

# Bestemmingsplan 'Hoofdstraat 105, Kaatsheuvel'



# **Bestemmingsplan 'Hoofdstraat 105, Kaatsheuvel'**

## **Toelichting**

Gemeente Loon op Zand

Ontwerp

Augustus 2020

NL.IMRO.0809.BPHoofdstraat105-ON01

## Inhoudsopgave

|              |                                                             |    |
|--------------|-------------------------------------------------------------|----|
| Hoofdstuk 1. | Inleiding.....                                              | 4  |
| 1.1.         | Aanleiding.....                                             | 4  |
| 1.2.         | Ligging en plangrenzen.....                                 | 4  |
| 1.3.         | Geldende bestemmingsplannen .....                           | 6  |
| 1.4.         | Leeswijzer .....                                            | 7  |
| Hoofdstuk 2. | Algemeen beleidskader en milieuplanologische aspecten ..... | 8  |
| 2.1.         | Beleid.....                                                 | 8  |
| 2.2.         | Milieuplanologische aspecten.....                           | 11 |
| Hoofdstuk 3. | Juridische planbeschrijving.....                            | 16 |
| 3.1.         | Algemeen .....                                              | 16 |
| 3.2.         | Planmethodiek .....                                         | 16 |
| 3.3.         | Verbeelding .....                                           | 16 |
| 3.4.         | Planregels .....                                            | 16 |
| Hoofdstuk 4. | Economische uitvoerbaarheid.....                            | 18 |

## **Hoofdstuk 1. Inleiding**

### **1.1. Aanleiding**

Op basis van de op 27 juni 2013 vastgestelde beheersverordening “Centrum Kaatsheuvel” zijn de percelen met adressen Hoofdstraat 105, 105a, 105b en Jan de Rooijstraat 1 te Kaatsheuvel bestemd voor “Detailhandel”, meer specifiek de functies detailhandel (supermarkt uitgezonderd), dienstverlening, ondergeschikte horeca, wonen (uitsluitend op de verdieping) en parkeren ten dienste van de bestemming.

Naar aanleiding van een door de eigenaar van de gronden ingediend verzoek om planschade, en het daarop verrichte onderzoek door onafhankelijk adviesbureau SAOZ is gebleken dat de eigenaar ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan “Kom Kaatsheuvel” wordt beperkt in zijn bouw- en gebruiksmogelijkheden.

In het voorheen geldende bestemmingsplan “Kom Kaatsheuvel” mocht de eigenaar namelijk appartementen realiseren op de begane grond en op de verdieping terwijl in de nu geldende beheersverordening “Centrum Kaatsheuvel” wonen alleen op de verdieping is toegestaan.

