

Gemeente Loon op Zand

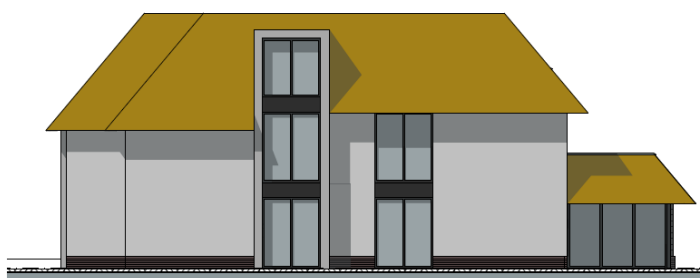
Ruimtelijke onderbouwing

**Bouw woning Populier ongenummerd te Kaatsheuvel
(achter Erasstraat 13)**

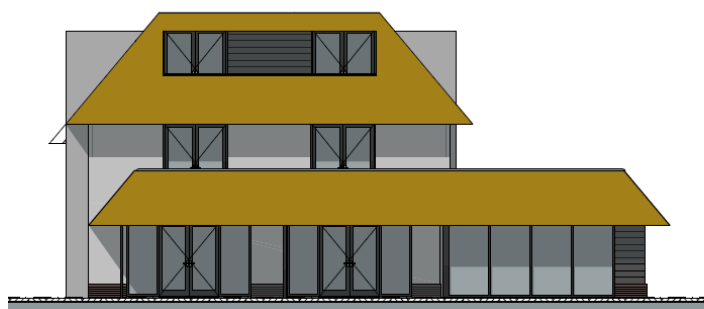
December 2018



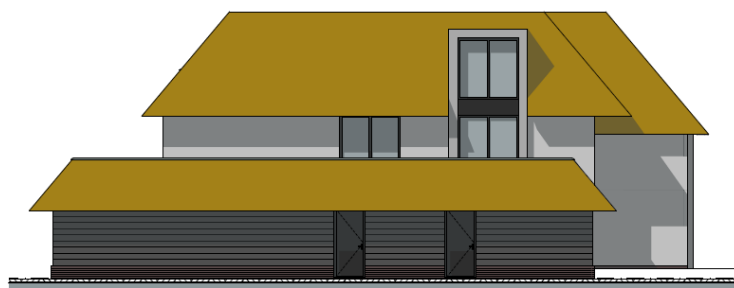
voorgevel
noordgevel



rechter zijgevel
westgevel



achtergevel
zuidgevel



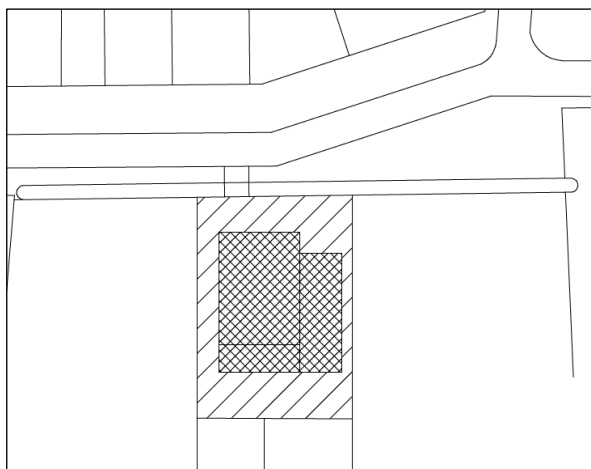
linker zijgevel
oostgevel

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plan bestaat om aan de Populier in woongebied Westwaard in Kaatsheuvel een nieuwe woning te bouwen. Daarbij is een kleinschalige kapsalon aan huis voorzien.

De woning is volgens de ter plaatse geldende beheersverordening "Woongebieden Kaatsheuvel" niet toegestaan. Het gemeentebestuur is echter bereid om ten behoeve van deze woning op basis van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Om dit mogelijk te maken, dient in een ruimtelijke onderbouwing te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Situering woning

Het bouwplan voor de woning is weergegeven op nevenstaande afbeelding. De situering van de woning is weergegeven op bovenstaande afbeelding.

1.2 Projectlocatie

Het woningbouwgebied Westwaard ligt ten westen van de kern Kaatsheuvel, omsloten door de bebouwingslinten Rechtvaart, Sweensstraat en Erasstraat. De bouwlocatie van de onderhavige woning ligt aan de zuidzijde van dit nieuwe woongebied en ten noorden van het bebouwingslint aan de Erasstraat, ter hoogte van nummer 13. De ligging van de locatie is weergegeven op onderstaande luchtfoto.



Ligging locatie

2. Woningbouwgebied Westwaard

2.1 Inleiding

De locatie van de beoogde woning ligt in het nieuwe woningbouwgebied Westwaard in Kaattheuvel. Ten behoeve van het bepalen van de ruimtelijke uitgangspunten voor de hoofdstructuur van het plangebied is, zoals voornoemd, een masterplan opgesteld. Het Masterplan Sweenstraat-West Kaatsheuvel is door de gemeenteraad van Loon op Zand vastgesteld op 19 september 2013. Het masterplan is leidend bij de verdere planuitwerking. In dit hoofdstuk wordt samenvattend de hoofdlijn van het masterplan weergegeven.

