

Gemeente Loon op Zand

**Bestemmingsplan
Elzenpad 2011**



Gemeente Loon op Zand

**Bestemmingsplan
Elzenpad 2011**

Langstraat Adviesbureau

Stedenbouw, ruimtelijke ordening & proces

Antoni Staringlaan 37
5251 WD Vlijmen
0627052755

Info@langstraatadviesbureau.nl
www.langstraatadviesbureau.nl

Gegevens project:

Projectnummer: **008.004**

Datum: **24 november 2011**

Projectleider: **ir. R.J. van Woerkom**

Opdrachtgever. **Ad Moonen Consultancy**

1.	INLEIDING	2
1.1.	Plangebied.....	2
1.2.	Motivering	2
1.3.	Opbouw toelichting	3
2.	BESTAANDE SITUATIE.....	4
2.1.	Land van Kleef: de opbouw	4
2.2.	Positionering plangebied	4
3.	BELEIDSKADER	6
3.1.	Rijksbeleid	6
3.2.	Provinciaal beleid.....	7
3.3.	Gemeentelijk beleid	10
3.4.	Conclusie	12
4.	BEHEER EN ONTWIKKELING	13
4.1.	Verkavelingsvoorstel.....	13
4.2.	Maatvoering en beeldkwaliteit	14
5.	OMGEVINGSASPECTEN.....	16
5.1.	Bodem	16
5.2.	Wegverkeerslawaaï	16
5.3.	Luchtkwaliteit	17
5.4.	Milieuzonering.....	18
5.5.	Externe veiligheid	19
5.6.	Watertoets	20
5.7.	Ecologie	22
5.8.	Cultuurhistorie.....	23
5.9.	Archeologie.....	24
5.10.	Duurzaam bouwen	26
6.	JURIDISCHE BESCHRIJVING.....	27
6.1.	Verbeelding.....	27
6.2.	Regels.....	27
7.	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29
7.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
7.2.	Economische uitvoerbaarheid	29

Bijlage 1: VERSLAG VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

Bijlage 2: EINDVERSLAG INSPRAAKPROCEDURE

1.

INLEIDING

1.1. Plangebied



Het voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een perceel gelegen tussen de Kloosterstraat en de Lindenlaan in de kern Loon op Zand. Concreet gaat het om het perceel, kadastraal bekend gemeente Loon op Zand, sectie N, nummer 1393.

1.2. Motivering

De eigenaar van deze gronden streeft naar de bouw van twee vrijstaande woningen in het plangebied. Dit voornemen is in strijd met het vigerend bestemmingsplan “Kom Loon op Zand”, vastgesteld bij raadsbesluit van 23 maart 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 24 oktober 2000. Ook in het nieuwe ontwerp - bestemmingsplan “Kom Loon op Zand 2010” heeft het perceel een consoliderende bestemming.

Het gemeentebestuur heeft in het vigerend bestemmingsplan gekozen voor een consoliderende regeling. Deze keuze is ingegeven vanuit het streven snel de vigerende bestemmingsplannen te actualiseren. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet of slechts terughoudend opgenomen. Voor aanvaardbare ontwikkelingen zijn en worden projectprocedures gevolgd of separate bestemmingsplannen opgesteld.

Vanuit deze invalshoek heeft het onderhavig plangebied dan ook een conserverende bestemming. In de onmiddellijke omgeving is door de gemeente een initiatief ontwikkeld en gehonoreerd: de bouw van vijf vrijstaande woningen langs de Kloosterstraat. Deze woningen zijn in het voornoemd bestemmingsplan positief bestemd en inmiddels gerealiseerd. De achterliggende percelen – het onderhavig plangebied - hebben daarbij de bestemming “Groenvoorzieningen”.

De ontwikkeling van het perceel past in het gemeentelijk beleid. In de gemeentelijke “StructuurvisiePlus Loon op Zand” zijn weliswaar geen uitspraken gedaan op perceelsniveau. In deze visie is wel – in de lijn van rijks- en provinciaal beleid – intensivering van de bebouwing binnen de “rode contouren” van dorpen als één van de na te streven beleidsdoelen genoemd. Dit draagt – mits dit op een verantwoorde wijze gebeurt – bij tot zuinig ruimtegebruik. Het onderhavig perceel valt binnen de rode contour van de kern Loon op Zand. Dit betekent, dat de bouw van de beoogde woningen in principe mogelijk is.

Naar aanleiding van het principe verzoek van de initiatiefnemer voor de ontwikkeling van het plangebied heeft het gemeentebestuur aangegeven hiermee te kunnen instemmen. Deze instemming is vastgelegd in het schrijven nr. 201.0001.959 d.d. 23 februari 2010. Op basis van de in dit schrijven genoemde randvoorwaarden is het voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.3. Opbouw toelichting

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De voorliggende toelichting is opgebouwd uit 7 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt ingegaan op:

- een korte beschrijving van het plangebied (hoofdstuk 2);
- samenvatting van het relevante beleid, onderverdeeld in bovengemeentelijk en gemeentelijk beleid (hoofdstuk 3);
- “beheer en ontwikkeling”: de inhoud en het ontwerp van het initiatief (hoofdstuk 4);
- de relevante omgevingsaspecten (hoofdstuk 5);
- de juridische regelgeving (hoofdstuk 6);
- de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 7).

2.

BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie in en rond het plangebied aangegeven.

2.1. Land van Kleef: de opbouw

Het plangebied maakt deel uit van de woonbuurt “Land van Kleef”. Deze aan de noordoostkant van de kern gesitueerde woonbuurt is in twee fasen gerealiseerd. Aanvullend is in de 2^e helft van de negentiger jaren op de hoek tussen de Lindenlaan-Berkenlaan een groot woonhuis met de uitstraling van een landgoed gerealiseerd. Dit landgoed bepaalt de huidige kernrand en schermt de bebouwde kom en het onderhavig perceel volledig van het omliggende landschap af.



Deze schoksgewijze ontwikkeling is vervolgens verder gegaan met de realisering van de lintbebouwing langs de Kloosterstraat aan de zuidzijde van het plangebied. Dit nieuwe lint bestaat uit vijf vrijstaande woningen (zie nevenstaande impressie). De dorpskern heeft hiermee aan de noordoostkant min of meer de maximale grens bereikt.

Land van Kleef wordt voor het autoverkeer op twee plaatsen extern ontsloten, te weten via:

- de Kamperfoeliestraat vanaf de Kloosterstraat;
- de Berkenlaan vanaf de Venloonstraat.

Het aan het plangebied grenzend deel van deze woonbuurt wordt ontsloten door een lusvormige woonstraat (= de Lindenlaan en de Eikenlaan). Deze straten zijn met een fiets- en wandelpad direct verbonden met de Kloosterstraat (= het Elzenpad). Deze opbouw is evenwichtig en kent geen knelpunten

Aan de Lindenlaan en de Eikenlaan is een beperkt aantal vrijstaande woningen op relatief ruime kavels gesitueerd. Dit betekent een relatief lage woningdichtheid met als één van de positieve gevolgen, dat het parkeren grotendeels op eigen erf plaatsvindt. De parkeerdruk op het openbaar gebied is slechts minimaal.

Het Land van Kleef is één van de meest gewilde, groene woonmilieus binnen de kern Loon op Zand. Deze kwaliteiten worden mede bepaald door de stedenbouwkundige opzet, de woonmilieus en de ligging ten opzichte van het aangrenzende landschap.

2.2. Positionering plangebied

Aan de kruising tussen het Elzenpad en de Lindenlaan bevindt zich een relatief omvangrijk perceel (oppervlak circa 3.200 m²). Dit perceel vormt een “restruimte” binnen de totale ruimtelijke structuur van het Land van Kleef. Hiervoor kunnen de volgende argumenten worden aangevoerd:



1. de gronden hebben geen reële gebruikswaarde. Landbouwkundig zijn deze door de beperkte omvang en de afzijdige ligging niet interessant;
2. de gronden behoren niet tot de erven van de woningen langs de Kloosterstraat;
3. de beleving als “restruimte” wordt versterkt door bouwhekken op de voorste perceelsgrenzen. Deze suggereren een bouwrijpe kavel;
4. het onbebouwd karakter draagt door de min of meer gesloten randbeplanting niet wezenlijk bij aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het omringend woongebied. Er bestaat geen visueel ruimtelijk contact tussen de woonstraat en het achterliggend landschap;
5. ook vanuit het landschap levert dit perceel geen bijdrage aan de kwaliteit van de dorpsrand. Het perceel wordt immers afgeschermd door het landgoed Berkenlaan/Lindenlaan en de opstreckende lijnbeplantingen op de percelen langs de Kloosterstraat;
6. door het extensieve karakter van de omliggende bebouwing bestaan vanuit de buurt geen ruimteclaims op deze locatie, zoals bijvoorbeeld voor het verlichten van de parkeerdruk.

