

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Loon op Zand

Bestemmingsplan

“Woningen Rechtvaart ong.”

Projectnummer: 131896

Datum: 22 september 2014

Gemeente Loon op Zand

Bestemmingsplan

“ Woningen Rechtvaart ong.”

Inhoud

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0809.BPRechtvaartOng-VG01

d.d. : 22-09-2014

Projectleider:	Dhr. drs. M.C.M. Reijnaars
Projectmedewerker:	Dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Status:	vastgesteld

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Plangebied: ligging en omvang	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Leeswijzer	3
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	5
2.1	Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering	5
2.2	Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering	5
2.3	Eigenschappen plangebied	6
3	BELEID	7
3.1	Bovengemeentelijk beleid	7
3.2	Gemeentelijk beleid	13
4	ONTWIKKELING	23
4.1	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	23
4.2	Randvoorwaarden toolbox Sweetsstraat-West	23
4.3	Verkeer en parkeren	23
5	OMGEVINGSASPECTEN	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Bodem	26
5.3	Geluid	26
5.4	Luchtkwaliteit	28
5.5	Milieuzonering	29
5.6	Externe veiligheid	30
5.7	Kabels en leidingen	33
5.8	Watertoets	33
5.9	Ecologie	35
5.10	Archeologie en cultuurhistorie	37
5.11	Duurzaam bouwen	39
5.12	Besluit milieueffectrapportage	39
5.13	Ladder duurzame verstedelijking	40
6	JURIDISCHE BESCHRIJVING	43
6.1	Inleiding	43
6.2	Opbouw van de regels	43
6.3	Bestemmingsplanregels	44
7	UITVOERBAARHEID	47
7.1	Economische uitvoerbaarheid	47
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

Bijlagen

Bijlage A Verslag Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

Bijlage 1 Masterplan Sweetsstraat-West, september 2013

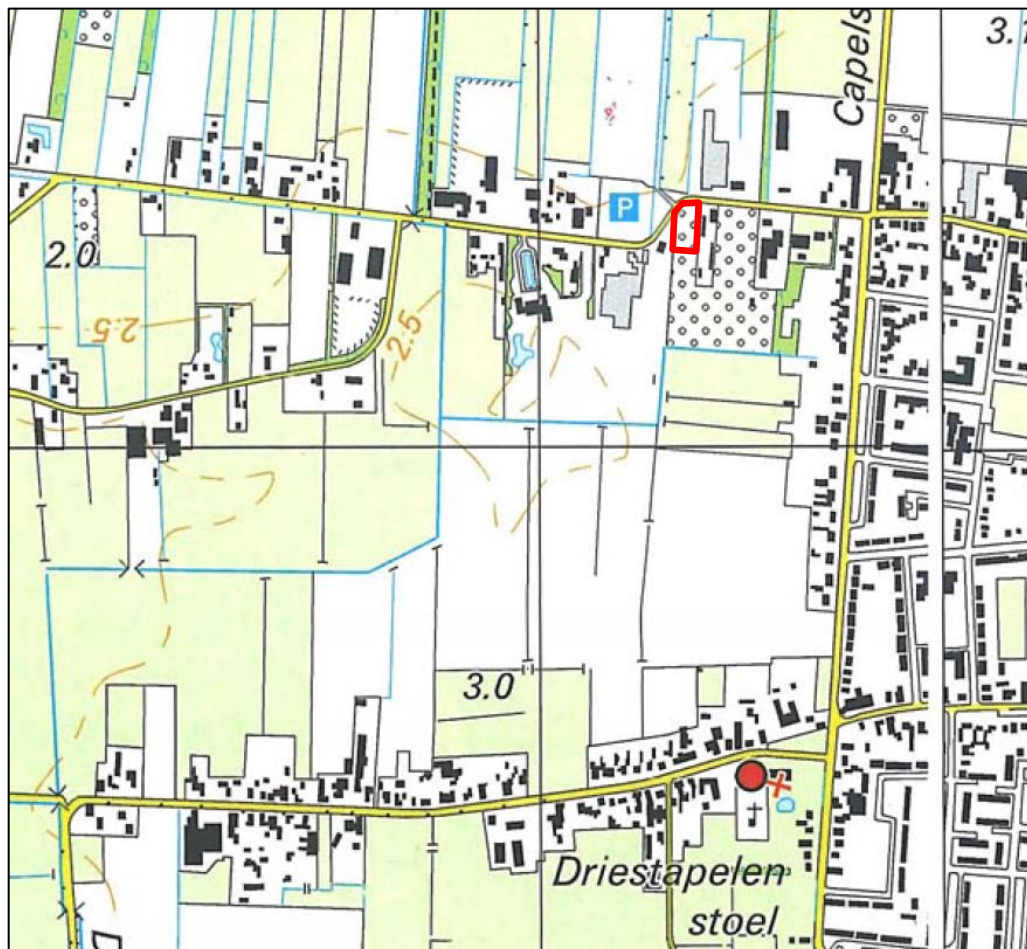
Bijlage 2 Rapportage verkennend bodemonderzoek, februari 2010

Bijlage 3 Rapportage akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, november 2013

Bijlage 4 Rapportage waterhuishoudingsplan, november 2013

Bijlage 5 Rapportages ecologie, februari 2010 en oktober 2013

Bijlage 6 Rapportage archeologisch onderzoek en selectiebesluit, juli 2010 en december 2010



Uitsnede topografische kaart met weergave nieuw te ontwikkelen woongebied Sweensstraat-West. Het plangebied aan de Rechtvaart is binnen het rode kader opgenomen. Bron: Atlas Noord-Brabant, 2005.

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

De gemeente Loon op Zand is voornemens de juridisch-planologische procedure op te starten ten behoeve van de ontwikkeling van het nieuwe woongebied “Sweensstraat-West” te Kaatsheuvel. De ontwikkeling van het woongebied bestaat uit de gefaseerde realisatie van circa 450 grondgebonden woningen.

Parallel aan deze bestemmingsplanprocedure wordt voor de concrete ontwikkeling van twee woonpercelen aan de Rechtvaart, als onderdeel van het te ontwikkelen woongebied “Sweensstraat-West”, een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure doorlopen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van twee vrijstaande woningen op percelen van circa 800 m² aan de Rechtvaart tussen de nrs. 4 en 5.

1.2 Plangebied: ligging en omvang

Het plangebied ligt aan de westzijde van de kern Kaatsheuvel. De gronden waarop de twee vrijstaande woningen zijn voorzien, zijn gelegen aan de Rechtvaart tussen de nrs. 4 en 5 en hebben een totale omvang van circa 1.600 m². Dit plangebied is gelegen aan de noordzijde van het nieuw te ontwikkelen woongebied “Sweensstraat-West”.

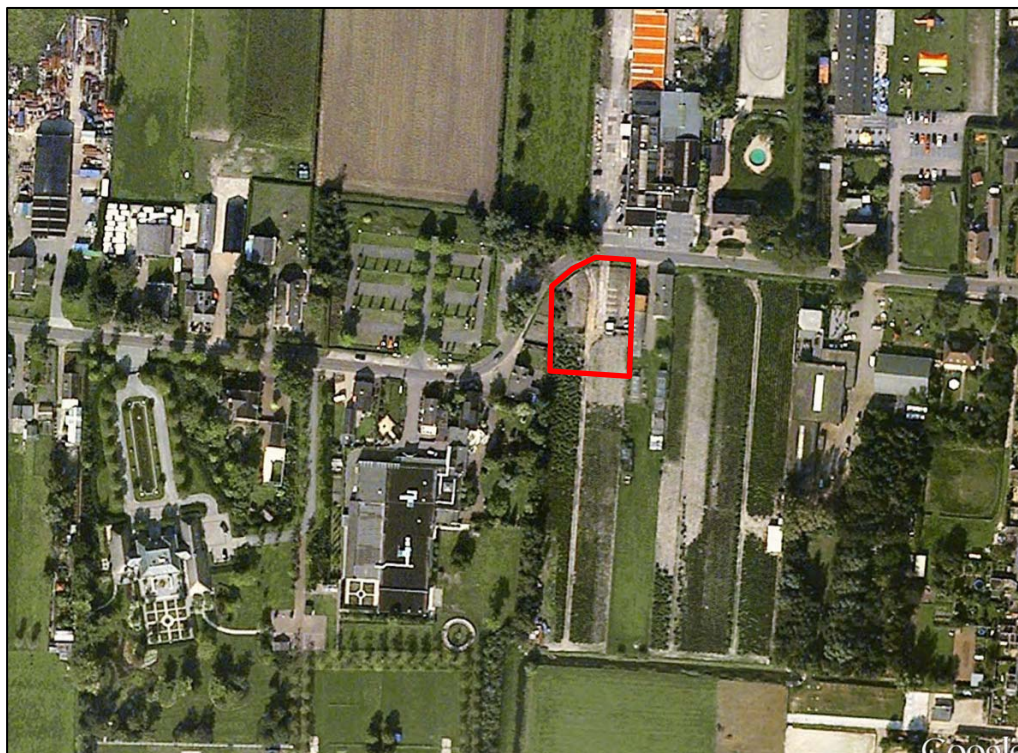
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Rechtvaart 2010”, als vastgesteld door de raad op 22 juli 2010. De gronden in het plangebied hebben de bestemming ‘Agrarisch’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. De bouw van twee vrijstaande woningen is binnen de agrarische bestemming niet mogelijk, zodat een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is. Onderhavig plan voorziet daar in.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de omgeving van het plangebied en het plangebied zelf, in de vorm van een functioneel-ruimtelijke en een stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid, onderverdeeld in bovengemeentelijk beleid en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 zijn de ontwikkelingen in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 5 komen de relevante omgevingsaspecten aan bod. In hoofdstuk 6 wordt de juridische uitvoerbaarheid uiteengezet. Hoofdstuk 7 bevat een

toelichting op de handhaafbaarheid. In hoofdstuk 8 worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid toegelicht.



Satellietfoto met zicht op het plangebied ter plaatse van de rode contour.

Bron: Google Earth.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering

Aan de westkant van Kaatsheuvel bevinden zich binnen de bebouwde kom enkele buurtschappen, waar de Rechtvaart er één van is. Deze buurtschappen liggen in de voormalige veengebieden. De bewoners vestigden zich langs wegen, veelal natuurlijke verhogingen in het landschap en ontgonnen van daaruit de achterliggende gronden ten behoeve van de landbouw.

