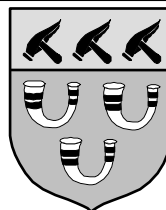


gemeente Loon op Zand

Bestemmingsplan Julianastraat 19



BESTEMMINGSPLAN Julianastaat 19 in Kaatsheuvel
GEMEENTE LOON OP ZAND

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	4
1.1 Algemeen	4
1.1.1 Aanleiding	4
1.1.2 Doel	4
1.2 Plangebied: ligging en omvang	4
1.3 Vigerende bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2 BESCHRIJVING PLANGEBIED	6
2.1 Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering	6
2.2 Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering	6
3 BELEID	6
3.1 Bovengemeentelijk beleid	6
3.1.1 Nota Ruimte (Ministerie van VROM)	6
3.1.2 Waterbeleid van de 21e eeuw	7
3.1.3 Interimstructuurvisie (Provincie Noord-Brabant)	8
3.1.4 Paraplunota	9
3.1.5 Uitwerkingsplan Waalboss	10
3.1.6 Conclusie	10
3.2 Gemeentelijk beleid	10
3.2.1 StructuurvisiePlus Loon op Zand	10
3.2.3 Volkshuisvesting	11
3.2.4 Welstandsnota	12
3.2.5 Conclusie	14
4 OMGEVINGSASPECTEN	14
4.1 Bodem	14
4.2 Geluid	15
4.3 Luchtkwaliteit	15
4.4 Milieuzonering	17
4.4.1 Hindercirkels	17
4.5 Externe veiligheid	17
4.6 Watertoets	18
4.7 Ecologie	21
4.7.1 Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming)	21
4.8 Archeologie	22
4.9 Cultuurhistorie	22
Figuur 5 Gasthuisstraat 94/96/98	24
Figuur 6 Gasthuisstraat 61	24
Figuur 7 Gasthuisstraat 77	25
Figuur 7 Gasthuisstraat 114	25
Kabels en leidingen	26
5 JURIDISCHE BESCHRIJVING	26
5.1 Systematiek en techniek	26
5.2 Toelichting op de bestemmingen	27
5.3. Overige bepalingen	28
6 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

6.2 Economische uitvoerbaarheid.....	29
--------------------------------------	----

Bijlagen:

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Ecologisch onderzoek

Bijlage 3: Archeologisch onderzoek

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek

Bijlage 5: Reactienota vooroverleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan

Bijlage 6: Reactienota zienswijzen

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

1.1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan voor Julianastraat 19 in Kaatsheuvel is de voorgenomen sloop van een bestaande woning en de bouw van een bedrijfswoning, ter plaatse van het bestaande autobedrijf. De toekomstige bebouwing past niet in het bouwvlak vigerende bestemmingsplan.

1.1.2 Doel

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Deze regeling heeft betrekking op het plangebied Julianastraat 19, perceel (sectie M, nummer 2436 (zie figuur 2).

1.2 Plangebied: ligging en omvang

Het plangebied wordt in het oosten begrensd door woonbebouwing, in het noorden, en westen is er een bestemming voor de uitbreiding van wonen. Ten slotte ligt ten zuiden van het plangebied historische bebouwing.



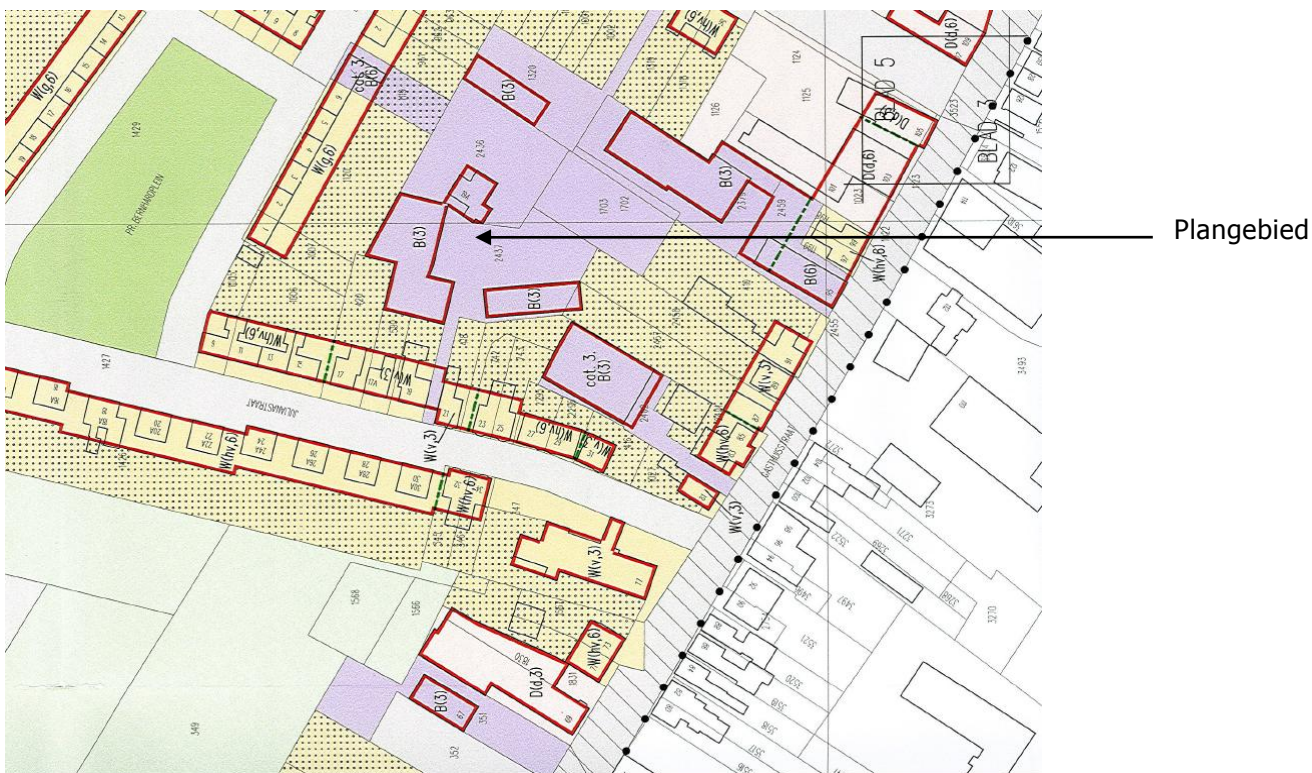
Figuur 1 satellietfoto van het plangebied (bron: Google)

De nieuwbouw heeft een oppervlak van 200,38 m² en een bijgebouw van 74,84 m². In totaal zal 400 m² gesloopt moeten worden.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Kom Kaatsheuvel", deze is goedgekeurd op 24 oktober 2000. De geplande nieuwbouw woning heeft in het bestemmingsplan de bestemming "bedrijfsdoeleinden (art. 7)" waarbij geen bedrijfswoningen zijn toegestaan (art. 7 lid 2 sub b.). Bovendien is de geplande bedrijfswoning zo gesitueerd dat het bouwvlak op de plankaart overschreden wordt.

