

Gemeente Loon op Zand

Bestemmingsplan

Kom Loon op Zand – Herziening Van Salm–Salmstraat 61

Van Salm-Salmstraat 61 te Loon op Zand.

Augustus 2017



Situatie tekening

Wenselijke situatie t.b.v. realisatie plannen
"LOKAAL"

- Gehele perceel woonbestemming
- Woonbestemming met als extra
aanduiding B&B en cursusruimte



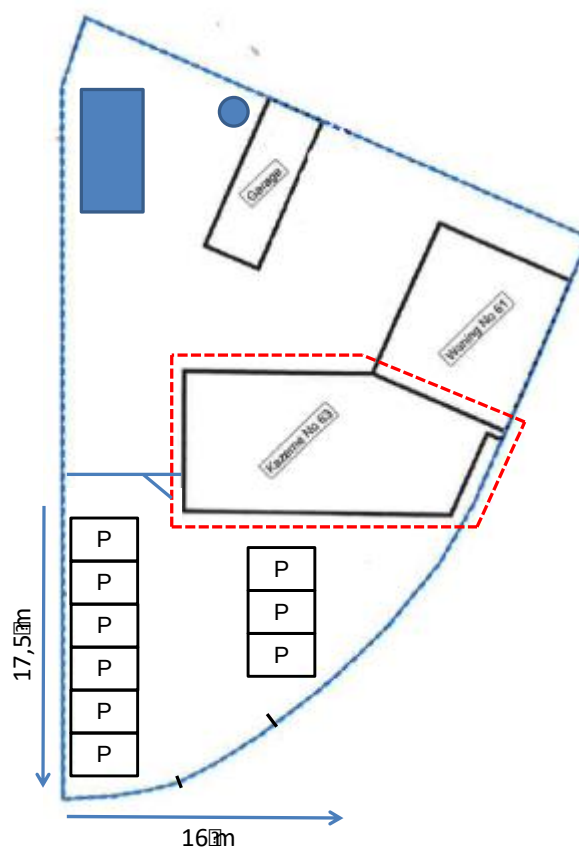
9 parkeerplaatsen



Tuinkas (6m x 3m x 2,5m, lxbxh)



WAS Mast



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds enige tijd staat de voormalige brandweerkazerne op het adres Van Salm–Salmstraat 61 te Loon op Zand leeg. Dit pand is thans nog in eigendom van de gemeente. Na het doorlopen van een selectieprocedure van potentiële kopers, heeft de gemeente de intentie om dit pand te verkopen. De toekomstige eigenaar heeft de volgende plannen met het pand:

- *Wonen*
De bedoeling is dat het bestaande bedrijfswoning bij de voormalige kazerne bewoond wordt door het gezin van eigenaar.
- *Bed and breakfast.*
In een deel van de brandweerkazerne is in het zogenoemde “slaaplokaal” een bed and breakfast gepland, die geschikt is voor maximaal 5 personen. De karakteristieke, industriële elementen van de kazerne zullen worden behouden en waar mogelijk versterkt. Het is het plan om in de bestaande garage van ruim 30 m2 eveneens een bed en breakfast te realiseren voor maximaal 3 personen.
- *Kookstudio annex workshop ruimte.*
Het geplande gebruik van het ander deel van de brandweerkazerne, het “klaslokaal genoemd” is tweeledig. Het klaslokaal zal op de eerste plaats worden gebruikt voor het geven van bijzondere kookworkshops en toeristische cateringdoeleinden. Op de tweede plaats wordt het klaslokaal ook opengesteld voor derden. Gedacht moet dan worden gedacht aan een gebruik als vergaderlocatie, workshopruimte, presentatieruimte en dergelijke. In het klaslokaal is er plaats voor maximaal 15 personen.
- *Proeftuin*
In de buitenruimte op het perceel, door de toekomstige eigenaar aangeduid als “de proeftuin” zullen bijzondere groente- en fruitsoorten worden verbouwd. Deze proeftuin wordt een aantal dagdelen per week opengesteld voor publiek. Er wordt dan aan de bezoekers onder meer de gelegenheid gegeven de verbouwde producten te proeven en om koffie en thee te drinken.

Op de hiernaast opgenomen afbeelding is het voorgenomen gebruik van het perceel schematisch weergegeven.