Met name langs de Rechtvaart ontwikkelde zich ook ambachtelijke en industriële bedrijvigheid. Hierdoor en door de ontwikkelingen in de landbouw is de agrarische functie geleidelijk in betekenis afgenomen. Als gevolg van deze ontwikkelingen heeft de Rechtvaart een eigen karakter gekregen met de huidige diversiteit aan functies.

2.2 Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering

Het buurtschap Rechtvaart vormt een "uitloper" van de bebouwde kom van Kaatsheuvel in het landelijke gebied en heeft een agrarische oorsprong. Momenteel komt dat vooral tot uitdrukking in de verwevenheid van de bebouwingsstructuren met het landelijke gebied. Bepalend voor deze opbouw zijn de diverse akker- en weidepercelen, die tot aan het openbare gebied doorlopen. Deze opbouw is karakteristiek voor de Rechtvaart en daarmee behoudenswaardig. Wel heeft deze opbouw tot nadeel, dat er op diverse plaatsen een direct zicht bestaat op de achterliggende bedrijfskavels. Deze directe confrontatie kan worden verzacht door het aanbrengen van beplanting op de kavellijnen.

De gronden ten noorden van de Rechtvaart zijn als landschappelijk waardevol agrarisch gebied aan te merken, vanwege de fijnschalige slagenverkaveling. Deze kenmerkende verkaveling is hier nog gedeeltelijk zichtbaar. Ten zuiden van de Rechtsvaart is de slagenverkaveling nagenoeg volledig verdwenen. Ongeveer 250 m ten westen van de kruising van de Rechtvaart met de Sweensstraat en de Capelsestraat bevindt zich in de weg een duidelijke slinger. Aan de oostzijde van de slinger grenzen de gronden van het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. De ten westen respectievelijk ten oosten van deze slinger gelegen delen van de Rechtvaart hebben elk een eigen karakter.

Typering gebied ten oosten van slinger

Het deel van de bebouwing tussen de Capelsestraat en deze slinger heeft geen eenduidige opbouw. Dit wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van enkele grote bedrijfsgebouwen, die niet in het open landschap en het stedenbouwkundige beeld passen. De panden aan de noordzijde van de Rechtvaart ter hoogte van de kruising met de Capelsestraat maken deel uit van de bebouwde kom van Kaatsheuvel. De hoofdgebouwen betreffen karakteristieke panden, zij zijn echter niet aangewezen als

rijks- of gemeentelijk monument. De bebouwing tussen de Sweensstraat / Capelsestraat en de slinger toont een beperkte samenhang in architectuur en situering. De bebouwing bestaat hier uit woningen, bedrijfsruimten en een kinderspeelparadijs. De leeftijd, vormgeving en omvang van de bebouwing zijn divers. Door de onsamenvangende ruimtelijke opbouw zijn open ruimten tussen de panden vaak beeldverstorend. Er bestaat namelijk veelal een direct zicht op de bedrijfsgebouwen.

Typering gebied ten westen van slinger

Het gedeelte van de Rechtvaart ten westen van de 'slinger' omvat enkele - deels voormalige - boerderijen en kleine arbeiderswoningen. Velen hebben een historische karakteristiek en dateren van de periode van voor de Tweede Wereldoorlog. Dit gedeelte van het buurtschap heeft dan ook een meer oorspronkelijk karakter. In het gebied bevindt zich een keukencentrum. Dit keukencentrum is door de situering tussen en achter twee oorspronkelijke panden redelijk in het straatbeeld ingepast. Op het perceel zelf is onvoldoende parkeerruimte aanwezig. Ten noorden van de Rechtvaart is de noodzakelijke parkeerruimte aangelegd. Deze ruimte is door middel van hagen en bomen evenwichtig in de omgeving ingepast. Het merendeel van de panden tussen de bocht en de Hoge Zandschel is als karakteristiek aan te merken. Vooral de panden aan de noordzijde van de weg geven de Rechtvaart een sfeerrijk karakter. Aan de zuidkant bevindt zich een groot landhuis. Het landhuis is ten opzichte van de lintbebouwing duidelijk teruggeplaatst.

2.3 Eigenschappen plangebied

De gronden van het plangebied, kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie P, nrs. 1.124 en 1.125, zijn direct gelegen aan het oostelijk deel van de 'slinger'. Het betreft de percelen tussen de Rechtvaart nrs. 4 en 5. De gronden zijn onbebouwd en hebben een agrarisch grondgebruik, waaronder de teelt van kerstbomen. Het plangebied heeft een rommelig karakter. Aan weerszijden van het plangebied bevinden zich de woonpercelen met gebouwen, erven en tuinen van de adressen Rechtvaart 4 en 5.



Foto's met zicht op plangebied vanaf Rechtvaart. Bron: Google Streetview.

3 BELEID

3.1 Bovengemeentelijk beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

Beoordeling

De onderhavige ontwikkeling raakt geen van deze onderwerpen. Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro.

Conclusie

De realisatie van twee vrijstaande woningen wordt niet belemmerd door de SVIR.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De in het Bro opgenomen 'ladder van duurzame verstedelijking' geldt per 1 oktober 2012. Op de procesmatige vereisten waaraan dit bestemmingsplan moet voldoen wordt teruggekomen in hoofdstuk 5, in dit hoofdstuk komen de planologische en milieuhygiënische uitvoerbaarheid aan bod.
- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bv. voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Beoordeling

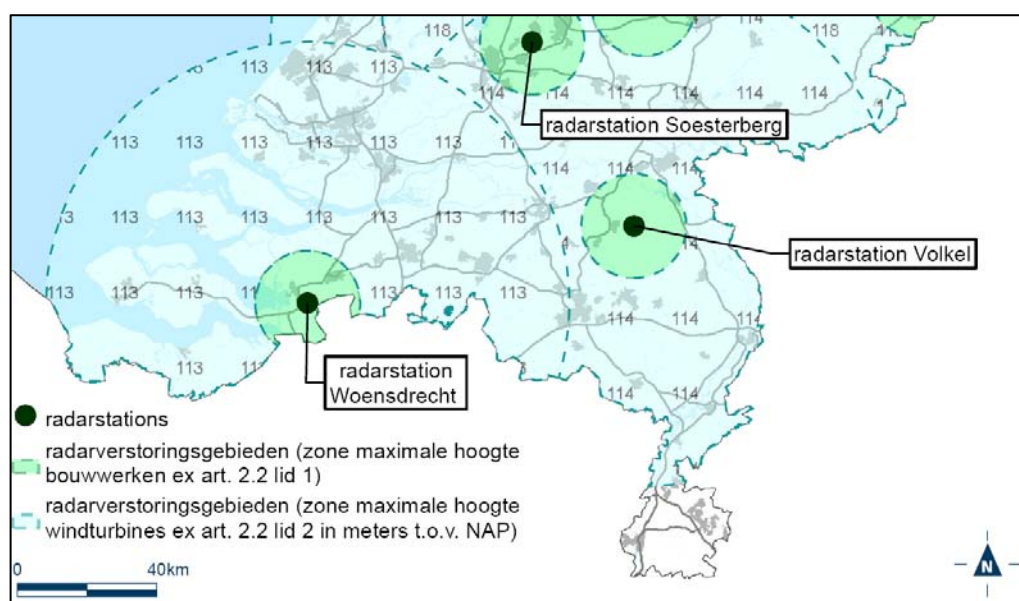
Onderhavig plangebied is gelegen in het obstakelbeheersgebied van de vliegbasis Woensdrecht, blijkens onderstaande afbeelding. In artikel 2.6.4 van het Barro wordt gesteld dat de maximaal toelaatbare hoogte van objecten in, op of boven de grond in een obstakelbeheersgebied in overeenstemming moet zijn met artikel 16 van het Besluit militaire luchthavens. In dit betreffende artikel wordt verwezen naar het NATO

Standardization Agreement nr. 3759. Voor onderhavig plangebied geldt een maximale hoogte van 113 meter.

Onderhavig plan biedt ruimte voor woningbouw tot circa 10 meter. Deze hoogtes passen ruimschoots binnen de gestelde maximale bouwhoogtes uit het bovengenoemde NATO besluit. Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er verder geen regels uit het Barro van toepassing.

Conclusie

Het Barro en het Rarro belemmeren de ontwikkeling van onderhavig plangebied niet.



Uitsnede Bijlage 8.4 bij de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening.

Bron: Staatscourant 2012, nr. 18324, 7 september 2012.

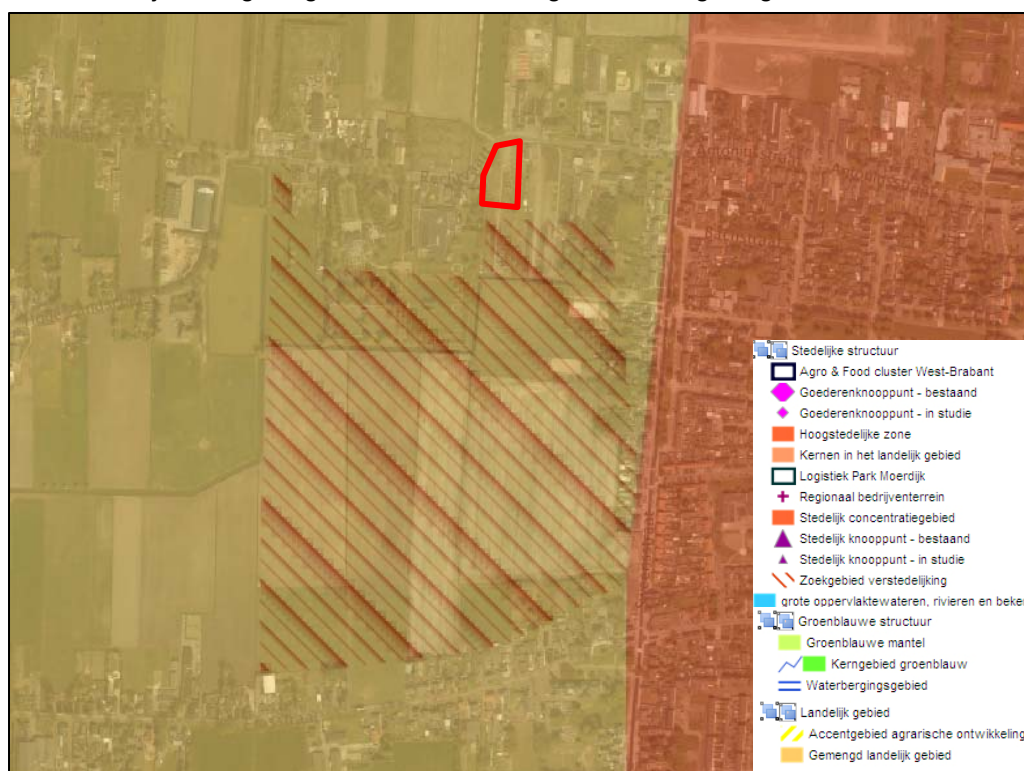
Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014, 2014

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengesochte natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014, vastgesteld op 7 februari 2014 en in werking getreden op 19 maart 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkeers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Het plangebied is gelegen in het gemengd landelijk gebied. Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Ontwikkelingen zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten.



