

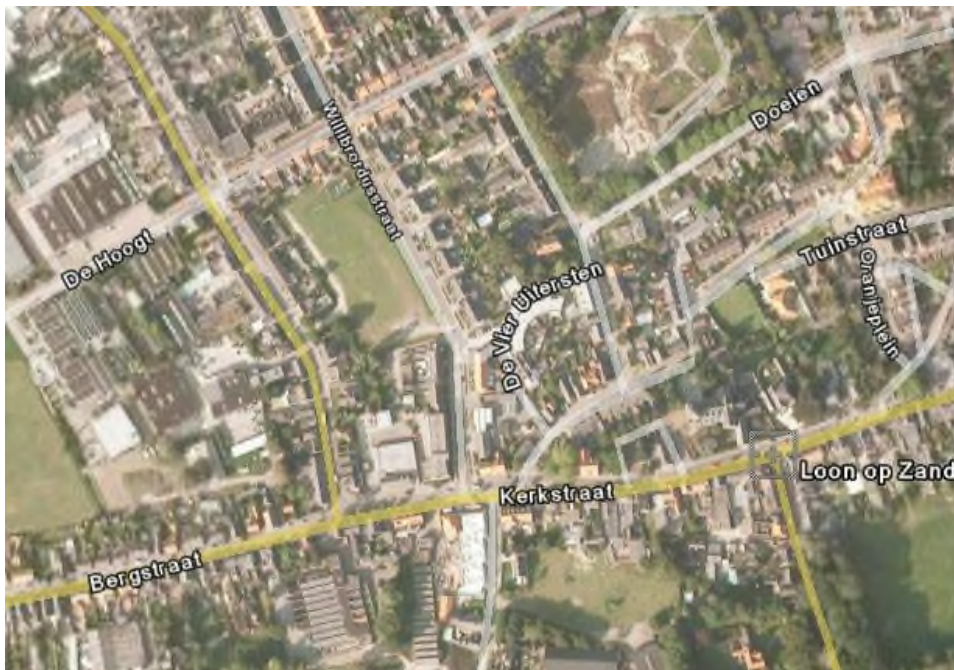
1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Ligging van het plangebied	3
1.2.	Motivering van het plan	3
1.3.	Inhoud toelichting	4
2.	BESTAANDE SITUATIE	5
2.1.	Archeologie	5
2.2.	Flora & fauna.....	6
2.3.	Stedenbouwkundige kenmerken.....	8
2.4.	Bodem	11
2.5.	Milieuzonering	11
3.	BELEIDSKADER.....	13
3.1.	Rijksbeleid	13
3.2.	Provinciaal beleid	14
3.3.	Gemeentelijk beleid.....	17
4.	STEDENBOUWKUNDIGE OPZET	24
4.1.	Ontwikkelingsprogramma.....	24
4.2.	Ontsluiting	24
4.3.	Bebouwingsopzet	25
4.4.	Parkeren	25
4.5.	Groenstructuur	26
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	28
5.1.	Overzicht milieu-aspecten	28
5.2.	Waterhuishouding	28
5.3.	Geluid	31
5.4.	Luchtkwaliteit	33
5.5.	Externe veiligheid	33
6.	BESTEMMINGSREGELING	36
6.1.	Opbouw regels	36
6.2.	Groen (artikel 3)	37
6.3.	Verkeer (artikel 4)	37
6.4.	Wonen (artikel 5)	38
6.5.	Algemene ontheffingsbevoegdheid.....	39
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41

8.	MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	42
8.1.	Overleg	42
8.2.	Inspraak.....	44

1. INLEIDING

1.1. Ligging van het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een gebied ten westen van de Willibrordusstraat in de kern Loon op Zand.



De bestemmingen van deze gronden zijn momenteel vastgelegd in:

- het “Uitbreidingsplan in onderdelen Kom Loon op Zand” (1952) vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit d.d. 9-9-1952 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit d.d. 14-7-1954, G.nr. 63.842;
- het “Uitbreidingsplan in onderdelen Loon op Zand 1959” vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit d.d. 5-8-1960 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit d.d. 31-10-1962, G.nr. 83.892, 83.893, 83.894 en in beroep door de Kroon uitspraak gedaan bij besluit d.d. 6-1-1965, nr. 32;
- voor een deel van de gronden geldt geen bestemmingsplan. Hier is de gemeentelijke bouwverordening van toepassing.

1.2. Motivering van het plan

Voor de gehele kern Loon op Zand is het bestemmingsplan “Kern Loon op Zand” opgesteld. Dit plan heeft tot doel het verkrijgen van een uniforme bestemmingregeling voor de gehele bebouwde kom. Op basis van deze regeling worden ongewenste ontwikkelingen tegengegaan. Gekozen is voor een benadering van het vastleggen van de huidige situatie (= beheersplan). Nieuwe ontwikkelingen zijn niet of slechts in zeer beperkte mate mogelijk.

Dit uitgangspunt betekent niet, dat er zich geen nieuwe ontwikkelingen kunnen voordoen. Het beleidskader voor deze ontwikkelingen is onder meer gegeven in de StructuurvisiePlus. Op het moment dat een ontwikkeling concreet en acceptabel is wordt voor de desbetreffende locatie een specifiek bestemmingsplan opgesteld.

Het voorliggende plan heeft betrekking op het gebied ter westen van de Willibrordusstraat. Op deze gronden bevond zich een industrieel bedrijf (meubelfabriek). De gronden zijn door het gemeentebestuur verworven met als doel de in milieuhygiënisch opzicht ongewenste situatie te saneren.

Door de aanwezige bodem- en grondwaterverontreiniging heeft de sanering enkele jaren geduurd. Deze sanering is nu afgerond. Dit betekent, dat deze gronden feitelijk voor herontwikkeling beschikbaar komen. Hiervoor komt alleen woningbouw in aanmerking. In het gemeentelijk woningbouwbeleid is met deze ontwikkeling rekening gehouden. Het gemeentebestuur streeft naar realisering van deze woningen in 2010.

In 1999 is voor die ontwikkeling een concept-bestemmingsplan opgesteld. Dit plan is wel in de inspraak geweest, maar de planologische procedure is indertijd niet voortgezet. Bij de huidige planontwikkeling heeft een evaluatie van de planopzet van 1999 plaatsgevonden. Hierbij zijn de op- en aanmerkingen van omwonenden mede in beschouwing genomen. Voorts heeft een afstemming plaatsgevonden met de huidige woningbehoefte. Dit leidt tot wijzigingen in de verhouding tussen grondgebonden en niet-grondgebonden woningen, alsmede in de grootte van de woningen. Tevens leidde de evaluatie tot een gewijzigd stedenbouwkundig concept. Dit concept is in het voorliggend bestemmingsplan vastgelegd.

1.3. Inhoud toelichting

In de voorliggende toelichting komen achtereenvolgens aan de orde:

- de kenschets van de bestaande situatie (hoofdstuk 2);
- het ruimtelijke beleidskader (hoofdstuk 3);
- de beoogde stedenbouwkundige opzet = streefbeeld (hoofdstuk 4);
- de milieu- en omgevingsaspecten (hoofdstuk 5);
- bestemmingsregeling (hoofdstuk 6).

2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie beschreven. Vanuit deze beschrijving worden randvoorwaarden afgeleid voor het te ontwikkelen woongebied.

2.1. Archeologie

Op 5 juni 2007 verleende de gemeente Loon op Zand aan BILAN opdracht voor het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek in het plangebied "Willibrordusstraat" te Loon op Zand (gemeente Loon op Zand, provincie Noord-Brabant). Aanleiding voor het onderzoek was de geplande nieuwbouw. Hierbij zullen bodem verstorende activiteiten plaatsvinden waardoor een archeologisch onderzoek noodzakelijk was. Doel van het onderzoek was het vaststellen van de archeologische verwachting van het plangebied. Dit onderzoek bestond uit een bureauonderzoek aangevuld met een karterend booronderzoek (BILAN rapport 2007/159 ISSN 1572-3194-2007/159 d.d. 14 december 2007). Voorafgaand aan de veldfase waren de eisen waaraan het booronderzoek moest voldoen (vraagstelling, methode en werkwijze), vastgelegd in een Plan van Aanpak. Het veldonderzoek werd op 16 juli 2007 uitgevoerd.

Het plangebied had op basis van het bureauonderzoek een hoge archeologische verwachting ten aanzien van archeologische waarden vanwege de ligging in een gebied met hoge zwarte enkeerdgronden. Het plangebied zelf bleef tot in de twintigste eeuw onbebouwd. In de tweede helft van de twintigste eeuw werd het plangebied bebouwd met een leerlooierij. Deze bebouwing is inmiddels gesloopt en de bodem gesaneerd. De verwachting was dat het bodemprofiel door de twintigste-eeuwse ingrepen (bebouwing, sloop en sanering) gedeeltelijk verstoord zou zijn.

Een karterend booronderzoek is uitgevoerd om de archeologische verwachting te toetsen.

Het plangebied heeft een algemene archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische waarden vanaf de steentijd.

De hoge verwachting werd gedeeltelijk bevestigd door het veldwerk. De bodem bestaat in het gehele plangebied uit een 75 tot 120 cm dikke humeuze bovengrond en kan daardoor geclassificeerd worden als een hoge zwarte enkeerdgrond. In één boring werd het restant van een esdek aangeboord. In de noord- en zuidwestelijke helft van het plangebied werden resten van het oorspronkelijke podzolprofiel aangetroffen, waarin zich nog onverstoord archeologische waarden kunnen bevinden. In de zuidoostelijke helft van het plangebied was het oorspronkelijke bodemprofiel niet meer intact. Hier werd in twee boringen onder de Aa-horizont onmiddellijk de C-horizont aangeboord. Bij twee boorpunten in de zuidoostelijke hoek van het plangebied stukte de boor ondanks

verschillende pogingen. Globaal kan gesteld worden dat de bodem ten noorden van het ontgravingsvlak van de bodemsanering en aan de zuidwestelijke rand van het plangebied onverstoord is. De zuidelijke helft van het plangebied is grotendeels verstoord op de plaats waar de bodem gesaneerd werd en in de zuidoostelijke hoek van het plangebied.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek bleef voor de noordelijke helft en de zuidwestelijke rand van het plangebied een hoge archeologische verwachting bestaan. Voor dit deel van het plangebied werd een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven geadviseerd. Aan de zuidoostelijke zone van het plangebied werd op basis van de resultaten uit het vooronderzoek een lage archeologische verwachting toegekend.

In vervolg op het vooronderzoek werd een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Tijdens het proefsleuvenonderzoek bleek een klein deel van het plangebied verstoord door recente bodemingrepen. In de niet verstoorde delen werd een (redelijk) intact bodemprofiel aangetroffen, bestaande uit een esdek met daaronder een (restant van een) podzolprofiel. Ondanks het intacte bodemprofiel werden slechts drie (sub)recente sporen aangetroffen. Er werd geen vondstmateriaal aangetroffen (BILAN rapport 2007 ISSN 1572-3194-2007 d.d. 18 oktober 2007).

