



MILIEU ADVIESBUREAU



WIJZIGINGSPLAN

Rechtvaart 18, Kaatsheuvel

NL.IMRO.0809.WPRechtvaart18-VA01

Everhage B.V.

Transformatie bedrijfsperceel Rechtvaart 18, Kaatsheuvel naar woningbouwlocatie

Wijzigingsplan

Datum
Projectnummer

12 januari 2017
1645-03

1. inleiding	5
1.1 <i>aanleiding opstellen wijzigingsplan</i>	5
1.2 <i>doel</i>	5
1.3 <i>principebesluit gemeente</i>	5
1.4 <i>plangebied en begrenzingen</i>	5
1.5 <i>vigerende regeling</i>	5
1.6 <i>leeswijzer</i>	7
2. beschrijving bestaande situatie	8
2.1 <i>bestaande situatie</i>	8
2.2 <i>functionele structuur</i>	9
3. beleidskader	10
3.1 <i>rijksbeleid</i>	10
3.2 <i>provinciaal beleid</i>	11
3.3 <i>regionaal beleid</i>	13
3.4 <i>gemeentelijk beleid</i>	13
3.5 <i>conclusie</i>	14
4. planbeschrijving	15
4.1 <i>aanleiding</i>	15
4.2 <i>het plan</i>	15
4.3 <i>ruimtelijk</i>	15
4.4 <i>milieu</i>	15
5. haalbaarheid	16
5.1 <i>inleiding</i>	16
5.2 <i>geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)</i>	16
5.3 <i>luchtkwaliteit</i>	17
5.4 <i>bodem</i>	17
5.5 <i>bedrijven en milieuzonering</i>	18
5.6 <i>externe veiligheid</i>	19
5.7 <i>kabels en leidingen</i>	19
5.8 <i>ecologie</i>	20
5.9 <i>waterhuishouding en riolering</i>	20
5.10 <i>archeologie</i>	21
5.11 <i>conclusie</i>	22

6. juridische aspecten	23
6.1 <i>planstukken</i>	23
6.2 <i>toelichting op de verbeelding</i>	23
6.3 <i>toelichting op de regels</i>	23
7. uitvoerbaarheid	24
7.1 <i>economische uitvoerbaarheid</i>	24
7.2 <i>maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	24
7.2.1 <i>vooroverleg</i>	24
bijlagen	25
1. Bodemonderzoek conform NEN 5740	
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
3. Quick scan flora en fauna	
4. Archeologisch inventariserend veldonderzoek (IVO-0)	
5. Verslag vooroverleg	

1. inleiding

1.1 aanleiding opstellen wijzigingsplan

Everhage B.V., hierna 'de initiatiefnemer', heeft het voornemen om het bedrijfsperceel Rechtvaart 18 te Kaatsheuvel, gemeente Loon op Zand, te transformeren naar een woningbouwlocatie. De bestaande bedrijfswoning zal de functie van burgerwoning krijgen. De huidige bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt en in plaats daarvan wordt een extra woning gerealiseerd. Het vigerende bestemmingsplan staat een dergelijke ontwikkeling niet rechtstreeks toe. Wel kent het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om de bestemming van het perceel Rechtvaart 18 te wijzigen in 'wonen'. Derhalve is onderhavig wijzigingsplan opgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 doel

Onderhavig wijzigingsplan heeft tot doel om de functie van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning en de realisatie van een extra burgerwoning juridisch-planologisch mogelijk te maken. Daarbij wordt de bestemming 'bedrijf' gewijzigd in 'wonen'.

1.3 principebesluit gemeente

Per brief van 26 januari 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Loon op Zand aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de ontwikkeling. De gemeente heeft in haar brief aangegeven dat ze daartoe gebruik wenst te maken van de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan. In de brief is ook een aantal overwegingen gegeven ten aanzien van de ruimtelijke verbetering, milieuaspecten en infrastructuur. Deze aspecten komen in dit wijzigingsplan aan de orde.