Uitsnede uit de Structurenkaart van de SVRO, partiële herziening 2014.

Het plangebied is weergegeven met het rode kader. Bron: provincie Noord-Brabant, 2013.

Beoordeling

Het plangebied is geheel gelegen in het gemengd landelijk gebied en grenst aan het zoekgebied verstedelijking (nieuw te ontwikkelen woongebied Sweetsstraat-West) in het zuiden en het stedelijk concentratiegebied in het oosten. Dit deel van de

Rechtvaart heeft reeds een multifunctioneel gebruik. Het toevoegen van twee woningen is passend binnen het beoogde gebruik.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling is passend binnen de provinciale structuurvisie.



Uitsnede uit de themakaart Stedelijke ontwikkeling van de ontwerp Verordening ruimte 2014. Het plangebied is weergegeven met het rode kader. Bron: provincie Noord-Brabant, 2013.

Verordening ruimte 2014, 2014

Toetsingskader

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014.

In de Verordening ruimte zijn in artikel 4.3 regels opgenomen voor de nieuwbouw van woningen. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in de nieuwbouw van woningen moet een verantwoording omvatten over de wijze waarop plannen passen binnen de afspraken die daaromtrent in het regionaal overleg zijn gemaakt en hoe nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Kaatsheuvel en ligt volgens de verordening in het bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied. Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de ontwerp Verordening ruimte 2014 het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse plaatsen vastgesteld. Het plangebied is, voortvloeiend uit het beleid van de Structuurvisie RO gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

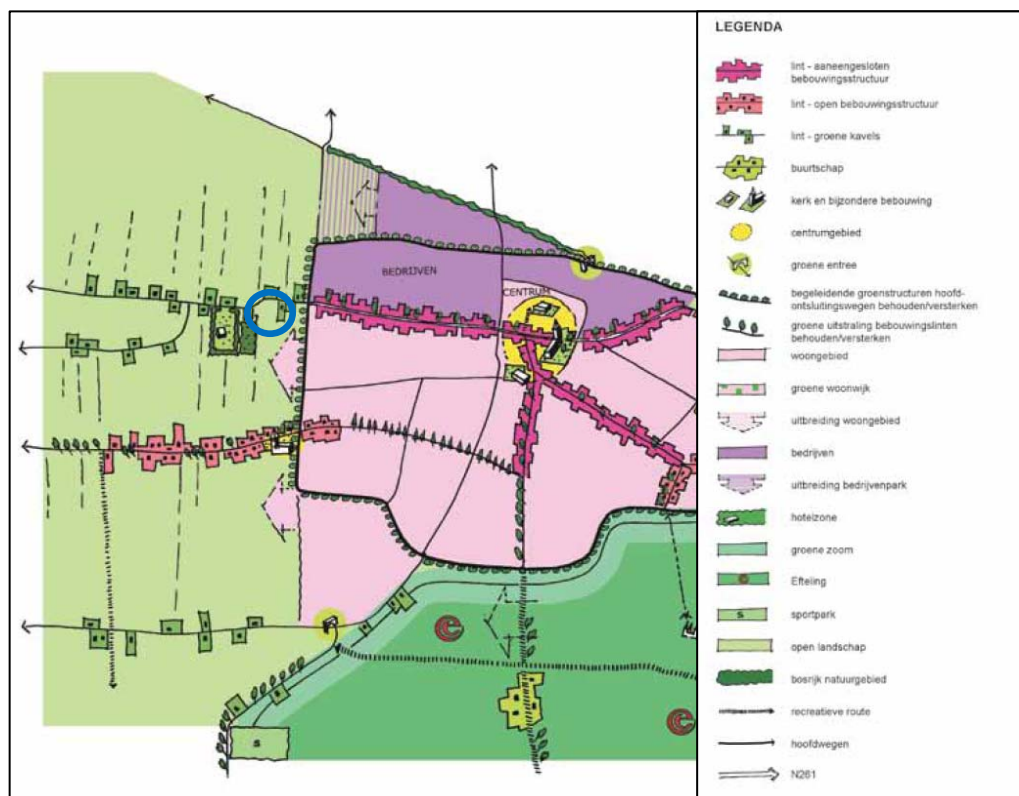
Voor het plangebied gelden geen extra regels met betrekking tot bijvoorbeeld ecologische hoofdstructuur of waterberging.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling betreft het realiseren van twee nieuwe vrijstaande woningen in bestaand stedelijk gebied. De nieuwbouw van woningen is toegestaan binnen het bestaand stedelijk gebied als bepaald in artikel 4.3 ontwerp Verordening ruimte 2014, mits passend binnen de woningbouwafspraken zoals deze op regionaal niveau zijn bepaalt. Uit de woningbouwafspraken, nader toegelicht in paragraaf 3.2 onder het gemeentelijke woningbouwbeleid, komt naar voren dat het realiseren van beide woningen passend is binnen de geldende woningbouwafspraken die voor het plangebied Sweenstraat-West in zijn geheel gelden.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen de regels van de provinciale verordening.



Uitsnede visiebeeld Kaatsheuvel van de Structuurvisie Loop op Zand 2030 met in de blauwe cirkel het plangebied aan de Rechtvaart globaal aangeduid.

3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Loon op Zand 2030, 2013

Toetsingskader

Door de gemeenteraad is op 30 januari 2014 ingestemd met deel A en B van de gemeentelijke structuurvisie. De structuurvisie 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. Dit is door het gemeentebestuur benadrukt in de 'Kadernota 2013-2016'. 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.

Om recht te doen aan het meer abstracte toekomstbeeld, maar juist ook aan het scheppen van concrete kaders bestaat de structuurvisie opgedeeld in 2 hoofddelen. Deel A (het raamwerk en de visie) en een deel B (het projectenplan met daarin de geselecteerde projecten, de uitgangspunten en de haalbaarheid). De visie is daarmee niet alleen een kader, maar tevens een aanjager voor toekomstige ontwikkelingen. Zij moet niet alleen de gemeente zelf, maar juist ook ondernemers, bewoners en andere overheden uitnodigen tot initiatieven en acties.

De visie gaat uit van een hoofdambitie: behouden en waar mogelijk versterken van de bestaande kwaliteiten en het op adequate wijze inspelen op trends en ontwikkelingen. De belangrijkste ambities in relatie tot onderhavig plan zijn gericht op:

- behouden en versterken van de eigen identiteit van groene en recreatieve gemeente, met alle positieve kenmerken van het streekeigene van Midden-Brabant;
- behouden en versterken van het contrast met de nabij gelegen stedelijke gebieden: de landelijke en groene gemeente Loon op Zand als groene voortuin van de omliggende steden;
- verruimen van het aanbod aan kwalitatief aantrekkelijke woonmilieus;

Ten aanzien van woningbouw stelt de visie voor onderhavig plan het volgende:

Behoud van een dynamische samenleving

Om de drie dorpen vitaal en leefbaar te houden, is een evenwichtige bevolkingsopbouw van groot belang. Nieuwe ontwikkelingen zoals woningbouw zijn vooral een middel om dit te bereiken (en geen doel op zichzelf). Gestreefd wordt naar een gevarieerde woningvoorraad waar ruimte is voor diverse leeftijds-, huishoudens- en inkomensgroepen. Belangrijk wordt gevonden dat inwoners, maar ook mensen van buiten kunnen kiezen uit verschillende aantrekkelijke woonmilieus. De bijzondere kwaliteiten die het wonen in de gemeente Loon op Zand aangenaam maken, dienen te worden benut. Een hoge ruimtelijke kwaliteit in bestaand en nieuw stedelijk gebied is daarbij van groot belang.

Zorgvuldig en stapsgewijs

Bij woningbouw wordt het accent op vernieuwing van binnenuit gelegd, op 'inbreiding' (in bestaand bebouwd gebied) in plaats van op uitbreiding. Hiermee wordt aangesloten op 'de ladder voor duurzame verstedelijking' die het Rijk op 1 oktober 2012 aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft toegevoegd. Enerzijds wordt ervoor gezorgd dat het buitengebied minimaal verstedelijkt en de uitstraling van een landelijke gemeente wordt behouden. Anderzijds is inbreiding (door herstructurering of transformatie) een middel om de ruimtelijke knelpunten in bestaande bebouwde gebieden aan te pakken. Omdat niet de volledige woningbehoefte op inbreidingslocaties kan worden opgevangen, zijn er enkele uitbreidingslocaties voor nieuwe woongebieden vastgelegd. Dit zijn Sweensstraat-West fase 1 en Sweensstraat-West fase 2, 3 en 4 (aan de westzijde van Kaatsheuvel).

De onzekerheid op de woningmarkt en de afnemende woningbehoefte maken een zorgvuldige, stapsgewijze ontwikkeling noodzakelijk. De (grotere) nieuwe woningbouwlocaties worden niet in één keer ontwikkeld, maar steeds gedoseerd en gefaseerd in kleine afrondbare eenheden.

Bij de realisering van woningbouw wordt rekening gehouden met de woningbouwafspraken zoals die in de regio Hart van Brabant en de regio De Langstraat worden gemaakt. Op basis van de woningbouwafspraken die op 19 december 2013 in het Regionaal Ruimtelijk Overleg Midden-Brabant zijn gemaakt, mag de gemeente Loon op Zand in de periode 2013 tot en met 2022 995 woningen realiseren. Op basis van de provinciale 'Bevolkings-en woningbehoefteprognose 2011'

mag de gemeente Loon op Zand in de periode 2023-2030 nog 115 woningen aan de voorraad toevoegen.

Flexibiliteit is het sleutelwoord. Vraaggericht ontwikkelen wordt steeds belangrijker. Per locatie/gebied wordt bekeken wat de wensen en mogelijkheden zijn; kortom: uitgegaan wordt van maatwerk. Periodiek wordt daarbij de behoefte gemonitord (in beginsel ieder jaar of iedere twee jaar), zowel kwantitatief (aantallen) als kwalitatief (woningtypologieën en gewenste woonmilieus). Hierbij wordt rekening gehouden met de woningbouwafspraken die in regionaal verband zijn gemaakt. Op basis daarvan worden nieuwe ontwikkelingen al dan niet in gang gezet.