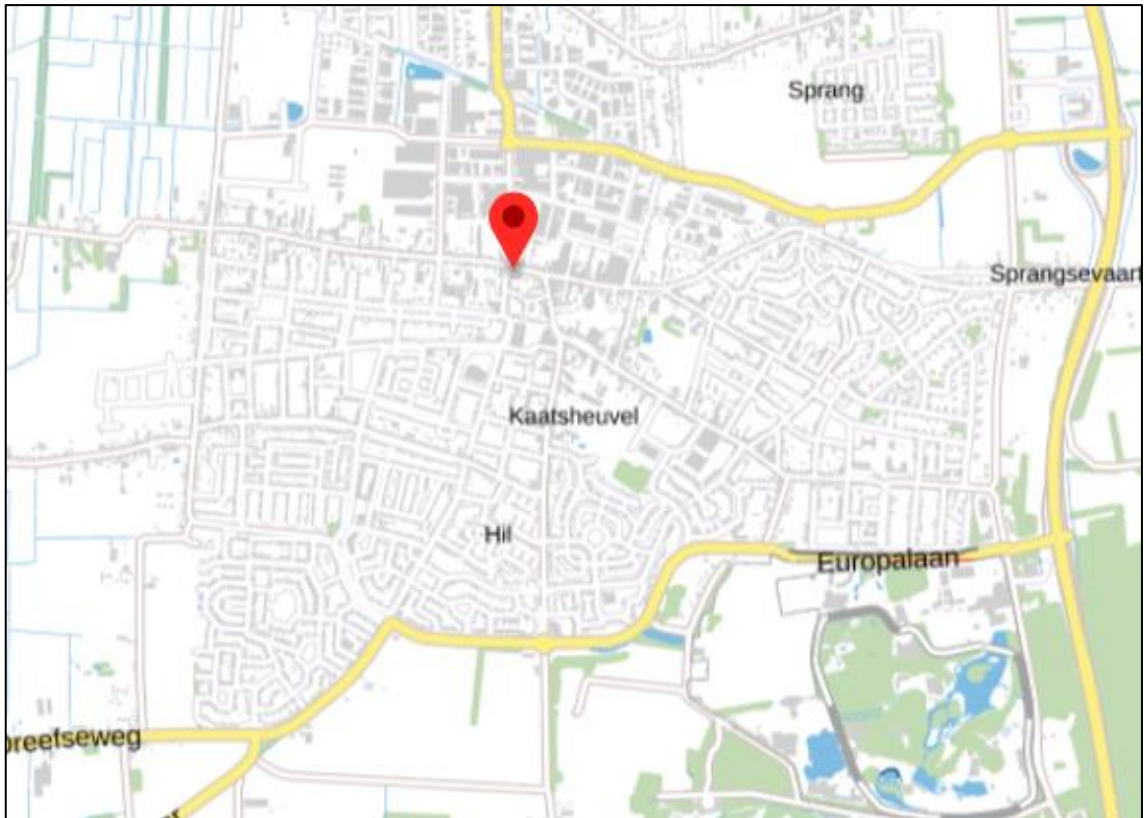
Op basis van definitief advies van SAOZ heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om, anders dan uitbetaling van een tegemoetkoming aan planschade, over te gaan tot reparatie van het bestemmingsplan en hiermee de bouw- en gebruiksmogelijkheden te herstellen. Hierdoor krijgt de eigenaar de mogelijkheid om binnen het bouwvlak weer appartementen te realiseren.

Meer concreet gaat het daarbij om de bestemming “Dienstverlening”, waarbij detailhandel (uitsluitend op de begane grond), zakelijke dienstverlening en woondoeleinden mogelijk waren. Ten dienste daarvan waren als hoofdgebouwen bedrijfsgebouwen, appartementen, maximaal één woning (anders dan appartementen en van maximaal 650 m<sup>3</sup>), toegestaan met een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 11 m.

Voor de reparatie is onderhavig bestemmingsplan ‘Hoofdstraat 105, Kaatsheuvel’ opgesteld. Het bestemmingsplan bestaat uit een digitale verbeelding met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is onderhavige toelichting gevoegd. Naast de digitale versie is er tevens een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

### **1.2. Ligging en plangrenzen**

Het plangebied ligt in het centrum van Kaatsheuvel en betreft de percelen met adressen Hoofdstraat 105, 105a, 105b en Jan de Rooijstraat 1 te Kaatsheuvel.



