

Bestemmingsplan

Westwand Dorpshart

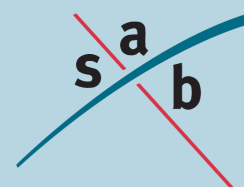
Gemeente Loon op Zand

Status: vastgesteld

Datum: 19 september 2013

Projectnummer: 100675

ID: NL.IMRO.0809.BPWestwDorpshart-VA01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Plangebied: ligging en omvang	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Beschrijving plangebied	6
2.1	Ruimtelijke analyse en waardering	6
3	Beleid	8
3.1	Bovengemeentelijk beleid	8
3.2	Gemeentelijk beleid	12
4	Beheer en ontwikkeling	18
5	Omgevingsaspecten	20
5.1	Bodem	20
5.2	Milieuhinder bedrijfsactiviteiten	21
5.3	Geluidhinder wegverkeer	23
5.4	Luchtkwaliteit	25
5.5	Externe veiligheid	26
5.6	Explosieven	30
5.7	Waterparagraaf	30
5.8	Ecologie	31
5.9	Archeologie	31
5.10	Verkeer en parkeren	33
5.11	Duurzaam bouwen	34
6	Juridische beschrijving	35
6.1	Planstukken	35
6.2	Toelichting op de analoge verbeelding	35
6.3	Toelichting op de planregels	35
7	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	37
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7.2	Economische uitvoerbaarheid	37

Bijlagen

- *Bijlage 1: Bakker Milieuadviezen (2013), Verkennend bodemonderzoek Nieuwe Markt (project Dorpshart) Kaatsheuvel. Nummer: BM 1919-13, maart 2013*
- *Bijlage 2: SAB (2013), Akoestisch onderzoek wegverkeer Westwand Dorpshart. Projectnummer: 100675, 7 mei 2013*
- *Bijlage 3: Besluit hogere grenswaarden, 23 juli 2013*
- *Bijlage 4: Arcadis (2011), Kwantitatieve risicoanalyse LPG-tankstation Ekelschot nabij plan "Bruisend Dorpshart". Nummer: D01011.000504.0100, 21 maart 2011*
- *Bijlage 5: Arcadis (2013), memo QRA, 12 februari 2013*
- *Bijlage 6: Advies Brandweer op QRA, 26 maart 2013*
- *Bijlage 7: Econsultancy, Quickscan flora en fauna, rapportnummer 13043208, 24 april 2013*
- *Bijlage 8: Verslag vooroverleg, 7 februari 2013*

1 Inleiding

1.1 Algemeen

1.1.1 Aanleiding

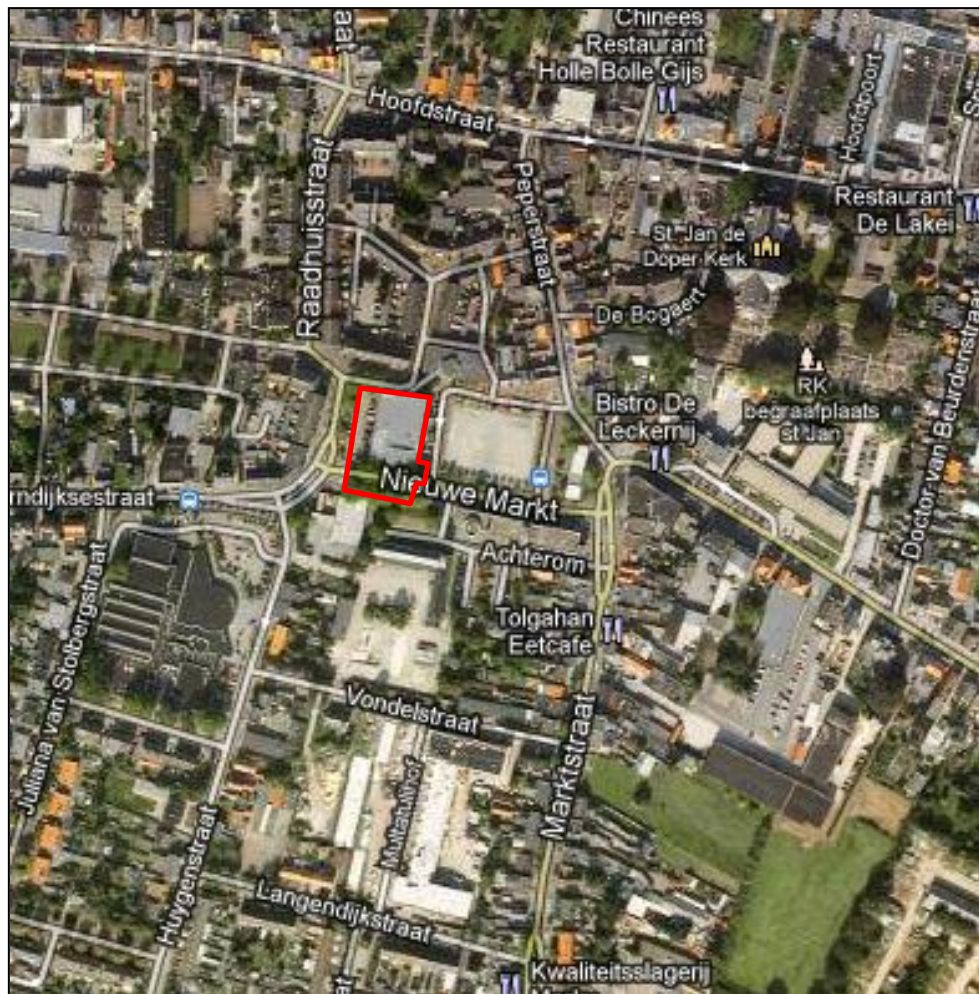
Voorliggend bestemmingsplan betreft een herziening van het bestemmingsplan Dorpshart Kaatsheuvel uit 2009. Aanleiding voor deze herziening is de ontwikkeling van maximaal 60 appartementen/woningen en een gedeeltelijk ondergrondse parkeerkelder aan de Nieuwe Markt in het centrum van Kaatsheuvel. Deze ontwikkeling is voorzien op de locatie van het voormalige gemeentehuis, het bijbehorende parkeerterrein en gedeeltelijk de voormalige gemeentewerf en het kantoor van TNT Post.

1.1.2 Doel

Doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een juridisch-planologisch kader voor de realisatie van de beoogde wooneenheden en parkeerkelder.

1.2 Plangebied: ligging en omvang

Op onderstaande figuur is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Globale begrenzing plangebied (rood)

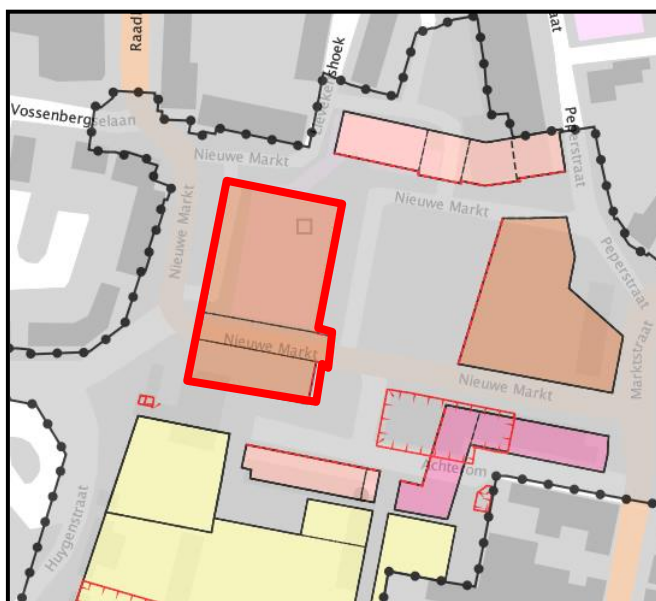
De begrenzing van het plangebied is als volgt:

- In het noorden wordt het plangebied begrensd door de straat Nieuwe Markt;
- In het oosten wordt het plangebied begrensd door het marktplein;
- In het zuiden wordt het plangebied begrensd door de voormalige gemeentewerf en het voormalige gebouw van TNT Post;
- In het westen wordt het plangebied begrensd door de straat Nieuwe Markt.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan “Dorpshart Kaatsheuvel”. Dit plan is op 23 juli 2009 vastgesteld en inmiddels onherroepelijk. Genoemd bestemmingsplan heeft tot doel het gebied rondom de Nieuwe Markt in het centrum van Kaatsheuvel te herontwikkelen. Het plein en de omgeving moeten een kwaliteitsimpuls krijgen. De doelstelling is de identiteit van de dorpskern te versterken door de toevoeging van een bruisend dorpshart rond de Nieuwe Markt, aansluitend op het winkelgebied.

In het vigerende plan heeft het plangebied de bestemming Maatschappelijk. De ontwikkeling van appartementen/woningen past niet binnen dit bestemmingsvlak. Met onderhavig bestemmingsplan wordt een juridische basis geboden voor de ontwikkeling van maximaal 60 appartementen/woningen binnen het gehele bestemmings- c.q. bouwvlak.



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan Dorpshart Kaatsheuvel met globale aanduiding plangebied (rood)

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting dient ter beschrijving en onderbouwing van het bestemmingsplan en bevat de resultaten van de diverse verrichte onderzoeken.

De toelichting bestaat uit 9 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het plangebied in de vorm van een functioneel-ruimtelijke en een stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid, onderverdeeld in bovengemeentelijk beleid en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 is de ontwikkelings- en beheersvisie samengevat en zijn de ontwikkelingen in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 5 komen de relevante omgevingsaspecten aan bod. In hoofdstuk 6 worden de regels van het plan nader toegelicht. In hoofdstuk 7 wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid toegelicht. In hoofdstuk 8 ten slotte bevat de procedure die het bestemmingsplan doorloopt.

2 Beschrijving plangebied

2.1 Ruimtelijke analyse en waardering

2.1.1 Algemeen

Het plangebied ligt aan de Nieuwe Markt in het centrum van Kaatsheuvel en grenst direct aan het marktplein. Het plangebied omvat grotendeels de locatie van het voormalige gemeentehuis aan het marktplein en deels de voormalige gemeentewerf en het gebouw van TNTpost. Aan de noordkant grenst het plangebied aan de Nieuwe Markt. Hier bevinden zich centrumfuncties (winkelen, werken, horeca) met bijbehorende voorzieningen. Aan de oostkant van het plangebied ligt het marktplein met omliggende gebouwen. Ten zuiden ligt het gebied van de (voormalige) brandweerkazerne annex gemeentewerf. Aan de westkant grenst het plangebied eveneens aan de Nieuwe Markt met hoofdzakelijk een woonfunctie.