Hoewel de bodemkundige situatie in het grootste deel van het plangebied gunstig was voor het voorkomen van archeologische waarden, werden deze niet aangetroffen. Aan het plangebied is daarom een lage waardering toegekend. Gezien deze lage waardering wordt er voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Omdat op basis van het archeologisch vooronderzoek en vervolgonderzoek aan het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde is toegekend, vormen archeologische waarden geen belemmering voor de realisering van woningbouw.

2.2. Flora & fauna

Op 1 april 2004 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Bij deze wetgeving is er sprake van een brede en (gedeeltelijk) strengere soorten bescherming van dieren en planten, ook buiten de aangemelde beschermingszones. Tevens zijn beschermd de nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rustplaatsen van dieren. De status van het gebied waar de planten en dieren voorkomen is hierbij niet van belang.

Volgens artikel 4 van de wet zijn beschermd:

- alle van nature in Nederland voorkomende soorten zoogdieren, met uitzondering van een aantal gedomesticeerde soorten en de zwarte- en bruine rat en huismuis;

- alle van nature op het Europees grondgebied (EU) voorkomende soorten vogels, met uitzondering van de gedomesticeerde soorten;
- alle van nature in Nederland voorkomende reptielen en amfibieën;
- alle van nature in Nederland voorkomende vissen, met uitzondering van de soorten waarop de visserijwet 1963 van toepassing is.

Bij nieuwbouw van gebouwen en de aanleg van infrastructurele werken e.d. moet ecologisch onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet verricht worden.

De Europese Unie heeft de vogel- en habitatrichtlijnen ingesteld, om de verscheiden vogelsoorten en hun leefgebied te beschermen. Op grond van artikel 4, lid 1 van de Vogelrichtlijn zijn er zones aangewezen welke van belang zijn voor bepaalde vogelsoorten. Nederland heeft een lijst samengesteld met vogelrichtlijngebieden. Bij de Habitatrichtlijn is het uitgangspunt dat de Europese Commissie een communautaire lijst heeft vastgesteld naar aanleiding van gebieden, die door de lidstaten zijn aangebracht als belangrijk gebied voor een bedreigde diersoort.

Het plangebied werd volledig in beslag genomen door de voormalige meubelfabriek. De locatie ligt bovendien centraal in de dorpskern van Loon op Zand. Er bestaat geen ecologische samenhang met de bos- en natuurgebieden in de randen van deze kern.



Alle gebouwen en funderingen zijn gesaneerd. De gronden liggen sindsdien braak. Er heeft zich een grasvegetatie ontwikkeld. Deze wordt enkele malen per jaar door de gemeente gemaaid. Over deze gronden bevinden zich voorts enkele slijtsproen van auto's naar de achterpercelen van de panden aan respectievelijk de Gerlachusstraat en de Hoge Steenweg.

De conclusie is, dat de actuele natuurwaarden van deze locatie beperkt zijn. De realisering van de beoogde vervangende bebouwing heeft geen verslechtering van de omgevingskwaliteit tot gevolg.

2.3. Stedenbouwkundige kenmerken

Hoge Steenweg

Langs de Hoge Steenweg bevindt zich een gesloten lintbebouwing. De bebouwing heeft een individueel karakter en staat op relatief kleine, smalle kavels. De bebouwing staat dicht uit de rand van het openbaar gebied. De straat heeft hierdoor een stenig, gesloten karakter.

Op één plaats is - door afbraak van één pand - een open ruimte in de oostelijke gevelwand van de Hoge Steenweg aanwezig. De gronden zijn door het gemeentebestuur tijdelijk ingericht als parkeerterrein. Hiermee wordt de nu (te) hoge parkeerdruk op de Hoge Steenweg opgevangen. De ruimte wordt in het straatbeeld niet als een "gat" ervaren. In deze ruimte zijn twee volwassen bomen aanwezig. Dit vormt een aantrekkelijke onderbreking van de gesloten, harde wand



Bij de ontwikkeling van het achterliggende gebied dient de kwaliteit van deze ruimte te worden verbeterd. Hierbij dient een duurzame inrichting van deze gronden te worden nagestreefd.



De westelijk en noordelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de achtertuinen van de panden aan respectievelijk de Hoge Steenweg en de Gerlachusstraat. Op de perceelsgrenzen bevinden zich veelal bijgebouwen en schuttingen. De vormgeving en de materialen zijn sterk verschillend. Dit levert een rommelig totaalbeeld op.

Dit "negatieve" beeld maakt het noodzakelijk om door nieuwbouw en inrichtingsmaatregelen deze achterzijde visueel-ruimtelijk van het openbaar gebied op de Willibrordusstraat af te screenen.

Willibrordusstraat



De Willibrordusstraat heeft een lineair karakter. Aan de oostkant bevindt zich een aaneengesloten rij halfvrijstaande woningen. Voor deze woningen bevinden zich kleine voortuinen.



Aan de westkant van de Willibrordusstraat bevindt zich een aaneengesloten rij aaneengebouwde eengezinswoningen. Deze woningen zijn op korte afstand van de rijbaan gebouwd, waardoor de straat een stenig karakter heeft. Het parkeren bij deze woningen wordt aan de achterzijde opgevangen. De ontsluiting van dit (particuliere) binnenterrein vindt via een smal pad aan de noordkant van dit bouwblok plaats.

Het totale bebouwingsbeeld van de Willibrordusstraat is informeel. De bebouwing heeft een goothoogte van circa 5.00 m en is voorzien van een duidelijke kap. Dit beeld beantwoordt aan het sfeerbeeld van de gehele noordelijke woonbuurt van Loon op Zand (eenduidige beeldkwaliteit).

Nieuwbouw mag weliswaar een eigen uitstraling verkrijgen, maar dient een harmonieus geheel met deze bestaande bebouwing te vormen (vermijden van sterke vormcontrasten). Hiermee wordt bewerkstelligd, dat deze woonbuurt stedenbouwkundig ook naar de toekomst één geheel blijft vormen.

Het te bebouwen gebied presenteert zich momenteel als een open terrein. Op het noordelijk deel bevinden zich geen bomen en struiken. In de randen van de tuinen bevindt zich enige beplanting. De kwaliteit is matig, maar deze beplanting kan in het nieuwe woongebied worden opgenomen.

Dit betekent dat het kappen aanvaardbaar is, teneinde stedenbouwkundig een evenwichtige planontwikkeling mogelijk te maken.

2.4. Bodem

Binnen het plangebied was ter hoogte van de Willibrordusstraat sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging met vluchtige gechlooreerde koolwaterstoffen (VOC's). De verontreiniging was een gevolg van de bedrijfsactiviteiten van een voormalige leerlooierij. De bodemverontreiniging is in overleg met de provincie gesaneerd. Hierbij is de verontreiniging in de grond volledig verwijderd. In het grondwater dieper dan 10 m bevindt zich nog een sterke restverontreiniging met VOC's. Hiervoor is na de sanering een nazorgplan opgesteld dat toeziet op het voorkomen van ongewenste verspreiding van de verontreiniging.

In haar beschikking van 28 mei 2007 heeft de provincie ingestemd met het saneringsresultaat en het nazorgplan. In de beschikking heeft de provincie met betrekking tot de restverontreiniging in het grondwater de bepaling opgenomen, dat er binnen een straal van 250 m van de restverontreiniging er geen grondwater mag worden opgepompt. De restverontreiniging brengt echter geen milieuhygiënische risico's met zich mee, en vormt geen belemmering voor nieuwbouw.

De huidige situatie voldoet de bodemkwaliteit aan de voor woningbouw gestelde eisen. *Dit betekent, dat er in dit opzicht geen belemmeringen voor de realisering van woningbouw bestaan.*

2.5. Milieuzonering

In de publicatie "bedrijven en milieuzonering" (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor verschillende typen bedrijven nabij woningbouw opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge bedrijvigheid niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende bedrijven die mogelijk van invloed zijn op het plangebied:

Naam en adresgegevens bedrijf	SBI-code	Richtafstand	Werkelijke afstand tot dichtsbijzijnde bestaande woning	Werkelijke afstand tot dichtsbijzijnde nieuwe woning	Voldoet aan richtafstand VNG-brochure?
Van Venrooij Interieur en Timmerbedrijf Hoge Steenweg 17	162-0	100 m	Circa 4 m	38 m	Nee
Moelands Ventilatie bv Hoge Steenweg 17 a	41, 42, 43-3	30 m	Circa 65 m (vanaf gebouw)	115 m	Ja
R.O.K. Las en constructiebedrijf Hoge Steenweg 17 d	2561, 3311	100 m	Circa 65 m (vanaf gebouw)	115 m	Ja
Metaalwarenfabriek Vermeulen Hoge Steenweg 20	251, 331-1a	50 m	Aangrenzend	7 m	Nee
Vromans Handelsmaatschappij (Lederwaren), Hoge Steenweg 27	4624	50 m	Aangrenzend	46 m	Nee
Chroomlederfabriek Brabant bv Hoge Steenweg 62	151, 152	300 m	Aangrenzend	171 m	Nee
C.A.J. Wijtvlit (benzinstation zonder lpg) Kerkstraat 9	473.3	30 m	Aangrenzend	51 m	Ja
Henk Bruurs installatietechniek Willibrordusstraat 22	41, 42, 43-3	30 m	Aangrenzend	40 m	Ja

Conclusie

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat op korte afstand van de verschillende bedrijven in de omgeving, bestaande woningen aanwezig zijn. In veel situaties grenst het bedrijfsperceel direct aan een bestaande woning. De afstand van de bedrijven naar de bestaande woningen in de omgeving is in alle gevallen kleiner dan de afstand van de bedrijven ten opzichte van de geprojecteerde woningen. De bestaande bedrijven zullen daarom niet worden belemmerd door de geprojecteerde woningen. Bij het toetsen van de milieunormen uit de milieuvergunning c.q. het Activiteitenbesluit vindt toetsing plaats aan de dichtstbij gelegen woningen. Als bij deze, bestaande, woningen aan de milieuregelgeving wordt voldaan, zal bij de geprojecteerde woningen ook aan deze normering worden voldaan. De geprojecteerde woningen zullen ook geen hinder ondervinden van deze bedrijven.

