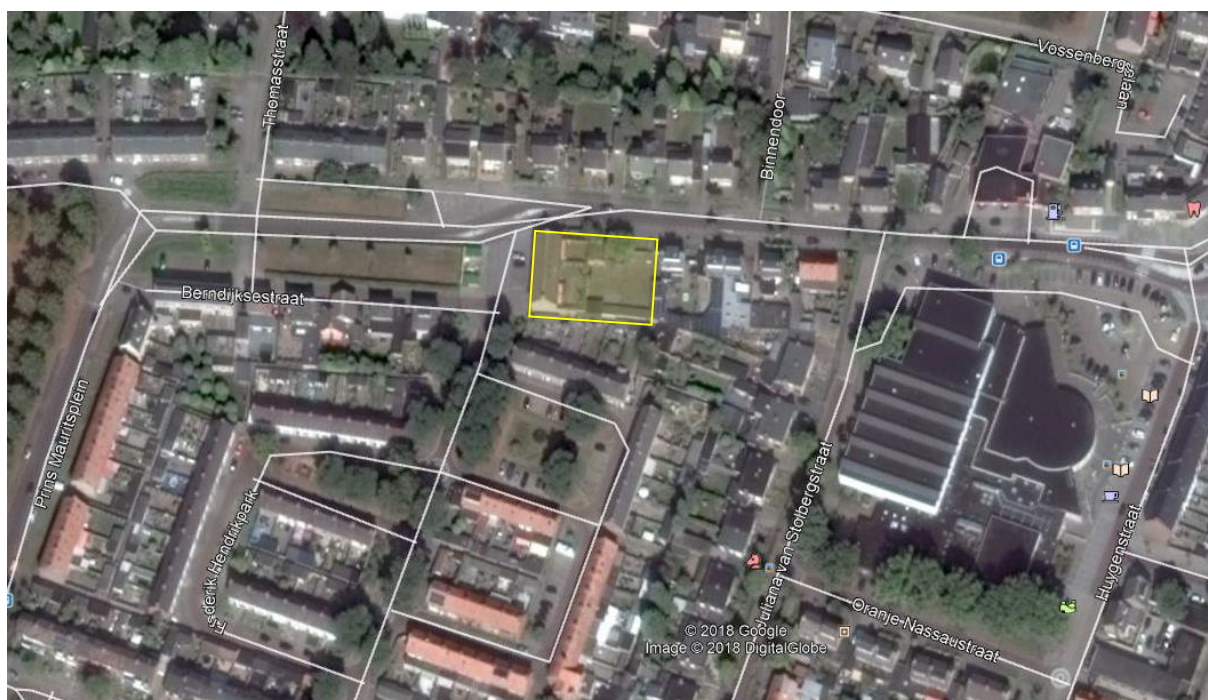


Gemeente Loon op Zand

Bestemmingsplan Berndijksestraat 14 te Kaatsheuvel



TOELICHTING

Bestemmingsplan Berndijksestraat 14 te Kaatsheuvel

november 2018

Inhoud PLANTOELICHTING

1.	INLEIDING	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Plangebied: ligging en omvang	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED	6
2.1	Ruimtelijke structuur	6
2.2	Functionele structuur	7
2.3	Planinitiatief	8
3.	BELEIDSKADER	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.1.1	Nota Ruimte	9
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	9
3.1.3	Waterbeleid van de 21 ^e eeuw	10
3.1.4	Besluit milieueffectrapportage	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	11
3.2.2	Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014	13
3.3	Gemeentelijk beleid	14
3.3.1	Structuurvisie Loon op Zand 2030	14
3.3.2	Beheersverordening Kaatsheuvel	14
3.3.3	Woonvisie 2016 – 2025	15
3.3.4	Quickscan woningbouwprogramma 2017	16
4.	OMGEVINGSASPECTEN	19
4.1	Bodem	19
4.2	Geluid	19
4.3	Externe veiligheid	20
4.4	Luchtkwaliteit	22
4.5	Bedrijven en milieuzonering	23
4.6	Kabels en leidingen	23
4.7	Water	24
4.8	Verkeer	25
4.8.1	Verkeer	25
4.8.2	Parkeren	25
4.9	Flora en fauna	26
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	27
5.	JURIDISCHE BESCHRIJVING	30
5.1	Systematiek en techniek	30
5.2	Toelichting op de bestemmingen	31
5.3	Overige bepalingen	31
6.	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	32
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
6.2	Economische uitvoerbaarheid	32

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

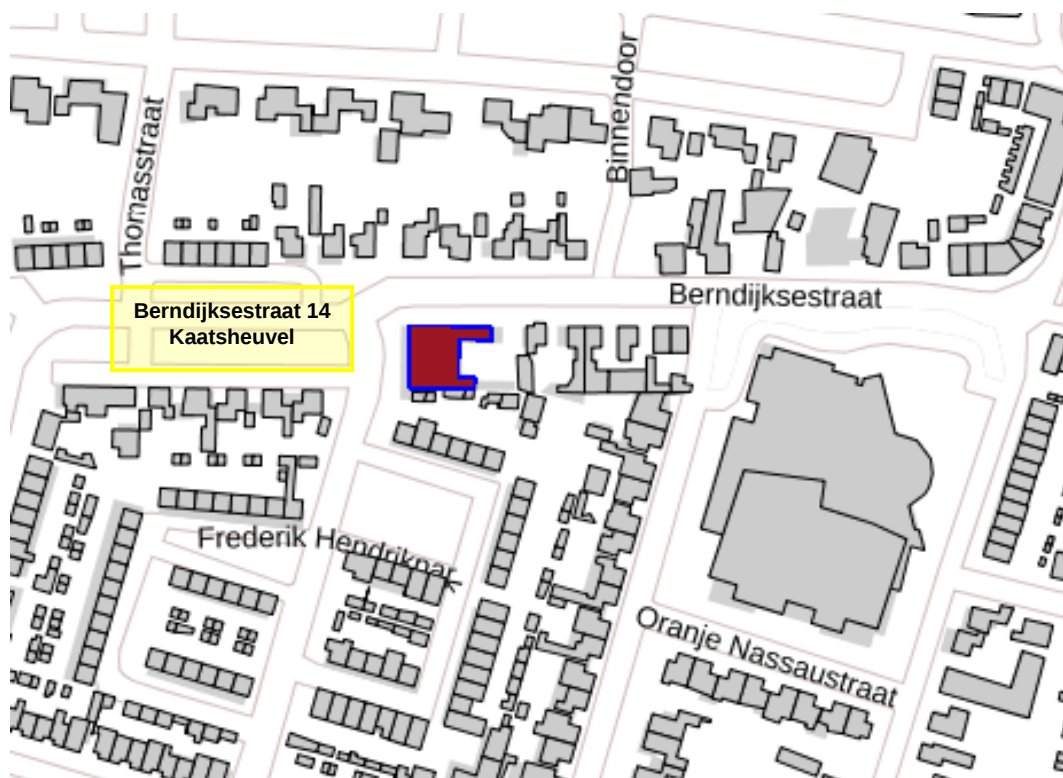
Door Willemsz Bouwbedrijf B.V. te Sprang-Capelle, (hierna te noemen: initiatiefnemer), is een plan ontwikkeld dat voorziet in het realiseren van 11 appartementen op het perceel, kadastraal bekend gemeente Loon op Zand, sectie L, nummer 3401, plaatselijk bekend als Berndijksestraat 14 te Kaatsheuvel.

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

Het voorgenoemen initiatief past niet binnen de vigerende beheersverordening. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld, waarmee een planologisch-juridische basis wordt gevormd voor het bouwplan.