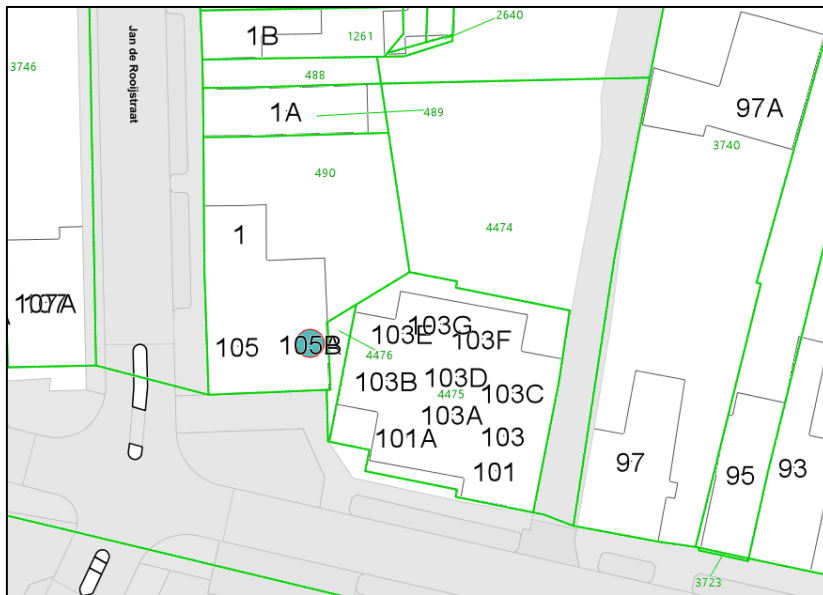
*Topografische kaart (locatie plangebied aangeduid met rode pijl)*



*Luchtfoto met kadastrale kaart (het plangebied is blauw omlind)*

### 1.3. Huidig gebruik

In onderstaande afbeelding met toelichting wordt de huidige situatie in beeld gebracht.



- Hoofdstraat 105 > (hoek) = Op de begane grond 'De IJscolademan / De Chocolademan'
- Hoofdstraat 105a > (rechter ged. pand) = eengezinswoning op begane grond, verdieping en zolder;
- Hoofdstraat 105b > (ingang Jan de Rooijstraat) = één appartement op 1<sup>e</sup> verdieping
- Jan de Rooijstraat 1 > op begane grond 'Staete Makelaars'



Hoofdstraat 105 105a



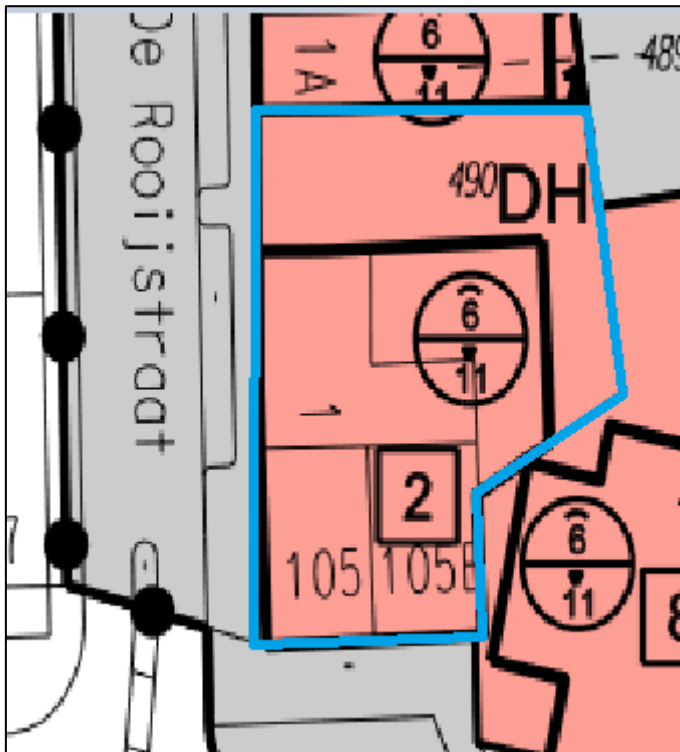
Jan de Rooijstr. 1 Hoofdstraat 105b

### 1.4. Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen binnen het plangebied van de geldende beheersverordening 'Centrum Kaatsheuvel', vastgesteld op 27 juni 2013 en heeft daarin de hoofdbestemming 'Detailhandel'. Meer concreet zijn de gronden bestemd voor de functies detailhandel, dienstverlening, (aan de functie detailhandel) ondergeschikte horeca, wonen en parkeren ten dienste van de bestemming. De functie wonen is voorts nader gespecificeerd tot maximaal twee woningen van ieder maximaal 750 m<sup>3</sup>, uitsluitend op de verdieping te realiseren.