3. BELEIDSKADER

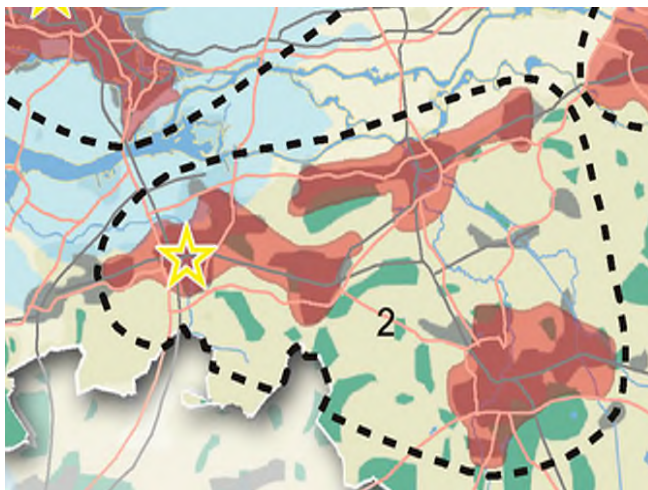
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opgave voor het bestemmingsplan. In deze opgave ligt tevens de visie op het plangebied besloten.

3.1. Rijksbeleid

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de zogenaamde Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetswijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van rijk, provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Hiertoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast. De Nota ruimte en het Streekplan worden aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro.

Nota ruimte

De Nota Ruimte bevat het ruimtelijke beleid van het Rijk, waarmee het op hoofdlijnen sturing wil geven aan de inrichting van de ruimte en sociale, culturele en economische ontwikkelingen. Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen.



Uitsnede plankaart Nota Ruimte

Binnen de bundelingstrategie wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruikt gemaakt van de

ruimte die in het bestaande bebouwd gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Daardoor worden de steden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund en de infrastructuur optimaal benut.

Binnen elk nationaal stedelijk netwerk geeft het rijk indicatief een aantal gebieden aan waar de verstedelijking wordt gebundeld. Het is vervolgens de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om het generieke bundelingsbeleid uit te werken en uit te voeren met het oog op specifieke problemen en uitdagingen.

Delen van de gemeente Loon op Zand, waaronder onderhavig plangebied, vallen binnen één van de Nationale Stedelijke Netwerk, de zogenaamde 'Brabantstad'. Relevante passages voor de ontwikkelingen zijn terug te vinden in hoofdstuk 2 "Netwerken en steden" van de Nota Ruimte. De hoofdlijn van de beleidstekst is als volgt;

'Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Daarbij wordt aangesloten bij de bestaande ruimtelijke structuren.'

Het provinciale, respectievelijk regionale, beleid voor bundeling van verstedelijking en economische activiteiten moet volgens de Nota Ruimte verder voorzien in:

- verdeling van de ruimte voor wonen en werken over gemeenten waarbij uitgangspunt is dat in heel Nederland ruimte wordt geboden aan de natuurlijke bevolkingsaanwas en lokaal georiënteerde bedrijvigheid;
- tijdige en voldoende beschikbaarheid van een bij de vraag aansluitend aanbod van ruimte voor alle overige aan de verstedelijking verbonden functies;
- optimale benutting van bestaand bebouwd gebied;
- goede afstemming met het verkeers- en vervoerssysteem;
- ontwikkeling van een locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen;
- behoud en verbetering van de balans tussen groen en verstedelijking;
- optimale aansluiting op het watersysteem (zowel grond- als oppervlaktewater) waarbij nadelige effecten op de waterhuishouding voorkomen worden.

3.2. Provinciaal beleid

Interimstructuurvisie en Paraplunota

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 27 juni 2008, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk

beleid. Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de paraplunota. De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten d.d. 1 juli 2008, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wro.

De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in Balans'. Ten aanzien van het plangebied zijn geen wijzigingen opgetreden.

De Paraplunota bevat de beleidslijnen, die zijn gebaseerd op de vijf leidende principes, zoals vastgesteld in het Streekplan 2002. Tevens bevestigt Gedeputeerde Staten in de paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota's, waaronder de uitwerkingsplannen en de gebieds- en reconstructieplannen, het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen.

In de paraplunota gaat het er om, om met het ruimtelijke beleid bij te dragen aan de balans tussen het economische, het ecologische en het sociaal-culturele kapitaal van Noord-Brabant. Om hieraan richting te geven zijn vijf leidende principes voor het provinciaal ruimtelijk beleid verwoord: 1) meer aandacht voor de onderste lagen, 2) zuinig ruimtegebruik, 3) concentratie van verstedelijking, 4) zonering van het buitengebied en 5) grensoverschrijdend denken en handelen.

De paraplunota heeft een globaal karakter. Dit komt vooral tot uitdrukking in de beleidslijnen voor de verstedelijking. Deze bestaan uit de aanduiding van stedelijke en landelijke regio's en algemene en regiospecifieke uitwerkingsregels die bij de uitwerking gehanteerd moeten worden als uitgangspunt. De regio heeft de opdracht meegekregen om ruimte te zoeken voor woningbouw en bedrijventerreinen. De verstedelijkingsopgave wordt vervolgens vormgegeven in de zogenaamde uitwerkingsplannen.

Uitwerkingsplan Groot-Langstraat

Voor de regio is 21 december het zogenaamde Uitwerkingsplan Groot-Langstraat vastgesteld door de provincie. Het uitwerkingsplan is een ruimtelijk plan op het regionale schaalniveau en geeft inzicht in de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2015 met een doorkijk naar 2020. Het vormt daarmee, samen met de paraplunota, het provinciale toetsingskader op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld. Hierbij gaat het om de advisering over structuurvisies(Plus) en de advisering en goedkeuring van bestemmingsplannen en de besluitvorming over planologische ontheffingsverzoeken.

Bij het bepalen van ruimtelijke ontwikkelingen is in het uitwerkingsplan uitgegaan van de lagenbenadering en water als meeordenend principe. Het uitwerkingsplan is een combinatie van een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld en het verstedelijkingsprogramma tot 2015 voor de regio Groot-Langstraat. Het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld geeft aan welke gebieden voor natuur, landschap, waterberging en landbouw behouden moeten blijven. Op de plankaart is verder aangegeven waar woningbouw en bedrijventerreinen ontwikkeld kunnen worden.

In het uitwerkingsplan voor de landelijke regio Groot-Langstraat zijn op basis van een analyse van het gebied en de bouwopgave voor woningbouw (1.000 woningen, waaronder 225 voor de gemeente Loon op Zand) en bedrijventerreinen (27 ha bruto) keuzes gemaakt. Op de plankaart zijn de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw en bedrijventerreinen tot 2015 in beeld gebracht. Het accent ligt hierbij op inbreidings- en herstructureringslocaties in het bestaande stedelijke gebied. Dit is in lijn met het uitgangspunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Bij verschillende dorpen, waaronder Loon op Zand, kunnen nieuwe woonwijken worden gebouwd.

De ruimtelijke opgaven zijn gevisualiseerd op de bij het uitwerkingsplan behorende plankaart. Conform de plankaart is de kern Loon op Zand aangemerkt als “Landelijke hoofdkern”. Het plangebied ligt in een gebied dat is aangemerkt als “Stedelijk gebied: beheer en intensivering”.



Uitsnede plankaart Uitwerkingsplan Groot-Langstraat (locatie is aangepijld)

Beheer en intensivering

Binnen de voor “beheer en intensivering” aangewezen gebieden liggen kansen voor intensivering en/of herstructurering. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat stedelijk gebied. Ontwikkeling van een duidelijke stedelijke hoofdstructuur en verbindingen van het centrumgebied met de verschillende stedelijke knooppunten is wezenlijk.

Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Dit zal niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie van stadsdelen en of wijken. Het beleid voor het bestaand stedelijk gebied heeft vooral ten doel een betere benutting van de kansen van dat stedelijk gebied te stimuleren. Het beleid is nu en in de toekomst gericht op het beheer van de bestaande kwaliteiten.

● Landelijke hoofdkern

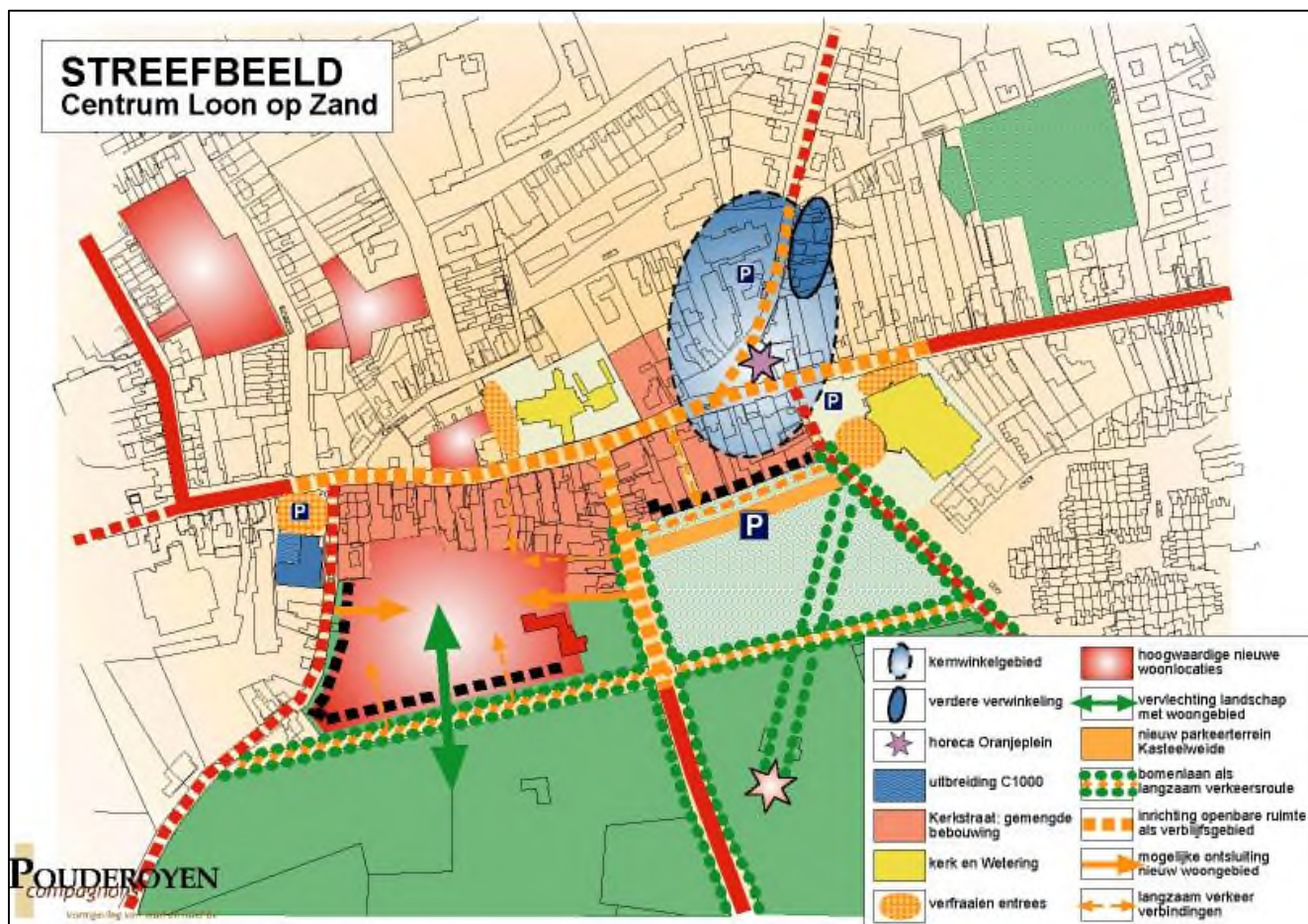
Loon op Zand is aangewezen als "landelijke hoofdkern". Het heeft een 'centrummilieu' met een concentratie van voorzieningen en kent tevens een goede ontsluiting via het nationale en regionale wegennet. De kern krijgt de mogelijkheid om uit te breiden, om daarmee het bestaande voorzieningenniveau te behouden en zo mogelijk uit te breiden.