1.2 Ligging plangebied

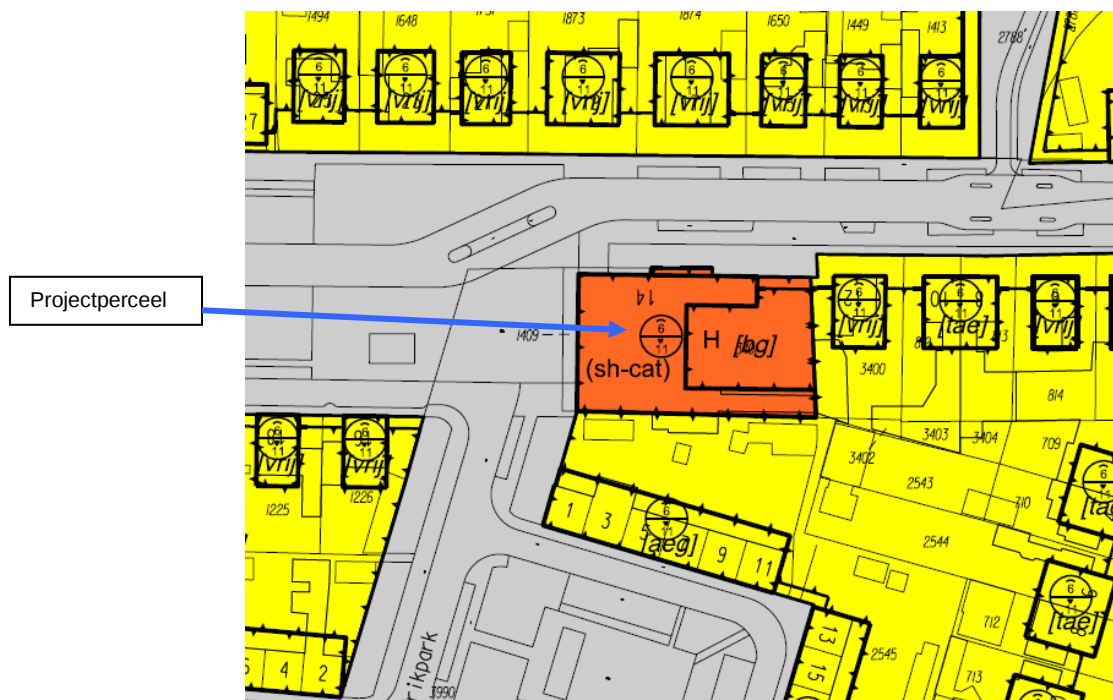
Het plangebied betreft een perceel ten zuiden van de Berndijksestraat in de kern Kaatsheuvel binnen de gemeente Loon op Zand.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie geldt de Beheersverordening Woongebieden Kaatsheuvel, vastgesteld bij raadsbesluit van 20 september 2012 en in werking getreden op 4 oktober 2012.

Aan het betreffende perceel is de bestemming "Horeca" met de aanduiding "specifieke aanduiding van horeca – cateringbedrijf" toegekend.



2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Ruimtelijke structuur

De planlocatie ligt aan de zuidzijde van de Berndijksestraat te Kaatsheuvel (gemeente Loon op Zand) en maakt deel uit van de Langstraat.

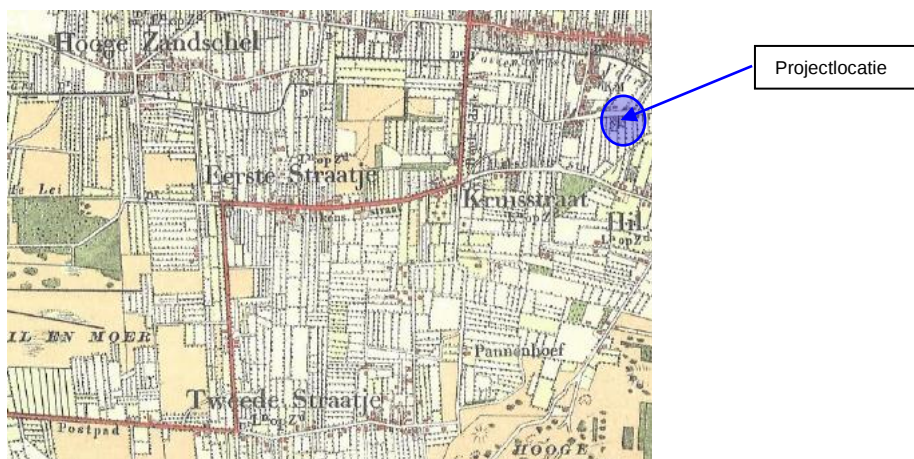
De Langstraat heeft een geschiedenis, die typerend is voor de overgang van een uitgestrekt zandplateau naar de Hollandse Delta. In dit overgangsgebied is in de loop van de tijd een lange band van verstedelijking ontstaan. Deze verstedelijking strekt zich uit vanaf de Belgische steden Brugge, Gent, Antwerpen naar Bergen op Zoom, Breda, Geertruidenberg, de Langstraat tot 's-Hertogenbosch en Nijmegen.

Binnen deze aaneenschakeling van stadjes en dorpen neemt de Langstraat vanwege de lange linten een bijzondere positie in. Tussen Geertruidenberg en 's-Hertogenbosch zijn langgerekte bewoningsassen, evenals een typisch slagenlandschap. Vanuit de ontginningsbasis is een stedenbouwkundige structuur ontstaan waarbij voor Kaatsheuvel de oost-westelijk georiënteerde Langstraat, de hoofdassen vormen.

Het plangebied ligt in de kern Kaatsheuvel. Bepalend in de historische ontwikkeling van Kaatsheuvel is de landschappelijke structuur. Deze structuur werd gekenmerkt door de aanwezigheid van droge, voedselarme zandgronden van het Kempisch Plateau in het zuiden en lager gelegen kleigronden van de Maas in het noorden. Veengronden vormden van oorsprong de overgang tussen deze zand- en kleigronden. Echter het veen is in de loop van de tijd grotendeels verdwenen door overspoeling met zeewater en door afgraving ten behoeve van turfwinning. Hierdoor ontstond het typische slagenlandschap. Een fascinerend ragfijn landschapspatroon van duizenden zeer lange en smalle percelen, zogenaamde 'slagen', gescheiden door sloten en houtwallen.

In eerste instantie vond de afgraving van de veengronden plaats vanuit de hoger gelegen zandgronden. Echter, voortgaande ontwatering van het ontgonnen veen, liet de veengronden verder inklinken, zodat nieuwe zandruggen zichtbaar werden. Deze zandruggen werden ingericht als nieuwe bebouwingslinten.

Kaatsheuvel had lang het karakter van een verzameling bebouwingslinten. De Hoofdstraat vormde het voornaamste lint. Ook de Gasthuisstraat, de Berndijksestraat, de Peperstraat, de Marktstraat (Vaartschen Heikant) en de Hilsestraat (Hil) zijn oude linten. De linten zijn in de loop van de tijd verdicht.



Na de Tweede Wereldoorlog komt de ontwikkeling van Kaatsheuvel, mede dankzij de uitstekende infrastructurele verbindingen en de komst van de industrie (schoenen en leer), in een stroomversnelling. Opvallend is echter dat het cultuurlandschap bij de groei van de kern in de tweede helft van de 20^{ste} eeuw nauwelijks een rol heeft gespeeld.

Daarnaast is het merendeel van de oude bebouwingslinten door latere uitbreiding verdwenen of opgegaan binnen de huidige ruimtelijke structuur van Kaatsheuvel.

Het plangebied ligt aan de Berndijksestraat. Blijkens de Historisch Topografische kaart (zie de afbeelding op de vorige pagina) was binnen de grenzen van het plangebied omstreeks 1900 reeds bebouwing aanwezig.

Het plangebied is gesitueerd ten zuiden van de Berndijksestraat en ligt vrij centraal binnen de kom van Kaatsheuvel. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door lintbebouwing langs de Berndijksestraat met daarachter planmatige woningbouw.

De lintbebouwing wordt gekenmerkt door grote diversiteit in bouwstijlen, dakvormen, kaprichtingen, goot- en nokhoogtes, situering en functies. Dit beeld is ontstaan doordat de gaten in het lint in verschillende periodes opgevuld zijn en op locaties van eerdere bebouwing herontwikkeling heeft plaatsgevonden. Zodoende is er een onregelmatig bebouwingsritme ontstaan waarin de dichtheden sterk kunnen verschillen.

De hoofdgebouwen bestaan veelal uit een- of twee bouwlagen en zijn voorzien van een kap.

De planmatige woningbouw in de directe omgeving dateert uit de jaren zestig en zeventig en wordt gekenmerkt door voornamelijk twee-aaneen- en aaneengebouwde woningen. Bij de ontwerpers overheerste de gedachte van gelijkheid en gelijkvormigheid. Rust en samenhang in het straatbeeld werd verkregen door plaatsing van de woningen in één rooilijn en enkelvoudige bouwmassa's met eenvormige kap.

Binnen het plangebied is momenteel, net zoals circa 100 jaar geleden, bebouwing aanwezig in de vorm van een vrijstaand pand.

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van hoofdzakelijk woningen. Uitzondering hierop is een apotheek op Huygenstraat 90.