Voorts is het plangebied gelegen binnen het bestemmingsplan 'Parapluherziening Loon op Zand 2019, wonen', welke regeling voor zover van toepassing is overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Ten opzichte van de bestemming onder het voorgaande bestemmingsplan laat de beheersverordening de realisatie van een grondgebonden woning, in combinatie met appartementen op de verdieping niet toe. Om deze rechten te herstellen is een nieuw juridisch-planologisch kader nodig. Dit bestemmingsplan voorziet in dat kader.



*Uitsnede illustratie beheersplan 'Centrum Kaatsheuvel' (plangebied blauw omlijnd)*

## 1.5. Leeswijzer

In voorliggende toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de achtergronden van het plan. In hoofdstuk 1 wordt in de inleiding de aanleiding en het doel van het bestemmingsplan besproken. In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader besproken evenals de milieuplanologische aspecten. Hoofdstuk 3 benoemt de planbeschrijving met de uitgangspunten en het beheer. Hoofdstuk 4 bevat de juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 5 wordt ten slotte de economische uitvoerbaarheid besproken.

## **Hoofdstuk 2.       Algemeen   beleidskader   en   milieuplanologische aspecten**

In dit hoofdstuk zijn de voor het reparatieplan alleen de relevante beleids- en milieuaspecten in beeld gebracht.

### **2.1.   Beleid**

#### **2.1.1.   Rijksbeleid**

##### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig.

De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland. Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het rijk. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven. Onderhavig plan betreft een herstel van oude rechten en is van een lokaal schaalniveau zodat dit niet raakt aan de op Rijksniveau te dienen belangen.

##### *Ladder duurzame verstedelijking*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 aangepast. De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is van een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven terrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voorliggend plan heeft betrekking op het herstel van de juridisch-planologische rechten op basis van het voorgaande bestemmingsplan. Meer concreet wordt de reeds bestaande grondgebonden woning wederom rechtstreeks mogelijk gemaakt. Voorts wordt het juridisch planologisch recht om binnen de kaders van de bouwregels appartementen op de verdieping te

realiseren hersteld. Betreffende appartementen zijn in zoverre aan te merken als nieuw te bouwen woningen.

Ingevolge vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is pas sprake van een stedelijke ontwikkeling wanneer 10 tot 12 nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. De overigens voorheen reeds bestaande mogelijkheid om appartementen op de verdieping te realiseren is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet op de ruimte die de bouwregels laten, zal het concreet aantal mogelijk nieuw te realiseren appartementen (ruim) onder de 10 blijven. De ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

### **2.1.2. Provinciaal beleid**

#### *Omgevingsvisie*

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Op 14 december 2018 is de omgevingsvisie vastgesteld. Daarna volgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en programma's. Tot die zijn vastgesteld blijven bestaande beleidsplannen voor natuur, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer en milieu en water van kracht. Daarmee wil Brabant op tijd klaar zijn voor de Omgevingswet wanneer deze in 2021 wordt ingevoerd.

In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor ieder van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Maar ook een concreet tussendoel: waar moeten we in 2030 op zijn minst staan om dat lange termijndoel te halen? De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

#### *Interim omgevingsverordening Noord-Brabant*

De Interim omgevingsverordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2019 en vervangt een aantal provinciale verordeningen:

- provinciale milieuverordening;
- verordening natuurbescherming;
- verordening ontgrondingen;
- verordening ruimte;
- verordening water;
- verordening wegen.

Om straks klaar te zijn als de Omgevingswet in werking treedt, heeft de provincie eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet.

De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving). Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen.