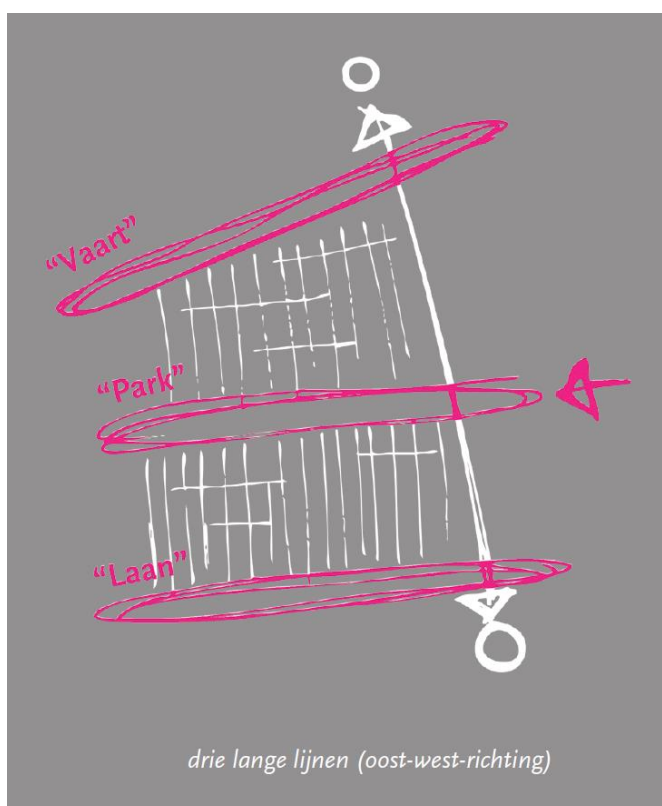
2.2 Draggers van de ruimtelijke structuur woongebied

In het nieuwe woongebied zijn de dragers van de ruimtelijke structuur te onderscheiden.

Drie lange lijnen (oost-west-richting)

De eerste drager is direct ook de meest ingrijpende en vormt de hoofdstructuur van het masterplan. Deze drager wordt gevormd door een drietal nieuwe oost-west-lijnen, die de basis gaan vormen voor de structuur van de nieuwe wijk. Deze lijnen vormen de ontsluiting en zijn tevens zichtlijnen naar het buitengebied. De lijnen zijn op afbeelding hiernaast weergegeven

De middelste lijn ("Park" genoemd) is afgeleid uit een doorgetrokken Berndijksestraat. Hier takt de ontsluiting van de nieuwe wijk aan op de hoofdontsluiting van het dorp. Deze bestaande weg in Kaatsheuvel gaat doorlopen in de nieuwe wijk. Deze lijn loopt dwars door het gebied richting buitengebied, zodat er zicht naar het buitengebied blijft bestaan en het buitengebied een inrikker krijgt in het plangebied. De noordelijke lijn ("Vaart" genoemd) heeft zijn richting te danken aan een rioolpersleiding. Deze leidingenstrook is bepalend, omdat deze zorgt voor restricties. Zo mag bovenop deze leidingenstrook onder andere geen bebouwing geplaatst worden. De zuidelijkste lijn ("Laan" genoemd) is direct afgeleid van de bestaande lijn Erasstraat. Deze lijn zorgt voor een verdere ontsluiting van het gebied, zodat er ook in het zuidelijke deel van het plangebied een heldere oost-west-verbinding ontstaat.



De locatie van de geplande woning ligt aan de zuidelijke lijn "Laan", die direct is afgeleid van de Erasstraat. De nieuwe woning gaat derhalve integraal onderdeel uit maken van het woningbouwgebied Westwaard.

Accent klooster en as klooster

Direct naast het plangebied ligt een bijzonder ensemble van bebouwing. Namelijk de 'HH. Martelaren van Gorkum'-kerk met klooster. Hoewel het klooster niet gericht is op het plangebied, kan het klooster (met directe omgeving) de nieuwe wijk karakter geven. Er is voor gekozen een nieuwe as te maken die gericht is op het klooster. De eerder genoemde 3 lijnen komen allen op deze as bijeen. Bij voorkeur staat aan weerszijden van deze klooster-as een accent, het klooster aan de ene zijde, een nieuw accent aan de andere zijde, om aan het klooster te beantwoorden.

Landschappelijke patroon

Het bestaande plangebied is niet bebouwd, het is een open, agrarisch gebied. Er zijn echter wel structuren in de ondergrond te zien. Met name enkele noord-zuid gerichte lijnen zijn nog herkenbaar. Deze structuren vormen een drager. Tussen de hoofdlijnen (de 3 lange oost-west-lijnen en de kloosteras) kan het bestaande of oorspronkelijke landschappelijke patroon zichtbaar gemaakt worden door het stratenpatroon hierop te enten.

Sferen nat en droog

Het plangebied heeft een bijzondere ligging, op de overgang van de hoger gelegen zandgronden van Brabant, naar de lager gelegen klei- en veengronden langs de grote rivieren. Een deel van het plangebied is daardoor relatief nat. Het noordwestelijke deel is relatief nat, het zuidoostelijke deel een stuk droger. Deze opvallende ligging en de wateropgave die hierdoor ontstaat, kan een sfeer toekennen aan het plangebied. Het contrast tussen het natte noordelijke deel en het drogere zuidelijke deel wordt versterkt in de sfeer van de nieuwe ontwikkelingen op deze plek. Zo moet de "Vaart" een lijn met water worden, de "Laan" een droge lijn, terwijl het "Park" hier tussenin kan gaan zitten. Dit door hier wadi's te ontwikkelen die een deel van de tijd droog staan en bij zware regenval (tijdelijk) nat zijn. Water levert zo in het plan een bijdrage aan de (technische) wateropvang, alsmede aan een beleving van een nat, landelijk woonmilieu. Behalve het toekennen van een sfeer door het wel of niet toevoegen van water, kan de vorm van de drie lijnen vertaald worden uit de landschappelijke ondergrond. De "Vaart" refereert aan de natte klei- en veengronden, deze lijn moet strak en recht worden uitgevoerd. De "Laan" refereert aan de zandgronden, met een meanderende vorm. Het "Park" zit hier tussenin en kan een vrije vorm zijn.

Accenten

Op bijzondere plekken of kruispunten in het gebied mag een opvallend element komen: een accent. Het klooster is een bestaand accent. Vanuit dit klooster loopt de 'kloosteras' door het plangebied. Aan de andere zijde van deze as – tegenovergesteld aan het klooster - is het zeer wenselijk dat ook een accent komt, wat reageert op het klooster. Behalve deze 2 accenten is er nog een aantal andere accenten, aan de uiteindes van lijnen, zichtpunten of routes, of op bijzondere plekken. Deze accenten kunnen bestaan uit bijzondere bebouwing, maar ook uit een bijzonder groenelement of kunstobject. Zo kan een solitaire grote boom ook goed functioneren als accent.

