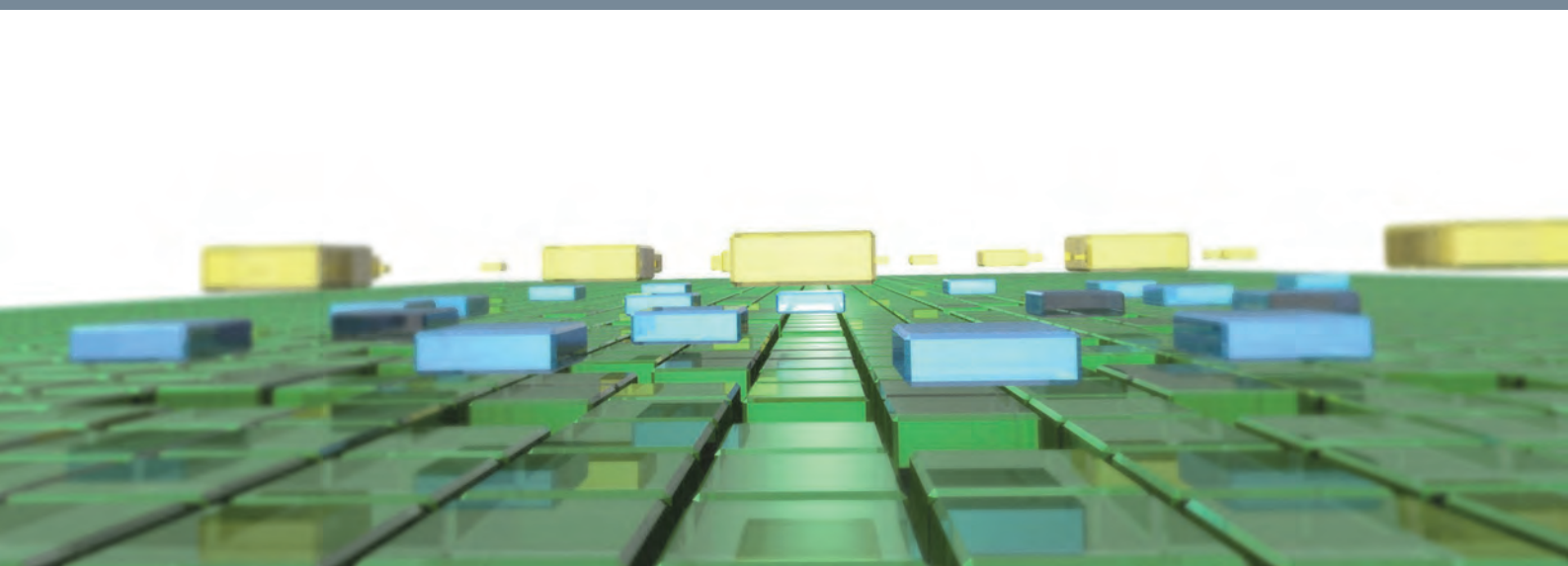


Bestemmingsplan
'Nieuwevaert Kaatsheuvel'
Gemeente Loon op Zand
Ontwerp



Bestemmingsplan 'Nieuwevaert Kaatsheuvel'

Gemeente Loon op Zand

Ontwerp

Rapportnummer:	211X07180.084049_1
Datum:	November 2015
Contactpersonen gemeente:	de heer M. van Merwijk
Projectteam BRO:	Pascal Hendriks, Niels van Benthem
Concept:	juni 2015
Voorontwerp:	augustus 2015
Ontwerp:	november 2015
Vaststelling:	
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	BRO, Abstract
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Opzet van de toelichting	8
2. PLANSCHRIJVING	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.1.1 Omgeving plangebied	9
2.1.2 Huidige situatie plangebied	10
2.2 Toekomstige situatie	11
2.2.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten	11
2.2.2 Planbeschrijving	12
3. BELEIDSKADER	19
3.1 Rijksbeleid	19
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	19
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	19
3.2 Provinciaal beleid	20
3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening	20
3.2.2 Verordening Ruimte	23
3.3 Regionaal beleid	25
3.3.3 Regionale Agenda Wonen 2015	25
3.4 Gemeentelijk beleid	26
3.4.1 Structuurvisie Loon op Zand 2030	26
3.4.2 Woningbehoefteonderzoek 'Hart van Brabant'	27
3.4.3 Woonvisie-plus 2009 + Quicksan woningbouwprogramma 2015	28
4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN	31
4.1 Algemeen	31
4.2 MER	31
4.2.1 Algemeen	31
4.2.2 Onderzoek	31
4.2.3 Conclusie	32
4.3 Geluid	33
4.3.1 Algemeen	33
4.3.2 Onderzoek	33

4.3.3 Conclusie	34
4.4 Luchtkwaliteit	35
4.4.1 Algemeen	35
4.4.2 Onderzoek	35
4.4.3 Conclusie	36
4.5 Externe veiligheid	36
4.5.1 Algemeen	36
4.5.2 Onderzoek	37
4.5.1 Conclusie	39
4.6 Bodem	39
4.6.1 Algemeen	39
4.6.2 Onderzoek	39
4.6.3 Conclusie	40
4.7 Water	40
4.7.1 Algemeen	40
4.7.2 Onderzoek	40
4.7.3 Conclusie	41
4.8 Flora en fauna	41
4.8.1 Algemeen	41
4.8.2 Onderzoek	43
4.8.3 Conclusie	43
4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	44
4.9.1 Cultuurhistorie	44
4.9.2 Archeologie	44
4.10 Verkeer en parkeren	45
4.10.1 Verkeer	45
4.10.2 Parkeren	48
4.11 Bedrijven en milieuzonering	49
4.11.1 Algemeen	49
4.11.2 Onderzoek	50
4.11.3 Conclusie	52
4.12 Explosieven	52
4.12.1 Algemeen	52
4.12.2 Onderzoek	53
4.12.3 Conclusie	54
4.13 Kabels en leidingen	54

5. JURIDISCHE PLANOPZET	55
5.1 Juridisch-planologische opzet	55
5.2 Systematiek	55
5.2.1 Inleidende regels	55
5.2.2 Bestemmingsregels	56
5.2.3 Algemene regels	57
5.2.4 Overgangs- en slotregels	57
5.3 Systematiek per bestemming	58
 6. FINANCIIEEL-ECONOMISCHE ASPECTEN	 61
6.1 Verhaal van kosten	61
6.2 Economische uitvoerbaarheid	61
 7. PROCEDURES	 63
7.1 Inspraak	63
7.2 Overleg	63
7.3 Vaststellingsprocedure	63
7.4 Beroep	64
 BIJLAGEN	
Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan	
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 3: Bodemonderzoek	
Bijlage 4: Waterparagraaf	
Bijlage 5: Quickscan Ecologie	
Bijlage 6: Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek	
Bijlage 7: Akoestisch onderzoek Garage De Jong (2008)	
Bijlage 8: Explosievenonderzoek	
Bijlage 9: Selectieadvies	
Bijlage 10: Eindverslag inspraak	
Bijlage 11: Eindverslag vooroverleg	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De Monseigneur Völkerstraat in Kaatsheuvel is één van de oudere planmatig aangelegde straten in Kaatsheuvel. De straat is in de eerste helft van de 12^e eeuw aangelegd als verbinding tussen de Roestenbergstraat en de Vossenbergsche Vaart (nu Loonse Vaert). Na de tweede wereldoorlog werd de eerste bebouwing aan de straat gerealiseerd en in de jaren '60 van de vorige eeuw ontstonden de eerste schoenfabrieken achter de gerealiseerde bebouwing. Halverwege de jaren '80 werd het gebied Roestenbergstraat, Monseigneur Völkerstraat en Loonsevaart ontwikkeld als woongebied. De straten werden aangelegd in een organisch patroon. Vanuit de Monseigneur Völkerstraat werden twee gebiedsontsluitingswegen aangelegd (Ringvaart) die het plangebied aan west- en oostzijde begrenste. Ten noorden van de bedrijfsbebouwing Monseigneur Völkerstraat werden rijenwoningen aangelegd met aan noordwestzijde de Anton Pieckschool en gymzaal.

Het bedrijf Nieuwevaart Ontwikkeling B.V. heeft het voornemen om de bedrijfsbebouwing van de adressen Monseigneur Völkerstraat 27, 29, 33, 37 en 47 te slopen. Daarnaast staat de Anton Pieckschool inmiddels leeg en is er de wens vanuit de gemeente Loon op Zand deze samen met de gymzaal ook te amoveren. Het plan is er om het totale gebied tussen Monseigneur Völkerstraat en Ringvaart en (bedrijfs)kavels aan de Monseigneur Völkerstraat te herontwikkelen voor woningbouw. Het plan omvat de nieuwbouw van 75 reguliere woningen, dit is inclusief een bestaande bouwmogelijkheid voor een vrijstaande woning. Daarnaast worden er twee bijzondere woonvormen toegevoegd en wordt een bestaande bedrijfswoning aan de Mgr. Völkerstraat 27 bestemd als reguliere woning. Hiermee bedraagt het totaal aantal woningen dat onderdeel uitmaakt van het plangebied 78.

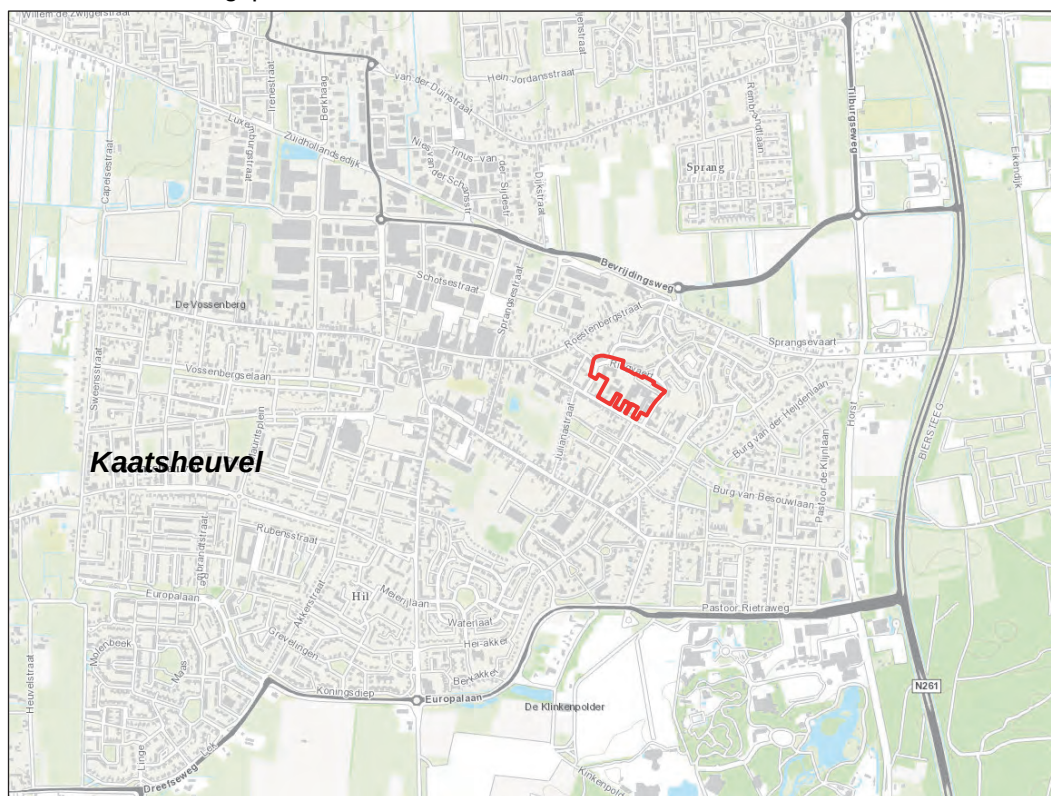
Van toepassing voor het gebied is de beheersverordening "Woongebieden Kaatsheuvel", op 20 september 2012 door de gemeenteraad van Loon op Zand vastgesteld. De beheersverordening "Woongebieden Kaatsheuvel" vormt het toetsingskader voor bouwactiviteiten en gebruik van gronden in de kern Kaatsheuvel. De te herontwikkelen percelen hebben de bestemming 'Bedrijf'. De voormalige Anton Pieckschool en gymzaal heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Gronden direct rondom de school hebben de bestemming 'Verkeer'.

De realisatie van de woningen is niet direct uitvoerbaar binnen die bestemming. De gemeente Loon op Zand is bereid medewerking te verlenen door middel van het opstellen van een herziening van het vigerend bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de noordoostzijde van Kaatsheuvel en wordt globaal begrensd door de Ringvaart en bebouwing Mgr. Völkestraat. Het herontwikkelingsgebied omvat de percelen Ringvaart 18 (voormalige Anton Pieckschool en gymzaal) en de percelen Mgr. Volkerstraat 27, 29, 33, 37A en 47, met aangrenzende bedrijfsbebouwing Ringvaart 80, 82 en 82A.

Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied in groter verband weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Van toepassing voor het gebied is de beheersverordening “Woongebieden Kaatsheuvel”, op 20 september 2012 door de gemeenteraad van Loon op Zand vastgesteld. De beheersverordening “Woongebieden Kaatsheuvel” vormt het toetsingskader voor bouwactiviteiten en gebruik van gronden in de kern Kaatsheuvel.

De te herontwikkelen percelen hebben de volgende bestemmingen:

- Bedrijf (Mgr. Volkerstraat 27, 29, 33, 37A en 47. Ringvaert 80, 82 en 82A);
- Maatschappelijk (Ringvaert 18);
- Verkeer (wegen en openbare ruimte rondom Anton Pieckschool en weg tussen bedrijfsbebouwing Mgr. Völkerstraat en achterzijden percelen Ringvaert 22 t/m 78.

De gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn bestemd voor bedrijfsinrichtingen die zijn opgenomen in bij de beheerverordening behorende bijlage "Staat van bedrijfsactiviteiten", met dien verstande dat het op de kaart aangegeven onderscheid ten aanzien van toegelaten milieucategorieën in acht dient te worden genomen. Op een deel van de locatie is daarmee milieucategorie 3 mogelijk. Eén en ander met bijbehorende voorzieningen.

De gronden op de locatie die op de plankaart zijn aangewezen voor 'Bedrijfsdoeleinden', zijn bestemd voor bedrijfsinrichtingen die zijn opgenomen in de van de voorschriften deel uitmakende bijlage "Staat van bedrijfsactiviteiten", met dien verstande dat het op de kaart aangegeven onderscheid ten aanzien van toegelaten milieucategorieën in acht dient te worden genomen. Op een deel van de locatie is daarmee milieucategorie 3 mogelijk. Eén en ander met bijbehorende voorzieningen.