In de Interim omgevingsverordening staan regels voor:

Burgers en bedrijven: dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om zo'n activiteit te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen voordat je mag beginnen.

Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven

Het gaat hier om regels die naast een eventuele vergunningplicht gelden. Er zijn in de Interim Omgevingsverordening voor de volgende thema's rechtstreekse regels opgenomen: grondwaterbescherming, grondwateronttrekking, bodemsanering, stortplaatsen, ontgrondingen, varend ontgassen, stiltegebied, wegen, natuur en landbouw. De meeste van deze regels waren eerst opgenomen in de Provinciale milieuverordening, de Verordening wegen, de Verordening ontgrondingen en de Verordening natuurbescherming.

Toepassing plangebied

Het plangebied is gelegen in het 'Stedelijk gebied' volgens kaart 3 van de Interim omgevingsverordening. Hiervoor gelden de regels zoals vervat in artikel 3.42 (duurzame stedelijke ontwikkeling).

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Van belang in dit kader is dat sprake is van het opnieuw juridisch planologisch mogelijk maken van rechten ingevolge een voorgaand bestemmingsplan. Het plangebied is voorts gelegen in het centrum van Kaatsheuvel. En de woningbouw is in de vorm van appartementen op de verdieping binnen de bouwvlak dat reeds bebouwd is. In zoverre is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. In paragraaf 3.2.2 is reeds ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

### 2.1.3. Gemeentelijk beleid

#### *Structuurvisie Loon op Zand 2030*

De structuurvisie legt de missie vast voor de (middel)lange termijn met een planhorizon van 10 tot 15 jaar. De visie fungeert als afwegingskader voor de initiatieven en voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. In het afwegingskader is nadrukkelijk aandacht voor het benoemen van hoofdstructuren, zoals (bebouwings)linten, groen en verkeer en worden er (woningbouw)projecten verbeeld waarin Loon op Zand de komende jaren energie gaan steken.

Kernopgaven voor de kern Kaatsheuvel (winkelgebied) zijn het versterken van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur en het verbeteren van de ruimtelijke uitstraling door met behulp van nieuwe ontwikkelingen kwaliteitsaanbod toe te voegen. In het kader van het project 'Bruisend Dorpshart' is een nieuw marktplein gerealiseerd.

Onder de noemer 'Winkelhart' worden de fysieke en functionele relaties versterkt met het kernwinkelgebied en wordt het Winkelhart aantrekkelijk gemaakt door een ontwikkeling langs de volgende lijnen:

- Run-shopping: behoud van de huidige concentratie van supermarkten ten noorden van de Hoofdstraat;
- Thema-shopping: aan de hand van 'keuken, koken, proeven' gethematiseerd winkelgebied achter de Hoofdstraat met eventueel uitlopers in het totale winkelgebied;
- Fun-shopping: bestaande winkelgebied van de Hoofdstraat en Peperstraat.

Het doel is om Kaatsheuvel als voorzieningencentrum te versterken en de aantrekkelijkheid te vergroten, zowel voor inwoners als bezoekers.

Onderhavig bestemmingsplan ziet op het herstel van de juridisch-planologische rechten op basis van het voorgaande bestemmingsplan. Gelet op de specifieke functiemenging is het bestemmingsplan in lijn met de structuurvisie.

## 2.2. Milieuplanologische aspecten

### 2.2.1. Bedrijven en milieuzonering

In de nabijheid van het plangebied zijn enkele bedrijven en instellingen aanwezig welke een zonering conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' kennen. In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukenmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

De in de directe nabijheid van het plangebied bestaande en mogelijk toelaatbare (vergelijkbare) bedrijven en instellingen zijn in een Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen in een bijlage bij de regels, waarbij per inrichting de bijbehorende milieucategorie is aangegeven. Het betreft met

name inrichtingen in de categorie 1 en 2, welke goed inpasbaar zijn in een woonomgeving en zeker in een gemengd gebied zoals het centrum.