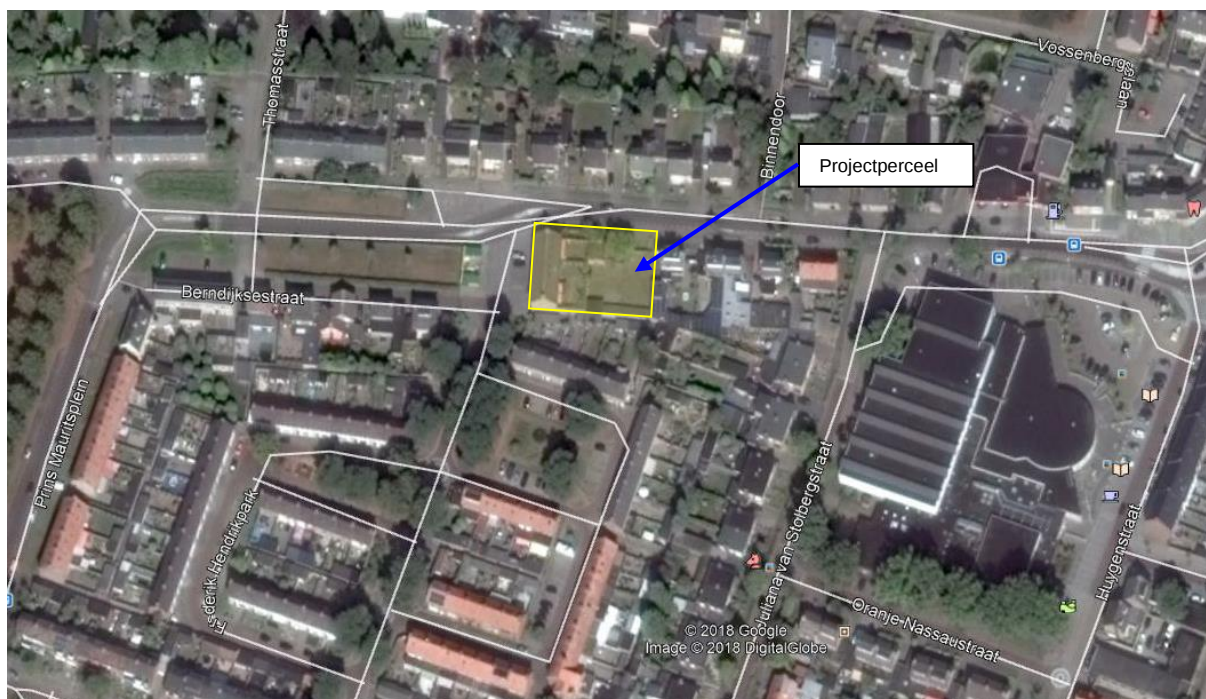
Het plangebied is momenteel in gebruik als woonruimte met een bijbehorende winkel (kledingzaak).

2.2 Functionele structuur

Het projectperceel maakt deel uit van de stedelijke bebouwing van Kaatsheuvel. Aan de noordzijde wordt Kaatsheuvel begrensd door de Bevrijdingsweg en de Vaartstraat. De oorspronkelijke bebouwingsstructuur is dan ook zuidwaarts ervan gelegen. De voorbije jaren zijn ten zuiden van deze wegenstructuur met name nieuwe woonwijken gerealiseerd.

De ontwikkelingen in de voorbije jaren zijn van dien aard dat het gebiedskarakter in casu een overwegend woongebied met een mix van typologieën woningen verder is versterkt. Het projectgebied betreft een perceel dat in de directe nabijheid van het centrum van de kern Kaatsheuvel ligt.

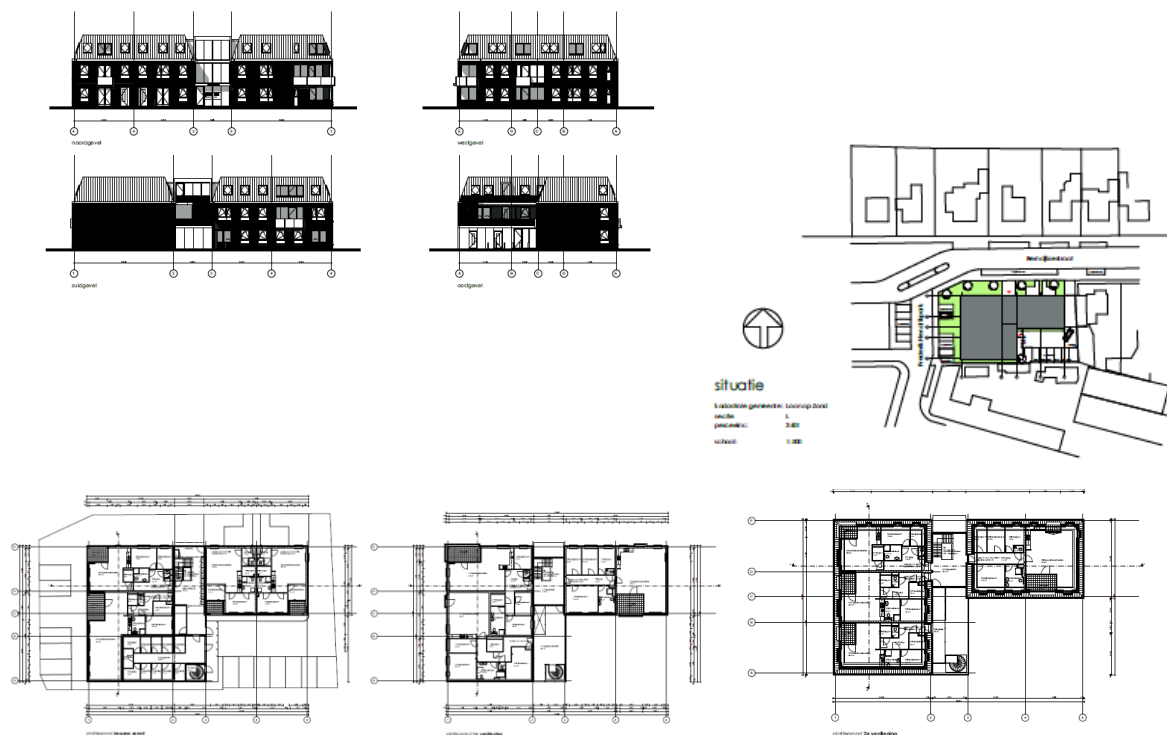
Het voorgestane initiatief voorziet in een herontwikkeling van het perceel Berndijksestraat 14 met elf levensloopbestendige appartementen. De projectlocatie grenst rechtstreeks aan bestaande infrastructuur. Van een nieuwe route of langzaamverkeersverbinding is dan ook geen sprake.



2.3 Planinitiatief

De initiatiefnemer heeft het voornemen om op het perceel Berndijksestraat 14 te Kaatsheuvel te komen tot een herontwikkeling die voorziet in het realiseren van 11 levensloopbestendige appartementen.

Onderstaand is het initiatief gevisualiseerd.



3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte, die op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer is goedgekeurd, heeft het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de Nederlandse economie, bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland, waarborgen en ontwikkelen van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen, benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op het landelijke gebied.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd. Dat wil zeggen zo veel mogelijk in het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op de bestaande bebouwing. De Nota Ruimte streeft daarmee naar een optimale benutting van het bebouwd gebied. Intensief ruimtegebruik middels hoogbouw en ondergronds bouwen speelt daarbij een rol.

Revitalisering, herstructurering en transformatie is cruciaal om deze ruimtelijke doelen van de Nota Ruimte te kunnen bereiken. Dit geldt eveneens voor een zorgvuldig beheer van het bestaand stedelijk gebied. Met het opstellen van een bestemmingsplan voor het gebied 'Berndijksestraat 14' zorgt de gemeente voor een actueel juridisch kader voor het behoud van het plangebied en de ruimtelijke kwaliteit hierbinnen.

De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

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

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

- de begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt;
- de nieuwe Ladder bevat geen treden meer; de treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt;
- voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht;

- er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen; de Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan;
- de huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien vereist.

Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is ingevolge jurisprudentie sprake vanaf de ontwikkeling van 13 woningen.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 11 woningen mogelijk, waardoor een toets aan de ladder niet noodzakelijk is.

3.1.3 Waterbeleid van de 21^e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

Het Waterbeleid 21e eeuw breekt met de traditie van zoveel mogelijk pompen en zo snel mogelijk lozen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een drietrapsstrategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. De strategie vasthouden, bergen, afvoeren betekent ook dat het water meer dan nu de kans krijgt om langzaam in de grond te zakken. Zo bestrijden we het watertekort. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

3.1.4 Besluit milieueffectrapportage

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

Voor plannen gelden onderstaande criteria als uitgangspunt om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

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

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

Conclusie

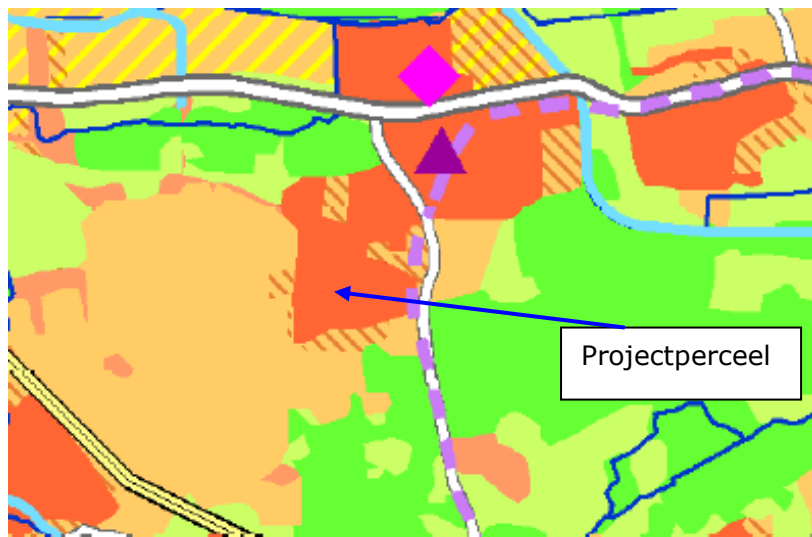
Het onderdeel m.e.r. is niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De structuurvisie ruimtelijke ordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten sturend zijn. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

Voor Midden-Brabant (de regio waartoe Loon op Zand behoort) is er enerzijds een intensief gebruikt 'leisure-landschap' ontstaan en is anderzijds de cultuurhistorische kleinschaligheid en het natuurlijke, landschappelijke karakter een kernkwaliteit. Beide kwaliteiten hangen nauw samen met de ligging nabij de grote steden enerzijds en de ligging op het aantrekkelijke kleinschalige dekzandlandschap met hoge natuur- en landschapswaarde anderzijds. De provincie ziet het als belangrijkste opgave om deze kwaliteiten te versterken en beter met elkaar in verband te brengen.