Op de gronden zijn bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en tuinen, verhardingen en parkeervoorzieningen toegestaan. Bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen de op de kaart aangegeven bouwgrenzen. Omdat geen maximaal bebouwingspercentage is opgenomen, mag het vlak dat wordt gevormd door deze bouwgrenzen volledig met bedrijfsbebouwing worden ingevuld. Een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'bedrijfswoning' op de plankaart (zuidoosthoek locatie langs de Ringvaert).

Conform de aanduiding op de plankaart is de goothoogte maximaal 6 meter. De inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 650 m³ bedragen. De gezamenlijke oppervlakte van bij een bedrijfswoning behorende bijgebouwen mag niet meer dan 60 m² bedragen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een hoogte van 4 meter en de hoogte van terreinafscheidingen is maximaal 2 meter.

De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Verblijfsdoeleinden', zijn bestemd voor verblijfsvoorzieningen alsmede voor de ontsluiting van het verkeer. Op de gronden zijn verhardingen ten behoeve van auto-, fiets- en voetgangersverkeer alsmede ten behoeve van het parkeren toegelaten, zodanig dat aangrenzende woningen en andere hoofdgebouwen, waar mogelijk, bereikbaar zijn voor autoverkeer over een ten minste 3 m brede verharding. Daarnaast zijn tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde en groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en andere bij deze bestemming behorende voorzieningen toegelaten. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen, behoudens verlichtingsarmaturen, wegwijzers, verkeerstekens en speelvoorzieningen, waarvan de hoogte niet meer dan 6 meter mag bedragen.

De gronden aangewezen voor 'Woondoeleinden', zijn bestemd voor het wonen, met bijbehorende voorzieningen. Conform de aanduiding op de plankaart is hier een vrijstaande woning toegestaan. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op de gronden met op de plankaart de aanduiding 'bouwvlak hoofdgebouw met bijgebouwen'. Tussen twee niet aaneengebouwde hoofdgebouwen mag de afstand van elk van de hoofdgebouwen tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 m bedragen. De maximum goothoogte bedraagt 6 meter. In de voorschriften zijn tevens maatvoeringseisen ten aanzien van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen.

1.4 Opzet van de toelichting

Het bestemmingsplan bestaat uit een 'verbeelding' (plankaart), de 'regels' en een toelichting. Alleen de regels en de verbeelding zijn juridisch bindend. De toelichting geeft een onderbouwing en uitleg.

Het volgende hoofdstuk omvat de beschrijving van de huidige en toekomstige situatie, waarna het derde hoofdstuk een korte omschrijving geeft van het geldende beleid van de diverse betrokken overheden en de conclusies van en toetsing aan dit beleid.

In het vierde hoofdstuk vindt toetsing plaats van de milieu- en waardenaspecten. Het vijfde hoofdstuk bevat de juridische toelichting, met een beschrijving en onderbouwing van de opbouw van de regels en verbeelding.

Een ontwikkeling dient ook financieel haalbaar te zijn, dat is het onderwerp van hoofdstuk zes. Hoofdstuk zeven omvat een beschrijving van de procedures.

2. PLANSCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Omgeving plangebied

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Mgr. Völkerstraat en de Ringvaart. De Mgr. Völkerstraat is een van de oorspronkelijke linten waarlangs Kaatsheuvel is gegroeid, de Ringvaart vormt één van de straten van de (planmatig ontwikkelde) woonbuurt Loonse Vaart. Dit komt duidelijk terug in de bebouwingskarakteristieken.

De Mgr. Völkerstraat heeft zich ontwikkeld als een langgerekt bebouwingslint. Het kent meer variatie dan de Ringvaart. Doordat de bebouwing op relatief korte afstand van elkaar staat, is met name aan de zuidzijde sprake van min of meer één bebouwingswand. Langs de Mgr. Völkerstraat is sprake van zowel bedrijfs- als woonfuncties. Een deel van deze bedrijfsfuncties is op de achterterreinen gelegen. Daarnaast is sprake van verschillende woningtypen, zowel (half)vrijstaande als geschakelde woningen. Vanwege deze variatie is ook sprake van enige variatie aan architectonische vormgeving. De uitstraling wordt wel gekenmerkt door een ingetogen, traditionele vormgeving. In de rooilijnen is enige differentiatie aanwezig. Daar waar een groter aandeel geschakelde woningen aanwezig is, is ook sprake van een grotere eenheid in rooilijn. Bijzonder zijn de geschakelde woningen aan de oostzijde van de Mgr. Völkerstraat (zuidzijde). Om een te grote eenheid van rooilijnen te voorkomen, verspringen hier de rooilijnen per 4 aanééngeschakelde woningen. Bouwhoogten variëren, er is sprake van zowel één als twee lagen met een kap. Hoewel kapvormen ook variëren, staat de nokrichting veelal evenwijdig aan de rijbaan. In de rijwoningen is door middel van topgevels enige variatie aangebracht.

De Mgr. Völkerstraat heeft een min of meer stenige uitstraling. Verspreid zijn wel bomen aanwezig (afhankelijk of er mogelijkheden bestaan in verband met parkeren), er is geen sprake van een doorgaande bomenstructuur.

Ten zuiden van de Mgr. Völkerstraat is het zogenaamde Rode dorp gebouwd. Door een (toekomstige) verminderende vraag naar duplexwoningen en de matige bouw- en woon-technische kwaliteit van de huurwoningen zal hier (op termijn) herstructurering moeten plaatsvinden.

Ten noorden van de Mgr. Völkerstraat (en om het plangebied heen) is de woonbuurt Loonse Vaart gerealiseerd. Deze woonbuurt heeft een meer gebogen stratenpatroon, karakteristiek voor de periode waarin het is gerealiseerd. De bebouwing heeft een blokvormig karakter. Het aangeboden woonmilieu en de architectonische verschijningsvorm hiervan is eenzijdig. Wel is enige variatie in bebouwingshoogte herkenbaar. Het accent

ligt sterk op geschakelde woningen, veelal op kleine kavels geplaatst. Een belangrijk deel van de woningen is huurwoningen (onder meer van de woningstichting).

Langs de Mgr. Völkerstraat is, aansluitend op het plangebied, sprake van een losse bebouwingsstructuur met enige (half)vrijstaande woningen. Op de hoek Mgr. Völkerstraat en de Ringvaart (westzijde) zijn, behorend bij de Loonse Vaart, geschakelde woningen gerealiseerd.

Aan de noordzijde van het plangebied is woonbebouwing met de achterzijde op onderhavig plangebied gesitueerd. De achterzijde van de percelen langs de Ringvaart is met een doorsteek aan de noordzijde bereikbaar voor auto's. Hier wordt dan ook enige parkeergelegenheid voor de bewoners geboden.

Ten noordoosten van het onderhavige plangebied is sprake van een groen veldje. Een langzaam verkeerverbinding zorgt voor een (groene) doorsteek naar de Loonsevaart. Overigens is conform het vigerende bestemmingsplan op het groene veldje de realisatie van een maatschappelijke voorziening mogelijk.

Ten oosten van het plangebied is een garagebedrijf gesitueerd. Het gebouw heeft een bedrijfsmatig karakter, passend bij de huisstijl van de autodealer. De buitenruimte wordt gekenmerkt door geparkeerde auto's. Tussen het trottoir langs de Ringvaart en de plangrens is een groenstrook aanwezig.

2.1.2 Huidige situatie plangebied

Op het onderhavige plangebied, omsloten door de Mgr. Völkerstraat en de Ringvaart zijn diverse bedrijven aanwezig. Deze liggen nu vrijwel volledig omsloten door woonbebouwing. Deze situering maakt dat een optimale bedrijfsvoering hier niet (meer) mogelijk is en tot overlast kan zorgen in de woonomgeving. Het betreft de volgende bedrijven:

- Op Mgr. Völkerstraat 27 en 29 is sprake van een opslag van een schoenenhandel (met woning);
- Op perceel Mgr. Völkerstraat 33 is sprake van een schoenenfabriek;
- Op perceel Mgr. Völkerstraat nr. 37a is een bedrijfshal met een kleding/schoenenhandel aanwezig;
- Op het perceel Mgr. Völkerstraat 47 is een bedrijfswagenhandel aanwezig. Het pand wordt gebruikt voor opslag (geen reparatie / onderhoud). Aan de achterzijde van dit pand bevindt zich een wasbox, deze is inmiddels buiten gebruik.
- De bebouwing op het perceel Ringvaart 80 is afgebrand;
- Op het perceel Ringvaart 82 is sprake van een bedrijfshal ten behoeve van een meubelmaker. Op dit perceel is ook een bedrijfswoning aanwezig;

Langs de Mgr. Völkerstraat zijn passend bij de bebouwingskarakteristiek, enkele vrijstaande (bedrijfs)woningen gesitueerd. De bebouwing heeft hier een hoogte van twee lagen met kap. Afgezien van de bedrijfsbebouwing op Mgr. Völkerstraat 33 is de bedrijfs-

bebouwing op het binnenterrein gesitueerd. Open voorterreinen zijn over het algemeen verhard en als ontsluiting c.q. parkeerterrein ingericht. Aan de achterzijde staat de bebouwing tot op achterontsluiting.

Het binnenterrein heeft een stenige uitstraling: een belangrijk deel van het terrein is bebouwd, voor het overige is het terrein verhard met klinkers of tegels. Groenelementen zijn, gezien de functie van het gebied, zeer sporadisch aanwezig.

De bebouwing heeft een duidelijk bedrijfsmatige uitstraling, met een veelal gesloten gevoelbeeld. De bebouwingsdichtheid is hoog. Sprake is van een variatie aan architectonische uitstralingen. De bouwtechnische kwaliteit is soms matig te noemen. Bouwhoogten en kapvormen variëren.

Aan noordwesten van het plangebied ligt de Anton Pieckschool met een parkeerpleintje (met een nutsvoorziening) in de noordwesthoek van het plangebied. De school wordt aan de openbare zijde omsloten door groen, het speelplein is aan de binnenzijde van de bebouwing gesitueerd. Aan de zuidoostzijde van de school ligt grenzend aan het parkeerpleintje een gymzaal.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De gemeente Loon op Zand geeft aan dat het herontwikkelen van de locatie uit ruimtelijk oogpunt gewenst is. De huidige bedrijfsbestemming op de locatie hinderen onder meer de aangrenzende woningen en functies in de omgeving zoals Chalet Fontaine. De Anton Pieckschool staat inmiddels leeg en is in beheer overgedragen aan de gemeente. Een herontwikkeling van de school voor maatschappelijke doeleinden is uitgesloten vanwege concurrentie met gemeentelijke accommodaties. Een andere herbestemming voor de locatie is niet gevonden. Dat betekent dat gezocht wordt naar een nieuwe functie voor de locatie waarbij een woonfunctie het meest voor de hand ligt. Om die reden is aan de ontwikkelaar van de Nieuwevaart gevraagd om de schoollocatie mee te nemen in de verkavelingsstudie.

Daarnaast zijn door de gemeente Loon op Zand specifieke uitgangspunten benoemd:

- Een woonmilieu rond een robuust (groen) binnenterrein als drager van dit woonmilieu heeft de voorkeur boven andere voorgaande schetsplannen;
- Het bij het huidige groene kiss & ride terrein situeren van de noordelijke entree is een goede keuze. Wel dient gedacht te worden aan de ontsluiting van het achterpad van de woningen aan de Ringvaart, hier dient niet enkel een brede verharding opening in de straat te komen;
- De nieuwe aansluitingen op de bestaande wegen dienen zodanig gesitueerd te worden dat T-ontsluitingen ontstaan. Kruispunten met vier 'takken' zijn niet gewenst;

- Binnen de series van aaneengesloten woningen zoeken naar een differentiatie (in types, hoogten, breedtes) zowel vanwege een afstemming op een gemixte doelgroep als vanwege de ruimtelijke differentiatie. De architectuur van deze series moet familie van elkaar zijn;
- Het is niet gewenst de geprojecteerde bebouwing bij de oostelijke entree met de achterkant naar het centrale gebied te plaatsen;
- Bomen in westelijke bocht Ringvaert behoren tot het basiskapitaal van de directe omgeving. Behoud en inpassing van deze bomen;
- Organiseren van parkeren in de centrale openbare ruimte en aan achterkanten van woningen;
- De centrale ruimte dient niet enkele en woonstraat te zijn met parkeervakken. Uit de stedenbouwkundige schetsen moet blijken wat de kwaliteit en betekenis van deze ruimte is. Hierbij dient onder andere rekening te worden gehouden met groen en de opvang van hemelwater;
- Mogelijkheden onderzoeken voor realiseren van doorsteek voor voetgangers (en fietsers) tussen Mgr. Völkerstraat en het centrale binnengebied. Een dergelijke doorsteek kan onderdeel zijn van een systeem van (te ontwikkelen) informele dorpse wandelroutes.

2.2.2 Planbeschrijving

Door de sloop van de bedrijfsbebouwing, school en gymzaal ontstaat een gebied tussen Ringvaert en Mgr. Völkerstraat met nog slechts op enkele plekken een bebouwingswand. Het plangebied grenst aan een groter woongebied tussen Roestenbergstraat, Vaartstraat en Mgr. Völkerstraat, waar een organisch stratenpatroon overheerst. De straten lopen vloeiend door het gebied waarbij bouwblokken verspringend en verdraaid van elkaar aan de woonstraten zijn gepositioneerd. Het stedenbouwkundig patroon aan de Mgr. Völkerstraat en ten zuiden daarvan is daarentegen traditioneel. Een rechtstratenpatroon waarbij woningen, bouwblokken en groenvlakken in traditionele blok- en strokenverkaveling zijn gerealiseerd.

