

gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN

PRINS BERNHARDPLEIN, KAATSHEUVEL

GEMEENTE LOON OP ZAND

STATUS: ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN

PRINS BERNHARDPLEIN, KAATSHEUVEL

GEMEENTE LOON OP ZAND

ONTWERP

TOELICHTING

Bijlagen

REGELS

VERBEELDING

Schaal 1:1.000

DATUM:

16 november 2012

PROJECTGEGEVENS

TOE01-0252278-01a

REG01-0252278-01a

TEK01-0252278-01a

IDENTIFICATIENUMMER

NL.IMRO.0809.PrinsBernhardplein-ob01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

INHOUD

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel	1
1.3	Plangebied	1
1.4	Vigerend bestemmingsplan	1
1.5	Leeswijzer	2
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	3
2.1	Historische ontwikkeling	3
2.2	Omgevingsanalyse	4
3	Beleid	7
3.1	Provinciaal beleid	7
3.2	Gemeentelijk beleid	8
3.3	StructuurvisiePlus Loon op Zand	8
3.4	Convenant 'Bouwen ten tijde van de recessie'	10
3.5	Conclusie	10
4	Ontwikkeling	11
4.1	Randvoorwaarden	11
4.2	Inrichting	13
4.3	Groen	16
4.4	Verkeer en parkeren	17
5	Omgevingsaspecten	19
5.1	Bodem	19
5.2	Geluid (wegverkeerslawaaï)	19
5.3	Luchtkwaliteit	20
5.4	Milieuzonering	21
5.5	Externe veiligheid	22
5.6	Watertoets	22
5.7	Ecologie	24
5.8	Archeologie	28
5.9	Kabels en leidingen	29
6	Juridische beschrijving	31
6.1	Systematiek en techniek	31
6.2	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht	32
6.3	Toelichting op de bestemmingen	32
6.4	Overige bepalingen	33
7	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	35
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7.2	Economische uitvoerbaarheid	35

Bijlagen:

- 1 Verkennend bodemonderzoek, Geofox-Lexmond, 25 februari 2010
- 2 Nader bodemonderzoek, Geofox-Lexmond, 8 april 2010
- 3 Rapport akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Croonen Adviseurs, 26 april 2010/14 september 2010 (kenmerk: RAO02-CFR00007-01B)
- 4 Beschouwing akoestische aspecten bedrijvigheid omgeving Bernhardplein, Croonen Adviseurs & Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, 11 oktober 2010 (kenmerk: NOT02-CFR00007-01A)
- 5 Waterhuishoudkundig plan, Geofox-Lexmond, 17 augustus 2011
- 6 Quicksan flora en fauna, Croonen Adviseurs, 5 februari 2010 (kenmerk: NAT02-CFR00007-01A)
- 7 Archeologisch bureauonderzoek & inventariserend veldonderzoek, Becker & van de Graaf, 18 februari 2010
- 8 Verslag vooroverleg, gemeente Loon op Zand, 24 mei 2011
- 9 Eindverslag inspraakprocedure, gemeente Loon op Zand & Croonen Adviseurs, 24 mei 2011 (kenmerk: INS-CFR00007-01D)
- 10 Rapportage nader onderzoek vleermuizen en huismus Bestemmingsplan Prins Bernhardplein Kaatsheuvel, Croonen Adviseurs, 2 november 2011.



Globale ligging plangebied (bron: Google maps 2010)



Globale begrenzing plangebied (bron: Google maps 2010)

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Woon- en wijkcorporatie Cascade Woondiensten is voornemens om op de locatie Prins (Pr.) Bernhardplein/Monseigneur (Mgr.) Völkerstraat 29 woningen, waaronder een zorgcomplex, te ontwikkelen. Het betreft vervangende nieuwbouw, waarbij de bestaande woningen ter plaatse gesloopt worden. De gemeente Loon op Zand is bereid mee te werken aan de hiervoor benodigde planologische procedure. De locatie is door de gemeente aangewezen als toekomstige herontwikkelingslocatie. Het gebied ligt centraal in de wijk 't Rooi Dorp te Kaatsheuvel. Ten behoeve van de herontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld. In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Kaatsheuvel' zijn onvoldoende mogelijkheden opgenomen om deze herontwikkeling tot stand te brengen. Voorliggend bestemmingsplan 'Pr. Bernhardplein, Kaatsheuvel' is een herziening van het vigerende bestemmingsplan, waarbij het plan wordt voorzien van een adequate juridisch-planologische regeling voor de realisatie van het stedenbouwkundig plan.

1.2 Doel

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Deze regeling betekent voor het plangebied Pr. Bernhardplein/Mgr. Völkerstraat een ontwikkelingsplan en is gericht op de inpassing van nieuwe bebouwing in een bestaande omgeving. Het betreft de herstructurering van het gebied, waarbij de bestaande functie (wonen) wordt behouden.

1.3 Plangebied

De gemeente Loon op Zand ligt in het groene hart van de provincie Noord-Brabant tussen de steden Waalwijk en Tilburg. De kern Kaatsheuvel ligt aan de noordzijde van de gemeente. In het oosten van de kern ligt de wijk 't Rooi Dorp, waarin het plangebied is gelegen. Ter plaatse van het plangebied zijn woningen gelegen met tussenliggende tuinen en paadjes, afgescheiden door hagen. De bebouwing bestaat uit aaneengebouwde woningen uit de jaren 50 van de vorige eeuw.

Het plangebied wordt in het oosten begrensd door de percelen Willem II Straat 1 en Mgr. Völkerstraat 72, in het noorden door de Mgr. Völkerstraat en in het westen door de percelen van Mgr. Völkerstraat 54 en Julianastraat 1, 3, 5 en 7. In het zuiden tenslotte wordt het plan begrensd door het Pr. Bernhardplein. Op nevenstaande afbeeldingen is de locatie nader weergegeven.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Kaatsheuvel'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Loon op Zand op 23 maart 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 24 oktober 2000. Het plan is op 9 januari 2002 onherroepelijk geworden. Het plangebied is in het vigerende plan bestemd tot 'woondoeleinden' met aanduidingen 'tuin', 'bouwvlak hoofdbouw met bijgebouwen', 'achtertuin', 'geschakelde woningen' en 'maximale goothoogte'.

Het bestemmingsplan heeft tot doel een uniforme bestemmingsregeling te zijn voor de gehele bebouwde kom. Hierbij is gekozen voor een benadering van het vastleggen van de huidige situatie. Het bestemmingsplan 'Kom Kaatsheuvel' heeft dan ook het karakter van een beheerplan. Nieuwe ontwikkelingen zijn binnen het plan niet of slechts in beperkte mate mogelijk.

1.5 Leeswijzer

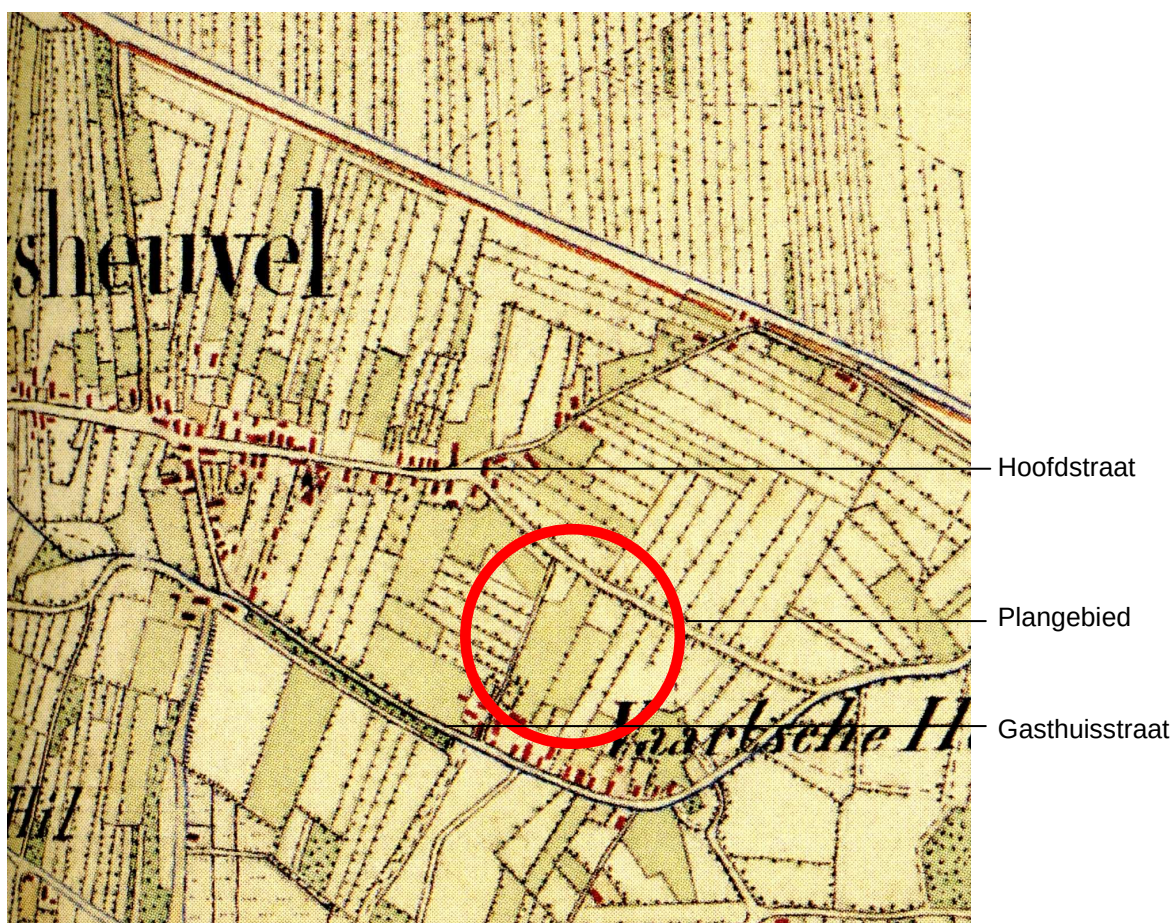
In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied, in de vorm van een historische en omgevingsanalyse. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid. In hoofdstuk 4 is de ontwikkeling samengevat. In hoofdstuk 5 komen de relevante omgevingsaspecten aan bod. In hoofdstuk 6 wordt de juridische uitvoerbaarheid uiteengezet. Hoofdstuk 7 ten slotte bevat een toelichting op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Historische ontwikkeling