3.3. Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus 2004

De "StructuurvisiePlus gemeente Loon op Zand" geeft de gemeentelijke kaders aan voor het beheer en ontwikkeling van stedelijk en landelijk gebied. De eigen identiteit en de mogelijkheden om deze te versterken staan hierbij centraal. De structuurvisie ontwikkelt een duurzame structuur. Binnen deze structuur kan kwaliteit geleidelijk "groeien". Elementen die van belang zijn voor de bestendigheid in de ruimtelijke opbouw en van bijzondere betekenis zijn voor de identiteit en beleving worden niet alleen vastgelegd, maar ook bewust ontwikkeld.

De StructuurvisiePlus is voor een belangrijk deel gebaseerd op diverse facetstudies, die door de gemeente in de afgelopen jaren zijn opgesteld. Deze facetstudies zijn in de structuurvisie in een logisch verband geplaatst. Ten aanzien van het woningbouwprogramma wordt bijvoorbeeld het beleid uit de hiervoor besproken Visie op wonen gehanteerd, uitgebreid met de woningcontingenten uit de paraplunota. De kern Loon op Zand ligt tegen de Groene Hoofdstructuur (GHS) aan. Uitbreidingen zijn niet overal toegestaan. Dit vereist een zorgvuldige benutting van diverse verdichtings- en/of herontwikkelingslocaties. Voor de kernen wordt een versterking van de eigen identiteit en streekeigenheid nagestreefd.



Bij de stedelijke ontwikkeling zal verder rekening gehouden worden met:

- realisering van nieuwe woonvormen ter verbreding van het woonaanbod;
- realiseren van combinaties van wonen / werken en van wonen / zorg;
- versterken van de ruimtelijk-structurele kwaliteit van de openbare ruimten, waarbij vooral optimalisering van de verkeers- en groenstructuur centraal staat.

De begrenzing van Loon op Zand-Noord wordt gevormd door de Midden-Brabantweg, de Loonse en Drunense Duinen, het Land van Kleef, Kloosterstraat, Kerkstraat en de Bergstraat. Het centrum en het oorspronkelijk bebouwingslinten strekken zich uit langs de Hoge Steenweg, Bergstraat, Kerkstraat en de Kloosterstraat. Het betreft een duidelijke lintstructuur. Langs deze straten bevinden zich nu hoofdzakelijk woningen. Incidenteel komen bedrijven voor. Ten westen van de Venloonstraat is een strakke blokvormige verkaveling gerealiseerd. Binnen deze verkaveling zijn overwegend goedkope en middeldure huur- en koopwoningen ontwikkeld. Alleen in de noord- en oostrand bevinden zich dure koopwoningen. De oudste delen bevinden zich tussen de Van Rijckevorselstraat en de Hoge Steenweg. Hier is ook een belangrijk deel van de huurwoningen van de woningstichting gesitueerd. Deze zijn

recent gerenoveerd. Na jarenlange bodemsanering wordt op korte termijn de bouwlocatie "Willibrordusstraat" ontwikkeld.



Recente nieuwbouw langs de Willibrordusstraat.

De buurt heeft een hoog investeringspotentieel. De woningstichting heeft, als eigenaar van het merendeel van de huurwoningen, grip op een belangrijk deel van de woningvoorraad en er is ook investeringscapaciteit. De omvang en de ligging van de buurten maken deze ook attractief voor huisvesting van andere doelgroepen.

De oorspronkelijke delen van de dorpen bieden een grote mate van eigen identiteit. Binnen deze structuren bestaan diverse fysieke mogelijkheden voor verdere ontwikkeling van woningbouw (herontwikkeling en verdichting). Deze zijn prijstechnisch mogelijk door prijsstijgingen van het vastgoed. Daarnaast is de vermogenspositie van een belangrijk deel van de eigenaren c.q. bewoners voldoende voor de noodzakelijke investeringen in de eigen woning.

WoonvisiePlus

De gemeenteraad heeft op 14 mei 2009 de Woonvisie-plus vastgesteld. Naast een beleidsvisie op het terrein van de volkshuisvesting voor de komende jaren, vormt het beleidsstuk één van de uitgangspunten voor de op te stellen Structuurvisie voor het grondgebied van de gemeente. Daarbij gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Loon op Zand. De Woonvisie-plus is opgesteld voor de periode tot en met 2015 en geeft een doorkijk tot en met 2020.

Met de vaststelling door de gemeenteraad van de Woonvisie-plus beschikt de gemeente over een actuele beleidsvisie op het terrein van zorg, welzijn, onderwijs en wonen. De visie kan tevens dienen als vastgesteld toetsingskader voor de ontwikkeling van nieuwe

woningbouwlocaties en de beoordeling van bouwplaninitiatieven. Het beleidsstuk geeft daarbij een indicatie voor de gewenste woningtypologieën en de daarbij horende planning. Het in hoofdstuk 2 beschreven beleid is maatgevend voor de toetsing van bouwinitiatieven. De Woonvisie-plus wordt gekenmerkt door de zogenaamde “kerngerichte” uitwerking. Per kern (behoudens Kaatsheuvel, deze dorpskern is onderverdeeld in een tweetal wijken) worden uitspraken gedaan over de gewenste toekomstige ontwikkelingen op het terrein van volkshuisvesting. Tevens worden de bij de gemeente bekende potentiële bouwlocaties (met toevoeging van minimaal 5 nieuwe woningen) benoemd.

In de Woonvisie-plus worden drie belangrijke doelstellingen benoemd:

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

Ten aanzien van de eerste doelstelling is uitgangspunt voor de deelgebieden dat ze afhankelijk van het schaalniveau (zoveel mogelijk) op zichzelf moeten kunnen functioneren. Dit krijgt inhoud vanuit de visie dat samenleving en ontmoeting van mensen belangrijk is voor het welzijn en de zelfredzaamheid van mensen, zoals ook in het Wmo-beleid verwoord is. Dit vraagt ook dat bewoners in de deelgebieden prettig kunnen wonen met genoeg voorzieningen in de buurt. In het Wmo-beleid heeft de gemeente de volgende ambities voor robuuste wijken vastgelegd:

- leefbare buurten, met voldoende voorzieningen en geschikte woningen voor diverse groepen inwoners;
- een sterke sociale structuur waarin zorg voor elkaar vanzelfsprekend is;
- alle inwoners (al dan niet met ondersteuning) kunnen zelfstandig deelnemen aan maatschappelijk verkeer;
- kinderen kunnen veilig en gezond opgroeien, spelen en leren;
- voorwaarden worden geboden om zelfstandig te kunnen functioneren;
- financiële problemen leiden niet tot maatschappelijke uitsluiting.

Om dit te realiseren willen de gemeente de volgende ontwikkelingen actief ondersteunen:

- Behoud van sociale verbanden;
- Organische groei van de deelgebieden;
- Evenwichtige leeftijdsopbouw;
- Basisvoorzieningen van belang voor ontmoeting en vitaliteit;
- Slimme functiecombinaties;
- Welzijn – wonen - zorg;
- Aanvullend goede detailhandelsvoorzieningen.

De gemeenteraad heeft op 19 maart 2009 de toeristisch-recreatieve visie “Verhalen- en avonturengemeente Loon op Zand” vastgesteld. Deze nota geeft de inzet van de gemeente rond recreatie weer. De Woonvisie-plus richt zich op de effecten van dit beleid voor de woongebieden, door:

- Versterken van de recreatieve kwaliteiten van de huidige dorpskernen;
- Verbindingen tussen recreatievoorzieningen en kernen natuurlijker en aantrekkelijker maken;
- Versterken van de stedenbouwkundige kwaliteit van de dorpen en wijken;
- Onderscheiden met ‘groene kwaliteiten’:
 - o Toekomstkwaliteit van wijken en woningen;
 - o Sanering van locaties ten behoeve van het vergroten van de belevingswaarde van de woongebieden in Loon op Zand;
 - o Energiezuinig: woningbouw moet voldoende energiezuinig zijn;
 - o Ook andere aspecten van duurzaam bouwen brengt de gemeente bij ontwikkelaars onder de aandacht.

De gemeente maakt zich conform de derde doelstelling sterk voor een evenwichtige bevolkingsopbouw. De komende jaren zullen er meer ouderen in de gemeente komen door vergrijzing en minder jongeren door ontgroening. Echter, de gemeente moet niet ‘sterker’ vergrijzen en ‘sterker’ ontgroenen dan de gemiddelde regionale ontwikkeling. Dat wordt bereikt door mogelijkheden te creëren voor alle bevolkingsgroepen. De vrije markt pakt vaak de koopwoningmarkt zelf op. De huursector vraagt doorgaans extra aandacht. Vandaar dat bij de uitwerking van deze derde doelstelling in de visie met name aandacht wordt besteed aan de huursector. De gemeente pakt hierbij de volgende ambities op:

- Kernvoorraad vergroten in de huursector;
- Per saldo toevoegen van huurwoningen voor senioren;
- Vernieuwingsprogramma bestaande huurwoningen voor senioren;
- Woonzorgconcepten realiseren voor mensen met zorgvraag;
- Betaalbare koopwoningen voor starters;
- Meer tweekappers en vrijstaande woningen voor gezinnen.

Om aan deze ambities voor de verschillende doelgroepen te voldoen, zijn zowel ingrepen in de bestaande voorraad als nieuwbouw gewenst. Verkoop van huurwoningen (met of zonder KoopGarant) en transformatie van woningen die onvoldoende toekomstkwaliteit hebben, zijn hiervoor de meest gangbare middelen in de bestaande woningvoorraad. Uitgangspunt voor dit beleid is dat aanpassingsmogelijkheden voor de bestaande voorraad het vertrekpunt zijn. Nieuwbouw is hierop aanvullend. Bij woningbouw geldt de toepassing van het basispakket Woonkeur en het pluspakket Veiligheid voor woning en woonomgeving als richtlijn. Tevens dient er voldoende aandacht te zijn voor BTB

(Bereikbaarheid, Toegankelijkheid, Bruikbaarheid) en de uitgangelijkheid van gebouwen. Het toepassen van Domoticavoorzieningen wordt gestimuleerd.