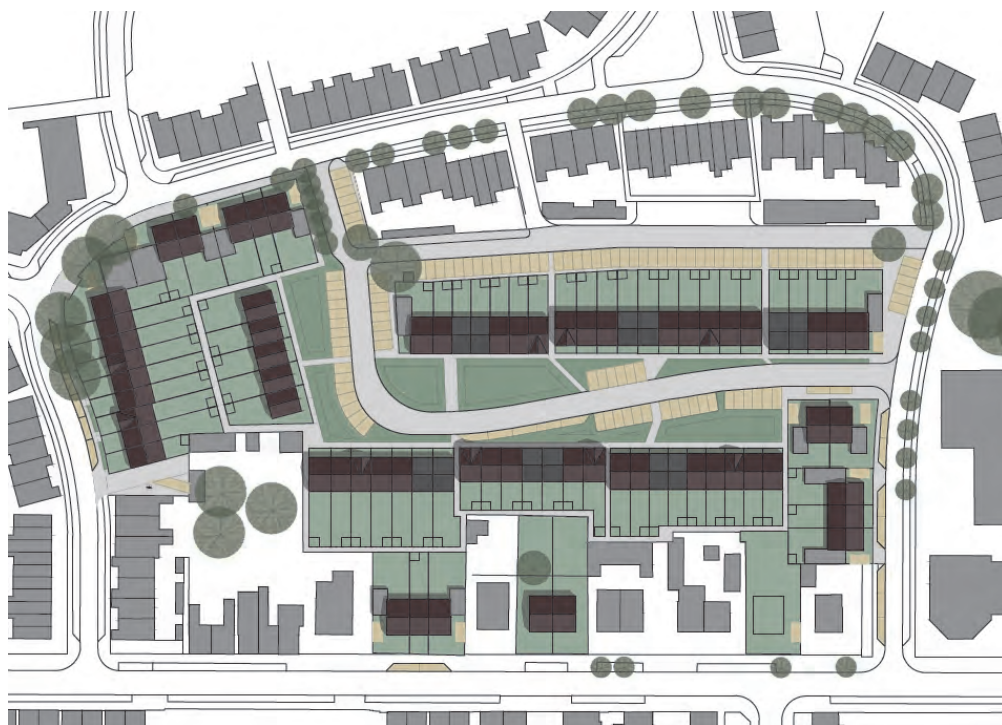
De planlocatie is de overgang tussen deze twee van elkaar onderscheidende verkavelingspatronen. De bestaande bebouwingswand volgt het stratenpatroon en zorgt voor een constante begeleiding. Met de sloop van de bebouwing in het gebied ontstaat de kans om van het binnengebied een specifiek woonmilieu te maken en op een logische manier de overgang tussen de twee verkavelingspatronen met elkaar te verbinden.

Het toevoegen van het binnenmilieu mag niet ten kosten gaan van de bestaande kwaliteit van het gebied. Nieuwe bebouwing moet de lege plekken in de bebouwingswand langs Ringvaert en Mgr. Völkerstraat én het binnengebied op een logische manier invullen. De grote van het binnengebied maakt het mogelijk om het op te delen in kleinere eenheden en in maat en schaal aan te laten sluiten op het stedenbouwkundige patroon. In de na-

volgende afbeelding is een uitsnede opgenomen van het nu voorliggende stedenbouwkundige plan.

Opgemerkt wordt dat het stedenbouwkundig planconcept juridisch is vertaald in dit bestemmingsplan (verbeelding en regels). De woningtypen die worden weergegeven zijn echter niet juridisch vertaald in dit plan.

Op deze wijze kan ten allen tijde adequaat en flexibel worden ingespeeld op de actuele vraag vanuit de markt zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit die met de herontwikkeling wordt nagestreefd.



Stedenbouwkundig plan



Stedenbouwkundig plan 3D

Binnengebied

Centraal door het binnengebied loopt een nieuwe woonstraat (Nieuwevaert). De woonstraat loopt in een gebogen vloeiend patroon en haakt op twee plekken aan op de Ringvaert (noordzijde en oostzijde), de ontsluitingsweg van het noordelijke woongebied met de Mgr. Völkerstraat. De noordelijke ontsluiting is gepositioneerd op plek waar tot voor kort de groene kiss & ridestrook van de basisschool lag. De bestaande bomenrij parallel aan deze kiss & ridestrook (Haagbeuk in piramidevorm), evenals twee bomen (Zachte essen) ten zuidoosten hiervan, worden daarbij behouden.

Door het vloeiend en gebogen verloop van de nieuwe woonstraat is het mogelijk de bouwblokken verspringend en gedraaid in het binnengebied te positioneren. Er ontstaat in het binnengebied een pleinruimte waar de rijbaan (de ontsluiting van het gebied) doorloopt. De pleinruimte heeft een brede opzet waarbij de rijbaan is ingepast tussen grote groenvlakken met solitaire bomen. Enkele bomen staan op dit moment al in het gebied en zijn zorgvuldig in de nieuwe situatie gepast.

Er wordt gewoond aan het plein. Bewoners ontmoeten elkaar in de openbare groene ruimte en kinderen spelen er. De auto is duidelijk 'te gast' waarbij op enkele plekken aan de randen van de pleinruimte parkeerstroken zijn gerealiseerd. Bij een verdere uitwerking van het verkavelingsplan worden de mogelijkheden onderzocht voor het realiseren van een doorsteek voor voetgangers tussen de Mgr. Völkerstraat en het binnengebied. Vooralsnog is deze niet voorzien.

Bebouwing is geclusterd in bouwblokken waarbij de voorzijde van de woningen gericht is op het plein. Achterkanten van de nieuwe bebouwing grenst aan de achterkanten van bestaande bebouwing en nieuw toe te voegen bebouwing aan Ringvaert en Mgr. Völkerstraat. Aan de noordzijde van de planlocatie blijft de bestaande ontsluitingsweg langs de achtertuinten van de woningen aan de Ringvaert gehandhaafd. De achtertuinten van de nieuwe woningen aan de noordzijde van het binnengebied grenzen hier eveneens aan. Tussen de achtertuinten van de nieuwe woningen en de bestaande ontsluitingsweg wordt een strook met haakse parkeervakken gerealiseerd. Deze parkeerstrook is bestemd voor bewoners en bezoekers van de woningen in het binnengebied.

De voorgevels van de bouwblokken in het binnengebied verspringen van elkaar. Tussen de bouwblokken zijn voetpaden aangebracht om toegang te krijgen tot de achtertuinten van de woningen in het binnengebied of tot de parkeerstrook grenzend aan de achtertuinten van de woningen aan de noordzijde.

In het binnengebied, globaal achter de bestaande woning aan de Ringvaert 22, is een transformatorhuisje aanwezig. Deze blijft behouden met het plan en wordt specifiek aangeduid als 'nutsvoorziening'.

Ringvaert

De lege plekken langs de Ringvaert worden opgevuld met twee-onder-een-kap en rijenwoningen. De voorgevels van de woningen volgt daarbij de loop van de weg. Aan de oostzijde van het plangebied, ter plaatse van de aansluiting van de Oudevaert op de Ringvaert, liggen de woningen terug ten opzichte van de denkbeeldig doorgetrokken voorgevellijn. Enkele bestaande bomen langs de Ringvaert (vijf Hongaarse eiken en de Ruwe berk) worden behouden door de woningen hier meer op afstand van de straat te positioneren. De afstand is voldoende om groei van de bomen voor de toekomst te waarborgen. De bescherming van deze waardevolle bomen is juridisch-planologisch geregeld in de regels van dit bestemmingsplan. Evenwijdig aan deze bomen en de Ringvaert worden enkele langspaarkeerplaatsen aangelegd.

Aan de Ringvaert bevinden zich ter hoogte van de Oudevoet afvalcontainers. Deze afvalcontainers blijven met het plan behouden. In dit bestemmingsplan is hiervoor geen specifieke regeling opgenomen omdat deze voorzieningen vergunningsvrij gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast bevindt zich ter hoogte van de nieuwe ontsluiting op de Ringvaert een oplaadpunt voor elektrische auto's, dit oplaadpunt wordt verplaatst. Het voornemen is om het oplaadpunt in hetzelfde deel van de Ringvaert als waar deze momenteel aanwezig is, te herplaatsen.

Tot slot ontsluit op de Ringvaert een in- en uitrit waarop een recht van overpad rust ten behoeve van de achterpercelen van de woningen aan de Mgr. Völkerstraat 17 tot en met 25. Deze in- en uitrit blijft met dit plan behouden, in de regels van dit bestemmingsplan is hiertoe een bepaling opgenomen.

Mgr. Völkerstraat

Aan de Mgr. Völkerstraat worden de lege plekken eveneens opgevuld met een vrijstaande (dit betreft een bestaande bouwmogelijkheid die gezien wordt als bestaande woning), twee-onder-een-kap en rijenwoningen. De voorgevel van de nieuwe woningen wordt ook hier in de bestaande rooilijn geplaatst.

Bebouwing

Met het plan Nieuwevaert worden, inclusief de twee bijzondere woonvormen en de bestaande bouwmogelijkheid voor een vrijstaande woning, 77 nieuwe woningen op de planlocatie gerealiseerd. In de bestemmingsplanherziening wordt daarnaast de bestaande bedrijfswoning aan de Mgr. Völkerstraat 27 (her)bestemd. Voor wat betreft de nieuw te bouwen woningen, hiertoe niet gerekend de bestaande bouwmogelijkheid voor een vrijstaande woning en de bestaande bedrijfswoning, wordt vooralsnog uitgegaan van de volgende plandifferentiatie:

- 61 rijenwoningen;
- 2 bijzondere wooneenheden;
- 13 twee-onder-een-kap en uitgebouwde eindwoningen.

De woningen hebben een opbouw van één tot twee lagen met kap. Incidenteel worden er woningen aan het gebied toegevoegd van drie lagen zonder kap. Het toegepaste daktype zijn voornamelijk zadeldaken, waarbij de noklijn voornamelijk evenwijdig aan het stratenpatroon ligt. Op enkele plekken ligt de noklijn haaks op de straat. Dit is voornamelijk bij de hoekwoningen op specifieke plekken in het plangebied. Om de differentiatie in het gebied te versterken worden op enkele plekken topgevels toegepast.

De architectuur van de woningen wisselt en is traditioneel. De gevels zijn hoofdzakelijk opgetrokken in baksteen en op enkele plekken zijn gestuukte/gekeimde gevels toegepast.

Om het gewenste architectuurbeeld te waarborgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan zijn eveneens eisen gesteld aan de situering en de hoofdvorm van de woningen en de inrichting van het openbare gebied. Specifieke eisen zijn er opgenomen voor bouwwerken als erfafscheidingen en dakkappen. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage 1 bij het bestemmingsplan gevoegd.

Bijzondere woonvorm

In het plangebied, langs de Ringvaart, grenst direct aan twee woningen een gebouw waarin een bijzondere woonvorm gehuisvest kan worden. Deze bijzondere woonvorm is gekoppeld aan de op het perceel aanwezige reguliere woning en is niet op één lijn te stellen met een regulier huishouden. Dit omdat het hier een woonvorm betreft die bedoeld is voor bijvoorbeeld mensen die zijn aangewezen op (permanente) zorg en/of begeleiding. Hierbij moet gedacht worden aan mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking of mensen die vanwege hun leeftijd niet meer zelfstandig kunnen wonen.

Omdat op voorhand lastig ingeschat kan worden of hier daadwerkelijk voldoende vraag naar is, wordt in dit bestemmingsplan wel de mogelijkheid geboden om het gebouw waarin deze bijzondere woonvorm gehuisvest kan worden ook te gebruiken als bijgebouw (voor de woonfunctie, een aan-huis-verbonden-beroep of een aan-huis-verbonden-bedrijf).

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudigere regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. De SVIR benoemt de (nieuwe) ruimtelijke opgaven voor Nederland richting 2040:

- het versterken van de concurrentiekracht van Nederland;
- het vinden van ruimte voor (wind)energie;
- inspelen op klimaatverandering en
- het omgaan met krimp, stagnatie en groei van inwonertal en huishoudens.

Op basis van deze opgaven benoemt het Rijk een aantal nationale belangen, die bijdragen aan het versterken van de ruimtelijk-economische structuur, het verbeteren van de bereikbaarheid en het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving.

Doorwerking plangebied

Daar het plangebied geen deel uitmaakt van de ruimtelijke hoofdstructuur vormt het rijksbeleid geen belemmering voor de realisering van onderhavig plan.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De SER-ladder is in algemene zin overgeheveld naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin is per 1 oktober 2012 in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de 'ladder duurzame verstedelijking'). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op de vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast

¹ Vastgesteld op 13 maart 2012.

kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Toets aan de “ladder duurzame verstedelijking” en conclusie

Trede 1: De ontwikkeling van nieuwe woningen kan gezien worden als een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 Bro). In paragraaf 3.3 en paragraaf 3.4 wordt aangetoond dat sprake is van een actuele regionale behoefte van de ontwikkeling, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht.

Trede 2: Nu sprake is van een actuele regionale behoefte, zal deze, als het enigszins mogelijk is, in bestaand stedelijk gebied moeten worden gerealiseerd. Dus herstructurering en transformatie vóór uitleg.

Toets trede 2:

- De locatie Nieuwevaart maakt onderdeel uit van het bestaande stedelijke gebied. Het terrein bevindt zich binnen de bebouwde kom van Kaatsheuvel en is onderdeel van het stedelijke gebied. Bestaande bebouwing op het terrein wordt gesloopt en maakt plaats voor reguliere woningbouw. Daarmee voldoet het plan aan trede 2; er vindt herstructurering plaats.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling van Nieuwevaart voorziet in een actuele regionale behoefte en wordt gerealiseerd op een terrein dat op dit moment onderdeel is van het bestaande stedelijke gebied van Kaatsheuvel. Er vindt op het terrein herstructurering plaats en daarmee wordt voldaan aan trede 2 van de “ladder duurzame stedelijke ontwikkeling”.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

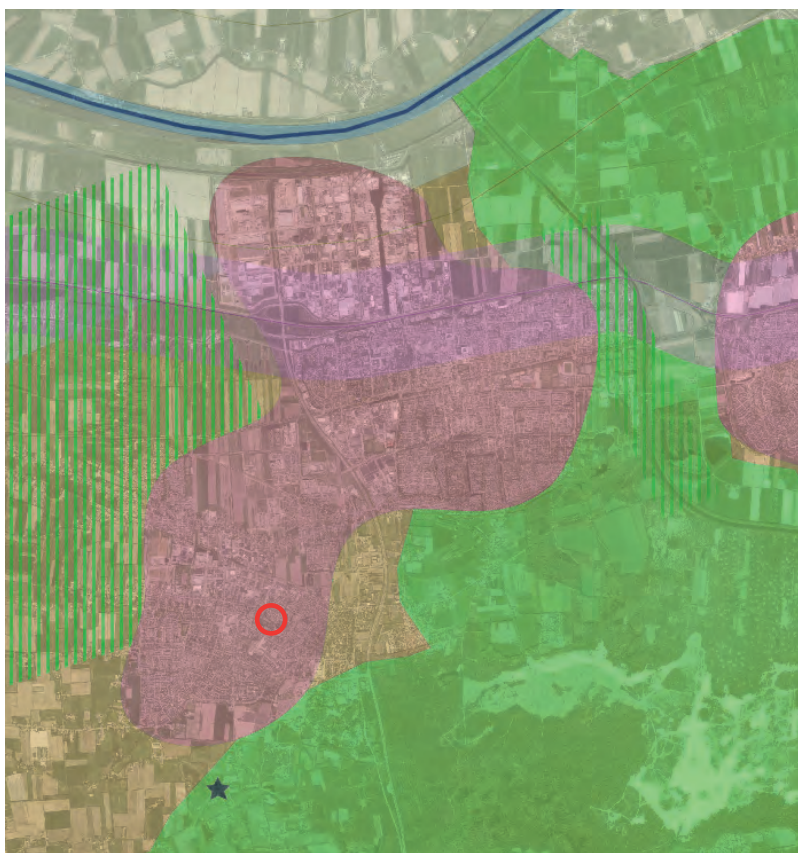
De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 januari 2011 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistori-

sche waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

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.