Het ontstaan van de kern Kaatsheuvel is sterk verbonden met de ligging nabij een veengebied. Dit veengebied, met een pakket dat op sommige plaatsen wel twee meter dik was, lag ten westen van Kaatsheuvel. Uit dit veen kon de brandstof turf worden gewonnen. Om de turf te kunnen vervoeren werd eind 14^{de} eeuw door de heer van Loon op Zand een turfvaart gegraven. De eerste bebouwing van het huidige Kaatsheuvel concentreerde zich rond deze vaart op het hoger gelegen gebied. De turfwinning is doorgegaan tot halverwege de 17^{de} eeuw. Toen de turf begon op te raken gaf de toenmalige graaf Willem II stukken van het gebied uit om te ontginnen. Deze stukken grond werden een slag of hoeve genoemd. In de vorige eeuw werd het woord slagenland in gebruik genomen voor deze manier van ontginnen. Het ontgonnen land kenmerkt zich door lange smalle percelen (zie onderstaande afbeelding). De els werd hier veelvuldig geplant om slootkanten te verstevigen.

Op navolgende afbeelding is te zien dat de omgeving van het plangebied rond 1850 nagenoeg geheel bestond uit landbouwgebied. De smalle verkaveling (slagenverkaveling) is hier duidelijk te zien. De bebouwing concentreerde zich hoofdzakelijk langs de uitvalswegen (Hoofdstraat en Gasthuisstraat).



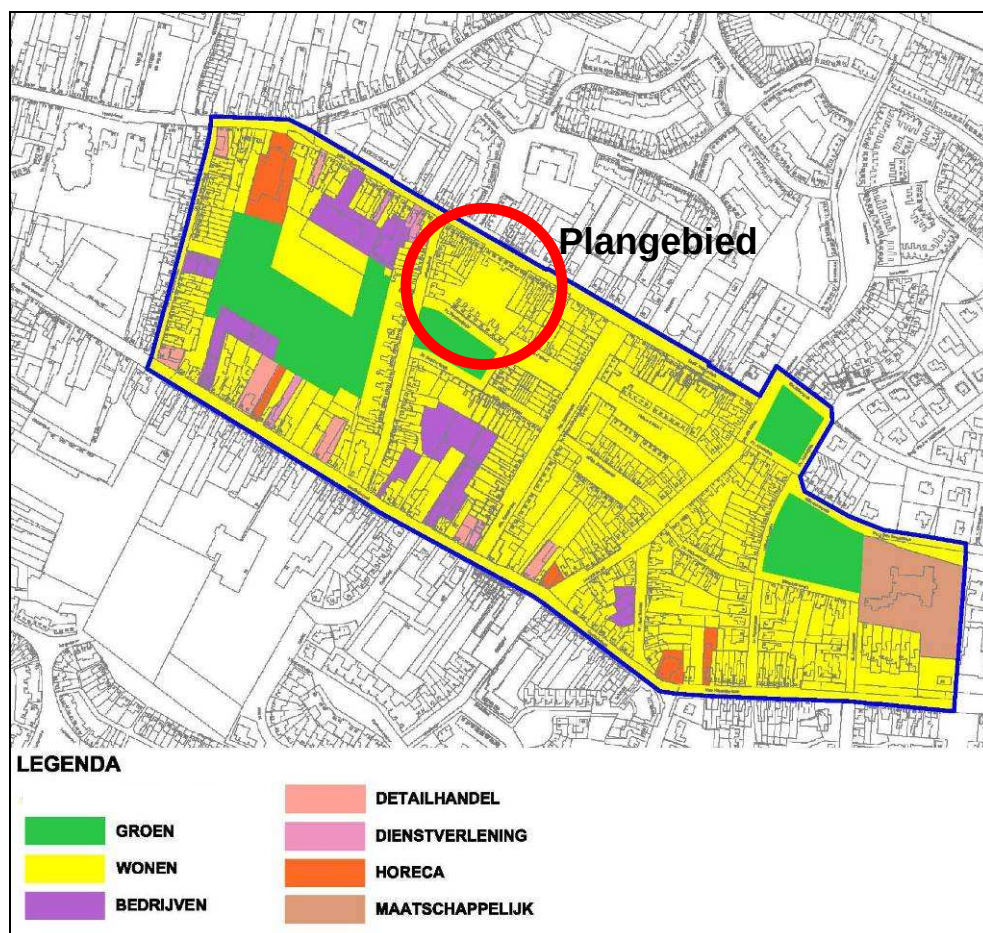
Historische kaart van het plangebied omstreeks 1850 (bron: Historische atlas Noord-Brabant, 2008)

2.2 Omgevingsanalyse

De planlocatie ligt in de woonwijk 't Rooi Dorp. Naast het overwegende woonkarakter van de omgeving komen er ook enkele andere functies in de nabijheid van het plangebied voor. Op onderstaande afbeelding zijn deze functies (globaal) weergegeven. Opvallend zijn de andere functies dan wonen aan de randen van de wijk 't Rooi Dorp bij belangrijke uitvalswegen. Verder valt op dat er enkele relatief grote onbebouwde plekken in de omgeving van het plangebied zijn gelegen. Dit heeft als oorzaak dat de bebouwing in de omgeving zich in de loop der jaren eerst langs de linten heeft ontwikkeld (Hoofdstraat/Roestenbergstraat, Gasthuisstraat) waarna vervolgens de binnenruimtes zijn ingevuld met meer projectmatige (woon)bebouwing.

De woonbebouwing rond het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit laagbouw in de vorm van rijwoningen of twee-onder-één-kapwoningen. Sporadisch komen ook vrijstaande woningen voor. De bebouwing rond het plangebied is in principe niet hoger dan twee bouwlagen met kap.

De bebouwing aan de Mgr. Völkerstraat, ten noorden van het plangebied, is over het algemeen van latere bouwjaren dan de woningen in 't Rooi Dorp. Naast wonen zijn er ten noordoosten (aan de overzijde van de Mgr. Völkerstraat), ten westen en ten zuiden van het plangebied bedrijfsfuncties gevestigd.



Functionele opbouw 't Rooi Dorp

Onderstaande foto's geven de omgeving van het plangebied weer (bron: randvoorwaarden voor herontwikkeling, Stegenga 2009)



3 BELEID

In de navolgende paragrafen wordt ingegaan op het relevante beleid voor de beoogde herontwikkeling. Omdat het een herstructurering van bestaande woningen binnen bestaand stedelijk gebied betreft, past de ontwikkeling in het nationale en provinciale ruimtelijke beleid. Voor een goede ruimtelijke onderbouwing is met name afstemming met gemeentelijk beleid gewenst.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden 2 ontwikkelingsperspectieven beschreven:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

Het voorliggend initiatief vindt plaats binnen 'Overig stedelijk gebied' (landelijke regio's) en betreft herstructurering van bestaande woningen binnen bestaand stedelijk gebied,

3.1.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte 2012 is op 1 juni 2012 in werking getreden,

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimte-voor-Ruimte.