1.4 plangebied en begrenzingen

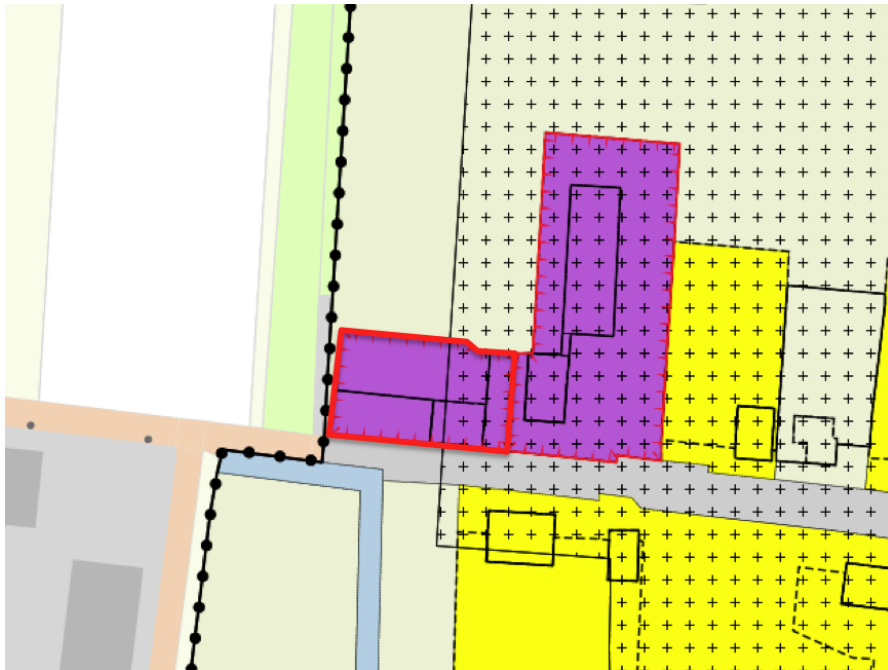
Het plangebied ligt aan de Rechtvaart, iets ten westen van de bebouwde kom van Kaatsheuvel. Het plangebied betreft het huidige bedrijfsperceel van Rechtvaart 18.



Figuur: ligging plangebied (Bron: google maps)

1.5 vigerende regeling

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Rechtvaart 2010'. Dat bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Loon op Zand vastgesteld op 22 juli 2010.



Figuur: uitsnede vigerend bestemmingsplan met ligging plangebied (dik rood omlijnd) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de enkelbestemming 'bedrijf' met een bouwvlak. Tevens is de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied wro-zone – wijzigingsgebied 4' van toepassing.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd (een deel van) de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 4" te wijzigen in de bestemming "Wonen", waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- a. op de kaart behorend bij het wijzigingsplan wordt een bouwvlak en de aanduiding "bijgebouwen" ingetekend;
- b. de aanwezige bedrijfsgebouwen worden volledig gesloopt;
- c. er mag ten hoogste één vrijstaande woning worden bijgebouwd;

- d. de woning(en) worden ontsloten vanaf de Rechtvaart en tenminste 5 meter achter de voorgevelrooilijn van het pand Rechtvaart 18 geplaatst;
- e. de goothoogte en bouwhoogte mogen respectievelijk maximaal 6 en 10 m bedragen. Na het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is besloten om de goothoogte terug te brengen tot 4 m;
- f. het parkeren dient geheel op eigen terrein plaats te vinden;
- g. de bepalingen uit de bestemming "Wonen" worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- h. er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de belendende erven; de stedenbouwkundige kwaliteit dient behouden te blijven dan wel te worden versterkt;
- i. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe woonfunctie;
- j. uit onderzoek dient te blijken dat de luchtkwaliteit geen belemmering opwerpt voor woningbouw;
- k. uit onderzoek dient te blijken dat geen beschermde flora en fauna aanwezig zijn, dan wel dienen de eventueel noodzakelijke ontheffingen te zijn verkregen;
- l. er dient een positief advies te worden afgegeven door de waterbeheerder;
- m. uit archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de woningbouw niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- n. uit onderzoek dient te blijken dat de geluidsbelasting op de gevel als gevolg van het wegverkeer de voorkeursgrenswaarde dan wel de ontheffingswaarde niet overschrijdt;
- o. gebleken is dat woningbouw financieel-economisch uitvoerbaar is.

Gezien het vorenstaande past de ontwikkeling niet rechtstreeks binnen het vigerende bestemmingsplan. De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt middels gebruikmaking van wijzigingsbevoegdheid 4 uit het vigerende bestemmingsplan. Alle genoemde voorwaarden komen in voorliggend wijzigingsplan aan de orde.

1.6 leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de bestaande situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de relevante beleidsdocumenten aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief beschreven en in hoofdstuk 5 komen de haalbaarheidsaspecten aan de orde. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 juridische aspecten van het wijzigingsplan beschreven. Tot slot komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 7 aan bod.

2. beschrijving bestaande situatie

2.1 bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de Rechtvaart, op het perceel van huisnummer 18. Het perceel vormt het einde van de verkeerskundige bebouwde kom. Ten westen van het perceel ligt een afwateringssloot met een begeleidende bomenrij. Langs de bomenrij loopt het Kerkpaadje.



Figuur: ligging plangebied (Bron: google maps)

Op het perceel staan een bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing. De bedrijfsbebouwing is in vervallen staat.



Figuur: bestaande bedrijfswoning (Bron: google streetview)



Figuur: bedrijfsbebouwing (Bron: google streetview)

2.2 functionele structuur

De omgeving ten noorden en ten westen van het plangebied is overwegend agrarisch. Ten oosten van het plangebied zijn met name burgerwoningen aanwezig. Het perceel direct ten oosten van het plangebied, Rechtvaart 15, heeft een bedrijfsbestemming. Ten zuidwesten van de ontwikkellocatie, op het adres Rechtvaart 19, ligt een grondverzetbedrijf.