Uitsnede kaartbeeld provinciale structuurvisie. Rood gemarkeerd deel is plangebied

Voor onderhavig bestemmingsplan speelt het belang van concentratie van verstedelijking een rol. De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor onderhavig bestemmingsplan spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig bestemmingsplan wordt herstructurering en transformatie van bestaand stedelijk gebied mogelijk gemaakt. Het gebied kenmerkte zich tot voor kort door kleinschalige bedrijvigheid (loodsen en werkplaatsen) en maatschappelijke functies (basisschool en gymzaal). De bedrijfsbebouwing is verouderd en voldoet niet meer aan de eisen die huidige bedrijven aan een bedrijfslocatie stellen. Daarnaast waren specifieke bedrijfsvormen in het gebied minder goed mengbaar met de omliggende woonfunctie. Het terrein wordt ontwikkeld tot wonen voor verschillende doelgroepen. De planopzet wijzigt

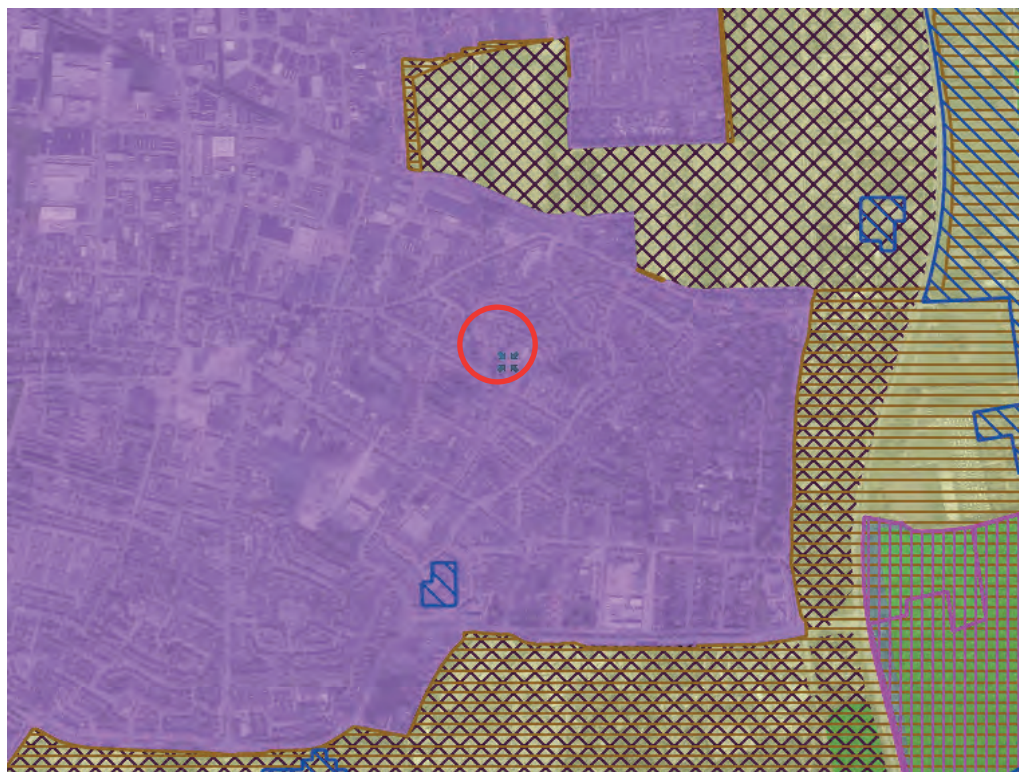
en het terrein wordt onderdeel van het woongebied. In de nieuwe planopzet is duidelijk rekening gehouden met de randen van het gebied zodat er een goede overgang ontstaat met de aangrenzende woningen en structuren. Daarmee is onderhavig bestemmingsplan in lijn met het provinciale beleid aangaande concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

3.2.2 Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte 2014 is per 14 maart 2014 in werking getreden. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening bevat regels voor:

bevordering van ruimtelijke kwaliteit;

- stedelijke ontwikkeling;
- ecologische hoofdstructuur;
- water;
- groenblauwe mantel;
- aardkunde en cultuurhistorie;
- agrarisch gebied;
- intensieve veehouderij;
- glastuinbouw;
- niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;
- regionaal ruimtelijk overleg;
- bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.



Uitsnede kaartbeeld 'Integrale plankaart met structuren en aanduidingen'

Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte zijn aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'; stedelijk concentratiegebied. Hoofregel van het beleid is dat stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Alleen als daarvoor geen mogelijkheden bestaan, kan een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaande stedelijke gebied plaatsvinden binnen daarvoor in de verordening aangeduide zoekgebieden.

De provincie ziet de stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing van de concentratiegebieden is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties alsmede de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Daarnaast is de ligging aan belangrijke wegen, spoorwegen en vaarwater van belang omdat de stedelijke concentraties ook in de toekomst goed bereikbaar moeten zijn. De gebieden zijn dusdanig ruim dat ze de komende 20 à 25 jaar voorzien in de ruimtebehoefte.

Artikel 4.3 Regels voor nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;
 - de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw, als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt:
 - die wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en
 - die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Doorwerking plangebied

Het provinciale beleid is gericht op het intensiveren van bestaand stedelijk gebied. Het herstructureren van woningbouwlocaties in bestaand gebied behoort tot de doelstellingen van dit beleid. Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan. De locatie is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwbeleid (zie paragraaf 3.4) en maakt indirect onderdeel van de regionale afspraken uit het Regionaal Agenda Wonen 2015.

3.3 Regionaal beleid

3.3.3 Regionale Agenda Wonen 2015

In de provinciale “Bevolkings- en woningbehoefteprognose, actualisering 2014” is aangegeven wat de omvang van de woningbehoefte is in onder andere de regio Hart van Brabant en ook specifiek voor de gemeente Loon op Zand. Voor het maken van regionale woningbouwafspraken is provinciale woningbouwbehoefte specifiek doorgerekend naar de periode 2014 tot en met 2023. De Regionale Agenda Wonen (RAW) 2015 heeft voor de regio Hart van Brabant en de gemeente Loon op Zand de volgende behoefte bepaald:

- bandbreedte laag Regio Hart van Brabant: 14.460 woningen;
- bandbreedte hoog Regio Hart van Brabant: 16.735 woningen.

Ten aanzien van de gemeente Loon op Zand komt de provincie uit op een benodigde toevoeging van:

- bandbreedte laag Regio Hart van Brabant: 605 woningen;
- bandbreedte hoog Regio Hart van Brabant: 745 woningen.

De provincie geeft in haar Regionale Agenda Wonen 2015 het advies om bij bovenstaande bandbreedte maximaal de onderkant van de bandbreedte planologisch hard te maken en het verschil tussen boven- en onderkant indien nodig ‘flexibel’ in te zetten.

In het portefeuillehoudersoverleg ROV Midden-Brabant van 11 december 2014 is hier aan toegevoegd: ‘maar gemeenten mogen de ruimte in de bestemmingsplancapaciteit benutten tot de maximale woningbouwopgave’.

Doorwerking plangebied

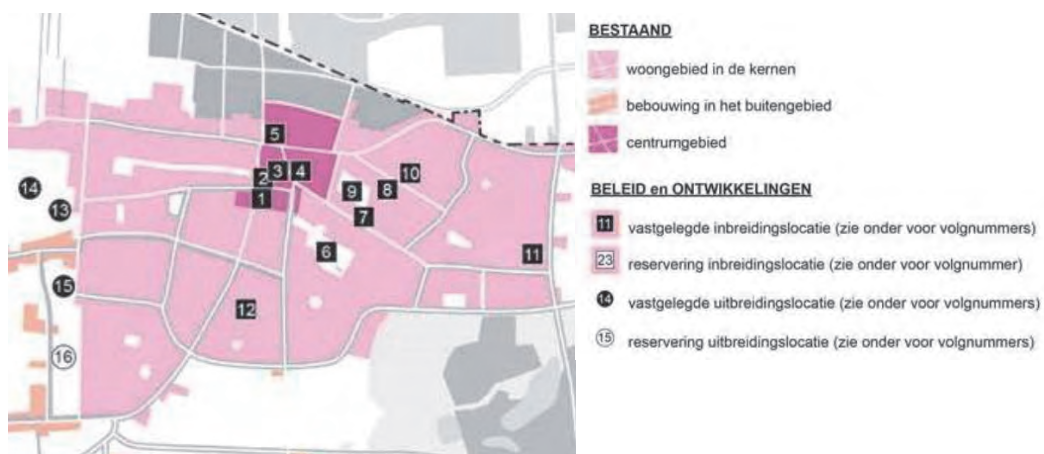
Zoals blijkt uit paragraaf 3.4 wordt de bandbreedte met de plannen waar prioriteit aan wordt gegeven tot 2023 niet overschreden. Op basis van het gemeentelijk beleid (zie paragraaf 3.4) worden initiatieven benoemd die promotie kunnen maken naar de categorie plannen waar prioriteit aan wordt gegeven (categorie 1 of 2a). Het woningbouwplan waar dit plan in voorziet wordt hiertoe gerekend. Derhalve wordt gesteld dat dit plan in overeenstemming is met de Regionale Agenda Wonen 2015.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Loon op Zand 2030

De Structuurvisie Loon op Zand 2030 (door de raad vastgesteld op 5 maart 2015) legt de missie vast voor de (middel) lange termijn met een planhorizon van 10 tot 15 jaar. De gemeente neemt een regierol op zich. Er wordt veel ruimte gelaten aan de initiatieven van burgers en ondernemers voor de inrichting en het beheer van de wijken en buurten. 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 de komende jaren energie in wordt gestoken.

De gemeente wenst haar drie dorpen vitaal en leefbaar te houden, een evenwichtige bevolkingsopbouw is hierbij van groot belang. Nieuwe woningbouwontwikkelingen zijn een middel om dit te bereiken. De gemeente streeft hierbij naar een gevarieerde woningvoorraad met een diversiteit qua leeftijds-, huishoudens- en inkomensgroepen.



Uitsnede structuurvisiekaart 'Wonen'

Bij woningbouw legt de gemeente het accent op vernieuwing van binnenuit, op 'inbreiding' (in bestaand bebouwd gebied) in plaats van op uitbreiding. Hiermee wordt aangesloten bij de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Anderzijds is inbreiding (door herstructurering of transformatie) een middel om de ruimtelijke knelpunten in bestaande bebouwde gebieden aan te pakken. Vooral in Kaatsheuvel, maar ook in Loon op Zand, zijn er nog veel inbreidingslocaties beschikbaar.

De locatie Nieuwevaart betreft een dergelijke in bestaand bebouwd gebied gelegen inbreidingslocatie, op de structuurvisiekaart 'Wonen' is de locatie aangeduid met nummer 10.

Voor de inbreidingslocaties zijn enkele uitgangspunten voor de gewenste ontwikkelingsrichting geschetst. De in dit kader van belang zijnde uitgangspunten dit betreffen:

- De ontwikkeling lost bij voorkeur een bestaand ruimtelijk of sociaal-maatschappelijk probleem op.
- Inbreiding gaat voor uitbreiding, maar op basis van de huidige verwachtingen blijft de komende jaren ook uitbreiding noodzakelijk.
- Inbreiding mag niet (in onevenredige mate) ten koste gaan van het dorpse karakter. Vooral door herstructurering of transformatie woningen toevoegen.
- Rekening houden met de schaal en korrel van de omgeving, structuren (verkeer, groen) en functionele aansluiting (verweving met bestaand netwerk).
- Vooral grotere inbreidingslocaties niet in één keer ontwikkelen. Altijd gedoseerd en gefaseerd bouwen in kleine stappen, waardoor wijkjes / buurtjes ontstaan die op zichzelf een afgerond geheel vormen, ook als latere planfasen niet gerealiseerd (kunnen) worden.
- Uitgangspunt voor woningbouwplannen vormt de jaarlijks op te stellen Quickscan Woningbouwprogramma, die resulteert in conclusies en aanbevelingen voor bijstelling van het woningbouwprogramma en het toekennen van een prioritering aan projecten.

Doorwerking plangebied

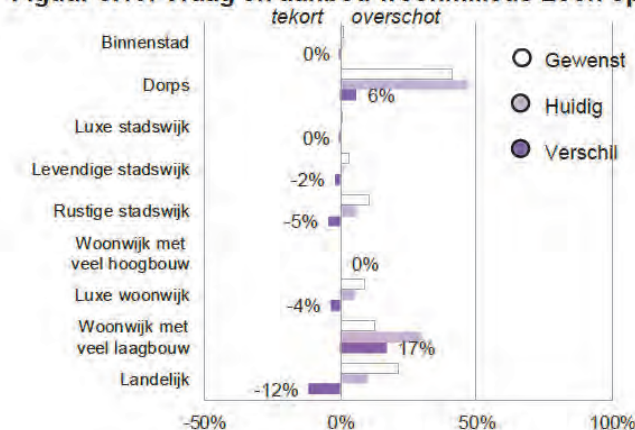
In dit geval is sprake van een inbreidingslocatie. De nieuwe woonwijk kent een centraal gelegen robuuste groenstructuur en variatie qua bebouwing en rooilijn waardoor er sprake is van een dorpse uitstraling. De wijk zal gefaseerd worden ontwikkeld waarbij zowel sprake is van een verschil qua woningtypen (vrijstaande, twee-onder-een-kap, uitgebouwde eindwoningen, seniorenwoningen) als onderlinge verschillen binnen hetzelfde woningtype (woonoppervlak, kavelgrootte, hoogte). De hoeveelheid woningen van een bepaald woningtype worden in dit bestemmingsplan niet vastgelegd. Door deze mate van flexibiliteit kan de markt optimaal bediend worden, dit sluit ook aan bij het beleid dat is ingezet met de quickscan woningbouwprogramma.

3.4.2 Woningbehoefteonderzoek 'Hart van Brabant'

De regio 'Hart van Brabant' heeft in september 2014 een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek geeft inzicht in de vraag- en aanbodbalans voor de regio op het gebied van de woningen en de woonmilieus. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er in de gemeente Loon op Zand vraag is naar de volgende woonmilieus:

- Levendige stadswijk (tekort van 2%);
- Rustige stadswijk (tekort van 5%);
- Luxe woonwijk (tekort van 4%);
- Landelijk wonen (tekort van 12%).