Waterrijk park

Middels de 3 lange lijnen (Vaart, Park en Laan) wordt het woongebied verbonden met het landschap. Direct ten noorden van de Vaart ligt een gebied dat hoofdzakelijk groen zal blijven en een functie krijgt als park en tevens dienst doet voor de noodzakelijke wateropvang. Het is een waterrijk park waarin op termijn wel ruimte bestaat om bijzondere bebouwing te realiseren in combinatie met de landschappelijke ontwikkeling.

2.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

De ontsluiting van het gebied vindt plaats door middel van een ringstructuur, die met een aantal zijtakken aangehaakt is op de omgeving. De 'Vaart', de 'Laan' en de klooster-as zijn onderdeel van deze ringstructuur. Aan de westzijde (westelijk verbindingsstuk tussen de 'Vaart' en de 'Laan') is de ligging van de ring nog flexibel, dit kan nog schuiven aan de hand van de verkaveling. De hoofdentree van Sweenstraat-West bevindt zich aan de Sweenstraat, aansluitend op de Berndijksestraat. Eén entree is echter niet voldoende voor een goede verkeerscirculatie. Aan de noordzijde komt een tweede entree aan de Rechtvaart. Aan de Erasstraat is een (auto)verkeersentree niet wenselijk, wel is er een langzaamverkeersentree gewenst. Zo kan het gebied aan verschillende zijdes aansluiting vinden op de bestaande (verkeers)structuur van Kaatsheuvel.

Het 'Park' gaat niet volledig dienst doen als ontsluiting voor autoverkeer. Autoverkeer vanaf de Sweenstraat (de doorgetrokken Berndijksestraat) wordt - zodra het de ring bereikt - via de ringstructuur het gebied door geleid. Het 'Park' wordt wel een centrale lijn voor langzaam verkeer. Langzaam verkeer kan vanuit de Berndijksestraat deze lijn blijven volgen, dwars door het gebied heen, richting buitengebied. De secundaire ontsluiting (de woonstraatjes) van het gebied kan plaatsvinden door straatjes die zijn afgeleid van het landschappelijke patroon.

2.4 Masterplankaart en conclusie

De in dit hoofdstuk opgenomen uitgangspunten hebben geleid tot de onderstaande Masterplankaart voor de ontwikkeling van Sweenstraat-West. Op deze afbeelding is de ligging van de geplande woning weergegeven in de rode cirkel.



De bouw van de nieuwe woning past volledig in de opzet en stedenbouwkundige structuur van het nieuw woningbouwgebied Sweenstraat-West.

3. Beleidskader

3.1 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 bouw van de nieuwe woning in Kaatsheuvel zijn van een lokaal schaalniveau en raakt niet aan de op Rijksniveau te dienen belangen.

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. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht blijkt dat de bouw van 11 woningen of minder niet als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening wordt aangemerkt.

Voorliggende casus heeft betrekking op de nieuwbouw van één enkele woning. Een dergelijk ontwikkeling kan derhalve 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.

3.2 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 locatie aan de Populier in Westwaard ligt volgens de Verordening Ruimte in stedelijk gebied. Derhalve wordt voldaan aan deze verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

Algemeen

Op 5 maart 2015 is door de gemeenteraad de Structuurvisie Loon op Zand 2030 vastgesteld. Om niet alleen recht te doen aan het meer abstracte toekomstbeeld, maar juist ook aan het scheppen van concrete kaders bestaat de structuurvisie opgedeeld in 2 hoofddelen. Deel A (het raamwerk en de visie) en een deel B (het projectenplan met daarin de geselecteerde projecten, de uitgangspunten en de haalbaarheid). De visie is daarmee niet alleen een kader, maar tevens een aanjager voor toekomstige ontwikkelingen. Zij moet niet alleen de gemeente zelf, maar juist ook ondernemers, bewoners en andere overheden uitnodigen tot initiatieven en acties.

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

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

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

Behoud van een dynamische samenleving

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

Zorgvuldig en stapsgewijs

Bij woningbouw wordt het accent op vernieuwing van binnenuit gelegd, op 'inbreiding' (in bestaand bebouwd gebied) in plaats van op uitbreiding. Hiermee wordt aangesloten op 'de ladder voor duurzame verstedelijking' die het Rijk op 1 oktober 2012 aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft toegevoegd. Enerzijds wordt ervoor gezorgd dat het buitengebied minimaal verstedelijkt en de uitstraling van een landelijke gemeente wordt behouden. Anderzijds is inbreiding (door herstructurering of transformatie) een middel om de ruimtelijke knelpunten in bestaande bebouwde

gebieden aan te pakken. Omdat niet de volledige woningbehoefte op inbreidingslocaties kan worden opgevangen, zijn er enkele uitbreidingslocaties voor nieuwe woongebieden vastgelegd. Dit zijn de locaties Sweenstraat-West fase 1 en Sweenstraat fase 2 t/m 4 (aan de westzijde van Kaatsheuvel), Driestapelenstoel (zuidwestzijde Kaatsheuvel) en Molenwijck fase 3 en 4 (aan de zuidoostzijde van Loon op Zand).

Per locatie/gebied wordt bekeken wat de wensen en mogelijkheden zijn; kortom: uitgegaan wordt van maatwerk. Daartoe wordt de woonvisie geactualiseerd en vervolgens wordt periodiek de behoefte gemonitord, zowel kwantitatief (aantallen) als kwalitatief (woningtypologieën en gewenste woonmilieus). Hierbij wordt rekening gehouden met de woningbouw- afspraken die in regionaal verband zijn gemaakt. Op basis daarvan worden nieuwe ontwikkelingen al dan niet in gang gezet.