Figuur: bedrijfsbebouwing grondverzetbedrijf Rechtvaart 19, zijde Hoge Zandschel (Bron: google streetview)

3. beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante vigerende beleid, dat geldt voor de ontwikkeling. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in beleid en regelgeving op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

3.1 rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en daarmee van kracht geworden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte en de Structuurvisie Randstad 2040. In de Structuurvisie gooit het Rijk het roer om.

Het uitgangspunt is om meer over te laten aan provincies en gemeenten: minder nationaal belang en eenvoudiger regelgeving. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Naast de drie hoofddoelen voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht

nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Conclusie

De ontwikkeling betreft de transformatie van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming in een omgeving die hoofdzakelijk uit woonbebouwing bestaat. Er is sprake van intensief ruimtegebruik omdat bestaande bebouwing wordt gesloopt en de nieuwbouw binnen dezelfde contouren plaatsvindt.

Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. Daarmee is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met het beleid zoals opgenomen in de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening op 22 augustus 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening vastgesteld. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen, zoals vastgelegd in de SVIR. Deze regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Conclusie

Dit wijzigingsplan heeft geen betrekking op een van de nationale ruimtelijke belangen zoals verwoord in het Barro. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet te worden getroffen.

Conclusie rijksbeleid

De toets aan het relevante rijksbeleid levert op dat de ontwikkeling voldoet aan de geldende beleidskaders.

3.2 provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 19 maart 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De SVRO geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 en hoe ruimtelijke ontwikkelingen een plek kunnen krijgen die aansluit bij de kwaliteiten van Brabant. In de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn twee ruimtelijke trends te onderscheiden: de schaalvergroting en de behoefte aan identiteit. De provincie streeft naar een concentratie van verstedelijking, robuuste en aaneengesloten natuurgebieden, concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen en voldoende ruimte voor waterberging nu en in de toekomst. De provincie wil duurzaam en zuinig omgaan met de leefomgeving en de ruimte en een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijke omgeving daarbuiten.

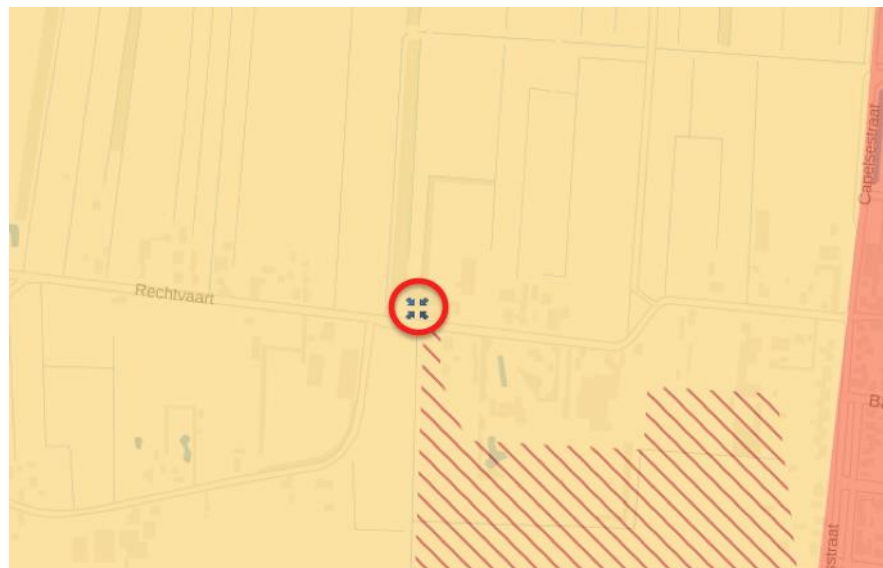
De provincie kiest in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de SVRO de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt.

De SVRO is samen met de Verordening ruimte een middel om de provinciale ruimtelijke visie op Brabant te realiseren.

De SVRO is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.



Figuur: uitsnede structuurvisie ruimtelijke ordening

Zoals uit de uitsnede van de structurenkaart behorende bij de structuurvisie ruimtelijke ordening blijkt, valt het plangebied in 'gemengd landelijk gebied'.

Gemengd landelijk gebied

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primair agrarische gebieden, die door de gemeente zijn vastgelegd. Binnen die gebieden, waartoe in ieder geval de vestigingsgebieden glastuinbouw behoren, worden (stedelijke) functies die de ruimte voor agrarische ontwikkeling beperken of functies die strijdig zijn

met de landbouwfunctie geweerd. Onderhavig plangebied is niet aangemerkt als primair agrarisch gebied.

Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Rondom natuurgebieden vinden ontwikkelingen plaats op vrijkomende locaties die passen in een groene omgeving. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Dit geldt in het bijzonder voor ontwikkelingen binnen de Landschappen van Allure of cultuurhistorisch waardevol landschap.

Conclusie

De ontwikkeling die door dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, zorgt niet voor een inperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische gebieden.

