 1 van Bijlage V van het Ob en valt onder categorie J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen'. Volgens kolom 2 is een mer-plicht niet van toepassing, maar conform kolom 3 is wel een mer-beoordeling noodzakelijk.

In de bijlagen bij deze motivering is deze mer-beoordeling opgenomen, zie bijlage 9. Uit de beoordeling blijkt dat gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, geen aanzienlijke milieugevolgen optreden. Er is geen aanleiding voor het doorlopen van een mer-procedure.

5.16.3 Conclusie

Het doorlopen van een mer-procedure is niet noodzakelijk.

5.17 Overige aspecten

Energietransitie	De voorgenomen ontwikkeling biedt kansen om de nieuwe woningen zo energieneutraal mogelijk te realiseren en de daken bieden ruimte voor de aanleg van zonnepanelen. Vanuit het aspect Energietransitie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.
Lichthinder	Er zijn geen significante lichtbronnen bekend in de nabije omgeving. Tevens zal de hoeveelheid licht niet significant toe- of afnemen vergeleken met de voorgaande situatie. Er wordt derhalve geen invloed van verwacht. Vanuit het aspect Lichthinder is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.
Bezonning	De locatie ruimtelijk verspreid opgesteld en bevat geen hoge nabijgelegen gebouwen. Tevens is de hoogte van de bebouwing zelf niet dusdanig dat het significante invloed zal hebben op de hoeveelheid bezonning buiten het plangebied. Vanuit het aspect Bezonning is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.
Slagschaduw van windturbines	Er bevinden zich geen windturbines op relevante afstand van de voorgenomen ontwikkeling. Vanuit het aspect Slagschaduw van windturbines is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.
Windhinder	De voorgenomen ontwikkeling is minder dan 15 meter hoog. Derhalve is een windstudie niet noodzakelijk en wordt er geen invloed van windhinder verwacht. Vanuit het aspect Windhinder is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.
Gewasbeschermingsmiddelen	De voorgenomen ontwikkeling bevind zich niet op relevante afstand van een locatie waar gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Tevens zal het toepassen ervan geen deel uitmaken van de voorgenomen ontwikkeling. Vanuit het aspect Gewasbeschermingsmiddelen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.
Beperkingengebieden	De voorgenomen ontwikkeling bevindt zich niet in een beperkingengebied van hoogspanningsleidingen, van een (rijks)weg, van een luchthaven, van een waterstaatswerk, van spoorwegen of bij mijnbouw.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven.

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

De locatie is in bezit van de initiatiefnemer. Tevens zullen de ontwikkelingskosten gedragen worden door de initiatiefnemer.

6.1.2 Kostenverhaal

De Omgevingswet verplicht tot kostenverhaal bij aangewezen bouwplannen en aangewezen gebruiksactiviteiten voor een nieuw toegedeelde functie. In het Omgevingsbesluit (artikel 8.13) is deze aanwijzing uitgewerkt.

Initiatiefnemers van aangewezen activiteiten betalen kosten voor het opstellen van plannen en het aanleggen van voorzieningen: kostenverhaal gebiedsontwikkeling. Dit kan privaatrechtelijk (met overeenkomst) of publiekrechtelijk (met een kostenverhaalsbeschikking).

In de overeenkomst kunnen onder andere nadeelcompensatie en kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen worden meegenomen. Met de regeling financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied kunnen ook kosten voor het verbeteren van de fysieke leefomgeving worden verhaald op een initiatiefnemer.

De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Ook worden voor het in behandeling nemen van en de procesbegeleiding vanuit de gemeente kosten gerekend. Gemeente en initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het aspect kostenverhaal afdoende is geregeld.