Met andere woorden, het perceel heeft geen actuele of potentiële kwaliteiten voor de structuur van het Land van Kleef. De locatie vormt een restruimte en daarmee een potentiële bouwlocatie, zoals is bedoeld in de gemeentelijke structuurvisie.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied aangegeven. Dit overzicht is beperkt tot de relevante beleidsnota's.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte



Uitsnede nota Ruimte: Brabantstad

In de Nota Ruimte (17 mei 2005) heeft het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundeling-principe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen, benutting van (overheids)-investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op het landelijke gebied.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd. Dat wil zeggen: zo veel mogelijk in het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op de bestaande bebouwing. De Nota Ruimte streeft daarmee naar een optimale benutting van het bebouwd gebied. Intensief ruimtegebruik middels hoogbouw en ondergronds bouwen speelt daarbij een rol.

Revitalisering, herstructurering en transformatie is cruciaal om deze ruimtelijke doelen te kunnen bereiken. Dat geldt eveneens voor een zorgvuldig beheer van het bestaand stedelijk gebied. De nota gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleid de komende jaren richtinggevend is.

3.1.2 Natuurbeschermingswet 1998

De Europese Unie heeft een kader opgesteld voor bescherming van de belangrijke natuurgebieden met als doel een Europees netwerk van natuurgebieden ('Natura 2000'). Dit kader is uitgewerkt in de Natuurbeschermingswet 1998. In een aanwijzingsbesluit tot natuurgebied wordt de instandhoudingsdoelstelling bepaald, bijvoorbeeld natuurlijke leefgebieden (Vogelrichtlijngebieden) en habitats of populaties (Habitatrichtlijngebieden).

Gedeputeerde Staten stellen voor deze gebieden een beheerplan vast voor een periode van maximaal zes jaar. Dit kan worden verlengd. Het is verboden zonder vergunning projecten te realiseren of "andere handelingen" te verrichten, die de kwaliteit van het gebied verslechteren of een verstorend effect hebben. Voor dergelijke plannen is goedkeuring nodig van de minister van LNV dan wel – voor zover het plannen van gemeenten of waterschappen betreft – van Gedeputeerde Staten. Voor beheerplannen geldt het vereiste van goedkeuring niet. Voor nieuwe projecten, handelingen of plannen die afzonderlijk of in combinatie met andere significante gevolgen voor het betrokken gebied kunnen hebben, wordt een "passende beoordeling" gemaakt van de gevolgen voor het gebied. Daarbij wordt rekening gehouden met de instandhoudingsdoelstelling.

Op enkele honderden meters van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied "Loonse en Drunense Duinen". Zoals uit deze toelichting blijkt, zijn er geen nadelige ecologische gevolgen voor dit natuurgebied. De beoogde nieuwbouw ligt buiten enig aangewezen gebied van beide richtlijnen. Van de ontwikkelingslocatie gaat geen externe werking uit. Voorzorgmaatregelen zijn dan ook niet nodig.

3.1.3. Waterbeleid 21^e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen. Het Waterbeleid 21^e eeuw breekt met de traditie van zoveel mogelijk pompen en zo snel mogelijk lozen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een drietrapsstrategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar zolang mogelijk wordt vastgehouden. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Het vasthouden van water beperkt tevens verdroging. De strategie vasthouden, bergen, afvoeren betekent ook dat het water meer dan nu de kans krijgt om langzaam in de grond te zakken. Zo wordt het watertekort bestreden. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

In het kader van de planrealisering worden op beide kavels die maatregelen genomen, die het regenwater van verharde oppervlakken opvangt. Hiermee wordt voldaan aan het Waterbeleid 21^e eeuw.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010 en inwerking getreden d.d. 1 januari 2011) geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met het jaar 2025. Het beleid is gestoeld op het verkrijgen van een evenwicht in de ruimtelijke kwaliteit van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit).

Hiervoor is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek met veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd.

De groen-blauwe structuur

De nationale parken in Noord-Brabant (waaronder de Loonse en Drunense Duinen) liggen in de groenblauwe structuur. Hier hebben naast de natuurdoelen, ook extensieve recreatie en voorlichting & educatie een extra accent.



Indicatieve positie plangebied aan rand "groen blauw mantel" volgens provinciale verordening

Het plangebied grenst - volgens de vorenstaande uitsnede - aan de zogenaamde groenblauwe mantel. Deze mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water(-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Vormen van grondgebonden agrarisch grondgebruik zijn van blijvend belang voor ontwikkeling van groene en blauwe waarden. Binnen het gebied liggen kansen voor recreatie en toerisme. Ook een aantal groene gebieden door en nabij het stedelijk kralensnoer zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

De provincie kiest hier voor functieontwikkeling gecombineerd met ontwikkeling van een robuust raamwerk met landschappelijke kwaliteit, bestaande uit bestaande natuur, watersystemen en nieuwe natuur in hiervoor kansrijke gebieden. Deze structuur is nodig voor een goed waterbeheer en biedt mogelijkheden om in te spelen op de effecten van klimaatverandering.

De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt specifieke aandacht. Het beleid is er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toenemen. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Stedelijke structuur

Binnen de stedelijke structuur zijn de volgende doelen van toepassing:

- a. Concentratie van verstedelijking;
Hiermee wordt er in de steden gezorgd voor draagvlak voor hun economische en culturele functie en wordt voorkomen dat het landelijk gebied dichtslibt.
- b. Zorgvuldig ruimtegebruik;
Eerst zoeken naar mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied (intensivering, functie-menging, herstructureren) alvorens uit te breiden.
- c. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
Nieuwe ontwikkelingen moeten inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek.
- d. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
Ontwikkeling van bezoekersintensieve voorzieningen, kantorenlocaties en grootschalige recreatieve voorzieningen concentreren op goed ontsloten, multimodale plekken.
- e. Versterking van de economische kennisclusters;
Regio Midden-Brabant: ontwikkeling logistiek, maintenance, bio-energie en toerisme.

3.2.2. Verordening Ruimte (Provincie Noord-Brabant)

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch is het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie kan derhalve een verordening Ruimte opstellen. De provincie Noord-Brabant beschikt over een dergelijke verordening. De verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat onderwerpen die in de visie naar voren komen. Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, alsmede regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

Eén van de hoofdlijnen heeft betrekking op ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit behelst in de kern de regel, dat de geboden ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder geldt het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit strekt ertoe dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk plaatsvinden door hergebruik of intensivering op of binnen bestaand bebouwd gebied. Daarnaast houdt zorgvuldig ruimtegebruik in, dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met de kwaliteiten van de omgeving.

In de Verordening Ruimte is de zorgplicht voor kwaliteitsverbetering van het landschap verbreed naar alle ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied en buiten de ecologische hoofdstructuur. Dit houdt in dat in geval van een ruimtelijke ontwikkeling (nieuw stedelijke ruimtebeslag en agrarische, recreatieve en andere ontwikkelingen in het buitengebied) er een tegenprestatie wordt verwacht in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven, maakt het plangebied feitelijk geen deel van het landschap uit. Het gebied vormt een open ruimte binnen het dorp Loon op Zand. Dit betekent dat de ontwikkeling van het perceel geen nieuw ruimtebeslag van het buitengebied – zoals bedoeld in de provinciale Verordening Ruimte - betreft. Een tegenprestatie is om deze reden dan ook niet aan de orde.

3.2.3. Bestuurakkoord 2007-2011

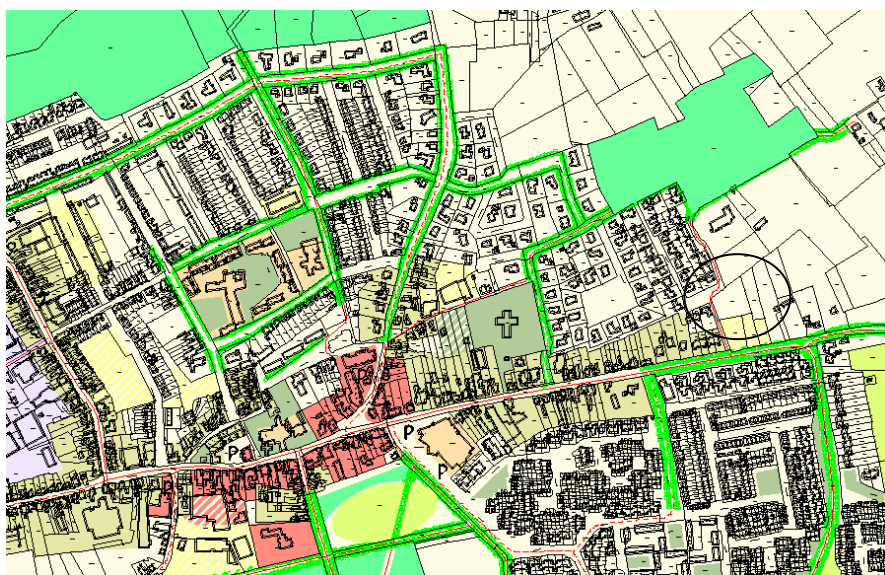
Op 13 april 2007 is door de provincie een nieuw bestuurakkoord 2007-2011 gesloten. Daarin zegt de provincie onder andere de continuïteit in de woningbouw te stimuleren en beloont creatieve ideeën die invulling geven aan zuinig ruimtegebruik en regionale afstemming in relatie tot de ruimtelijke kwaliteit.