In de nabijheid ten noordoosten van het plangebied zijn voorts enkele inrichtingen van categorie 3.2 gelegen. Het dichtstbijzijnde betreft het een meubelmaker op circa 100 meter afstand. Hiervoor geldt een richtafstand van 100 meter. Zoals bij de uitgangspunten voor de richtafstanden is gesteld, kan bij het type gemengd gebied de richtafstand zonder dat dit ten koste gaat van het woon-en leefklimaat met één afstands-stap worden verlaagd. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven.

Van een dergelijk gebied is sprake, waardoor de richtafstand van 100 meter verlaagd mag worden naar 50 meter. Er wordt dus voldaan aan de richtafstanden. Tevens zijn er andere gevoelige objecten, gelegen op circa 50 meter afstand van de meubelmaker, aanwezig die maatgevend zijn.

Gelet op het voorgaande en het feit dat het ziet op het herstel van de juridisch-planologische rechten op basis van het voorgaande bestemmingsplan en daarmee niet op een nieuwe ontwikkeling vormt het aspect milieuzonering geen belemmering.

### **2.2.2. Geluid**

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet volgens de Wet geluidhinder worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies of relevante geluidsbronnen worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting om akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Aangezien onderhavig bestemmingsplan ziet op het mogelijk maken van een geluidgevoelige functie op de begane grond, is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd (zie bijlage).

Het plan is gelegen binnen de geluidzone de Jan de Rooijstraat en de Raadhuisstraat, beide met een snelheidsregime van 50 km/uur. Tevens is de locatie gelegen binnen de invloedssfeer van de Hoofdstraat waar een snelheidsbeperking geldt van 30 km/uur.

Het plan is gelegen in binnenstedelijk gebied. De planontwikkeling gaat over bestaande bebouwing waarvan alleen de bestemming op de begane grond wordt veranderd, op de verdiepingen is immers al wonen toegestaan. In het onderzoek is voor het gehele gebouw de geluidbelasting bepaald, waarbij wordt uitgegaan van nieuwbouw met een maximale ontheffingswaarde van Lden 63 dB op grond van de Wet geluidhinder.

Uit de rapportage blijkt dat vanwege de Jan van Rooijstraat en de Raadhuisstraat de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van alle zuidelijke en westelijke gevels wordt overschreden.

Vanwege de Jan van Rooijstraat wordt daarnaast ook de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de, niet door eigen bebouwing afgeschermd, noordelijke gevels overschreden. Vanwege de Hoofdstraat (30 km/uur) treedt op de zuidelijke gevel ook een geluidbelasting op hoger dan de “voorkeursgrenswaarde”. Enkel bij de oostelijke gevels is de geluidbelasting lager dan de voorkeursgrenswaarde voor alle wegen.

De geluidbelasting na aftrek van artikel 110g van de Wet geluidhinder vanwege de Jan van Rooijstraat, de Raadhuisstraat en de Hoofdstraat bedraagt ten hoogste respectievelijk Lden 65 dB, 57 dB en 55 dB. Vanwege de Jan van Rooijstraat wordt de maximale ontheffingswaarde van Lden 63 dB overschreden. De planontwikkeling is hierdoor niet zondermeer mogelijk. In de rapportage wordt voorgesteld de westelijke gevel als dove gevel uit te voeren. De overschrijding van de maximale ontheffingswaarde treedt op ter plaatse van de gehele westelijke gevel op een hoogte van 1,5 en 4,5 en 7,5 meter. Vanwege de Raadhuisstraat wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden.

Op basis van dit onderzoek zal de te realiseren dove gevel geborgd worden in de planregels en verbeelding van het bestemmingsplan.

### **2.2.3. Water**

Aangezien onderhavig bestemmingsplan niet ziet op de toevoeging van verhard oppervlak, doch enkel op het herstel van de juridisch-planologische rechten op basis van het voorgaande bestemmingsplan in welk kader de bouwmogelijkheden in de kern ongewijzigd blijven, is geen sprake van een wateropgave en vormt het aspect water dan ook geen belemmering.