De omgeving van de Nieuwe Markt werd jarenlang gedomineerd door gemeentelijke functies en gebouwen. In het plangebied bevond zich het gemeentehuis in een markant gebouw uit de jaren '60 van de vorige eeuw. Dit gebouw is inmiddels gesloopt voor de nieuwe ontwikkeling. Ten noorden daarvan was een aanbouw gerealiseerd, welke inmiddels ook is gesloopt. Aan de zuidkant van het plein lag de milieuwerf en was de brandweer gestationeerd. Wat rest is de Gemeentewinkel voor de publieke diensten, gevestigd in een voormalig bankgebouw.

In de huidige situatie is het wonen rond het marktplein ondervertegenwoordigd. Dit komt de levendigheid van het plein niet ten goede.

2.1.2 Cultuurhistorie en monumenten

Kaatsheuvel had lang het karakter van een verzameling bebouwingslinten. De Hoofdstraat vormde het voornaamste lint. Ook de Gasthuisstraat, de Berndijksestraat, de Peperstraat en de Marktstraat zijn oude linten. De linten zijn in de loop van de tijd verdicht. Aan de zuidkant van het dorp is vooral woongebied toegevoegd en aan de noordkant voornamelijk werkgebied.

Voor de Tweede Wereldoorlog was het plein, dat nu de Nieuwe Markt vormt, kleiner en driehoekig van vorm. De brandweerkazerne, die momenteel niet meer als zodanig in gebruik is, staat sinds 1953 aan de zuidkant van het plein. Vóór die tijd bevond zich hier een boomgaard. In het verleden zijn diverse winkels en cafés aan het plein gevestigd geweest. Vanaf de jaren '60 is de bouw veranderd. De bouwblokken kregen een grotere maat, waaronder ook het gemeentehuis aan de westkant van het plein.



Figuur 3: Brandweerkazerne

Binnen het plangebied bevinden zich geen monumenten. In de omgeving van het plangebied zijn wel twee gebouwen (brandweerkazerne en woonhuis Nieuwe Markt 17/18) aangewezen als Monumenten Inventarisatie Project die als cultuurhistorisch van belang naar voren komen. Aan deze gebouwen is echter niet de status van monument toegekend. Bij de brandweerkazerne gaat het om een L-vormig gebouw met een toren van vijf etages, welke diende als brandslangentoren. Bovenop de toren bevindt zich een achthoekige lantaarn. Het gebouw krijgt vanwege zijn kwaliteiten een prominente plek in het centrumproject.

2.1.3 Openbare ruimte, groen en water

Het centrum van Kaatsheuvel heeft een stenig karakter, zo ook het plangebied. Binnen het plangebied komt geen oppervlaktewater voor. In het verleden liep er over het marktplein wel een beek van oost naar west. Rondom het marktplein bevonden zich enkele bomen, met name aan de zuidkant en rondom de fietsenstallingen bij de bushalte. Ook in het overige deel van het centrum beperkt het aanwezige groen zich tot solitaire bomen.



Figuur 4: marktplein met aan de westkant het plangebied met het voormalige gemeentehuis.

3 Beleid

3.1 Bovengemeentelijk beleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Conclusie

Onderhavig plan maakt onderdeel uit van de herstructurering/dorpsvernieuwing van het bestaande dorpshart van Kaatsheuvel. De bestaande ruimte wordt in het plan optimaal benut voor de vestiging van een nieuwe functie. Doel van het plan is een kwaliteitsimpuls te geven aan het centrum. Omdat optimaal gebruik gemaakt wordt van de bestaande ruimte sluit het plan goed aan bij het geldende nationaal beleid.

3.1.2 *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant*

De Wet ruimtelijke ordening vraagt van overheden om in een Structuurvisie hun belangen helder te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de provincie Noord-Brabant aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Deze trends en ontwikkelingen zijn:

- ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderend landelijk gebied;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;
- toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- afnemende bevolkingsgroei;
- toename mobiliteit.

Daarnaast beschrijft de Structuurvisie de onderscheidende kwaliteiten van Noord-Brabant. Dit zijn;

- de natuurlijke basis; de belangrijkste trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen;
- het ontginningslandschap;
- het moderne landschap.

Op basis van de hierboven genoemde trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen.

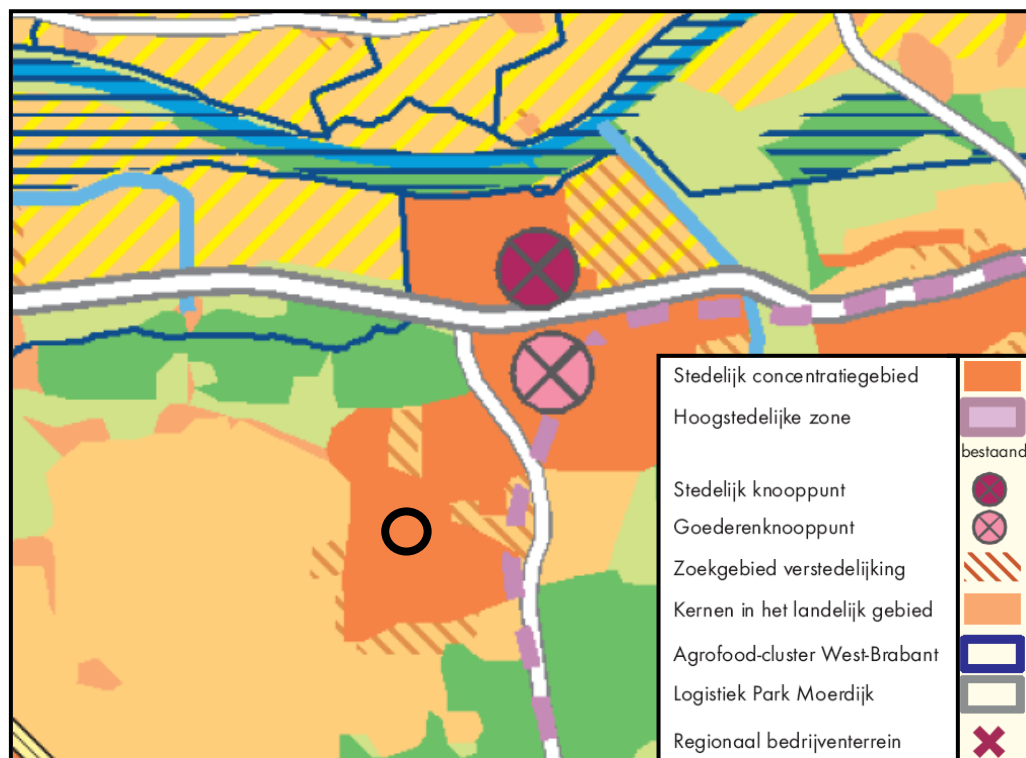
De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

Het plangebied ligt in de Stedelijke structuur, in het Stedelijk concentratiegebied (zie de navolgende figuur). In de Stedelijke structuur wil de provincie het volgende bereiken:

1. concentratie van verstedelijking;
2. zorgvuldig ruimtegebruik;
3. meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
4. betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
5. versterking van de economische kennisclusters.

In het Stedelijk concentratiegebied wordt de bovenlokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen, het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Dat 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. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt ook in dat ruimtevragers rekening houden met de kwaliteiten van de omgeving. Een ontwikkeling moet aansluiten bij de maat, schaal en functie van zijn omgeving. Dit betekent dat de ontwerpogave moet samenhangen met de historische gegroeide identiteit van kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern).



Figuur 5: Uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening met globale aanduiding plangebied (zwart).

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 60 appartementen/woningen in bestaand bebouwd gebied. Hierbij is sprake van herstructurering in bestaand stedelijk gebied, omdat op een locatie in de bebouwde kom bestaande bebouwing wordt afgebroken en nieuwe bebouwing wordt teruggebouwd. Daarmee voldoet dit plan aan het uitgangspunt van het provinciale beleid om zoveel mogelijk te herstructureren, inbreiden en intensiveren in bestaand bebouwd gebied. Tevens wordt er met de bouw van de nieuwe wooneenheden gezorgd voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het centrum van Kaatsheuvel.

3.1.3 Verordening Ruimte Noord-Brabant

De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de provinciale structuurvisie en bevat hier toe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen.

Op 17 december 2010 hebben Provinciale Staten de 'Verordening ruimte Noord-Brabant 2011' vastgesteld en deze vervolgens op 25 februari 2011 gewijzigd. De Verordening Ruimte is met ingang van 1 maart 2011 in werking getreden. Een eerste (integrale) wijziging heeft geleid tot de vaststelling van de 'Verordening Ruimte 2012'.

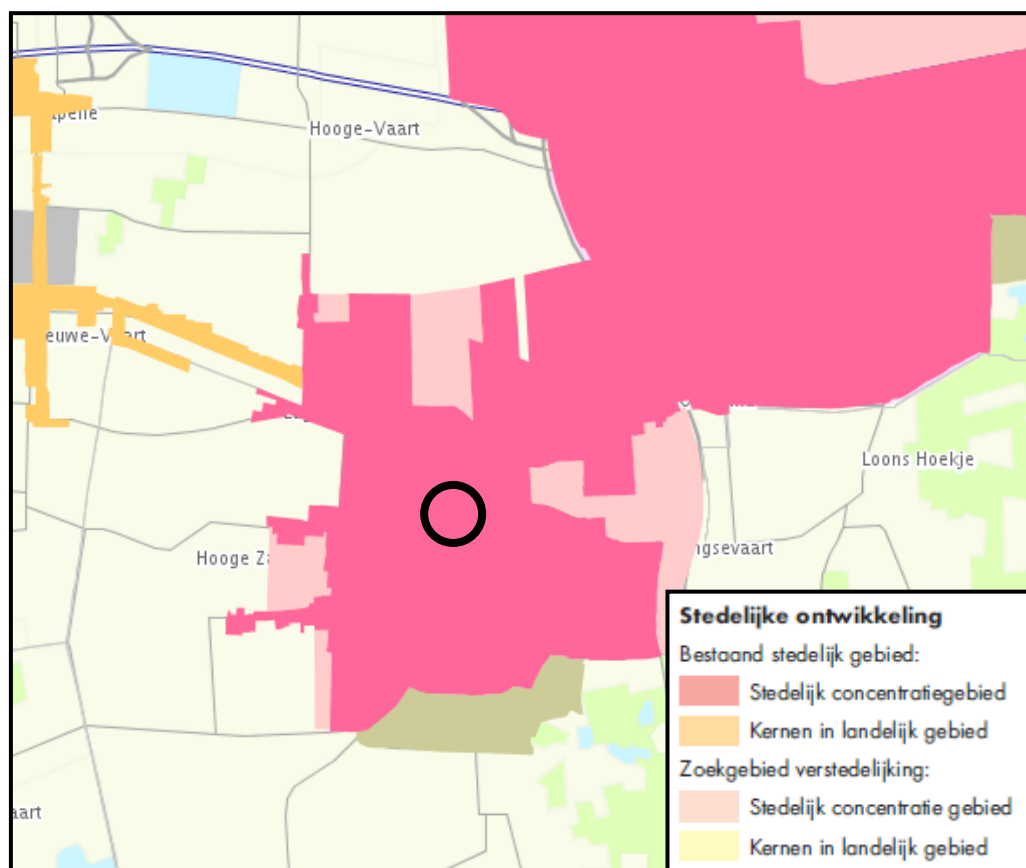
In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen voor verschillende onderwerpen. Per onderwerp zijn vervolgens de gebieden tot op perceelsniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden. In die zin is de Verordening een juridische omschrijving van het provinciale beleid uit de structuurvisie.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening Ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- de natuurgebieden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Aangaande nieuwbouw van woningen verwacht de provincie van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en het opstellen van ruimtelijke plannen rekening houden met de afspraken zoals die zijn gemaakt in het regionale planningsoverleg.