Figuur 3.10: Vraag en aanbod woonmilieus Loon op Zand



Tabel woonbehoefteonderzoek met vraag en aanbod woonmilieus Loon op Zand

Uit het onderzoek blijkt eveneens dat de bewoners in Kaatsheuvel ontevreden zijn over de ontwikkelingen in hun buurt/ dorp. Ook is een veelgenoemde associatie met Kaatsheuvel van zowel bewoners als niet-bewoners 'onaantrekkelijk'. Bewoners refereren hierbij aan het niet-bruisende stadscentrum, het matige onderhoud aan het groen en aan de bewoners zelf. Ook lijkt het woningaanbod niet helemaal aan te sluiten op de wensen van de bewoners. Zo wordt onder andere aangegeven dat er sprake is van een overaanbod aan eengezinswoningen in een rij, met name in de zogeheten bloemkoolwijken.

Doorwerking plangebied

De woningbouwontwikkeling waarin wordt voorzien kan hoofdzakelijk worden getypeerd als een combinatie van een rustige stadswijk met een levendige stadswijk.

Het planvoornemen voorziet in een gedifferentieerd woningaanbod waarbij wordt ingezet op een diversiteit qua leeftijds-, huishoudens- en inkomensgroepen (dit in aansluiting op het gemeentelijk beleid). In principe is er binnen de nieuwbouwwijk voor 'elk wat wils' waarbij er ook in zelfde woningtype onder sprake is van een bepaalde mate van variatie (o.a. wat betreft woonoppervlak en kavelgrootte). Door de woningtypen niet vast te leggen in dit bestemmingsplan kan adequaat worden ingespeeld op de actuele vraag uit de markt.

3.4.3 Woonvisie-plus 2009 + Quickscan woningbouwprogramma 2015

Voor wat betreft het gemeentelijk woningbouwbeleid zijn de Woonvisie-plus 2009 en de meest actuele quickscan, in dit geval de Quickscan woningbouwprogramma 2015, de belangrijkste beleidsdocumenten.

De Woonvisie –plus (vastgesteld op 29 mei 2009) geeft een doorkijk naar de ontwikkelingen en de visie daarop tot 2015. Er wordt ook een doorkijk gegeven naar 2020. De gemeente Loon op Zand zet in op versterking van het woon- en leefklimaat in de dorps-

kernen. De drie centrale doelstellingen van de woonvisie zijn: complete en robuuste kernen en wijken, Loon op Zand profileren als recreatiegemeente en keuzemogelijkheden voor alle bevolkingsgroepen.

De woonvisie is echter vastgesteld in een periode waarin de woningmarkt sterk veranderend van karakter was. Al met al heeft dit geleid tot een woningmarkt die in de huidige situatie is 'omgeturnd' van een aanbodmarkt naar een vragersmarkt. De woonconsument stelt zich daarin kritisch op en is eigenlijk niet meer te verleiden met standaardoplossingen. Men zoekt naar antwoorden op maat, passend bij de eigen situatie. Bovendien zijn 'moet'-verhuizingen steeds belangrijker geworden en 'wens'-verhuizingen steeds minder belangrijk. Al met al is de woningmarkt daarmee in plaats van tweedimensionaal drie- of vierdimensionaal geworden. Standaardoplossingen voldoen niet meer. Om die reden heeft de gemeente Loon op Zand besloten om vanaf 2012 jaarlijks een zogenoemde quickscan uit te voeren naar alle woningbouwinitiatieven in de gemeente en daarin een prioritering van de woningbouwinitiatieven aan te brengen.

In de meest actuele quickscan, de quickscan 2015, is rekening gehouden met de voornoemde beleidsstukken en bijbehorende onderzoeken. De 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', 'urgentie' en 'uitvoerbaarheid'.

'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 gezien 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.

Bij 'urgentie' wordt gezien of er maatschappelijke [en/of beleidsmatige], stedenbouwkundige (ruimtelijke kwaliteit), volkshuisvestelijke (woningbehoefte) en financiële noodzaak is om het project te realiseren. Als een plan weinig of nagenoeg geen stedenbouwkundige kwaliteiten heeft en/of verwacht kan worden dat het plan de leefbaarheid aantast, dan scoort het laag.

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.

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: 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, heeft de provincie de behoefte tot en met 2023 als volgt geprognostiseerd (peildatum 1-1-2014): *Bandbreedte laag*: 605 woningen en *Bandbreedte hoog*: 745 woningen. Het gemeentelijke woningbouwprogramma tot en met 2023 voor bouwplannen ingedeeld in de categorie 1 of 2a bedraagt in totaal 479 woningen. Daarnaast geldt bovendien nog dat er diverse plannen zijn die een planologische hardheid van 1 kennen. Dit betekent dat deze locaties in potentie snel in ontwikkeling genomen kunnen worden. Dit betreft in totaal 117 woningen. Indien de woningen als genoemd in classificatie fase 1 en 2 en de overige harde plancapaciteit bij elkaar worden opgeteld komt dit neer op een toevoeging van 596 woningen. Ook dit aantal blijft onder de *bandbreedte laag*.

Echter in de categorie 2B is een aantal initiatieven die getalsmatig aanzienlijk zijn en die makkelijk 'promotie' kunnen maken richting 2a zonder dat hierdoor de maximale bandbreedte wordt overschreden. In dit verband wordt bijvoorbeeld specifiek de woningbouwontwikkeling waarin dit plan voorziet genoemd, hierbij wordt opgemerkt dat qua woningbouwprogramma is uitgegaan van 86 woningen. Dit bestemmingsplan omvat minder woningen, namelijk 78 (inclusief een bestaande bouwmogelijkheid voor een vrijstaande woning, twee bijzondere woonvormen en de bestaande bedrijfswoning aan de Mgr. Völkerstraat 27).

Doorwerking plangebied

Qua woningbouwaantallen worden de aan de locatie toegeschreven woningbouwaantallen onderschreden. De quickscan betreft in feit de kwantitatieve onderbouwing (woningbouwaantallen) van het gemeentelijk woningbouwbeleid. In kwalitatieve zin (woningtypen/doelgroepen) biedt dit bestemmingsplan de nodige flexibiliteit door geen aantallen woningtypen vast te leggen. Uiteraard is er, zoals ook in hoofdstuk 2 beschreven, wel een eerste stedenbouwkundig planconcept uitgevoerd waarin ook type worden weergegeven. Het stedenbouwkundig planconcept is juridisch vertaald in dit bestemmingsplan (verbeelding en regels), de woningtypen die worden weergegeven zijn echter niet juridisch vertaald in dit plan. Op deze wijze kan ten allen tijde adequaat en flexibel worden ingespeeld op de actuele vraag vanuit de markt.

4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Algemeen

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

4.2 MER

4.2.1 Algemeen

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009.² Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

4.2.2 Onderzoek

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

² HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (Commissie tegen Nederland).

Drempelwaarden Lijst D

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (zoals onderhavig project) is, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat als drempelwaarde opgenomen in het Besluit m.e.r. (D11.2). Het bestemmingsplan is kleiner dan 100 hectare, een aaneengesloten gebied en bevat minder dan 2.000 woningen. Daarmee ligt het bestemmingsplan ruimschoots beneden de drempelwaarde.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Uit de navolgende paragrafen van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt op circa 1 kilometer van het Natura 2000-gebied Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen. Daarnaast bevindt zich op een afstand van circa 2 kilometer het Natura 2000-gebied 'Langstraat'. Overige Natura 2000-gebieden bevinden zich op een afstand van meer dan 9,5 kilometer van het plangebied zodat van een externe werking op deze gebieden geen sprake zal zijn. Ander beschermde natuurgebieden zoals de EHS, voor zover de begrenzing buiten de Natura 2000-gebieden valt, zijn gelegen op een afstand van meer dan 1,2 kilometer. Van een externe werking van de ontwikkeling op deze gebieden is eveneens geen sprake.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied en eveneens is geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

Milieugevolgen

In het vervolg van dit hoofdstuk worden de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt onder andere dat de verkeersaantrekkende werking door de ontwikkeling vanuit planologisch oogpunt afneemt en er geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

4.2.3 Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.3 Geluid

4.3.1 Algemeen

Op basis van de Wet Geluidhinder zijn drie geluidsbronnen waarmee bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden. Het betreft wegverkeer-, spoorweg- en industrielawaai. In het plangebied worden nieuwe geluidsgevoelige functies in de vorm van woningen mogelijk gemaakt.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen spoorwegen. Tevens bevindt het plangebied zich niet binnen de zone van een gezoneerd industrieterrein waardoor de aspecten railverkeers- en industrielawaai buiten beschouwing kunnen blijven.

Wat betreft wegverkeerslawaaï wordt opgemerkt dat het plangebied is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de Leo XIII Straat/ Loonsevaart en de Hoofdstraat. In verband hiermee is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Daarnaast dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de geluidbelasting te worden beoordeeld als gevolg van cumulatie van alle geluidsbronnen. In dit verband zijn ook de in de omgeving aanwezige niet gezoneerde 30 km/u wegen bij het akoestisch onderzoek betrokken. De conclusie van het onderzoek is hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar onderzoeksrapportage welke als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

4.3.2 Onderzoek

Gezoneerde wegen

Loonsevaart

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt in geen enkel waarneempunt overschreden. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het bouwplan.

Hoofdstraat

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt in geen enkel waarneempunt overschreden. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het bouwplan.

Goede ruimtelijke ordening (30 km/u wegen)

Roestenbergstraat

De geluidbelasting ten gevolge van deze niet gezoneerde weg bedraagt hoogstens 50 dB, zonder aftrek artikel 110g Wet geluidhinder. Zou daaraan worden getoetst, dan wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden en dus kan worden gesteld dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Mgr. Völkerstraat

De geluidbelasting ten gevolge van deze niet gezoneerde weg bedraagt hoogstens 55 dB, zonder aftrek artikel 110g Wet geluidhinder. Zou daaraan worden getoetst, dan wordt de voorkeursgrenswaarde met 2 dB overschreden. De achtergevels van deze woningen met een overschrijding, ondervinden een geluidbelasting die lager zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde waardoor overal sprake is van een geluidluwe gevel. Er is daarmee een goed woon- en leefklimaat te realiseren.

Ringvaert

De geluidbelasting ten gevolge van deze niet gezoneerde weg bedraagt hoogstens 58 dB, zonder aftrek artikel 110g Wet geluidhinder. Zou daaraan worden getoetst, dan wordt de voorkeursgrenswaarde met 5 dB overschreden. De achtergevels van deze woningen met een overschrijding, ondervinden een geluidbelasting die lager zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde waardoor overal sprake is van een geluidluwe gevel. Er is daarmee een goed woon- en leefklimaat te realiseren.

Bouwbesluit

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zodat voor de gevelgeluidwering kan worden uitgegaan van de minimaal vereiste waarde van 20 dB conform het Bouwbesluit. De niet-gezoneerde wegen Ringvaert en Mgr. Völkerstraat zorgen voor een geluidbelasting van respectievelijk maximaal 58 en 55 dB. Omdat geen hogere waarde wordt verleend, hoeven ook geen geluidwerende voorzieningen te worden getroffen. Omdat, uitgaande van de minimale vereiste gevelgeluidwering van 20 dB, een binnenniveau van 33 dB niet kan worden behaald ($58 - 20 = 38$) wordt in het kader van comfort en gezondheid geadviseerd om wel voorzieningen te treffen in de vorm van geluidgedempte ventilatieroosters of een gebalanceerd ventilatiesysteem.

4.3.3 Conclusie

Wat betreft de gezoneerde wegen wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden waardoor de Wet geluidhinder wat betreft deze wegen geen belemmering vormt. Wat betreft de niet-gezoneerde wegen wordt bij de verdere uitwerking van het ontwerp rekening gehouden met het treffen van de genoemde voorzieningen, dit teneinde een binnenniveau van 33 dB en een goed woon- en leefklimaat te kunnen realiseren.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende 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, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Op 1 juli 2015 is de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) in werking getreden. Met de PAS wordt de achteruitgang van de natuurkwaliteit in Natura 2000-gebieden, voor zo ver die het gevolg is van stikstofdepositie, tot staan gebracht en omgezet in herstel. Aangezien de stikstofproblematiek niet alleen wordt veroorzaakt door bronnen in de nabijheid van een Natura 2000-gebied, maar ook door bronnen ver buiten Natura 2000-gebieden, is er door alle betrokken overheden op provinciaal en rijksniveau een gezamenlijke, samenhangende programmatische aanpak ontwikkeld. Deze aanpak bestaat uit brongerichte maatregelen en gebiedsspecifieke effectgerichte herstelmaatregelen.

Als gevolg van de verbetering van de draagkracht van de natuur door de daling van de stikstofdepositie en de in dit programma opgenomen herstelmaatregelen kunnen in en rondom de Natura 2000-gebieden economische activiteiten, zoals bedrijfsuitbreidingen, worden toegelaten die stikstofdepositie veroorzaken. Hiertoe voorziet het programma in zogenoemde 'depositie- en ontwikkelingsruimte'.

4.4.2 Onderzoek

Dit bestemmingsplan voorziet in een woningbouwontwikkeling van in totaal 75 nieuwbouwwoningen. Daarnaast worden er twee bijzondere woonvormen toegevoegd en wordt een bestaande bedrijfswoning aan de Mgr. Völkerstraat 27 bestemd als reguliere woning. Een woningbouwontwikkeling van 1.500 woningen (met een enkele ontsluitingsweg) wordt op basis van de Regeling NIBM aangemerkt als een categorie die 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Daarnaast blijkt uit paragraaf 4.10 dat, in vergelijking met de geldende planologische situatie, sprake is van een afname van het aantal verkeersbewegingen met circa 156 verkeersbewegingen per etmaal (uitgaande van de maximale planologische invulling is de afname circa 105 verkeersbewegingen per etmaal). Van een toename van de stikstofdepositie en daarmee een verslechtering van de luchtkwaliteit is dan ook geen sprake, in tegenstelling. Door de afname van de hoeveelheid verkeer zal ook sprake zijn van een vermindering van de hoeveelheid stikstofdepositie. Het project heeft dan ook een positief effect op de luchtkwaliteit.

4.4.3 Conclusie

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat door de ontwikkeling sprake is van een afname van het aantal verkeersbewegingen waardoor de situatie met betrekking tot de luchtkwaliteit ter plaatse niet verslechterd. Er zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen³ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het

³ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁴.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

4.5.2 Onderzoek

In de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart opgenomen met daarin weergegeven het plangebied.