Daarbij zijn richtgetallen niet meer dan richtinggevend, want meer bepalend is het maatwerk waarmee een kwaliteitsimpuls aan de publieke ruimte wordt gegeven. Hierdoor kan ook een fundamentele kwaliteitsslag worden gemaakt die recht doet aan de identiteit van de Brabantse steden en dorpen. Verder wordt gesteld dat de woningbouw in Brabant vaart moet houden.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. StructuurvisiePlus Loon op Zand

De "StructuurvisiePlus gemeente Loon op Zand" geeft de gemeentelijke kaders voor beheer en ontwikkeling van de 3 dorpen en het landelijk gebied. De structuurvisie ontwikkelt een duurzame structuur. Binnen deze structuur kan kwaliteit geleidelijk "groeien". De eigen identiteit en de mogelijkheden om deze te versterken staan hierbij centraal.



Nevenstaande afbeelding omvat een uitsnede van de kaart van de structuurvisie voor de kern Loon op Zand. Uit deze uitsnede blijkt, dat aan het plangebied geen specifieke functie is toegekend anders dan landbouw.

In de structuurvisie worden geen uitspraken gedaan over aanvullende bouw mogelijkheden op individuele percelen. Wel is – in de lijn van rijks- en provinciaal beleid – aangegeven dat intensivering van bebouwing binnen de “rode contouren” van kernen wenselijk en mogelijk is. Deze intensivering draagt – mits dit op een verantwoorde wijze gebeurt – bij tot zuinig ruimtegebruik. Het onderhavig perceel valt binnen de rode contour van de kern Loon op Zand en wordt op een verantwoorde wijze in de ruimtelijke omgeving ingepast. Dit betekent dat de bouw van beide woningen als passend binnen dit uitgangspunt kan worden en ook door het college als passend is beoordeeld.

3.3.2. Volkshuisvesting Woonvisie Plus

De Woonvisie Plus bevat drie belangrijke doelstellingen:

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

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

Complete en robuuste kernen en wijken (1)

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

Profileren als recreatiegemeente (2)

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

Keuzemogelijkheden voor alle groepen (3)

8. Vergroten sociale voorraad door circa 35% van de nieuwbouw in de sociale sector.
9. Stimuleren van breed aanbod van woonconcepten voor senioren met accent op grondgebonden nultredenwoningen en nultredenappartementen.
10. Als richtlijn bij ontwikkeling toepassen van het basispakket Woonkeur en BTB en een pluspakket veiligheid voor woning en woonomgeving. Daarbij experimenten met Domotica stimuleren.
11. Prestatieafspraken met Casade maken over het vernieuwingsprogramma om de kwaliteit van het bestaande aanbod van seniorenwoningen te verbeteren door sloop-nieuwbouw of renovatie.
12. Jaarlijks toevoegen 20 eenheden (huur en koop) 'verzorgd wonen' nabij woonzorgservicezones in Kaatsheuvel en Loon op Zand.
13. Onderzoek doen naar inzet starterslening vanuit SVN en andere financieringsmogelijkheden.
14. Stimuleren van CPO door bij projectovereenkomst eisen te stellen bij locatieontwikkeling, en advisering en voorlichting aan op te richten collectieven.
15. Onderzoek naar huisvestingsvraag van buitenlandse werknemers.
16. In de koopsector toevoegen van tweekappers en vrijstaande woningen.
17. Samen met Casade inzet voor de huisvesting van statushouders en pardonners conform taakstelling afspreken.
18. De huidige woonwagenstandplaats normaliseren en niet meer overdragen aan Stichting Jade.

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

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

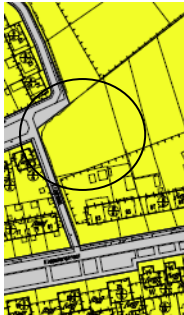
Het uitvoeringsprogramma is daarnaast per kern uitgewerkt. Voor de ontwikkeling die op basis van dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt wordt het volgende opgemerkt. De woningbouw waarin het onderhavige plan voorziet is in aantal beperkt. Met het plan worden 2 vrijstaande woningen aan de woningvoorraad toegevoegd, waarmee aan de behoefte van doorstromers tot 55 jaar wordt tegemoet gekomen.

3.3.3. Bestemmingsplan Kom Loon op Zand

Het gemeentelijk beleid is in het vigerend bestemmingsplan "Kom Loon op Zand" aangegeven. Dit plan is vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 23 maart 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 24 oktober 2000. In dit bestemmingsplan is gekozen voor een consoliderende regeling. Deze keuze is mede aangegeven vanuit het streven snel een actualisatie van diverse indertijd vigerende en

verouderde bestemmingsplannen te verkrijgen. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet of slechts terughoudend opgenomen ter vermindering van mogelijke tijdrovende overlegroondes en procedures. Om deze reden is het plangebied conserverend bestemd. Wel is in de onmiddellijke omgeving een initiatief ontwikkeld en inmiddels gerealiseerd: de bouw van 5 vrijstaande woningen langs de Kloosterstraat. Deze woningen zijn positief bestemd. De achterliggende percelen – waaronder het onderhavige plangebied - hebben de bestemming “Groenvoorzieningen”.

Nieuwe ontwikkelingen in de kern zijn mogelijk. Hiervoor worden of projectprocedures gevolgd of separate bestemmingsplannen opgesteld. Dit voornemen is ook in de toelichting van het voornoemde bestemmingsplan aangegeven.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Kom Loon op Zand 2010.
De gronden hebben de bestemming “Wonen”.

Deze hoofdlijnen van beleid zijn eveneens gevolgd in het voorontwerp - bestemmingsplan “Kom Loon op Zand 2010”. Het plangebied en de bredere omgeving heeft de bestemming “Wonen”.

In het voorontwerp-bestemmingsplan Kom Loon op Zand 2011 is het voorstel opgenomen deze bestemming te wijzigen in “groen”. Bij de verdere procedure wordt het plangebied echter uit dit voorontwerp-bestemmingsplan verwijderd. Dit betekent, dat het vigerende bestemmingsplan Kom Loon op Zand blijft gelden tot het moment dat het onderhavige bestemmingsplan Elzenpad 2011 rechtskracht verkrijgt.

3.3.4 Duurzaam bouwen

De gemeente streeft bij de totstandkoming van nieuwe bouwplannen naar toepassing van het duurzaam bouwen. Niet alleen het gebouw, maar ook de open buitenruimte en de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebouw en directe omgeving staan hierbij centraal.

3.4. Conclusie

Het voornemen om aan de Lindenlaan/Elzenpad twee woningen te ontwikkelen past binnen rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. Of tot ontwikkeling van dit perceel kan worden gekomen, wordt door de feitelijke stedenbouwkundige inpasbaarheid in de ruimtelijke omgeving bepaald en of aan alle geldende milieueisen kan worden voldaan.

4.

BEHEER EN ONTWIKKELING

In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling van het plangebied beschreven.