Beoordeling

Het plangebied, waarbinnen de twee vrijstaande woningen aan de Rechtvaart zijn voorzien, vormt onderdeel van het nieuw te ontwikkelen woongebied Sweenstraat-West. De ontwikkeling van dit woongebied is gewenst om de komende jaren te kunnen blijven voorzien in een volledige woningbehoefte binnen de gemeente en de kern Kaatsheuvel in het bijzonder. Met onderhavig bestemmingsplan wordt een concrete invulling gegeven aan de woningbehoefte. De realisatie van de twee vrijstaande woningen is passend binnen de regionale woningbouwafspraken en past binnen de gedachtegang van flexibiliteit door het aanbieden van kleine kavels voor particuliere woningbouw. Hierop kan per kavel in geheel eigen stijl, maar passend binnen de randvoorwaarden als gesteld in hoofdstuk 4, een vrijstaande woning ontwikkeld kan worden.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling van twee woningen aan de Rechtvaart, als onderdeel van het nieuwe woongebied Sweenstraat-West, is passend binnen de gemeentelijke structuurvisie.

Structuurvisie Sweenstraat-West, 2012

Toetsingskader

Op 13 december 2012 is voor het nieuw te ontwikkelen woongebied Sweenstraat-West, waar onderhavig plangebied onderdeel van uitmaakt, een structuurvisie vastgesteld. Doelstelling van de structuurvisie is het bieden van een passende juridische basis om het reeds gevestigde voorkeursrecht conform de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op percelen binnen de uitbreidingslocatie te verlengen met drie jaar.

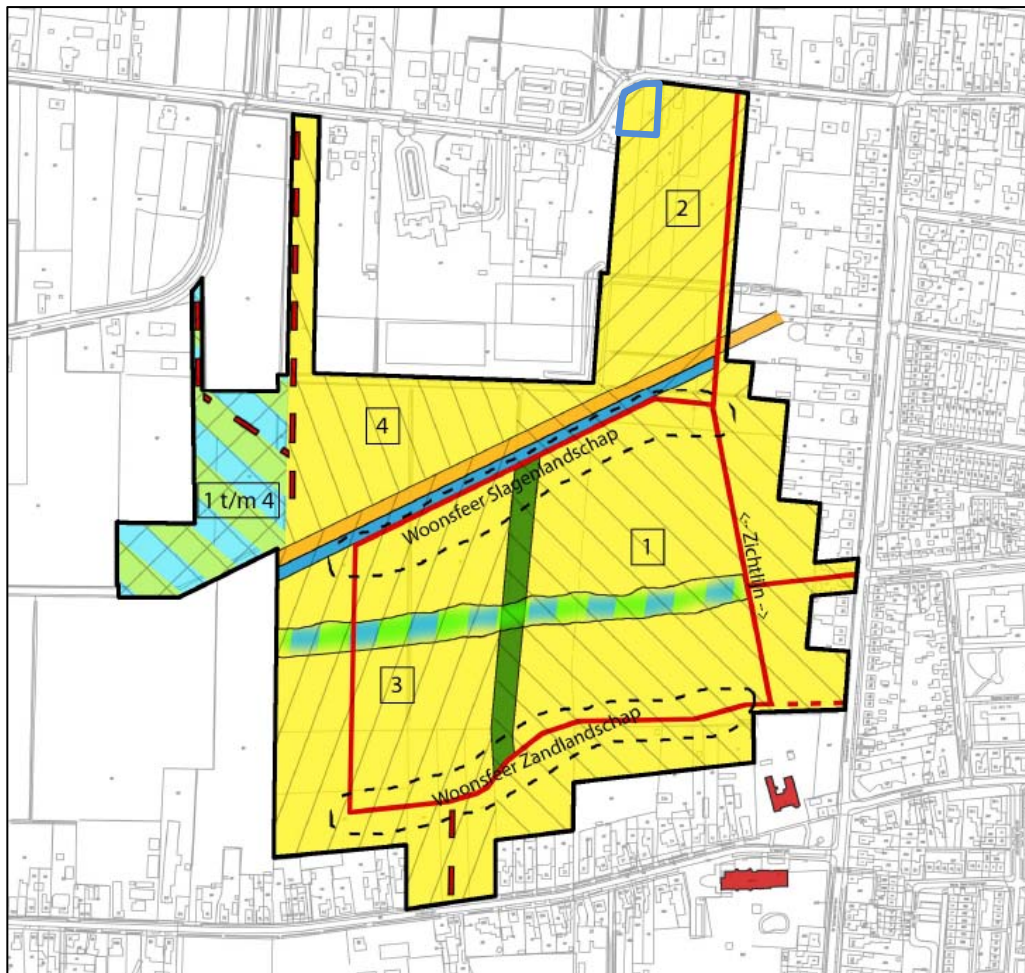
Volgend op de structuurvisie wordt voor het beoogde woongebied nu voorzien in een passende juridisch-planologische regeling. Dit geschiedt door twee bestemmingsplannen. Één globaal ontwikkelingsgericht plan voor de komende jaren voor het gebied Sweenstraat-West fasen 1 tot en met 4 en het onderhavige plan voor de locatie aan de Rechtvaart.

Beoordeling

Onderhavig plan voorziet in het concreet juridisch-planologisch mogelijk maken van twee vrijstaande woningen aan de Rechtvaart als onderdeel van het nieuwe woongebied. Het bestemmingsplan vormt een logisch vervolg op de structuurvisie.

Conclusie

Onderhavig plan is passend binnen de structuurvisie.



Weergave kaart structuurvisie Sweensstraat-West. Het plangebied ligt binnen het blauwe kader.

Masterplan Sweensstraat-West, 2013

Toetsingskader

Als verdere uitwerking op de structuurvisie voor het te ontwikkelen woongebied is op 19 september 2013 door de raad het Masterplan Sweensstraat-West vastgesteld. Dit masterplan is als bijlage 1 toegevoegd aan onderhavige toelichting. Een korte omschrijving van het masterplan is hieronder opgenomen. Onderhavig plangebied aan de Rechtvaart maakt onderdeel uit van de gronden die in het masterplan zijn opgenomen.

'Landelijk wonen' is het uitgangspunt van het masterplan. Het landelijke wonen komt tot uitdrukking in het benutten van de landschappelijke kwaliteiten en het leggen van

relaties met het landschap. Daarnaast komt het landelijke karakter tot uitdrukking in de sfeer en inrichting van de openbare ruimte en de sfeer van de bebouwing. Op de volgende afbeelding zijn de hoofdstructuren van het nieuwe woongebied weergegeven. Gebruik is gemaakt van de kenmerken van het landschap en de bestaande (bebouwde/onbebouwde) elementen.



Uitsnede kaart masterplan. Van noord naar zuid vormen drie lange lijnen de basis van het nieuw te ontwikkelen woongebied. Met de rode cirkel is het plangebied aan de Rechtvaart aangeduid.

In het nieuw te ontwikkelen woongebied vormen drie oost-west-lijnen de basis voor te vormen woonstructuren. Het gaat om woonstructuren 'Vaart', 'Park' en 'Laan'. De lijnen vormen tevens de ontsluiting en zijn zichtlijnen naar het buitengebied. Per woonstructuur is een toolbox ontwikkeld, waarbinnen de landelijke woonsfeer tot uitdrukking kan komen. Het zijn richtlijnen voor bijvoorbeeld de bebouwing. Zo moet alle bebouwing een kap krijgen. Sommige tools refereren aan kenmerken uit de omgeving. Getande verkaveling is een veel voorkomende verkaveling langs lange linten in Kaatsheuvel en omgeving. Dit kenmerk moet terugkomen in het plangebied, met name aan de drie oost-west-gerichte lijnen.

De noordelijke lijn ('Vaart') heeft zijn richting te danken aan een bestaande rioolpersleiding. Deze leidingenstrook is bepalend, omdat deze zorgt voor restricties. Zo mag bovenop deze leidingenstrook onder andere geen bebouwing geplaatst worden.

De middelste lijn ('Park') is afgeleid uit een doorgetrokken Berndijksestraat. Hier takt de ontsluiting van de nieuwe wijk aan op de hoofdontsluiting van het dorp. Deze bestaande weg in Kaatsheuvel gaat doorlopen in de nieuwe wijk. Deze lijn loopt dwars

door het gebied richting buitengebied, zodat er zicht naar het buitengebied blijft bestaan en het buitengebied een inprikkert krijgt in het plangebied.

De zuidelijke lijn ('Laan') is niet direct afgeleid van een bestaande lijn, maar zorgt voor een verdere ontsluiting van het gebied. Zodat er ook in het zuidelijke deel van het plangebied een heldere oost-west-verbinding ontstaat.

Beoordeling

Onderhavig plangebied aan de Rechtvaart ligt buiten de structuren 'Vaart', 'Laan' en 'Park'. Door de gemeente zijn echter wel stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd waaraan beide te ontwikkelen woningen op de kavels moeten voldoen. Deze randvoorwaarden sluiten weer aan op 'toolbox', om zodoende ook in het plangebied aan de Rechtvaart tot de gewenste landelijke woonsfeer te komen. De randvoorwaarden zijn in hoofdstuk vier van deze toelichting nader uiteengezet.

Conclusie

Onderhavig plan ligt niet in één van de structuren uit het masterplan, maar vanwege gelijkgestelde randvoorwaarden wordt gekomen tot een landelijke woonsfeer.

WoningvisiePlus Loon op Zand, 2009

Toetsingskader

De woonvisie van de gemeente Loon op Zand is op 29 mei 2009 vastgesteld en heeft als titel 'Een woongemeente met uitstraling – Woonvisie-plus'. Deze woonvisie 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 dorpskernen.

De drie centrale doelstellingen van de woonvisie zijn:

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

De complete en robuuste kernen zijn geformuleerd vanuit de gedachte dat deze zo veel mogelijk zelfstandig moeten kunnen functioneren. Het robuuste is er in gelegen dat samenleven en ontmoeten van mensen belangrijk is voor het welzijn en de zelfredzaamheid van mensen. De gemeente ondersteunt actief het behoud van sociale netwerken door ontmoetingsplekken te creëren en te behouden, afhankelijk van de schaal van de kern. Daar waar dat kan, wil de gemeente slimme combinaties van voorzieningen ondersteunen. Groei van het inwoneraantal is gewenst, maar wel passend bij de lokale behoefte. De kernen moeten ook een thuis bieden voor verschillende generaties, met een evenwichtige leeftijdsopbouw.