Artikel 3.1 van de Verordening Ruimte 2012 geeft aan dat als “bestaand stedelijk gebied” de gebieden zijn aangewezen die zijn aangeduid als stedelijk concentratiegebied en als kern in landelijk gebied. Volgens artikel 3.2 geldt voor bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling dat zij uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied.



Figuur 6: Uitsnede kaart Verordening Ruimte met globale aanduiding plangebied (zwart)

Zoals weergegeven op de kaart behorende bij de Verordening Ruimte ligt het plangebied in het Stedelijk concentratiegebied. In het Stedelijk concentratiegebied zijn de mogelijkheden om het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiding en herstructurering en intensief en meervoudig ruimtegebruik van belang.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling is een vorm van herstructurering in het stedelijk gebied. Er worden namelijk maximaal 60 appartementen/woningen binnen het bestaand stedelijk gebied van Kaatsheuvel gerealiseerd en de ontwikkeling sluit daarmee aan op de Verordening Ruimte. Immers de Verordening Ruimte noemt het belang van inbreiding en herstructurering van bestaand stedelijk gebied. Daarnaast wordt het aspect ruimtelijke kwaliteit genoemd in de Verordening Ruimte. De bestaande bebouwing in het plangebied is gesloopt en daarvoor in de plaats komt nieuwe bebouwing terug die zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het centrum. Ook hiermee sluit het onderhavig plan aan op de Verordening Ruimte.

De te realiseren wooneenheden passen bovendien binnen de in het RRO (Regionaal Ruimtelijk Overleg) gemaakte woningbouwafspraken. Een nadere toelichting daarop is terug te vinden in paragraaf 3.2.3.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Welstandsnota en Beeldregieplan

De Welstandsnota van de gemeente Loon op Zand is vastgesteld in oktober 2003. Het doel van het welstandtoezicht is enerzijds het streven naar ruimtelijke kwaliteit en samenhang en anderzijds het reguleren en voorkomen van (potentiële) conflicten over bouwinitiatieven. Als kader voor de beoordeling van plannen door de welstandcommissie is een ambitieniveau vastgesteld, dat voor het betreffende gebied geldt dan wel in de toekomst gehanteerd wordt. Deze niveaus worden bepaald aan de hand van een waardestelling van een bestaand gebied ofwel aan de hand van een beeldkwaliteitskader, dat voor een plan gehanteerd wordt. Hoe groter de betekenis van een gebied (bijvoorbeeld op basis van cultuurhistorische waarde), hoe strenger het welstandtoezicht.

Onderhavig plangebied is onderdeel van het Bruisend Dorpshart van Kaatsheuvel, waarvoor een bijzonder welstandsniveau geldt. Dit betekent dat welstandtoezicht hier belangrijk wordt gevonden en daarom bouwplannen aan alle beoordelingscriteria op het strengste niveau worden getoetst. De beoordelingscriteria vinden hun oorsprong in de specifieke kenmerken en waarden van het gebied.

Het welstandskader is in 2010 nader uitgewerkt in een Beeldregieplan, waarin de (ruimtelijke en architectonische) uitgangspunten van het Bruisend Dorpshart zijn vastgelegd. Het beeldregieplan is tot stand gekomen in samenwerking met een inspiratiegroep en opgesteld door de voor het Dorpshart ingestelde Architectuurcommissie.

Het beeldregieplan beschrijft de gewenste ruimtelijke en architectonische (beeld)kwaliteit, dient als inspiratie voor architecten en ontwikkelaars bij de uitwerking van bouwplannen en vormt een toetsingskader voor de Architectuurcommissie bij het beoordelen van bouwplannen en inrichtingsplannen voor het openbaar gebied. Uiteindelijk worden de (deel)plannen in samenwerking met de gemeentelijke Welstandcommissie definitief beoordeeld.

Het beeldregieplan gaat nog uit van de realisatie van een gemeentehuis in het plan-gebied. Het voorziet niet in een uitwerking met woningen op de locatie Westwand en kan dus grotendeels ook niet als toetsingskader dienen. In overleg tussen gemeente, architectuurcommissie en Casade Woondiensten zijn de volgende ruimtelijke rand-voorwaarden meegegeven aan de architecten van het woongebouw:

- Het woongebouw / -complex dient alzijdig vormgegeven te worden (geen achter-kanten);
- Het gebouw / complex dient aan te sluiten bij en bij te dragen aan de levendig-heid van het Dorpshart (veroorzaakt door reuring en beweging);
- Het gebouw / complex dient architectonisch 'familie' te worden van de Noord-wand, de brandweerkazerne en de toekomstige zuidwand.

Naast deze voorwaarden geldt het beeldregieplan als actueel en aanvullend kader.

3.2.2 StructuurvisiePlus

De gemeenteraad van Loon op Zand heeft op 5 februari 2004 de StructuurvisiePlus vastgesteld. Hierin zijn de kaders aangegeven voor het beheer en de ontwikkeling van het stedelijke en het landelijke gebied van de gemeente. Het behoud van de eigen identiteit en de mogelijkheden om deze te versterken staan hierin centraal. In het ka-der van zuinig ruimtegebruik moet de ontwikkelingsruimte in eerste instantie binnen de bebouwde kom worden gezocht. Bovendien is een deel van de gemeente gelegen binnen de Groene Hoofdstructuur (GHS), waardoor uitbreidingen ook niet overal zijn toegestaan. Dit vereist een zorgvuldige benutting van diverse verdichtings- en/of her-ontwikkelingslocaties. Voor de kernen wordt een versterking van de eigen identiteit en streekeigenheid nagestreefd. Belangrijke thema's van de StructuurvisiePlus zijn de vergrijzing van de bevolking en stedelijke vernieuwing.

Op het gebied van stedelijke ontwikkeling richt het beleid zich op:

1. Het versterken van de subregionale functie van het centrum van Kaatsheuvel;
2. Het optimaliseren van het ruimtegebruik door benutting van open ruimten in de bebouwde kom;
3. Het realiseren van nieuwe woonvormen ter verbreding van het woonaanbod (combinaties van wonen/werken en wonen/zorg);
4. Versterken van de ruimtelijk-structurele kwaliteit van de openbare ruimten, waar-bij het optimaliseren van de verkeers- en groenstructuur centraal staat.

In de StructuurvisiePlus is de herontwikkeling van het centrum van Kaatsheuvel, on-der andere vanuit de bovenstaande doelstellingen geredeneerd, opgenomen. Het plangebied heeft op de plankaart een drietal 'ontwikkelingsgerichte' aanduidingen:

- 'centrum' (het marktplein en de aangrenzende bebouwing aan de noord- en oost-zijde).
- 'herstructureringsgebied centrum' (het gebied ten zuiden van de Nieuwe Markt tussen de Huijgenstraat, Vondelstraat en de Marktstraat).
- 'maatschappelijke voorzieningen' (het gemeentekantoor met aanbouw en omge-ving).

Onderhavige ontwikkeling valt onder het ontwikkelingsgerichte deel 'centrum'.

Conclusie

De ontwikkeling van de maximaal 60 appartementen/woningen in het dorps hart van Kaatsheuvel sluit aan op de doelstellingen uit de StructuurvisiePlus. In de huidige situatie is het wonen ondervertegenwoordigd rond het marktplein. Door de toevoeging van wooneenheden wordt de levendigheid en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vergroot. Door de ontwikkeling van een dorps hart met veel verschillende functies wordt ook een uniek woonmilieu toegevoegd in de kern Kaatsheuvel, namelijk het centrumdorps e wonen in de directe nabijheid van voorzieningen.

3.2.3 WoonvisiePlus

De gemeente Loon op Zand heeft in 2009 het beleidsdocument Woonvisie Plus opgesteld. In dit document heeft de gemeente haar visie tot 2015, met een doorkijk naar 2020, weergegeven. De gemeente wil een brede en vooral ook concrete visie op de ontwikkeling van welzijn, wonen en zorg in de gemeente.

De woonvisie bevat de volgende drie belangrijke doelstellingen:

1. Complete en robuuste kernen en wijken;
2. Profileren als recreatiegemeente;
3. Keuzemogelijkheden voor alle bevolkingsgroepen.

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

Complete en robuuste kernen en wijken

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

Profileren als recreatiegemeente

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

Keuzemogelijkheden voor alle bevolkingsgroepen

- Vergroten sociale voorraad door circa 35% van de nieuwbouw in de sociale sector.
- Stimuleren van breed aanbod van woonconcepten voor senioren met accent op grondgebonden nultredenwoningen en nultredenappartementen.
- Als richtlijn bij ontwikkeling toepassen van het basispakket Woonkeur en BTB (bereikbaarheid, toegankelijkheid en bruikbaarheid) en een pluspakket veiligheid voor woning en woonomgeving. Daarbij experimenten met Domotica stimuleren.
- Prestatieafspraken met Casade maken over het vernieuwingsprogramma om de kwaliteit van het bestaande aanbod van seniorenwoningen te verbeteren door sloop-nieuwbouw of renovatie.

- Jaarlijks toevoegen 20 eenheden (huur en koop) 'verzorgd wonen' nabij woonzorgservicezones in Kaatsheuvel en Loon op Zand.
- Onderzoek doen naar inzet starterslening vanuit SVN en andere financieringsmogelijkheden.
- Stimuleren van CPO door bij projectovereenkomst eisen te stellen bij locatieontwikkeling, en advisering en voorlichting aan op te richten collectieven.
- Onderzoek naar huisvestingsvraag van buitenlandse werknemers.
- In de koopsector toevoegen van tweekappers en vrijstaande woningen.
- Samen met Casade inzet voor de huisvesting van statushouders en pardonners conform taakstelling afspreken.

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

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

Het uitvoeringsprogramma is daarnaast per kern uitgewerkt. Voor het plangebied geldt het programma van Kaatsheuvel-West. In het noordoosten van Kaatsheuvel-West ligt het centrum van Kaatsheuvel. Dit gebied heeft een centrumfunctie voor de hele gemeente.