In de structuurvisie zijn 13 provinciale ruimtelijke belangen gedefinieerd:

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie

5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Ruimte voor duurzame energie
7. Concentratie van verstedelijking
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
9. Groene geleidingszones tussen steden
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen
11. Economische kennisclusters
12. (inter)nationale bereikbaarheid
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, speelt met name het belang 'Concentratie van verstedelijking'.

De 13 ruimtelijke belangen zijn in vier ruimtelijke structuren geordend, die samen de provinciale ruimtelijke structuur vormen. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de agrarische structuur;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

Voor de onderhavige situatie is enkel de stedelijke structuur aan de orde. Binnen de stedelijke structuur zijn de volgende doelen van toepassing:

1. *Concentratie van verstedelijking;*
Hiermee wordt er in de steden gezorgd voor draagvlak voor hun economische en culturele functie en wordt voorkomen dat het landelijk gebied dichtslibt.
2. *Zorgvuldig ruimtegebruik;*
Eerst zoeken naar mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied (intensivering, functiemenging, herstructureren) alvorens uit te breiden.
3. *Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;*
Nieuwe ontwikkelingen moeten inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek.
4. *Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;*
Ontwikkeling van bezoekersintensieve voorzieningen, kantorenlocaties en grootschalige recreatieve voorzieningen concentreren op goed ontsloten, multimodale plekken.
5. *Versterking van de economische kennisclusters;*
Regio Midden-Brabant: ontwikkeling logistiek, maintenance, bio-energie en toerisme.

Stedelijk concentratiegebied

Samen met de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling biedt het stedelijk concentratiegebied de ruimte om de verstedelijkingsbehoefte tot circa 2030 op te vangen. Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak. In regionaal verband worden afspraken over het verstedelijkingsprogramma gemaakt.

Het project 'Berndijksestraat 14' maakt onderdeel uit van de kern Kaatsheuvel, dat behoort tot het stedelijk concentratiegebied.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten, die zijn genoemd in de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, nu wordt gebouwd binnen het stedelijk concentratiegebied.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

In de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, zoals vastgesteld door provinciale Staten op 14 maart 2014, zijn regels opgenomen waaraan gemeentelijke bestemmingsplannen en daarmee gelijk te stellen ruimtelijke planvormen (zoals hier het geval) in principe moeten voldoen. Op de planlocatie is een aantal rechtstreeks werkende regels, structuren en aanduidingen en de daarbij van toepassing zijnde regels van de verordening van toepassing.

Algemene rechtstreeks werkende regels

Het betreft hier regels over mestverwerking, en beperking van veehouderijen. Aangezien met het planinitiatief geen sprake is van een uitbreiding of verandering van een veeteeltbedrijf, noch van het oprichten van een installatie voor mestverwerking zijn deze bepalingen niet van belang.

Algemene regels voor bevordering van ruimtelijke kwaliteit

Wat betreft de regels voor de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (zoals vervat in artikel 3.1 van de provinciale verordening) kan wat betreft behoud/bevordering van ruimtelijke kwaliteit en in bijzonder wat betreft zorgvuldig ruimtegebruik het volgende over voorliggend plan worden opgemerkt:

- er wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel;
- het plan heeft in verschillende opzichten ofwel geen gevolgen voor de locatie en omgeving ofwel wordt daarmee, voor zover dat (zeer beperkt) wel het geval is, op verantwoorde wijze rekening gehouden, vooral ook waar het gaat om bodemkwaliteit, waterhuishouding en/of ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden (voor zover dat speelt wordt daarop nog nader ingegaan in hoofdstuk 4);
- het plan past in de omgeving voor wat betreft het aspect milieu en volksgezondheid. In het vervolg zal hier nog nader op worden ingegaan;
- er wordt voldaan aan de eis dat de ontwikkeling moet zijn afgestemd op de bestaande infrastructuur. Het plangebied grenst direct aan de openbare weg; het parkeren dat nu uitsluitend binnen het openbaar gebied plaatsvindt wordt deels verplaatst naar parkeren op eigen terrein.

Nu geen sprake is van een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, behoeft met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving (kwaliteitsverbetering van het landschap) geen rekening te worden gehouden.

De planlocatie Berndijksestraat 14 is gelegen binnen het bestaand stedelijk (concentratie)gebied. Tevens past de voorgestane ontwikkeling binnen de afspraken, zoals die in regionaal verband zijn gemaakt.

Conclusie

Op basis van vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het planinitiatief voldoet aan de regels van de provinciale Verordening ruimte 2014 voor zover die van toepassing zijn.

Het projectperceel is gelegen binnen bestaand stedelijk (concentratie)gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Loon op Zand 2030

Op 5 maart 2015 heeft de gemeenteraad van Loon op Zand de Structuurvisie Loon op Zand 2030 vastgesteld. Op 8 maart 2018 is de 1^e herziening vastgesteld.

De structuurvisie bevat de ruimtelijke ambities van de gemeente en vormt het toetsingskader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Aangegeven is wat belangrijk is om te behouden en wat nodig is om te versterken op het gebied van bijvoorbeeld woningbouw, recreatieve ontwikkelingen en de leefbaarheid in de kernen. De visie bestaat uit twee delen: Deel A bevat de visie en ambities voor de middellange termijn (Loon op Zand in 2030) en deel B bestaat uit een uitvoeringsprogramma, een projectenplan inclusief prioriteiten, dat flexibel van aard is en indien gewenst of noodzakelijk periodiek aangepast kan worden. In deel A is tevens een visiekaart opgenomen, die hoort bij de kerngedachte 'Loon op Zand, de recreatieve kamer in het hart van Brabant'.

Het betreft een samenvoeging van de visie op de deelgebieden en de verschillende ontwikkelingen die bijdragen aan de versterking van de identiteit van die deelgebieden. Het plangebied is op de visiekaart behorende bij de structuurvisie aangeduid als 'Woongebied - lint'. In onderstaande figuur is de uitsnede van de visiekaart ter plaatse van de kern Kaatsheuvel en het plangebied te zien.



De Berndijksestraat is een groene hoofdstructuur. Om die reden zal het plan voorzien in een groene aankleding langs de straatzijde. Deze zal ook worden bestemd tot groen.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten, die zijn genoemd in de Structuurvisie Kaatsheuvel. Het is gelegen binnen het stedelijk gebied.

3.3.2 Beheersverordening Woongebieden Kaatsheuvel

Ter plaatse van de projectlocatie geldt de Beheersverordening Woongebieden Kaatsheuvel, zoals dat op 4 oktober 2012 in werking is getreden.

Het plan is in strijd met de Beheersverordening Woongebieden Kaatsheuvel. Aan het betreffende perceel is de bestemming “Horeca” met de aanduiding “specifieke aanduiding van horeca – cateringbedrijf” toegekend.



Het bouwplan is in strijd met genoemde beheersverordening, omdat ter plaatse geen woningbouw in de vorm van 11 appartementen mogelijk is vanwege de strijdigheid met de functie horeca.

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling past niet binnen de geldende bebouwingsvoorschriften van de vigerende Beheersverordening Woongebieden Kaatsheuvel. Vanwege deze strijdigheid is het niet mogelijk het beoogde initiatief te realiseren.

Om die reden wordt het bestemmingsplan Berndijksestraat 14 in procedure gebracht.

3.3.3 Woonvisie 2016 - 2025

De Woonvisie 2016 – 2025 (vastgesteld op 14 december 2016) omvat de gemeentelijk visie op het wonen tot en met 2025. De keuze van deze termijn is ingegeven door de looptijd van het regionale woningbouwprogramma van de provincie Noord-Brabant en de nieuwbouwafspraken voor de regio Hart van Brabant. Het regionale woningbouwprogramma biedt ruimte om in de gemeente de komende jaren circa 770 nieuwe woningen aan de voorraad toe te voegen. De gemeente beschouwt dit niet als een doel op zich, maar als een middel om de gemeenschappen van Kaatsheuvel, Loon op Zand en De Moer verder te versterken.