De recreatieve sector heeft een belangrijke functie voor Loon op Zand. Deze sector biedt de huidige en toekomstige inwoners een bron voor werkgelegenheid. Ook worden de lokale winkels en voorzieningen ondersteund. De recreatieve functie is meer dan de Efteling alleen. De gemeente kent een uniek buitengebied met de Loonse en Drunense Duinen, Huis ter Heide en het Blauwe Meer. De gemeente wil de verbinding tussen de recreatievoorzieningen versterken en de recreatieve kwaliteiten

van de dorpskernen versterken. Dat laatste wil zij realiseren door het versterken van de stedenbouwkundige kwaliteit van de dorpen en kernen en daarin de groene kwaliteiten van de kernen meer benadrukken.

De gemeente maakt zich sterk voor een evenwichtige bevolkingsopbouw. Daarbij is de insteek om niet sterker te vergrijzen en te ontgroenen dan de gemiddelde regionale ontwikkeling. Daarom is er keuze nodig op de woningmarkt. Alleen op die manier kan een evenwichtige bevolkingsopbouw ondersteund worden. De gemeente pakt die ambitie op door:

- De kernvoorraad van de huursector te vergroten;
- Per saldo huurwoningen voor senioren toe te voegen;
- Een vernieuwingsprogramma voor bestaande huurwoningen van senioren te ondersteunen;
- Woonzorgconcepten te realiseren voor mensen met een zorgvraag;
- De bouw van betaalbare koopwoningen voor starters te stimuleren;
- De bouw van meer tweekappers en vrijstaande woningen voor gezinnen te stimuleren.

Rekening houdend met deze ambitie geldt het volgende bouwprogramma:

Type	Percentage	Aantal woningen
Huur 40% *)		
Nultreden grondgebonden sociale huurwoningen	10 *)	45 *)
Grondgebonden sociale huurwoningen	10 *)	45 *)
Nultreden grondgebonden vrije sector woningen (deze categorie mag gedeeltelijk met verdieping)	15	67
Koop 60%		
Goedkope (=sociaal) koopwoningen (rijenbouw)/ starters	15 *)	68 *)
Tweekappers op iets kleinere percelen ($\pm 250\text{m}^2$)	10	45
Tweekappers op iets grotere percelen ($\pm 350\text{m}^2$)	20	90
Nultreden grondgebonden vrijstaande koopwoningen (deze categorie mag gedeeltelijk met verdieping)	10 *)	45 *)
Vrijstaande woningen (mag patio)	10	45
Totaal	100	450

*) Percentage moet als minimum worden aangehouden.

Het programma hoeft niet noodzakelijk te worden beperkt tot bovenstaande woningtypen; creatieve ideeën moeten ook mogelijk zijn binnen de gegeven kaders.

Bij de exploitatie van een gebied zal worden gestreefd naar een zo groot mogelijke diversiteit aan woningtypes, met dien verstande dat geen appartementen zijn toegelaten. Dit vanwege het feit dat meer appartementen zijn gerealiseerd dan is voorzien in het indicatieve programma van de WoonvisiePlus. In het plangebied is niet voorzien in woonzorgconcepten, omdat de afstand tot woonzorgservicezones te groot is.

CPO / PO

(CPO = Collectief Particulier Opdrachtgeverschap; PO = Particulier Opdrachtgeverschap)

In de Woonvisie-plus is als doelstelling opgenomen: keuzemogelijkheden voor alle doelgroepen; jong en oud. Hierbij wordt beschreven dat de gemeente het CPO wil stimuleren. Daarnaast hebben veel individuele inwoners de wens om zelf een woning te realiseren (PO). De locatie Sweensstraat-West (waar onderhavig plangebied aan de Rechtvaart ook onderdeel van uitmaakt) is in Kaatsheuvel het enige gebied waar de gemeente bouwgrond kan uitgeven voor CPO en PO. Bij de ontwikkeling van deze woningbouwlocatie zal aan het CPO en PO invulling worden gegeven.

Fasering

Bij de realisering van het nieuwe woongebied Sweensstraat-West zal een fasering worden aangebracht waarbij rekening wordt gehouden met de gewenste toename van de woningvoorraad op basis van de WoonvisiePlus. Hierbij moet enige ruimte worden ingecalculeerd voor het realiseren van een inhaalslag vanwege het tijdelijk achterblijven van de woningproductie door de stagnatie die veelal optreedt door de ontwikkeling van inbreidingslocaties en vanwege de economische crisis. Bij de fasering wordt ook rekening gehouden met de gemaakte regionale bouwafspraken.

Woningbouwafspraken

In de provinciale Bevolkings- en woningbehoefteprognose, actualisering 2011, is aangegeven wat de omvang van de woningbehoefte is onder andere voor de regio Midden-Brabant en ook specifiek voor de gemeente Loon op Zand. Ten behoeve van de te maken regionale woningbouwafspraken is deze behoefte door de provincie doorgerekend naar de periode 2013 tot en met 2022. Voor deze periode is voor de regio de behoefte bepaald op 17.225 en voor de gemeente Loon op Zand op 1.060 woningen. Op basis van de woningbouwafspraken die op 19 december 2013 in het Regionaal Ruimtelijk Overleg Midden-Brabant zijn gemaakt, mag de gemeente Loon op Zand in de periode 2013 tot en met 2022 995 woningen realiseren (het overige deel wordt na 2022 gerealiseerd). In dit aantal is de capaciteit voor nagenoeg het totale plan Sweensstraat-West (waar onderhavig plan ook onder valt) opgenomen. Op grond hiervan moet worden afgeleid dat de behoefte voor de gemeente Loon op Zand niet uitsluitend in het bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen. Dit wordt versterkt door de praktijkervaring dat niet alle in het bestaand stedelijke gebied geplande capaciteit wordt gerealiseerd.

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg Midden-Brabant van 19 december 2013 zijn de woningbouwafspraken 2014 en verder vastgesteld. Op basis van deze afspraken mag de gemeente in de periode 2013 tot en met 2022 995 woningen aan de voorraad toevoegen. Van de in de matrix opgenomen woningbouwcapaciteit liggen slechts 297 woningen in harde plancapaciteit. Dit is slechts 30% van de opgenomen capaciteit. Op basis van het provinciaal beleid mag worden uitgegaan van een streefwaarde van 100% van de behoefte inclusief vervanging.

Beoordeling

De gemeente wenst op de locatie aan de Rechtvaart twee vrijstaande woningen mogelijk te maken. Deze twee woningen passen binnen de regionale woningbouwafspraken, aangezien er meer dan voldoende ruimte is om de capaciteit van het onderhavige plan toe te voegen aan de afspraken.

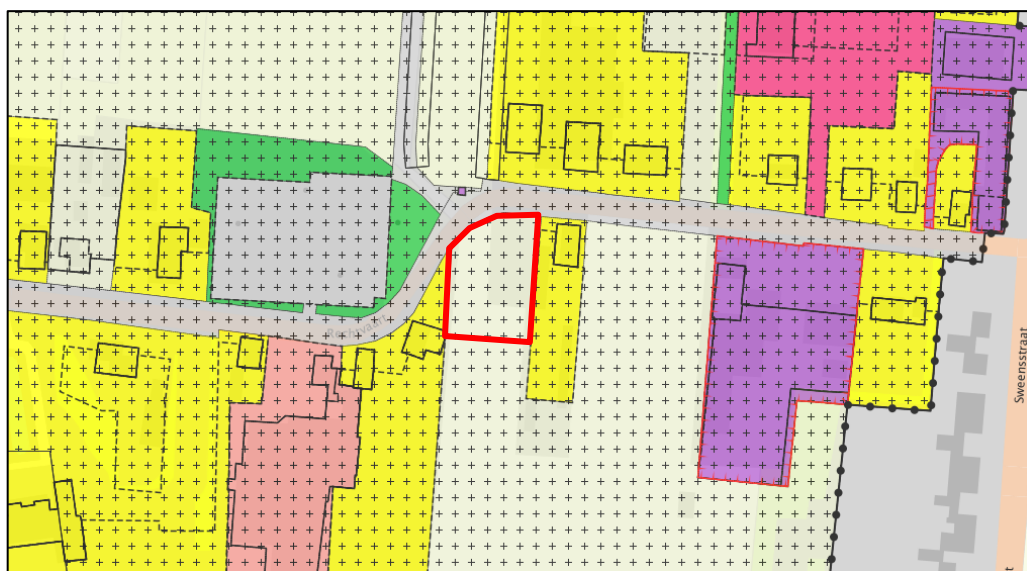
De locatie aan de Rechtvaart is ook geschikt om door particulieren zelf een woning op te laten realiseren. De gronden komen derhalve ook in aanmerking voor PO.

Conclusie

De voorziene woningbouw van twee vrijstaande woningen is passend binnen de woningbouwafspraken tot en met 2022 en voldoet aan de WoonvisiePlus.

Vigerend bestemmingsplan Rechtvaart 2010, 2011

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Rechtvaart 2010", als vastgesteld door de raad op 22 juli 2010. De gronden in het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De bouw van twee vrijstaande woningen is binnen de agrarische bestemming niet mogelijk, zodat een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is. Onderhavig plan voorziet daar in.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan "Rechtvaart 2010". Met de rode contour is het plangebied van onderhavig plan aangeduid. Bron: ruimtelijkeplannen.nl.

4 ONTWIKKELING

4.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Ter plaatse van het plangebied zijn twee vrijstaande woningen voorzien op kavels van elk circa 800 m². Voor de positionering van de woningen op de kavels geldt dat aangesloten wordt op de randvoorwaarden uit de toolbox als opgenomen in het masterplan voor de Sweensstraat-West en dat er voldaan wordt aan de volgende maatvoeringseisen:

1. De woningen moeten op minimaal 6 meter uit de voorste perceelsgrens worden gepositioneerd;
2. de afstand van het hoofdgebouw van de woningen tot de zijdelingse perceelsgrens dient aan beide zijden minimaal 3 meter te bedragen;
3. de goothoogte van de woning bedraagt maximaal 4 meter;
4. de bouwhoogte van de woning bedraagt maximaal 10 meter.