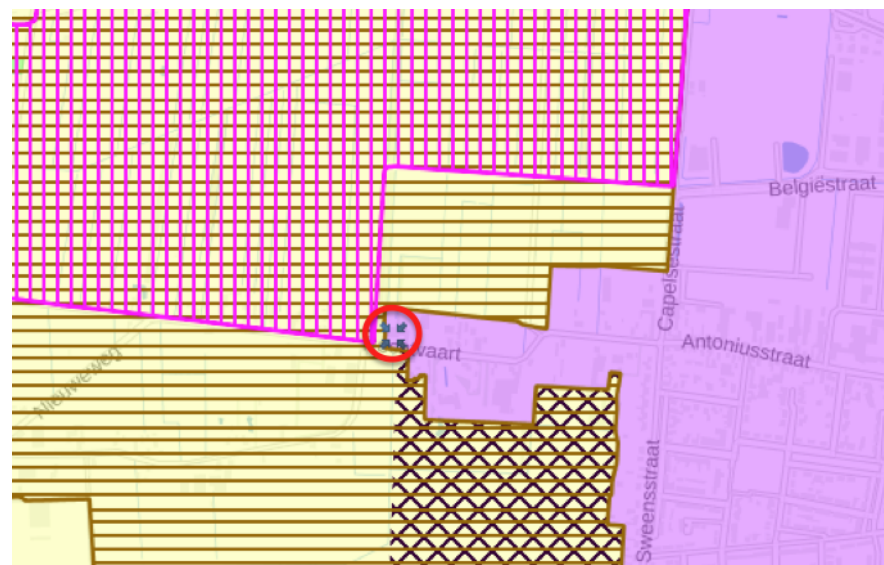
Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met het beleid zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie.

Verordening Ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening is o.a. opgenomen dat de provincie regels kan opstellen, waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De provincie Noord-Brabant heeft deze regels vastgelegd in de Verordening Ruimte Noord-Brabant.

De Verordening Ruimte is door Provinciale Staten op 7 februari en 14 maart 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

De Verordening ruimte bestaat uit kaartmateriaal en regels, waar gemeenten aan moeten voldoen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het beoordelen van bouwaanvragen.



Figuur: uitsnede verordening ruimte 2014

Uit bovenstaande figuur blijkt dat het plangebied in de structuur 'bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied' valt.

Hoofregel van het beleid is dat stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Alleen als daarvoor geen mogelijkheden bestaan, kan een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaande stedelijke gebied plaatsvinden binnen daarvoor in de verordening aangeduide zoekgebieden. De provincie ziet de stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling; uiteraard binnen de grenzen van wetgeving en de regionale afspraken.

4.3 Nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
 - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Conclusie

De beoogde bestemmingswijziging van 'bedrijf' naar 'wonen' en de realisatie van een extra woning voldoet aan het beleid zoals verwoord in de Verordening Ruimte 2014.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling overeenkomstig het beleid is zoals opgenomen in de Verordening Ruimte.

Conclusie provinciaal beleid

De toets aan het relevante provinciale beleid levert op dat de ontwikkeling voldoet aan de geldende beleidskaders.

3.3 regionaal beleid

Regionale agenda wonen 2015

In de provinciale "Bevolkings- en woningbehoefteprognose, actualisering 2014" is aangegeven wat de omvang van de woningbehoefte is in onder andere de regio Hart van Brabant en ook specifiek voor de gemeente Loon op Zand. Voor het maken van regionale woningbouwafspraken is provinciale woningbouwbehoefte specifiek doorgerekend naar de periode 2014 tot en met 2023. De Regionale Agenda Wonen (RAW) 2015

heeft voor de regio Hart van Brabant en de gemeente Loon op Zand de volgende behoefte bepaald:

- bandbreedte laag Regio Hart van Brabant: 14.460 woningen;
- bandbreedte hoog Regio Hart van Brabant: 16.735 woningen.

Ten aanzien van de gemeente Loon op Zand komt de provincie uit op een benodigde toevoeging van:

- bandbreedte laag Regio Hart van Brabant: 605 woningen;
- bandbreedte hoog Regio Hart van Brabant: 745 woningen.

De provincie geeft in haar Regionale Agenda Wonen 2015 het advies om bij bovenstaande bandbreedte maximaal de onderkant van de bandbreedte planologisch hard te maken en het verschil tussen boven- en onderkant indien nodig 'flexibel' in te zetten. In het portefeuillehoudersoverleg ROV Midden-Brabant van 11 december 2014 is hier aan toegevoegd: 'maar gemeenten mogen de ruimte in de bestemmingsplan capaciteit benutten tot de maximale woningbouwopgave'.

Conclusie regionaal beleid

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de toevoeging van slechts twee woningen, waarvan één woning reeds aanwezig is in de vorm van een bedrijfswoning. De omvang van de ontwikkeling is zodanig beperkt dat er geen volkshuisvestelijk belang is. De ontwikkeling is daarmee niet in strijd met de Regionale agenda wonen 2015.