In de woonvisie staat de volgende doelstelling centraal: *“Het woonbeleid stimuleert een constante bevolkingsomvang en een evenwichtige bevolkingsopbouw als basis voor een zorgzame samenleving met vitale gemeenschappen.”*

De centrale doelstelling is uitgewerkt in een aantal subdoelstellingen, die er op gericht zijn om dreigende onevenwichtigheden te voorkomen en bestaande onevenwichtigheden te corrigeren.

Achtereenvolgens gaat het om:

1. het voorkomen van krimp;
2. inspelen op de toename van het aantal kleine en oudere huishoudens;
3. aantrekken en behouden van starters en gezinnen;
4. realisatie van goedkope en snel beschikbare huisvesting voor 'bijzondere doelgroepen';
5. inspelen op de hervorming van de langdurige zorg;
6. duurzaam (ver)bouwen.

In het kader van dit plan zijn met name (onderdelen van de) subdoelstellingen 1 en 2 relevant. Hierna wordt op deze subdoelstellingen kort ingegaan.

1. Het voorkomen van krimp

Door veranderingen in de bevolkingsopbouw neemt het aantal kleine huishoudens (1-2 personen) de komende jaren snel toe. Daardoor zal de gemiddelde woningbezetting naar verwachting dalen van 2,37 personen in 2014 naar 2,17 personen in 2025. Om krimp te voorkomen moeten er daarom woningen bijgebouwd worden. Zo kan ervoor gezorgd worden dat mensen die nu al in de gemeente Loon op Zand wonen hier ook in de toekomst kunnen blijven. Daarnaast biedt de gemeente ruimte aan nieuwkomers, zoals (tijdelijke) werknemers van bedrijven in de regio en vluchtelingen die een verblijfsvergunning krijgen. Conform de richtlijnen van de provincie Noord-Brabant en de afspraken in de regio Hart van Brabant, bouwt de gemeente in de periode 2016-2025 circa 770 nieuwe woningen. Ongeveer 75% daarvan is nodig voor de eigen behoefte (het compenseren van de huishoudensverdunding) en de resterende 25% wordt ingezet om de regionale bevolkingsgroei op te vangen.

2. Inspelen op de toename van het aantal kleine en oudere huishoudens

De toename van het aantal kleine huishoudens wordt met name veroorzaakt door de vergrijzing: de gemiddelde levensverwachting neemt nog altijd toe en ouderen worden minder snel in een zorginstelling opgenomen. Kleinere en oudere huishoudens hebben deels andere woonwensen dan gezinnen. Hierdoor verschuift de vraag van eengezinswoningen naar gelijkvloerse woningtypen, zoals (semi-)bungalows en appartementen met lift. In het woonwensenonderzoek is deze verschuiving duidelijk zichtbaar. Voor de periode tot en met 2025 wordt ingezet op zo'n 150 nieuwe, gelijkvloerse woningen die geschikt zijn voor ouderen en andere kleine huishoudens. De woonvisie is een belangrijk kader voor het toetsen van particuliere initiatieven voor de bouw van nieuwe woningen, ook in de vrije sector. De Quickscan woningbouwprogrammering, die jaarlijks opnieuw wordt vastgesteld, speelt bij deze afweging een centrale rol.

3.3.4 Quickscan woningbouwprogramma 2017

De meest actuele quickscan heeft als doel te bevorderen dat het te realiseren bouwprogramma zo goed mogelijk inspeelt op de woningbehoefte. De quickscan hanteert daarbij de criteria 'hardheid', 'markt', 'noodzaak', 'uitvoerbaarheid' en 'duurzaamheid'.

'Hardheid' heeft betrekking op de planologische status of dat er een overeenkomst met de gemeente is gesloten. Bij een hoge hardheid wordt een '1' gescoord en als een bouwinitiatief nog niet verder is dan een geringe voorbereiding, dan wordt een '3' toegekend.

Bij 'markt' wordt bezien of de woningtypen/prijzen aansluiten bij de huidige vraag van de woonconsument. Hoe beter wordt aangesloten bij de vraag van de consument, des te groter is de kans dat het project wordt afgezet en wordt gerealiseerd. Hoe groter de kans van realiseren, hoe hoger de score.

De 'noodzaak' van een bouwinitiatief hangt af van:

- maatschappelijke en/of beleidsmatige noodzaak;
- ruimtelijke kwaliteit; afweging inbreiding versus uitbreiding;
- ruimtelijke kwaliteit; stedenbouwkundige noodzaak;
- volkshuisvestelijke noodzaak (woningbehoefte);
- financiële noodzaak.

Als een plan weinig stedenbouwkundige kwaliteiten heeft of wellicht de leefbaarheid aantast of als de financiële risico's voor de gemeente groot zijn, dan scoort het '3'. De onderbouwing van de noodzaak van een project bepaald ook of er gebruik kan worden gemaakt van een *escape*.

Bij toetsing op 'uitvoerbaarheid' wordt gezien of de grondaankoop is geregeld, of er bezwaren zijn van omwonenden, of milieubelemmeringen oplosbaar zijn e.d. Als spoedige uitvoering kan worden verwacht, scoort het bouwinitiatief hoger.

De 'duurzaamheid' van een project hangt af van:

- omgevingsbewustzijn en zonoriëntatie;
- verduurzamingsmaatregelen;
- verduurzamingsmogelijkheden;
- woningtypologie (NOM).

De score op de vorenstaande onderdelen is afhankelijk van de hoeveelheid aandacht en maatregelen die voor een duurzame (woning-) bouw genomen worden.

Op basis van de score op alle opgenomen criteria wordt ieder bouwplan binnen de gemeente ingedeeld in een bepaalde 'klasse':

- Classificatie 1: Kansrijke plannen. Score op alle criteria maximaal.
 - Classificatie 2a: Onzekere plannen. Echter wel plannen met (nagenoeg) uitsluitend woningen die goed aansluiten op de huidige woningmarkt.
 - Classificatie 2b: Onzekere plannen. Nadere toets op 'markt'. Plannen waarvoor de aansluiting op de markt (nog) niet zeker is en om uitwerking vraagt.
 - Classificatie 3: Plannen waarbij of de locatie of de planopzet een positieve reactie vanuit het college hebben. Dit kan zijn doordat er kwantitatieve of kwalitatieve behoefte aan is. Deze plannen zijn nog niet getoetst op haalbaarheid
- of
- Classificatie 3: Risicovolle plannen/rode lijst. Initiatieven waarvoor geldt: Gebrek aan urgentie, ontbreken concrete initiatieven, ongeschikt qua programma, geen bijdrage aan evenwichtige spreiding over de kernen of bijvoorbeeld vanwege slechte bereikbaarheid of ontsluiting.

Zoals hiervoor aangegeven, blijkt uit de provinciale prognoses dat er tot en met 2025 behoefte is aan 770 woningen. Nadrukkelijk advies van de Provincie is om maximaal 70% van deze 770 woningen vast te leggen in harde plancapaciteit, zodat ingespeeld kan worden op actuele ontwikkelingen. De optelling van de initiatieven met classificatie 1 blijft net niet onder de maximale 70%. Het betreft 581 woningen, dat is 75%. Echter in het totaal aantal plannen zijn ook projecten opgenomen met een lagere planologische hardheid of een planologische hardheid (onherroepelijk plan) maar geen zekerheid tot uitvoer.

Uit het overzicht uit de quickscan blijkt dat tot en met 2025 in de nu bekende plannen met classificatie 1 of 2a in totaal 603 woningen staan opgenomen. Hiervan zijn in totaal 305 binnenstedelijk gepland en 298 betreffen woningen op uitbreidingslocaties.

In 2016 zijn er circa 70 woningen opgeleverd. Dit betekent dat er weinig ruimte is voor initiatieven om door te schuiven in prioritering. 'Markt' en 'Noodzaak' zullen steeds zwaardere criteria worden in relatie tot de opgave uit de woonvisie.

Quickscan t.o.v. Woonvisie

In de huidige plannen, zoals opgenomen in de quickscan, wordt gedeeltelijk voldaan aan de behoefte zoals deze beschreven staat in de Woonvisie. De gemeente beschikt over onvoldoende ruimte om alle nieuwe initiatieven te honoreren en voert daarom nadrukkelijk de regie over de nieuwbouwproductie. Nieuwe initiatieven dienen een toevoeging te zijn op de behoefte.

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 11 levensloopbestendige appartementen. Deze appartementen worden, aangezien de appartementen op de verdiepingen bereikbaar zijn met een lift, gerekend tot de 'gelijkvloerse' woningen. Met de realisatie van 11 appartementen wordt derhalve bijgedragen aan de inzet om 50% van de circa 150 gelijkvloerse woningen voor de periode tot en met 2025 in de vrije sector te realiseren.

Op basis van de quickscan wordt de woningbouwontwikkeling in het plangebied gerekend tot de categorie 2a. Ten tijde van opstellen van de quickscan betrof dit nog een onzeker plan, onder andere de bestemmingsplanprocedure dient immers nog doorlopen te worden, maar wel een plan met nagenoeg uitsluitend woningen die goed aansluiten op de huidige woningmarkt. Middels dit bestemmingsplan kunnen maximaal 11 levensloopbestendige appartementen mogelijk worden gemaakt.