4.2 Randvoorwaarden toolbox Sweensstraat-West

Voor de woningen aan de Rechtvaart gelden algemene randvoorwaarden uit de toolbox van het masterplan. Doordat het plangebied grenst aan de noordelijke structuur 'Vaart' worden ook de daarbij behorende voorwaarden van toepassing verklaard:

Algemeen

- Het hoofdvolume van de woningen kan bestaan uit één of twee lagen, maar minstens afgerond met een kap. Toegestane kapvormen zijn zadeldak, schilddak, mansardedak, met wolfseind of een moderne kap;
- Hoofdmateriaal van de gevels van de woningen betreft baksteen;
- Het parkeren vindt plaats op eigen terrein;

Vaart

- De voorgevel van het hoofdgebouw dient aan de Rechtvaart te worden georiënteerd;
- Een groene erfafscheiding is gewenst, waarbij deze zich dient te verhouden tot de sfeer van de structuur 'Vaart', bijvoorbeeld middels wilgentenen.

4.3 Verkeer en parkeren

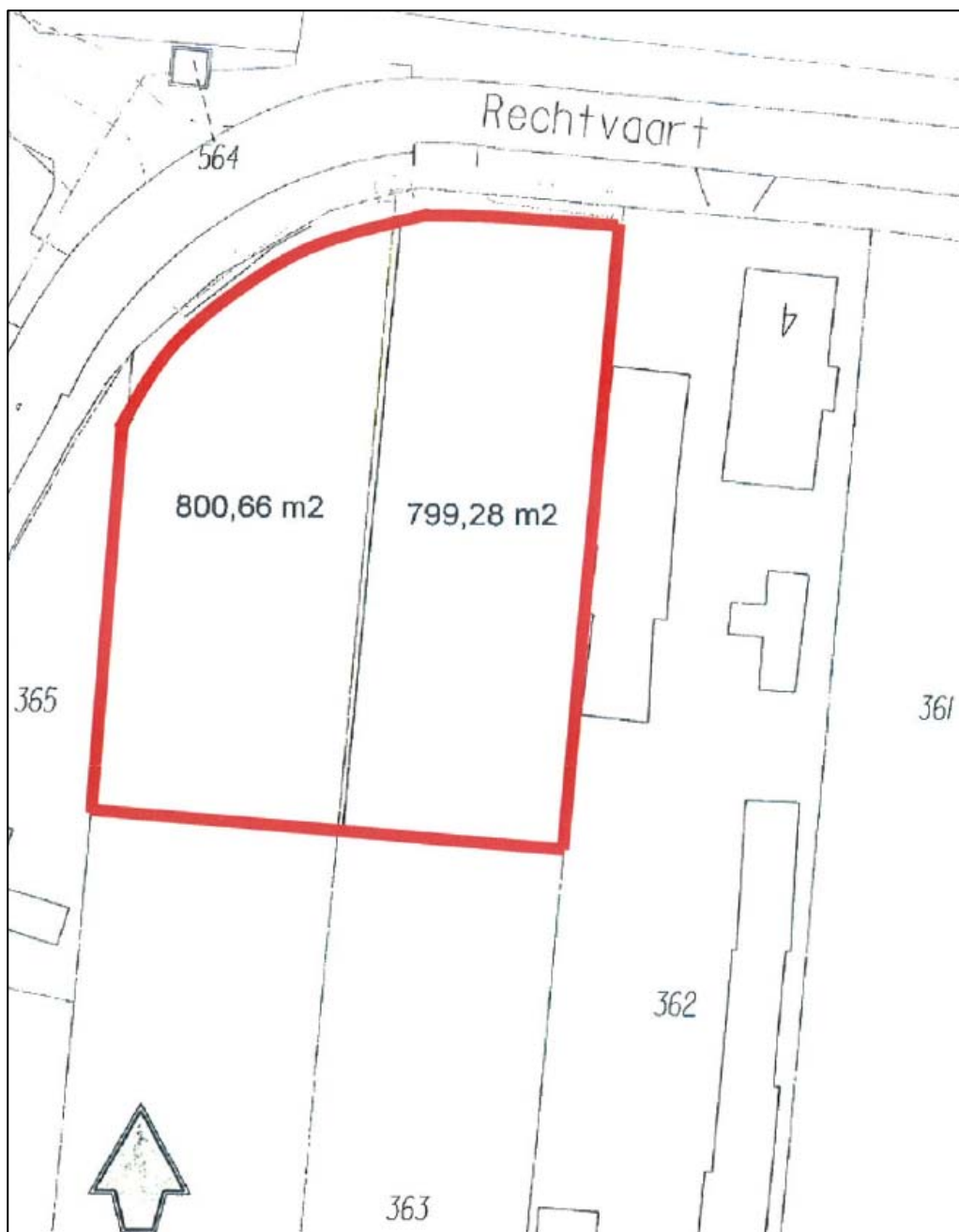
Verkeer

Beide woningen worden ontsloten op de Rechtvaart. De uitrit van de westelijke kavel wordt, vanwege de bocht in de Rechtvaart, aan de oostzijde van het perceel voorzien,

in combinatie met de uitrit van de andere kavel. Hierdoor kan de verkeersveiligheid worden gegarandeerd.

Parkeren

Voor het parkeren gelden de uitgangspunten zoals deze zijn geformuleerd in het CROW en in de beleidsnotitie 'Parkeerkencijfers Gemeente Loon op Zand' (november 2006). Voor beide vrijstaande woningen geldt een norm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Het parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Gezien de omvang van de kavels bieden deze voldoende ruimte om per kavel te voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen.



Uitsnede kadastrale kaart met weergave plangebied voor de op te richten woningen aan de Rechtvaart.

5 OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek.

Daarnaast is bepaald dat, op basis van regelgeving uit het Barro, als procesvereiste dient te worden getoetst aan de 'ladder van duurzame verstedelijking'. Tenslotte moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r..

Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van de twee vrijstaande woningen aan de Rechtvaart heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten. Met het plan wordt aangesloten op de al gerealiseerde ruimtelijke en functionele structuur, zoals de ontsluitingsstructuur, groenstructuur en de waterhuishouding. In hoofdstuk 2 zijn deze in hun samenhang toegelicht.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen.

Vervolgens wordt ingegaan op de toetsing aan de 'ladder duurzame verstedelijking' en de toetsing aan het Besluit m.e.r..

5.2 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Door Inpijn-Blokpoel is in februari 2010 een verkennend bodemonderzoek verricht naar de bodemgesteldheid van de gronden in het plangebied. De rapportage van het onderzoek is als bijlage 2 toegevoegd.

Uit het onderzoek komt naar voren dat het grondwater licht verontreinigd is met barium, koper en zink. Het betreft hier vermoedelijk verhoogde achtergrondconcentraties, die geen verband houden met activiteiten op de onderzoekslocatie zelf. De resultaten van het onderzoek geven voor zowel de grond als het grondwater geen aanleiding voor het instellen van een vervolgonderzoek. Sinds het verrichte onderzoek is het grondgebruik van het plangebied niet gewijzigd. De conclusies uit het onderzoek blijven ongewijzigd van toepassing.

Conclusie

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt het aspect bodem geen belemmering voor het voorgenomen plan.

5.3 Geluid

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;

- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

Door Kraaij Akoestisch Adviesbureau is in november 2013 een akoestisch onderzoek verricht. Het onderzoek is als bijlage 3 toegevoegd. De geluidbelasting vanwege de Rechtvaart op de grenzen van de voorgenomen bebouwing voor beide woningen wordt ten hoogste berekend op 56 dB aan de noordelijke grens en maximaal 53 dB aan de westelijke grens. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 8 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Voor het plangebied is door Burgemeester en Wethouders een ontheffing voor hogere waarde tot 56 dB vastgesteld. Hiervoor is een separate ontheffingsprocedure doorlopen, parallel met onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van twee woningen, aangezien hogere waarden zijn vastgesteld tot 56 dB.

5.4 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'

is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van 2 vrijstaande woningen. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1.500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.5 Milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

In de omgeving van het plangebied komen diverse functies voor, al dan niet bedrijvigheid met een hindercontour.

Landbouwmechanisatiebedrijf Rechtvaart 3a

Aan de Rechtvaart 3a bevindt zich een landbouwmechanisatiebedrijf (oppervlakte meer dan 500 m²), SBI-2008 016. Op grond van de VNG-publicatie geldt voor een dergelijk bedrijf een maximale hindercontour van 50 meter als gevolg van het aspect geluid. Onderhavig plangebied, waar de twee vrijstaande woningen zijn voorzien, ligt op meer dan 80 meter van het bedrijf. Een belemmerende werking vanuit het bedrijf wordt derhalve niet voorzien.

Parkeerterrein en keukencentrum Rechtvaart 8

Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich op circa 30 meter afstand een parkeerterrein behorende bij het keukencentrum aan de Rechtvaart 8.

Op grond van de VNG-publicatie geldt voor parkeerterreinen, SBI-2008 5221, een maximale hindercontour van 30 meter als gevolg van het aspect geluid. Van onderhavig plangebied ligt de perceelsgrens van de meest westelijke woning op 30 meter van het parkeerterrein. De rest van het plangebied ligt verder van het parkeerterrein af. Het parkeerterrein wordt afgeschermd door een stenen muur van circa 1,5 meter hoog, waarbij de geluiduitstraling wordt tegengegaan. Een belemmerende werking vanuit het parkeerterrein wordt derhalve niet voorzien.

Het keukencentrum, dat dienst doet als showroom, ligt op meer dan 50 meter ten zuidwesten van het plangebied. Voor showrooms wordt geen milieuzonering aangehouden vanuit de VNG-publicatie. Wel kan deze worden gelijkgesteld met een bouwmarkt c.q. tuincentrum. Voor deze bedrijven dient in de publicatie een maximale hindercontour aangehouden te worden van 30 meter als gevolg van het aspect geluid. Het keukencentrum vormt vanwege de afstand van meer dan 50 meter ten opzichte van het plangebied geen belemmerende werking.

Kinderspeelparadijs Rechtvaart 3

Ten noordoosten van het plangebied ligt op 125 meter een kinderspeelparadijs, met ruimte voor binnen- en buitenactiviteiten. Op grond van de VNG-publicatie, SBI-2008 91041/9004, kan een kinderspeelparadijs gelijkgesteld worden met een kinderboerderij en/of evenementhal. Voor beide type inrichtingen geldt een maximale hindercontour van 30 meter voor het aspect geluid. Het kinderspeelparadijs vormt vanwege de afstand van meer dan 125 meter ten opzichte van het plangebied geen belemmerende werking.

Conclusie

Het aspect milieuzonering belemmert de ontwikkeling van de twee vrijstaande woningen niet.