Doordat het plan het bouwvlak overschrijdt en er op de plankaart geen aanduiding "bedrijfswoning" staat aangegeven moet het bestemmingsplan herzien worden.



Figuur 2 bestemmingsplan "Kom Kaatsheuvel" 24 oktober 2000

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied, in de vorm van een functioneel-ruimtelijke en een stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid, onderverdeeld in bovengemeentelijk beleid en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 komen de relevante omgevingsaspecten aan bod. In hoofdstuk 5 wordt de juridische uitvoerbaarheid uiteengezet. In hoofdstuk 6 worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering

Dit plan voorziet in de sloop van een bestaande woning en de bouw van een bedrijfswoning, gelegen bij een autobedrijf aan Julianastraat 19 in Kaatsheuvel. De nieuwbouw heeft een oppervlakte van 200,38 m² met daarbij een bijgebouw van 74,84 m². Er zal circa 400 m² worden gesloopt. Het bebouwde oppervlak neemt derhalve af. De omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit woonbebouwing. De bouw van een bedrijfswoning past daarom goed binnen de omgeving.

2.2 Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering

Om hierop aan te sluiten is er gekozen voor een stijl met keramische pannen (antraciet/zwart) met een gedekte kapvorm. Voor de gevels van de nieuwbouw is dezelfde steensoort gekozen als voor de bestaande bouw. Het gaat hierbij om een gebakken keramische uitvoering. De overige bebouwing is traditioneel en ligt op een zodanige afstand waardoor de nieuwe verschijningsvorm geen grote invloed heeft op deze uitstraling.

3 BELEID

3.1 Bovengemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt ingegaan op het bovengemeentelijk ruimtelijk beleid. Het betreft rijksbeleid, provinciaal en regionaal beleid dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. In onderstaande paragrafen is volstaan met een korte samenvatting van het beleid. De volgende ruimtelijke beleidsplannen staan in hiërarchie boven het gemeentelijk beleid:

- Nota Ruimte (Ministerie van VROM);
- Waterbeleid 21^e eeuw
- Interimstructuurvisie (Provincie Noord-Brabant);
- Paraplu nota (Provincie Noord-Brabant);
- Uitwerkingsplan Waalboss (stedelijke regio);

3.1.1 Nota Ruimte (Ministerie van VROM)

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 economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging 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. Dat geldt eveneens voor een zorgvuldig beheer van het bestaand stedelijk gebied. Met het opstellen van een bestemmingsplan voor het gebied Julianastaat 19 in Kaatsheuvel 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 Waterbeleid van de 21e 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.

3.1.3 Interimstructuurvisie (Provincie Noord-Brabant)

De Interim structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 27 juni 2008 door Provinciale Staten vastgesteld. Het gaat om een interimvisie waarin het bestaande ruimtelijk beleid van de Provincie wordt omgezet naar de eisen die de nieuwe Wro stelt.

Vijf leidende principes voor het provinciaal ruimtelijk beleid

Hoofdpijnen van het ruimtelijk beleid wordt uiteengezet aan de hand van vijf leidende principes, deze principes hebben een ruimtelijke inslag en zijn van belang voor het provinciale schaalniveau. Het gaat hierbij om de volgende principes:

- Meer aandacht voor de onderste lagen
- Zuinig ruimtegebruik
- Concentratie van de verstedelijking
- Zonering van het buitengebied
- Grensoverschrijdend denken en handelen.

Lagenbenadering

Bij de beoordeling, initiëring en ondersteuning van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in Noord-Brabant wordt de zogeheten lagenbenadering gehanteerd. De onderste laag wordt gevormd door de bodemtypologie, de geomorfologie en het watersysteem en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische (landschaps)waarden. De tweede laag wordt gevormd door de infrastructuur. Deze laag, met belangrijke weg-, spoor- en waterverbindingen, moet – evenals de onderste laag – meer sturend worden voor ruimtelijke ontwikkelingen dan nu het geval is. De derde en bovenste laag bestaat uit het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie. Dit wordt ook wel de occupatie genoemd. Deze vorm van ruimtegebruik moet meer dan voorheen worden afgestemd op de onderste twee lagen.

Zuinig ruimtegebruik

Bij 'zuinig ruimtegebruik' gaat het om inbreiden en herstructureren en om intensivering van het ruimtegebruik. De volgende uitwerkingsregels zijn daarbij van toepassing

- de afstemming van het toekomstig stedelijk ruimtegebruik op de onderste twee lagen, waarbij de stedelijke opgave - het bieden van ontwikkelingsruimte - een zwaarwegend belang heeft;
- de mogelijkheden om via inbreiden, herstructureren en intensiveren nieuw ruimtebeslag te beperken. Hierbij worden ook de mogelijkheden tot functieverandering van kloosters, zorginstellingen, internaten, kerkgebouwen, militaire terreinen, en dergelijke bekeken;
- de wijze waarop de groene en landschappelijke kwaliteiten van de stedelijke regio behouden en versterkt worden;
- het waarborgen van de functie en kwaliteit van landschapsecologische zones (zie kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'), die een buffer vormen tussen stedelijke kernen en die - veelal ook buiten de stedelijke regio gelegen - natuurwaarden verbinden;
- het - in samenhang met de landschapsecologische zones - verder ontwikkelen van stedelijke groenstructuren, vooral ook in relatie tot de mogelijkheden voor recreatie;

- de mogelijkheden ruimtelijke ontwikkelingen aan de (nieuwe) infrastructuur te verknopen en het ruimtegebruik om rond multimodale, stedelijke knooppunten te intensiveren;
- de wijze waarop stedenbouwkundig waardevolle structuurkenmerken kunnen worden versterkt;
- de ruimtelijke aspecten van de inrichting van een systeem van hoogwaardig openbaar vervoer en de stimulering van het fietsgebruik;
- het versterken van de positie van de vijf grote steden - elk vanuit hun eigen oriëntatie, profiel en specialiteit binnen Brabantstad - als centrale 'knopen' in het nationale en internationale stedelijke netwerk;
- het versterken van de centrumfunctie van de stedelijke centra voor voorzieningen;
- de mogelijkheden voormalige stortplaatsen opnieuw te gebruiken, bijvoorbeeld als bedrijfslocaties, maar ook voor recreatieve voorzieningen, energievoorziening of wonen;
- de mogelijkheden voor secundaire zandwinning, bijvoorbeeld in combinatie met wonen-aanhet-water-projecten.