De woningbouwontwikkeling, waarin dit bestemmingsplan voorziet, past zowel qua woningtype/ doelgroep als qua aantallen binnen het gemeentelijk woningbouwbeleid.

4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodem

Door Bakker Milieuadviezen te Waalwijk is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de projectlocatie te Kaatsheuvel (rapportage d.d. 2018, projectnr. BM/2493-2018). Het verkennende bodemonderzoek dat als bijlage is bijgevoegd, is uitgevoerd ten behoeve van de bepaling van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit voor zowel grond als grondwater in het kader van de geplande ontwikkeling van het terrein ten behoeve van woningbouw.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt het volgende:

- tijdens de veldwerkzaamheden rondom de reeds in 1993 gesaneerde ondergrondse olietank zijn geen waarnemingen gedaan, die zouden kunnen wijzen op een verontreiniging;
- de bovengrond (donkerbruin humeus fijn zand) blijkt licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink en PAK. Het licht verhoogde PAK-gehalte is toe te schrijven aan aangetroffen kooldeeltjes;
- in de ondergrond zijn alle parameters uit het NEN 5740-pakket beneden de AW 2000 aangetroffen;
- het grondwater is geheel schoon voor alle parameters uit het NEN 5740-pakket.

Conclusie

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de nieuwbouw van woningen na sloop van het huidige pand.

Aanbeveling

Bij eventuele afvoer naar elders van mogelijk overtollige licht verontreinigde bovengrond dient qua kosten rekening te worden gehouden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit. Er bestaat overigens geen plicht tot afvoer van licht verontreinigde grond.

Ten aanzien van de verwijdering van de reeds in 1993 gesaneerde ondergrondse tank dient rekening te worden gehouden met het gegeven dat deze met zand gevuld is. De lege tank dient naar een erkend verschrotingsbedrijf afgevoerd te worden.

4.2 Geluid

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

De Berndijksestraat en het Prins Mauritsplein zijn binnenstedelijk gelegen en hebben beide 1 rijstrook (twee richtingen), waardoor de zonebreedte 200 meter bedraagt. De overige wegen in de omgeving zijn gelegen in een 30 km/uur-zone en hebben daardoor geen wettelijke zone.

Door Kragten te 's-Hertogenbosch is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen bouw van de appartementen op het perceel Berndijksestraat 14 te Kaatsheuvel (rapportage d.d. 14 juni 2018, projectnummer WND593-0001). Het akoestisch onderzoek, dat als bijlage is bijgevoegd, heeft tot doel de geluidsbelasting op de gevels van de te projecteren woningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden, die in de Wet Geluidhinder zijn gesteld. Indien niet aan de grenswaarden wordt voldaan, moet worden bezien of geluidsbeperkende maatregelen doelmatig zijn.

Uit het onderzoek is gebleken, dat de geluidsbelasting voor de beoogde woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt, zodat een ontheffing (hogere grenswaarde) dient te worden aangevraagd.

In het onderzoeksrapport is al opgemerkt dat de toepassing van (bron- en overdrachts-)maatregelen, met als doel de geluidbelasting op de gevels van de woningen terug te brengen tot tenminste 48 dB, onvoldoende doeltreffend zal zijn.

In de Wet geluidhinder wordt een voorkeur uitgesproken, waarin de haalbaarheid van de maatregelen moet worden onderzocht. Deze volgorde is:

1. bronmaatregelen;
2. overdrachtsmaatregelen (schermen, wallen);
3. maatregelen bij de ontvanger (ontheffing en gevelisolatie).

Zoals in het onderzoeksrapport is toegelicht en aangegeven zijn bron- en overdrachtsmaatregelen niet realistisch en leiden evenmin tot een adequate en ruimtelijk acceptabele oplossing.

Gezien het vorenstaande, waarbij is geconcludeerd dat niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, dient te worden verzocht om een hogere grenswaarde.

Deze procedure dient gelijktijdig met het bestemmingsplan te worden doorlopen. De ontwerp-ontheffing hogere grenswaarde dient gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. De ontheffing hogere grenswaarde dient voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan verleend te zijn.

Een onderzoek naar maatregelen aan de gevels van de appartementen ter bescherming van de geluidniveaus in verblijfsruimten dient onderdeel uit te maken van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

De bouw van de appartementen is akoestisch gezien mogelijk, mits het binnengeluidsniveau voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit. Dit betekent dat de karakteristieke gevelwering zwaarder moet zijn uitgevoerd dan de standaardgevel zoals opgenomen in het Bouwbesluit.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de gevelbelasting van de nieuw beoogde appartementen de voorkeursgrenswaarde overschrijden, zodat in het kader van de voorgenomen bouw van woningen een ontheffing hiervan dient te worden aangevraagd. De bouw van de appartementen is akoestisch gezien mogelijk, mits het binnengeluidsniveau voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit. Dit betekent dat de karakteristieke gevelwering zwaarder moet zijn uitgevoerd dan de standaardgevel zoals opgenomen in het Bouwbesluit.

4.3 Externe veiligheid

▪ Externe veiligheid en inrichtingen

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

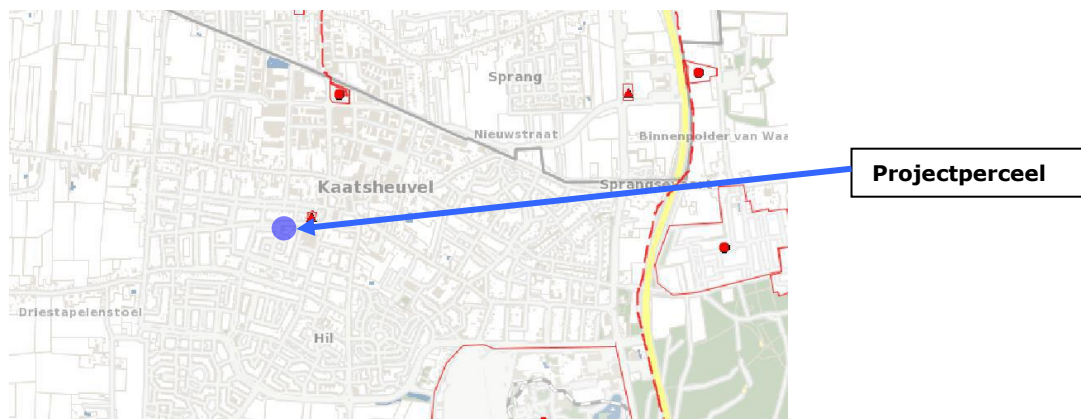
Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en electriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen de risicobron en personen of objecten, die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak afstanden in acht genomen worden. Ook ontwikkelingsmogelijkheden, die ingrijpen in de personendichtheid, kunnen om een onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

1. Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van de projectlocatie zijn risicovolle inrichtingen aanwezig. Met name een L.P.G.-station is in de directe nabijheid gelegen.



Door Tritium Advies te Nuenen is een quickscan externe veiligheid uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen bouw van de appartementen op het perceel Berndijksestraat 14 te Kaatsheuvel (rapportage d.d. 14 juni 2018, projectnummer 1804/132/EB-01).

De quickscan, die als bijlage is bijgevoegd, heeft tot doel te beoordelen of het initiatief niet in strijd is met de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en dient het groepsrisico te worden verantwoord. De 'verantwoording van groepsrisico' is ingevoerd met de inwerkingtreding van het Bevt (Besluit externe veiligheid inrichtingen). Kort gezegd komt het er op neer dat het bevoegd gezag verantwoording aflegt over het groepsrisico en de maatregelen die getroffen zijn om dat risico zoveel mogelijk te beperken. Deze quickscan beschrijft derhalve vanuit de risicobronnen de consequenties voor het bestemmingsplan.

Op basis van de quickscan kan worden geconcludeerd dat aan de in acht te nemen afstanden wordt voldaan. De afstand van het planinitiatief tot het LPG-vulpunt bedraagt 150m.

▪ Besluit externe veiligheid transportroutes

Voor ruimtelijke ordening in relatie tot de transportroutes is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) van belang. Dit besluit is per 1 april 2015 in werking getreden. Tevens is de regeling Basisnet vastgesteld die op dezelfde datum in werking is getreden.

Op grond van het Bevt dient een ruimtelijk plan met betrekking tot de plaatsgebonden contour een afstand in acht te nemen, zoals die in de regeling Basisnet is opgenomen.

Er ligt geen plaatsgebonden contour op grond van deze regeling over de planlocatie.

Er zijn geen risicovolle inrichtingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen aanwezig in de nabijheid van het plangebied.

Conclusie

In de omgeving van de planlocatie is een risicovolle inrichting in de vorm van een LPG-station aanwezig. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat deze geen belemmering vormt voor (uitvoering van) het plan.

Het plangebied is niet binnen een invloedsgebied gelegen van transportroutes. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

▪ **Buisleidingen**

In de nabijheid van de locatie zijn twee aardgasleidingen aanwezig. De projectlocatie echter is niet gelegen binnen het invloedsgebied en/of 10^{-6} pr-contour. De afstanden bedragen respectievelijk 750m en 1880m.