4.1. Verkavelingsvoorstel



Op vorenstaande afbeelding is de beoogde indeling van het plangebied weergegeven. Met betrekking tot deze stedenbouwkundige opzet wordt het volgende opgemerkt:

1. de woningen zijn zodanig gepositioneerd, dat deze de zichtlijn over de Eikenlaan naar het oosten visueel ruimtelijk beëindigen. Hierdoor neemt de sociale controle op deze ruimte toe;
2. door de aangegeven positionering wordt de nu ontbrekende beëindiging van het pleintje op de kruising tussen de Lindenlaan, Elzenpad en de Eikenlaan verkregen. Dit pleintje wordt in de beoogde situatie aan vier zijden evenwichtig door bebouwing begrensd;
3. de nieuwe woningen zijn zodanig gepositioneerd, dat deze het uitzicht vanuit belendende percelen c.q. woningen niet wezenlijk beïnvloedt;
4. de op het perceel staande volwassen bomen worden gehandhaafd. Hiermee blijven deze beeldbouwende elementen in het stedenbouwkundig beeld behouden. Ook waarborgt dit voldoende open ruimte tot de bestaande lintbebouwing langs de Kloosterstraat;
5. de zone met bijgebouwen bevindt zich volledig achter beide hoofdgebouwen. Dit maakt het mogelijk de west- en noordrand van het perceel een groen karakter te geven. Hiermee ontstaat onder meer ruimte om de zware boombeplanting in de zuidrand van het perceel niet alleen te handhaven, maar ook duidelijk vanaf het Elzenpad beleefbaar te houden;
6. bij uitwerking op bouw- en inrichtingsplanniveau wordt rekening gehouden met de poort tot het aangrenzend perceel. Deze poort is in de hoek van de Lindelaan direct grenzend aan het plangebied aanwezig;
7. ten behoeve van de ontwikkeling is een verplaatsing van één van de aanwezige lichtmasten noodzakelijk. Een en ander wordt bij de vergunningaanvraag nader bekeken. Ook is een beperkte grondruil van het openbaar gebied wenselijk. Dit resulteert in een meer evenwichtige opbouw van de openbare ruimten.

4.2. Maatvoering en beeldkwaliteit

De beoogde bebouwing sluit wat betreft maat, schaal en beeldkwaliteit aan op het aantrekkelijk stedenbouwkundig milieu binnen het Land van Kleef. Hierbij worden de volgende maximale contouren voorgestaan:

1. de goothoogte van de woningen bedraagt maximaal 6 meter). Dit is de goothoogte, die feitelijk bij alle woningen in het Land van Kleef is toegepast;
2. de woningen worden voorzien van een kap. De hellinghoek bedraagt minimaal 45 en maximaal 65°. De nokhoogte bedraagt niet meer dan 11 meter. Deze maatvoering staat borg voor de kenmerkende landschappelijke bouwstijl;



3. op vorenstaande afbeeldingen zijn enkele sfeerimpressies gegeven van de beoogde, landschappelijke bouwstijl. De kenmerken zijn:
 - lichte kleuren van metselwerk;
 - accentuering raampartijen door donker geverfd houtwerk;
 - de entree krijgt een expressieve plaats in het gevelbeeld;
 - een duidelijke, markante gootlijst door een sterk overkragende kap (0,60 tot 1.00 meter);
 - een donkere kleur van de kap (gebakken en gewelfde pannen) duidelijk contrasterend met het lichte metselwerk van de muren;
 - gemetselde, markante schoorstenen;
4. de detaillering van de gevels is verder vrij. In het Land van Kleef komen diverse bouwstijlen voor. Van klassiek tot redelijk modern. Hieruit kan de initiatiefnemer vanuit zijn persoonlijke voorkeur een keuze maken;
5. de inrichting van voor- en zijtuin wordt in de architectuur meegenomen. Hiermee vloeien deze ruimten op een attractieve wijze in elkaar over. Dit wordt bijvoorbeeld mede bewerkstelligd door de bouw van een lage tuinmuur op perceelsgrenzen en toepassing van bijzondere struiken.

Op deze wijze voegen beide nieuwe panden zich harmonieus in de buurt. Door de aangegeven accenten en de beoogde positionering ontstaat een herkenbaar punt, dat de kruising tussen de 3 straten - Lindenlaan, Elzenpad, Eikenlaan - markeert.

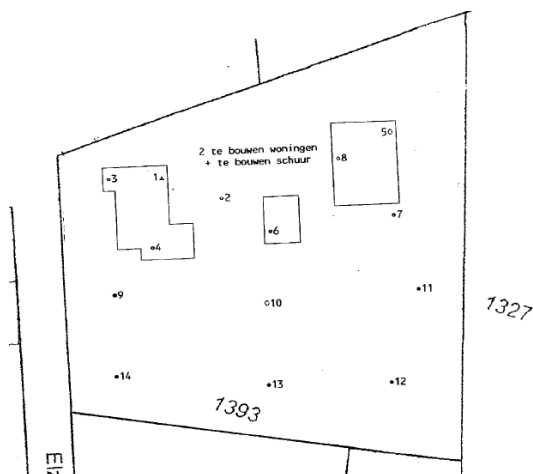
Voor beide woningen is uitgegaan van een parkeernorm van ten minste 2,2 parkeerplaatsen per woning. Op eigen erf worden – per huiskavel - in elk geval ten minste 2 parkeerplaatsen aangelegd. Dit betekent, dat het aangrenzend openbaar gebied niet of slechts minimaal wordt belast met geparkeerde auto's.

5.

OMGEVINGSASPECTEN

De realisering van beide woningen aan de Lindenlaan/Elzenpad dient te passen binnen de milieukwaliteit. Op deze aspecten wordt in dit hoofdstuk ingegaan.

5.1. Bodem



Het perceel vormt een ongecultiveerd weiland met daarop verspreid aanwezig enkele bomen. Het initiatief leidt tot een functionele verandering van het plangebied. De bouw van de woning maakt bodemonderzoek noodzakelijk. Het doel van dit onderzoek is vast te stellen of de grond en/of het grondwater ter plaatse van het onderzoeksterrein verontreinigen bevatten welke een belemmering of beperking zouden kunnen vormen bij de voorgenomen bouw van 2 woningen.

Het onderzoek is uitgevoerd door Bakker Milieuadviezen Waalwijk (juni 2010, aangevuld juni 2011).

De conclusies zijn, dat in boven- en ondergrond alle parameters uit het standaardpakket beneden de AW-2000 zijn aangetroffen. In het grondwater zijn de gehalten aan barium en molybdeen boven de streefwaarden. Voor barium is een streefwaarde-overschrijding standaard het geval. Beide overschrijdingen hebben geen consequenties.

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouwplannen.

5.2. Wegverkeerslawaaï

In het kader van de planontwikkeling gericht op de bouw van twee woningen aan het Elzenpad/-Lindenlaan is akoestisch onderzoek verricht. Het doel van het akoestisch onderzoek is:

1. het bepalen van de te verwachte geluidsbelasting op de gevel vanwege de wegen en het toetsen daarvan aan de normstelling van de Wet geluidhinder;
2. het inventariseren van de geveldelen welke mogelijk getoetst dienen te worden aan de normstelling voor geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies, zoals bepaald in het Bouwbesluit.

Met betrekking tot wegverkeerslawaaï dient de gevelbelasting van de nabij gelegen gezoneerde wegen in beeld gebracht te worden. Voor de beoordeling wordt de gevelbelasting getoetst aan de normstelling van de Wet geluidhinder. Hierbij mag een aftrek op grond van artikel 3.6a van het reken en meetvoorschrift geluidhinder 2006 toegepast worden. Voor de toetsing aan de normstelling van het Bouwbesluit mag deze aftrek niet in rekening worden gebracht: er dient getoetst te worden aan de gevelbelasting zonder voornoemde aftrek.

De Wet geluidhinder kent drie geluidsbronnen: wegverkeerslawaaï, railverkeer en industrielawaaï. Binnen het plangebied is het wegverkeer de enige geluidsbron. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en wegen waarvoor

een maximale snelheid geldt van 30 km/uur. De breedte van een geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk).

Bij de bouw van een woning moet er vanuit volksgezondheidstandpunt voor gezorgd worden dat er in een woning voldoende rust kan heersen. In de Woningwet en het Bouwbesluit is een maximum opgenomen van 33 dB in de verblijfsruimten. De voorgenomen bouw van woningen wordt getoetst aan de Wet geluidhinder.



Gezien de ligging van beide woningen is de Kloosterstraat bepalend voor de gevelbelasting voor het aldaar rijdend wegverkeer. De Kloosterstraat kent in het betreffende wegvlak een snelheidsbeperking van 50 km/uur. Het bouwplan kent twee bouwlagen. De Lindenlaan, het Elzenpad en de Eikenlaan behoren alle tot het verblijfsgebied met een rijksnelheid van maximaal 30 km/uur. Deze straten hebben geen geluidszone en zijn akoestisch niet relevant.

Uit het separaat bijgevoegd akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai "Elzenpad te Loon op Zand 20111191-01 Toets Wet geluidhinder van Caubergh-Huygen blijkt, dat de geprojecteerde situatie aan de geldende geluidnormen van de Wet geluidhinder voldoet. Dit betekent, dat geluidbelasting voor de feitelijke ontwikkeling en realisering van het voornemen geen belemmering vormt.

5.3. 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 '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 realisering van 2 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 niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat de eisen tot de luchtkwaliteit geen problemen opleveren voor dit plan.