Concentratie van verstedelijking

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het concentreren van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. Dit concentratiebeleid wordt voortgezet.

Zonering van het buitengebied

Het buitengebied moet in hoofdzaak bestemd blijven voor landbouw, natuur en recreatie. Dit volgt uit de keuze om verstening en versnippering van de provincie tegen te gaan en is de tegenhanger van het principe dat de verstedelijking moet worden geconcentreerd. De onderlinge verhouding tussen de drie hoofdfuncties (landbouw, natuur en recreatie) is aan het veranderen. In deze nota is beleid beschreven die moet zorgen voor een goede harmonie tussen deze drie hoofdfuncties.

Grensoverschrijdend denken en handelen

Het natuurlijk systeem en vele menselijke activiteiten zijn grensoverschrijdend. In toenemende mate vraagt dit om grensoverschrijdend denken en handelen en om intergemeentelijke, interprovinciale en internationale afstemming. Hieraan moet in het ruimtelijk beleid meer inhoud worden gegeven.

3.1.4 Paraplunota

De Paraplunota ruimtelijke ordening is een document dat naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 door Gedeputeerde Staten Noord-Brabant is opgesteld. De nota hangt nauw samen met de Brabant in Ontwikkeling, Interimstructuurvisie Noord-Brabant waarin de ruimtelijke belangen van de Provincie Noord-Brabant door Provinciale Staten zijn aangegeven en op hoofdlijnen in beleid zijn uitgewerkt.

In de Interimstructuurvisie benoemen Provinciale Staten de algemene uitgangspunten die zij van belang achten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Gedeputeerde Staten hanteren de Interim- structuurvisie als kaderstellend uitgangspunt voor de uitoefening van hun bevoegdheden.

3.1.5 Uitwerkingsplan Waalboss

De gemeente Loon op Zand ligt binnen de stedelijke regio Waalboss. Voor de regio is eind 2004 het zogenaamde Uitwerkingsplan Waalboss 2004 door de provincie vastgesteld. Het uitwerkingsplan is een ruimtelijk plan op het regionale schaalniveau en vervult verschillende functies te weten:

- Het vormt afsprakenkader met de gemeenten over de te realiseren programma's voor wonen en bedrijventerreinen etc.
- Het is een ontwikkelingskader voor initiatieven van alle mogelijke partijen en maatschappelijke organisaties.
- Het vormt een uitvoeringskader voor het provinciale ruimtelijke ontwikkelingsbeleid.
- Het vormt een toetsingskader voor de beoordeling van gemeentelijke plannen.

Het uitwerkingsplan geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen weer en bevat voor onderdelen afspraken over de realisering daarvan. Verder wordt vastgelegd hoe het programma voor wonen en werken verdeeld wordt, welke locaties worden ontwikkeld en in welke volgorde en tempo dat programma gerealiseerd wordt.

Gemeente Loon op Zand heeft de kern Kaatsheuvel in de stedelijke regio liggen. Voor de periode tot 2015 wordt woningbouwopgave grotendeels binnenstedelijk gerealiseerd (475 woningen). De eigen behoefte van de kern Kaatsheuvel wordt hiermee bediend. De verdere behoefte tot 2015 (75 woningen) zal invulling kunnen krijgen bij de ontwikkeling van de locatie ten zuidwesten van de kern welke locatie tevens voor de periode na 2015 kan worden aangewend (eveneens 75 woningen).

3.1.6 Conclusie

Op basis van bovenstaande beleidsstukken kan geconcludeerd worden dat het voorliggende plan voldoet aan het bovengemeentelijke beleid. Het bouwplan past binnen het provinciaal- en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Een wijziging in het bestemmingsplan is niet in strijd met het geldend beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 StructuurvisiePlus Loon op Zand

De gemeente heeft in 2004 de "StructuurvisiePlus Loon op Zand" vastgesteld. Deze structuurvisie geeft de gemeentelijke kaders aan voor het beheer en ontwikkeling van stedelijk en landelijk gebied. De eigen identiteit en de mogelijkheden om deze te versterken staan hierbij centraal. De structuurvisie draagt bij aan een heldere positionering van de gemeente en geeft antwoord op tal van toekomstige beleidsvraagstukken.

De structuurvisie ontwikkelt een duurzame structuur, waarbinnen kwaliteit geleidelijk kan "groeien". Er wordt een evenwicht tussen de verschillende beleidssectoren nagestreefd.

In het verleden is de gemeente Loon op Zand geconfronteerd met een afname van de "stedelijke" groei. Er is destijds veel aandacht besteed aan versterking van de kwaliteit van het woon- en leefmilieu, dit zal ook de komende jaren nog worden voorgezet. Om dit goed voor elkaar te krijgen zijn de volgende hoofdlijnen van beleid gedefinieerd:

- zorgdragen voor een duidelijk contrast ten opzichte van de stedelijke gebieden van Tilburg en Waalwijk en versterken van de eigen identiteit (groene gemeente, kwaliteit van de dorpen);
- behoud en versterking van cultuurhistorische waarden, elementen en structuren;
- zorgen voor duurzame, energiezuinige ontwikkelingen;
- op een evenwichtige wijze inspelen op de toenemende vergrijzing van de bevolking (onder meer de realisering van specifieke woonvormen en van specifieke zorgvoorzieningen);
- streven naar het realiseren van voldoende woon-, werk- en recreatieruimte voor de opvang van de eigen bevolking.

3.2.3 Volkshuisvesting

Woonvisie Plus

De woonvisie bevat de volgende drie belangrijke doelstellingen:

1. complete en robuuste kernen en wijken;
2. Loon op Zand profileren als recreatiegemeente;
3. keuzemogelijkheden voor alle bevolkingsgroepen.

Om deze doelstellingen te kunnen bereiken is er een algemeen uitvoeringsprogramma opgesteld. Hieronder staan deze beschreven.