De locatie van de geplande woning ligt in de uitbreidingslocatie Westwaard. Daarmee is de ontwikkeling van de nieuwe woning aan de Populier in Kaatsheuvel in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie.

Woningbouwprogrammering

Woonvisie

Op 14 december 2016 is de woonvisie 'Duurzaam, gevarieerd en betaalbaar wonen in de gemeente Loon op Zand 2016-2025' door de gemeenteraad van Loon op Zand vastgesteld. Het woonbeleid stimuleert een constante bevolkingsomvang en een evenwichtige bevolkingsopbouw. Deze zijn de basis voor een zorgzame samenleving met vitale gemeenschappen.

Voor het woonbeleid gelden de volgende uitgangspunten:

- In de periode tot en met 2025 zullen er circa 770 nieuwe woningen gebouwd gaan worden, daarvan moeten minimaal 150 woningen in de sociale huursector gerealiseerd worden;
- Er zal een focus op gelijkvloerse/levensloopbestendige woningen zijn waar ouderen en kleine huishoudens kunnen doorstromen. Bestaande eengezinswoningen komen zo beschikbaar voor starters en jonge gezinnen;
- Eigenaren van bestaande woningen worden gestimuleerd om te investeren in de duurzaamheid en levensloopbestendigheid van de woningen;
- Er komen meer 'short-stay' woningen voor het overbruggen van de wachttijd voor een huur- of koopwoning voor starters, arbeidsmigranten, vergunninghouders en andere spoedzoekers.

De voortgang van de Woonvisie wordt jaarlijks middels de QuickScan Woningbouwprogramma uitgewerkt.

Quickscan

Sinds 2012 wordt jaarlijks een QuickScan Woningbouwprogramma van de gemeente Loon op Zand opgesteld. Als onderlegger voor het opstellen van het Woningbouwprogramma zijn de 'Eindrapportage Woningbehoefteonderzoek Hart van Brabant' (Regionaal, eind 2014) en de 'Actualisatie Bevolkings-, huishoudens en woningbehoefteprognoses provincie Noord-Brabant' (Provincie, eind 2017). De meest recente Quickscan Woningbouwprogramma is opgesteld voor het jaar 2018.

Uit de Actualisatie van de meeste recente prognoses uit 2017 van de Provincie Noord-Brabant is de benodigde toevoeging voor de gemeente Loon op Zand voor de periode 2017 t/m 2027 (peildatum 1-1-2017): tussen de 700 en 910 woningen.

Nadrukkelijk advies van de Provincie is om maximaal 70% van deze 770 woningen vast te leggen in harde plancapaciteit, zodat ingespeeld kan worden op actuele ontwikkelingen. Regionaal is dus afgestemd dat voor de gemeente Loon op Zand een toevoeging van 700 – 910 woningen nodig is voor 2017 t/m 2026.

De ontwikkeling van Westwaard wordt in het Woningbouwprogramma 2018 benoemd. Hiermee voldoet de bouw van de geplande woning aan de actuele behoefte.

4. Randvoorwaarden

4.1 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 daarvan 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. Thans is deze verplichting opgenomen in de Erfgoedwet.

Het archeologisch onderzoek van het bestemmingsplan 'Sweensstraat-West fase 1 en 2' ligt direct ten noorden van de planlocatie van de woning van Milo Klijn en de boringen in de directe omgeving lijken een relatief nat gebied aan te duiden. Op de kadastrale minuutkaart ligt het gebied ver achter het bebouwde deel van het historische lint dus ook hier zal de kans op het aantreffen van historische bewoningsresten relatief laag zijn. Daarom lijkt de verwachting dus relatief laag te zijn op de planlocatie. Kijkend naar de concept-verwachtingskaart ligt het plangebied op het grensgebied van lage verwachting naar hoge verwachting en deels binnen de zone die is aangeduid als historische bewoningscluster.

In overleg met de gemeentelijke archeologisch adviseur wordt voorgesteld om in dit specifieke geval het plangebied vrij te geven ten aanzien van archeologie, mits in de omgevingsvergunning de voorwaarde wordt opgenomen dat een archeologisch adviseur van de gemeente Loon op Zand bij de ontgravingswerkzaamheden aanwezig moet zijn (eventueel geassisteerd door leden van de heemkundevereniging). Dit betreft geen volwaardige archeologische begeleiding (en derhalve geen Programma van Eisen), maar een veldcontrole van de archeoloog. De gemeente dient tijdig van de start van de ontgravingswerkzaamheden op de hoogte te worden gebracht. Mochten er archeologisch waardevolle sporen tevoorschijn komen, dan kan het archeologisch onderzoek opgeschaald worden. De initiatiefnemer/vergunninghouder moet in dat geval de mogelijkheid beiden voor het documenteren van de gegevens.

Met de hierboven beschreven voorwaarde vormt archeologie geen belemmering voor de bouw van de geplande woning.

4.2 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.

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

Uit toetsing van het plangebied aan de Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt dat het gebied van Westwaard is gelegen aan straten met een redelijk hoge historisch geografische waarde, de Rechtvaart, Sweensstraat en Erasstraat.

Door de bouw van de geplande woning, wordt er geen afbreuk gedaan aan de geografische waarde van de straat. De straat wordt namelijk niet aangetast. Cultuurhistorische waarden worden door onderhavig plan derhalve niet geschaad.

Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de bouw van de geplande woning.

4.3 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.

In het kader van ontwikkeling van Westwaard is onderzoek gedaan naar wegverkeerlawaaï (Kraaij Akoestisch Adviesbureau, 29 november 2013, rapportnummer). Ten behoeve van de bouw van de geplande woning zijn de berekeningen van dit onderzoek geactualiseerd op basis van recente verkeerscijfers. Uit de geactualiseerde berekening blijkt dat de gecumuleerde geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeerlawaaï op de Sweenstraat en de Erastraat lager is dan 48 dB. Derhalve wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder.