### **2.2.4. Externe veiligheid**

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd of leidingen waarvoor een toetsingszone is opgenomen zijn binnen of in de directe omgeving van het plangebied niet aanwezig. Voorts komen in (de nabijheid van) het plangebied geen rail-, weg- en vaartransportroutes voor uit de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR).

Gelet op het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering.

### **2.2.5. Flora en fauna**

#### *Gebiedsbescherming*

Ten aanzien van flora en fauna dient in eerste instantie rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden. Ten zuidoosten van Kaatsheuvel is het Natura-2000 gebied Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen gelegen. De Loonse en Drunense Duinen zijn tevens aangemerkt als Nationaal Park. Verder noordelijk van Kaatsheuvel ligt het Natura-2000 gebied Langstraat. Daarnaast komen in het buitengebied rondom Kaatsheuvel verschillende gebieden voor die deel uitmaken van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Het plangebied zelf maakt geen deel uit van

de genoemde waardevolle gebieden. Aangezien in het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen, oefent deze geen nadelige invloed uit op deze gebieden.

#### *Soortenbescherming*

Naast gebiedsbescherming is de soortenbescherming van belang. De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora-en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het besluitgebied. In ruimtelijke plannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora-en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Met onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Gelet op het voorgaande vormt het aspect natuur geen belemmering.

#### **2.2.6. Luchtkwaliteit**

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project “niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)” aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project draagt niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor-en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Aangezien onderhavig bestemmingsplan ziet op het herstel van de juridisch-planologische rechten op basis van het voorgaande bestemmingsplan en daarmee niet op een nieuwe ontwikkeling. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

#### **2.2.7. Bodem**

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit afdoende is voor de betreffende functiewijziging. In de Wet bodembescherming is bepaald dat als de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond

zodanig moet worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

Aangezien onderhavig bestemmingsplan ziet op het herstel van de juridisch-planologische rechten op basis van het voorgaande bestemmingsplan en daarmee niet op een nieuwe ontwikkeling. Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

#### **2.2.8. Milieu effectrapportage**

Bij ruimtelijke plannen en besluiten die mogelijk gevolgen kunnen hebben voor het milieu moet bekeken worden of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om milieubelangen in ruimtelijke procedures een volwaardige plaats bij de besluitvorming te geven. In het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is geregeld voor welke plannen en besluiten die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken daadwerkelijk een m.e.r.-(beoordelings)procedure doorlopen moet worden dan wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd.

Voor onderhavig bestemmingsplan geldt er geen m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht, omdat het ziet op het herstel van de juridisch-planologische rechten (binnen de bestaande bebouwing) op basis van het voorgaande bestemmingsplan en daarmee niet op een nieuwe ontwikkeling.

## **Hoofdstuk 3. Juridische planbeschrijving**

### **3.1. Algemeen**

Het bestemmingsplan "Hoofdstraat 105, Kaatsheuvel" is te typeren als een gedetailleerd plan. De methodiek van het bestemmingsplan is gebaseerd op de SVBP2012. Waar dat noodzakelijk is wordt afgeweken van de standaard en is specifiek ingespeeld op de situatie binnen het onderhavige plangebied.

### **3.2. Planmethodiek**

Er is, conform de Wro, gekozen voor een analoge en digitale verbeelding van het plan. Aan de bestemmingen zijn bouw- en gebruiksregels gekoppeld die direct inzichtelijk maken welke ontwikkelingen zijn toegestaan. Verbeelding en regels bieden een directe bouwtitel voor bebouwing en gebruik. Al dan niet in combinatie met een nadere - eisen - regeling.