Complete en robuuste kernen en wijken (1)

1. In wijken en kernen werken aan slimme functiecombinaties van voorzieningen
2. Werken aan een totaalaanbod van haal- en brengdiensten in de dorpen.
3. Planologische mogelijkheden voor mantelzorgwoningen creëren.

Profileren als recreatiegemeente (2)

4. Ontwikkelen van recreatiebeleid in beleidsvisie Recreatie en Toerisme.
5. De toegangswegen in de dorpskernen meer uitstraling geven door inrichting openbare ruimte en stedenbouwkundige afronding.
6. Maximaal bevorderen en voorrang geven aan projecten met de meest strenge energierichtlijnen (label A++, EPC lager dan 0,5).
7. In prestatieafspraken met Casade afspraken maken over energieprestatie in relatie tot woonlastenbeleid voor bestaande woningvoorraad

Keuzemogelijkheden voor alle groepen (3)

8. Vergroten sociale voorraad door circa 35% van de nieuwbouw in de sociale sector.
9. Stimuleren van breed aanbod van woonconcepten voor senioren met accent op grondgebonden nultredenwoningen en nultredenappartementen.

10. Als richtlijn bij ontwikkeling toepassen van het basispakket Woonkeur en BTB en een pluspakket veiligheid voor woning en woonomgeving. Daarbij experimenten met Domotica stimuleren.
11. Prestatieafspraken met Casade maken over het vernieuwingsprogramma om de kwaliteit van het bestaande aanbod van seniorenwoningen te verbeteren door sloop-nieuwbouw of renovatie.
12. Jaarlijks toevoegen 20 eenheden (huur en koop) 'verzorgd wonen' nabij woonzorgservicezones in Kaatsheuvel en Loon op Zand.
13. Onderzoek doen naar inzet starterslening vanuit SVN en andere financieringsmogelijkheden.
14. Stimuleren van CPO door bij projectovereenkomst eisen te stellen bij locatieontwikkeling, en advisering en voorlichting aan op te richten collectieven.
15. Onderzoek naar huisvestingsvraag van buitenlandse werknemers.
16. In de koopsector toevoegen van tweekappers en vrijstaande woningen.
17. Samen met Casade inzet voor de huisvesting van statushouders en pardonners conform taakstelling afspreken.
18. De huidige woonwagenstandplaats normaliseren en niet meer overdragen aan Stichting Jade.

Op basis van dit uitvoeringsprogramma is ook bepaald voor welke doelgroepen er voornamelijk gebouwd moet worden. Het gaat hierbij om:

- Starters: in de huursector is het aanbod voldoende. Toevoeging is gewenst bij sociale koopwoningen tussen € 150.000 - € 200.000. Tot 2020 circa 350 sociale koopwoningen. Dit kan door verkoop en nieuwbouw gerealiseerd worden.
- Doorstromers tot 55 jaar: Er is vooral aanvullend behoefte aan tweekappers en vrijstaande woningen, zowel voor de eigen behoefte als voor vestigers van buiten de gemeente. Het tekort bedraagt in totaal circa 200 woningen.
- Doorstromers vanaf 55 jaar: De opgave is om het geringe aanbod van kwalitatief goede grondgebonden nultredenhuurwoningen te vergroten. In de huursector zou het gaan om een tekort van 400 nultredenwoningen. Toevoeging van dit aantal kan niet alleen door nieuwbouw (saldo gewenste toevoeging is namelijk 175 woningen), door sloop / nieuwbouw en opplussen van appartementen.

Het uitvoeringsprogramma is daarnaast per kern uitgewerkt. Voor de ontwikkeling die op basis van dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt geldt het volgende:

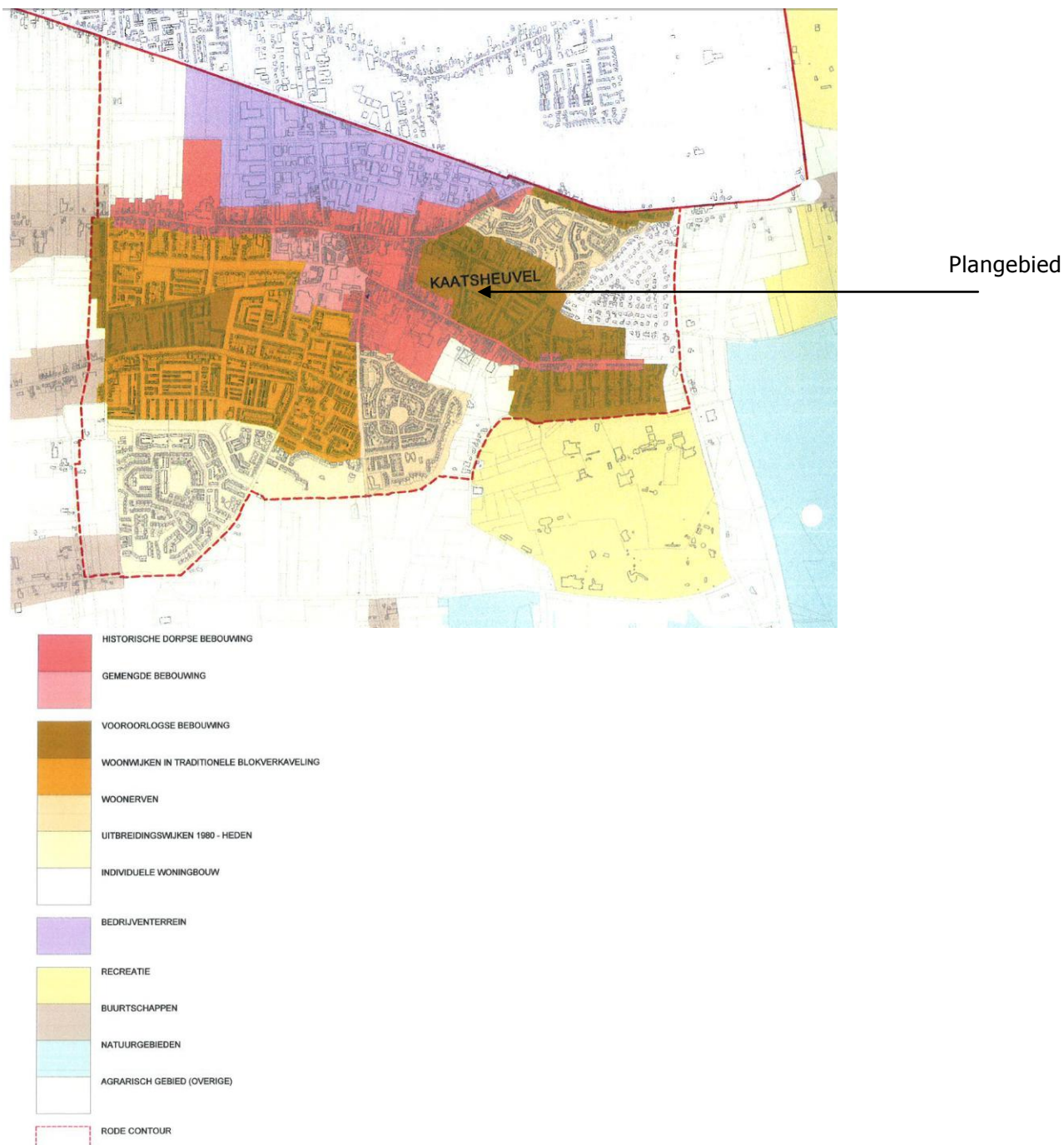
Uitvoeringsprogramma Kaatsheuvel- Oost

1. Organiseren van wijkactiviteiten en faciliteren van ontmoetingsplaatsen.
2. Ruimte bieden om activiteiten in openbare ruimte te organiseren.
3. Ontwikkelen woonzorgzone in de buurt van 't Rooi Dorp / Chalet Fontaine.
4. Onderzoek naar mogelijkheden nieuwbouw ten behoeve van Theresiaschool.
5. Creëren aantrekkelijke toegangsroutes naar centrum.
6. Verbeteren toegangsroutes (onder andere Gasthuisstraat / van Heeswijkstraat) naar Loonse en Drunense Duinen.

3.2.4 Welstandsnota

De gemeente Loon op Zand hanteert een gebiedsindeling waarop de mate van toetsing wordt bepaald. De locatie valt binnen de gebiedsindeling vooroorlogse bebouwing (zie figuur 3 welstandsk kaart). Voor de hoofdaspecten geldt een kritische beoordeling hetgeen inhoudt dat de meeste beoordelingsaspecten moeten voldoen aan de criteria. Afwijking is gemotiveerd mogelijk.

Voor de detailsaspecten geldt een licht toetsingsniveau. Dit houdt in dat enkele beoordelingsaspecten moeten voldoen aan de criteria. Afwijking is mogelijk wanneer deze afwijking in dienst staan van het plan zelf.



Figuur 3 welstandskaat

De welstandscommissie heeft op het schetsplan negatief geadviseerd. Omdat de welstandscommissie wel van mening is dat de invloed op het publieke domein verwaarloosbaar is en omdat de wensen van de opdrachtgever en de beoordelingsaspecten van de welstandscommissie zover uit elkaar liggen heeft het college op 4 augustus 2009 besloten om voorbij te gaan aan het welstandsadvies.

In de brief d.d. 10 november 2008 wordt door de het college opgemerkt dat een hoofdgebouw van 200 m² meter (goot- en nokhoogte maximaal respectievelijk 3 en 8 meter) met al dan niet aangebouwde bijgebouwen tot een gezamenlijk maximum van 75 m² (goot- en nokhoogte maximaal respectievelijk 3 en 4 meter) op deze locatie passend is. In het voorliggend plan wordt de bouwmassa ten opzichte van het reeds bestaande pand en de bijgebouw verkleind tot 300 m². Deze 300 m² is bij benadering de som van alle massa's zoals die door het college wordt voorgesteld.

3.2.5 Conclusie

Op basis van bovenstaande beleidsstukken kan geconcludeerd worden dat het voorliggende plan voldoet aan het gemeentelijke beleid.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

Ten behoeve van het plan is in juni 2009 door Bakker Milieuadviezen Waalwijk een bodem onderzoek uitgevoerd (kenmerk BM/14115-08). Hierin is onderzocht of de grond en/of het grondwater ter plaatse van het onderzoeksterrein verontreinigingen bevatten welke een belemmering of beperking zouden kunnen vormen voor het plan. De bevindingen zijn opgenomen in dit rapport.

In de bovengrond is sprake van streefwaarde-overschrijding van 10 PAK van VROM, zink en minerale olie. Dergelijke lichte verhogingen komen regelmatig voor op langdurig voor bewoning of bedrijvigheid in gebruik zijnde percelen. De gehalten vormen geen bezwaar voor de bestemming wonen.

In de ondergrond zijn de gehalten van alle geanalyseerde parameters beneden de streefwaarden aangetroffen.

In het grondwater zijn, op een verwaarloosbare overschrijding voor chroom na, de gehalten van alle geanalyseerde parameters beneden de streefwaarden aangetroffen.

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek vormt de kwaliteit van de bodem geen belemmering voor de voorgenomen bouw van een woning.

Aanbevolen wordt om bij eventuele afvoer van grond altijd rekening te houden met de daarvoor geldende regelgeving zoals vastgesteld in het per 1 juli 2008 van kracht zijnde Besluit Bodemkwaliteit.

4.2 Geluid

Ten behoeve van het plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door **Schoonderbeek en Partners Advies BV (SPA)** met het kenmerk 09362.R01 d.d. 4 september 2009. Hierin is onderzocht of het bouwplan voldoet aan de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit. De bevindingen zijn opgenomen in dit rapport.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van zowel de Gasthuisstraat als de Julianastraat, ruim lager zijn dan de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder. Deze wet vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

Om te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit, moet een voldoende karakteristieke geluidwering ($G_{A;k}$) van de gevels worden bereikt. Daarmee moet bij het ontwerp van de woning rekening worden gehouden. In het Bouwbesluit worden eisen gesteld voor de karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$ van de uitwendige scheidingsconstructies van de verblijfsgebieden en verblijfsruimten in nieuw te bouwen woningen. Bij de bepaling van een vereiste waarde van de geluidwering mag de aftrek, conform artikel 110g van de Wet geluidhinder, niet in rekening worden gebracht en moet worden uitgegaan van de totale gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle relevante wegen.

De gecumuleerde geluidbelasting (zonder aftrek art.110g Wgh) bedraagt maximaal 43 dB. Dit betekent dat de karakteristieke geluidwering van de verblijfsgebieden minimaal 10 dB moet bedragen (43 dB – 33 dB). Dit is lager dan de wettelijke minimale geluidwering van 20 dB die geldt op basis van het Bouwbesluit voor de gevels. Normaliter wordt met moderne standaard bouwmaterialen (dubbele beglazing, geïsoleerd dak, normale ventilatie voorzieningen) voldaan aan de minimale wettelijke geluidwering van de gevels.