Het voorgenomen gebruik is volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Kom Loon op Zand 2011” niet toegestaan. Burgemeester en wethouders van Loon op Zand hebben bij brief van 17 maart 2017 aangegeven dat zij in beginsel bereid zijn om medewerking te verlenen aan de voorgenomen activiteiten op het adres Van Salm–Salmstraat 61 toe te staan. De genoemde brief is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

In overleg tussen de gemeente en de toekomstige eigenaar is besloten om het geplande nieuwe gebruik van de brandweerkazerne via een partiele herziening van het bestemmingsplan juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.2 Projectlocatie

Het adres Van Salm-Salmstraat 61 ligt in de bebouwde kom van het dorp Loon op Zand. De locatie ligt op de hoek van de Van Salm-Salmstraat en de Hoge Steenweg in Loon op Zand. De ligging van de locatie is weergegeven op onderstaande luchtfoto.



Ligging locatie

1.3 Geldend bestemmingsplan

De locatie Van Salm-Salmstraat 61 ligt in het bestemmingsplan “Kom Loon op Zand 2011”. Dit bestemmingsplan is op 15 december 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Loon op Zand. Volgens dit bestemmingsplan is de locatie bestemd als “Bedrijf-Brandweerkazerne”. Deze bestemming staat het voorgenomen gebruik van de locatie niet toe.



Bestemmingsplan – Kom Loon op Zand 2001 - Van Salm-Salmstraat 61 te Loon op Zand

1.4 Opzet toelichting

Deze toelichting bestaat uit 5 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 de beleidsmatige verantwoording van de geplande ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de verschillende randvoorwaarden die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het laatste hoofdstuk behandelt de juridische en economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infra-structuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het rijk. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

De voorgenomen ontwikkeling op Van Salm-Salmstraat 61 is niet in strijd met Rijksbeleid.

Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 aangepast.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is van een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Voorliggende casus heeft betrekking op een verandering van het de wijze waarop een gedeelte van bestaande bebouwing wordt gebruikt. Een dergelijk ontwikkeling kan niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 1 oktober 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. Deze structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden. Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025. Het provinciaal beleid heeft zijn juridische uitwerking gekregen in de Verordening ruimte.

Deze verordening is laatstelijk op 11 juli 2017 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant en is op 15 juli 2017 in werking getreden. In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De provincie Noord-Brabant hanteert het principe van zuinig ruimtegebruik. De provinciale verordening bepaalt daarom in artikel 4.2 dat een stedelijke ontwikkeling in beginsel alleen mogelijk is binnen vastgesteld bestaand stedelijk gebied. De woning Van Salm-Salmstraat 61 ligt volgens de Verordening Ruimte in stedelijk gebied. Derhalve wordt voldaan aan deze verordening.

2.3 Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad heeft op 5 maart 2015 de structuurvisie “Loon op Zand 2030, de recreatieve kamer in het hart van Brabant” vastgesteld. Uit deze visie blijkt dat het uitgangspunt voor de ruimtelijke koers voor de komende jaren is het behouden en waar mogelijk versterken van de bestaande kwaliteiten en het op adequate wijze inspelen op trends en ontwikkelingen. De belangrijkste ambities die het gemeentebestuur daarbij heeft, zijn we daarbij hebben, zijn gericht op het:

- 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;
- versterken van onze positie als topgemeente op het gebied van recreatie en toerisme, in combinatie met de instandhouding van een goede bereikbaarheid van de kernen;
- verruimen van het aanbod aan kwalitatief aantrekkelijke woonmilieus;
- behoud van de eigen karakteristiek van de kernen Kaatsheuvel, Loon op Zand en De Moer;
- behouden en versterken van de dynamiek en de sociale cohesie in de drie dorpen;
- ontwikkelen van een Bruisend Dorpshart en Winkelhart in Kaatsheuvel;
- verbeteren van het verblijfsklimaat in het centrum van Loon op Zand;
- stimuleren van ondernemerschap van de lokale bevolking;
- streven naar duurzaamheid en energiebesparing bij (ruimtelijke) ontwikkelingen.

Volgens de structuurvisie streeft het gemeentebestuur ernaar om zich vooral te profileren als recreatieve en toeristische gemeente waar het prettig wonen is met veel voorzieningen dichtbij en de steden Tilburg en Waalwijk binnen handbereik. Loon op Zand vormt de recreatieve kamer in het Hart van Brabant.