De kern Loon op Zand telt bijna 6.000 inwoners en is een karakteristiek Brabants dorp nabij het grootste natuurgebied van Brabant: de Loonse en Drunense Duinen. Het dorp bestaat uit twee delen: de historische kern Oud Loon en het jongere deel Molenwijck, gelegen ten zuiden van de Kloosterstraat.

Er is de afgelopen jaren veel gebouwd in de kern Loon op Zand, hierdoor is het inwoneraantal toegenomen. De meest recente uitbreiding betrof de zuidoostkant van Molenwijck. Nog steeds is er behoefte aan aanvullende nieuwbouw, met name voor senioren en starters in Loon op Zand.

Voor een betere aansluiting op toekomstige woonwensen liggen er zowel kansen in de bestaande woningvoorraad als bij nieuwbouw.

In de bestaande voorraad is er in Loon op Zand een beperkte transformatieopgave. Met name aan de noordzijde van Loon op Zand (omgeving Van Salm-Salmstraat) is vernieuwing gewenst. De woningen in deze hoek van Loon op Zand behoren tot het oudste woningbezit van woningcorporatie Casade. Ook zijn er in de dorpskern enkele locaties waar functieverandering zal plaatsvinden. Bijvoorbeeld van werken naar wonen, zoals een deel van de locatie Van Roosmalen, de brandweerkazerne, aan de Van Salm-Salmstraat (inmiddels gedeeltelijk in ontwikkeling), maar ook onderhavig plangebied.

Bij herstructurering en nieuwbouw wil de gemeente de positie van starters in Loon op Zand verbeteren en inspelen op de vergrijzing.

- Vanwege het geringe woningaanbod in de huursector en het relatief dure aanbod in de koopsector hebben starters momenteel beperkte kansen op een passende woning. Voor starters kunnen goedkope en middeldure koopwoningen toegevoegd worden, eventueel met Koopgarant of via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Er bleek eerder in Loon op Zand grote belangstelling voor Koopgarant en andere vormen van Maatschappelijk Gebonden Eigendom;
- In de wijken met veel senioren zal de vergrijzing de komende jaren een grotere invloed hebben. Met name in Oud-Loon is toevoeging van woningen voor senioren gewenst. Hierbij is een combinatie van koopwoningen en huurwoningen gewenst (zowel bungalows als appartementen). Het plangebied kan hier aan bijdragen.

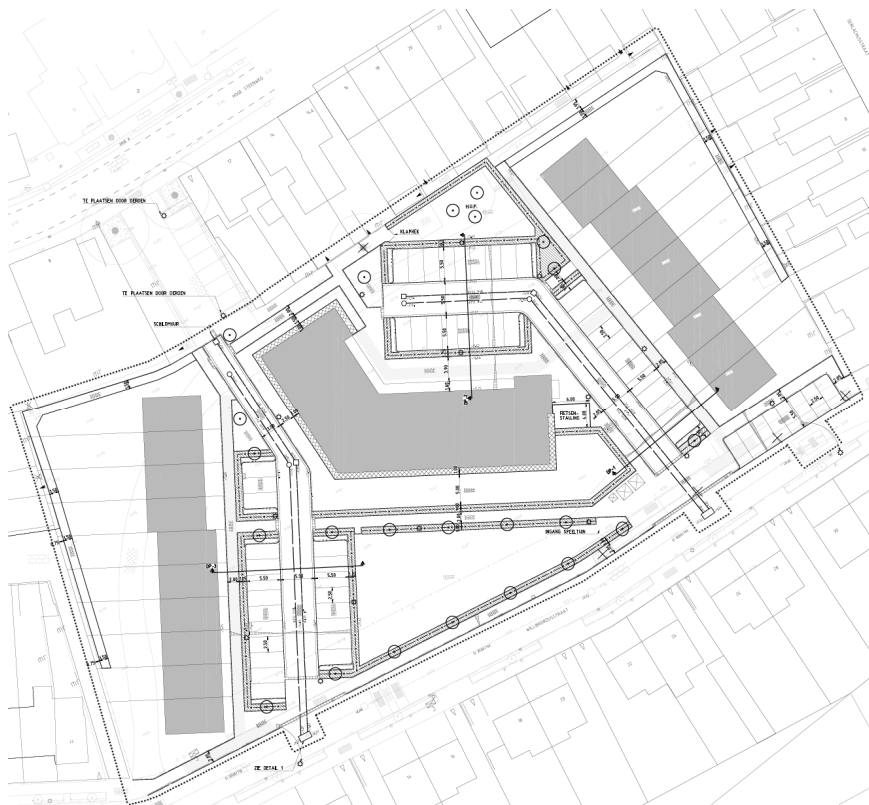
Bovenstaande leidt tot de volgende accenten in het woonprogramma voor Loon op Zand:

Periode	2008-2014	2015-2019
Groei v.d. woningvoorraad totaal	120	170
Huur		
Nultreden grondgebonden	30	40
Nultreden appartement	15	15
<i>Waarvan in woonzorgconcepten / verzorgd wonen</i>	10	5
Koop		
Eengezins / sociale koop < € 170.000	25	40
Tweekappers / vrijstaand	30	45
Nultreden grondgebonden	15	20
Nultreden appartement	5	10

In het plangebied worden 16 appartementen (huur - nultreden) voor senioren, 9 rijwoningen (Koopgarant) en 10 rijwoningen (sociale huur) gerealiseerd. Deze differentiatie past prima binnen de woonvisie.

4. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

Op navolgende afbeelding is de beoogde stedenbouwkundige opzet voor het plangebied weergegeven. Dit verkavelingsplan omvat een indicatieve inrichting van het gehele plangebied. Deze inrichting kan nog in een later stadium worden aangepast.



Inrichtingstekening met verkaveling d.d. 22 februari 2010

4.1. Ontwikkelingsprogramma

Voor de locatie is een ontwikkelingsprogramma opgesteld. Dit programma gaat in principe uit van de bouw van:

• Grondgebonden woningen starters (Koopgarant)	9
• Grondgebonden woningen (sociale huur)	10
• Appartementen 55-plussers (huur)	<u>16</u>
Totaal	35

4.2. Ontsluiting

De externe ontsluiting voor het auto- en het langzaam verkeer van de nieuw te bouwen woningen vindt plaats vanaf de Willibrordusstraat. Deze straat blijft op het huidige tracé gehandhaafd.

Door de beperkte toename van de verkeersintensiteiten (circa 200 motorvoertuigen per etmaal) als gevolg van de nieuwbouw zijn inrichtingsmaatregelen niet noodzakelijk. Deze verkeersbelasting wordt in twee richtingen verspreid.

Vanaf de Hoge Steenweg wordt een verbinding gemaakt, die alleen voor voetgangers en fietsers is bestemd. Hiermee ontstaat een goede vervlechting van de bebouwingsstructuren. Deze verbinding is – door de krappe profilering - niet geschikt voor autoverkeer.

4.3. Bebouwingsopzet

De stedenbouwkundige opzet van deze locatie is als volgt gekozen:

- de appartementen zijn centraal op deze locatie geplaatst. Het bouwblok wordt in 3 bouwlagen gerealiseerd. Appartementen kunnen naar alle zijden een aantrekkelijk karakter hebben. Om deze reden is dit gebouw vrij in de stedenbouwkundige ruimte geplaatst;
- de grondgebonden woningen zijn respectievelijk aan de noordkant en de zuidkant van de locatie geprojecteerd. Deze woningen schermen daarmee de achterzijde van de bestaande panden af.

De bebouwingsopzet gaat uit van een levendige vormgeving. Bij de woningen wordt een kleinschalige vormgeving en een individueel karakter zoveel mogelijk nagestreefd. Dit geldt ook voor het appartementengebouw. Het sfeerbeeld moet passen binnen de oorspronkelijke bebouwingsstructuren van het dorp. Dit betekent de keuze voor een min of meer authentieke bouwstijl.

Uitgangspunt is, dat eengezinswoningen in maximaal twee bouwlagen worden gerealiseerd en appartementen in maximaal drie bouwlagen. Hiermee ontstaat een verticale geleding. Deze hoogtematen sluiten aan op de maatvoering van de omliggende bestaande bebouwing. Mede hierdoor ontstaat het beoogde harmonieuze geheel.



Eengezinswoningen

De eengezinswoningen dienen wat betreft geveldetailering en materiaalgebruik overeen te komen met de appartementen. Er wordt een rustig beeld nagestreefd.

4.4. Parkeren

Door de bouw van 35 woningen is de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen noodzakelijk.

Normen gebaseerd op het HIWOR*	Parkeernormen per woning	Totale parkeerbehoefte
16 Appartementen	1,4	22,4
9 Grondgebonden starterswoningen	1,7	15,3
10 Grondgebonden rijwoningen (sociale huur)	1.7	17,0
<i>Totaal</i>		<i>54,7</i>

*Handboek Inrichting van en Werk in de Openbare Ruimte

In totaal wordt voorzien in 65 parkeerplaatsen zodat aan de parkeernormen voldaan wordt. Deze parkeerplaatsen worden verspreid in de openbare ruimte aangelegd. Het merendeel van de parkeerplaatsen bevindt zich achter de bebouwing of wordt ingekapseld door groen. Hierdoor wordt een te dominante beleving van het parkeren in het stedenbouwkundig milieu voorkomen. Aanvullend kunnen parkeerplaatsen op de kopse gevels van de bouwblokken gesitueerd. Uit het vorenstaande blijkt, dat de stedenbouwkundige opzet de aanleg van het genoemd aantal parkeerplaatsen op een aantrekkelijke wijze mogelijk maakt. Teneinde een te harde inrichting van de binnenterreinen te vermijden, is het wenselijk om parkeerplaatsen door (lage) hagen te omsluiten.

4.5. Groenstructuur

Bij de stedenbouwkundige opzet is gekozen voor een aantrekkelijke overgang tussen het complex en de Willibrordusstraat en de Hoge Steenweg. De stedenbouwkundige invulling gaat uit van zogenaamde scherven. Dit zijn driehoekige groene ruimten. Deze ruimten geven aan de Willibrordusstraat een aantrekkelijke ruimtelijke begeleiding. Ook kan op deze ruimte zowel enige speelgelegenheid, als een zit- en ontmoetingsplek voor ouderen worden aangelegd. De ruimte krijgt hierdoor een multifunctioneel karakter.

De 2^e ruimte legt een verbinding tussen de Willibrordusstraat en de Hoge Steenweg. Ook hier wordt extra aandacht besteed aan de stedenbouwkundige begeleiding van het verbindingspad.

Enkele groene ruimten kunnen speels worden aangelegd. Hierdoor ontstaat een buffer tot bijvoorbeeld de parkeervoorzieningen. Tevens wordt direct ten noorden van de parkeerplaats aan de noordzijde van het appartementencomplex een hondenuitlaatplaats aangelegd.

De achterzijden van de bebouwing langs de Hoge Steenweg is deels zichtbaar vanuit het plangebied. Deze achterzijde kan worden verfraaid door het aanbrengen van een gaaswerk, dat wordt begroeid met bijvoorbeeld hедера. Hiermee ontstaat een eenduidige groene wand, die de vele vormen van bijgebouwen e.d. afschermt.