De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in kaarten. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het voorliggend initiatief is gesitueerd in de bebouwde kom van Kaatsheuvel en bevindt zich in bestaand stedelijk gebied. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Het voorliggend initiatief sluit hiermee aan op de doelstellingen uit de Verordening Ruimte.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 StructuurvisiePlus Loon op Zand

In 2004 heeft de gemeenteraad van Loon op Zand de Structuurvisie Plus vastgesteld. De Structuurvisie Plus geeft de gemeentelijke kaders aan voor het beheer en de ontwikkeling van stedelijk en landelijk gebied. De eigen identiteit en de mogelijkheden om deze te versterken staan centraal. De vergrijzing van de bevolking en de stedelijke vernieuwing zijn belangrijke thema's.

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

- het versterken van de subregionale functie van het centrum van Kaatsheuvel;
- het optimaliseren van het ruimtegebruik door benutting van open ruimten in het dorp;
- het realiseren van nieuwe woonvormen ter verbreding van het woonaanbod (combinaties wonen/werken en wonen/zorg);
- het versterken van de ruimtelijk-structurele kwaliteit van de openbare ruimten, waarbij het optimaliseren van de verkeers- en groenstructuur centraal staat.

3.2.2 Woonvisie Plus

De woonvisie bevat de volgende drie belangrijke doelstellingen:

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

Om deze doelstellingen te kunnen bereiken is er een algemeen uitvoeringsprogramma opgesteld. Hieronder is dit programma beschreven:

1. vergroten sociale voorraad door circa 35% van de nieuwbouw in de sociale sector;
2. stimuleren van breed aanbod van woonconcepten voor senioren met accent op grondgebonden nultredenwoningen en nultredenappartementen;
3. als richtlijn bij ontwikkeling toepassen van het basispakket Woonkeur en BTB en een pluspakket veiligheid voor woning en woonomgeving. Daarbij experimenten met Domotica stimuleren;
4. prestatieafspraken met Casade maken over het vernieuwingsprogramma om de kwaliteit van het bestaande aanbod van seniorenwoningen te verbeteren door sloop-nieuwbouw of renovatie;
5. jaarlijks toevoegen 20 eenheden (huur en koop) 'verzorgd wonen' nabij woonzorgservicezones in Kaatsheuvel en Loon op Zand;
6. onderzoek doen naar inzet starterslening vanuit SVN en andere financieringsmogelijkheden;
7. stimuleren van CPO door bij projectovereenkomst eisen te stellen bij locatieontwikkeling, en advisering en voorlichting aan op te richten collectieven;
8. onderzoek naar huisvestingsvraag van buitenlandse werknemers;
9. in de koopsector toevoegen van tweekappers en vrijstaande woningen;
10. samen met Casade inzet voor de huisvesting van statushouders en pardonners conform taakstelling afspreken;
11. de huidige woonwagenstandplaats normaliseren en niet meer overdragen aan Stichting Jade.

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 € 150.000,00 - € 200.000,00. 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 de ontwikkeling die op basis van dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt geldt het volgende:

uitvoeringsprogramma Kaatsheuvel- Oost:

1. organiseren van wijkactiviteiten en faciliteren van ontmoetingsplaatsen;
2. ruimte bieden om activiteiten in openbare ruimte te organiseren;
3. ontwikkelen woonzorgzone in de buurt van 't Rooi Dorp/Chalet Fontaine;
4. onderzoek naar mogelijkheden nieuwbouw ten behoeve van Theresiaschool;
5. creëren aantrekkelijke toegangsroutes naar centrum;
6. verbeteren toegangsroutes (onder andere Gasthuisstraat/van Heeswijkstraat) naar Loonse en Drunense Duinen.

De Woonvisie Plus geeft dus aan dat er binnen de gemeente behoefte is aan woningen voor verschillende doelgroepen, waaronder mensen met een zorgvraag. De gemeente wil dat alle burgers met een zorgvraag genoeg keuzemogelijkheden hebben. Daarom wil de gemeente voorzien in zowel woningen waar mensen in hun thuissituatie zorg kunnen krijgen, als in woningen geconcentreerd in woonzorgzones.

3.3 Convenant 'Bouwen ten tijde van de recessie'

Gemeenten Loon op Zand en Waalwijk, Casade Woondiensten en Slagenland Wonen hebben op 6 mei 2009 de overeenkomst 'Bouwen in tijden van recessie 2009-2010' getekend. Zij hebben deze overeenkomst gesloten om de bouw- en woningproductie te stimuleren en hiermee de werkgelegenheid te bevorderen. In de huidige economische situatie staat de werkgelegenheid onder druk. Om de werkgelegenheid te stimuleren zullen de partijen projecten in de woningbouw versneld uitvoeren. Hiermee wordt dan ook het volkshuisvestingsbelang gediend.

De partijen zullen zich inspannen om bepaalde projecten zo snel mogelijk uit te voeren. Ook proberen zij om financiële steun van de provincie Noord-Brabant te krijgen. Het in dit bestemmingsplan beschreven project valt onder deze projecten.

3.4 Conclusie

De voorgestane ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Plus, de uitgangspunten en het uitvoeringsprogramma van de Woonvisie en het convenant 'Bouwen ten tijde van de recessie'. Hiermee is plan passend in de belangrijkste ruimtelijke en functionele beleidsuitgangspunten van de gemeente Loon op Zand.

4 ONTWIKKELING

4.1 Randvoorwaarden

Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel de herontwikkeling van het plangebied mogelijk te maken. Zoals in voorgaand hoofdstuk duidelijk is gemaakt, is de ontwikkeling in het beleid van de gemeente voorzien. Dit heeft geleid tot een gedifferentieerd woningbouwprogramma. Daarnaast zijn enkele ruimtelijke randvoorwaarden voor de herontwikkeling opgesteld.

4.1.1 Programma

Conform het gemeentelijk woonbeleid, waarin het bieden van keuzemogelijkheden voor alle bevolkingsgroepen een belangrijke doelstelling vormt, moet het programma voor het plangebied een divers karakter krijgen. Het programma moet voorzien in woningen voor verschillende doelgroepen. Dit uitgangspunt heeft geresulteerd in het navolgende programma.

Woningtype	Aantal
twee-onder-een-kapwoningen	2
rijwoningen starters	9
rijwoningen duurder	3
appartementen zorg	15
TOTAAL	29

4.1.2 Ruimtelijk

In november 2009 zijn in opdracht van de gemeente Loon op Zand door Stegenga, Werkplaats voor Stedenbouw, randvoorwaarden opgesteld waaraan de herontwikkeling van het plangebied dient te voldoen. Samengevat houden deze randvoorwaarden in:

behoud van het bouwblok:

- de herontwikkeling van het projectgebied respecteert de eenheid van het stedenbouwkundige blok. Op het schaalniveau van het bouwblok dus geen structuuringrepen;
- de nieuwe woningbouw volgt de rooijnen van de bestaande bebouwing. De bebouwing staat direct aan de trottoirs. Alleen aan de Julianastraat is er sprake van een privé buitenruimte tussen trottoir en voorgevel. Aandacht voor hoekoplossingen aan de zuidzijde van het projectgebied (dubbele oriëntaties);
- de bebouwing sluit aan bij de schaal, maat en korrel van de directe omgeving. Aan de zuidzijde wordt aangesloten bij het karakter van de volkswoningbouw rond het Pr. Bernhardplein;
- aan de noordzijde is de individuele karakteristiek van bebouwing aan het oude lint leidend.



Bebouwingsstructuur (bron: stedenbouwkundige randvoorwaarden voor herontwikkeling, Stegenga 2009)

binnenterrein/parkeren:

- ontwikkeling van een parkeerhof op het binnenterrein voor het bewonersparkeren;
- ontsluiting van het binnenterrein vanaf de zuidzijde;
- voor fietsers en voetgangers zo nodig aanvullend (smalle) doorsteken realiseren;
- het binnengebied wordt in juridische zin geen openbare ruimte. Vanuit het oogpunt van sociale veiligheid en beheer kan overwogen worden de toegangen tot het binnengebied afsluitbaar te maken;
- bezoekersparkeren kan plaatsvinden in de omliggende straten (langsparkeren).



Ontsluitingsstructuur en binnenterrein (bron: stedenbouwkundige randvoorwaarden voor herontwikkeling, Stegenga 2009)

Aan de hand van deze randvoorwaarden en intensieve afstemming met de gemeente en belanghebbenden is de inrichting van het plangebied bepaald.