De resultaten van deze akoestische berekeningen zijn weergegeven in de bijlagen.

4.4 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. Daarom heeft Adcim b.v. een verkennend bodemonderzoek ter plaatse uitgevoerd, conform NEN 5740. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Adcim b.v., d.d. 14 augustus 2018, met nummer 20180422-D-VO-1. Deze rapportage is als separate bijlage bijgevoegd.

Op basis van het bodemonderzoek concludeert Adcim b.v. voor de onderzoekslocatie het volgende:

- Zintuiglijk zijn, uitgezonderd de toplaag waarin sporen kolengruis en niet noemenswaardige bijmenging van baksteensporen is aangetroffen, geen waarnemingen gedaan aan de uitkomende grond van alle boringen, die zouden kunnen wijzen op een bodemverontreiniging. In en op de bodem is visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.
- In de bovengrond sporen kolengruis en niet noemenswaardige bijmenging van baksteensporen is aangetroffen, voorgenoemde constatering geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een asbestonderzoek.
- De zandige bovengrond waarin sporen kolengruis en niet noemenswaardige bijmenging van baksteensporen is aangetroffen is licht verontreinigd met Minerale olie, PCB en PAK en is bij toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit niet toepasbaar.
- In de ondergrond bestaande uit sterk zandige leem zijn geen verontreinigen aangetroffen en voldoet bij toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit aan klasse achtergrondwaarde.
- Het grondwater is licht verontreinigd met Barium, Cadmium, Koper, Naftaleen, Dichloormethaan en een overschrijding van de tussenwaarde voor Zink.

De hypothese onverdacht is niet geheel bevestigd gezien de aangetroffen lichte verontreinigingen in de toplaag aan minerale olie en de overschrijding aan zink in het grondwater van de tussenwaarde waarvoor geen duidelijke bron verklaarbaar is gezien er in de omliggende grond geen overschrijding van zink is waargenomen. De verhogingen van die mate zijn dat de resultaten van het onderzoek geen aanleiding vormen voor nader onderzoek.

Voor de voorgenomen bouwwerkzaamheden, vormt de algemene bodemkwaliteit op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek volgens Adcim b.v. geen belemmering gezien de verhogingen van die mate zijn dat de resultaten van het onderzoek geen aanleiding vormen voor nader onderzoek.

4.5 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.

Het gaat in dit geval om de bouw van één extra woning. Een dergelijke ontwikkeling wordt op grond van de Regeling NIBM aangemerkt als een geval dat niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

4.6 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 zich niet binnen een risicoafstand ten opzichte van een risicobron. Daarmee vormt externe veiligheid geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

4.7 Water

Eisen waterschap

Een toename in verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd door de aanleg van functioneel open water. Volgens de eis van het waterschap Brabantse Delta dient bij een toename van verhard oppervlak van 2.000 m² of meer retentie te worden aangelegd. Bij de beoogde ontwikkeling is het de bedoeling om een nieuwe woning te bouwen. Deze ontwikkeling zal niet leiden tot een substantiële toename van het verhard oppervlak. Voor zover een toename van het verharde oppervlak plaatsvindt, heeft deze een oppervlak van minder dan 2000 m². Watercompensatie is daarom voor deze ontwikkeling niet vereist.

Eisen gemeente

Een toename in verhard oppervlak dient volgens de eisen van de gemeente Loon op Zand te worden gecompenseerd door de aanleg van een bergingsvoorziening voor hemelwater. Volgens de eis van de gemeente Loon op Zand dient bij toename van het verhard oppervlak van 500 m² of meer een bergingsvoorziening te worden aangelegd. In dit geval neemt als gevolg van de bouw van de woning en geplande tuinverharding met minder dan 500 m² toe. Daarom behoeft geen bergingsvoorziening te worden gerealiseerd.

Het aspect water leidt niet tot belemmeringen voor de bouw van de woning.

4.8 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. Om deze reden heeft adviesbureau Econsultancy een quickscan flora en fauna voor de bouwlocatie uitgevoerd. De resultaten van de quickscan zijn opgenomen in de rapportage van Econsultancy d.d. 6 november 2018, met nummer 8177.001. Deze rapportage is als separate bijlage opgenomen bij deze onderbouwing.

Uit de quickscan blijkt dat bij het verwijderen van de perenboom of beukhaag rekening rekening gehouden dient te worden met het broedseizoen, zodat eventuele overtredingen ten aanzien van algemene broedvogels overtredingen worden voorkomen. Verder stelt de quickscan dat het behoud van de groenstructuur gunstig is voor kleine marterachtigen en grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Deze groenstructuur zal voor het overgrote deel behouden blijven.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde, zo blijkt uit de quickscan. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht. Dit betekent dat het verwijderen van het diervverblijf buiten de gevoelige periode van voortplanting of winterrust plaats te vinden. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen.

In de nabijheid van de bouwlocatie bevinden zich nestlocaties van steenuilen. Het voornemens is om, in overleg met de beheerder van de steenuilenkast, de gemeente en onder begeleiding van de vogelwerkgroep IVN de Waerdman, onderdeel van het Brabants Landschap, de kast te verplaatsen naar een locatie buiten de invloedssfeer van de projectlocatie.

Met de vogelwerkgroep c.q. de beheerder van de kosten is de afspraak gemaakt dat de uilenkasten uiterlijk eind juni 2019 worden verplaatst. Om de broedtijd van de uilen zo min mogelijk te verstoren, is het wenselijk dat in deze periode de (overlast van de) werkzaamheden beperkt te houden. Daarom wordt in de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning opgenomen dat in de periode tot en met juni 2019 (of zoveel eerder als dat de betreffende uilenkasten zijn verplaatst) geen werkzaamheden mogen worden uitgevoerd. Tevens zal als voorwaarde worden opgenomen dat de beplanting op het perceel in ieder geval tot 1 november 2019 op de bouwkegel aanwezig zal blijven.