### **3.3. Verbeelding**

Op de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. In verband met de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen. Dit heeft ermee te maken dat de manier van raadplegen anders is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

### **3.4. Planregels**

De planregels zijn ondergebracht in inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

#### **3.4.1. Inleidende regels**

De Inleidende regels bestaan uit begrippen en de wijze van meten. Dit is om te voorkomen dat er discussie ontstaat over de interpretatie van de regels. In "Artikel 1 Begrippen" wordt een omschrijving gegeven van de in de regels gehanteerde begrippen. Als in de regels begrippen voorkomen die niet in dit artikel zijn opgenomen, dan geldt hiervoor de uitleg/interpretatie conform het normale taalgebruik. In "Artikel 2 Wijze van meten" zijn de te gebruiken meetmethodes opgenomen. De regels bij de bestemming wordt hierna afzonderlijk toegelicht.

### **3.4.2. Bestemmingsregels**

#### *‘Dienstverlening’*

Het gehele plangebied heeft de basisbestemming Dienstverlening, meer specifiek bedoeld voor detailhandel (uitsluitend op de begane grond) met ondergeschikte horeca, zakelijke dienstverlening, wonen al dan niet gecombineerd met een aan-huis-gebonden beroep en parkeren ten dienste van de bestemming.

### **3.4.3. Hoofdstuk 3 Algemene regels**

Dit hoofdstuk bevat regels welke op de bestemming van hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

#### *Anti-dubbelregel*

In deze bepaling is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

#### *Algemene gebruiksregels*

Dit artikel bevat algemene bepalingen omtrent het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken aanvullend op het bepaalde in artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

#### *Algemene afwijkingsregels*

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemming waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

### **3.4.4. Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

## **Hoofdstuk 4.       Economische uitvoerbaarheid**

Bij een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moeten maken, onder meer voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een exploitatieplan is alleen nodig voor de ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor voor vaststelling van het bestemmingsplan geen privaatrechtelijke overeenkomsten worden gesloten.

Met onderhavig bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De bestaande situatie binnen het plangebied blijft gehandhaafd en rechten onder het voorgaand bestemmingsplan worden hersteld.

Gelet op het voorgaande, is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

## **Hoofdstuk 5.        Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **5.1. Vooroverleg**

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Omdat geen rijksbelangen in het geding zijn, heeft geen vooroverleg plaatsgevonden met het Rijk. Wel zijn onderstaande organisaties om een reactie gevraagd:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Brabantse Delta
- Veiligheidsregio Brandweer Midden- en West-Brabant
- Brabant Water

Allen hebben aangegeven dat er geen belangen in het geding zijn.

### **5.2. Inspraak**

De Inspraakverordening en het beleid Omgevingsdialoog schrijven voor dat de gemeente inspraak verleent bij de voorbereiding van nieuw gemeentelijk beleid. Omdat met het reparatie bestemmingsplan de oude bouw- en gebruiksrechten worden hersteld, is er geen sprake van een nieuwe ruimtelijke (beleids)ontwikkeling. Daarom is de traditionele inspraak overgeslagen. In de plaats daarvan zijn omwonenden per brief over het bestemmingsplan geïnformeerd en hebben wij hen de mogelijkheid geboden het plan digitaal in te zien en een inspraakreactie te geven op het plan.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Hoofdstraat 105 te Kaatsheuvel' heeft van 9 juli tot en met 25 juli 2020 ter inzage gelegen en kon digitaal worden ingezien op [www.loonopzand.nl](http://www.loonopzand.nl).

De omwonenden en belanghebbenden konden van 9 juli tot en met 25 juli 2020 zowel schriftelijk als mondeling inspraakreacties geven op het voorontwerpbestemmingsplan.

Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

### **5.3. Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor de duur van zes weken op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegd worden. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in een zienswijzennota. Hierin zullen tevens de eventuele wijzigingen ten opzichte van het ontwerp worden verwoord. De resultaten van de tervisielegging zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige toelichting.