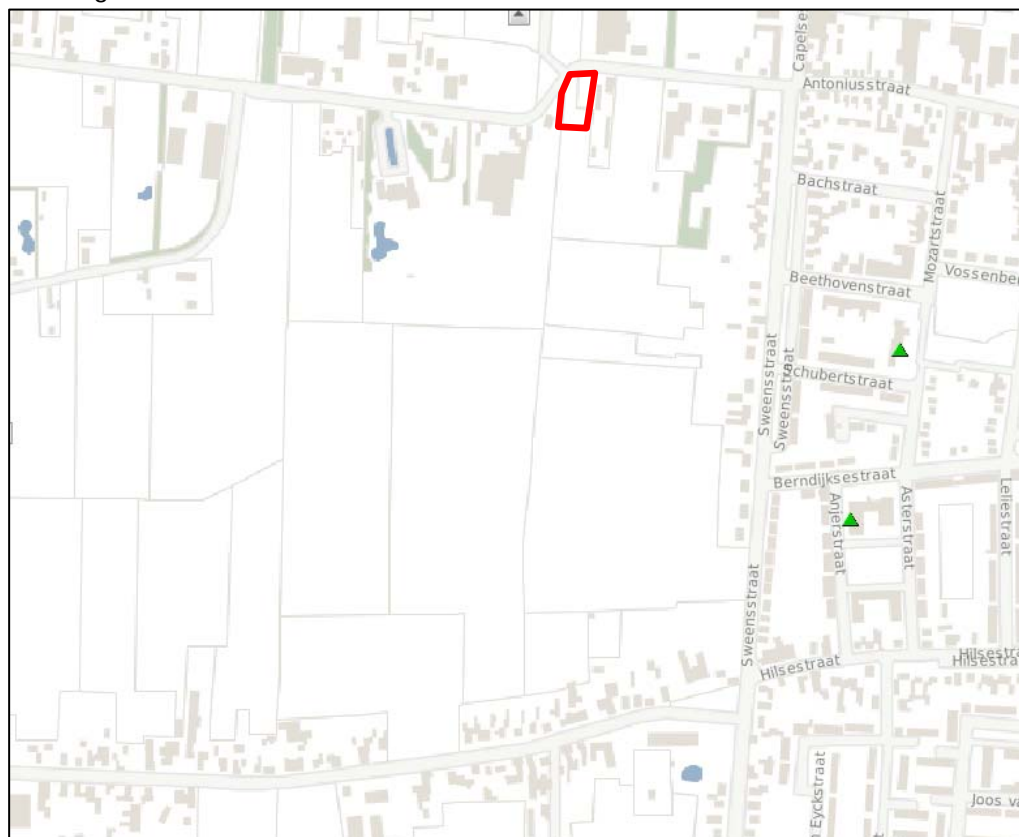
5.6 Externe veiligheid

Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt)

kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.



- | | | |
|---|---|---|
| <p>Veiligheidsafstanden</p> <ul style="list-style-type: none"> ☒ Risicocontour 10-6/r ☒ Maatregelzone kerncentrale <ul style="list-style-type: none"> Evacuatiezone Jodiumprofylaxe-zone Schuilzone ☒ Veiligheidsafstand vuurwerk <ul style="list-style-type: none"> Professioneel vuurwerk Consumentenvuurwerk ☒ Zone 1 vliegveld ☒ Zone defensie <ul style="list-style-type: none"> Zone A Zone B Zone C | <p>Ongevallen gevaarlijke stoffen</p> <p>Inrichtingen</p> <ul style="list-style-type: none"> ☒ LPG ☒ Opslag ☒ Ammoniak ☒ Emplacement ☒ Vervoer ☒ Vuurwerk ☒ Nucleair ☒ Defensie ☒ Overig ☒ BRZO ☒ Terreingrens | <p>Transport</p> <ul style="list-style-type: none"> ☒ Weg ☒ Spoonweg ☒ Waterweg ☒ Buisleiding <p>Kwetsbare objecten</p> <ul style="list-style-type: none"> ☒ Woonverblijf ☒ Hotel/ pension ☒ Onderwijsinstelling ☒ Ziekenhuis ☒ Tehuis ☒ Publieksgebouw ☒ Kantoor/ bedrijf ☒ Ander object |
|---|---|---|

Uitsnede risicokaart met weergave plangebied aan de Rechtvaart in rode contour.

Bron: provincie Noord-Brabant, 2013.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (Rrgs)¹ als ook de risicokaart geraadpleegd.

¹ Het Rrgs is een centraal landelijk register met gegevens over risicosituaties die in Nederland bestaan rond het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Ter plaatse van en nabij het plangebied komen geen Bevi-inrichtingen voor. Dit deel van het aspect externe veiligheid belemmert de voorgenomen ontwikkeling van twee vrijstaande woningen niet.

Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs) d.d. 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10⁻⁶ per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van de circulaire de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10⁻⁶ per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld:

- Rijks-, vaar- en spoorwegen

In de nabijheid van het plangebied liggen geen relevante rijks-, vaar- en spoorwegen met een invloedszone die tot in het plangebied reikt.

- Buisleidingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is het Rrgs geraadpleegd. Door het plangebied lopen geen leidingen die staan geregistreerd bij de Rrgs. Vanuit het aspect transport en externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.7 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer².

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken³.

Beoordeling

Het plangebied omvat geen kabels en leidingen als hierboven genoemd.

Conclusie

Het aspect vormt geen belemmering.

5.8 Watertoets

Toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden.

² 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

³ Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant en Waterschap Brabantse Delta

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Waterplan 2010-2015. Het PWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Voor het beheer van het oppervlaktewater is in het plangebied het Waterschap Brabantse Delta verantwoordelijk. Het beleid van deze waterbeheerder is verwoord in het Integraal Waterbeheersplan West-Brabant. Bij beïnvloeding van waterhuishoudkundige aspecten door ingrepen in of nabij oppervlaktewateren is bovendien de Keur van het waterschap altijd van toepassing. Dit betekent dat, ongeacht bestemming en/of ruimtelijke procedure, hier onvoorwaardelijk rekening mee gehouden dient te worden. In de Keur met bijbehorend ontheffingenbeleid van het waterschap is aangegeven welke ge- en verboden ten aanzien van het oppervlaktewater gelden.

Voor nieuwbouw geldt dat het 'schone' regenwater van het 'vuile' huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater kan direct aangesloten worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving, verder voert het Waterschap Brabantse Delta het volgende beleid:

1. Afgekoppeld verhard oppervlak nieuwe bouwplan groter dan 2000 m²: 'Waterneutraal' bouwen staat voorop, vanaf deze toename aan verhard oppervlak bestaat er een vergunningsplicht vanuit de Keur van het waterschap. In de Hydraulische randvoorwaarden van het Waterschap (vastgesteld 1 mei 2009) is o.a. opgenomen dat bij een uitbreiding van het verhard oppervlak met 2000 m² of meer een retentievoorziening moet worden aangelegd waarin een bui T=100 kan worden geborgen danwel verwerkt;
2. Afgekoppeld verhard oppervlak nieuwe bouwplan kleiner dan 2000 m²: 'Waterneutraal' bouwen staat voorop. Er is echter geen vergunningplicht vanuit de Keur van het waterschap. Er moet zoveel mogelijk worden gestreefd naar het behoud of herstel van de natuurlijke waterhuishoudkundige situatie.

Beoordeling

Door Oranjewoud bv is in november 2013 een waterhuishoudingsplan voor de het nieuwe woongebied Sweensstraat-West opgesteld, goedgekeurd door het

waterschap. Het waterhuishoudingsplan is bijgevoegd als bijlage 4. Onderhavig plangebied vormt onderdeel van dit nieuwe woongebied. De randvoorwaarden als geformuleerd in het waterhuishoudingsplan zijn eveneens van toepassing op onderhavig plan.

Met onderhavig plan wordt de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Dit zal leiden tot een toename van verhard oppervlak, doch lager dan 2.000 m². Gesteld kan worden dat de ontwikkeling van de locatie voldoet aan de gestelde hydraulische randvoorwaarden van het Waterschap Brabantse Delta. Bij het uitvoeren van het plan wordt rekening gehouden met de afspraken die zijn vastgelegd in het waterhuishoudingsplan voor de Sweensstraat-West.

In zijn algemeenheid is voor de waterhuishouding in nieuwbouwprojecten de realisatie van een duurzaam gescheiden systeem uitgangspunt. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en (niet vervuilde) terreinverhardingen, zoveel als mogelijk, apart dient te worden ingezameld en dat alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee beperkt toenemen. Voor onderhavig plan wordt aansluiting gezocht op een bestaand afvoersysteem van de Rechtvaart. Uitgangspunt is derhalve dat op de locatie zelf een gescheiden of een verbeterd gescheiden rioolstelsel zal worden gerealiseerd. Het vuilwaterriool zal aangesloten worden op het bestaande rioolstelsel. Ten behoeve van de waterkwaliteit wordt, conform het gemeentelijke beleid en het convenant duurzaam bouwen, geen gebruik gemaakt van uitloogbare materialen, waardoor uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater wordt voorkomen. Bij de realisatie van de woningen wordt gebruik gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen. Het gebruik van uitloegende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC wordt achterwege gelaten. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.9 Ecologie

Toetsingskader

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000-gebieden.

Volgens de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

Door Econsultancy is in februari 2010 en in navolging middels actualisatie in oktober 2013 ecologisch onderzoek verricht voor het nieuwe woongebied Sweetsstraat-West. Onderhavig plangebied aan de Rechtvaart maakt onderdeel uit van de gronden waar het ecologisch onderzoek zich op heeft gericht. De rapportages van beide onderzoeken zijn als bijlage 5 toegevoegd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is vanwege de afstand niet gelegen binnen de invloedssfeer van de Natura 2000- gebieden 'Langstraat' en 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen'. Externe werking is derhalve niet aan de orde. Voor de EHS geldt geen externe werking. Aangezien het plangebied niet binnen de grenzen van de EHS is gelegen, in dit geval het bos- en natuurgebied 'Huis ter Heide' is aantasting niet aan de orde.

Soortenbescherming

Binnen het plangebied kunnen een aantal algemene grondgebonden zoogdiersoorten voorkomen, hiervoor geldt de zorgplicht. Het plangebied is echter dusdanig verschaalt dat het weinig schuilmogelijkheden biedt om te dienen als rust- en verblijfplaats voor beschermde soorten. In het plangebied ontbreekt het eveneens aan water dus is er geen leefgebied voor beschermde vissoorten.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt voor onderhavig plan geen belemmering.