4.2 Inrichting

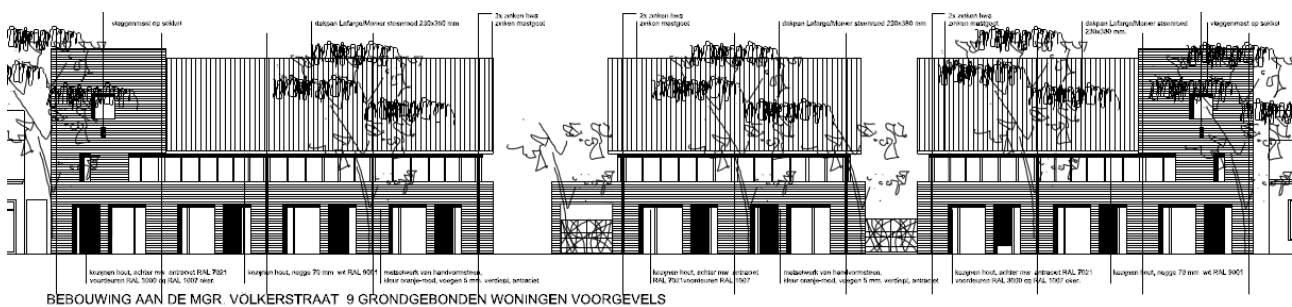
In het plangebied wordt de aanwezige woonbebouwing gesloopt en vervangen door nieuwe woningen. Hierbij worden 29 woningen gerealiseerd, waaronder 15 zorgappartementen, 12 aangebouwde woningen en 2 twee-onder-een-kap-woningen. Het binnenterrein wordt ingericht als verblijfsgebied waar geparkeerd wordt. Het binnenterrein wordt aan de noordzijde ontsloten op de Mgr. Völkerstraat voor langzaam verkeer en aan de zuidzijde op het Pr. Bernhardplein voor motorvoertuigen. In het ontwerp van de infrastructuur en bebouwing is rekening gehouden met uitgangelijkheid. Op de volgende afbeelding is het plan weergegeven.



Inrichtingsschets (bron: Van Asten Doomen architecten, 2011)

Het plangebied is aan de noordzijde begrensd door de Mgr. Völkerstraat. Aan deze weg zijn 7 aaneengebouwde woningen geprojecteerd en 2 twee-onder-één-kapwoningen in ensembles van vier, twee en drie woningen. De woningen bestaan uit twee lagen met zadeldak, waarbij bij de eindwoningen een accent van 3 lagen met plat dak wordt gerealiseerd.

De woningen hebben een moderne uitstraling maar zijn qua massa en uitstraling passend bij de architectuur van de omliggende woningen. Ook wat betreft bouwhoogte en kapvorm is de voorgenomen bebouwing passend in zijn omgeving. De rooilijn van de woningen sluit aan bij de aangrenzende woningen en ligt parallel aan de weg. Door de openingen in de gevelwand en de verschillen in goothoogte sluit de bebouwing aan op de individuele karakteristiek van het lint. Op onderstaande afbeelding zijn de gevelaanzichten van de woningen weergegeven.



Bebouwing aan de Mgr. Völkerstraat

Aan de zuidzijde van het plangebied, georiënteerd op het Pr. Bernhardplein, zijn 5 aaneengebouwde woningen geprojecteerd in één ensemble met eenzelfde architectuur en materiaalgebruik als de woningen aan de noordzijde van het plangebied. Ook deze woningen hebben op de hoek een accent van 3 bouwlagen. Deze is in het midden van het blok gelegen, tegenover het appartementengebouw zodat de bouwhoogte aan weerszijden van de ontsluiting gelijk is.

Ten oosten van de grondgebonden woningen wordt een appartementengebouw gerealiseerd met 15 appartementen in 3 lagen. Het gebouw wordt in gebruik genomen als zorgcomplex. Het complex heeft haar ingang aan de oostzijde van het gebouw, waarachter een bergingenblok wordt gerealiseerd. De galerijen waaraan de toegangen tot de appartementen zijn gesitueerd, bevinden zich aan de achterzijde van het gebouw. Om inzicht vanuit de galerijen richting de achtertuinen van de omliggende woningen te voorkomen, wordt een galerijafscherming van ondoorzichtig glas gerealiseerd.

Op navolgende afbeeldingen zijn de gevelaanzichten van de woningen weergegeven. De rooilijn van beide woningtypen is passend bij de huidige inrichting van het Pr. Bernhardplein.



Bebouwing aan het Pr. Bernhardplein



Gevelaanzichten appartementengebouw

Welstandsadvies

De gemeentelijke welstandscommissie heeft positief geadviseerd ten opzichte van het bouwplan. Naar aanleiding van ingediende inspraakreacties heeft de commissie op 13 april 2011 een heroverweging gemaakt. Ook uit deze heroverweging volgt een positief advies. Het plan voldoet aan de criteria behorende bij dit welstandsgebied en het hiervoor vastgestelde welstandsniveau.

4.3 Groen

In het plangebied worden op het binnenterrein groenvoorzieningen gerealiseerd om zo een aantrekkelijke binnenruimte te creëren. Bij het appartementencomplex wordt aan de achterzijde een groenstrook aangelegd die dient als buitenruimte voor het complex. De parkeerplaatsen worden tevens begeleid door groen.

4.4 Verkeer en parkeren

In de toekomstige situatie zal net als in de huidige situatie autoverkeer van en naar het plangebied rijden. De herontwikkeling van het plangebied houdt in dat de huidige 23 woningen worden gesloopt en worden vervangen door 29 nieuwe woningen. Dit betekent dat slechts zes extra woningen ten opzichte van de huidige situatie worden gerealiseerd. Deze beperkte toename van het aantal woningen heeft een dermate geringe extra verkeersaantrekkende werking tot gevolg, dat er in de toekomst geen sprake is van een onacceptabele verkeerssituatie. Bovendien beschikt de huidige infrastructuur over voldoende capaciteit om alle verkeersbewegingen op te vangen. Er zijn daarom geen problemen ten aanzien van verkeer te verwachten.

De parkeerbehoefte voor de woningen in het plangebied wordt volledig binnen het plangebied opgelost. Hiertoe is gekeken naar de behoefte per woningtype x het aantal woningen. Dit heeft de volgende parkeerbalans opgeleverd:

2 twee-onder-een-kapwoningen	-	norm 2,1	=	4,2 plekken
9 rijwoningen starters	-	norm 1,7	=	15,3 plekken
3 rijwoningen duurder	-	norm 1,9	=	5,7 plekken
15 appartementen zorg	-	norm 0,95	=	14,3 plekken
Totaal			=	39,5 plekken

In het plan zijn in de openbare ruimte 32 parkeerplaatsen opgenomen. Daarbij worden op eigen erf nog eens 13 parkeerplaatsen mogelijk gemaakt. Met een totale parkeergelegenheid van 45 parkeerplaatsen wordt ruim voldoende voldaan aan de geraamde parkeerbehoefte.

5 OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Bodem

Ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied is er in februari 2010 door Geofox-Lexmond een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie (rapportnr. 20092032/SVEN). Hieronder worden de belangrijkste conclusies uit het rapport gegeven.

Op basis van het onderzoek blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht tot sterk verontreinigd is met PAK. Vooralsnog kan niet uitgesloten worden dat hier sprake is van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging' in het kader van de Wet bodembescherming ($>25 \text{ m}^3$ sterk verontreinigde grond). Nader onderzoek is noodzakelijk om de omvang van de verontreiniging vast te stellen.

De aangetoonde verontreiniging aan PAK vormt een belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van het terrein. Er wordt geadviseerd de omvang van verontreiniging aan PAK in de bovengrond vast te stellen door middel van nader onderzoek. Op basis van de resultaten van dit onderzoek kan de noodzaak voor het uitvoeren van een sanering worden vastgesteld. Voor het overige vormt de milieukundige kwaliteit van de grond en het grondwater geen belemmering voor de herontwikkeling.

Naar aanleiding van de conclusies uit het verkennend bodemonderzoek is in april 2010 door Geofox-Lexmond een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek dient om vast te stellen of al dan niet sprake is van een duidelijke verontreinigingskern met PAK. Het vervolgonderzoek concludeert als volgt.

Op basis van het totaal aan onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat sprake is van een overwegend licht met PAK verontreinigde toplaag. Er is geen sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging' in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb). De eerder aangetroffen matig en sterk verhoogde gehalten blijken zeer plaatselijk uitschieters te betreffen. De aangetroffen bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw.

De onderzoeksresultaten zijn opgenomen in de separate bijlage.

5.2 Geluid (wegverkeerslawaaï)

Omdat er nieuwe geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd in het plangebied, is het voor het bestemmingsplan noodzakelijk de te verwachten geluidbelasting op de gevels te berekenen.