5.4. Milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhinder gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast. Het plan voorziet in gevoelige functies in de vorm van woningen. In de directe nabijheid van het plangebied zijn diverse bedrijven gevestigd.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNGbrochure 'Bedrijven en milieuzonering' ¹ van toepassing. In de deze brochure worden op basis van onderzoeks- en ervaringsgegevens richtafstanden aanbevolen tussen bedrijvigheid en milieuhindergevoelige functies. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in richtafstanden voor omgevingstypen 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'.

Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. De functiemenging houdt in dat naast woningen andere functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voorkomen. In een rustige woonwijk en buitengebied komen, naast wijkgebonden voorzieningen, vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd.

De directe omgeving van het plangebied heeft louter een woonfunctie. In de wijdere omgeving komt een afwisseling voor van woningen, horeca en kleine bedrijven (omgevingstype 'gemengd gebied'). In navolgende tabel zijn de aanwezige bedrijven aangegeven en de aanbevolen richtafstand (bron: ruimtelijkeplannen.nl, toelichting bestemmingsplan Kloosterstraat, september 2011).

Adres	Type bedrijf	Aanbevolen richtafstand
Weteringsplein 1	Sporthal	30 meter
Kloosterstraat 14	Fotografiestudio en osteopaat	10 meter
Kloosterstraat 15a	Centraal verwarmingsbedrijf (cat 3)	50 meter
Kloosterstraat 21	Bouwbedrijf en aannemersbedrijf met werkplaats	10 meter
Kloosterstraat 25	Café zaal biljart	0 meter
Kloosterstraat 27	Caravan- en camperbedrijf	10 meter
Kloosterstraat 29	Fysiotherapeut	0 meter
Kloosterstraat 33	Huisarts	0 meter
Kloosterstraat 35	Apotheek	0 meter
Kloosterstraat 36	Schoenenfabriek	30 meter
Kloosterstraat 37	Fysiotherapeut	0 meter
Kloosterstraat 43	Grafische activiteiten	10 meter

¹ Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009, ISBN:9789012130813

De richtafstand tussen de bedrijvigheid en milieuhindergevoelige woonfunctie is vastgesteld op basis van de VNG-brochure in gemengd gebied. De afstand tussen het plangebied en het meest dichtbij gelegen bedrijf (Kloosterstraat 43).bedraagt 250 meter. Op nr. 40 bevindt zich een autohandel. De richtafstand bedraagt 30, de feitelijke afstand tot het plangebied 200 meter. Uit deze blijkt dat geen van deze bedrijven een milieuhinderzone heeft, die van invloed is op het plangebied.

Het plan zelf voorziet niet in hinderveroorzakende functies. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

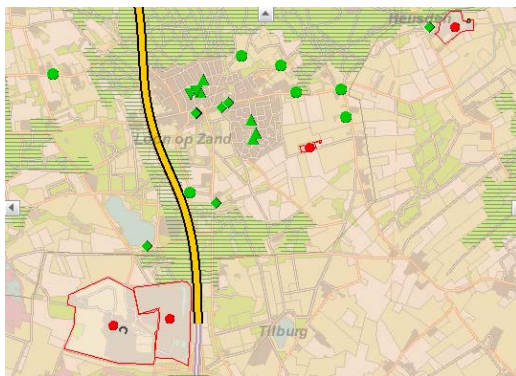
5.5. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Voor het plangebied is het Registratiebesluit externe veiligheid en Besluit externe veiligheid inrichtingen van belang.

Het Registratiebesluit externe veiligheid regelt voor het bevoegd gezag en voor beheerders van infrastructuur de verplichting tot registratie van risicovolle situaties met gevaarlijke stoffen, met name (zeer) toxische, explosieve of brandbare (of een combinatie van) stoffen. Het gaat om gegevens inzake de externe veiligheid van inrichtingen, transportroutes en buisleidingen, die in een algemeen toegankelijk centraal register worden opgenomen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het besluit regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het besluit het plaatsgebonden risico vast en geeft het besluit een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Een onderdeel van de verantwoordingsplicht heeft betrekking op de hoogte van het groepsrisico. Daarbij speelt de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico een rol.

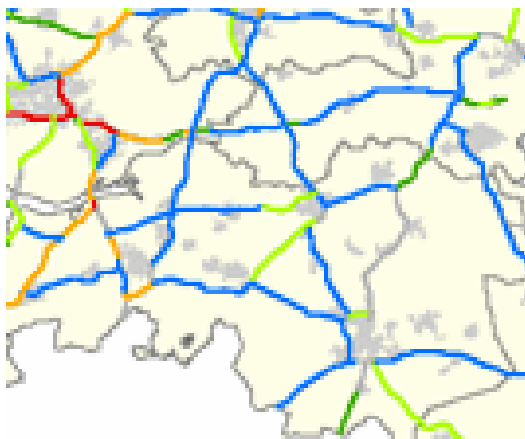
Risicovolle inrichtingen



Uit nevenstaande uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant blijkt, dat het plangebied op ruime afstand is gesitueerd van aanwezige risicovolle inrichtingen, te weten:

- procesinstallatie aan de Ruilverkavelingsweg ten oosten van de kern Loon op Zand. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 900 meter. Dit betekent, dat de voorgenomen te bouwen woning buiten de risicozones valt;
- ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich de RWZI van de gemeente Tilburg. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 3.000 meter. Dit betekent, dat de voorgenomen te bouwen woning buiten de risicozones valt;

Transport gevaarlijke stoffen

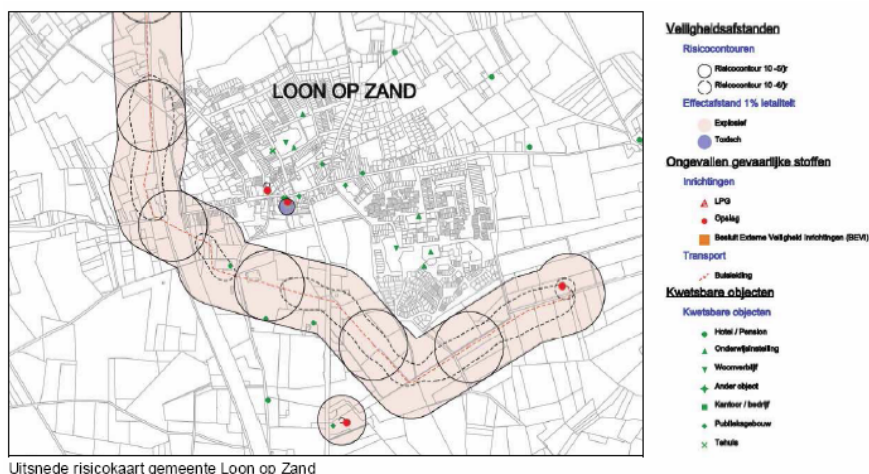


Op een afstand van circa 1.400 meter van het plangebied loopt de rijksweg Tilburg-Waalwijk. Deze rijksweg heeft een risicocontour. Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is op dit moment gebaseerd op de Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en de in 2004 verschenen bijbehorende Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Het plaatsgebonden risico van vervoer van gevaarlijke stoffen over rijkswegen is door adviesgroep Aviv B.V. onderzocht en weergegeven in de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (maart 2003, zie afbeelding). De maatgevende risicocontour 10^{-6} is niet berekenbaar geweest.

Dit houdt in dat ook voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden.

Buisleiding



Ten zuiden van Loon op Zand loopt een buisleiding van Northern Petroleum Nederland. Rond deze buisleiding is een 'risicocontour 10-6/jr' voor het plaatsgebonden risico aanwezig, alsmede een 'effectafstand 1% letaliteit', van belang voor het groepsrisico. De leiding en de genoemde veiligheidsafstanden liggen ver buiten het plangebied. De aanwezigheid van de leiding vormt geen belemmering voor realisering van de woningen.

5.6. Watertoets

In het geval van bestemmingswijziging van terreinen toetst het bevoegde gezag of realisering van het plan geen ongewenste effecten heeft op de waterhuishouding. Daarom is een watertoets uitgevoerd. In deze situatie zijn de waterbelangen, die door de provincie Noord-Brabant worden behartigd, gering omdat:

- het gebied niet in een grondwaterbeschermingszone ligt;
- activiteiten in het diepe grondwater niet aan de orde zijn;
- bij infiltratie van afgekoppeld hemelwater worden de 'normale' eisen in acht genomen.

Om deze reden is de provincie Noord-Brabant niet actief benaderd of geïnformeerd.

Uitgangspunt bij nieuwbouwplannen is dat hemelwater en vuil water gescheiden worden aangeboden. Voor verharde oppervlakte groter dan 2.000 m² geldt, dat er een retentie binnen het eigen terrein moet worden aangelegd, waarna geloosd mag worden met een lozingsnorm van 1.67 l/s/ha op het oppervlaktewater. De benodigde retentie komt overeen met een te bergen bui met een herhalingstijd van eens in de 10 jaar oftewel 400m³/ha. Afhankelijk van de voorgestane verharde oppervlakte aan bebouwing en bestrating zal in het kader van het voorgenomen initiatief een watertoets moeten worden uitgevoerd.