⁴ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit



Uitsnede Risicokaart

Risicovolle inrichtingen

Volgens de Risicokaart zijn er in het plangebied en in de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Op ruimere afstand van het plangebied zijn wel risicovolle bedrijven aanwezig. Het betreffen een LPG-tankstation aan de Berndijksestraat 3 op een afstand van meer dan 700 meter en een LPG-tankstation aan de Tilburgseweg 23 op een afstand van circa 900 meter. Het plangebied bevindt zich zowel ruimschoots buiten de plaatsgebonden risicocontouren (weergegeven middels een zwarte stippellijn in de afbeelding) als buiten het invloedsgebied voor het groepsrisico (150 meter gerekend vanaf het vulpunt). Van enige vorm van belemmeringen als gevolg van deze bedrijven is dan ook geen sprake.

Buisleidingen

Op een afstand van ruim 800 meter loopt een aardgasleiding van Northern Petroleum Nederland B.V. Het plangebied is ruimschoots buiten de plaatsgebonden risicocontour van de betreffende leiding gelegen. Eveneens is het plangebied niet gelegen binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico van deze leiding. Een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Er bevinden zich geen transportroutes van gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het plangebied.

4.5.1 Conclusie

Voor wat betreft externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.6 Bodem

4.6.1 Algemeen

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. In verband hiermee heeft BK Bodem het "Indicatief bodem- en asbestonderzoek" (projectnummer 151057, d.d. 23 maart 2015) in het plangebied uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek wordt hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

4.6.2 Onderzoek

Met het bodemonderzoek is de huidige bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied vastgelegd. De hypothese 'onverdacht' is onjuist gebleken. In grond en grondwater zijn licht verhoogde gehalten gemeten. De resultaten van het huidige onderzoek zijn vergelijkbaar met het onderzoek uit 2007 (zie paragraaf 2.2 van de onderzoeksrapportage). In het uit de graafgaten komende grond zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Ter plaatse van nr. 37A is een puinverharding gelegen (circa 50 m², minimaal 30 cm dik). Visueel is geen asbest aangetroffen,

Aangenomen dat de omvang van de VOCl-verontreiniging bij de wasplaats geen geval van ernstige verontreiniging is, is er geen saneringsverplichting. Wel kunnen in het kader van een bestemmingswijziging aanvullende eisen aan de bodemkwaliteit worden opgelegd. Voorts moet rekening gehouden worden met het aantrekken van met VOCl verontreinigd grondwater indien een bemaling (ten behoeve van de aanleg van een riool) wordt toegepast.

Verder zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen aankoop van de percelen en nieuwbouw op basis van de onderzoeksresultaten.

Gelet op de aangetroffen licht verhoogde gehalten is vrijkomende grond mogelijk herbruikbaar als klasse wonen danwel industrie. Door middel van een partijkeuring dient dit te worden vastgesteld.

4.6.3 Conclusie

Gezien de resultaten van het indicatief bodem- en asbestonderzoek vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.7 Water

4.7.1 Algemeen

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Door Aeres Milieu is een waterparagraaf opgesteld. Deze is als bijlage⁵ bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. Er is in de waterparagraaf een beschrijving opgenomen van de voorgenomen herinrichting van het plangebied en hoe rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse. In het waterhuishoudkundig onderzoek(en) is aandacht besteed aan de huidige bodemkundige en (geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden, en de mogelijkheden om (afgekoppelde) neerslag in de toekomstige situatie te bergen en te infiltreren. Onderdelen uit de waterparagraaf zijn hierna -samengevat- weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de als bijlage opgenomen waterparagraaf.

4.7.2 Onderzoek

Uit de waterparagraaf blijkt dat in de toekomstige situatie sprake is van een afname van verhard oppervlak van circa 4.000 m². Het bevoegd gezag stelt dat ontwikkelingen hydrologisch neutraal ontwikkeld dienen worden. Afkoppeling van het hemelwater van de verharde oppervlakken is gewenst en mogelijk. Aan de (milieuhygiënische) randvoorwaarden kan en zal worden voldaan. Door het bestaand verhard oppervlak af te koppelen en dit gescheiden aan te leveren, wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

Neerslag afkomstig van daken

Alle afgekoppelde neerslag van de daken zal niet of zeer gering verontreinigd zijn. Deze neerslag kan zonder beperkingen rechtstreeks via bijvoorbeeld lijnafwatering of traditionele afvoermaterialen worden geloosd. In het stelsel dienen voorzieningen getroffen worden om zand en bladeren af te vangen.

⁵ Waterparagraaf Nieuwevaert Kaatsheuvel, Aeres Milieu AM14152, 10 juni 2015

Overige verhardingen

De potentiële verontreinigde neerslag, afkomstig van de overige verhardingen zoals het parkeerterrein en de toegangsweg, kan potentieel licht verontreinigd zijn. Directe infiltratie van potentieel verontreinigde neerslag, afkomstig van de overige verharde oppervlakken, is alleen toegestaan na behandeling of filtratie om verontreinigende stoffen af te vangen. De (potentieel licht vervuilde) neerslag dient opgevangen te worden om dan door middel van bijvoorbeeld een zandfilter of bodempassage te infiltreren (zuiverende werking).

Gezien de toekomstige aanleg van een gescheiden stelsel nabij het plangebied is nader overleg gevoerd met de afdeling infra van de gemeente Loon op Zand. Het toekomstig HWA-stelsel zal, al dan niet vertraagd, worden afgevoerd via de noordelijke watergangen in peilvak Opvoer II i.p.v. de huidige verwerking door de zuidwestelijk gelegen watergangen. Deze wijziging heeft invloed op het functioneren van het watersysteem rondom Kaatsheuvel en derhalve de benodigde berging binnen de onderzoekslocatie. De Noordelijke afvoer kan al dit hemelwater namelijk niet verwerken. In overleg is afgesproken dat in het toekomstige hemelwaterstelsel minimaal 30 mm geborgen wordt. Voor de planontwikkeling dient dan circa 402 m³ geborgen te worden in het hemelwaterstelsel.

Het toekomstige hemelwater dat op de verharde oppervlakken valt, kan afstromen naar omliggende wadi's waarna het water kan wegzakken in de bodem en via een drain naar het HWA-stelsel onder de weg worden geleidt. Dit stelsel dient van een leegloopvoorziening op het gemeentelijk stelsel aangesloten te worden.

Afhankelijk van de planinvulling kan circa 150 m³ in de wadi's geborgen worden en de overige 252 m³ waterberging in het ondergrondse HWA-stelsel. Binnen het plangebied is ruimte aanwezig om 30 mm berging te voorzien.

Bij de definitieve uitwerking dient een definitieve uitwerking van de infiltratie- en/of bergingsvoorziening berekend te worden voor de uiteindelijk aanwezige verharde oppervlakken.

4.7.3 Conclusie

De bestemmingsplanwijziging levert geen knelpunten op ten aanzien van de waterhuishouding. In de toekomstige situatie neemt het verhard oppervlak af door de aanleg van tuinen en openbaar groen. Er hoeft geen extra waterberging te worden gerealiseerd.

4.8 Flora en fauna

4.8.1 Algemeen

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de

Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Structuurvisie en Verordening vastgelegd.

Natuurbeschermingswet

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Flora- en faunawet

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlin-ders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehou-den worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soor-ten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoem-de beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effec-ten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te wor-den of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen. Met passende maatrege-len kan de aanvraagprocedure voor een ontheffing voorkomen worden. Voor soorten van 'tabel 2' geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Als passende maatregelen niet mogelijk zijn dan dient er een ontheffing aangevraagd te worden op grond van een belang behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermd wordt.

Provinciaal beleid

De EHS en de provinciale groenstructuur zijn ruimtelijk in de Structuurvisie en Verorde-ning vastgelegd. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leg-gen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbe-

scherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

4.8.2 Onderzoek

Door Buro Maerlant is een ecologische quickscan uitgevoerd. Deze is als bijlage⁶ bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. In het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële natuurwaarden aangetroffen:

- verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen bebouwing;
- algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd).

Effecten

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Van vleermuizen is zekerheid nodig of deze in het plangebied aanwezig zijn. De onderstaande aanbevelingen zijn leidend om effecten en overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet tijdens de werkzaamheden te voorkomen.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000, EHS/de Provinciale Verordening. Er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effecten van de plannen op beschermde gebieden uitgesloten zijn.

4.8.3 Conclusie

Vogels

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels aanwezig zijn, wordt aanbevolen zowel sloop als het grondwerk en kappen/snoeien uit te voeren buiten het broedseizoen: na half juli en voor half maart. Hetzelfde geldt voor werkzaamheden in de directe nabijheid van beplantingen. Het broedseizoen van vogels loopt globaal van half maart tot half juli. Dit is echter indicatief en vogels kunnen ook eerder of later broeden. Ook buiten deze periode zijn broedende vogels beschermd. Het verstoren van broedende vogels is conform de Flora- en faunawet niet toegestaan.

Vleermuizen

Aanbevolen wordt nader onderzoek uit te voeren naar vleermuizen met een batdetector conform het vleermuizenprotocol naar de aanwezigheid van kraamverblijf, zomerverblijf, paarverblijf en winterverblijf. Dit onderzoek dient te bestaan uit twee bezoeken in de periode midden mei – midden juli en twee bezoeken in de periode midden augustus – 1 oktober. Het onderzoek wordt op dit moment uitgevoerd.

⁶ Ecologische quickscan Nieuwevaert Buro Maerlant, 10 juni 2015

4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

4.9.1 Cultuurhistorie

Algemeen

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, lid 2) gewijzigd. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Onderzoek en conclusie

Op de themakaart 'cultuurhistorie' van de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant zijn voor Kaatsheuvel geen specifieke te beschermen waarden opgenomen. Met de ontwikkeling van het gebied Nieuwe Vaert worden voor wat betreft het aspect 'cultuurhistorie' geen provinciale belangen aangetast.

De gemeente Loon op Zand heeft geen specifiek erfgoedbeleid. De bebouwing in het plangebied is niet monumentaal en op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn voor wat betreft cultuurhistorie geen bijzonderheden aangegeven voor het plangebied. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkelingen.

4.9.2 Archeologie

Algemeen

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.

Op de IKAW is het plangebied niet gekarteerd vanwege de ligging in de bebouwde kom van Kaatsheuvel. Ook op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het plangebied niet gekarteerd. De gemeente Loon op Zand beschikt nog niet over een eigen vastgestelde gemeentelijke verwachtingskaart. Omdat niet bekend of zich in het plangebied archeologische waarden bevinden is zekerheidshalve een bureau- en verkennend archeologisch veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd. Een samenvatting van de conclusie van dit onderzoek is hierna opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting.

Onderzoek en conclusie

Op basis van het uitgevoerde verkennend archeologisch onderzoek kan worden gesteld dat rond boring 1 een deels intact bodemprofiel is aangetroffen, maar dat ter plaatse geen archeologische resten worden verwacht aangezien het gebruik van dit deel van het plangebied als bouwland en weiland.

De rest van het plangebied wordt gekenmerkt door diepgaande bodemverstoringen die op basis van het bureauonderzoek mogelijk verband houden met veenontginningen die in de omgeving van Kaatsheuvel hebben plaatsgevonden. Ook zullen de bouwwerkzaamheden en bedrijvigheid (fabrieken, industrie) uit de tweede helft van de 20e eeuw van grote invloed zijn geweest. Hier zullen archeologische resten niet langer in situ aanwezig zijn. De toekomstige bodemingrepen hebben daarmee geen invloed op het bodemarchief.

Geadviseerd wordt dat binnen het hele plangebied archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Het bestemmingsplan gebied kan op het gebied van archeologie worden vrijgegeven voor verdere ontwikkelingen.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Verkeer

Verkeersgeneratie (gemotoriseerd verkeer)

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van de CROW-uitgave 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'(publicatie 317, oktober 2012). Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Om te kunnen bepalen in hoeverre een bepaald project een verkeersaantrekkende werking heeft is het noodzakelijk een vergelijking te maken met de geldende planologische situatie. In de geldende planologische situatie zijn de ter plaatse geldende bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Bedrijf'. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' wordt onder meer onderwijs (voorheen (speciaal) basisonderwijs) toegestaan, aangezien dit de laatste functie in het plangebied was wordt hier vanuit gegaan. Binnen de bestemming 'Bedrijf' wordt bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 dan wel 3.1 daar waar aangeduid toegestaan.

In de CROW-uitgave worden geen specifieke kencijfers voor verkeersgeneratie genoemd voor een basisschool. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van een middelbare school, hiervoor zijn wel kencijfers voor verkeersgeneratie opgenomen en dit type onderwijs is eveneens toegestaan in het plangebied. Overigens is de verkeersgeneratie van een middelbare school lager dan die bij een basisschool, kinderen op de middelbare school zijn

immers grotendeels zelf redzaam en hoeven niet gebracht en gehaald te worden met de auto.

Bij het berekenen van de verkeersgeneratie voor een middelbare basisschool wordt gerekend met leerlingenaantal. Het laatst bekend zijnde aantal leerlingen betrof 77 leerlingen (Bron: Brabants Dagblad⁷).

Qua bedrijvigheid worden in de CROW-uitgave diverse vormen genoemd. In dit geval wordt uitgegaan van de categorie 'bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)'. Deze categorie is op basis van het geldend bestemmingsplan toegestaan in het plangebied. Daarnaast wordt wat betreft de bruto-oppervlakte (bvo) uitgegaan van het bouwvlak, dit bouwvlak mag volledig worden bebouwd en bedraagt circa 7.000 m².

Qua overige uitgangspunten wordt wat betreft de gemeente Loon op Zand uitgegaan van een stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'⁸. Wat betreft de stedelijke zone wordt uitgegaan van 'rest bebouwde kom'. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt het gemiddelde gehanteerd.

Verkeersgeneratie op basis van geldend bestemmingsplan

Funcitie	Verkeersgeneratie per eenheid	Aantal eenheden	Verkeersgeneratie
Bedrijf	10,0 per 100 m ² bvo	7000 m ² bvo	700
Maatschappelijk (middelbare school)	15, 2 100 leerlingen	77 leerlingen	±11,7
<i>Verkeersgeneratie op basis van geldend bestemmingsplan</i>			<i>± 711,7</i>

In de nieuwe situatie worden in het plangebied woningen gerealiseerd. Het type woningen bestaat uit twee-onder-een-kap woningen en rijenwoningen. Seniorenwoningen worden tot één van deze categorieën gerekend, afhankelijk van of het een twee-onder-een-kap woning of een rijwoning betreft. Vrijstaande seniorenwoningen zijn vooralsnog niet gepland. De bijzondere woonvorm die middels dit plan mogelijk wordt gemaakt wordt niet specifiek genoemd in de CROW-uitgave. De verkeersgeneratie hiervan is sterk afhankelijk van het type woonvorm/ type bewoner. In dit geval wordt hiervoor uitgegaan van de categorie 'aanleunwoning/ serviceflat' waarbij, mede gezien de beschikbare ruimte en het toegestaan aantal bouwlagen, wordt uitgegaan van maximaal 2 wooneenheden.