De bebouwing wordt geprojecteerd nabij wegen met een 30-km-zone. Deze wegen hebben geen onderzoekszone en vallen daarom buiten het regime van de Wet geluidhinder. In het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast is de geluidbelasting op de gevel de basis voor de berekening van de binnenwaarde conform het Bouwbesluit.

Hiertoe is in april 2010 door Croonen Adviseurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het rapport, behorende bij dit onderzoek, wordt de volgende conclusie gegeven.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege de Mgr. Völkerstraat, de 9 rechtstreeks aan de weg geprojecteerde woningen ter plaatse van twee waarneempunten een geluidsbelasting hebben van meer dan 48 dB. Voor deze woningen zou (indien het plan zou vallen binnen het regime van de Wet geluidhinder) een hogere waarde gevraagd (en verleend) worden. Omdat de geluidgevoelige bebouwing op de Mgr. Völkerstraat (geluidbron) ontsluit zijn geen maatregelen in de vorm van wallen of schermen overwogen. Vanwege de ligging kort op de weg en hoogte van de geluidgevoelige bebouwing zouden afschermingen een onacceptabele hoogte moeten hebben.

Het vervangen van de huidige elementenverharding door een elementenverharding in keperverband of een stille elementenverharding kan een geluidreductie optreden van respectievelijk 2 dB en 4 dB. Daarmee wordt de grenswaarde van 48 dB niet gehaald en kan worden gesteld dat deze maatregel niet doelmatig is. Het vervangen van de huidige klinkerbestrating door asfalt is niet wenselijk omdat de huidige verharding overeenkomt met de aard en functie van de weg, namelijk een snelheidremmende werking op deze 30 km-weg.

De woningen hebben allen een geluidluwe gevel en buitenruimte waardoor geluidgevoelige ruimten zoveel mogelijk aan de geluidluwe gevel gesitueerd kunnen worden. Voorts zal de binnenwaarde voldoen aan de eisen die in het Bouwbesluit worden gesteld.

Vanwege het voorgaande kan gesteld worden dat er sprake is van een acceptabele akoestische situatie, waardoor er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dus een goede ruimtelijke ordening.

Vanwege de overige wegen (Julianastraat, Pr. Bernhardplein, Willem II-straat) voldoen alle woningen aan de grenswaarde van 48 dB waardoor er ook vanwege deze wegen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De onderzoeksresultaten zijn opgenomen in de separate bijlage.

5.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit, oftewel titel 5.2 van de Wet milieubeheer, is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging.

Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate bijdraagt (NIMB)' aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Alleen ruimtelijke projecten die dus in betekenende mate de luchtkwaliteit verslechteren worden nog indirect getoetst aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. De rijksoverheid heeft de definitie van 'niet in betekenende mate bijdragen' vastgelegd in het Besluit 'niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Projecten die de concentratie NO₂ of fijn stof met meer dan 1% (van de grenswaarde van de jaargemiddeldeconcentratie van PM₁₀ of NO₂, 40 µg/m³, dus 0,4 µg/m³) verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling.

Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 1%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit.

Het voorliggende plan valt onder de categorie 'niet in betekenende mate' omdat het een beperkt aantal woningen betreft. Nader onderzoek naar de effecten van het initiatief op de luchtkwaliteit is derhalve niet aan de orde.

5.4 Milieuzonering

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) geen hinder ondervinden van nabijgelegen bedrijven. Voor wat betreft de onderbouwing daarvan dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de brochure VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. De brochure geeft richtafstanden vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie die aangehouden moeten worden. De aan te houden afstanden van de brochure zijn opgezet voor inwaarts zoner en bevatten vanuit de milieugevoelige functie gezien een bufferzone.

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding aangebracht te worden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Te denken valt bijvoorbeeld aan stankhinder van agrarische bedrijven en hinder van bedrijven die verspreid in de wijk en in de directe omgeving aanwezig zijn.

5.4.1 Inventarisatie

In mei 2009 is door Croonen Adviseurs een Risico-inventarisatie opgesteld waarin mogelijkheden voor herontwikkeling in de wijk 't Rooi Dorp zijn bekeken. Hierin is ook naar bovenstaand beschreven milieuhinder gekeken. Voor deze risico-inventarisatie is de te verwachten hinder door bedrijven op basis van de vergunde situatie bekeken. Hiervoor heeft de gemeente een lijst opgesteld, waarin de richtafstanden vanuit de belanghebbende inrichtingen zijn vermeld. Voor inrichtingen in de omgeving van het plangebied is geluid de maatgevende factor bij hinder door bedrijven.

Op basis van de richtafstanden tot gevoelige functies is bevonden dat een aantal hindercirkels over het plangebied valt. Het betreft de volgende bedrijven, allen gelegen aan de Mgr. Völkerstraat:

Bedrijf	Mgr. Völkerstraat nr.	SBI-code 2008	Milieucat. volgens milieuvergunning/melding	Richtafstand VNG	Milieucat. volgens bestemmingsplan	afstand tot plangebied (perceelsgrens)	Status inrichting
V.d. Hoven Schoenmode VOF	27	464	2	30	2	20	in bedrijf
Van Beers B.V.	33	152	3.1	50/100	3	27	in bedrijf
Veronica Textiel	37a	466/469	2	50/100	3	70	onduidelijk
TSK Schoenen	37a	151	3.1	50/100	3	70	in bedrijf
	29			30	2	22	geen bedrijf aanwezig

5.4.2 Akoestisch onderzoek

Voor de in de nabije omgeving aanwezige inrichtingen is door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau in juli 2009 een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. In dit onderzoek is berekend of de richtafstanden die voor de hierboven genoemde bedrijven gelden ook daadwerkelijk voor overlast zorgen bij de nieuwe (woon)bebouwing.

Uit het onderzoek naar bovenstaande inrichtingen blijkt dat er door bedrijven inderdaad bedrijfshinder wordt verwacht, maar dat dit zodanig beperkt is, dat dit geen belemmering vormt voor de nieuw te bouwen woningen.

Bij het realiseren van nieuwe hindergevoelige functies binnen de hinderzone van een inrichting dient vervolgens bekeken te worden of deze functies de inrichting niet belemmeren in zijn bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden. De voorgevels van de nieuwe woningen worden gerealiseerd in de rooilijn van de bestaande woningen. Er worden derhalve geen nieuwe woningen dichterbij de hinderveroorzakende inrichtingen gerealiseerd. Daarnaast liggen er reeds woningen dichterbij de hinderveroorzakende inrichting dan de te realiseren woningen. Geconcludeerd kan worden dat de nieuwe woningen geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden van hinder veroorzakende inrichtingen.

Een samenvatting van de uitgevoerde onderzoekswerkzaamheden is opgenomen in de (separate) bijlage 'Beschouwing akoestische aspecten bedrijvigheid omgeving Bernhardplein'.

5.5 Externe veiligheid

Bij het opstellen of wijzigen van ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (bijvoorbeeld een tankstation);
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleidingen;
- propaantanks bij particulieren.

Deze risicobronnen moeten getoetst worden aan de huidige wet- en regelgeving. Op basis van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan geconcludeerd worden dat er in de buurt van de gewenste ontwikkeling geen risicobronnen aanwezig zijn. Er is daarom geen nader onderzoek benodigd.

5.6 Watertoets

Ruimtelijke plannen dienen hydrologisch neutraal en op een duurzame wijze te worden uitgevoerd. Het gebiedseigen water dient hierbij zoveel als mogelijk vastgehouden te worden. Vanuit milieutechnisch oogpunt zullen er géén uitlogbare materialen gebruikt mogen worden zoals koper, zink, lood of zacht PVC.

Uitgangspunt bij nieuwbouwplannen is dat het hemelwater en het vuilwater gescheiden wordt aangeboden (gescheiden rioolstelsel).

Voor het voorliggende bestemmingsplan is door Geofox-Lexmond de waterhuishoudkundige situatie onderzocht. Hiervoor is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. De uitgangspunten voor dit plan zijn overeengekomen met zowel het Waterschap Brabantse Delta als de gemeente Loon op Zand. Hieronder volgt de samenvatting van dit plan.

5.6.1 Huidige situatie

Waterhuishouding

Het plangebied ligt in vrij afwaterend gebied; er worden geen vaste waterpeilen gehandhaafd. Op de locatie of in de directe omgeving bevindt zich echter geen oppervlaktewater.

Riolering

De bebouwing en terreinverharding binnen het plangebied zijn aangesloten op een gemengd rioolstelsel. Dit betekent dat hemelwater en afvalwater via dezelfde buis worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). De capaciteit van het rioolstelsel is onvoldoende, hierdoor treedt bij hevige regenval wateroverlast op.