Uiteraard worden in deze wand wel poorten gemaakt tot de achtertuinen. Voorts zullen aanvullend op enkele plaatsen groene plekken worden ingericht. Deze groene plekken zullen worden voorzien van een zware boombeplanting. Hiermee ontstaat een ruimtewerking en wordt de confrontatie van voor- en achterkant afgezwakt.

Bij de uitwerking van de openbare ruimte wordt naar een “zacht” straatbeeld gestreefd. Alle verhardingen worden volgens een eenduidig bestratingspatroon aangelegd.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de milieuaspecten en een samenvatting van de uitgevoerde milieuonderzoeken.

5.1. Overzicht milieu-aspecten

Criterium	Planopzet
Mobiliteit	Door ligging nabij centrum wordt het langzaam verkeer bevorderd
Bodemkwaliteit	Goede bereikbaarheid openbaar vervoer door nabije ligging haltes aan de Kerkstraat en de Hoge Steenweg
Duurzaam bouwen	Geen belemmeringen. De bodemverontreiniging is overeenkomstig het saneringsplan gesaneerd. De provincie heeft hiervoor een beschikking afgegeven. (paragraaf 2.4)
Geluidszones wegen	Stimulering duurzaam bouwen bij uitwerking bouwplannen
Milieuzonering	Het plangebied is geprojecteerd in de onderzoekszones van meerdere wegen: de Willibrordusstraat, de Gerlachusstraat, de Hoge Steenweg, de Kerkstraat en de N261. Er moet een hogere grenswaardenprocedure doorlopen worden omdat niet aan de voorkeursgrenswaarde voldaan wordt.
Opvang vuilwater en afvalwater	Woningbouw ligt in meeste gevallen buiten de milieuc contouren van de bedrijven langs de Hoge Steenweg. De afstand van de bedrijven naar de bestaande woningen in de omgeving is in alle gevallen kleiner dan de afstand van de bedrijven ten opzichte van de geprojecteerde woningen.
Opvang regenwater wegen + daken	Vuilwaterriool (paragraaf 5.2)
Sociale veiligheid	Infiltratie in bodem: op lange termijn in schoonwaterriool (paragraaf 5.2)
	• Heldere opbouw openbaar gebied • Open inrichting openbaar gebied • Hoogwaardige inrichting beperkt vandalisme • Goede vindbaarheid (hoofd)toegangen
	De eisen vanuit woonkeur worden tot uitgangspunt genomen.

5.2. Waterhuishouding

Beleidskader

Op hoofdlijnen wordt het Europees en landelijk beleid gevormd door de Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water.

Vanuit de waterbeheerder, waterschap Brabantse Delta, zijn het waterbeheerplan en de beleidsregel hydraulische randvoorwaarden belangrijke beleidsdocumenten waarop ruimtelijke plannen worden getoetst ten aanzien van water.

Vanuit de gemeente zijn het (verbrede) gemeentelijke rioleringsplan en het milieubeleidsplan de belangrijkste beleidskaders op het gebied van riolering en water.

Kenmerken plangebied: hoogteligging en bodemopbouw

Het plangebied is onbebouwd en ligt op een hoogte van circa 11,6 m +NAP. Uit de verrichte boringen en sonderingen blijkt dat de bodem tot

een diepte van circa 7 m beneden het maaiveld overwegend uit fijn zand bestaat, met plaatselijk, op een diepte tussen de 5 en 7 beneden het maaiveld, dunne leemlaagjes. Van 7 tot 12 m beneden het maaiveld bestaat de bodem uit fijn tot matig grof zand met eveneens plaatselijk leemlaagjes op een diepte tussen de 10 en 11 m beneden maaiveld. Vanaf 12 tot circa 50 m beneden maaiveld bestaat de bodem overwegend uit dikke lagen zwak siltig, matig fijn zand en zwak siltig, zwak grindig matig grof zand. De bovenkant van de eerste scheidende laag (basis van het eerste watervoerende pakket) bevindt zich op een diepte van 50 m beneden maaiveld. Volgens de gegevens van de grondwaterkaart van Nederland is de scheidende laag circa 70 m dik. De eerste scheidende laag bestaat uit een dik kleipakket, onderbroken door dunne lagen matig fijn zand.

Huidig watersysteem

Afvalwater

Het plangebied is gelegen in rioleringsgebied Kom Loon op Zand. Ter plaatse van het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Het gemengde rioolstelsel voert het ingezamelde afvalwater af naar het rioolgemaal Heideweg (waterschap). Via dit rioolgemaal wordt het afvalwater naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie De Roei verpompt.

Hemelwater

Het hemelwater wat terechtkomt binnen het plangebied infiltreert op een natuurlijke wijze in de ondergrond.

Oppervlaktewater

Er is géén oppervlaktewater aanwezig in de nabijheid van het plangebied.

Grondwater

Op 350 m afstand van het plangebied is een peilbuis aanwezig (Oranjeplein), die al meer dan 10 jaar wordt gemeten. Uit gegevens van TNO blijkt dat de stromingsrichting van het grondwater Noordwestelijk gericht is. Er is sprake van een infiltratiesituatie. Het gemiddelde verhang van het grondwater is circa 1,35 m per kilometer. Op basis van de langdurige meetreeks van de peilbuis is de gemiddeld hoogste grondwaterstand in het plangebied Willibrordusstraat vastgesteld op 8,90 m +NAP. Dit is globaal 2,7 m beneden maaiveld.

Het diepere grondwater is verontreinigd met gechloreerde koolwaterstoffen (VCOI). In de periode van 9 december 1996 tot en met juli 2006 is de locatie gesaneerd. Op 19 februari 2007 is een nazorgplan opgesteld waarin de monitoring van de grondwaterverontreiniging en mogelijke terugvalscenario's worden omschreven. Op 28 mei 2007 is hierop een beschikking afgegeven door de provincie Noord-Brabant.

Toekomstig watersysteem

Afvalwater

Uitgangspunt bij nieuwbouwplannen is dat het hemelwater en het vuilwater gescheiden worden aangeboden (gescheiden rioolstelsel). Het vuilwater (huishoudelijke afvalwater) zal worden aangesloten op het gemengde rioolstelsel in de Willibrordusstraat. De capaciteit van het gemengde rioolstelsel is ruim voldoende voor de geringe toename vanuit het plangebied. Het hemelwater vanuit het plangebied zal worden vastgehouden en geïnfiltreerd binnen het plangebied (zie hemelwater).

Hemelwater

Ruimtelijke plannen dienen hydrologisch neutraal en op een duurzame wijze te worden uitgevoerd. Het waterbeleid is gericht op de trits “vasthouden, bergen en afvoeren”. Het gebiedseigen water dient hierbij zoveel als mogelijk vastgehouden te worden. Dit houdt in dat vuil en schoon water moet worden gescheiden en inspanning moet worden verricht om het schone hemelwater lokaal her te gebruiken of terug in de bodem te brengen door middel van infiltratie. Dit is overeenkomstig het beleid van het waterschap. In het Nationaal Bestuursakkoord Water is als werknorm afgesproken dat het stedelijk gebied een bui T=100 moet kunnen verwerken. In deze situatie mag geen waterschade optreden. Om te voldoen aan de werknorm zal op basis van de toename van verhard oppervlak (6.400 m²) een retentie- en infiltratievoorziening vereist zijn van 500 m³. Het hemelwater zal vanuit de retentievoorziening worden geïnfiltreerd in de bodem.

Vanuit milieutechnisch oogpunt zullen er bij voorkeur géén uitloogbare materialen gebruikt worden zoals koper, zink, lood of zacht PVC.

Oppervlaktewater

Er is géén oppervlaktewater aanwezig in de nabijheid van het plangebied.

Grondwater

De gemeente heeft in februari 2010 een milieukundig advies gevraagd ter beoordeling van de ontwikkeling van de locatie Willibrordusstraat. Hierbij is specifiek beoordeeld of infiltratie van hemelwater binnen het plangebied mogelijk is, in relatie tot de diepere grondwaterverontreiniging. Uit het onderzoek blijkt dat er géén belemmeringen zijn voor het infiltreren van hemelwater. De beschikking van de provincie Noord-Brabant is een rechtsgeldig document en alle mogelijke risico's zijn ondervangen. Hierdoor bestaan vanuit milieukundig oogpunt géén belemmeringen voor de geplande nieuwbouw en de infiltratie van hemelwater binnen het plangebied.

Gezien de lage grondwaterstanden (GHG >2,5 m beneden maaiveld) en de goede doorlatendheid van de bodem is infiltratie van hemelwater goed

mogelijk. De grondwaterstand zal plaatselijk gering stijgen tijdens de infiltratie van hemelwater.

De ontwateringsnormen voor stedelijk gebied zijn als volgt:

<i>Fase</i>	<i>Ontwateringsdiepte per functie</i>
Bouwfase	0,9 m voor wonen 0,7 m voor wegen
Beheerfase	0,5 m voor tuinen 0,5 m voor woningen zonder kruipruimte 0,7 m voor woningen met kruipruimte 0,7 m voor wegen

Het plangebied zal zodanig worden ingericht dat ruimschoots aan de ontwateringsnormen wordt voldaan. De bouw- en wegpeilen zullen nauwkeurig worden afgestemd op de omgeving en de benodigde ontwateringsdiepte.

Wateradvies

Het waterschap Brabantse Delta heeft een positief wateradvies afgegeven d.d. 3 april 2007. Er is invulling gegeven aan de openstaande vragen van het waterschap:

- Nog nader uitzoeken of het huidige rioolstelsel over voldoende capaciteit beschikt. Antwoord: de geringe toename van huishoudelijk afvalwater kan verwerkt worden door het gemengde rioolstelsel;
- In het plan dient een gescheiden rioolstelsel te worden aangelegd. Antwoord: dit is voorzien in het plan.
- Zoveel mogelijk dakvlakken afkoppelen van riool en het water in de bodem laten zakken. Antwoord: Al het afstromende hemelwater zal worden opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem.

5.3. Geluid

Het plangebied ligt in de geluidszones van de Hoge Steenweg, Kerkstraat en de autosnelweg A261 (Waalwijk – Tilburg). De zones bedragen respectievelijk 200 m (binnenstedelijke weg met twee rijstroken) en 400 m (buitenstedelijke weg en vier rijstroken).

Voor nieuw te bouwen woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen mogen gemeenten toestemming verlenen voor een hogere waarde (ontheffing). Ten behoeve van de bouw van woningen kan voor wegverkeerslawaaï een hogere waarde vastgesteld worden tot 63 dB (voor woningen gelegen in binnenstedelijk gebied) dan wel 53 dB (buitenstedelijk gebied).

De verkeersgegevens met betrekking tot de stedelijke wegen zijn verstrekt door de gemeente Loon op Zand. De verkeersgegevens van de

Midden-Brabantweg zijn ontleend aan de site van de provincie Noord-Brabant.