Overigens worden bestaande bouw mogelijk voor een vrijstaande woning en de bestaande bedrijfswoning niet meegenomen in de navolgende berekening. Deze woningen blijven immers behouden (de bedrijfswoning aan de Mgr. Völkerstraat 27 of zijn al toegestaan op basis van het geldend bestemmingsplan (Mgr. Völkerstraat 47).

⁷ <http://www.bd.nl/regio/tilburg-en-omgeving/loon-op-zand/anton-pieck-weg-uit-kaatsheuvel-1.3355816>

⁸ CBS Statline

In de navolgende tabel wordt inzichtelijk gemaakt wat de verkeersgeneratie is waarin het nu voorliggende stedenbouwkundige plan voorziet.

Verkeersgeneratie op basis van voorliggend stedenbouwkundig plan

Functie		Verkeersgeneratie per eenheid	Aantal eenheden	Verkeersgeneratie
Twee-onder-een-kap (midden)	woning	7,8 per woning	6 woningen	46,8
Tussen-/hoekwoning		7,4 per woning	68	503,2
Bijzondere woonvorm		2,6	2 wooneenheden	5,2
<i>Verkeersgeneratie op basis van stedenbouwkundig plan</i>				555,2

Indien een vergelijking wordt gemaakt tussen de verkeersgeneratie die redelijkerwijs op basis van het geldend bestemmingsplan mogelijk kan worden gemaakt en de verkeersgeneratie die het project mogelijk maakt blijkt dat sprake is van een afname van de verkeersgeneratie met circa 156 verkeersbewegingen per etmaal.

Zoals in het voorgaande ook al aangegeven wordt het type woningen niet specifiek vastgelegd in de regels van dit plan. Indien wordt uitgegaan dat alle woningen, met uitzondering van de bijzondere woonvorm, vrijstaand worden gebouwd (maximale planologische invulling), levert dit een verkeersgeneratie op van circa 606 verkeersbewegingen (inclusief de bijzondere woonvorm). Ook ingeval van de maximale planologische invulling is derhalve sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de thans nog geldende planologische situatie. Vanuit verkeerskundig oogpunt in relatie tot de verkeersgeneratie is met het project dan ook sprake van een verbetering.

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

De woningen die gericht zijn op de Mgr. Völkerstraat en de Ringvaert worden via een eigen in- en uitrit ook direct ontsloten op deze wegen. Deze wegen maken onderdeel uit van de 30 km/uur zone. Gezien de op deze wegen toegestane snelheid, het karakter en de verkeersintensiteit op deze wegen levert het creëren van extra ontsluitingen op deze wegen vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen op.

De woningen rond het 'binnenterrein' ontsluiten via een nieuwe weg op twee locaties op de Ringvaert. Eén ontsluiting komt op de huidige locatie van het kiss & ride terrein van de voormalige school, en één geheel nieuwe ontsluiting aan de zuidzijde van de Ringvaert. De nieuwe weg betreft een woonstraat met een maximale rijsnelheid van 30 km/uur. De achterzijde van de noordelijke woningen van het 'binnenterrein' worden ontsloten op de bestaande ontsluiting van de woningen tussen bedrijventerrein en Ringvaert. Door gebruik te maken van twee bestaande ontsluitingen op de Ringvaert en slechts één geheel nieuwe ontsluiting te realiseren zijn er vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen te verwachten. Dit temeer omdat zorggedragen wordt voor een overzichtelijke ontsluiting op de Ringvaert en ontsluitingen op de Ringvaert passen binnen het verwachtingspatroon van de weggebruiker.

Ontsluiting langzaam verkeer

Binnen de nieuwe wijk worden diverse routes aangelegd voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers). Zo zijn de achtertuinen van de meeste woningen te bereiken via een nieuw pad en worden in enkele gevallen doorsteken gemaakt tussen woningen die de wegen in het plangebied onderling met elkaar verbinden. Daarnaast worden langs de wegen, eventueel gescheiden middels een groenstrook, trottoirs aangelegd. Fietser kunnen gebruik maken van de rijbaan.

4.10.2 Parkeren

Parkeernorm

In onderstaande tabel zijn de geldende parkeernormen voor woningen in verschillende prijsklassen op deze locatie opgenomen. De parkeernorm voor seniorenwoningen is afhankelijk van of de woning is gebouwd in een rij of is gebouwd als twee-onder-een-kapwoning. Voor wat betreft de bijzondere woonvorm wordt wederom uitgegaan van de in de CROW-uitgave genoemde categorie 'Aanleunwoning/ serviceflat'.

Parkeernorm onderverdeeld per type woning

<i>Functie</i>	<i>Parkeernorm</i>
Woningen 'midden' (twee-onder-een-kapwoningen)	1,9 p.p. per woning
Woningen 'klein' (rij- en hoekwoningen)	1,7 p.p. per woning
Bijzondere woonvorm	1,2 p.p. per woning

Parkeerbehoefte

In de onderstaande tabel wordt inzichtelijk gemaakt wat de parkeerbehoefte is die gegenereerd wordt als gevolg van het project. Ook hier geldt weer dat de parkeerbehoefte van de bestaande woningen niet is meegenomen in de berekening.

	Aantal Woningen	Parkeerbehoefte
Woningen 'midden' (twee-onder-een-kap woningen)	6	6*1,9= 11,4
Woningen 'klein' (rij- en hoekwoningen)	68	68*1,7= 115,6
Bijzondere woonvorm	2	2*1,2= 2,4
Totale parkeerbehoefte		129,4 p.p.

Opgemerkt wordt dat het uitgangspunt in principe is dat parkeerplaatsen afzonderlijk bereikbaar zijn, twee achter elkaar gesitueerde parkeerplaatsen die niet afzonderlijk bereikbaar zijn wordt dan ook gerekend als 1 parkeerplaats.

Het parkeren ten behoeve van de twee-onder-een-kap woningen en een aantal uitgebouwde hoekwoningen wordt deels opgelost op eigen perceel en deels in de openbare ruimte. De parkeerbehoefte van de rij- en niet uitgebouwde hoekwoningen en bijzondere woonvormen wordt grotendeels opgelost in de openbare ruimte.

In het plangebied wordt voorzien in 117 openbare parkeerplaatsen. Daarnaast worden op enkele percelen ook parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen perceel. Op basis van het voorliggende stedenbouwkundige plan (zie paragraaf 2.2) worden 13 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Dit betekent dat binnen het plangebied in totaal 130 parkeerplaatsen (117+13) worden gerealiseerd waarmee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Aanvullend op het vorenstaande wordt opgemerkt dat in juni 2014 is bekeken wat de parkeerdruk was in de omgeving. Hieruit is naar voren gekomen dat de parkeerdruk op de Ringvaart en Mgr. Völkerstraat tussen de 50% en 70% ligt. In geval van een tijdelijk verhoogde parkeerdruk, kan deze dan ook worden opgevangen in de directe omgeving van het plangebied. Overigens komen met de ontwikkeling 16 openbare parkeerplaatsen die in de huidige situatie aanwezig zijn te vervallen. Ter compensatie hiervan worden echter 16 nieuwe openbare parkeerplaatsen gerealiseerd in of direct aangrenzend aan het plangebied. Deze parkeerplaatsen maken geen onderdeel uit van de eerder genoemde 117 openbare parkeerplaatsen.

Gezien het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de parkeerbehoefte als gevolg van het project kan worden opgevangen in het plangebied en er geen parkeerdruk op directe omgeving van het plangebied komt. In regels van dit bestemmingsplan worden bepalingen opgenomen voor wat betreft het parkeren, hierdoor is verzekerd dat er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid (eventueel door gebruik te maken van bestaande beschikbare parkeerplaatsen).

4.11 Bedrijven en milieuzonering

4.11.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven⁹. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de

⁹ Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009.

VNG aangegeven afstanden hebben betrekking op een rustige woonwijk. Indien sprake is van een gemengd gebied kunnen de voor een rustige woonwijk geldende adviesafstanden, dit geldt niet voor het aspect gevaar, met één afstandsstap worden verkleind.

De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfsoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zone-ring in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

4.11.2 Onderzoek

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door hoofdzakelijk door woningbouw. Er wordt dan ook uitgegaan van het omgevingstype rustige woonwijk.

Nieuwe functie plangebied

Wat betreft de nieuwe functie die mogelijk wordt gemaakt met dit plan, de functie 'wonen', wordt opgemerkt dat deze functie niet wordt aangemerkt als een milieubelastende functie voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden als gevolg van dit plan is dan ook geen sprake.

Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

De functie 'wonen' wordt gezien als een milieugevoelige functie. Op basis van het vigerend planologisch regiem en een locatiebezoek (d.d. 4 augustus 2015) komen in de omgeving van het plangebied diverse milieuhinderlijke bestemmingen/ functies voor. In de volgende tabel wordt inzichtelijk gemaakt:

- welke bestemmingen/ functies in de omgeving van het plangebied voorkomen;
- welke milieucategorie maximaal wordt toegestaan binnen de betreffende bestemming;
- welke richtafstand aangehouden dient te worden;
- wat de afstand is tussen deze milieuhinderlijke bestemmingen/functies en het plangebied. Qua afstand wordt uitgegaan van het bestemmingsvlak waarbinnen de milieuhinderlijke functie aanwezig is, en de dichtst bij het bedrijf gesitueerde gevel van een nieuwe woning (de op de verbeelding weergegeven gevellijn is hierin leidend).

Bestemming	Milieucategorie	Richtafstand	Afstand tot plangebied
'Bedrijf' (Garage De Jong, Mgr. Völkerstraat 51)	2	30 meter	± 15 meter
'Horeca' (café De Vaert, Mgr. Völkerstraat 95);	1	10 meter	± 90 meter
'Bedrijf' (Loonsevaart 56 t/m 62)	2 en 3.1	Max. 50 meter	> 100 meter
'Maatschappelijk' (Tandartspraktijk Loonsevaart, Loonsevaart 54)	1	10 meter	> 100 meter
'Detailhandel' (Foto Bardie, Mgr. Völkerstraat 36)	1	10 meter	> 80 meter
'Maatschappelijk' (Gildebond (Sociaal Cultureel Centrum), Mgr. Völkerstraat 3)	Max. 2	Max. 30 meter	> 80 meter
'Bedrijf' (Kringloopwinkel (Spullenbank), Mgr. Völkerstraat 14)	3.1*	50 meter	> 140 meter

* Een kringloopwinkel wordt gerekend tot de milieucategorie 1, op basis van de beheersverordening is echter een categorie 3.1 bedrijf ter plaatse toegestaan.

Zoals blijkt uit de tabel wordt uitsluitend wat betreft Garage De Jong niet voldaan aan de richtafstand. In alle andere gevallen wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden.

In 2009 is het milieuhinderonderzoek "Woningbouwproject Mgr. Völkerstraat te Kaatsheuvel (projectnummer 201134, d.d. 7 september 2009) uitgevoerd naar de bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied. Uit de onderzoek kwam eveneens naar voren dat het plangebied is gelegen binnen de milieucontour van Garage De Jong. Ook bleek uit dit onderzoek dat overige bedrijvigheid geen belemmering vormde. Overigens is het goed mogelijk dat in plaats van de in het onderzoek genoemde bedrijvigheid, inmiddels andere bedrijvigheid aanwezig is op de betreffende percelen. Om deze reden is in de vorenstaande tabel uitgegaan van de maximale planologische invulling (bestemmingen i.p.v. functies).

Destijds beschikte combineerde Garage De Jong haar bedrijfsactiviteiten met een autospuiterij, hier is in het in 2009 uitgevoerde onderzoek ook van uit gegaan. De autospuiterij is echter niet meer aanwezig en mag op basis van het geldend bestemmingsplan ook niet meer worden uitgeoefend. Het huidige bedrijf wordt op basis van de VNG-uitgave aangemerkt als 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' in de milieucategorie 2. Zoals ook uit de tabel blijkt is ook op basis van het geldend planologisch regiem ter plaatse bedrijvigheid in maximaal de milieucategorie 2 toegestaan. Milieucategorie 2 kent een grootste richtafstand van 30 meter. Voor wat betreft het autobedrijf geldt deze richtafstand voor het aspect geluid. Voor de overige aspecten stof, geur en gevaar gelden wat betreft het bedrijf richtafstanden van respectievelijk 0, 10, en 10 meter. Hier-

mee wordt aan de richtafstanden voor de aspecten stof, geur en gevaar voldaan. Voor wat betreft de richtafstand voor het aspect geluid wordt niet voldaan.

In oktober 2008 is in verband met het bedrijf (en destijds ook nog de basisschool) al een akoestisch onderzoek ("Geluid in de omgeving ten gevolge van Garagebedrijf De Jong en Basisschool Anton Pieck", projectnummer 181164, d.d. 16 oktober 2008) uitgevoerd. Het destijds bekende stedenbouwkundige plan is gehanteerd als uitgangspunt voor het onderzoek. Gezien het feit dat de woningen in het nu voorliggende stedenbouwkundige plan (zie paragraaf 2.2) niet dicht bij het garagebedrijf zijn komen te liggen, is het onderzoek in het kader van deze bestemmingsplanherziening bruikbaar. De conclusies uit het betreffende onderzoek luiden dat wat betreft:

- Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau voldaan wordt aan de grenswaarden zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit. Maatregelen vanuit akoestisch oogpunt zijn niet aan de orde;
- De maximale geluidniveaus wordt voldaan aan de grenswaarden zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit. Maatregelen vanuit akoestisch oogpunt zijn niet aan de orde;
- Indirecte hinder wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Voor een nadere toelichting op de conclusie wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke als bijlage is opgenomen bij deze toelichting.

Gezien het vorenstaande wordt dat ook geconcludeerd dat wat betreft het aspect geluid gemotiveerd kan worden afgeweken van de richtafstanden. Aanvullende akoestische voorzieningen zijn niet noodzakelijk. Ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd worden. Andersom wordt het bedrijf niet beperkt in haar bedrijfsvoering.

4.11.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan. Wat betreft de nieuwe woningen kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd worden. Omliggende bedrijvigheid wordt andersom niet extra belemmerd als gevolg van de in dit plan begrepen ontwikkeling.