Met betrekking tot gebiedsbescherming zijn volgens de quickscan ten aanzien van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie geen negatieve effecten te verwachten op Natura-2000 gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Op de onderzoekslocatie zijn geen houtopstanden aanwezig.

4.9 Verkeer en parkeren

De te bouwen woning wordt ontsloten via de woonstraat die reeds is aangelegd. Voor het parkeren gelden in het woongebied Westwaard het uitgangspunt dat voor de deur wordt geparkeerd, bij op eigen erf. Op eigen terrein bij de nieuw te bouwen woning wordt voorzien in volgende ruimte voor parkeergelegenheid. Deze parkeerruimte bevindt zich zowel op maaiveld in de buitenruimte als in de parkeerkelder onder de woning

4.10 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.

In de nabijheid van de woningbouwlocatie bevinden zich geen bedrijfsactiviteiten of andere voorzieningen die van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat van de nieuwe woning. Het aspect milieuzonering vormt daarom geen belemmering voor de bouw van de geplande woning.

4.11 Kabels en leidingen

Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt een KLIC-melding gedaan. Daarmee wordt voorkomen dat tijdens de bouwwerkzaamheden schade ontstaat aan eventueel aanwezige kabels en leidingen.

4.12 Kapsalon aan huis

De bedoeling is dat in de woning een kleinschalige kapsalon aan huis wordt gerealiseerd. Deze ruimte heeft een oppervlakte van 31 m². Volgens het bestemmingsplan "Sweensstraat-West fase 1 en 2" is de uitoefening van aan-huis-gebonden bedrijven in woningen onder voorwaarden toegestaan. Een kapsalon wordt aangemerkt als een aan-huis-gebonden bedrijf.

Hieronder zijn de voorwaarden aangegeven waaraan waar volgens het bestemmingplan aan voldaan moet worden bij een aan-huis-gebonden bedrijf. Deze voorwaarden zijn cursief weergegeven, vervolgens is beschreven of aan de voorwaarde wordt voldaan.

- *er wordt geen afbreuk gedaan aan het woonkarakter van de omgeving*
De kapsalon wordt in de woning gerealiseerd. Op gevel of in de tuin worden geen reclame-uitingen geplaatst. Daarom zal de geplande salon geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving.
- *er wordt, gelet op de omvang, ligging en wijze van uitoefening, geen onevenredige afbreuk gedaan aan het milieu van de omgeving*
Een kapsalon heeft geen effect op het woon- en leefklimaat en het milieu in de omgeving. Volgens de VNG Brochure “Bedrijven en milieuzonering” is een kappersbedrijf een bedrijf in milieucategorie 1.
- *de vloeroppervlakte die ten behoeve van de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten in gebruik is, bedraagt niet meer dan 25 m²*
De oppervlakte van de kapsalon bedraagt 31 m² en is derhalve groter dan 25 m². De overschrijding van de toegestane oppervlakte is echter beperkt. In dit verband wordt gewezen op de omvang van de kavel (circa 750 m²) en de royale omvang van de woning. Gezien deze omvang is een beperkte grotere oppervlakte voor een aan huis gebonden bedrijf verantwoord.
- *er zijn daarvoor geen extra verkeersmaatregelen en parkeervoorzieningen op of aan de openbare weg nodig*
Verder is op het terrein veel ruimte voor het parkeren van auto's. Deze ruimte is zowel op maaiveld als in de geplande ondergrondse parkeergarage.
- *er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd detailhandel in beperkte, ondergeschikte mate, in direct verband met de uitoefening van de aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten.*
De hoofdactiviteit betreft de kapsalon. Daaraan ondergeschikt zal in zeer beperkte mate haarverzorgingsproducten worden verkocht.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de vestiging van de geplande kapsalon aan huis.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 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. In het kader van kostenverhaal sluit initiatiefnemer een anterieure overeenkomst met de gemeente. In deze overeenkomst zijn ook afspraken opgenomen over het verhaal van planschade. Daardoor is verzekerd dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van het gemeentebestuur komen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouder in het kader van de voorbereiding van omgevingsvergunning die wordt voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure vooroverleg te plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk. De resultaten van dit vooroverleg zijn opgenomen in het bijgevoegde verslag. Het vooroverleg heeft niet geleid tot aanpassing van het voorgenomen plan.

Verklaring van geen bedenkingen

Omdat de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), is het op grond van artikel 2.27 van de Wabo, juncto 6 van het Besluit omgevingsrecht noodzakelijk dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen verleent.

De gemeenteraad van Loon op Zand heeft op 13 december 2018 besloten om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van het realiseren van een vrijstaande woning achter/ten noorden van het perceel Erasstraat 13 te Kaatsheuvel, kadastraal bekend gemeente Loon op Zand, sectie P nummers 1268 en 1271 (gedeeltelijk). De raad heeft daarbij bepaald dat, indien gedurende de termijn van ter inzage ligging ex artikel 3.12 van de Wabo van het ontwerpbesluit geen zienswijzen worden ontvangen die mede betrekking hebben op de ontwerpverklaring van geen bedenkingen onder 1, geacht wordt dat dan de verklaring van geen bedenkingen definitief te zijn verleend.