Met het Centrumplan (Bruisend Dorpshart) wil de gemeente een impuls geven aan de aantrekkelijkheid van het centrum van Kaatsheuvel. Het centrum heeft zowel een woon-, winkel- als overige voorzieningenfunctie. Het kent een volwaardig voorzieningenaanbod, maar is tegelijkertijd ook een rustig woongebied. Vanwege de ligging tussen enkele grotere steden vervult het centrum van Kaatsheuvel met name een lokale functie voor dagelijkse boodschappen. De gratis parkeervoorziening is daarbij een pluspunt. De gemeente wil het centrum versterken, daarvoor is een aantal maatregelen nodig:

- Uitvoeren van het Bruisend Dorpshart.
- Verblijfsklimaat en winkelfunctie in het centrum verbeteren: uitstraling openbare ruimte en panden, toevoegen publiekstrekker.
- Verbeteren van de structuur: tegengaan versnippering.
- Verbeteren bereikbaarheid en ontsluiting: de parkeercapaciteit bij de winkels, verbeteren verkeerscirculatie en openbaar vervoer.
- Uitvoeren project Kernwinkelgebied dat zowel betrekking heeft op Kaatsheuvel-West als Kaatsheuvel-Oost.

Programma

Op basis van de Woonvisie-plus is een bouwprogramma opgesteld. Volgens dit programma moeten tot 2015 nog 130 woningen in de sociale huursector worden gerealiseerd. Het aantal appartementen daarvan is bijna 40. Ongeveer de helft (ruim 60) van de sociale huursector is gepland als nultreden grondgebonden woning. In de vrije sector zijn 16 nultreden grondgebonden woningen in het programma opgenomen.

In de Woonvisie-plus wordt ervan uitgegaan dat het aandeel appartementen als maximum moet worden gezien. Daarbij wordt echter aangegeven dat aanvullende plannen voor de realisering van appartementen mogelijk zijn als die aantoonbare meerwaarde hebben. Te denken is dan aan een noodzakelijke stedenbouwkundige oplossing in een bepaald woonmilieu. Hiervan is met name sprake in het centrum en zeker in het project Bruisend Dorpshart.

Het Woonwensenonderzoek 2011 toont aan dat er sprake is van een verschuiving van behoefte aan grondgebonden woningen naar appartementen. Dat er meer vraag is naar huurappartementen wordt door Casade bevestigd. Er zijn nog geen nultreden grondgebonden huurwoningen gerealiseerd en evenmin in het bouwprogramma opgenomen. Deze categorie is met name bedoeld voor de doelgroep senioren. Op basis van de hiervoor bedoelde verschuiving van grondgebonden woningen naar appartementen, kan worden aangenomen dat de vraag naar huurappartementen nog verder zal toenemen.

Uit de Woonvisie-plus en het Woonwensenonderzoek 2011 moet worden geconcludeerd dat de realisering van het appartementencomplex bijdraagt aan het voorzien in de behoefte aan appartementen in de huursector.

Regionale afspraken

In de regio Hart van Brabant en in het RRO (het Regionaal Ruimtelijk Overleg zoals dat is ingesteld op basis van de provinciale verordening Ruimte) zijn eind 2011 afspraken gemaakt over de te realiseren woningbouwprogramma's. Op basis van deze afspraken mogen in de gemeente Loon op Zand 1.160 woningen worden gebouwd in de periode 2012 tot 2022. Het bouwplan is tevens opgenomen in de door het college vastgestelde Quickscan Woningbouwprogramma 2012. De realisering van het voorliggende bouwplan past daarmee binnen de regionale woningbouwafspraken.

In de subregio de Langstraat zijn nog geen geldende afspraken gemaakt over de te realiseren woningbouwprogramma's. De in voorbereiding zijnde afspraken hebben in eerste aanleg alleen betrekking op de grote uitbreidingslocaties (Sweensstraat-West (Kaatsheuvel), Landgoed Driessen (Waalwijk), Grassen en Geerpark (Heusden). De realisering van het voorgenomen bouwplan is dus niet in strijd met de in voorbereiding zijnde woningbouwafspraken in deze subregio.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied sluit aan op de Woonvisie Plus van de gemeente Loon op Zand. Door een deel van het centrum te herstructureren en maximaal 60 appartementen en / of woningen toe te voegen, wordt de levendigheid van het centrum vergroot en vindt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats. Gelet op de stedenbouwkundige meerwaarde van het plan is op deze centrumlocatie – in lijn met de Woonvisie-plus – een hoger aantal appartementen passend.

3.2.4 Bruisend dorpshart

Onder de naam 'Bruisend Dorpshart Kaatsheuvel' heeft de gemeente Loon op Zand het initiatief genomen om het gebied rond de Nieuwe Markt in Kaatsheuvel in de komende jaren een grote kwaliteitsimpuls te geven.

Eind september 2012 hebben VOF Centrum Kaatsheuvel (Heijmans Vastgoed en Casade) en de gemeente Loon op Zand de nieuwe ontwikkel- en realisatieovereenkomst "Centrum Kaatsheuvel" ondertekend.

Dit is de start voor de realisatie van het nieuwe centrum in Kaatsheuvel. De belangrijkste wijziging ten opzichte van eerdere plannen is dat er geen apart gemeentehuis en apart multifunctioneel centrum (MFC) wordt gebouwd, maar één gebouw: een gemeenschapshuis.

Er komen daarnaast drie woongebieden: Branderhof, Westwand en Noordwand. In Branderhof worden verschillende woningtypen gerealiseerd met een dorpse architectuur. De Westwand bestaat uit maximaal 60 appartementen/woningen, waaronder 88 parkeerplekken in een gedeeltelijk ondergrondse parkeergarage worden gerealiseerd. In de Noordwand komen circa 20 appartementen met daaronder een plint waarin ruimten voor horeca en/of andere commerciële functies worden ontwikkeld. De verwachting is dat eind 2016 het totale project is gerealiseerd.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is opgesteld teneinde de ontwikkeling van de genoemde Westwand van het dorpshart in juridisch-planologische zin mogelijk te maken. Deze ontwikkeling is onderdeel van de ontwikkel- en realisatieovereenkomst.

3.2.5 Groenbeleidsplan

De ambities van het groenbeleidsplan zijn om tot een gestructureerd en samenhangend groenbeleid te komen. Het beleid dient niet statisch te zijn, maar mee te gaan in de ontwikkelingen van de tijd. Daarnaast zijn er voor de verschillende kernen van de gemeente knelpunten- en kansenkaarten opgesteld.

Voor het gebied 'winkelcluster, industrieterreinen en centrum' geldt dat er veel bomen in de verharding of in open bakken staan. Bij deze bomen is de onderbeplanting gevarieerd. De soortendiversiteit is redelijk hoog. De soorten staan zowel gemengd als in de vorm van vakbeplanting. De onderhoudsintentie is qua snoei redelijk tot goed. De vitaliteit van de bomen is zeer goed te noemen. De openbare ruimte wordt verder gekenmerkt door veel bestrating. De sociale veiligheid oogt redelijk goed.

Conclusie

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan bestaat uitsluitend uit het bouwblok voor de appartementen met ondergrondse parkeerkelder. Toetsing aan of strijd met het groenbeleidsplan is hier dan ook niet aan de orde.

Voor het gehele plangebied van het Bruisend Dorpshart is een inrichtingsplan voor de openbare ruimte opgesteld. In dit inrichtingsplan staat omschreven uit welke elementen de openbare ruimte moet bestaan. Voldoende en functioneel groen krijgt hierin een prominente plaats, evenals duurzame en voldoende verlichting en fijne speel- en zitplekken.

4 Beheer en ontwikkeling

4.1.1 Bruisend Dorpshart

Onderhavige ontwikkeling is onderdeel van de ontwikkeling van het Bruisend Dorpshart Kaatsheuvel. Het doel van Bruisend Dorpshart is het gebied rond de Nieuwe Markt een kwaliteitsimpuls te geven, zodat het gebied een levendig en bruisend centrum van Kaatsheuvel wordt.

Het Bruisend Dorpshart zal uit een marktplaats, een gemeenschapshuis en drie woongebieden bestaan. In het gemeenschapshuis komen de functies van het gemeentehuis en het multifunctioneel centrum samen. De drie woongebieden bestaan uit de Branderhof, de Westwand en de Noordwand. De Branderhof is het eerste woongebied dat gerealiseerd zal worden. In de Noordwand is onder de appartementen ruimte beschikbaar voor horeca en/of andere commerciële functies. De Westwand ten slotte, betreft onderhavig plangebied. Op de navolgende afbeelding staan de verschillende deelgebieden van het Bruisend Dorpshart weergegeven.

1. Gemeenschapshuis
2. Branderhof
3. Brandweerkazerne
4. Noordwand
5. Westwand
6. Marktplaats



Figuur 7: Bruisend Dorpshart situatieschets

Stedenbouwkundig en architectonisch zijn voor de ontwikkeling van het Dorpshart (in de uitwerking van het Bidbook uit 2009) op hoofdlijnen de volgende kaders gesteld:

- Het nieuwe, intieme marktplaats wordt aan alle zijden begrensd door wanden.
- In de noordwand komt een horecaplaats met appartementen in de verdiepingen.
- De westwand en oostwand worden vrijstaande, alzijdige gebouwen, waarbij de westwand oorspronkelijk het nieuwe gemeentehuis en de oostwand een multifunctioneel centrum zouden vormen.
- De zuidwand wordt gevormd door de brandweerkazerne, waarin ook centrumfuncties voorzien zijn.
- Ter bevordering van de levendigheid en aantrekkelijkheid van het plein worden alle voorzieningen en woningen op het plein georiënteerd.

- Qua architectuur moet aangesloten worden bij de Brabantse, dorpse architectuur en sfeer van Kaatsheuvel (variatie in kleur en vorm, verspringende rooilijnen).
- Het marktplein moet in de toekomst ruimte bieden voor evenementen en een ontmoetingsplek zijn.

4.1.2 Westwand

Onderhavige ontwikkeling betreft de nieuwbouw van maximaal 60 appartementen/woningen. Onder de wooneenheden is een parkeerkelder met ruimte voor 88 parkeerplaatsen. Met de gedeeltelijk ondergrondse parkeerkelder staan de auto's uit het zicht en vormen ze geen obstakel voor de bezoekers aan het dorps hart van Kaatsheuvel.

Belangrijk uitgangspunt in de ontwikkeling van het Dorps hart is dat er een afgebakend en intiem marktplein ontstaat. Het woongebouw dient zodoende een stedenbouwkundige wand te vormen, waardoor een plein kan ontstaan. Door te kiezen voor aaneengesloten bebouwing ontstaat een oriëntatie op de openbare ruimte en wordt de intimiteit van het plein versterkt. De woonfunctie geeft de omgeving een impuls en zorgt ook 's avonds voor levendigheid, hetgeen ook de sociale veiligheid ten goede komt.

De wooneenheden worden in maximaal vier bouwlagen gerealiseerd en hebben een bouwhoogte van maximaal 14 meter. De bebouwing is daarmee niet hoger dan de maximale bouwhoogte die toegestaan is in het vigerende bestemmingsplan "Dorps hart Kaatsheuvel".