De Willibrordusstraat is een weg met een snelheidsbeperking van 30 km/u. Wegen met deze snelheidsbeperking zijn volgens de Wet geluidhinder niet zone-plichtig. Voor een goede ruimtelijke ordening is het zinvol om de geluidsbelasting ten gevolge van deze weg door te rekenen. Door de beoogde ontwikkeling zullen circa 200 nieuwe verkeersbewegingen worden gegenereerd. Daar de locatie op een drietal plekken wordt ontsloten zal de geluidsbelasting op de omliggende woningen niet significant toenemen. De verdeling van het verkeer zal waarschijnlijk in alle richtingen evenredig verdeelt worden.

Onderzoek

Jansen Raadgevend Ingenieursbureau heeft in het kader van de Wet geluidhinder de geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï op de gevels van de woningen in het voorgenomen bouwplan bepaald (nr. 812.300/48.020, d.d. 10 februari 2010).

De geluidbelasting, inclusief aftrek volgens artikel 110g Wet geluidhinder, bedraagt voor de woningen in de bouwblokken tot maximaal 57 dB. Voor de woningen waarvoor de geluidbelasting meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bedraagt, dient een ontheffing (hogere grenswaarde) te worden aangevraagd.

Vóór het verkrijgen van een bouwvergunning zal deze procedure doorlopen dienen te worden. Een onderzoek naar maatregelen aan de gevels van de appartementen (waarvoor de hogere waarde wordt aangevraagd) ter bescherming van de geluidniveaus in verblijfsruimten dient onderdeel uit te maken van de aanvraag om bouwvergunning.

De bouw van het wooncomplex is akoestisch gezien mogelijk, mits voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van geluidwering. Voor alle woningen waarvoor hogere waarde wordt aangevraagd, ongeacht de hoogte van de geluidbelasting, geldt dat de karakteristieke geluidwering van de relevante gevels hoger moet zijn dan de basiseis (20 dB(A)).

De geluidwering dient minimaal gelijk te zijn aan de gecumuleerde geluidbelasting van alle wegen tezamen (exclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder) minus de in het Bouwbesluit vermelde grenswaarde van 33 dB.

De gemeente zal voor de betreffende woningen een hogere grenswaardenprocedure doorlopen.

5.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

De locatie voorziet in de realisatie van 35 woningen. In de regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)' is onder andere aangegeven dat woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen een niet in betekenende mate verslechtering van de luchtkwaliteit veroorzaken. Derhalve kan geconcludeerd worden dat het plan NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.5. Externe veiligheid

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het "Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen" (Bevi). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd.

De bij het besluit behorende ministeriële regeling “Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen” (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi. Op 3 april 2007 is de Regeling tot wijziging van de Revi gepubliceerd. De wijziging is op 1 juli 2007 in werking getreden en heeft onder andere betrekking op de gewijzigde afstanden voor bestaande LPG tankstations. Daarnaast zijn de Handreiking Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het Bevi met externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan relevant.

Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle inrichtingen. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De te realiseren woningen zijn kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico (PR)

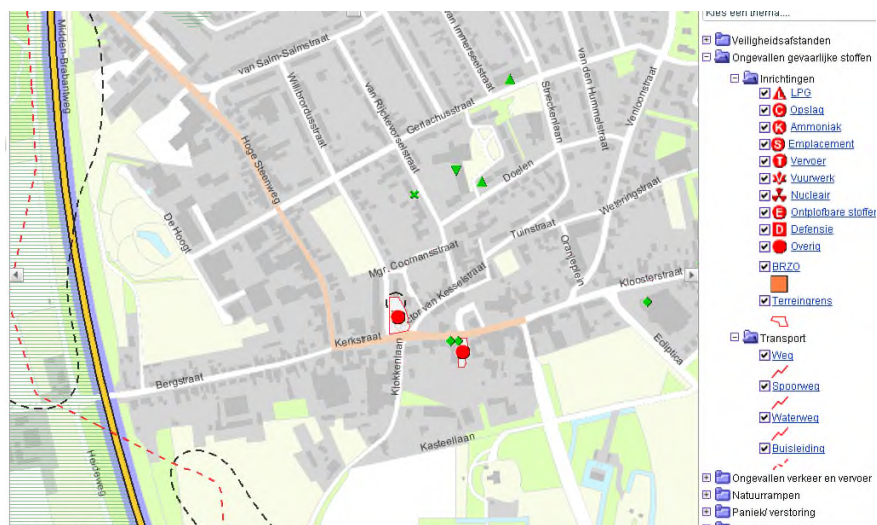
In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij een inrichting (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

In het Bevi zijn oriënterende waarden opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten een inrichting overlijden als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Het plangebied is gelegen in een bestaande woonomgeving. Op onderstaande uitsnede van de risicokaart zijn geen risicovolle inrichtingen te zien in of in de directe nabijheid van het plangebied. Hieruit blijkt dat in de nabijheid een benzinestation (zonder LPG) aanwezig is. Verder is er op ca. 400 m afstand een hogedruk aardgastransportleiding aanwezig. Beiden hebben verder geen consequenties voor het plangebied.

Tevens is de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat - Adviesdienst Verkeer en Vervoer (RWS – Avv), Aviv, d.d. maart 2003) geraadpleegd. Het plangebied ligt niet aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen.



Er zijn geen hoogspanningsleidingen in en om het plangebied aanwezig.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

6. BESTEMMINGSREGELING

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze het beleid ten aanzien van de verschillende bestemmingen is vormgegeven.

6.1. Opbouw regels

Bestemmingsregeling

Het gemeentebestuur staat een flexibele bestemmingsregeling voor.

Gekozen is voor:

1. een positieve bestemming: de ontwikkeling van nieuwbouw is mogelijk nadat door het College van Burgemeester en Wethouders een bouwvergunning is verleend. De bouwvergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in de regels, het Bouwbesluit, de bouwverordening en past binnen het welstandbeleid;
2. ontheffingsprocedures: deze gelden voor die ontwikkelingen, die ruimtelijk functioneel passen in de desbetreffende bestemming, maar waarvan de aard en/of omvang de kwaliteit van het woon- en leefmilieu kunnen aantasten. De ontheffingsprocedures bieden voor het College van Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch belang;

Leeswijzer bij de regels

De indeling van de regels is als volgt:

Hoofdstuk 1: "Inleidende regels" omvat twee artikelen: een artikel met een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen en een artikel, regelende de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: "Bestemmingen" bevat drie bestemmingen, "Groen", "Verkeer" en "Wonen". Elk artikel omvat:

- een omschrijving van de doeleinden van de bestemming;
- de inrichting: de toegelaten werken en bouwwerken;
- de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz.

De bestemming "Wonen" kent voorts nog de volgende regelingen:

- ontheffingsbevoegdheden van Burgemeester en Wethouders met betrekking tot de bouwregels;
- een aanvullende regeling omtrent het andere gebruik van gronden dan bouwen en omtrent het gebruik van opstallen, aangevuld met een ontheffingsmogelijkheden.

Hoofdstuk 3: "Algemene regels" heeft o.a. betrekking op:

- algemene bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken: deze bepalingen vormen het sluitstuk van de

bestemmingssystematiek in die zin dat deze bepalingen alle gebruik van gronden en opstallen dat strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming verbiedt;

- algemene ontheffingsbevoegdheid: het gaat hierbij om een mogelijkheid tot afwijking van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen;
- algemene procedureregels, waarin wordt aangegeven welke procedure gevolgd dient te worden indien een ontheffing wordt verleend.

Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels':

- overgangsrecht: bouwwerken die op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven, met uitzondering van het strijdige gebruik dat is aangevangen nadat het geldende bestemmingsplan van kracht is geworden.
- De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

6.2. Groen (artikel 3)

De driehoekige groene ruimte tussen het project en de Willibrordusstraat is tot groen bestemd. Voor deze bestemming is gekozen om hiermee de beoogde kwaliteit van de overgang naar de bestaande woonomgeving veilig te stellen. Binnen het groen kunnen zit- en speelgelegenheden en een retentievoorziening worden aangelegd.

6.3. Verkeer (artikel 4)

De bestemming "verkeer" voorziet in de inrichting van de openbare ruimten binnen het plangebied. Hiertoe kunnen onder meer woonstraten, parkeervoorzieningen, voetpaden, fietspaden en openbaar groen worden gerekend. Een en ander zal dienen voor verblijf in, en ontsluiting van het plangebied.

Het gemeentebestuur streeft naar de realisatie van een zogenaamd 30 km/uur gebied. Dit betekent dat het gemotoriseerde verkeer zich met geringe snelheid door het gebied zal verplaatsen.

Het onderhavige bestemmingsplan biedt een kader voor de inrichting alsmede het beheer van de openbare ruimte. Dit kader is gecreëerd door middel van een globale, ruime bestemming van de openbare ruimten. In deze bestemming is wel een aanduiding opgenomen van de situering van de parkeerplaatsen. Hiermee wordt de beoogde stedenbouwkundige opzet zoveel mogelijk gewaarborgd.

6.4. Wonen (artikel 5)

In de bestemming "Wonen" wordt een regeling gegeven ten aanzien van de opbouw en het gebruik van de huiskavels. Daarbij is een zonering aangegeven op de plankaart te weten:

- a. het bouwvlak;
- b. de aanduiding 'bijgebouwen' (achtertuin);
- c. buiten het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' (voortuin).

Met betrekking tot het gebruik is de mogelijkheid opgenomen tot de uitoefening van een aan huis gebonden beroep.

Binnen de verschillende zones op de kaart, gelden de volgende bebouwingsregels.

a. Bouwvlak

De situering van de woningen(en) en de rooilijnen van de bouwblokken zijn vastgelegd middels het bouwvlak. Bij de op de plankaart aangegeven bouwvlakken staan de verschillende toegestane bebouwingstypen (aaneengebouwd of gestapeld) met bijbehorende maximale goot- en/of bouwhoogte aangegeven. De volgende bouwwerken zijn toegelaten:

1. hoofdgebouwen, waarbij de hoogte wordt bepaald door de maatvoeringseisen ten aanzien van het gehele bouwvlak. Voorts is dan ook voorgeschreven, dat de bebouwing in principe moet worden voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 65°. Opgemerkt wordt, dat de appartementen eventueel plat afgedekt mogen worden;
2. bouwen en/ of uitbreiden van bijgebouwen, met dien verstande dat het bouwperceel voor niet meer dan 50 % wordt bebouwd. Voorts zijn maximale hoogtematen aangegeven voor bijgebouwen binnen het bouwvlak;
3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover de hoogte niet meer bedraagt dan 4 m, met dien verstande dat voor erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn een maximale hoogte geldt van 1 m en voor erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m.

b. Aanduiding bijgebouwen

In het aanduidingsvlak "bijgebouwen" mogen bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Ook hierbij dient er vanzelfsprekend te worden voldaan aan de in de regels opgenomen maatvoeringseisen.