Bijlagen

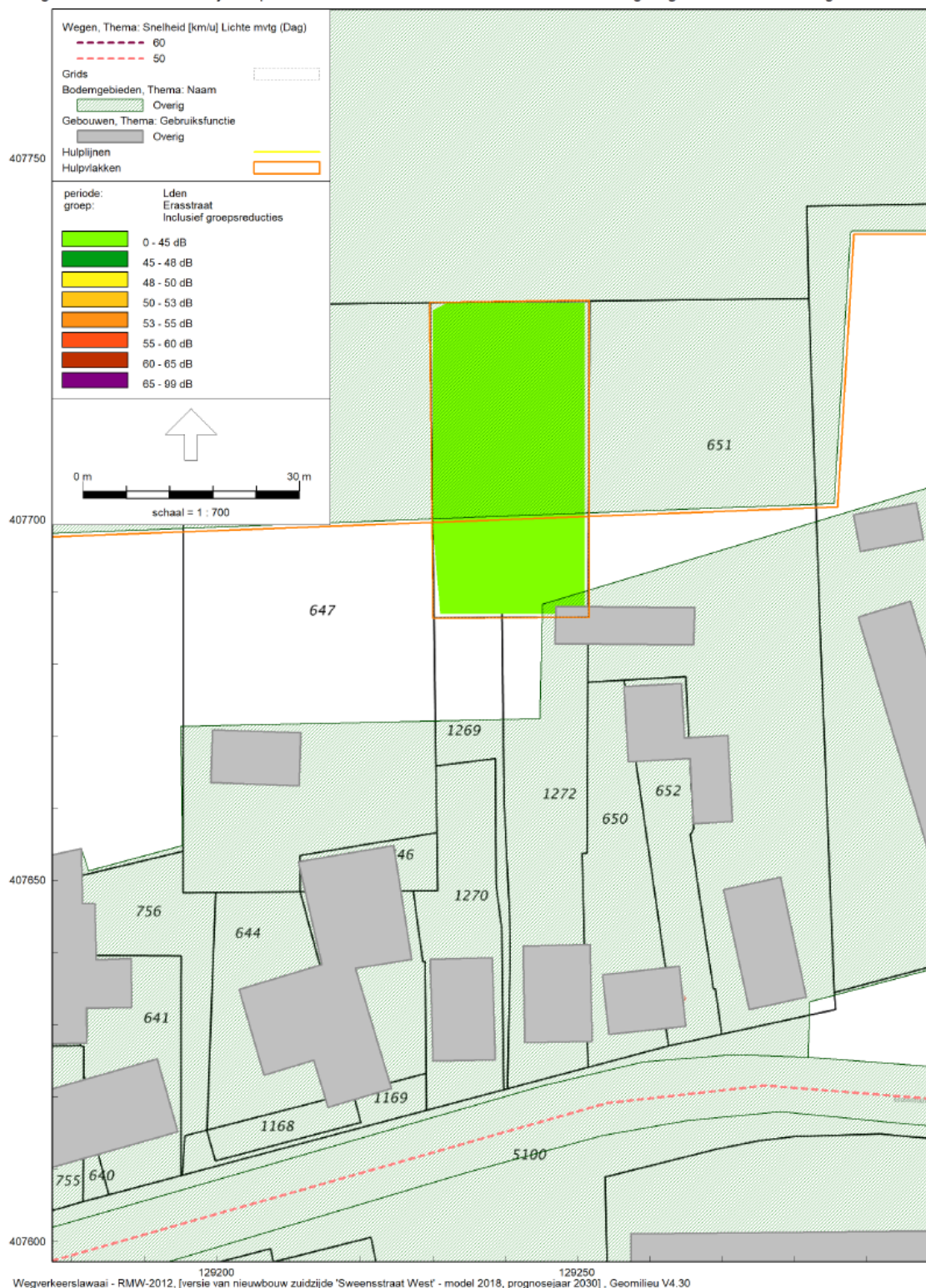
Resultaten actualisatie akoestisch onderzoek
Rapport verkennend bodemonderzoek (separaat)
Verslag vooroverleg (separaat)

Bouw woning M Klijn Kaatsheuvel

Figuur 1

obv geactualiseerde verkeerscijfers Bp 'Sweensstraat-West'.

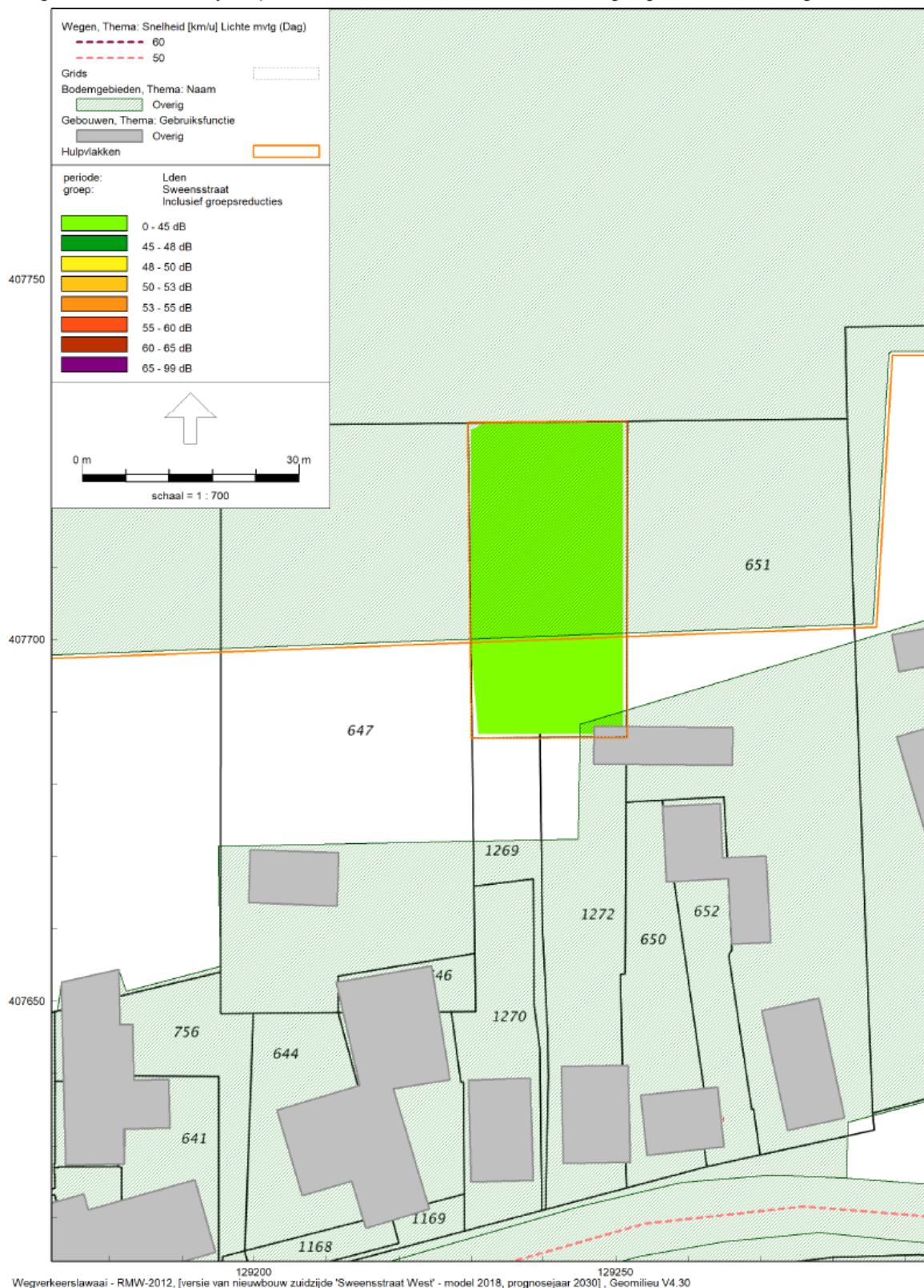
Weergave geluidcontouren vanwege de Erasstraat