3.4 gemeentelijk beleid

Structuurvisie Loon op Zand 2030

De Structuurvisie Loon op Zand 2030 (door de raad vastgesteld op 5 maart 2015) legt de missie vast voor de (middel)lange termijn met een planhorizon van 10 tot 15 jaar. De gemeente neemt een regierol op zich. Er wordt veel ruimte gelaten aan de initiatieven van burgers en ondernemers voor de inrichting en het beheer van de wijken en buurten. De visie fungeert als afwegingskader voor de initiatieven en voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. In het afwegingskader

is nadrukkelijk aandacht voor het benoemen van hoofdstructuren zoals (bebouwings)linten, groen en verkeer en worden er (woningbouw)projecten verbeeld waarin de komende jaren energie in wordt gestoken.

De gemeente wenst haar drie dorpen vitaal en leefbaar te houden, een evenwichtige bevolkingsopbouw is hierbij van groot belang. Nieuwe woningbouwontwikkelingen zijn een middel om dit te bereiken. De gemeente streeft hierbij naar een gevarieerde woning- voorraad met een diversiteit qua leeftijds-, huishoudens- en inkomensgroepen.

Bij woningbouw legt de gemeente onder andere het accent op inbreiding, realisatie van nieuwe woningen binnen bestaand bebouwd gebied. In onderhavige situatie wordt bestaande bedrijfsbebouwing vervangen door een nieuwe woning. Dit levert bovendien een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op.

Conclusie gemeentelijk beleid

De ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie.

3.5 conclusie

De wijziging van de bestemming 'bedrijf' naar 'wonen' voor het perceel Rechtvaart 18 te Kaatsheuvel, de sloop van de huidige bedrijfsbebouwing en de realisatie van een extra woning zijn in overeenstemming met het beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

4. planbeschrijving

4.1 aanleiding

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend bij de gemeente Loon op Zand om op het perceel Rechtvaart 18 in Kaatsheuvel een extra woning te mogen realiseren. Daartoe dient de aanwezige bedrijfsbebouwing te worden gesaneerd en de bestemming van het perceel gewijzigd te worden van 'bedrijf' naar 'wonen'.

Onderhavig wijzigingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk.

4.2 het plan

De bedrijfsbebouwing die momenteel aanwezig is aan de achterzijde van de bedrijfswoning zal volledig worden gesloopt. Vervolgens wordt het kavel gesplitst en wordt op het westelijk gelegen perceel een nieuwe woning gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning krijgt na effectuering van onderhavig wijzigingsplan de functie van burgerwoning.

4.3 ruimtelijk

De ontwikkeling levert vanuit ruimtelijk oogpunt een kwaliteitsverbetering op, doordat bestaande vervallen bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Daarnaast is een woonfunctie gezien de aard van de omgeving niet vreemd.

De nieuwe woning wordt tenminste 5 meter achter de voorgevelrooilijn van het pand Rechtvaart 18 gesitueerd.

De gemeente heeft in haar brief van 26 januari 2016 gesteld dat het huidige perceel Rechtvaart 18 één uitweg mag hebben.

Parkeren dient volledig op eigen terrein te geschieden. Per woning moeten minimaal 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

4.4 milieu

De ontwikkeling vindt plaats in de nabijheid van het naastgelegen bedrijf op het adres Rechtvaart 15. Vertrekpunt is dat het bedrijf door de ontwikkeling niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd.

Anderzijds moet een goed woon- en leefklimaat voor de woningen kunnen worden gegarandeerd.

Door de bestaande bedrijfswoning te handhaven en de functie van burgerwoning te geven, ontstaat er een gemengd gebied. De afstand van nieuwe woningen tot aan de bedrijfsbebouwing is daarmee op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' groot genoeg. Meer hierover in paragraaf 5.5.

5. haalbaarheid

5.1 inleiding

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat een initiatief haalbaar is. In dit hoofdstuk worden ingegaan op de relevante omgevingsaspecten.

5.2 geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)

Toetsingskader

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object.

De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen
- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen
- verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven.

Onderzoek

Wegverkeerslawaai

Voor de locatie is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd door M&A Milieuadviesbureau (rapportnr. 216-KRe18-wl-v1, d.d. 25 mei 2016). Hierin zijn de geluidsbelastingen bepaald op de nieuwe woning en de naar burgerwoning te wijzigen bedrijfswoning ten gevolge van het wegverkeer op de Rechtvaart en Hoge Zandschel. De beide woningen zijn binnen de wettelijke geluidzones van deze wegen geprojecteerd. De

voorgevel van de nieuwe woning is op 12,4 m uit de as van de weg gesitueerd.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat voor ten gevolge het verkeer op de Rechtvaart de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Voor de nieuwe woning bedraagt de toetsingswaarde 55 dB en voor de huidige bedrijfswoning bedraagt de toetsingswaarde 59 dB. Beide waarden zijn lager dan de maximale grenswaarde van 63 dB voor woningen in stedelijk gebied. Dit betekent dat er maatregelen overwogen dienen te worden aan de bron of in de overdrachtssfeer. In onderhavige situatie zijn deze maatregelen echter niet reëel vanwege stedenbouwkundige en financiële redenen. Daarom dient voor de woningen een hogere grenswaarde procedure te worden doorlopen bij de gemeente Loon op Zand. Hogere waarden zijn mogelijk omdat de woningen zijn toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan middels een wijzigingsprocedure.

Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning dient de gevelwering van de woning te worden bepaald, zodat zeker gesteld kan worden dat een minimale gevelwering kan worden gegarandeerd om een maximale binnenwaarde van 33 dB voor nieuwe situaties en 38 dB voor bestaande situaties te bewerkstelligen. De gevelwering ter plaatse van verblijfsruimten dient voor de nieuwe woning 27 dB te bedragen en voor de bestaande woning 26 dB.

Industrielawaai

Op het adres Rechtvaart 15 is een metaalbewerkend bedrijf gesitueerd. De bestaande bedrijfswoning van Rechtvaart 18 is maatgevend voor de beperking van het bedrijf Rechtvaart 15. De bepaling van de geluidsbelasting is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

De realisatie van de nieuwe woning en de wijziging van de bedrijfswoning naar burgerwoning wordt niet belemmerd uit oogpunt van wegverkeerslawaai, mits een hogere waarde

procedure wordt doorlopen. Ook industrielawaai levert geen belemmeringen op voor de plannen. Railverkeerslawaa is voor het plangebied niet relevant.

5.3 luchtkwaliteit

Toetsingskader

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De lucht-kwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

Het betreft de realisatie van 1 nieuwe woning en de wijziging van de bedrijfswoning naar burgerwoning in het plangebied. Dit kan als NIBM worden beschouwd, zodat verder geen maatregelen noodzakelijk zijn. Voor de woningen kan worden gesteld dat er een goed woon- en leefklimaat heerst ter plaatse uit oogpunt van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de realisatie van de nieuwe woning wijziging van de bedrijfswoning naar burgerwoning.

5.4 bodem

Toetsingskader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

In de Wabo staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde "spoed- of risicolocaties"))

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe bouwprojecten, zoals woningen en wegen.

Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

Onderzoek

Voor het plangebied is een bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd op de locatie door M&A Milieuadviesbureau (rapportnummer 216-KRe18-vo-v1, d.d. 25 mei 2016). Het vooronderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725 en NEN 5707. Met de onderzoeksstrategie voor “onverdachte locaties” werden acht boringen verricht, verdeeld over de onderzoekslocatie. Hiervan zijn monsters van de boven- en ondergrond genomen. Zintuiglijk werden in de boven- en ondergrond geen afwijkingen qua samenstelling, geur en / of kleur geconstateerd.

Vervolgens zijn twee mengmonsters samengesteld, te weten één van de bovengrond en één van de ondergrond. Ook is een week eerder een peilbuis geplaatst, waaruit watermonsters werden genomen. De grondwaterspiegel werd op ca. 1,67 meter minus maaiveld aangetroffen. Na analyse van de grond- en grondwatermonsters bleek dat :

- de bovengrond niet verhoogd is t.o.v. de achtergrondwaarden (AW) voor de onderzoeksparameters;
- de ondergrond niet verhoogd is t.o.v. de AW van de onderzoeksparameters;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium en nikkel.

De verontreinigingen met zware metalen in het grondwater kunnen niet direct worden verklaard. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

De hergebruiksmogelijkheden voor de grond, die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kunnen, indicatief

gezien, als multifunctioneel worden beschouwd. Hergebruik dient echter te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen directe belemmeringen zijn tegen de voorgenomen plannen uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid.

5.5 bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Onderzoek

Aan de oostzijde van het plangebied is een metaalbewerkend bedrijf gesitueerd dat als een categorie 3.1 bedrijf geldt. Voor geluid geldt een richtafstand van 50 meter en het perceel Rechtvaart 18 is binnen deze richtafstand gesitueerd. Zowel de nieuwe als de bestaande woning liggen binnen de 50 meter contour van genoemd bedrijf. Omdat de bestaande woning reeds maatgevend is voor de belemmering ten opzichte van het bedrijf, zijn verder geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. De nieuwe woning levert geen nieuwe belemmering op en er kunnen geen overschrijdingen van de geluidnormering plaatsvinden.

In zuidwestelijke richting is een aannemings-/grondverzetbedrijf op de locatie Rechtvaart 19. Ook dit bedrijf valt onder een categorie 3.1 bedrijf, waarvoor de grootste richtafstand 50 meter bedraagt. Het plangebied is op een afstand groter dan 50 meter gesitueerd, zodat er uit oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen gelden.