Geohydrologie

Uit de boorbeschrijvingen in het onderzoek blijkt dat de bovenste bodemlaag binnen het plangebied behoorlijk uniform is. Tot een diepte van 2,0 m-mv komt zeer fijn zand voor, tussen 2,0 en 2,5 m-mv komt zwak zandig leem voor.

Op de locatie is een peilbuis geplaatst. De grondwaterstand is bepaald in een natte periode en bedroeg op dat moment (16 maart 2010) circa 4,2 m + NAP (1,0 m-mv). Er is aangenomen dat deze grondwaterstand ongeveer overeenkomt met de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). Op basis van langdurig bemeten peilbuizen in de omgeving wordt aangenomen dat de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) circa 3,3 m + NAP (1,9 m-mv) bedraagt.

Op basis van de veldproeven is de doorlatendheid in de onverzadigde zone bepaald. Hieruit volgt dat de onverzadigde doorlatendheid (bepalend voor de infiltratiecapaciteit) zeer slecht is, zodanig dat de doorlatendheidsproeven niet uitvoerbaar bleken.

5.6.2 Toekomstige situatie

De onverzadigde zone van de bodem in het plangebied heeft een zeer slechte doorlatendheid, infiltratie is hierdoor zonder aanvullende maatregelen niet mogelijk. Vanwege het feit dat bij hevige regenval in de omgeving van het plangebied wateroverlast optreedt, eist de gemeente dat de toename van het verhard oppervlak wordt gecompenseerd. De compensatie-eis bedraagt 780 m³/hectare. Het initiatief voorziet in een toename van het verhard oppervlak van circa 1.780 m², wat zich vertaalt naar een bergingsopgave van circa 140 m³. Deze berging dient plaats te vinden binnen het plangebied, zonder afwenteling naar de omliggende gebieden te veroorzaken.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)*	Toekomstige situatie (m ²)*
Dakoppervlakte bebouwing	1.000	1.660
Terreinverharding	1.100	2.220
Onverhard terrein	2.930	1.150
Totaal	5.030	5.030

*Indicatieve maatvoering

De compensatie voor de toename aan verharding zal gerealiseerd worden in de vorm van een ondergrondse waterbergingsvoorziening. Hemelwater wordt naar deze voorziening geleid en vervolgens vertraagd afgevoerd naar de gemengde riolering in de omgeving, waarbij de maximale leeglooptijd drie dagen bedraagt. Geadviseerd wordt om de bergingsvoorziening te dimensioneren op het benodigde volume met betrekking tot waterberging, maar aan te leggen als infiltratievoorziening. Op die manier kan hemelwater toch infiltreren als de bodem het toelaat.

Afvalwater zal tot aan de erfgrans gescheiden worden afgevoerd, waarna beide aansluiten op het gemengde gemeentelijke riool. Op het moment dat ook de omgeving van een gescheiden rioolstelsel wordt voorzien, kan hier eenvoudig op worden aangesloten.

De bebouwing wordt gerealiseerd uit duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen. Indien desondanks uitlogbare materialen worden gebruikt, worden deze voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan. Daarnaast is het mogelijk om aanvullende maatregelen te treffen om diffuse verontreiniging van bodem en (grond)water te voorkomen.

Geconcludeerd kan worden dat, na realisatie van de bergingsvoorzieningen, er voor het aspect water geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied te verwachten zijn.

5.7 Ecologie

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden.

Het plan dient zowel aan de Flora- en faunawet als aan de Natuurbeschermingswet 1998 getoetst te worden. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten.

Met dit doel is in februari 2010 door Croonen Adviseurs een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het rapport, behorende bij deze quickscan, is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting en wordt hieronder samengevat.

5.7.1 Beschermde natuurgebieden

Op 1,5 km ten oosten van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen en op 3,5 km ten noordwesten van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Langstraat. In de nabijheid (1,5 km) van het plangebied ligt een bosgebied dat deel uitmaakt van de EHS (Loonse en Drunense duinen). Gezien de afstand tot het plangebied en de aard van de ruimtelijke ingreep zal er van negatieve effecten op de EHS geen sprake zijn. Daarnaast komen de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden niet in gevaar.

Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan of een voortoets.

5.7.2 Beschermde soorten

Op basis van de beschikbare literatuurgegevens en het veldbezoek kan worden vastgesteld dat het terrein een potentiële habitat biedt voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde broedvogels, vleermuizen en de Euraziatische rode eekhoorn.

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

Er is onderzocht of er mogelijkwerwijs strikter beschermde soorten en/of soortgroepen voorkomen in het plangebied. Op basis van de beschikbare gegevens en het veldbezoek is geconcludeerd dat een nader onderzoek naar de invloed van de voorgenomen bouwwerkzaamheden op in het plangebied aanwezige huismussen en vleermuizen benodigd was. Dit onderzoek heeft in 2011 plaatsgevonden. De rapportage d.d. 2 november 2011 is in de bijlage bij deze toelichting opgenomen. De conclusies staan in navolgende paragraaf beschreven.

5.7.3 Conclusies nader onderzoek vleermuizen en huismussen

In totaal zijn in het plangebied en omgeving de onderstaande beschermde soorten aangetroffen:

- Gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus*
- Rosse vleermuis *Nyctalus noctula*
- Laatvlieger *Eptesicus serotinus*
- Huismus *Passer domesticus*

In de bebouwing in het plangebied is één zomerverblijfplaats van enkele gewone dwergvleermuizen aangetroffen (naar alle waarschijnlijkheid een groepje mannetjes). Daarnaast zijn binnen het plangebied ook foeragerende gewone dwergvleermuizen waargenomen. Vliegroutes zijn tijdens de veldbezoeken niet vastgesteld.

Buiten het plangebied zijn enkele baltsplaatsen aangetroffen van de gewone dwergvleermuis. Waar zich de paarplaatsen bevinden, kon niet worden achterhaald.

In totaal zijn er zes broedpaartjes van de huismus vastgesteld die broeden onder de dakpannen in het plangebied. Op één locatie kon niet met zekerheid worden vastgesteld of er sprake was van een nest.

5.7.4 Toetsing Flora- en faunawet

Vleermuizen

In de bebouwing in het plangebied is één zomerverblijfplaats van enkele gewone dwergvleermuizen aangetroffen; het betreft vermoedelijk een verblijfplaats van een groepje mannetjes. Dergelijke vaste verblijfplaatsen zijn beschermd in het kader van de Flora- en faunawet. Een verstoring van deze verblijfplaatsen betekent een overtreding van de Flora- en faunawet. Voor vleermuizen is een ontheffing voor onderhavig project niet mogelijk (zie bijlage II, Toetsingskader Flora- en faunawet). Voor deze soorten moeten effecten dus vooraf worden voorkomen. Dit kan door een mitigatieplan op te stellen en uit te voeren. Een globale inhoud van een dergelijk mitigatieplan wordt in de paragraaf 4.2.3 nader toegelicht.

Foerageergebied is beschermd als het van essentieel belang is voor het in stand houden van een vaste verblijfplaats. Dit is het geval als bij het verdwijnen van het foerageergebied de verblijfplaats ook zou verdwijnen. Echter, het plangebied wordt niet intensief gebruikt als foerageergebied. Er wordt door het voornemen geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen aangetast.

Huismus

Er zijn zes broedlocaties aangetroffen van de huismus binnen het plangebied. Door de beoogde ingreep gaan deze allen verloren. Hoewel mogelijk een deel van het foerageergebied van de huismus wordt aangetast, is er in de directe omgeving van het plangebied voldoende alternatief foerageergebied aanwezig.

Nesten van de huismus zijn jaarrond beschermd in het kader van de Flora- en faunawet (zie bijlage II, Toetsingskader Flora- en faunawet). Een verstoring of aantasting van deze verblijfplaatsen betekent een overtreding van de Flora- en faunawet. Voor jaarrond beschermde broedvogels is een ontheffing voor onderhavig project niet mogelijk. Voor deze soorten moeten effecten dus vooraf worden voorkomen. Dit kan door een mitigatieplan op te stellen en uit te voeren. Een globale inhoud van een dergelijk mitigatieplan wordt in paragraaf 4.2.3 nader toegelicht.

Procedure

Er is in het plangebied 1 verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en 6 broedlocaties van de huismus aangetroffen die verloren gaan door de beoogde ingreep. Indien geen maatregelen worden getroffen, wordt de Flora- en faunawet overtreden. Om de Flora- en faunawet te mogen overtreden is een ontheffing noodzakelijk. Deze is voor Habitatrichtlijnsoorten (waaronder de gewone dwergvleermuis) en Vogelrichtlijnsoorten (waaronder de jaarrond beschermde huismus) niet mogelijk voor het onderhavige project (zie bijlage II, Toetsingskader Flora- en faunawet).