Kraaij Akoestisch Adviesbureau

Bouw woning M Klijn Kaatsheuvel
obv geactualiseerde verkeerscijfers Bp 'Sweensstraat-West'.

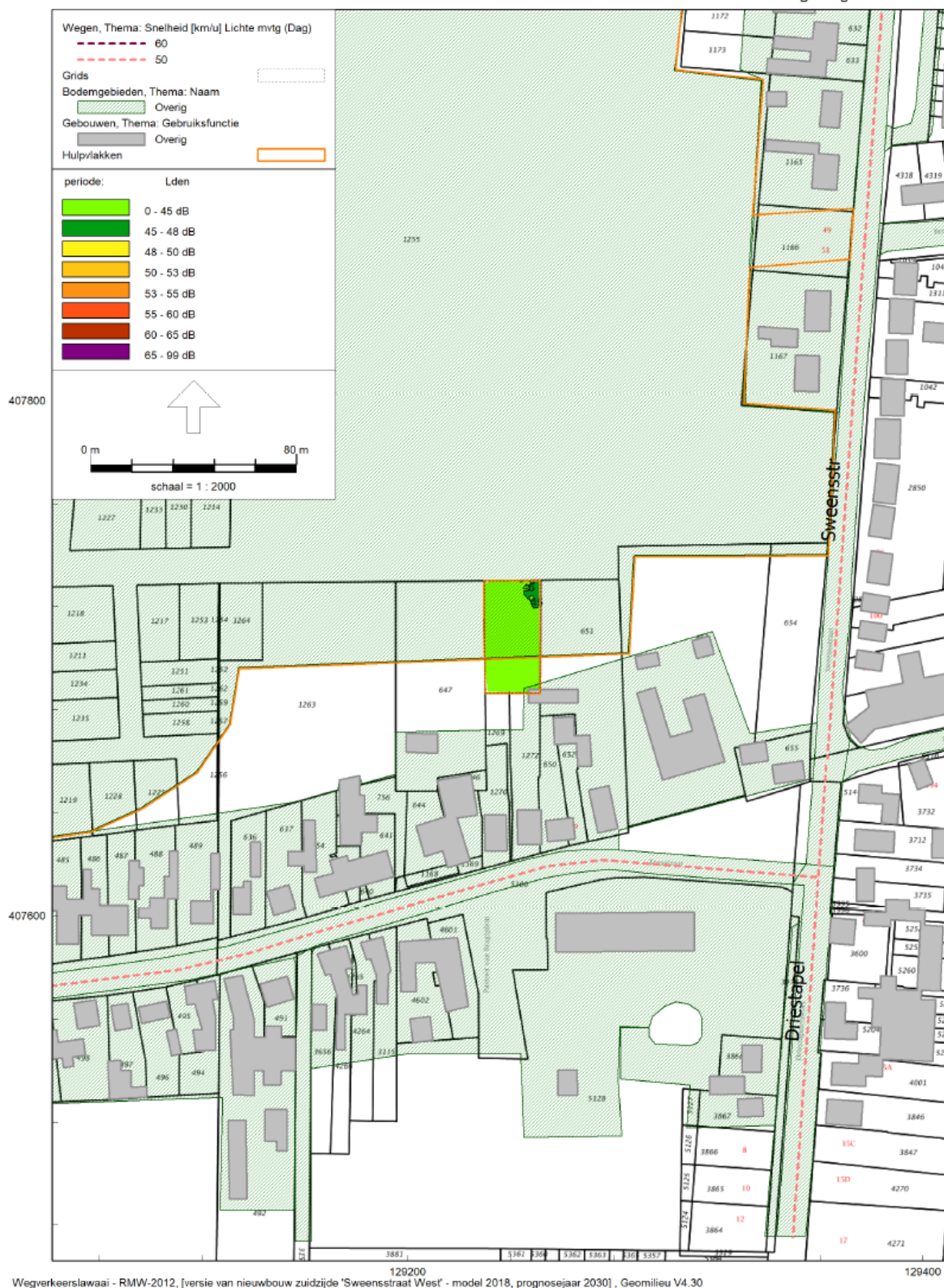
Figuur 2
Weergave geluidcontouren vanwege de Sweensstraat



Kraaij Akoestisch Adviesbureau

Bouw woning M Klijn Kaatsheuvel
obv geactualiseerde verkeerscijfers Bp 'Sweensstraat-West'.

Figuur 3
Weergave geluidcontouren gecumuleerde geluidbelasting
vanwege wegverkeerslawaai



Kraaij Akoestisch Adviesbureau