4.12 Explosieven

4.12.1 Algemeen

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitieartikelen uit de Tweede Wereldoorlog. Volgens mondiale, militaire inschatting is van al het explosieve materieel dat gedurende de Tweede Wereldoorlog (1939-1945) is

ingezet, verschoten of afgeworpen, tussen de zeven en vijftien procent om verschillende redenen niet tot ontploffing gekomen. Wanneer deze explosieven bij werkzaamheden worden aangetroffen, kunnen deze gevaar opleveren voor de publieke veiligheid. Om spontane vondsten en eventuele daaruit voortvloeiende ongewilde gebeurtenissen te voorkomen, kan preventief een opsporingsproces in gang gezet worden. Een eerste stap in het opsporingsproces wordt doorgaans gevormd door een (historisch) vooronderzoek waarin beoordeeld wordt of een onderzoeksgebied feitelijk verdacht is op de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven.

Het bureau Explosive Clearance Group (ECG) heeft in het voorliggende geval een bureaustudie naar mogelijk achtergebleven conventionele explosieven in het plangebied uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek is hierna opgenomen, voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de in de bij deze toelichting als bijlage opgenomen onderzoeksrapportage.

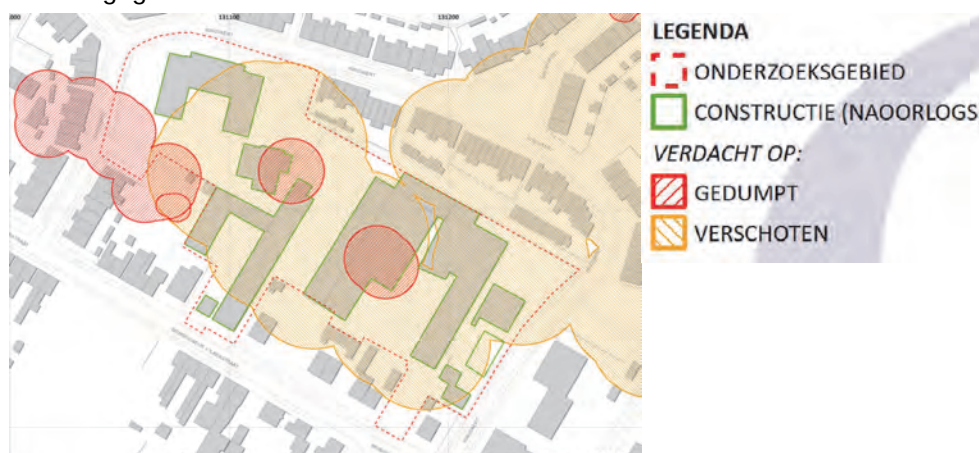
4.12.2 Onderzoek

Op basis van literatuur- en archiefonderzoek en luchtfoto-interpretatie zijn er binnen en nabij het onderzoeksgebied indicaties achterhaald voor de aanwezigheid van conventionele explosieven. Deze indicaties bestaan uit: loopgraven, wapenopstellingen, onderkoms en inslagen van artilleriemunitie. Delen van het onderzoeksgebied zijn derhalve 'verdacht' op het aantreffen van gedumpte en afgeworpen conventionele explosieven.

Bij het contra-indicatieonderzoek zijn aanwijzingen gevonden dat er locaties als 'onverdacht' kunnen worden aangemerkt tot op de naoorlogs geroerde bodem. Indien de geplande werkzaamheden dieper gaan dan de naoorlogs geroerde bodemlagen, komen de als onverdacht verklaarde locaties te vervallen.

Binnen het als verdacht op gedumpte munitie aangemerkte gebied kunnen gedumpte Geallieerde klein kaliber munitie, hand-/geweergranaten, geschutsmunitie, granaatwerpers en raketwerpers worden aangetroffen. Over de hoeveelheden en soort kan op basis van de beschikbare gegevens geen uitspraak worden gedaan. Binnen het als verdacht op verschoten munitie aangemerkte gebied kunnen Geallieerde (mortier)granaten tot en met het kaliber 155mm worden aangetroffen. Over de hoeveelheden kan op basis van de beschikbare gegevens geen uitspraak worden gedaan.

Op de 'CE-Bodembelastingkaart', zie onderstaande afbeelding, zijn de verdachte gebieden aangegeven.



Afbeelding: CE-Bodembelastingkaart

Wanneer er zich binnen de als verdacht aangemerkte gebieden grondroerende werkzaamheden gaan plaatsvinden die zich niet beperken tot de reeds geroerde bodemlagen, adviseert ECG om het proces van explosievenopsporing binnen deze delen van het onderzoeksgebied voort te zetten middels een detectieonderzoek.

Aan de hand van de voorgenomen werkzaamheden dient in overleg met een gecertificeerd opsporingsbedrijf bepaald te worden welke detectiemethode dient te worden gehanteerd en welke (mogelijk verdere) maatregelen genomen dienen te worden met betrekking tot een veilige omgang met explosieven. De detectie- en eventuele daaropvolgende benaderwerkzaamheden dienen in overleg met een WSCS-OCE gecertificeerd bedrijf afgestemd en uitgevoerd te worden.

Tevens adviseert ECG om het uitvoerend personeel voorafgaand aan werkzaamheden in de te bewerken gebieden altijd te instrueren om bij het onverhoopt aantreffen van munitieverdachte objecten de volgende acties te ondernemen:

- Het explosief niet beroeren;
- De werkzaamheden ter plaatse onmiddellijk staken;
- Omstanders uit de omgeving van het explosief houden;
- De plaatselijke politie van de vondst op de hoogte stellen;

4.12.3 Conclusie

Voorafgaand aan de grondwerkzaamheden, voor zover deze werkzaamheden betrekking hebben op de niet geroerde bodemlagen, zal een detectieonderzoek worden uitgevoerd. Afhankelijk hiervan worden maatregelen getroffen of worden eventueel aangetroffen explosieven opgegraven door een daartoe gecertificeerd bedrijf. Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat de eventuele aanwezigheid van een explosief een belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.13 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels of leidingen aanwezig. Wel bevindt zich binnen het plangebied, aan de Ringvaart, een sirenemast. Deze sirenemast wordt enkele meters verplaatst. De nieuwe locatie van deze sirenemast wordt op de verbeelding weergegeven middels een aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie'.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Juridisch-planologische opzet

De in deze toelichting beschreven planuitgangspunten zijn juridisch-planologisch vertaald in het bestemmingsplan, dat bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

5.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten:

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

5.2.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit (niet alle hierna genoemde onderdelen komen binnen elke bestemming voor):

Bestemmingsomschrijving:

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

Bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Nadere eisen (indien van toepassing):

Deze regel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij vergunningverlening nadere eisen te stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten.

Afwijken van de bouwregels (indien van toepassing):

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid om op ondergeschikte onderdelen af te wijken van de bij recht toegestane bouwregels. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan de afwijking wordt verleend, wat de maximale afwijking is die met het afwijken kan worden toegestaan en de situaties of voorwaarden waaronder afwijking wordt verleend.

Specifieke gebruiksregels (indien van toepassing):

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

Daarnaast zijn voor wat betreft de bestemming 'Woongebied' nadere regels opgenomen in verband met de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep.

Afwijking van de gebruiksregels (indien van toepassing):

In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de gebruiksregels waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. Deze bevoegdheid wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (indien van toepassing)

In de dubbelbestemmingen is een omgevingsvergunningregeling opgenomen voor de gronden gelegen binnen de beschermingszone van enkele waarden. Hierin worden bepaalde werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig gesteld. Bij de beoordeling van de vraag of en in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht gelden enkele nadere voorwaarden.

5.2.3 Algemene regels***Anti-dubbeltelregel***

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel beschrijft de algemene gebruiksregels. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemmingen helder en duidelijk moet zijn.

Daarnaast zijn in dit artikel gebruiksregels opgenomen voor wat betreft het parkeren.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels in het plan waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. De voorwaarden, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

5.2.4 Overgangs- en slotregels***Overgangsrecht:***

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er kan dus in beginsel nog gewoon gehandhaafd worden.

Het gebruik van de grond en opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 Systematiek per bestemming

Hieronder worden de verschillende bestemmingen kort toegelicht.

Verkeer

De doorgaande wegen, aangrenzende groenstructuren en parkeerplaatsen zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Verkeer'. Gronden met deze bestemming zijn onder andere bedoeld voor wegen, voet- en fietspaden, verblijfsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen. De sirenemast wordt enkele meters verplaatst. De verplaatsingslocatie wordt binnen deze bestemming aangegeven middels de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie'. Het te behouden transformatorhuisje is binnen de bestemming 'Verkeer' specifiek aangeduid als 'nutsvoorziening'.

Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden gebouwd, dit met uitzondering van een transformatorhuisje ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen deze bestemming wel worden opgericht. Hierbij moet worden voldaan aan de in de bouwregels opgenomen maximaal toegestane bouwhoogte.

Woongebied

De gronden in het plangebied waar woningbouw is voorzien zijn bestemd tot 'Woongebied'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor onder meer het wonen, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bijzondere woonvorm' een bijzondere woonvorm is toegestaan, tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten en groenvoorzieningen.

Zoals in het voorgaande meermaals aangegeven is flexibiliteit in woningtype maar ook woonoppervlak, kavelgrootte en hoogte gewenst. Uitsluitend op deze wijze kan eenvoudig worden ingespeeld op de vraag uit de markt. Om deze reden is alleen dat wat noodzakelijk is met het oog op de stedenbouwkundige kwaliteit vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan.

Qua bouwregels is hierbij onderscheid gemaakt tussen enkele algemene regels, hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen, bouwwerken, bouwwerken voor de voorgevellijn en dakkapellen in voor- en zijdakvlakken en geen gebouwen zijnde. Hierna wordt op de betreffende bouwregels nader ingegaan.

Algemene bouwregels

In deze regels is het maximum aantal te bouwen woningen vastgelegd op 78 grondgebonden woningen (inclusief bestaande bouwmogelijkheid voor een vrijstaande woning en de bestaande bedrijfswoning). Tot deze woningbouwaantallen wordt ook de bijzondere woonvorm gerekend, dit ondanks het feit dat deze woonvorm in principe gerealiseerd wordt in een aan het hoofdgebouw ondergeschikt gebouw (bijgebouw).

Hoofdgebouwen

Voor wat betreft hoofdgebouwen wordt de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte weergegeven op de verbeelding. Hierop is wel een uitzondering gemaakt ingeval van het bouwen met een plat dak, in dat geval mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan 9,5 meter.

Op de verbeelding wordt een gevellijn weergegeven. In de regels is bepaald dat de voor- en zijgevel van de hoofdgebouwen gericht moet zijn op deze gevellijn en dat deze gevellijn niet mag worden overschreden. Uitsluitend daar waar de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – verplichte gevellijn' is gelegd, moeten de voorgevels van hoofdgebouwen in de gevellijn worden gebouwd. Door middel van deze wijze van regelen wordt wat betreft de situering van de woningen de nodige flexibiliteit geboden zonder dat dit ten kosten gaat van het stedenbouwkundig concept.

Naast deze bepalingen zijn er wel beperkingen gelegd aan de diepte van hoofdgebouwen en dient ingeval van vrijstaande- en twee-aaneen gebouwde woningen afstand te worden aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrens.

Bijgebouwen en overkappingen

Bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend op een afstand van 2 meter of meer achter de voorgevellijn van de woning worden opgericht. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte, of ingeval van een plat afgedekt bijgebouw uitsluitend de bouwhoogte, is vastgelegd in de regels en is mede afhankelijk van of sprake is van een aangebouwd of vrijstaand bijgebouw of overkapping. Tot slot is tevens een maximale oppervlaktemaat vastgelegd die is gekoppeld aan de oppervlakte van het bouwperceel. Daarbij is tevens bepaald dat het bouwperceel met niet meer dan 50% mag worden bebouwd, op deze wijze wordt het ongewenst volbouwen van achtertuinen voorkomen.

Voor de bijzondere woonvorm is een uitzondering gemaakt op het vorenstaande, dit omdat deze woonvorm kan worden gehuisvest in het aan de reguliere woning grenzende bijgebouw en om die reden een grotere oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen hier gewenst is.

Bouwwerken voor de voorgevellijn

Qua bouwwerken voor voorgevellijn wordt per woning één erker of portiek voor voorgevel toegestaan. Hierbij zijn wel enkele aanvullende bouwregels opgenomen met betrekking tot de afstand tot de voorste erfgrans, de oppervlakte, breedte en de bouwhoogte.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Qua bouwwerken, geen gebouwen zijnde is een onderscheid gemaakt in erf- en terrein-afscheidings, speelvoorzieningen, verlichtingsarmaturen, kunstobjecten en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Qua erf- en terrein-afscheidings is een onderscheid gemaakt in het bouwen voor de voorgevellijn (toegestaan tot maximaal 1 meter) en achter de voorgevellijn (toegestaan tot maximaal 2 meter). Ook wat betreft de andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde is een maximale maatvoering wat betreft bouwhoogte opgenomen.

Waarde – Waardevolle bomen

De dubbelbestemming 'Waarde – Waardevolle bomen' is toegekend aan enkele te behouden bomen langs de Ringvaart, de te behouden bomenrij parallel aan de kiss & ride-strook van de voormalige school en een tweetal Zachte essen in het plangebied. Deze bomen worden gerekend tot het basiskapitaal en worden om deze reden door middel van een dubbelbestemming beschermd.

In de regels bij deze dubbelbestemming is bepaald dat ter plaatse van deze dubbelbestemming uitsluitend mag worden gebouwd indien de conditie, levensverwachting, groei-plaats en (ruimtelijke) kwaliteit van de betreffende boom niet worden aangetast.

6. FINANCIËEL-ECONOMISCHE ASPECTEN

6.1 Verhaal van kosten

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Loon op Zand verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Loon op Zand besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn de afspraken -gemaakt over het verhalen van kosten- op afdoende wijze vastgelegd.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd, is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen, zoals bijvoorbeeld de gemeente Loon op Zand. De gemeente zal met de initiatiefnemer het verhalen van de plankosten vastleggen in een anterieure overeenkomst. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

7. PROCEDURES

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

7.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak heeft plaatsgevonden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure. Het resultaat van de inspraak is verwoord in een inspraakverslag. Deze is als bijlage 10 bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

7.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk 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. De instanties zijn in kennis gesteld en hebben gereageerd. Het resultaat van het vooroverleg is als bijlage 11 bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

7.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter inzage gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken op het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

7.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan**
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**
- Bijlage 3: Bodemonderzoek**
- Bijlage 4: Waterparagraaf**
- Bijlage 5: Quicksan Ecologie**
- Bijlage 6: Archeologisch bureau- en verkennend
veldonderzoek**
- Bijlage 7: Akoestisch onderzoek Garage De Jong (2008)**
- Bijlage 8: Explosievenonderzoek**
- Bijlage 9: Selectieadvies**
- Bijlage 10: Eindverslag inspraak**
- Bijlage 11: Eindverslag vooroverleg**

Regels