Het is ter beoordeling aan de gemeente Loon op Zand of voor dit specifieke bouwplan in het kader van de bouwvergunning een bouwakoestisch onderzoek (waarmee door berekeningen aangetoond wordt dat voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit) noodzakelijk is.

4.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit, oftewel titel 5.2 van de Wet milieubeheer, is op 15 november 2007 in werking

getreden. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging

Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt.
- Een project "niet in betekenende mate bijdraagt (NIMB)" aan de luchtverontreiniging.
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Alleen ruimtelijke projecten die dus in betekenende mate de luchtkwaliteit verslechteren worden nog indirect getoetst aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. De rijksoverheid heeft de definitie van 'niet in betekenende mate bijdragen' vastgelegd in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen. Projecten die de concentratie NO₂ of fijn stof met meer dan 1% (van de grenswaarde van de jaargemiddeldeconcentratie van PM₁₀ of NO₂, 40 µg/m³, dus 0,4 µg/m³) verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 1%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit.

Voor het plan geldt dat er één woning wordt gerealiseerd. Dit valt (ruim) binnen het criterium voor de categorie woningbouwlocaties (de grens ligt op 500 woningen, bij één ontsluitingsweg). Met andere woorden: het plan draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekenende mate. Daarom is een onderzoek naar de luchtkwaliteit en/of toetsing aan de grenswaarden niet nodig.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het ook van belang om af te wegen of het aanvaardbaar is om het (bouw)plan op de gewenste plek te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling en de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging een rol. Wat dat laatste betreft is het Besluit Gevoelige bestemmingen van belang. Het Besluit Gevoelige bestemmingen is op 15 januari 2009 in werking getreden. Dit besluit hanteert vaste zones langs drukke infrastructuur waarbinnen gevoelige bestemmingen, scholen, kinderdagverblijven (incl. crèches), bejaarden-, verzorgings- en verpleegtehuizen, niet gerealiseerd mogen worden indien ter plekke sprake is van een overschrijding of dreigende overschrijding van de grenswaarden voor fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂).

Met betrekking tot het voorgaande wordt opgemerkt dat het plan niet voorziet in het mogelijk maken van een gevoelige bestemming zoals bedoeld in het (ontwerp) besluit. In dat verband vormt de nieuwe regelgeving dus geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

4.4 Milieuzonering

4.4.1 Hindercirkels

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven. Voor wat betreft de onderbouwing daarvan dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de brochure VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. De brochure geeft minimale afstanden vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie die aangehouden moeten worden. De aan te houden afstanden van de brochure zijn opgezet voor inwaarts zonerende en bevatten vanuit de milieugevoelige functie gezien een bufferzone.

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding aangebracht te worden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Te denken valt bijvoorbeeld aan stankhinder van agrarische bedrijven en hinder van bedrijven die verspreid in de wijk en in de directe omgeving aanwezig zijn.

In een straal van 500 meter is gekeken welke bedrijven hinder kunnen veroorzaken. Dit is hieronder in een tabel weergegeven.

Bedrijfsnaam	Type	Werkelijke afstand	VNG	CBS nr
Alhesco	Groothandel	340 m	100 m (geluid)	46722, 46723

Rondom het bouwplan zijn verder geen bedrijven aanwezig. De realisatie van de woning zal geen beperkingen opleggen voor de omgeving en er kan een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd.

4.5 Externe veiligheid

Bij het opstellen of wijzigen van ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (bijvoorbeeld een tankstation);
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleidingen.
- propaantanks bij particulieren.

Deze risicobronnen moeten getoetst worden aan de huidige wet- en regelgeving. Op basis van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan geconcludeerd dat er in de buurt van de gewenste ontwikkeling geen risicobronnen aanwezig zijn. Verder onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

In een straal van 1 km rondom het bouwplan zijn twee benzinestations met LPG gevestigd. Deze zijn in de onderstaande tabel weergegeven.

Naam bedrijf	Locatie	Gewenste afstand	Werkelijke afstand
Benzinestation Ekelschot BV	Berndijksestraat 3	45 meter	680 meter
benzinestation Govers	Heeswijkstraat 30	45 meter	570 meter

Er zijn geen relevante buisleidingen of wegen die zijn aangewezen als route gevaarlijke stoffen nabij het bouwplan.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn ter attentie van externe veiligheid.

4.6 Watertoets

Als onderdeel van het nieuwe waterbeleid is begin 2002 de Watertoets ingevoerd. Ruimtelijke plannen en besluiten kunnen leiden tot wateroverlast, een achteruitgaande waterkwaliteit, verdroging van natuurgebieden, enzovoort. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten.

Het is een bestuurlijk instrument waarmee ruimtelijke plannen worden getoetst op de mate waarin ze rekening houden met het uitgangspunt dat water voldoende ruimte moet krijgen. Daarmee is de watertoets de verbindende schakel tussen waterbeheer en ruimtelijke ordening. Op 1 juli 2008 is de huidige Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) vervangen door een nieuwe Wro. De watertoets blijft onderdeel van de onderbouwing van een ruimtelijk plan of een vrijstelling.