Conclusie

De bedrijven in de omgeving leveren geen belemmering op voor de realisatie van de nieuwe woning en de wijziging van de bedrijfswoning naar burgerwoning aan de Rechtvaart 18. Andersom levert de nieuwe woning geen nieuwe belemmering op voor de omliggende bedrijven.

5.6 externe veiligheid

Toetsingskader

De regelgeving op het gebied van de externe veiligheid heeft als doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze regels zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; buisleidingenbesluit), en de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (CRnvgs). Deze circulaire wordt naar verwachting ingetrokken als de regelgeving voor het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen in werking treedt (planning: medio 2012).

De regels voor transport en voor buisleidingen kennen dezelfde pijlers en dezelfde systematiek als de regelgeving voor inrichtingen. Het externe veiligheidsbeleid kent twee pijlers:

- Het plaatsgebonden risico
- Het groepsrisico

Het plaatsgebonden risico

Dit wordt bepaald op basis van de risicobron en wordt gebruikt om het minimum beschermingsniveau waar de samenleving recht

op heeft aan te geven. Dit minimum beschermingsniveau wordt uitgedrukt in een grenswaarde en kan ruimtelijk worden weergegeven als een contour. Het ruimtebeslag van deze contour is veelal beperkt.

Het groepsrisico

Met het groepsrisico wordt aangegeven welk beschermingsniveau ontstaat als mensen (omdat ze wonen, werken, recreëren in de nabije omgeving) en industriële risico's bij elkaar in de buurt komen. Verder dient het groepsrisico om een afweging te kunnen maken over de wenselijkheid van de voorgenomen activiteit (herbestemming, verdichting, etc.) in relatie tot de risicobron. Dit wordt de verantwoordingsplicht genoemd. Het groepsrisico wordt uitgerekend voor het invloedsgebied, en berekent de kans op 10 of meer slachtoffers. Voor het groepsrisico geldt niet een grenswaarde maar een oriëntatiewaarde.

Onderzoek

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen (inrichtingen, buisleidingen of routes gevaarlijke stoffen) gesitueerd. Dit betekent dat er geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is voor onderhavige locatie.

Conclusie

Voor de nieuwbouw van de woning en de wijziging van de bedrijfswoning naar burgerwoning gelden geen belemmeringen uit oogpunt van externe veiligheid.

5.7 kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen planologisch te beschermen kabels en leidingen.

5.8 ecologie

Toetsingskader

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten in Nederland. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplanting of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet bestaat uit een aantal verbodsbepalingen en een algemene zorgverplichtingsbepaling. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe en luiden als volgt:

- Beschermde inheemse dieren mogen niet verstoord, gevangen, vervoerd, verwond of gedood worden;
- Beschermde inheemse plantensoorten mogen niet geplukt, vernield, beschadigd, vervoerd of ontworteld worden;
- Nesten, rustplaatsen en voortplantingsplaatsen van beschermde soorten mogen niet verstoord of vernield worden;
- Het zoeken, beschadigen of uit het nest halen van eieren van beschermde dieren.

Sinds 2005 zijn beschermde planten en dieren onderverdeeld in vier categorieën; algemeen beschermde soorten, overig beschermde soorten, streng beschermde soorten en vogels. In de AMvB artikel 75 Flora- en faunawet zijn deze soorten (behalve vogels) in drie tabellen opgenomen. Bij vogels is in 2009 nog een tweede indeling bekend gemaakt, die onderscheid maakt tussen vogels met en zonder nestplaats die jaar rond beschermd wordt. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Indien sprake is van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting en sprake is van overtreding van verbodsbepalingen, is bij soorten die beschermd zijn in de categorie overige beschermde soorten en de categorie streng beschermde soorten (Tabel 2 en Tabel 3 AMvB art. 75 Flora- en faunawet) ontheffing aan de orde.

Voetnoot: AMvB art 75 Flora en faunawet: Voor soortenlijsten zie: *Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen*. 23 februari 2005.

Onderzoek

Door M&A Milieuadviesbureau is een quick scan flora en fauna uitgevoerd (rapportnummer 216-KRe18-nw-v1, d.d. 26 mei 2016). Hierin is door middel van literatuurbronnen en onderzoek ter plaatse, onderzocht of er sprake is van aantasting van de leefomgeving van natuursorten.

Uit dit onderzoek blijkt dat in het plangebied er weliswaar sprake is van mogelijk soorten, maar dat zowel voor de sloop van de bedrijfsruimte als de nieuwbouw van de woning met bijgebouw(en) er geen negatieve consequenties voor de natuurwaarden gelden.

Er mag worden gesteld dat door de sloop van de vervallen bedrijfsbebouwing er voor het gebied een positief effect zal optreden in relatie tot natuurbehoud en -ontwikkeling.

Conclusie

De ontwikkelingen in het plangebied kunnen als positief voor de algehele natuurwaarden worden beschouwd.