6.1.3 Conclusie

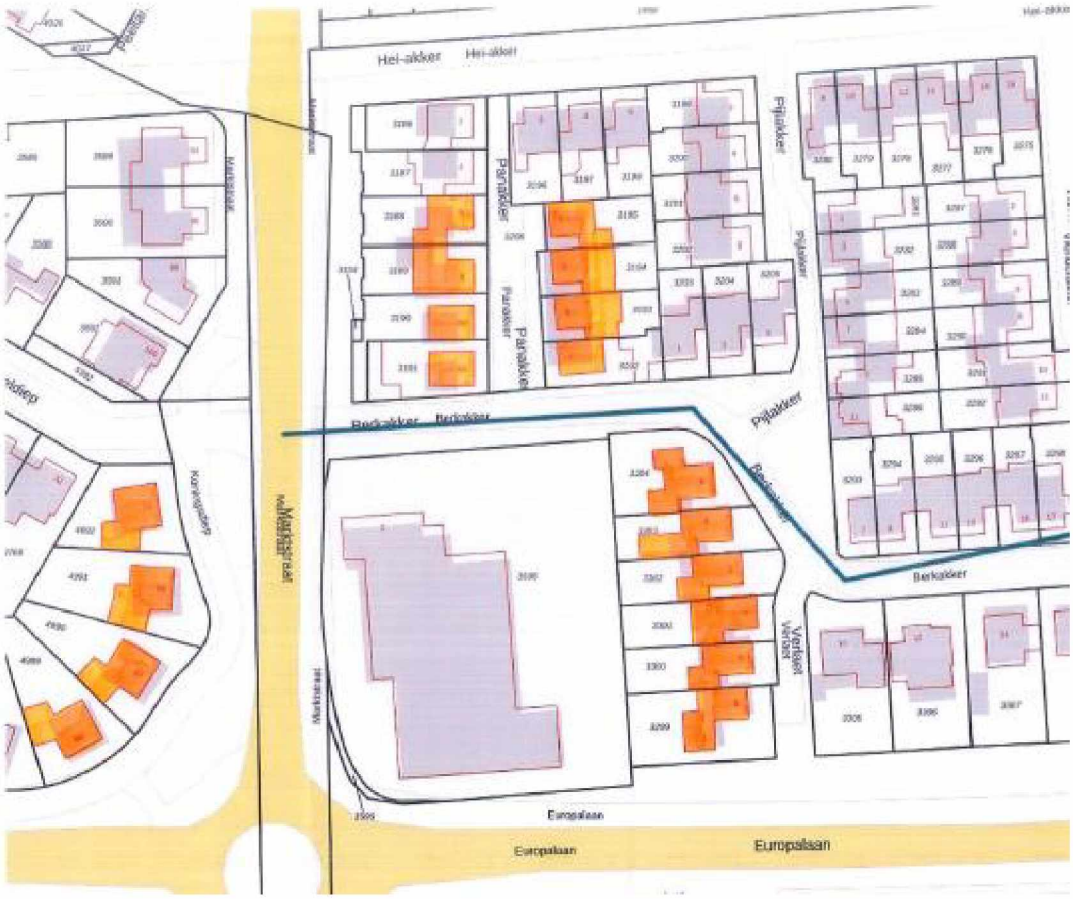
De economische uitvoerbaarheid is met voornoemde overeenkomsten en beschikking(en) gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

De omgevingsdialoog heeft door middel van een informatieavond met inloop plaatsgevonden. Voor het project is een digitaal platvorm ingericht waarop geïnteresseerde omwonenden zich konden aanmelden op dit platvorm (www.berkakker.nl) om informatie te verkrijgen over het plan en om zich (niet verplicht) aan te melden voor de informatieavond. Het volledige verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage 10 toegevoegd aan deze motivering.

Door een huis-aan-huis verspreide brief zijn omwonenden geïnformeerd over de omgevingsdialoog. In onderstaande afbeelding is met een arcering weergegeven welke adressen een brief hebben ontvangen.