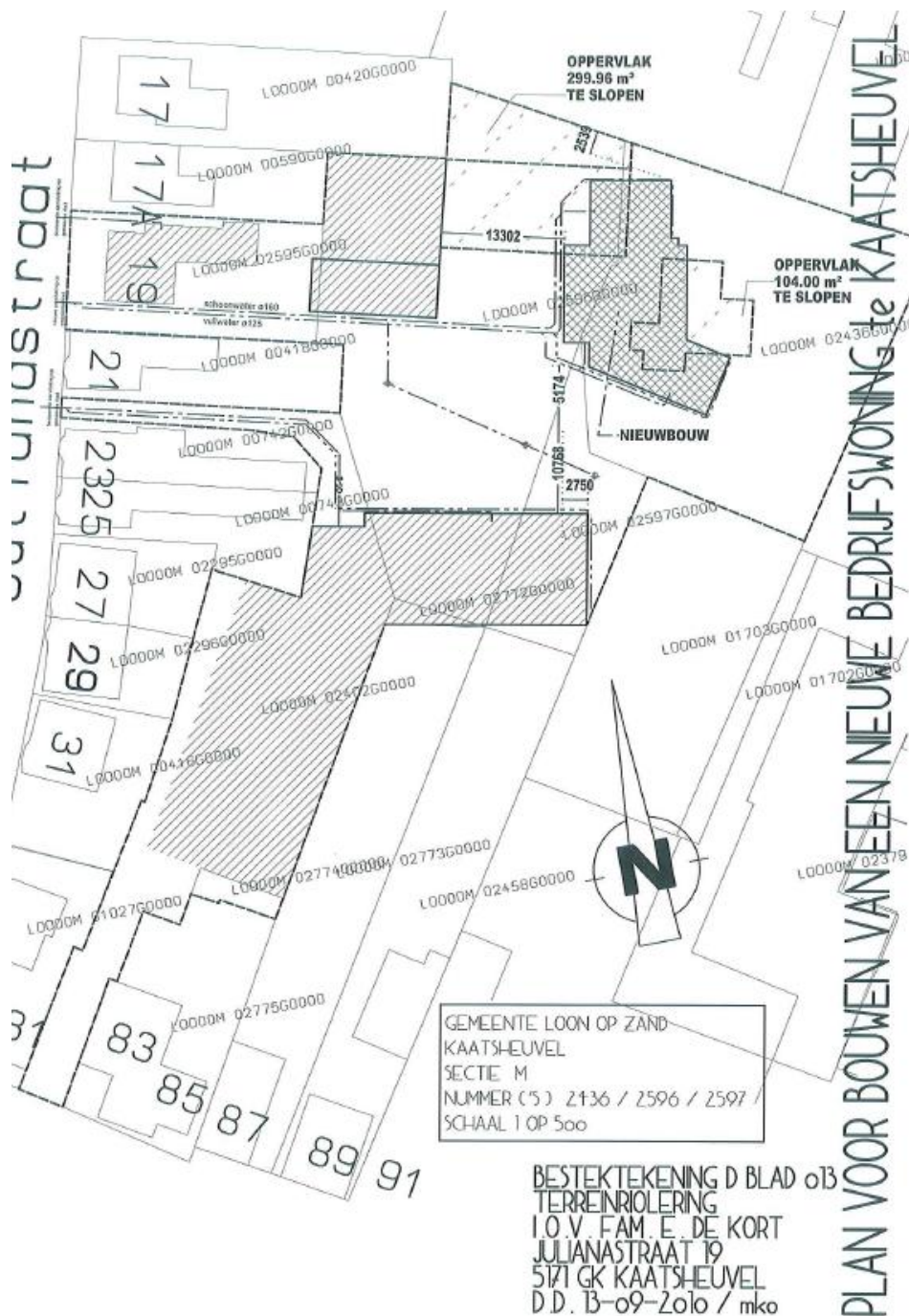
Beleid Waterschap

Het Waterschap Brabantse Delta toetst planontwikkelingen aan de "beleidsregel hydraulische randvoorwaarden". Belangrijkste uitgangspunt hierin is om water zo lang mogelijk vast te houden in de omgeving en regenwater zo min mogelijk via het riool af te voeren. Het schone regenwater kan ter plaatse worden geïnfiltreerd. Het betreft een klein plan zonder toename van verharding en bebouwing daarom zijn er geen geohydrologische gevolgen.

Op basis van de Wateratlas van de provincie Noord Brabant geldt voor de overige wateraspecten dat:

- het gebied is aangeduid als grondwatertype "Door stedelijke bebouwing beïnvloed grondwater";
- er geen maaiveld kwel is;
- het gebied geschikt is voor infiltratie;
- het plangebied niet is aangeduid als een overstromingsgebied;
- de grondwaterstand 1,35 m onder maaiveld is.

In de bestaande situatie wordt het hemelwater van de aanwezige bebouwing en verharding op de gescheiden riolering geloosd.



Figuur 4 bestaande riolering

Geconcludeerd kan worden dat het te slopen oppervlak groter is dan het nieuw te realiseren oppervlak en het verhard oppervlak gelijk blijft is er als gevolg van het plan geen sprake van toename van hemelwater. Ook de overige wateraspecten vormen geen belemmering. Er hoeven derhalve geen voorzieningen te worden getroffen met betrekking tot hemelwaterberging. Op 7 juli 2010 is van het Waterschap Brabantse Delta een advies ontvangen naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan. Hierin wordt aangegeven, dat de uitgangspunten akkoord zijn, maar dat het Waterschap toch inzicht wil in de mogelijkheden om het hemelwater af te koppelen.

Als gevolg van het plan wordt ca. 275 m² aan bebouwing gerealiseerd. Op basis van een maatgevende neerslag van 40 mm/m² zal derhalve 11 m³ hemelwater geborgen moeten worden. Dit hemelwater kan middels kratten van ca. 1,80 (l) 0,4 meter (h) en 0,5 meter (b) in de bodem worden geïnfiltreerd. In het plangebied is voldoende ruimte om dit te realiseren.

Bij het realiseren van de bebouwing worden geen uitlogende materialen gebruikt ten einde verontreiniging van het hemelwater te voorkomen.

4.7 Ecologie

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden.

Het plan dient zowel aan de Flora- en faunawet als aan de Natuurbeschermingswet 1998 getoetst te worden. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

4.7.1 Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming)

De natuurbeschermingswet heeft als doel de volgende gebieden te beschermen.

De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden)
- Beschermde Natuurmonumenten en
- Wetlands.

De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitats die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het in stand houden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en de bescherming van wilde flora en fauna

Ten behoeve van het plan is in september 2009 door Els & Linde een ecologisch onderzoek uitgevoerd (kenmerk 09.068). Hierin is onderzocht of het bouwplan voldoet aan de Flora en Faunawet. De bevindingen zijn opgenomen in dit rapport.

Uit het onderzoek blijkt dat er op het perceel geen beschermde soorten zijn aangetroffen of te verwachten. Mogelijk dat er in belendende percelen of woningen vleermuizen of andere bijzondere en beschermde soorten aanwezig zijn. De plannen hebben echter geen enkele invloed op deze dieren. Er is daarom geen ontheffing ex artikel 75 Flora en Faunawet noodzakelijk.

4.8 Archeologie

In 1992 is in het Europese "Verdrag van Malta" opgesteld, met als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te kunnen beschermen. Dit verdrag is door Nederland in 1998 ondertekend. Bij Ruimtelijke ontwikkelingen geldt het uitgangspunt, dat archeologische waarden zoveel mogelijk behouden en geconserveerd blijven in de bodem.

Ten behoeve van het plan is door Synthegra een archeologisch onderzoek uitgevoerd (kenmerk S090209, d.d. 31 augustus 2009). De bevindingen zijn opgenomen in dit rapport. Het onderzoek is uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie 3.2 volgens de SIKB 2006a.