Huidige situatie

De huidige situatie is:

- perceelsgrootte ca. 3.200 m²
- omvang bestaande gebouwen 0 m²
- het regenwater valt op de grond en bezinkt door de open grondslag direct in de bodem. Er zijn aan de zijden van het perceel geen waterbergingen in de vorm van greppels o.i.d. aanwezig.

Nieuwe situatie

- perceelsgrootte ca. 3.200 m²
- nieuwe woning + aangebouwd bijgebouw (maximaal) ca. 230 m²
- nieuwe woning + aangebouwd bijgebouw (maximaal) ca. 230 m²

Dit betekent een toevoeging van verhard oppervlak van circa 460 m².

Maatregelen nieuwe situatie

Ten aanzien van de waterhuishouding worden de volgende maatregelen genomen:

- het vloerpeil van de woningen zal circa 20 tot 25 cm hoger dienen te liggen dan de ashoogte van de belendende straten c.q. de Lindenlaan. Het peil van de tuinen dient aan te sluiten op de omliggende percelen;
- de dakvlakken worden afgekoppeld. Dit betekent, dat het niet verontreinigde regenwater wordt opgevangen in een infiltratievoorziening op eigen erf. Deze bestaat uit een grindkoffer, infiltratiekratten of een te graven waterberging aan één van de zijanten van het perceel. Vanuit deze infiltratievoorziening bezinkt het regenwater in de bodem;
- voor de verharde buitenruimten (terrassen en opritten) wordt een open bestrating gebruikt. Het water bezinkt hierdoor rechtstreeks in de bodem en/of de aangrenzende tuin;
- de uitgangspunten voor duurzaam bouwen worden gehanteerd. Hiermee wordt gewaarborgd, dat de waterkwaliteit van het regenwater aan de daarvoor geldende eisen voldoet. Er wordt geen gebruik gemaakt van lood, zink, zacht PVC in verband met de beoogde infiltratie van het regenwater;
- de droogweerafvoer vindt plaats via het aanwezige riool in de Lindenlaan/Elzenpad. Ter hoogte van het bouwperceel wordt een aansluiting op dit riool gemaakt. Dit riool heeft voldoende capaciteit voor toevoeging van twee huishoudens. Op de perceelsgrenzen wordt een controleput geplaatst.

Conclusie

Uit deze beschouwing blijkt, dat als gevolg van de beoogde ontwikkeling het verharde oppervlak in beperkte mate toeneemt. In de nieuwe situatie wordt het regenwater geheel opgevangen op het eigen perceel en kan aldaar in de bodem bezinken. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen effecten op de huidige hoeveelheid te infiltreren water.

5.7. Ecologie

In het kader van dit bestemmingsplan is een quickscan naar ecologische waarden uitgevoerd. Naast een veldverkenning zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

1. het via het internet te raadplegen natuurloket (www.natuurloket.nl);
2. provinciale natuurgegevens (planten en vogels) zoals opgenomen in de Digitale Atlas RLG, provincie Noord-Brabant, mei 2002.

Uit deze analyse kunnen de volgende conclusies worden afgeleid.

Het plangebied ligt op redelijke afstand (circa 0,5 km) van habitatrichtlijngebieden. Het plangebied bezit op zichzelf geen bijzondere actuele en potentiële natuurwaarden. Het plangebied is ook geen schakel tussen belangrijke bos- en natuurgebieden. Er rust derhalve vanuit bestaand provinciale- of rijksnatuurbeleid geen planologische bescherming op deze door tuinpercelen ingeklemde projectlocatie.



Het plangebied heeft de volgende kenmerken:

- het wordt aan drie zijden door huiskavels van omliggende woningen omsloten;
- aan de noord- en westkant grenst het plangebied aan de openbare weg (respectievelijk de Lindenlaan en het Elzenpad);
- de omvang van het plangebied is relatief beperkt;
- het betreffen gecultiveerde gronden met een intensieve begrazing door vee;
- waardevolle natuurlijke elementen in de vorm van hoogwaardige bosschages en bijzondere waterpartijen ontbreken;
- het ontbreken van water maakt het waarschijnlijk, dat er geen of slechts enkele individuele algemeen beschermde soorten voorkomen;
- aan de zuidzijde bevindt zich een volgroeide boomgroep (zie vorenstaande afbeelding). Deze boomgroep heeft ecologische betekenis voor met name vogels. Deze groep wordt gehandhaafd en volledig in de tuinen opgenomen c.q. geïntegreerd. Er treedt hierdoor geen onevenredige aantasting van deze waarden op.

Zeldzame, beschermde plantensoorten zijn door het ontbreken van een geschikte biotoop en het huidige gebruik niet geconstateerd of worden niet verwacht. Dit betekent, dat het terrein geen op zichzelf staande waarden heeft voor plant- en diersoorten. Met het in gebruik nemen van dit terrein voor wonen wordt geen afbreuk gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de eventueel in de wijdere omgeving voorkomende soorten.

Op het perceel zijn geen beschermde zoogdieren geconstateerd of sporen aangetroffen. Toch kan een enkel individu van een beschermde soort voorkomen, zoals egel, bunzing, mol, konijn, veldmuis of spitsmuizen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd in de Flora- en Faunawet, maar worden

aangeduid als algemene soorten, waarvoor in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling geen ontheffing meer hoeft te worden aangevraagd. Het perceel is echter niet van belang voor instandhouding van lokale populaties van deze algemene soorten.

De struiken aan de randen worden verwijderd en vervangen door vergelijkbare, rijker samengestelde tuinbeplanting. Daar deze struiken enerzijds geen ecologische waarden hebben en anderzijds door nieuwe tuinbeplanting meer dan evenredig wordt vervangen, treedt geen verlies van natuurwaarden op.

Beperking van schade aan plant- en diersoorten

- Kappen of snoeien van bomen.
De eventuele kap van beplanting vindt plaats buiten het broedseizoen en heeft geen invloed op het duurzaam voortbestaan van populaties. Met de te handhaven bomen – centraal op het perceel - blijft deze biotoop in belangrijke mate onaangetast.
- Grondverzet en bouw.
Het broedseizoen valt ongeveer samen met de kwetsbare periode van kleine grondgebonden zoogdieren. Het is daardoor gewenst voorafgaand aan ontgraving de grazige vegetaties kort te maaien, zodat dit onaantrekkelijk wordt voor verblijf van zoogdieren. Wanneer tijdens de uitvoering dieren worden aangetroffen, worden deze weggevangen en buiten het plangebied in een soortgelijke biotoop uitgezet.

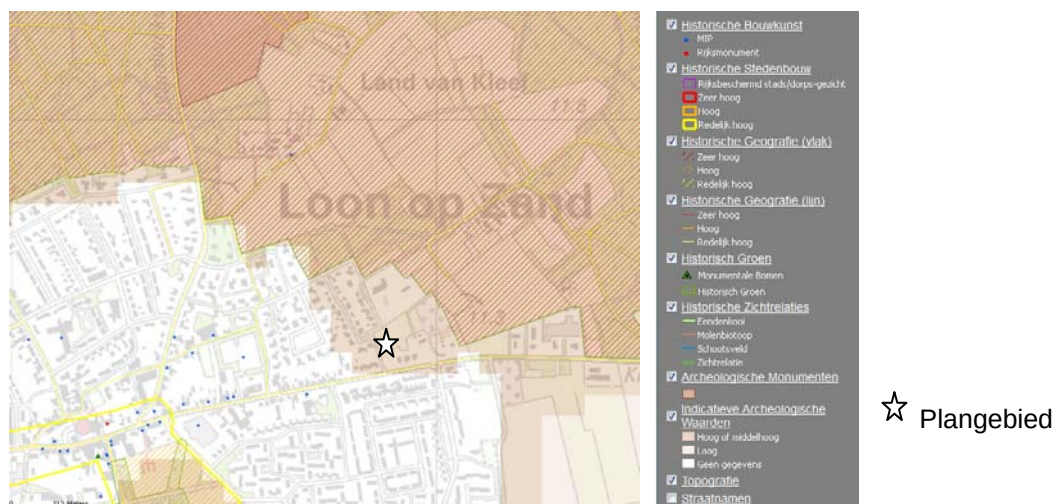
Regels

De aanwezige, beeldbepalende volwassen bomen blijven bij ontwikkeling van het plangebied tot woningbouwlocatie gehandhaafd. In het voorliggend bestemmingsplan is een en ander veiliggesteld door het opnemen van een beschermende regeling. Voor het eventueel kappen van bomen is een omgevingsvergunning noodzakelijk. Deze wordt alleen afgegeven in het geval:

- conditie en stabiliteitsproblemen optreden;
- alternatieven niet mogelijk zijn;
- er dwingende redenen van groot openbaar belang met de kap zijn gemoeid;
- compensatie afdoende is geregeld.