Om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen, moeten alle effecten vooraf worden voorkomen. Dit kan door een mitigatieplan op te stellen. Dergelijke maatregelen worden in paragraaf 4.2.4 nader toegelicht.

Als een vaste verblijfplaats, nest of functioneel leefgebied van vleermuizen of de huismus wordt aangetast of verstoord door de ingreep, wordt geadviseerd het mitigatieplan ter goedkeuring voor te leggen aan Dienst Regelingen van het Ministerie van EL&I om er zeker van te zijn dat de juiste procedures worden gevolgd. Dienst Regelingen zal, indien het akkoord is met het aangeleverde stappenplan waarin de aanpak voor mitigatie beschreven wordt, een zogenoemde 'positieve afwijzing' afgeven. Daarmee zegt zij in feite dat een ontheffing niet noodzakelijk is wanneer men zich bij de uitvoering houdt aan het opgestelde stappenplan.

5.7.5 Aanbevelingen maatregelen

Mitigeren verblijfplaatsen

De mitigerende maatregelen die genomen moeten worden om – zowel tijdelijke als permanente – effecten de in het plangebied aanwezige vleermuisverblijfplaatsen en broedlocaties voor de huismus geheel te voorkomen, zijn gebonden aan het gebruik van de verblijfplaatsen van de beschermde soorten. Effecten kunnen zowel tijdelijk als permanent worden voorkomen als verblijfplaatsen op korte termijn, en buiten de periode dat de te verwijderen verblijfplaatsen in gebruik zijn, worden vervangen. Indien de vervangende verblijfplaatsen vóór de volgende periode dat de beschermde soorten terugkeren naar het oorspronkelijk verblijf, zijn geplaatst en functioneren, kunnen effecten worden voorkomen.

Als vervangend verblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis kan de in het plangebied te realiseren bebouwing worden voorzien van min of meer kunstmatige vleermuisverblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis. Speciaal voor renovatie of nieuwbouw zijn er onderhoudsvrije vleermuisenkokers in de handel die ingemetseld kunnen worden, en zogenaamde vleermuiswartieren die eenvoudig te bevestigen zijn aan muren. Deze duurzame maatregelen zijn veelal eenvoudig en met geringe meerkosten in nieuwbouw in te passen. Om tijdelijke effecten op vleermuizen te voorkomen kan in de periode tussen de sloop van de huidige

bebouwing en de realisatie van de nieuwbouw alternatieve, tijdelijke verblijfplaatsen worden aangeboden. Praktisch gezien is dit het meest eenvoudig te realiseren door het ophangen van vleermuiskasten aan de bebouwing in de directe omgeving van het plangebied.

Voor het mitigeren van broedlocaties voor de huismus kunnen specifiek voor de huismus ontworpen nestkasten worden opgehangen. Deze duurzame maatregelen zijn veelal eenvoudig en met geringe meerkosten in nieuwbouw in te passen. Om tijdelijke effecten op de huismus te voorkomen kan in de periode tussen de sloop van de huidige bebouwing en de realisatie van de nieuwbouw alternatieve, tijdelijke verblijfplaatsen worden aangeboden. Praktisch gezien is dit het eenvoudigst te realiseren door het ophangen van huismus-nestkasten aan de bebouwing in de directe omgeving van het plangebied.

Het aantal op te hangen of te integreren vervangende verblijfplaatsen is afhankelijk van de acceptatiekansen van de betreffende soorten. Voor beide aangetroffen beschermde soorten geldt dat deze bepaalde eisen hebben aan het type verblijf. Hierdoor wordt geadviseerd per te vervangen verblijf of broedlocatie meerdere vervangende voorzieningen te plaatsen, om de acceptatiekansen en hiermee de effectiviteit van de mitigerende maatregel te vergroten.

Het ophangen van vleermuiskasten en nestkasten voor huismussen, en het bepalen van een geschikte locatie kan het beste worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige¹ op het gebied van vleermuizen en huismussen.

Maatregelen voorafgaand aan slopen

Voorafgaand aan de sloop dient het pand ongeschikt te worden gemaakt voor vleermuizen door het laten ontstaan van tocht waardoor het microklimaat wordt verstoord. Dit betekent dat al het aanwezige plaatmateriaal en overige losse elementen van de buitenzijde voorzichtig verwijderd wordt. Waar sprake is van spouwmuur kunnen er voorzichtig gaten in de buitenmuren worden gemaakt om het microklimaat te beïnvloeden. Zo krijgen aanwezige individuen de mogelijkheid om te ontluchten. Het ongeschikt maken en het slopen van het pand dienen te worden uitgevoerd buiten de periode waarin de vleermuizen gebruik maken van het verblijf (zomerverblijf mannetjes: van mei/juni t/m augustus) en buiten de winterrustperiode (winter-rust: van november t/m maart) van de gewone dwergvleermuis.

Mocht het niet haalbaar zijn om buiten deze perioden te slopen, dan kan het pand buiten de kwetsbare perioden ongeschikt worden gemaakt voor vleermuizen. De sloop kan dan later plaatsvinden. Alleen wanneer door een deskundige kan worden uitgesloten dat vleermuizen gebruik maken van het betreffende pand, kan deze ook binnen de hiervoor genoemde perioden ongeschikt worden gemaakt als verblijfplaats.

Vleermuizen maken hiernaast gebruik van de omgeving in en nabij het plangebied als foerageergebied. Om te voorkomen dat vleermuizen tijdens de werkzaamheden worden verstoord, wordt aangeraden om het aanbrengen van verlichting zoveel mogelijk te beperken (ook tijdens de bouw). Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn namelijk gevoelig voor lichtverstoring.

1. Onder een deskundige wordt verstaan iemand die voor de relevante situatie en soorten aantoonbare ervaring en kennis heeft op het gebied van soortspecifieke ecologie. Dat kan zijn een ecooloog van een ecologisch adviesbureau, iemand die aantoonbaar actief is op het gebied van soortenmonitoring of iemand die aantoonbaar actief is op het gebied van soortbescherming en aangesloten/werkzaam bij de daarvoor in Nederland bestaande organisaties (bijvoorbeeld RAVON, VZZ, Vogelbescherming, FLORON, SOVON, etc.).

Voor de huismus geldt dat de betreffende panden moeten worden gesloopt buiten de broedperiode van de huismus. De broedperiode loopt van ongeveer maart tot en met juli.

Het ongeschikt maken en slopen van panden kan het beste worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige op het gebied van vleermuizen en huismussen.

5.8 Archeologie

In 1992 is het Europese 'Verdrag van Malta' opgesteld, met als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te kunnen beschermen. Dit verdrag is door Nederland in 1998 ondertekend. Bij Ruimtelijke ontwikkelingen geldt het uitgangspunt, dat archeologische waarden zoveel mogelijk behouden en geconserveerd blijven in de bodem. Vanuit de Monumentenwet hebben gemeenten bovendien de taak om archeologische waarden en verwachtingen te verwerken in bestemmingsplannen.

Door Becker & Van de Graaf is in februari 2010 een archeologisch bureauonderzoek & inventariserend veldonderzoek uitgevoerd om te bepalen of er in het gebied kans is op archeologische waarden. In het rapport, behorende bij het onderzoek, is de volgende conclusie opgenomen.

Uit het booronderzoek blijkt dat het plangebied op een plaggendek van minimaal een meter dikte ligt dat grotendeels intact is. Daarnaast lijkt er een oudere bodem in het dekzand voor te komen. In de boringen zijn een metaalslak en houtskool in de onverstoorde delen van het plaggendek aangetroffen. Gezien het beleid van de provincie Noord-Brabant en op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd om vervolgonderzoek uit te laten voeren. Geadviseerd wordt om over eventuele nadere maatregelen overleg te voeren met het bevoegd gezag.

Het rapport is beoordeeld door de gemeente Loon op Zand. Hierbij zijn in een selectieadvies de aanbevolen vervolgstappen aangegeven.

De gemeente Loon op Zand kan instemmen met het geformuleerde advies van Becker & Van de Graaf om bij ingrepen dieper dan 80 cm–mv een proefsleuvenonderzoek uit te (laten) voeren. Indien de ingrepen dieper reiken dan 1,6 m–mv zal het proefsleuvenonderzoek ook duidelijkheid moeten geven over de aard van de humeuze laag in het dekzand.