Op weg naar 2030 blijft de kerm Loon op Zand het rustieke woondorp in het groen. De structuurvisie zet in Loon op Zand in op behoud van het lokale voorzieningenniveau inclusief een volwaardige supermarkt. De ligging van Loon op Zand in de schil rondom de Loonse en Drunense Duinen biedt kansen op verdere ontwikkeling van op recreanten en toeristen gerichte voorzieningen, zoals horeca en overnachtingsmogelijkheden. Het trekken van recreanten naar het dorp kan bijdragen aan het in stand houden van het voorzieningenniveau en de levendigheid in het dorp.

Gelet op het voorgaande is de voorgestelde ontwikkeling op Van Salm-Salmstraat 61 in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie.

3. Randvoorwaarden

3.1 Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg van deze wetswijzigingen is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang bij behoud van archeologische waarden.

In dit geval betreft de ruimtelijke ordening slechts een functiewijziging van bestaande bebouwing, zonder dat er werkzaamheden in de grond plaatsvinden. Een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

3.2 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet bij een ruimtelijke ontwikkeling worden verantwoord op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten rekening is gehouden. Gezien het feit dat de voorgenomen ontwikkeling enkel een functieverbreding van de bestaande bebouwing betreft, wordt geconcludeerd dat geen cultuurhistorische waarden worden aangetast.

3.3 Geluid

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

Op de locatie is reeds een (voormalige) bedrijfswoning. Deze woning wordt bestemd als burgerwoning. Voor zover dit op grond van de Wet geluidhinder kan worden als de toevoeging van een nieuwe geluidsgevoelige functie, is voor deze situatie geen akoestisch onderzoek benodigd. De woning ligt namelijk buiten de geluidszone van de N261 en is daarom niet beoordelingsplichtig. De Hoge Steenweg en Van Salm-Salmstraat hebben een 30 km/u regime. Wegen met een dergelijke snelheidsregime zijn niet beoordelingsplichtig. Het toevoegen van de woning is daarom niet beoordelingsplichtig in het kader van de Wet geluidhinder.

Het aspect geluid vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig project.

3.4 Bodem

In het kader van uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Door Geonius Milieu B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Van Salm-Salmstraat 61 te Loon op Zand. Uit dit onderzoek blijkt concluderend het volgende:

- Er zijn geen aanwijzingen op de locatie aanwezig dat in het verleden een smeerput of een schietbaan aanwezig is geweest;

- De heterogeen verdachte bovengrond, zowel inpandig als uitpandig, is maximaal licht verontreinigd met één of meerdere zware metalen;
- De ondergrond is niet verontreinigd met één van de parameters uit het standaard pakket.
- Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische toestand van de bodem geen belemmeringen oplevert voor het beoogde gebruik. De rapportage waarin de resultaten van het onderzoek zijn beschreven is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

3.5 Luchtkwaliteit

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

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

Met behulp van de NIBM tool is bepaald de voorgestelde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Deze resultaten van deze berekening is weergegeven in tabel op de volgende bladzijde.

Bij deze berekening is uitgegaan van een worst-case scenario. Dit scenario gaat ervan uit dat de geplande activiteiten de volgende verkeersbewegingen tot gevolg hebben:

- Bed and breakfast:	10	verkeersbewegingen per dag
- Kookstudio en workshopruimte:	20	verkeersbewegingen per dag
- Woning:	<u>10</u>	<u>verkeersbewegingen per dag</u>
Totaal	40	verkeersbewegingen per dag

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	40
	Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,08
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

3.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Volgens de Risicokaart Nederland bevindt de betreffende locatie aan de Van Salm-Salmstraat 61 zich niet binnen een risicoafstand ten opzichte van een risicobron. Daarmee vormt externe veiligheid geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

3.7 Water

Als gevolg van de voorgestane ontwikkeling neemt oppervlakte van de bestaande verharding niet toe. Het betreft immers enkel een functieverandering van de bestaande bebouwing. Daarom zijn geen maatregelen noodzakelijk om water te compenseren. Verder leidt de functieverandering van de bestaande bebouwing niet tot een andere wijze waarop het afval- en hemelwater wordt afgevoerd. In verband met het voorgenomen gebruik als kookstudio zal wel een vetafscheider worden geplaatst.

Bij bestaande bouw is een gescheiden stelsel voor hemelwater en afvalwater niet verplicht. Het advies van de gemeente is om dergelijk stelsel wel toe te passen. Het toepassen van een gescheiden stelsel in de bestaande bebouwing op het perceel Van Salm-Salmstraat 61 is echter kostbaar en zal naar verwachting niet op korte termijn worden aangelegd.

Het aspect water leidt niet tot belemmeringen voor de functieverandering.