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

5.10.1 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

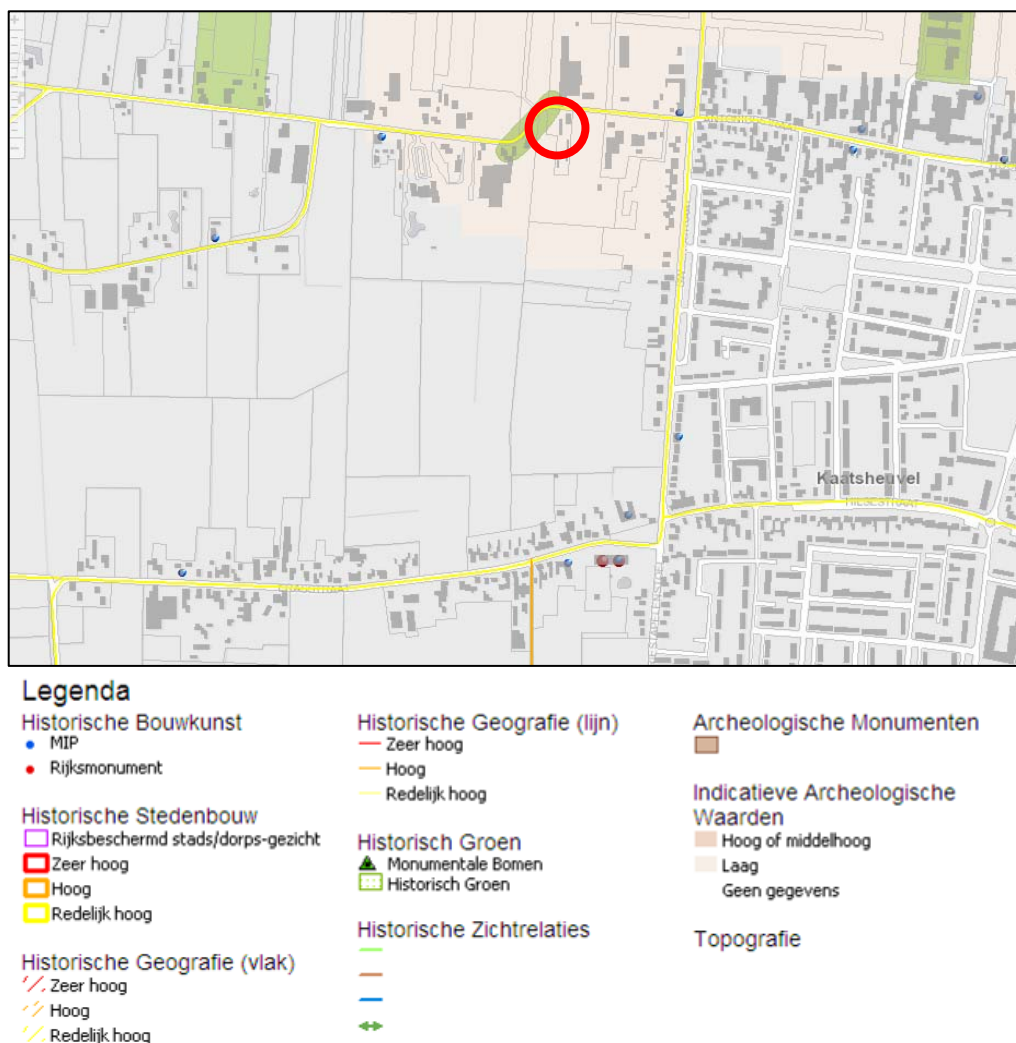
Beoordeling

Door Oranjewoud is in december 2010 voor het gehele ontwikkelen woongebied Sweensstraat-West een bureauonderzoek en enkel voor het oostelijk deel daarvan een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd. Onderhavig plangebied aan de Rechtvaart maakt onderdeel uit van de gronden waar het archeologisch onderzoek (zowel bureauonderzoek als boringen) zich op heeft gericht. De rapportage van het onderzoek, alsmede het selectiebesluit voor het vrijgeven van de locatie en het uitvoeren van de boringen, zijn als [bijlage 6](#) toegevoegd.

Uit het onderzoek komt naar voren dat de archeologische waarde van gronden aan de Rechtvaart bijgesteld kan worden naar een lage archeologische verwachtingswaarde. Nader vervolgonderzoek wordt voor de gronden niet noodzakelijk geacht. Door het bevoegd gezag zijn de conclusies van het bureauonderzoek onderkent middels een selectiebesluit d.d. 29 juli 2010. Ter plaatse gelden geen noemenswaardige archeologische verwachtingen.

Conclusie

Het aspect archeologie belemmert de voorgenomen planontwikkeling niet. Wel blijft bij bodemingrepen de zorgplicht van toepassing.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied is weergegeven met een rode cirkel. Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.

5.10.2 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

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. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beoordeling

Uit toetsing van het plangebied aan de Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt dat het plangebied is gelegen aan een straat met een redelijk hoge historisch geografische waarde, de Rechtvaart. Door de onderhavige ontwikkeling, de realisatie van twee woningen op percelen aan deze straat, wordt er geen afbreuk gedaan aan de geografische waarde van de straat. De straat wordt namelijk niet aangetast. Het plangebied is ook deels gelegen in een zone aangeduid als historisch groen. In onderhavig plangebied staan echter geen historische bomen, enkel geteelde kerstbomen, zodat er geen sprake kan zijn van aantasting van historisch groen. Cultuurhistorische waarden worden door onderhavig plan derhalve niet geschaad.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.11 Duurzaam bouwen

Het is een pré als duurzame aspecten geïntegreerd worden in het plan. Daarbij wordt in eerste instantie gedacht worden aan een duurzaam watersysteem. Maar ook het stimuleren van duurzame energieopwekking door bijvoorbeeld zongericht te verkavelen.

5.12 Besluit milieueffectrapportage

Toetsingskader

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

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

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.

In het plangebied worden twee vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

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 het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn.

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 is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

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.

5.13 Ladder duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een

procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik.

De toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Beoordeling

Het plan behelst het mogelijk maken van de bouw van twee vrijstaande woningen. Beide kavels voorzien in een lokale woningbouwbehoefte, zoals reeds toegelicht in hoofdstuk 3. Met het aanbieden van de kavels kan tevens invulling worden gegeven aan Particulier Opdrachtgeverschap. De ontwikkeling van beide woningen vindt plaats in bestaand stedelijk gebied. Doordat voldaan wordt aan de eerste twee stappen is een verdere toetsing niet benodigd.

Conclusie

Gesteld kan worden het plan voldoet aan het toetsingsvereiste van de 'ladder duurzame verstedelijking'.

6 JURIDISCHE BESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

6.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij het gemeentelijk handboek.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De bestemmingsplanregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.3 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen. In het plangebied komt één bestemming voor.

Wonen

Ter plaatse van de bestemming is het mogelijk twee vrijstaande woningen op te richten. De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte van deze gebouwen zijn op de verbeelding aangegeven.

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken geldt dat deze binnen het bouwvlak en binnen de aanduiding 'bijgebouwen' zijn toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de algemene afwijkings- en gebruiksregels en de standaardregel anti-dubbeltelregel opgenomen.

Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: 'Regels van het bestemmingsplan Woningen Rechtvaart ong'.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Op grond hiervan rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De gronden van onderhavig plan is in eigendom van particulieren. Tussen deze personen en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin is opgenomen dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Een en ander betekent dat de gemeenteraad, bij gelegenheid van de vaststelling van het bestemmingsplan, in afwijking van artikel 6.12, 1e lid, van de Wet ruimtelijke ordening, geen exploitatieplan voor deze gronden heeft behoeven vast te stellen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 *Inspraak en overleg*

Het voorontwerp bestemmingsplan “Woningen Rechtvaart ong.” heeft van 3 april 2014 tot en met 14 mei 2014 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen inspraakreacties binnengekomen. Het voorontwerp bestemmingsplan is daarnaast aangeboden aan de overlegpartners. Van de Provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta en de N.V. Nederlandse Gasunie is een reactie ontvangen. Deze overlegreacties zijn samengevat en beantwoord in het Verslag vooroverleg, welk verslag is bijgevoegd als Bijlage A bij deze toelichting. Als gevolg van de reactie van het waterschap heeft er een kleine aanpassing van de waterparagraaf plaatsgevonden.

7.2.2 *Zienswijzen*

Het ontwerp bestemmingsplan “Woningen Rechtvaart ong.” heeft van 5 juni 2014 tot en met 16 juli 2014 ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen.

Het bestemmingsplan is op 18 september 2014 ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

Bijlage
Verslag vooroverleg

A



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN “WONINGEN RECHTVAART ONG.”

VERSLAG VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 27 mei 2014.

1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft het voorontwerpbestemmingsplan “Woningen Rechtvaart ong.” voorbereid. Dit plan maakt de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk. De percelen zijn gelegen aan de Rechtvaart in Kaatsheuvel tussen de huisnummers 4 en 5.

De systematiek van voorliggend bestemmingsplan is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en op het gemeentelijk handboek voor ruimtelijke plannen.

2. GEVOERD OVERLEG

Over het voorontwerpbestemmingsplan “Woningen Rechtvaart ong.” is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg gevoerd met diverse (overheids)organisaties. Van de volgende organisaties is over het bestemmingsplan een reactie ontvangen:

Provincie Noord-Brabant
Waterschap Brabantse Delta
N.V. Nederlandse Gasunie

3. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING REACTIES

In de onderstaande tabellen zijn de ontvangen reacties samengevat en geeft de gemeente een reactie op deze vooroverlegreacties. Vervolgens worden per reacties de conclusies aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.1 Reactie Provincie Noord-Brabant

	Samenvatting	Reactie
a.	De provincie heeft zich beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Het voorontwerpbestemmingsplan geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 Reactie Waterschap Brabantse Delta

	Samenvatting	Reactie
a.	Het waterschap verzoekt in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in	Wij nemen de reactie mee in de waterparagraaf van de toelichting van het bestemmingsplan.

	het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.	
b.	Het waterschap wijst erop dat voor werkzaamheden op en of in de nabijheid van oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen en voor het onttrekken en of retourneren van grondwater op basis van de Keur een melding of vergunning benodigd kan zijn.	De reactie is voor kennisgeving aangenomen.
c.	Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan geeft het waterschap een positief wateradvies.	De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De reactie geeft aanleiding tot een toevoeging in de waterparagraaf van het bestemmingsplan.

3.3 Reactie N.V. Nederlandse Gasunie

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a.	Het plan is door de Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.	De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