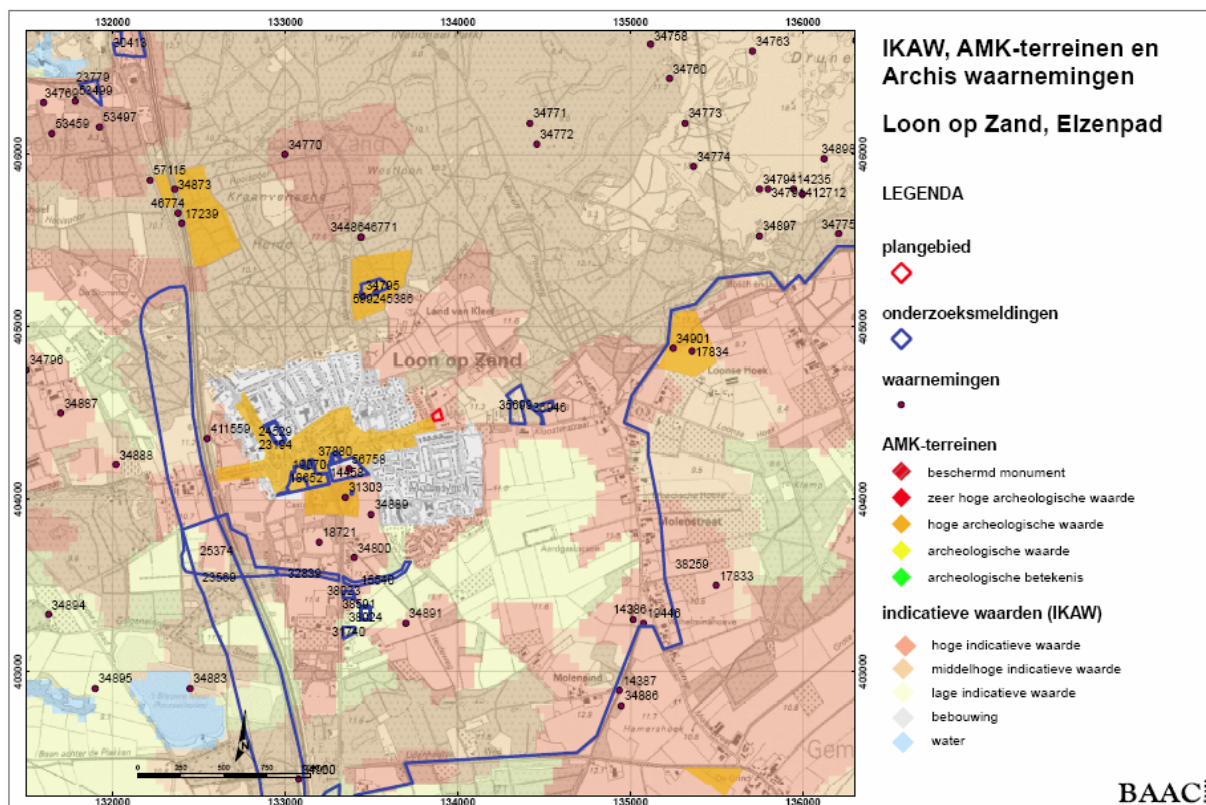
Dit betekent dat er allereerst moet worden gezocht naar alternatieve oplossingen om de kap van de boom te voorkomen. Alleen als die er niet zijn en er dwingende redenen van groot openbaar belang in het spel zijn kan er een kapvergunning worden verleend. In dat geval is compensatie vereist. Aanvullend wordt een en ander veiliggesteld door in de privaatrechtelijke koopovereenkomst nadere voorwaarden ter zake op te nemen.

5.8. Cultuurhistorie



Op vorenstaande afbeelding is een uitsnede opgenomen van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Uit deze afbeelding blijkt, dat er in en in de directe omgeving van het plangebied geen aanduiding is opgenomen inzake het voorkomen van specifieke cultuurhistorische waarden. De aangegeven primaire waarden heeft betrekking op de *Indicatieve Archeologische Waarden*. Naar dit aspect heeft specifiek onderzoek plaatsgevonden (zie navolgende paragraaf 5.9.), waarnaar op deze plaats korthedshalve wordt verwezen.

5.9. Archeologie

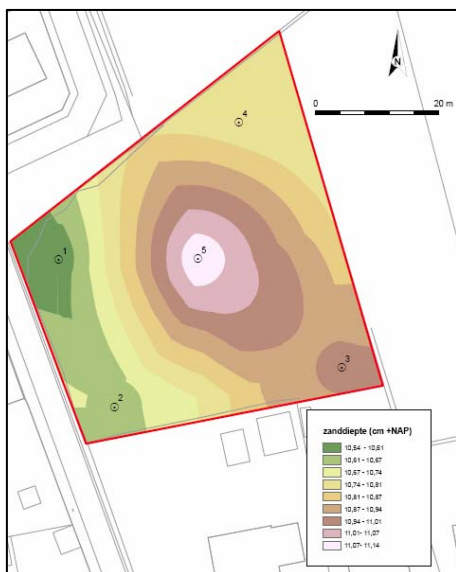


De bouw van de woningen en bijgebouwen beslaan een oppervlak van tweemaal circa 180 à 230 m². Voor deze werkzaamheden zijn funderingswerkzaamheden noodzakelijk en daarmee de roering van de ondergrond. Dit betekent, dat archeologisch veldonderzoek noodzakelijk is.



Naar aanleiding van deze constatering is door BAAC een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (katerende fase) uitgevoerd. In het navolgende worden de conclusies en aanbevelingen weergegeven.

Het plangebied ligt in een gebied met een hoge verwachtingswaarde (trekfrans). De locatie ligt op ruime afstand van de bekende vindplaats aan het verlengde van de Venloonstraat. De beoogde bouw van de 2 vrijstaande woningen maakt diverse grondwerkzaamheden en bouwactiviteiten noodzakelijk. Het plangebied ligt in een gebied met dekzand-ruggen en -laagten waarop een zwarte enkeerdgrond is gevormd.



Uit het inventariserend veldonderzoek bleek, dat de bovengrond in een groot deel van het plangebied is vermengd met het dekzand uit de ondergrond. In de C-horizont kunnen nog sporen voorkomen uit de periodes vanaf het neolithicum, maar gezien het niet aantreffen van vondsten wordt de kans hierop niet hoog geacht. In een voormalige depressie in het landschap kunnen bijvoorbeeld nog resten van waterputten of –kuilen in de bodem aanwezig zijn. Gezien de vondsten die eerder in de nabijheid van het plangebied zijn gedaan, is het mogelijk dat sporen vanaf de ijzertijd tot in de late middeleeuwen binnen het plangebied voorkomen

Aanbevelingen

Op basis van resultaten van het onderzoek adviseert BAAC B.V. om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren, waarbij de depressie aangesneden dient te worden. De depressie is het

gebied direct langs het Elzenpad weergegeven met de groene kleur. Het doel van het proefsleuvenonderzoek is het verkrijgen van informatie over het voorkomen van eventuele grondsporen en daarmee het vaststellen van de gaafheid en conserveringsgraad.

Op basis daarvan wordt het behoud van een vindplaats beoordeeld worden. Hoewel getracht is een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethoden, kan de aanwezigheid van archeologische sporen of resten nooit volledig worden uitgesloten in de gebieden waarvoor geen vervolgonderzoek wordt aanbevolen.² BAAC B.V. wil er daarom op wijzen dat men bij bodemversturende activiteiten alert dient te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden (zoals vondstmateriaal en grondsporen). Bij het aantreffen van deze waarden dient hiervan melding te maken bij de minister (in praktijk de RCE) conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

Selectieadvies gemeente Loon op Zand

De gemeente Loon op Zand heeft als bevoegd gezag het rapport beoordeeld en een selectieadvies gegeven d.d. 18 augustus 2010. Uit dit advies kunnen de volgende conclusies worden afgeleid:

- het conceptrapport biedt voldoende informatie om tot een selectieadvies te komen;
- voor het maken van de zanddieptekaart is uitgegaan van de top van de C-horizont. Het is echter de vraag of dit een betrouwbaar beeld geeft van het oorspronkelijke dekzandrelief. In feite wordt de top van het dekzand gevormd door de top van de E- of B-horizont. Aangezien deze alleen in boring 1 is aangetroffen is het lastig om een goed beeld te krijgen van het oorspronkelijke reliëf en dus ook te spreken van bijvoorbeeld depressies;
- op de zanddieptekaart staat zandhoogte aangegeven in cm i.p.v. m +NAP;
- BAAC adviseert een proefsleuvenonderzoek terwijl niet duidelijk is welke zone hiervoor in aanmerking komt en ook niet bekend is waar en hoe diep de daadwerkelijke verstoring zal plaatsvinden;
- het zou duidelijker zijn een onderscheid te maken in zones met een (middel)hoge en een lage verwachting. Vervolgens zal door BAAC moeten worden bepaald welke zone voor eventueel vervolgonderzoek in aanmerking komt en tot welke diepte kan worden verstoord zonder archeologisch onderzoek (rekening houdend met een buffer van circa 20 cm).