3.8 Natuur

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient gezien te worden wat het effect daarvan is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. Tevens moet nagegaan worden of de geplande ontwikkeling een nadelige effecten heeft op omliggende beschermde natuurgebieden.

De ontwikkeling voorziet in een functieverandering van bestaande bebouwing, zonder dat er bouw- en/of aanlegwerkzaamheden plaatsvinden in de directe omgeving. De geplande ontwikkeling heeft daarom geen nadelige effecten op de natuurwaarden op en in de omgeving van de betreffende locatie.

3.9 Verkeer en parkeren

Het is van belang dat als gevolg van de geplande functieverandering geen parkeerproblemen ontstaan. Daarom is onderzocht of er voldoende parkeerplaats beschikbaar zijn c.q. gerealiseerd kunnen worden op eigen terrein. Bij de opgestelde parkeerbalans zijn de uitgangspunten en normen gehanteerd zoals deze zijn opgenomen in de Nota 'Uitwerking Parkeerbeleid Loon op Zand', vastgesteld 14 juni 2016.

In de nota is Van Salm-Salmstraat 61 aangemerkt als "rest bebouwde kom". Op de locatie is 1 bed & breakfast gepland. De kookstudio/workshopruimte heeft een oppervlakte van 60 m². Omdat voor deze laatste functie geen expliciete parkeernorm is opgenomen in de genoemde parkeernota, wordt uitgegaan van de parkeernorm voor een restaurant in de rest van de bebouwde kom van Loon op Zand. Een en ander leidt tot de volgende berekening van de parkeerbehoefte:

Functie	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Kookstudio/workshopruimte - bvo 60 m ²	13 parkeerplaatsen/100 m ² bvo	7,8 parkeerplaats
Bed en breakfast	1 parkeerplaats	1 parkeerplaats
Woning	2 parkeerplaatsen	2 parkeerplaatsen
Totaal (afgerond)		11 parkeerplaatsen

Op het perceel Van Salm-Salmstraat 61 is ruimte voor 9 parkeerplaatsen met een maatvoering 2,5 meter x 5 meter. De manoeuvreerruimte bedraagt 5,4 m. Een en ander is ook weergegeven op onderstaande afbeelding.

Situatie tekening

Wenselijke situatie t.b.v. realisatie plannen
"LOKAAL"

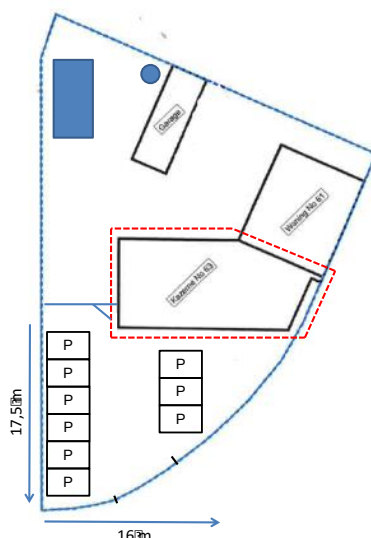
----- Gehele perceel woonbestemming

----- Woonbestemming met als extra aanduiding B&B en cursusruimte

P 9 parkeerplaatsen

Tuinkas (6m x 3m x 2,5m, lxbxh)

WAS Mast



Dit betekent dat de behoefte aan 2 parkeerplaatsen in de openbare ruimte moeten worden opgelost. Om te beoordelen of dat acceptabel is gekeken naar de resultaten van de nachtelijke parkeerdrukmeting die in 2014 is uitgevoerd. De parkeerdruk in de Van Salm-Salmstraat was toen 77%. Als er twee auto's extra in de straat worden geparkeerd neemt de parkeerdruk toe tot 80%. Dit is relatief hoog, maar wel acceptabel.

Het plangebied heeft 2 bestaande ontsluitingen. Één is gelegen aan de Hoge Steenweg en is 3,60 meter breed. De andere ligt aan de Van Salm-Salmstraat en is 5,0 meter breed. Conform de daarvoor geldende gemeentelijke eisen worden deze ontsluitingen niet verbreed.

Het aspect verkeer en parkeren levert voor de uitvoering van het plan geen belemmeringen op.

3.10 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven en voorzieningen. Voorkomen moet worden dat bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast dient aangetoond te worden dat bestaande bedrijven geen onaanvaardbaar effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te ontwikkelen functie.