In eerste instantie werd er vanuit gegaan dat ten gevolge van de bouwwerkzaamheden de bodem dieper dan 80 cm onder maaiveld verstoord zou gaan worden. Uit het sonderingsadvies ten behoeve van de benodigde fundering, uitgevoerd in opdracht van de initiatiefnemer, blijkt echter dat er in plaats van op staal op palen wordt gefundeerd. Hierover is contact opgenomen met de senior archeoloog van de gemeente Loon op Zand, verantwoordelijk voor het opstellen van het selectieadvies. Deze beschouwt de uit te voeren fundering als archeologisch vriendelijk, waardoor eventuele aanwezige archeologische waarden beter bewaard kunnen blijven. Om er zeker van te zijn dat het bouwen ter plaatse van een hoge archeologische waarde binnen het gebied verantwoord plaatsvindt, is in de regels en verbeelding bij dit bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Hierin worden randvoorwaarden gesteld aan de mogelijkheid bouwwerken op te richten in het plangebied en dient bij het verlenen van een omgevingsvergunning hiervoor verantwoord te worden hoe omgegaan wordt met de aanwezige archeologische waarden.

Daarnaast is in regeling voor de dubbelbestemming een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen, waarin verstoring van de bodem (en daarmee de eventueel aanwezige archeologische waarden) wordt voorkomen.

De resultaten van het uitgevoerde archeologisch onderzoek zijn opgenomen in de separate bijlage.

5.9 Kabels en leidingen

Met behulp van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant en de KLIC-melding voor het plangebied is bepaald dat er binnen het plangebied geen planologisch relevante kabels of leidingen aanwezig zijn.

6 JURIDISCHE BESCHRIJVING

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de ontwikkeling van een zorgcomplex evenals een aantal twee-onder-één-kapwoningen en aaneengebouwde woningen aan het Pr. Bernhardplein in de kom Kaatsheuvel.

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de komende jaren voor de ruimtelijke en functionele gewenste situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. Ook uit deze aspecten blijkt een aantal randvoorwaarden naar voren te komen die in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan (regels en verbeelding) hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en in beeld op een verbeelding. Verbeelding en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Voorts is aangesloten bij het gemeentelijke Handboek digitale bestemmingsplannen. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels.

6.1 Systematiek en techniek

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Deze standaard -welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is- is verplicht in het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, gebruiksregels, en dergelijke);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaardbegripsbepalingen;
- een standaardwijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de verbeelding;
- standaardbenamingen van aanduidingen op de digitale verbeelding van het bestemmingsplan en in de regels.

In het kader van de nieuwe wet- en regelgeving is het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet het aan de eisen van IMRO2008 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2008) en STRI2008 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2008).

Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Er zal een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf de invoering van de nieuwe Wro overigens verplicht.

6.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen die zijn opgegaan in de omgevingsvergunning is de bouwvergunning, binnenplanse ontheffing, sloopvergunning en aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd.

In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.

In het bestemmingsplan zijn geen procedureregels opgenomen. De procedure voor een wijzigingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening, en de Wabo bevat een procedureregeling voor de omgevingsvergunning.

Met de Wabo is ook het Besluit omgevingsrecht (hierna Bor) in werking getreden. Dit Besluit vervangt grofweg het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (hierna Bblb). Wel is er een aantal belangrijke wijzigingen in het vergunningvrij bouwen.

Er zijn nu twee categorieën van omgevingsvergunningvrij bouwen. De eerste categorie is een voortzetting van het Bblb. Deze bouwwerken zijn vergunningvrij, het bestemmingsplan kan hier geen beperkingen aan opleggen. De tweede categorie is nieuw. Deze bouwwerken zijn vergunningvrij voor zover ze conform het bestemmingsplan zijn. Hier is het bestemmingsplan bepalend voor wat zonder omgevingsvergunning gebouwd mag worden. Indien er strijd is met het bestemmingsplan mag niet gebouwd worden, tenzij er een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend kan worden.

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Hieronder wordt een uitleg gegeven bij die bestemmingen waarvoor dit noodzakelijk is.

6.3.1 Maatschappelijk

Deze bestemming is opgenomen om de vestiging van maatschappelijke functies mogelijk te maken. Binnen de bestemming maatschappelijk is een aanduiding opgenomen voor een zorgcomplex. Daarnaast zijn tuinen, erven en verhardingen alsmede parkeervoorzieningen toegelaten.

6.3.2 Verkeer

Er is voor gekozen om één bestemming op te nemen waarin zowel het doorgaand verkeer als ook het bestemmingsverkeer geregeld is. In de bestemming verkeer is daarom de mogelijkheid voor voet en fietspaden, groen, parkeervoorzieningen opgenomen. Binnen de bestemming wonen is een aanduiding 'speciale vorm van wonen - parkeren' opgenomen om aan te geven dat er ter plaatse van deze aanduiding per woning een parkeerplaats gerealiseerd moet worden. Dit is nodig om de benodigde parkeernorm haalbaar te maken.

6.3.3 Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor wonen. Onder voorwaarden is de uitoefening van aan huis gebonden beroepen toegestaan. Voor de uitoefening van aan huis gebonden bedrijven is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Binnen de bestemming wonen zijn de twee woningdifferentiaties, aaneengebouwd en twee-aaneengebouwd, opgenomen. Daarnaast is een aanduiding bijgebouwen opgenomen om aan te geven waar bijgebouwen zijn toegestaan.

6.3.4 Waarde – Archeologie

Deze gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem. De bestemming stelt eisen aan uit te voeren (bouw)werkzaamheden om de eventueel aanwezige archeologische waarden in het plangebied te beschermen.

6.4 Overige bepalingen

6.4.1 Afwijkingen (algemeen)

De in het plan opgenomen afwijkingsmogelijkheden (voorheen de binnenplanse ontheffingsmogelijkheden) bieden de mogelijkheid om veranderingen relatief snel, na een korte procedure en binnengemeentelijk te beoordelen en door te voeren. Aan het gebruik van deze afwijkingen is wel een aantal voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de planregels. Het doel van het opnemen van deze voorwaarden is om te voorkomen dat er een stedenbouwkundige of planologisch onaanvaardbare situatie zal ontstaan.

Iedere voorgenomen afwijking van de verbeelding en de regels zal in de procedure namelijk niet alleen worden beoordeeld op zijn inhoudelijke aspecten en getoetst worden aan het plan, maar zal evenzeer worden bezien op zijn gevolgen voor omwonenden en andere belanghebbenden.

6.4.2 Algemene afwijkingsregels

Het betreft een flexibiliteitsregeling die noodzakelijk is om op kleine onderdelen te kunnen afwijken van de regels van het plan, bijvoorbeeld als gevolg van in de praktijk vaak voorkomende problemen met het uitmeten van terreinen en dergelijke. Een bekend gegeven is de mogelijkheid om 10% te kunnen afwijken van maten, percentages en afmetingen. Deze regel is slechts toepasbaar onder bepaalde beperkingen.

6.4.3 Overgangsregels

Door middel van deze regels kunnen bestaande afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan worden voortgezet, tenzij deze op illegale manier tot stand zijn gekomen. Als er geen sprake is van illegale situaties kan de bestaande situatie worden gecontinueerd. Ten behoeve daarvan kunnen van het bestemmingsplan afwijkende gebouwen in stand worden gehouden en kan van het bestemmingsplan afwijkend bestaand gebruik worden voortgezet. De overgangsregels zijn opgenomen conform artikel 3.2.1. en 3.2.2. Bro.

7 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Prins Bernhardplein, Kaatsheuvel' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor vooroverleg gezonden naar de betreffende instanties. De ingediende reacties zijn samengevat en beantwoord in het verslag vooroverleg, dat als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

7.1.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is tevens overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd. Het plan heeft van 18 november 2010 tot en met 29 december 2010 voor iedereen ter inzage gelegen. Ingezetenen van de gemeente Loon op Zand en belanghebbenden konden gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling inspraakreacties geven op het voorontwerpbestemmingsplan.

In totaal zijn 36 inspraakreacties ontvangen. Alle reacties zijn samengevat en beantwoord in het eindverslag inspraakprocedure, dat als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

7.1.3 Ter visie legging

Op basis van de ingediende vooroverleg- en inspraakreacties is het bestemmingsplan op enkele punten aangepast. Ook zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- Toelichting, paragraaf 4.2 Inrichting: de resultaten van de heroverweging van de welstandscommissie zijn ingevoegd;
- Regels, artikel 5.2.3.b: "achtergevellijn" is veranderd in "voorgevellijn".

Het aangepaste bestemmingsplan wordt als ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen.

De resultaten van deze procedure zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. De gemeente Loon op Zand sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. Hierbij dient vermeld te worden, dat de gemeente alleen medewerking verleent aan het initiatief, als de exploitatiekosten van het initiatief voor de gemeente niet negatief zijn. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.

Tevens is er een risicoanalyse uitgevoerd ten behoeve van de mogelijke tegemoetkoming in schade. Deze analyse is omgezet naar een overeenkomst welke is ondertekend door de initiatiefnemer. Deze overeenkomst is als een separate rapportage opgenomen. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.