In het plangebied is een matig fijn dekzand aanwezig met daaronder fluvioperiglaciale afzetting (Brabantse leem). In het dekzand wordt op basis van de bodemkaart een podzolgrond verwacht, eventueel afgedekt met een plaggendeek. Het is echter ook mogelijk dat binnen het plangebied veenontginningsgrond (dekzand vermengd met restveen) aanwezig is.

Op basis van de boringen uit het milieuonderzoek wordt duidelijk dat in het plangebied een humeuze bovengrond van 50 cm dik aanwezig is. Binnen het plangebied worden geen archeologische vindplaatsen verwacht. Losse vondsten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd kunnen echter niet worden uitgesloten. De ligging en aard daarvan zijn niet op voorhand te voorspellen.

Op basis van de verwachte landschappelijke ligging is aan het plangebied een lage verwachting toegekend voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum als voor nederzettingssresten uit het neolithicum tot en met de late middeleeuwen. Het is op basis van het bureauonderzoek niet duidelijk of er een plaggendeek of een veenontginningsgrond aanwezig is. Om dit vast te kunnen stellen is het noodzakelijk een vervolgonderzoek uitgevoerd. Volgens de richtlijnen van de provincie Noord-Brabant is in geval van een plaggendeek het noodzakelijk om een verkennend booronderzoek uit te voeren. Uit het uitgevoerde veldonderzoek blijkt dat de lage archeologische verwachting voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het laat paleolithicum en mesolithicum als nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd kan worden gehandhaafd.

4.9 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6. lid 2 b van het Besluit ruimtelijke ordening dient een paragraaf te worden opgenomen voor wat betreft de cultuurhistorie.

In onderstaande figuren 4a en 4b is de huidige bebouwing op de planlocatie weergegeven.



Figuur 4a en 4b

Planlocatie

De bestaande woning zal worden gesloopt.

Het plangebied ligt in de nabijheid van het dorpshart tussen de Monseigneur Volkerstraat en de Gasthuisstraat.

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door een strakke vormgeving. Om hierop aan te sluiten is gekozen voor een stijl met keramische pannen (antraciet/zwart) gedekte kapvorm. Voor het nieuwe pand is gekozen om voor de gevels dezelfde soort steen te gebruiken als in het huidige pand. Alleen wel in een gebakken keramische uitvoering. De overige bebouwing in de omgeving is traditioneel van aard en staat op een dusdanige afstand dat een nieuwe verschijningsvorm geen grote invloed heeft op deze uitstraling.

Omgeving

De bebouwing in de omgeving van het plangebied is zeer verschillend van aard. Het functionele gebruik domineert het straatbeeld waardoor enkel aanwezige architectonische bijzondere objecten minder tot uiting komen. Kleinschaligheid en differentiatie in het bebouwingsbeeld uitgevoerd in een traditionele bouwstijl geven een dorpse sfeer.

De vormgeving van de bebouwing is geënt op een eigentijds gevelbeeld waarin historische aspecten zijn terug te vinden. Kleinschalige en gevarieerde bebouwingselementen zorgen voor een sterke verticale geleding in aaneengesloten gevelwanden, waardoor individuele gevels herkenbaar zijn. De gevelkarakteristiek wordt gekenmerkt door een traditionele bouwstijl met ambachtelijke materialen zoals bakstenen en dakpannen.

De panden Gasthuisstraat 61, 77, 94/96/98 en 114 zijn vermeld in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) van de provincie. Verwezenlijking van het plan heeft geen gevolgen voor deze panden;



Figuur 5 Gasthuisstraat 94/96/98



Figuur 6 Gasthuisstraat 61



Figuur 7 Gasthuisstraat 77



Figuur 7 Gasthuisstraat 114

Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen (hogedruk) gasleidingen, datatransportleidingen (m.u.v. eigen aansluiting) en hoofdwaterleidingen.

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 gebied Julianastraat 19 in Kaatsheuvel.

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 plankaart) hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en in beeld op een plankaart. Plankaart 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.

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 plankaart) hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en in beeld op een plankaart. Plankaart en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

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 2008). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het nieuwe Besluit op de 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 plankkaart;
- 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 bestemmingen waarvoor dit noodzakelijk is. Niet alle bestemmingen zijn hier beschreven, wanneer de bestemming niet beschreven is, zijn er geen bijzonderheden te melden.

Bedrijf

Het betreft een bedrijfsbestemming gericht op losse of geclusterde bedrijven in het stedelijke gebied. Daarom is in de regels opgenomen dat er uitsluitend bedrijven opgericht mogen worden tot maximaal categorie 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten. Met betrekking tot verkooppunten voor motorbrandstof kan het volgende worden opgemerkt. Het is niet wenselijk dat elk bedrijf een verkooppunten voor motorbrandstof kan worden, daarom is aangegeven dat verkooppunten voor motorbrandstof uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding. Hierbij kan ook worden opgemerkt dat de gemeente uitsluitend verkooppunten voor motorbrandstof zonder lpg in de kern wil hebben, echter vanwege bestaande verkooppunten met LPG is ook hiervoor een aanduiding opgenomen.

5.3. Overige bepalingen

Ontheffingen (algemeen)

De in het plan opgenomen ontheffingsmogelijkheden 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 ontheffingen 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 ontheffingsbevoegdheid is voorgeschreven. Iedere voorgenomen afwijking van de plankaart 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 gezien op zijn gevolgen voor omwonenden en andere belanghebbenden.

Algemene ontheffingsregels

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 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp bestemmingsplan Julianastraat 19 in Kaatsheuvel is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Het voorontwerpbestemmingsplan, dat is tevens overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd.

De ingediende vooroverleg- en inspraakreacties zijn samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien in de Reactienota Vooroverleg en Inspraak voorontwerp bestemmingsplan "Kom Kaatsheuvel".

Deze Reactienota is, samen met de ingediende vooroverlegreacties, als bijlage opgenomen.

Na inspraak zal het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

De resultaten van deze procedures zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de eigenaar (initiatiefnemer) gedragen. Het afsluiten van een exploitatieovereenkomst is derhalve niet noodzakelijk. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de herziening van het bestemmingsplan zijn verrekend in de leges. Tevens is er een risicoanalyse uitgevoerd ten behoeve van de mogelijke tegemoetkoming in schade. Deze analyse is omgezet naar een overeenkomst welke is ondertekend door de initiatiefnemer. Deze overeenkomst is als een separate rapportage opgenomen. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.