Voor wat betreft de onderbouwing van één en ander wordt uitgegaan van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009. De in de genoemde brochure opgenomen richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De richtafstanden kunnen met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van een gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Gezien het karakter van de locatie Van Salm Salmstraat 61 kan hier worden gesproken van gemengd gebied. In de directe omgeving van de locatie bevinden zich namelijk diverse bedrijfsmatige functies.

De geplande ontwikkeling betreft een kookstudio annex workshopruimte, een proeftuin en een bed and breakfast. Deze voorzieningen zijn vergelijkbaar met een hotel en congrescentrum (SBI 2008: 5510) en een restaurant (SBI 2009: 561) zoals deze zijn opgenomen in de genoemde brochure. Deze bedrijfsactiviteiten zijn op grond van de brochure ingedeeld in milieucategorie 2. Volgens deze brochure geldt voor deze activiteiten in een gemengd gebied een richtafstand van 0 meter en voldoet de nieuw gepande situatie aan de richtafstanden. Uit de bijlage van de Brochure blijkt daarnaast ook dat deze activiteiten goed kunnen worden uitgevoerd in een woonomgeving.

Verder is van belang op te merken dat de geplande functies in omvang beperkt zijn. De geplande kookstudio wordt minder intensief gebruikt dan een regulier restaurant. Voorts blijkt uit het gemeentelijk beleid dat bed and breakfasts inpasbaar zijn in een woonomgeving.

Gelet op het voorgaande vormt de ontwikkeling op deze locatie geen belemmeringen voor bestaande woning en toekomstige woningbouwontwikkelingen in de omgeving. Geconcludeerd wordt dat de milieuzonering geen belemmering vormt voor de geplande ontwikkeling.

3.11 Kabels en leidingen

De geplande ontwikkeling voorziet in een functieverandering van een bestaand gebouw, zonder dat (grond)werkzaamheden plaatsvinden. Kabels en leidingen vormen daarom geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.12 Groen en afval

In de nabijheid van dit perceel staan 2 waardevolle bomen. Met het aanpassen van het bestemmingsplan en daarmee het toekomstige gebruik blijven voor gemeente deze bomen belangrijk. Enige overlast van de bomen zoals blad, overhangende takken en schaduw zal getolereerd worden door nieuwe gebruikers.

Het gaat hier om een bedrijfsmatige activiteit. De gemeente heeft hiervoor geen inzamelplicht. Het bedrijf zal daarom zelf zorgdragen voor het afvoeren van het afval. Daartoe benodigde (1.100 liter) afvalcontainers worden niet in de openbare ruimte worden geplaatst. Deze containers worden alleen op de inzameldag aan de openbare weg aangeboden (niet op opritten en in parkeerhavens) en worden dezelfde dag binnengehaald.

4. Uitvoerbaarheid

4.1 Juridische uitvoerbaarheid

De opzet van de regels en de verbeelding van voorliggende bestemmingsplan is gelijk aan het bestemmingsplan “Loon op Zand 2011”, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Loon op Zand op 15 december 2011.

De locatie Van Salm-Salmstraat 61 heeft een woonbestemming gekregen. Binnen deze bestemming is, aanvullend aan het wonen, een kookstudio annex workshopruimte, een proeftuin en twee bed and breakfasts zijn toegestaan. Deze aanvullende functies zijn, uitsluitend toegestaan binnen de bijgebouwen.

De toegestane oppervlakte binnen de bestemming bedraagt maximaal 205 m². Deze oppervlakte is bepaald aan de hand van de oppervlakte van de bestaande bijgebouwen. Deze bestaande oppervlakte bedraagt 185 m². In verband met de geplande proeftuin is het plan om een kleine kas te realiseren van circa 20 m².

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Loon op Zand geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen. Verder heeft de initiatiefnemer met het gemeentebestuur een planschadeovereenkomst gesloten. Daardoor is verzekerd dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van het gemeentebestuur komen.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraakprocedure

Omdat de voorgenomen ontwikkeling een ruimtelijk plan betreft, kan de inspraakverordening van toepassing zijn. Het feit dat voorliggend plan ook mogelijk gemaakt kan worden met een kleine buitenplanse afwijking (art. 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo), is reden dat een inspraakprocedure in dit geval niet noodzakelijk wordt geacht.

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouder in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan vooroverleg te plegen met diverse instanties. De resultaten van dit vooroverleg zijn opgenomen in het bijgevoegde verslag van het vooroverleg.

Separate bijlagen

Rapport verkennend bodemonderzoek

Verslag vooroverleg