Conclusie

De locatie wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten van de aanwezigheid van een buisleiding.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Deze regelgeving is verwerkt in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is verder uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur en ministeriele regelingen. Een inhoudelijke toetsing met plaatsvinden als er sprake is van een nieuwe situatie, een uitbreiding of een wijziging.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- A. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- B. Een project leidt –al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- C. Een project draagt “niet in betekende mate” bij aan de luchtverontreiniging;
- D. Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het begrip “niet in betekende mate (NIBM)” is uitgewerkt in het Besluit Niet in Betekende Mate en de Regeling Niet in Betekende Mate. Met de vaststelling van het NSL is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3 %.

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

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

Aangezien het voorgestane initiatief de bouw mogelijk maakt van elf appartementen, dit aantal ver beneden de wettelijke drempel (van 1500 nieuwe woningen op één ontsluitingsweg) ligt en er voor het overige geen veranderingen plaatsvinden, is het aannemelijk dat wordt voldaan aan het 3%-criterium.

Conclusie

Gezien het vorenstaande hoeft er geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat dient ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies te worden aangebracht, de zogenoemde milieuzonering.

Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van toepassing. In deze brochure wordt een onderscheid gemaakt in richtafstanden voor omgevingstypen 'gemengd gebied', 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'.

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijk gebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden direct naast de hoofdinfrastructuur gelegen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Onderhavige locatie is gelegen in omgevingstype 'Woongebied'. Binnen dit omgevingstype hebben woonfuncties de overhand.

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

Adres	Type bedrijf	Gewenste afstand	Werkelijke afstand
Berndijksestraat 3	Benzine-/LPG-verkooppunt	100	155
Berndijksestraat 26	Kinderdagverblijf	30	100
Huygenstraat 73	Sporthal	50	90

Geconcludeerd kan worden dat in het kader van Bedrijven en Milieuzonering een acceptabel woon- en leefklimaat heerst ter plaatse van het plangebied. Daarnaast is het plangebied op een dusdanige afstand van deze bedrijven gelegen dat overige woningen meer beperkender zijn voor deze bedrijven. Hiermee is aangetoond dat onderhavige ontwikkeling niet leidt tot onevenredige aantasting van (eventuele) bedrijfsontwikkelingen.

4.6 Kabels en leidingen

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

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

4.7 Water

De projectlocatie valt onder het waterschap Brabantse Delta, die ten behoeve van ruimtelijke plannen beleidsuitgangspunten heeft opgesteld. Een van de uitgangspunten is dat nieuwe ontwikkelingen waterneutraal moeten worden uitgevoerd, waarbij zoveel mogelijk moet worden gestreefd naar het behoud of herstel van de natuurlijke waterhuishoudkundige situatie. Het toekomstige watersysteem moet hierbij voldoen aan de op 1 mei 2009 vastgestelde beleidsregel hydraulische randvoorwaarden van het waterschap.

Het watersysteembeheer waaronder grondwater heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening: de Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Het waterschap maakt bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen 3 soorten plannen $<2.000 \text{ m}^2$, $2.000 - 10.000 \text{ m}^2$ en $>10.000 \text{ m}^2$. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatie-opgave. Voor grotere plannen ($>10.000 \text{ m}^2$) volstaat de rekenregel niet voor het bepalen van de compensatie-opgave, omdat de impact van dergelijke plannen op het watersysteem (veel) groter is. Voor grote plannen is daarom altijd een waterhuishoudkundig onderzoek door de initiatiefnemer noodzakelijk en dient het waterschap vroegtijdig te worden betrokken.

Tot slot vindt het Waterschap het belangrijk dat er zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Keur en waterhuishouding

De Brabantse waterschappen hebben in de nieuwe keur (vigerend sinds 2015) besloten dat er geen compensatieplicht bestaat voor plannen en projecten tot en met 2.000 m^2 . Van een toename van het verhard oppervlak is geen sprake omdat het gehele perceel verhard is en blijft.

Het beleid van de gemeente is verwoord in de Hemelwatervisie en het Water- en rioleringsplan 2017-2020.

Dit betekent dat bij nieuwbouw in inbreidingslocaties deze hydrologisch neutraal moeten worden ingericht. Dit houdt in dat een neerslaggebeurtenis, die eens in de 100 jaar voorkomt ($T=100$), geborgen dient te kunnen worden. Het hydrologisch neutraal bouwen in inbreidingslocaties houdt onder andere in dat toename van verhard oppervlak gecompenseerd moet worden door het creëren van extra berging, zodat er geen toename is van afvoer naar omliggende gebieden.

Uitgangspunt bij nieuwbouwplannen is dat hemelwater en vuil water gescheiden worden aangeboden. Voor toevoegingen van verharde oppervlakte met minder dan 500m² geldt dat er gewerkt mag worden met een gescheiden rioleringsstelsel. Er hoeft dan geen infiltratie of retentie binnen het eigen terrein te worden gerealiseerd.

Zoals aangegeven is er geen sprake van een toename van verharding groter dan 500m², zodat de appartementen dienen te worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel, één voor het hemelwater en één voor het vuilwater. De vuilwateraansluitingen kunnen worden aangesloten op het gemengde rioolstelsel in de Berndijksestraat.

Het Waterschap de Brabantse Delta is om advies gevraagd over de waterhuishoudkundige aspecten. Een kopie van deze brief zal opgenomen worden in de bijlage van dit rapport.

4.8 Verkeer

4.8.1 Verkeer

De ontsluiting van de nieuwe appartementen vindt plaats op de Berndijksestraat. Er zal gebruik worden gemaakt van één, bestaande in- en uitrit.

De Berndijksestraat is een gebiedsontsluitingsweg. Aangezien het hier gaat om handhaving van de bestaande in- en uitrit is geen sprake van een verkeerskundige aanpassing.

De realisatie van 11 appartementen geeft maximaal 110 motorvoertuigen per etmaal. Dit zal de intensiteit op de Berndijksestraat nauwelijks beïnvloeden, omdat het minder dan 0,1% betreft van de maximale intensiteit op beide straten.

Het is dan ook niet aannemelijk dat de ontsluiting van de appartementen op de Berndijksestraat zal leiden tot een onevenredige belasting ervan.

4.8.2 Parkeren

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

Voor de functie 'wonen' is op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid de parkeernorm afhankelijk van de omvang van de woning. De appartementen geven voor wat betreft de oppervlakte het volgende beeld:

1. 3 appartementen met een oppervlakte tussen de 50m² en 75m²
2. 3 appartementen met een oppervlakte tussen de 75m² en 90m²
3. 3 appartementen met een oppervlakte tussen de 90m² en 135m²
4. 2 appartementen met een oppervlakte > 135m²

Voor de onder 1 genoemde appartementen geldt een parkeernorm van 1,3, voor die onder 2 is de norm 1,7, voor die onder 3 een norm van 1,9 en voor die onder 4 bedraagt de norm 2.2. Al deze normen zijn inclusief het bezoekersaandeel van 0,3

Het benodigd aantal parkeerplaatsen bedraagt daarmee:

▪ 5 x 1,3	6,5
▪ 1 x 1,7	1,7
▪ 3 x 1,9	5,7
▪ 2 x 2,2	<u>4,4</u>
Totaal	18,3

Ten behoeve van dit plan zullen afgerond 20 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

In samenspraak en overleg met de gemeente voorziet het initiatief in een oplossing waarbij 7 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en 13 in het openbaar gebied. Van deze 13 worden er 10 ten westen van de nieuwbouw gerealiseerd en 3 in de vorm van langsparkeren aan de noordzijde van de projectlocatie.

Daar waar het gaat om de parkeervoorzieningen in het openbaar gebied kan worden gesteld dat die parkeerplaatsen in het verleden grotendeels al gebruikt werden voor de horecabestemming.

Conclusie

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

4.9 Flora en Fauna

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

Door IJzerman Advies te Tilburg is een quickscan flora en fauna uitgevoerd op het projectterrein te Kaatsheuvel (rapportage d.d. 15 juni 2018, nummer 2018473).

De quickscan die als bijlage is bijgevoegd is uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan "Berndijksestraat 14".

Uit de quick scan flora en fauna blijkt het volgende:

5. Vrijgestelde soorten kunnen mogelijk worden aangetroffen. Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing of vergunning meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.
6. Voor overige beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen. Vaste verblijfslocaties van vleermuizen en jaarrond beschermde vogelnesten bevinden zich niet op de locatie.
7. Eventuele kapwerkzaamheden kunnen het beste tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) worden verricht. Het verstoren van broedende vogels is verboden. Voor het

verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gesloopt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige² te worden uitgevoerd.

Conclusie

Op grond van de uitgevoerde quick scan flora en fauna kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van een belemmering voor de bouw van de beoogde woningen.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

• Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend.

Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

Uit de IKAW (Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden) blijkt dat voor de initiatieflocatie geen archeologische waarden zijn gekarteerd. Volgens de handreiking van het IKAW is karteren in deze gebieden nodig, tenzij:

- ontgravingen of iets dergelijks tot diepgaande verstoringen hebben geleid;
- de verstoring met het project oppervlakkig is en de te verwachten of bekende bewoningslagen diep liggen.

Of onderzoek noodzakelijk is, is uiteraard mede afhankelijk van de bouwwijze en ontgravingsdiepte. Gezien het huidige ruimtegebruik waarbij in zekere mate sprake zal zijn van verstoring door de graafwerkzaamheden ten behoeve van de aanwezige bebouwing, is er op de locatie vrijwel zeker geen sprake van bodemprofielen welke over een groot oppervlak nog in tact zijn. Daarbij is de bodem op dit moment moeilijk toegankelijk in verband met aanwezige verhardingen.

Inmiddels is door uitgevoerde onderzoeken in de omgeving, een (nog niet vastgestelde) archeologische waardenkaart en historische informatie, meer bekend over (de omgeving van) het plangebied.

In het kader van de beoordeling van het aspect archeologie is aangegeven dat bij bodemingrepen groter dan 100m², gekeken moet worden of archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Daarnaast is de bodem in het plangebied door de bestaande bebouwing reeds in meer of mindere mate verstoord geraakt.

Naar aanleiding hiervan is op basis van het concrete bouwplan bekeken wat het oppervlak van de bodemingreep is voor de realisatie van de nieuwe appartementen. Hieruit blijkt dat de bodemingreep zich zal beperken tot de fundering welke tevens deels gelegen is ter plaatse van de te slopen bebouwing. Hier zijn de gronden in middels geroerd en daarmee verstoord geraakt. Voor het resterende deel van de fundering (niet ter plaatse van de huidige bebouwing) bedraagt het oppervlak van de bodemingreep minder dan 100m².

Het bevoegde gezag heeft meer concrete informatie nodig over de bestaande verstoringsdiepte en de geplande verstoringsdiepte. Tevens is informatie nodig over de diepte van het potentiële archeologische niveau om te kunnen inschatten of de nieuwbouw een bedreiging vormt. Om deze nadere informatie te verkrijgen is aan een deskundigenbureau opdracht verstrekt om een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uit te voeren om alle bruikbare informatie te verzamelen. Op basis hiervan kan vervolgens beoordeeld worden of een aanvullend onderzoek noodzakelijk is of niet.

Teneinde de bescherming van de eventuele archeologische waarden te borgen is vooralsnog een dubbelbestemming 'Waarde – archeologie' opgenomen. Mocht uit het onderzoek blijken dat het onderdeel archeologie geen belemmering vormt voor de beoogde woningbouw, dan kan deze dubbelbestemming in het vervolgtraject komen te vervallen.

Conclusie

Aan een deskundigenbureau is opdracht verstrekt om een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uit te voeren om alle bruikbare informatie te verzamelen. Op basis hiervan kan vervolgens beoordeeld worden of een aanvullend onderzoek noodzakelijk is of niet. Totdat hierover duidelijkheid komt is de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie' opgenomen.

• **Cultuurhistorie**

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

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

Momenteel is de gemeente Loon op Zand een cultuurhistorische waardenkaart aan het opstellen. De verwachting is dat de cultuurhistorische waardenkaart en het daarmee gepaard gaande beleidsstuk medio 2018 wordt vastgesteld.

Tevens is door de provincie Noord-Brabant een Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld. Op basis van deze kaart kan gesteld worden dat het plangebied niet is gelegen in een cultuurhistorisch vlak of landschap. Binnen het plangebied is geen rijks- of gemeentelijke monument aanwezig.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat met de ontwikkeling geen cultuurhistorische belangen worden geschaad.

Op basis hiervan kan gesteld worden dat het onderdeel cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het voornemen.

5 JURIDISCHE BESCHRIJVING

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het projectgebied gelegen aan de Berndijksestraat.

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de komende jaren voor de ruimtelijke en functionele gewenste situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten; ook uit deze aspecten blijkt een aantal randvoorwaarden naar voren te komen die in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan (regels en verbeelding) hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en in beeld op een verbeelding. Verbeelding en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Voorts is aangesloten bij het gemeentelijke Handboek digitale bestemmingsplannen. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels.

5.1 Systematiek en techniek

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, aanlegvergunningen, e.d.);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaardbegripsbepalingen;
- een standaardwijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de verbeelding;
- standaardbenamingen van aanduidingen op de digitale verbeelding van het bestemmingsplan en in de regels.

In het kader van de nieuwe wet- en regelgeving is het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet het aan de eisen van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen). Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Er zal een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf de invoering van de nieuwe Wro overigens verplicht.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

Hieronder wordt een uitleg gegeven bij die bestemming waarvoor dit noodzakelijk is. Niet alle bestemmingen zijn hier beschreven. Wanneer de bestemming niet beschreven is, zijn er geen bijzonderheden te melden.

Wonen

De projectlocatie is hoofdzakelijk bestemd tot “Wonen”. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (gestapelde woningen), aan- en uitbouwen, bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen.

Ter plaatse mogen maximaal elf appartementen worden gerealiseerd. Aan dit bebouwingstype zijn specifieke bouwregels verbonden.

Waarde - archeologie

De in het plan opgenomen dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ is opgenomen in afwachting van de resultaten van een archeologisch onderzoek. Geborgd is dat bij (bouw)werkzaamheden die een groter oppervlak beslaan dan 100m² en die dieper gaan dan 0,5 m onder het maaiveld, een archeologisch rapport dient te worden overlegd.

Indien uit het rapport blijkt dat er geen sprake is van te beschermen archeologische waarden dan zal deze dubbelbestemming in de volgende fase uit het plan worden gehaald.

5.3. Overige bepalingen

Afwijkingen (algemeen)

De in het plan opgenomen afwijkingsmogelijkheden bieden de mogelijkheid om veranderingen relatief snel, na een korte procedure en binnen gemeentelijk te beoordelen en door te voeren. Aan het gebruik van deze binnenplanse afwijkingen zijn wel een aantal voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de planregels. Het doel van het opnemen van deze voorwaarden is om te voorkomen dat er een stedenbouwkundige, planologische en aan de andere kant onaanvaardbare situatie zal ontstaan.

De rechtszekerheid voor de belanghebbenden is verzekerd door de bezwaarschriftenprocedure die bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid is voorgeschreven. Iedere voorgenomen afwijking van de verbeelding en de planvoorschriften zal in de procedure namelijk niet alleen worden beoordeeld op zijn inhoudelijke aspecten en getoetst worden aan het plan, maar zal evenzeer worden bezien op zijn gevolgen voor omwonenden en andere belanghebbenden.

Algemene afwijkingsregels

Het betreft een flexibiliteitsregeling die noodzakelijk is om op kleine onderdelen te kunnen afwijken van de regels van het plan, bijvoorbeeld als gevolg van in de praktijk vaak voorkomende problemen met het uitmeten van terreinen en dergelijke. Een bekend gegeven is de mogelijkheid om 10% te kunnen afwijken van maten, percentages en afmetingen. Deze regel is slechts toepasbaar onder bepaalde beperkingen.

Overgangsregels

Door middel van deze regels kunnen bestaande afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan worden voortgezet, tenzij deze op illegale manier tot stand zijn gekomen. Als er geen sprake is van illegale situaties kan de bestaande situatie worden gecontinueerd. Ten behoeve daarvan kunnen van het bestemmingsplan afwijkende gebouwen in stand worden gehouden en kan van het

bestemmingsplan afwijkend bestaand gebruik worden voortgezet. De overgangsregels zijn opgenomen conform artikel 3.2.1. en 3.2.2. Bro.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van conform de inspraakverordening gedurende een termijn van zes weken ter visie gelegen. Tijdens de inspraakperiode zal er door de initiatiefnemer voor omwonenden een inloopbijeenkomst worden georganiseerd.

Tevens is het voorontwerp-bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, toegestuurd aan diverse diensten en instanties.

De ontvangen vooroverlegreacties zijn als bijlagen bijgevoegd en hebben op onderdelen aanleiding gegeven tot aanpassingen van het plan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het project is een particulier initiatief en vindt plaats op eigen terrein.

De bijbehorende kosten, zoals bouwkosten, komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemers.

Voorts zal een verhaalsovereenkomst inzake planschade worden gesloten tussen de initiatiefnemers en de gemeente. De vergoeding van eventuele succesvolle planschadeclaims zullen op basis van deze overeenkomst op de initiatiefnemers worden verhaald.

Tussen de initiatiefnemers en de gemeente zal eveneens een exploitatieovereenkomst worden gesloten, waarin zal worden vastgelegd welke kosten voor rekening van de initiatiefnemers zijn.

Alle kosten van het plan, gericht op de realisatie van maximaal elf appartementen, komen geheel voor rekening van de initiatiefnemers.

Onderhavig project is dan ook economisch uitvoerbaar.