Voor de ontwikkeling van het plan heeft een architectenselectie plaatsgevonden. Daarbij zijn de volgende ruimtelijke en functionele uitgangspunten gesteld als kader voor het planontwerp:

Functionele randvoorwaarden en aandachtspunten op hoofdlijnen

- Maximaal 60 appartementen/woningen;
- Geen specifieke doelgroep. Bewoners die op een centrumlocatie willen wonen en van de daar aanwezige dynamiek houden. Huurcategorie: grotendeels sociale verhuur.
- Aandacht voor oriëntatie en bezonning van de appartementen/woningen.
- Appartementen voorzien van een functioneel balkon/ buitenruimte.

Aangezien het beeldregieplan geen juiste referentie meer geeft voor beeldkwaliteit van de Westwand (uitgangspunt gemeentehuis is achterhaald) zijn in samenwerking met de architectuurcommissie de belangrijkste ruimtelijke randvoorwaarden en aandachtspunten samengesteld.

- Het woongebouw /-complex dient alzijdig vormgegeven te worden (geen achterkanten);
- Het gebouw / complex dient aan te sluiten bij en bij te dragen aan de levendigheid van het Dorps hart (veroorzaakt door reuring en beweging);
- Het gebouw / complex dient architectonisch 'familie' te worden van de Noordwand, de brandweerkazerne en de toekomstige zuidwand.

Naast deze voorwaarden geldt het beeldregieplan als actueel en aanvullend kader.

5 Omgevingsaspecten

De gemeente Loon op Zand heeft diverse onderzoeken laten uitvoeren om antwoord te krijgen op de vraag of de nieuwbouw plannen haalbaar zijn. Uit die onderzoeken is gebleken dat dit het geval is. In dit hoofdstuk komen eerst de milieutechnische aspecten aan de orde en vervolgens wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan.

5.1 Bodem

Door Ingenieursbureau Mol is een verkennend bodemonderzoek, conform NEN 5740¹ uitgevoerd ter plaatse van de Nieuwe Markt 1. Het doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van eventueel in de bodem aanwezige verontreinigingen die een belemmering kunnen vormen bij de voorgenomen ontwikkeling en de straten rondom het gemeentehuis.

Van de verhardingslaag met gebroken puin is een extra mengmonster (M 8) onderzocht. De gehalten PAK en minerale olie overschrijden de streefwaarden. Uit toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit volgt dat het gebroken puin als categorie 1 bouwstof binnen het werk kan worden hergebruikt.

De conclusie van het onderzoek is dat de bodemkwaliteit ter plaatse geen belemmering oplevert voor de geplande herinrichting van het plangebied.

Daarnaast is door Royal Haskoning een actualisatie en aanvullend onderzoek uitgevoerd voor het dorpschart van Kaatsheuvel². Met deze onderzoeken zijn het in 1994 op deellocaties uitgevoerde onderzoek naar de bodemkwaliteit ter plaatse geactualiseerd. Daarnaast is de bodemkwaliteit bepaald en het onderzoek bevat tevens een onderzoek naar asbest in de bodem en aanvullend grond- en grondwateronderzoek.

Conclusie

Uit de resultaten van het actualiserend bodem- en grondwateronderzoek blijkt dat er geen relevante bodemverontreiniging binnen het plangebied zijn aangetroffen. Plaatselijk zijn in de bodem (grond en grondwater) streefwaarde-overschrijdingen voor enkele zware metalen, PAK, minerale olie of bestrijdingsmiddelen aangetroffen. Deze resultaten geven formeel geen aanleiding voor het uitvoeren van nader onderzoek. Een tussenwaarde overschrijding voor minerale olie ter plaatse van de opslag brandbare vloeistoffen op de oude werf is wel nader onderzocht. In geanalyseerde omliggende en onderliggende monsters overschrijdt het gehalte minerale olie de detectiegrens niet. De verontreiniging betreft een plaatselijke verhoging.

Aanvullend onderzoek

Tijdens het aanvullend onderzoek zijn geringe overschrijdingen van de achtergrondwaarden in grond en de streefwaarde in het grondwater aangetroffen. Deze resultaten geven formeel geen aanleiding voor het uitvoeren van een nader onderzoek.

¹ Ingenieursbureau Mol, Verkennend bodemonderzoek Nieuwe Markt 1, proj. nr. 50308, juli 2007.

² Royal Haskoning, Actualisatie bodemonderzoek dorpschart, 9T4486/R00002/902253/DenB, 18 december 2008.

Asbest

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is zintuiglijk in de inspectiegaten en boringen geen asbest verdacht materiaal waargenomen.

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek zijn er bij de ontwikkeling van het plangebied geen risico's voor volksgezondheid en/of milieu.

Aanvullend onderzoek diepere grondlagen

In het kader van dit herzieningsplan is door Bakker Milieuadviezen een aanvullend verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd naar de milieuhygiënische kwaliteit van de diepere grondlagen. Doel van het onderzoek was vast te stellen of de grond en/of het grondwater verontreinigingen bevatten welke een belemmering of beperking zouden kunnen vormen bij de voorgenomen nieuwbouw met parkeerkelder.

Na de sloop van het gemeentehuis in 2010 is de daarbij ontstane put tot circa 2 meter onder maaiveld uitgevlakt en nadien aangevuld met AP-04 gekeurde schone grond (klasse A W 2000). Deze grond is in dit aanvullend onderzoek dan ook niet opnieuw bemonsterd te worden..

Op basis van het onderzoek is het volgende geconcludeerd:

- Zintuiglijk zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op bodemverontreiniging;
- In zowel de zandige als de lemige bodemlaag van 2-2.5 m-mv zijn alle parameters uit het standaardpakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen;
- In de ondergrond (bodemlaag 2.5-3.5 m-mv) zijn alle parameters uit het standaardpakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen.
- In het grondwater zijn de gehalten aan barium en zink boven de streefwaarden aangetroffen. Dergelijke verhoogde gehalten komen tamelijk standaard voor. Dit zijn geen relevante verhogingen.
- Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit van de diepere grondlagen eveneens geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouwplannen.

5.2 Milieuhinder bedrijfsactiviteiten

Bij het planologisch-juridisch mogelijk maken van de woonbestemming is het van belang te onderzoeken of de woonfuncties zouden kunnen worden belemmerd door bedrijven in de omgeving van het plangebied.

In de VNG-publicatie "bedrijven en milieuzonering" zijn bedrijfstypen ingedeeld in milieucategorieën, die samenhangen met een aanbevolen afstand ten opzichte van een milieugevoelige bestemming om hinder van de factoren geur, gevaar en geluid uit te sluiten of tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies met behulp van milieuzonering blijft in de omgeving van sterk milieubelastende activiteiten noodzakelijk. Een

³ Bakker Milieuadviezen (2013), Verkennend bodemonderzoek Nieuwe Markt (project Dorps-hart) Kaatsheuvel. Nummer: BM 1919-13. Maart 2013.

vergaande scheiding van functies kan echter ook leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een verlies aan ruimtelijke kwaliteit. Een functiemengingsgebied met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en draagvlak voor voorzieningen. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het de voorkeur om functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en verblijfsklimaat noodzakelijk is.

Om een betere toepassing nabij gemengde gebieden en in gebieden met functiemenging mogelijk te maken is informatie opgenomen over kleinschalige bedrijvigheid met een relatief geringe milieubelasting. Daarbij is een aparte systematiek uitgewerkt met een eigen Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bij dergelijke gebieden behoeft niet een zelfde woon- en leefklimaat te worden nagestreefd als in louter 'rustige woongebieden' maar dient wel een minimaal beschermingsniveau aan de woningen te worden toegekend zonder dat de bedrijven onevenredig worden belemmerd in de bedrijfsvoering.

Bij functiemengingsgebieden kan gedacht worden aan stadscentra, dorpskernen en horecaconcentratiegebieden. Het kan daarbij gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid te bewerkstelligen.

Voor gebieden met functiemenging zijn activiteiten verdeeld in de categorieën A, B en C.

- Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit 2003 voor scheiding tussen woning en bedrijf zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: Activiteiten met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur aanwezig moet zijn.

In het Dorpshart wordt ruimte geboden voor de vestiging van diverse bedrijven en instellingen. Dit betreft detailhandel, horeca, zakelijke- en maatschappelijke dienstverlening, maar ook een theaterzaal, oefenruimtes en dansstudio's. Deze functies worden in een centrumgebied doorgaans gecombineerd met (boven)woningen en appartementen.

Dergelijke bedrijven vallen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer, waarin normen staan waar de hier bedoelde bedrijven aan moeten voldoen. Deze normen zijn vooral gericht op het waarborgen van de kwaliteit van het woon- en leefklimaat en beschermen dus de bestaande en nieuw te bouwen woningen in de omgeving van het bedrijf. Alle bestaande en nieuwe bedrijven in het plangebied moeten voldoen aan deze normen waarbij ook rekening moet worden gehouden met de nieuw geprojecteerde woningen.

Gelet op de ligging in het centrum van Kaatsheuvel, de aanwezige en beoogde menging van functies en het streven om te komen tot een levendig en 'bruisend' centrum moet het plangebied (als onderdeel van het totale plangebied Dorpshart) beschouwd worden als een functiemengingsgebied.

In het vigerende bestemmingsplan Dorpshart is reeds geconcludeerd dat de functies in het Dorpshart voldoen aan de criteria van een functiemengingsgebied en dat de gewenste functies passen binnen het afwegingskader voor een functiemengingsgebied.

Bedrijven rondom plangebied

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die nadelige milieueffecten op de woningen kunnen hebben. Op basis van de VNG brochure wordt voldaan aan het afwegingskader voor een functiemengingsgebied voor de bedrijven die liggen in het plangebied van het Bruisend Dorpshart. Buiten dat plangebied. Buiten het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig waarbij niet voldaan wordt aan de richtafstand. Over het benzinestation met LPG in de omgeving van het plangebied is een aparte paragraaf opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de woonbestemming.

5.3 Geluidhinder wegverkeer

Woningen zijn geluidsgevoelige bestemmingen waarvoor akoestisch onderzoek moet worden verricht. De geluidsbelasting van woningen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh). Op 5 februari 2013 is door SAB een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai binnen het plangebied uitgevoerd⁴.

Toetsing

Op basis van het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelastingen bij de appartementen ten gevolge van twee wegen (Berndijksestraat tot en met Raadhuisstraat en de Nieuwe Markt) de voorkeursgrenswaarde overschrijden. De hoogste geluidsbelastingen zijn per weg in de navolgende tabel weergegeven. Tevens is in deze tabel ook de maximum snelheid weergegeven.