5.9 waterhuishouding en riolering

Toetsingskader

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de

komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Onderzoek

Voor de locatie zal voor beide woningen het huishoudelijk afvalwater afgevoerd worden via de drukriolering. Het hemelwater afkomstig van bebouwing en verhardingen zal op het eigen terrein worden geïnfiltreerd in de bodem. Hiervoor zijn diverse voorzieningen in de markt en de uiteindelijke voorziening zal worden bepaald ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning. Er mag een overloop naar het oppervlaktewater worden gerealiseerd. De capaciteit van de bergings- en infiltratievoorziening wordt zo ontworpen dat er minimaal een regenbui van 15 mm geborgen kan worden.

Conclusie

Uit oogpunt van water levert de ontwikkeling van het plangebied geen belemmeringen op. Er zal worden voldaan aan het beleid van het waterschap en de gemeente met betrekking tot het waterbeheer.

5.10 archeologie

Toetsingskader

De monumentenwet uit 1988 schrijft voor dat in het ruimtelijke beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, moet voorafgaand aan

bodemingrepen archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. De provincie en gemeenten zijn verantwoordelijk voor het verantwoord beheren van het archeologisch erfgoed.

Onderzoek

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant is de locatie gesitueerd in een gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde. In dergelijke gebieden wordt een archeologische onderzoek geadviseerd als de bodemingrepen een oppervlak van groter dan 2.500 m² en een diepte van 40 cm-mv inhouden. In onderhavig plangebied is de verstoringsoppervlakte lager dan 200 m², zodat er geen noodzaak bestaat voor de uitvoering van een archeologisch onderzoek. Volgens het bestemmingsplan 'Rechtvaart 2010' is op het gedeelte van de huidige bedrijfswoning op het perceel een dubbelbestemming 'waarde-archeologie' van kracht. Ter plaatse van de nieuw te realiseren woning geldt geen archeologische waarde.

Naar aanleiding van een reactie in het vooroverleg met de Archeologische Monumentenzorg gemeente Loon op Zand is door ArcheoPro een inventariserend veldonderzoek (IVO-O) uitgevoerd op de planlocatie. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er een hoge verwachting is voor resten uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd. Uit het booronderzoek is echter gebleken dat de bodemopbouw ter plaatse voor een gedeelte verstoord is door de huidige of vroegere bebouwing. Er zijn geen archeologische resten aangetroffen. Door ArcheoPro wordt gesteld dat verder geen vervolgonderzoek noodzakelijk is. In het selectieadvies archeologische monumentenzorg wordt deze conclusie onderschreven.

Conclusie

Voor het plangebied is geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk. Uit oogpunt van archeologie gelden daarom geen belemmeringen.

5.11 conclusie

Gezien de voorgaande paragrafen kan de conclusie worden getrokken dat er geen aspecten zijn die de ontwikkeling zouden kunnen belemmeren.

6. juridische aspecten

6.1 planstukken

Dit wijzigingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het wijzigingsplan 'Rechtvaart 18, Kaatsheuvel' is vervat in een verbeelding (bestaande uit 1 analoog kaartblad), regels en toelichting.

6.2 toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een actuele en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices binnen de bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals de maximale goot- en bouwhoogte.

Binnen het bestemmingsvlak van de bestemming 'wonen' zijn twee separate bouwvlakken opgenomen die twee woningen met bijbehorende bebouwing en bouwwerken mogelijk maakt.

6.3 toelichting op de regels

Voor het wijzigingsplan zijn de regels van het moederplan 'Rechtvaart 2010' van toepassing. In de regels van het wijzigingsplan wordt hiernaar verwezen. Als bijlage bij de regels zal een luchtfoto, met daarop aangegeven de te slopen bedrijfsbebouwing, worden gevoegd.

7. uitvoerbaarheid

7.1 economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een ruimtelijk plan 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.

In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemers. Hierin worden onder andere afspraken vastgelegd over plankosten en het risico op planschade. Hierdoor kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

7.2 maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan moet conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het wijzigingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het wijzigingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het wijzigingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2.1 Vooroverleg en inspraak

Door de gemeente Loon op Zand is overleg gevoerd met diverse (overheids)organisaties. Van de provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta, Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Loon op Zand en de Archeologische Monumentenzorg gemeente Loon op Zand zijn reacties ontvangen. De reacties en het antwoord van de gemeente zijn opgenomen in bijlage 5 van onderhavig wijzigingsplan.

Twee van deze reacties hebben geleid tot aanpassingen. De goothoogte is teruggebracht van 6 naar 4 meter en er is een archeologisch onderzoek uitgevoerd dat is verwoord in paragraaf 5.10.

Van 23 november 2016 tot en met 4 januari 2017 heeft het ontwerp-wijzigingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het plan. Het vastgestelde plan zal op 18 januari 2017 worden gepubliceerd en vanaf 19 januari 2017 ter inzage gelegd voor beroep.

bijlagen

1. Bodemonderzoek conform NEN 5740

2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

3. Quick scan flora en fauna

4. Archeologisch inventariserend onderzoek (IVO-O)

5. Verslag vooroverleg