Tijdens de informatieavond die op donderdag 26 juni 2025 van 16:30 tot 20:00 uur bij Hoefnagel Totaalbouw, Belgiëstraat 23 in Kaatsheuvel is gehouden waren vertegenwoordigers aanwezig van Hoefnagel Projectontwikkeling en van de gemeente Loon op Zand om het woningbouwplan toe te lichten en eventuele vragen te beantwoorden. Tijdens de informatieavond 5.1.2.e personen de presentielijst hebben getekend, kon men middels een reactieformulier een reactie achterlaten en/of vragen stellen. Ook gedurende de periode vanaf de informatieavond tot 18 augustus 2025 (i.v.m. de vakantieperiode extra lange periode aangehouden) kon men via het digitale platvorm ook reageren en/of vragen stellen. Naar aanleiding van de informatieavond hebben er in totaal 7 personen – per email of via het digitale platvorm – een reactie gegeven c.q. vragen gesteld.

Op dinsdag 4 november 2025 heeft er een tweede informatieavond plaatsgevonden. Waarbij aanpassingen aan het plan c.q. een uitgewerkt concept inrichtingsplan naar aanleiding van de ingekomen reacties is gepresenteerd/ toegelicht. Voor deze avond zijn alle personen uitgenodigd die n.a.v. de informatieavond van 26 juni een reactie hebben gegeven. M.u.v. 1 persoon die verhinderd was, waren allen overige aanwezig. De persoon die verhinderd was, is de mogelijkheid geboden om op later moment een afspraak te maken, om ook kennis te kunnen nemen van het aangepaste/ nader uitgewerkte plan

De ontvangen reacties en vragen n.a.v. de eerste informatieavond zijn verzameld, besproken met de gemeente en voorzien van een reactie en/of antwoord en als bijlage aan het verslag toegevoegd. I.v.m. de bescherming van privacygegevens zijn bij de geplaatste reacties en/of vragen de NAW-gegevens niet opgenomen. Tijdens de tweede informatieavond is nogmaals ingegaan op opmerkingen die niet in het aanpaste plan zijn verwerkt (bijvoorbeeld volumes niet gelijk aan bestaande bebouwing en hoekwoning rijwoningen haaks op de Europlaan uitgevoerd in 3 lagen plat) of aanpassingen aan het plan die niet in de lijn met de gewenste uitkomst van de desbetreffende perso(o)n(en). Bijvoorbeeld positionering bouwblokken haaks op Europalaan, inrichting/ onderhoud groenstrook aan Europalaan en positionering balkons en/of ramen appartementengebouw t.o.v. bestaande woningen.

In aansluiting op het aangepaste plan en genoemde informatieavond van 4 november 2025 hebben een aantal omwonenden rechtsreeks contact opgenomen met de gemeentelijk projectleider en hebben omwonenden een gesprek met de verantwoordelijk wethouder gehad. Op 18 februari 2026 heeft er een gesprek plaatsgevonden met de gemeentelijk projectleider, omwonenden en Hoefnagel Projectontwikkeling waarin opnieuw de bezwaren van omwonenden zijn besproken en wat heeft geleid tot aanpassing van het plan - realiseren groenstrook met afschermende functie t.p.v. centraal gelegen parkeerkoffer en het niet realiseren van een 3-laagse hoekwoning, maar deze woning uit te voeren met een zadeldak overeenkomstig de andere eengezinswoningen in het plan - tot het plan wat de onderlegger is voor de te starten BOPA.

7 Belangenafweging en conclusie

7.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een BOPA wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Bkl)

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl (zie ook 'beleidskader Rijk en provincie', hoofdstuk 3).

De vraag bij de vergunningverlening is of het initiatief – de gevraagde omgevingsplanactiviteit - leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling (van functies aan locaties). Anders gezegd: is er – na een zorgvuldige belangenafweging - met het toestaan van de activiteit nog steeds of weer sprake van een evenwichtige toedeling?

Om dit te kunnen beoordelen, zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de beoogde activiteiten) nader onderzocht en afgewogen (zie voorgaande hoofdstukken).

7.2 Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling worden 30 woningen gerealiseerd in het plan 'Berkakker te Kaatsheuvel'. Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.