Voor de bijgebouwen, en eventuele overkappingen, geldt een maximale oppervlakte binnen de aanduiding 'bijgebouwen' van 75 m². Tevens geldt dat het gehele bouwperceel door het hoofdgebouw, de bijgebouwen en eventuele overkappingen voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd.

De situering van de aanduiding 'bijgebouwen' is zodanig gekozen, dat het straatbeeld niet of zo weinig mogelijk door bijgebouwen en

erfafscheidingen e.d. wordt beïnvloed. Dit maakt een eenvoudige, ruime bebouwingsregeling mogelijk.

Daarbij behoeven slechts de maximale contouren van de bebouwing te worden geregeld. De bewoners hebben aldus in principe een maximale vrijheid om de achtertuin naar eigen wensen in te richten.

Burgemeester en Wethouders kunnen middels gericht welstandstoezicht voorwaarden stellen ten aanzien van het materiaalgebruik en de situering. Bij een intensieve bebouwing wordt ook de inrichting van de achtertuin belangrijk voor de kwaliteit van het woonmilieu. De zogenaamde bijgebouwenregeling omvat een “ruime” marge waarbinnen de achtertuinen bebouwd mogen worden. Bij de invulling van deze marge dient specifiek aandacht te worden besteed aan de plaats van de bijgebouwen op de huiskavels. Deze zal zoveel mogelijk gerelateerd moeten worden aan de bijgebouwen op de aanliggende huiskavels en op de hoofdbebouwing. Voorkomen moet worden, dat door een steeds wisselende situering, vormgeving en materiaalgebruik een rommelig beeld ontstaat.

c. Buiten het bouwvlak en de aanduiding ‘bijgebouwen’

Dit betreft in het algemeen de voortuin. In de voortuin mag slechts in beperkte mate worden gebouwd. Het betreft hier op de eerste plaats de gebruikelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's en erfafscheidingen. Er dient hierbij wel te worden voldaan aan de in de regels gestelde maatvoeringseisen. De bouwmogelijkheden van gebouwen is beperkt tot een portiek of erker.

Middels het open karakter worden de volgende stedenbouwkundige kwaliteiten beschermd:

1. de tuin is geprojecteerd tussen de woning en het openbaar gebied. Hierdoor wordt het bestaande straatbeeld beschermd;
2. vanwege de beoogde bescherming van het straatbeeld en dan met name van de beleving van de omvang en situering van de hoofdgebouwen dienen bijgebouwen ten minste op 2 m of meer achter het verlengde van de voorgevelrooilijn te worden gesitueerd.

Aan-huis-gebonden beroepen in de zin van de zogenaamde vrije beroepen kunnen in de woning en de bijgebouwen worden uitgeoefend. Wel gelden hierbij de beperkingen, dat de woonfunctie duidelijk moet worden gehandhaafd en dat het woonmilieu niet onevenredig mag worden verstoord. Consumentverzorgende en/of ambachtelijke bedrijfsactiviteiten kunnen via ontheffing worden toegestaan.

6.5. Algemene ontheffingsbevoegdheid

Het plan geeft aan het College van Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid om in een beperkt aantal, meestal ondergeschikte gevallen ontheffing te kunnen verlenen. Het plan verkrijgt aldus flexibiliteit. Zo kunnen op nader te bepalen plaatsen ondergeschikte nutsvoorzieningen

worden gesitueerd. Eventuele verschillen tussen plankaart en werkelijke situatie in het terrein kunnen worden "opgevangen", door ondergeschikte afwijkingen van bepaalde grenzen op de plankaart. Door de "10%-afwijk-clausule" kunnen elders in de regels aangegeven bepalingen betreffende maten en percentages wat worden versoepeld.

Het onderhavige plan bevat enige ontheffingsbevoegdheden, die qua "zwaarte" en reikwijdte min of meer directe gevolgen kunnen hebben voor andere belanghebbenden dan de aanvrager van de ontheffing. Ten aanzien van die ontheffingsbevoegdheden bepalen de regels dat de procedure dient te worden gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op 1 juli 2008 is de Wro ingevoerd. Inzake art 6.12 Wro is het verplicht een exploitatieplan op te stellen voor gronden waarop een bouwplan inzake art 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt voorbereid én er kosten te verhalen zijn, tenzij deze kosten anderszins verzekerd zijn. De nieuwe Wro geeft de gemeente de mogelijkheid om eventuele gemaakte kosten voor de uitvoering van het plan op de aanvrager te verhalen. Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Bro 2008 onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

In het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van 16 appartementen en 19 woningen mogelijk gemaakt met een rechtstreekse bouwtitel. Voor de realisatie van het plan is een exploitatieovereenkomst gesloten tussen Casade Woondiensten (initiatiefnemer) en de gemeente Loon op Zand. Tevens is er een planschaderisicoanalyse uitgevoerd ten behoeve van de mogelijke tegemoetkoming in schade. Deze analyse is omgezet naar een overeenkomst welke is ondertekend door de initiatiefnemer. Deze stukken zijn in een separate rapportage opgenomen. Aan de hand van deze stukken kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

8. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

8.1. Overleg

In het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening is het plan ter beoordeling toegezonden aan onderstaande instanties:

- Provinciale Planologische Commissie;
- Waterschap Brabantse Delta;
- N.V. Waterleiding Maatschappij Noord-West Brabant;
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten;
- KPN Telecom netwerkdiensten;
- N.V. Nederlandse Gasunie;
- PNEM Netwerk bv regio Midden;
- N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij;
- Brandweer;
- VROM-inspectie.

Provinciale Planologische Commissie (Provincie Noord Brabant)

De provincie heeft de gewenste ontwikkeling van het realiseren van 34 woningen getoetst aan het geldende provinciale beleid. Het verzoek is passend binnen hetgeen beschreven is in het Uitwerkingsplan Groot Langstraat. Inbreidings- en herstructureringsinitiatieven sluiten aan op het beleid beschreven in dit uitwerkingsplan.

Daarnaast is verzoek getoetst aan de woningbouwprogrammering. Het wordt als positief ervaren dat er voor specifieke doelgroepen wordt gebouwd (8 starterswoningen en 9 levensloopbestendige woningen). De gemeente is verder bezig met een nieuwe woonvisie. De directie adviseert in het plan op de woonvisie en daarbij een relatie te leggen met het actuele gemeentelijke woningbouwprogramma en de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2005

Ook is door de PPC aangedacht besteed aan de luchtkwaliteit. De directie verzoekt de gemeente te onderzoeken of de in het plan opgenomen gevoelige bestemmingen voldoen aan de in de wet Luchtkwaliteit opgenomen grenswaarden.

Reactie gemeente

Bij het verder in procedure brengen zal rekening gehouden worden met de nieuwe wetgeving als het gaat om luchtkwaliteit. Daarnaast zal in de toelichting ook aandacht worden besteed aan de nieuwe WoonvisiePlus. Deze woonvisie is inmiddels zelfs vastgesteld.

Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap heeft aangegeven dat een aantal zaken verder onderzocht dienen te worden, zoals de mogelijkheden met betrekking tot retentie binnen de plangrens.

Reactie gemeente

In de afgelopen periode is verscheidende keren overleg geweest met het waterschap. Naar aanleiding van deze overleggen is de toelichting voor het ontwerp bestemmingsplan aangepast.

N.V. Waterleiding Maatschappij Noord-West Brabant;

Geen reactie ontvangen

Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten

Geen reactie ontvangen

KPN Telecom netwerkdiensten

Geen aanleiding tot opmerkingen. Het gebied is gelegen buiten de bestaande "Straalpaden".

N.V. Nederlandse Gasunie

Geen leidingen of stations aanwezig

PNEM Netwerk B.V. regio Midden

Geen reactie ontvangen

N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij

Geen reactie ontvangen

Brandweer

De brandweer heeft op het voorontwerp vooralsnog geen opmerkingen. Wel hebben ze een memo meegestuurd waarin aandacht wordt gevraagd voor bluswatervoorzieningen.

Reactie gemeente

Met betrekking tot het aanbrengen van bluswatervoorzieningen kan het volgende worden opgemerkt. Bluswatervoorzieningen worden in het openbaar gebied aangelegd en liggen daarmee in de bestemming "Verkeer-verblijf" of "Groen". Op basis van de voorschriften is het planologisch mogelijk om in deze bestemmingen dergelijke voorzieningen aan te brengen.

VROM-inspectie

De VROM-inspectie heeft op een aantal elementen het verzoek beoordeeld. Het gaat hierbij om de externe veiligheid en de luchtkwaliteit.

Er is in de toelichting geen aandacht besteed aan een paragraaf externe veiligheid. Het is noodzakelijk dat wordt aangetoond dat al dan niet belemmerende activiteiten in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Hierbij moet ook aandacht worden besteed aan leidingen en transporten.

De paragraaf luchtkwaliteit dient geactualiseerd te worden waarbij getoetst wordt aan de nieuwe wet luchtkwaliteit 2007 (hoofdstuk 5 Wet milieubeheer). Het onderzoek moet deel uitmaken van het bestemmingsplan, zodat inzichtelijk is hoe de berekening is gedaan en op welke punten een overschrijding is geconstateerd. Tevens dient het bestemmingsplan een adequate beschrijving te geven van de omvang van het geconstateerde probleem ten opzichte van het plangebied en welke maatregelen door de gemeente genomen zullen worden om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Reactie gemeente

Bij het verder in procedure brengen zal rekening gehouden worden met de nieuwe wetgeving als het gaat om de luchtkwaliteit. Ook zal in het ontwerp bestemmingsplan een paragraaf externe veiligheid worden toegevoegd, waarbij ook rekening wordt gehouden met leidingen en transporten.

Monumentencommissie gemeente Loon op Zand.

De monumentencommissie heeft positief gereageerd op het plan.

8.2. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan annex ruimtelijke onderbouwing en het ontwerprijstellingsbesluit heeft van vrijdag 8 februari 2008 tot en met donderdag 20 maart 2008 ter inzage gelegen in de gemeentewinkel te Kaatsheuvel. Hiermee is een ieder in de gelegenheid gesteld mondeling dan wel schriftelijk zijn of haar zienswijze(n) kenbaar te maken.

Op dinsdag 12 februari 2008 heeft Casade woondiensten een inloopavond georganiseerd waar belangstellenden meer informatie konden verkrijgen over het te ontwikkelen plangebied. Op dinsdag 19 februari 2008 heeft de gemeente een inspraakavond belegd over onderhavig project. Op deze bijeenkomst is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar reactie kenbaar te maken.

Drie personen hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid mondeling een zienswijze kenbaar te maken. Daarnaast zijn een vijftal schriftelijke zienswijzen ingekomen. Alle reacties zijn voorzien van een korte samenvatting en opgenomen in de bijlage 'Inspraaknota bestemmingsplan Willibrordusstraat 2010.