Wegvak	Maximum snelheid	Hoogste geluidsbelastingen in dB incl. aftrek ex art. 110g Wgh
Berndijksestraat t/m Raadhuisstraat	50 km/u	58
Marktstraat t/m Gasthuisstraat	50 km/u	40
Overige 30 km-wegen	30 km/u	59

Tabel 1. Hoogste geluidsbelastingen per weg

Omdat de Lievekenshoek en de Nieuwe Markt een 30 km-regime hebben, zijn deze wegen niet onderzoeksplchtig voor de Wgh en daarom zijn er ook geen normen op-

⁴ SAB, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Herziening Dorpshart Kaatsheuvel, gemeente Loon op Zand, projectnr. 100675.

genomen voor 30 km-wegen in de Wgh. Ter vergelijking is de hoogste toelaatbare geluidsbelasting uit de Wgh voor een vergelijkbare 50 km-weg gebruikt voor de toetsing in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Uit dit onderzoek blijkt dat bij het nieuwe appartementencomplex met maximaal 60 appartementen de hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Berndijksestraat tot en met de Raadhuisstraat 58 dB (inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) bedraagt. De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh).

Verlening van hogere waarden

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Berndijksestraat tot en met de Raadhuisstraat, het vergroten van de afstand tussen de woningen en de weg of het toepassen van dove gevels.

Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk en gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Een stiller wegdek is kostbaar en levert naar verhouding geen aanzienlijke afname van de gevelbelasting op. Afschermend groen en / of een geluidswal zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening worden de hogere gevelbelastingen - gelet op de ligging in het centrum en het daarmee samenhangende doel om het marktplein en omgeving te laten bruisen - als acceptabel beschouwd. Bouwkundig zullen bij de appartementen maatregelen getroffen moeten worden waarmee voldaan wordt aan het maximale geluidsniveau in de wooneenheden (het zogenaamde 'binnenniveau' op grond van het Bouwbesluit).

Voor de appartementen waar een overschrijding van de grenswaarde optreedt, kunnen hogere waarden worden verleend. Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden. De gemeente Loon op Zand volgt voorlopig de ontheffingscriteria uit het inmiddels vervallen Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen. Hierin stond het ontheffingscriterium: "ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing". Dit ontheffingscriterium is in deze situatie van toepassing.

Hierdoor kan naar verwachting voor de appartementen een hogere waarde van 58 dB worden verleend.

Gevel bouwblok	Hoogste geluidsbelastingen in dB incl. aftrek ex art. 110g Wgh
Noordgevel	53
Westgevel	58
Zuidgevel	51

Tabel: Te verlenen hogere waarden ten gevolge van wegvak Berndijksestraat - Nieuwe Markt - Raadhuisstraat

De verlening van de hogere waarde heeft plaatsgevonden in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure. Bij besluit van 23 juli 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten hogere waarden vast te stellen conform artikel 110a van de Wet geluidhinder. Het besluit is opgenomen in de bijlage.

5.4 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate verslechteren' en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB), genaamd: "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". Projecten die de concentratie meer dan 3% van de grenswaarde van een stof verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 1,2 µg/m³.

Deze 3%-grens is in een gelijknamige ministeriële regeling voor een aantal veel voorkomende ruimtelijke functies gekwantificeerd als:

- woningen: 1.500 woningen met één ontsluitingsweg;
- kantoren: 10 hectare bruto vloeroppervlak (bvo) met één ontsluitingsweg;
- landbouwinrichtingen: akkerbouw of tuinbouw met open teelt, teelt van eetbare gewassen in een gebouw of onverwarmde glastuinbouw ongeacht de omvang en verwarmde opstanden van glas of kunststof van maximaal 2 hectare;
- kinderboerderijen.

Dit laat onverlet dat burgers voldoende beschermd moeten worden tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Hiervoor is het noodzakelijk dat de luchtkwaliteit wordt betrokken in de afweging of er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Dit betekent dat de luchtkwaliteit 'schoon' genoeg moet zijn voor de functie die daar wordt toegelaten.

Conclusie

Het plan betreft de bouw van maximaal 60 appartementen/woningen. De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens voor deze functie. Vanwege de relatief geringe omvang van het plan is voor deze ontwikkeling een nader onderzoek luchtkwaliteit niet noodzakelijk. Wat betreft de parkeerkelder kan worden gesteld dat, gezien de omvang en de functie ervan, de verkeersaantrekkende werking van de parkeerkelder niet dusdanig is dat er niet voldaan kan worden aan de normen voor luchtkwaliteit.

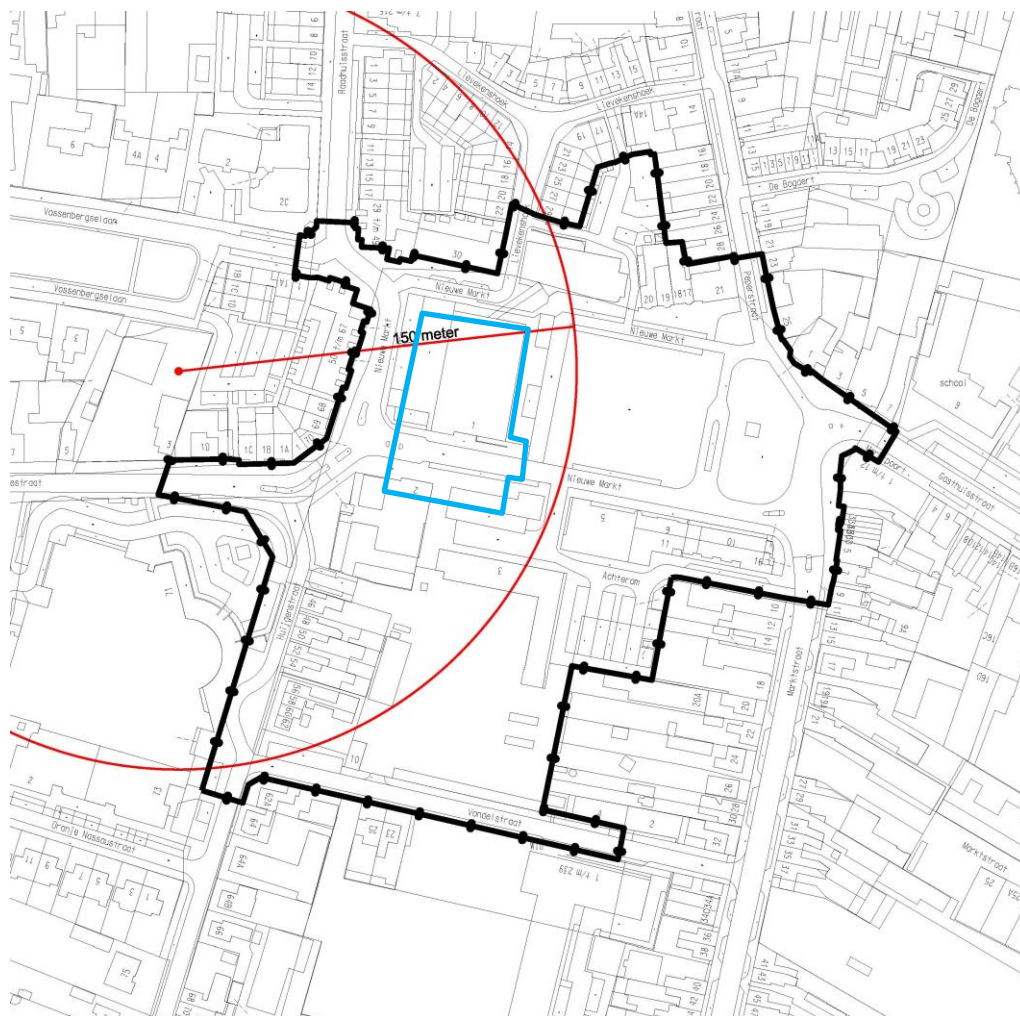
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.5 Externe veiligheid

Het transporteren, opslaan van of werken met gevaarlijke stoffen kan voor de directe omgeving risico's met zich meebrengen. Ruimtelijke plannen moeten daarom rekening houden met externe veiligheid. Voor de in het plan begrepen projecten zal gewaarborgd moeten zijn dat aan normen op het gebied van externe veiligheid wordt voldaan alvorens deze daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) is op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het Bevi bevat normen voor het risico rondom inrichtingen die gevaar voor de omgeving met zich meebrengen. Bij een bestemmingsplan en vrijstellingen/projectbesluiten zal voldaan moeten worden aan de eisen van het Bevi.

In het plangebied komen geen inrichtingen voor die gevaar voor de omgeving met zich meebrengen. Deze worden ook niet beoogd. Buiten het plangebied bevindt zich een inrichting, waarbij externe veiligheid wel aan de orde is. Het gaat daarbij om het tankstation aan de Berndijksestraat 3, waar ook LPG wordt verkocht.



Figuur 8: Ligging van de 150 meter cirkel (rood) om het vulpunt ten opzichte van het plangebied (blauw).
Beleidsvisie Externe veiligheid

De gemeente Loon op Zand heeft in 2010 de beleidsvisie Externe veiligheid vastgesteld. Daarin is de gemeente onderverdeeld naar gebiedstypen. Het Bruisend Dorps-hart maakt onderdeel uit van het gebiedstype 'woonwijken'. In aanvulling op de wettelijke eisen hanteert de gemeente hierbij het volgende ambi-tieniveau voor het groepsrisico:

- Overschrijding van de oriëntatiewaarde van het GR wordt niet geaccepteerd.
- Binnen het invloedsgebied worden geen nieuwe kwetsbare objecten met verminderd zelfredzame personen toegelaten, tenzij er sprake is van zwaarwe-gende belangen. In de bestaande situatie bevinden zich geen objecten met ver-minderd zelfredzame personen binnen het invloedsgebied van de risicobron.

Met dit bestemmingsplan worden maximaal 60 appartementen/woningen mogelijk gemaakt. Deze zijn niet bestemd voor een specifieke doelgroep. Er is echter geen sprake van appartementen of woningen voor verminderd zelfredzame personen. Bin-nen de woonbestemming is het om bovengenoemde redenen uitgesloten, dat gedeel-ten van de woonruimte ingericht worden ten behoeve van mantelzorg.

Actualisatie QRA Dorpshart Kaatsheuvel

In 2009 is er als onderdeel van het bestemmingsplan "Dorpshart Kaatsheuvel" een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) voor het LPG tankstation Ekelschot (16 september 2008) uitgevoerd. Deze QRA is vervolgens geactualiseerd op basis van de gewijzigde plannen voor het gemeentehuis in 2011 (QRA d.d. 21 maart 2011).

Nu zijn de plannen voor de Westwand opnieuw gewijzigd. In plaats van een gemeentehuis met een woonwinkel van Casade en 18 appartementen komen er maximaal 60 wooneenheden. In totaal zijn er door deze planwijziging meer mensen in het plangebied en daarmee in het invloedsgebied van het LPG tankstation aanwezig.

De QRA van 2011 vormt de basis voor de risicoanalyse. Het groepsrisico van het LPG tankstation is iets toegenomen als gevolg van het nieuwe plan voor een appartementengebouw.

Verantwoording groepsrisico

Voor onderhavig plan wordt voldaan aan de afstanden voor plaatsgebonden risico. Wel ligt het plangebied in het invloedsgebied, dat voor het groepsrisico van belang is. Voor het groepsrisico heeft het Rijk geen normen, maar een oriënterende waarde vastgesteld. Het bevoegd gezag moet verantwoorden hoe met het groepsrisico is omgegaan. Deze zogenoemde 'verantwoordingsplicht groepsrisico' is vastgelegd in de artikelen 12 en 13 van het Bevi.

De verantwoordingsplicht houdt in dat het bevoegd gezag in haar afweging verplicht dient mee te nemen (naast de rekenkundige hoogte van het groepsrisico):

- De mogelijkheden van zelfredzaamheid van personen in de omgeving van de risicobron (ontvluchting);
- De mogelijkheden van bestrijdbaarheid van een incident of ramp;
- Mogelijke alternatieven;
- Mogelijke risicoreducerende maatregelen.

Het groepsrisico in de huidige situatie overschrijdt de normwaarde niet. Het GR in de toekomstige situatie neemt toe ten opzichte van de huidige situatie. Dit komt omdat er meer mensen voorzien worden binnen de 150 meter rondom het tankstation (en meer specifiek het vulpunt). Het groepsrisico is dan nagenoeg gelijk aan de oriëntatiewaarde, maar overschrijdt deze niet. Ten gevolge van de ontwikkeling in het plangebied zal het GR in ieder geval toenemen, want de dichtheid en bezettingsgraad van de bebouwing neemt immers toe en de activiteiten van het tankstation wijzigen niet ten opzichte van de huidige situatie.

Er is een aantal typen maatregelen die onderscheiden kunnen worden. Ten eerste de bronmaatregelen. Dit zijn maatregelen aan het tankstation en aan de tankwagens die de risico's kunnen beperken. Vervolgens zijn er de effectmaatregelen. Dit zijn maatregelen die de effecten van een ongeval kunnen beperken. Deze kunnen ruimtelijk (minder woningen binnen 150 meter) of constructief van aard zijn. Daarnaast zijn er nog maatregelen in het kader van zelfredzaamheid.

Bronmaatregelen

De mogelijkheden voor het treffen van bronmaatregelen liggen niet bij de gemeente. Om de risico's van met name LPG-tankstations te beperken, zijn maatregelen getroffen ter verbetering van de vulslang en een coating van de tankwagen.

Effectmaatregelen

Bouwkundige maatregelen in het plangebied kunnen de effecten van een ongeval beperken, zoals een voldoende stevige gevel aan de kant van het LPG-tankstation om de gevolgen van een schokgolf van een explosie te beperken. Daarnaast kan gedacht worden aan scherfwerend glas en een brandwerende muur aan de zijde van het LPG tankstation. De plaatsing van de (nood-)uitgangen van de panden aan een andere zijde dan aan de zijde van het LPG-tankstation leidt tot een veilige vluchtroute van de aanwezigen.

Maatregelen zelfredzaamheid

De zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in staat zijn om zich op eigen kracht en initiatief in veiligheid te brengen. De mensen in het plangebied worden als voldoende zelfredzaam geclassificeerd, want er zijn geen scholen en verzorgingshuizen in het plan opgenomen. De aanwezigheid van niet-zelfredzame personen in de woningen is niet uit te sluiten. Wel wordt, ter voorkoming van de huisvesting van verminderd zelfredzame personen, in de regels bij dit plan voorkomen dat delen van de wooneenheden gebruikt gaan worden voor mantelzorg,

Voor zelfredzaamheid geldt dat er gekeken wordt naar een vluchtroute loodrecht op de risicobron. Er zijn voldoende vluchtwegen met loodrechte ligging op de risicobron. Hierdoor kunnen de aanwezigen in het plangebied zich van de risicobron af bewegen.

Voor de hulpverlening geldt een tweetal aandachtspunten, te weten de bereikbaarheid van het gebied en de aanwezigheid van voldoende bluswater en opstelplaatsen.

Met de bereikbaarheid van het gebied wordt bedoeld dat de toegang voor de hulpdiensten een andere is dan de vluchtroute voor mensen in het gebied. Voor het plangebied is er sprake van diverse vluchtroutes en aanrijdroutes die apart van elkaar gebruikt kunnen worden bij een ongeval. In het advies van de brandweer staat dat de gemeente en de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant ingericht zijn om tijdig de benodigde technische hulpverleningscapaciteit van de in het brandweeraadvies beschreven scenario's te leveren.

Naast bereikbaarheid is het hebben van voldoende bluswater en opstelruimte ook een randvoorwaarde. In het advies van de brandweer [2] wordt aangegeven dat in de directe omgeving van het LPG-tankstation voldoende primair bluswater (60 m³/h op maximaal 80 meter) en secundair bluswater (1 x 90 m³/h binnen 225 meter afstand) beschikbaar dient te zijn. [3] De primaire bluswatervoorziening is aanwezig. Er is op dit moment geen secundaire bluswatervoorziening aanwezig. In de nabijheid van het LPG-tankstation is voldoende opstelruimte voor de hulpdiensten aanwezig.

Concrete maatregelen

- Binnen de woonbestemming is het - om de zelfredzaamheid van bewoners zo veel mogelijk te waarborgen - uitgesloten dat gedeelten van de woonruimte ingericht worden ten behoeve van mantelzorg.
- In overleg met de brandweer wordt in de omgeving van het plangebied gezocht naar locaties voor het realiseren van twee secundaire bluswatervoorzieningen.
- Bij het gebouwo ontwerp zal rekening gehouden worden met het projecteren van vluchtroutes / een nooduitgang aan de pleinzijde.

5.6 Explosieven

In opdracht van de gemeente Loon op Zand is door Bodac B.V, een onderzoek naar mogelijke explosieven in het centrum van Kaatsheuvel uitgevoerd⁵. Uit dit onderzoek blijkt dat het plangebied conform het Besluit van 13 december 2006 'Bijdrage besluit kosten opsporing en ruiming conventionele explosieven Tweede Wereldoorlog' gekwalificeerd kan worden als niet tot nauwelijks verdacht van de aanwezigheid van niet gesprongen conventionele explosieven.

5.7 Waterparagraaf

Waterschap Brabantse Delta is de beheerder van het oppervlaktewater. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem. Als beleidskader geldt dat bij een planontwikkeling voldaan moet worden aan de 'Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden' zoals vastgesteld door Waterschap Brabantse Delta. Dat wil zeggen dat ingrepen waterneutraal dienen te geschieden, ingrepen mogen geen verandering in het watersysteem teweeg brengen.

Onderhavig plangebied maakt onderdeel uit van het Dorpshart Kaatsheuvel en is gelegen in het rioleringsgebied "Kaatsheuvel-Kom". Dit rioleringsgebied heeft voor het grootste gedeelte een gemengd rioolstelsel, dat afstroomt naar de rioolwaterzuivering "De Roel" van Waterschap Brabantse Delta. De gemeente is voornemens om bij de herinrichting van het Dorpshart, waar onderhavig plangebied onderdeel van uit maakt, het riool te vervangen door een gescheiden rioolstelsel.

Aangezien de bebouwingstructuren in het Dorpshart volledig wijzigen, wordt een nieuw rioleringsplan opgesteld.

In de huidige situatie is het plangebied, met uitzondering van enkele kleine groenstroken, geheel verhard. In de beoogde situatie zal het verharde oppervlak zodoende niet toenemen. Er is dan ook geen sprake van een verplichte waterberging. Bij het aansluiten van het hemelwater afkomstig van het plangebied op oppervlaktewater (toekomstig), zal rekening gehouden worden met het creëren van voldoende berging conform de randvoorwaarden van het Waterschap Brabantse Delta.

In de nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het is dan ook de bedoeling het hemelwater af te voeren via de gemeentelijke riolering.

⁵ Bodac b.v. Vooronderzoek conventionele explosieven, 17 februari 2009.

Het hemelwater en het (huishoudelijke) afvalwater worden gescheiden ingezameld en op de terreingrens aangeboden.

Vanuit milieutechnisch oogpunt zal het toepassen van uitloogbare materialen zoveel mogelijk vermeden worden.

5.7.1 Overleg waterbeheerder

Het bestemmingsplan Westwand Dorpshart is in het kader van het vooroverleg aan de waterbeheerder, Waterschap Brabantse Delta, toegezonden. Hierop heeft het waterschap bij brief d.d. 26 april 2013 positief gereageerd. Als suggestie heeft het waterschap meegegeven te overwegen of er ook mogelijkheden zijn om (kleine) buien binnen het plangebied te verwerken met een overstort richting het aan te leggen gescheiden stelsel. De reactie van de gemeente op de vooroverlegreactie van het waterschap is opgenomen in het verslag vooroverleg dat als bijlage is toegevoegd.

5.8 Ecologie

Om de gewenste bouwplannen te kunnen realiseren, zullen grondwerkzaamheden moeten plaatsvinden. Bij dergelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de actuele natuurwaarden binnen het plangebied.

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de Vogel- en/of Habitatrichtlijn, Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet. Voor het onderhavig plan is reeds in het stadium van het Structuurplan Dorpshart Kaatsheuvel, een quick scan naar flora en fauna uitgevoerd (IJzerman en Van Spréw, 2007).

In het kader van deze herziening is een nieuwe quickscan flora en fauna verricht om inzicht te krijgen in de actuele natuurwaarden in het plangebied. De conclusie is dat door de geplande ingreep een overtreding van de Flora- en faunawet is uitgesloten. Een nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen is niet noodzakelijk.

5.9 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ⁶ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ⁷ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

⁶ in situ = in de bodem [bewaren].

⁷ ex situ = uit de bodem [halen en ergens bewaren].

5.9.1 Archeologisch vooronderzoek

Door BAAC B.V. is voor het bestemmingsplan Dorpshart Kaatsheuvel 2009 een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (verkennde fase) uitgevoerd⁸. Onderhavig plangebied maakt onderdeel uit van het Dorpshart Kaatsheuvel. In deze paragraaf worden de belangrijkste bevindingen voor onderhavig plangebied genoemd.

Op basis van het bureauonderzoek geldt voor het plangebied en omgeving een middelhoge archeologische verwachting op het aantreffen van archeologische resten vanaf het Laat-Paleolithicum tot heden (complextype: nederzetting, jachtkampement).

Op basis van het dikke humeuze dek van meer dan 50 cm dikte en de aanwezigheid van roestvlekken vanaf circa 50 tot 60 cm –mv kunnen de bodems ter plekke van het plangebied worden geclassificeerd als hoge enkeerdgrond. Op plekken waar het humeuze dek dunner is dan 50 cm kan worden gesproken over laarpodzolgronden. Het oorspronkelijke bodemprofiel is met uitzondering van de bodems ter plekke van de boringen 5, 8, 11 en 12 tot in de C-horizont verstoord. Ter plekke van de boringen 5, 8 en 11 zijn er intacte inspoelingshorizonten behorende bij een podzolprofiel waargenomen (B(hs)- en BC-horizont). De oorspronkelijke bodem in het onderliggende dekzand is hier nog deels intact aanwezig. Ter plekke van de boringen 5, 11 en 12 is het humeuze dek daarnaast ook nog intact aanwezig. Op deze locaties kan dan ook worden gesproken van een esdek (Aa-horizont).

Gezien de geplande bodemverstoring tot in de C-horizont en de middelhoge tot hoge archeologische verwachting op het aantreffen van archeologische resten voor een deel van het plangebied (circa 1,5 ha) bestaat er een gerede kans dat eventueel aanwezige archeologische resten verstoord raken tijdens de voorgenomen bodemverstoringen.

Selectie advies vooronderzoek

Door BAAC B.V. is op basis van het vooronderzoek geadviseerd om voor de gebieden waar het huis met erf en de turfvaart uit de Late Middeleeuwen en de Vroege Nieuwe Tijd wordt verwacht (circa 0,7 ha) een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek uit te voeren en op de plekken waar er mogelijk resten uit het Laat-Paleolithicum of het Mesolithicum worden verwacht (circa 0,8 ha) een vervolgonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek uit te voeren. Waarbij opgemerkt wordt dat het grind geschikt dient te zijn om mogelijk aanwezige archeologische resten uit de Steentijd op te sporen. Voor de gebieden met een lage verwachting op het aantreffen van archeologische resten is een vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

Selectiebesluit

Op basis van dit advies is door het bevoegd gezag, de gemeente Loon op Zand, het selectiebesluit genomen dat voor het gehele gebied met een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde (circa 1,5 ha) een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd zal worden.

⁸ BAAC B.V. Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (verkennde fase), Dorpshart Kaatsheuvel, projectnummer V-08.0282, augustus 2008.

5.9.2 Nader archeologisch onderzoek

Ten behoeve van het proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen opgesteld. Op basis van dit Programma van Eisen is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd.

Tijdens het onderzoek zijn geen archeologische sporen aangetroffen. Volgens de verwachtingskaart kon in het noorden van werkput 3 de turfvaart worden aangetroffen. Op de locatie bevond zich echter een groot rioolbassin. De ondergrond (insteek rioolbassin) was verstoord tot een diepte van 2,4 meter beneden maaiveld. De ondergrond ter plaatse van het zuidelijk deel van werkput 3 was verstoord tot een diepte van 1,2 beneden maaiveld. De kans dat hier nog resten aanwezig zijn van 19^{de} eeuwse en oudere bebouwing is zeer gering. Tijdens het onderzoek zijn geen vondsten geborgen.

Volledigheidshalve dient echter opgemerkt te worden dat de dekkingsgraad van het proefsleuvenonderzoek geringer is dan voorgeschreven. Door de grote hoeveelheid kabels en leidingen was het niet mogelijk om de turfvaart aan te snijden. Het lijkt onaanneemelijk dat de turfvaart in het plangebied volledig verstoord is. De herinrichting van het plangebied (verleggen riolen, kabels en leidingen) wordt dan ook ter plaatse van de veronderstelde turfvaart archeologisch begeleid.

Mochten er ondanks het gedegen onderzoek, tijdens graaf- of sloopwerkzaamheden toch archeologische vondsten worden aangetroffen, dan wordt dit op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap gemeld.

Selectiebesluit

Op basis van het proefsleuvenonderzoek is door de gemeente Loon op Zand een selectiebesluit genomen. Dit besluit houdt in dat in het plangebied geen vervolgonderzoek nodig is.

5.10 Verkeer en parkeren

5.10.1 Verkeer

De appartementen/woningen worden ontsloten via de Nieuwe Markt (westelijk wegvak). Dit wegvak heeft op grond van het Gemeentelijk Verkeersplan 2009 een functie als gebiedsontsluitingsweg in twee richtingen. Het extra verkeer dat met dit bestemmingsplan wordt gegenereerd, wordt opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Nieuwe Markt.

5.10.2 Parkeren

De berekening van de parkeerbehoefte wordt gebaseerd op de notitie 'parkeerkencijfers gemeente Loon op Zand' (2006), waaraan publicatie 182 van het CROW ten grondslag ligt. Conform het gemeentelijk beleid wordt hierbij de maximale norm aangehouden. Dit betekent dat voor de appartementen/woningen gerekend is met een norm van 1,5 parkeerplaats per appartement/woning, waardoor 90 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd (1,5 x 60 appartementen/woningen).

Uitgangspunt bij deze ontwikkeling is om 1 parkeerplaats per wooneenheid in de parkeerkelder te realiseren (dus 60 ten behoeve van de appartementen/woningen). Het overige aantal parkeerplaatsen (30 stuks) dient opgevangen te worden in de openbare ruimte.

Onder de nieuw te bouwen appartementen/woningen wordt een private parkeerkelder gerealiseerd met ruimte voor 88 parkeerplaatsen. Deze parkeerkelder gaat gebruikt worden voor de 60 appartementen/woningen in de Westwand. De overige 28 parkeerplaatsen worden gebruikt door een deel van de bewoners en bedrijven in de Noordwand.

Bij de uitwerking van het totaalplan Bruisend Dorpshart zal voldaan worden aan de gemeentelijke parkeernormen. Het nieuwbouwplan is opgenomen in de parkeerbalans voor het gehele plangebied van het Bruisend Dorpshart.

5.11 Duurzaam bouwen

Ten behoeve van het project 'Bruisend Dorpshart Kaatsheuvel' is het document Bruisend Dorpshart Kaatsheuvel "Duurzaam Verbindend" opgesteld. Aangegeven wordt dat ten aanzien van het aspect duurzaamheid de trends en landelijke ontwikkelingen, met name op het gebied van de wettelijke energie-eisen, in acht genomen zullen worden. De gemeente daagt partners uit dit motto vorm te geven in de verschillende uitwerkingsplannen. Het document beschrijft de ambities en voorgenomen werkwijze.

Als algemene ambitie geeft de gemeente voor het plan: kwaliteit en duurzaamheid op een niveau dat zich positief onderscheidt ten opzichte van het huidige (gemiddelde) niveau in Nederland. De gemeente wil in het ontwerp en bij de bouw een voorbeeld geven. De gemeente neemt daarbij de trends en landelijke ontwikkelingen in acht, met name op het gebied van de wettelijke energie eisen.

Het rijk heeft in augustus 2008 een aanscherping van de eisen voor utiliteitsbouw (2009) en woningbouw (2011) aangekondigd. Deze aanscherpingen beogen een CO₂ reductie van circa 25% t.o.v. de huidige eisen. De gemeente Loon op Zand streeft naar een reductie van 40%.

Doelstellingen zijn geformuleerd op de aspecten energie, milieu (met ondermeer ruimtegebruik, water, groen en ecologie en materialen), gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

6 Juridische beschrijving

6.1 Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit deze toelichting, regels en een verbeelding. De verbeelding is een visuele voorstelling van de ontwikkeling met daarop onder andere aangegeven de van toepassing zijnde bestemmingen en aanduidingen. De basis voor de verbeelding wordt gevormd door het bouwplan. De verbeelding en regels vormen samen het juridische deel. In dit hoofdstuk van de toelichting wordt een toelichting gegeven op de regels en verbeelding.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk I: Inleidende regels
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels
- Hoofdstuk III: Algemene regels
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotregels

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid (bijvoorbeeld topografische gegevens).

6.3 Toelichting op de planregels

6.3.1 *Inleidende regels*

In dit hoofdstuk zijn de regels uitgewerkt die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten.

6.3.2 *Bestemmingsregels*

Bij elke bestemming horen onder meer een bestemmingsomschrijving en bouwregels waarin het toegelaten gebruik en de toegelaten bebouwing is geregeld.

Bestemming 'Wonen'

De gronden met de bestemming 'wonen' zijn bestemd voor wonen in de vorm van maximaal 60 appartementen/woningen, aan huis verbonden beroepen, tuinen, erven en verhardingen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en (ondergrondse) parkeervoorzieningen.

De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte van deze gebouwen zijn op de verbeelding aangegeven, net als het maximaal aantal toegestane appartementen/woningen en de aan te houden gevellijn. De maximale bouwhoogtes van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn in de regels opgenomen.

Bestemming 'Verkeer - Verblijfgebied'

De in het plangebied voorkomende niet bebouwde openbare terreinen zijn bestemd als Verkeer-Verblijfsgebied. Deze gronden zijn bestemd voor wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op verblijf en de afwikkeling van het doorgaande verkeer en alle bijbehorende voorzieningen.

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, abri's en/of bushokjes en voorzieningen ten behoeve van ondergronds parkeren.

6.3.3 *Algemene regels*

In dit hoofdstuk zijn de algemene afwijkings- en gebruiksregels en een aantal min of meer standaardregels (zoals de anti-dubbeltelbepaling) opgenomen.

6.3.4 *Overgangs- en slotregels*

De regels worden afgesloten met het overgangsrecht en een slotregel.

7 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ter beoordeling toegezonden aan de provincie Noord Brabant, het Waterschap De Brabantse Delta en de Brandweer Midden- en West-Brabant. De binnengekomen reacties zijn samengevat en van een reactie voorzien in het verslag vooroverleg, dat als bijlage is opgenomen.

7.1.2 Inspraak

Bij het bestemmingsplan “Westwand Dorpshart” wordt geen inspraakprocedure doorlopen. Hier is een aantal inhoudelijke redenen voor.

De bouwhoogte binnen het bestemmingsvlak wordt niet verhoogd, de afstand tot de bestaande appartementen aan de Nieuwe Markt wordt niet kleiner. Er is derhalve – ruimtelijk gezien – sprake van een geringe wijziging.

Ook planologisch gezien is het in dit geval acceptabel om de inspraak over te slaan. In het kader van het vigerende bestemmingsplan “Dorpshart Kaatsheuvel” is wel een inspraakprocedure doorlopen, waar inhoudelijk op de plannen is gereageerd. Met die reacties is rekening gehouden bij het opstellen van deze herziening.

Tot slot is er ook nog de wens om het bestemmingsplan zo snel mogelijk vast te stellen in verband met het halen van de bouwplanning voor het project. Het overslaan van de inspraakprocedure levert een aanzienlijke tijdswinst op.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zal wel een informatieavond georganiseerd worden om een toelichting te geven op de plannen.

7.1.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Westwand Dorpshart” heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van donderdag 16 mei 2013 tot en met woensdag 26 juni 2013 ter visie gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

7.2 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.

Eind september 2012 hebben VOF Centrum Kaatsheuvel (Heijmans Vastgoed en Casade) en de gemeente Loon op Zand de nieuwe ontwikkel- en realisatieovereenkomst Bruisend Dorpshart ondertekend. Dit bestemmingsplan biedt het planologische kader voor de ontwikkeling van de Westwand en vormt een onderdeel van het totale project Dorpshart. De Westwand zal gerealiseerd worden door de VOF. In de ontwikkel- en realisatieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de financiering van het project. Hiermee is het kostenverhaal anderszins geregeld en zal er geen exploitatieplan vastgesteld worden.