² Initiatiefnemer kiest vanwege ligging van deze strook aan de westkant van het perceel voor een constructie, waarbij het sleuvenonderzoek niet of niet direct hoeft plaats te vinden. Dit betekent, dat pas op het moment dat diepere grondwerkzaamheden noodzakelijk zijn dit onderzoek plaatsvindt. Hierbij kan als alternatief van het sleuvenonderzoek ook voor het onder archeologische begeleiding uitgraven van deze gronden worden gekozen.

Verbeelding en regels

De zone die nog voor archeologisch vervolgonderzoek in aanmerking komt, is in het voorliggend bestemmingsplan opgenomen als een zone waar bij ingrepen rekening moet worden gehouden met archeologisch vervolgonderzoek. Hierbij is ook de vrijstellingsgrens van 100 m² en de diepte tot waarop ingrepen mogen plaatsvinden, aangegeven.

5.10. Duurzaam bouwen

Duurzame ontwikkeling is te zien als ontwikkelingsproces gericht op een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen.

Ook de gemeente Loon op Zand heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen. De twee te bouwen woningen zullen voldoen aan de prestatienormen, zoals die zijn opgenomen in het Convenant Duurzaam Bouwen van de gemeente Loon op Zand. Bij het ontwerp van de woningen wordt hiermee rekening gehouden.

6. JURIDISCHE BESCHRIJVING

Het hierboven beschreven beleid is ruimtelijk vertaald in het onderhavige bestemmingsplan. Een bestemmingsplan is een planologische regeling, die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. Het juridisch bindende gedeelte van het plan wordt gevormd door de regels en de kaart tezamen. Hieronder wordt ingegaan op diverse juridische facetten. Het juridisch bindende gedeelte bestaat uit de verbeelding en de regels, aan de toelichting komt geen zelfstandige betekenis toe.

6.1. Verbeelding

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Bij de bestemmingen met bestaande bebouwing en die het realiseren van gebouwen tot hoofddoel hebben, zijn verschillende vlakken aangegeven. De volgorde van de bestemmingen die in de legenda is weergegeven komt overeen met de volgorde van de bestemmingen die in de regels is aangehouden.

6.2. Regels

De regels zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels dat van belang is voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingen), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en ontheffingsregels;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene ontheffings-, wijzigings- en gebruiksregels en aan aantal standaard regels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotregel.

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1: begrippen; hierin worden de in de regels gehanteerde begrippen gedefinieerd verklaard om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen. Als gebruikte begrippen niet in deze lijst voorkomen, dan geldt de uitleg/interpretatie conform het dagelijkse taalgebruik.

Artikel 2: wijze van meten; dit artikel geeft aan op welke manier het meten moet plaatsvinden.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikelen 3 t/m 5: deze artikelen omvatten de afzonderlijke bestemmingen. Elk artikel is opgebouwd uit:

- een bestemmingsomschrijving waarin is weergegeven waarvoor de gronden zijn bestemd;
- bouwregels waarin regels zijn gesteld ten aanzien van bestaande en nieuwe bouwwerken.

De bestemmingen zijn gegroepeerd per samenhangende doeleinden. De bestemmingen zijn achtereenvolgens:

- Artikel 3 Verkeer
- Artikel 4. Wonen
- Artikel 5. Waarde - archeologie

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

- Artikel 6. Anti-dubbeltelbepaling; deze bepaling zorgt ervoor dat oprichting van bouwwerken niet mogelijk is indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het bijbehorende perceel niet meer zal voldoen c.q. in grotere mate zal gaan afwijken van het bestemmingsplan.
- Artikel 7. Algemene gebruiksregels; in deze regels is het verboden gebruik van gronden en bouwwerken geregeld.
- Artikel 8. Algemene afwijkingsregels; hierin is o.a. vastgelegd dat Burgemeester en Wethouders ontheffing kunnen verlenen om de in de regels genoemde maten, onder voorwaarden, met maximaal 10% te wijzigen indien er geen belangen van derden worden geschaad;
- Artikel 9. Algemene procedureregels. Deze regels dienen in acht te worden genomen bij toepassing van een in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

- Artikel 10. Dit artikel omvat het overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken en het gebruik.
- Artikel 11. Slotregel; dit artikel geeft de titel van de regels aan.

7. ■ MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp bestemmingsplan “Elzenpad 2011” wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Het voorontwerpbestemmingsplan is tevens overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd.

De ingediende vooroverleg- en inspraakreacties zijn samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien in de Reactienota Vooroverleg en Inspraak voorontwerp bestemmingsplan “Elzenpad 2011”. Na inspraak zal het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. De resultaten van deze procedures zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.

7.2. Economische uitvoerbaarheid

Voor de realisering van het plan is een exploitatieovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemers en de gemeente Loon op Zand. De hierop betrekking hebbende stukken zijn in een separate rapportage opgenomen. Aan de hand van deze stukken kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN ELZENPAD 2011

VERSLAG VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 8 november 2011

1. INLEIDING

Burgemeester en wethouders hebben het voorontwerpbestemmingsplan Elzenpad 2011 voorbereid. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een perceel op de hoek van de Lindenlaan en het Elzenpad te Loon op Zand.

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het mogelijk maken van de bouw van twee woningen op het terrein.

2. GEVOERD OVERLEG

Over het voorontwerpbestemmingsplan Elzenpad 2011 is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg gevoerd met diverse (overheids)organisaties. Van de volgende organisaties is over het bestemmingsplan een reactie ontvangen:

	Naam en adres
1.	TenneT TSO B.V.
2.	VROM-Inspectie
3.	Gedeputeerde staten van Noord-Brabant
4.	Monumentencommissie
5.	Waterschap Brabantse Delta

De bij 1, 2 en 3 genoemde organisaties geven in hun reactie aan dat zij geen opmerkingen hebben over het voorontwerpbestemmingsplan. Deze reacties worden in het vervolg van dit verslag daarom inhoudelijk buiten beschouwing gelaten.

3. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING REACTIES

In de onderstaande tabellen zijn de ontvangen reacties samengevat en geeft de gemeente een reactie op deze zienswijzen. Vervolgens worden per reacties de conclusies aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.1 Monumentencommissie

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a.	De commissie adviseert een korte beschrijving van de cultuurhistorische waarden op te nemen	De toelichting zal voor wat betreft dit aspect worden aangevuld
b.	De commissie adviseert in overleg te treden met de initiatiefnemer over de situering van de woningen teneinde de bebouwing buiten de zone Waarde Archeologie te houden. Indien de initiatiefnemer vast wil houden aan de huidige situering, adviseert de commissie nu archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren.	Bij de bepaling van de bouwvlakken voor de hoofdbebouwing is uitdrukkelijk rekening gehouden met enerzijds de op het perceel aanwezige en te behouden bomen en anderzijds een ruimtelijk logische en verantwoorde situering van de vlakken. Alleen al daarom is een wijziging van de bouwvlakken op de geadviseerde wijze niet gewenst. Bovendien is in de regels een zodanige regeling ter bescherming van de archeologische waarden opgenomen, dat die

		waarden adequaat zijn beschermd.
--	--	----------------------------------

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 Waterschap Brabantse Delta

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a.	Het Waterschap geeft een positief wateradvies	Van het advies wordt kennis genomen
b.	Het Waterschap wijst erop dat indien tijdens de uitvoeringsfase bemaling plaatsvindt, hiervoor een melding of vergunning nodig kan zijn	De initiatiefnemer zal –voor zover nodig- hierop gewezen worden.
c.		

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN ELZENPAD 2011

EINDVERSLAG INSPRAAKPROCEDURE

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 8 november 2011

1. INLEIDING

Burgemeester en wethouders hebben het voorontwerpbestemmingsplan Elzenpad 2011 voorbereid. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een perceel op de hoek van de Lindenlaan en het Elzenpad te Loon op Zand.

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het mogelijk maken van de bouw van twee woningen op het terrein. Op grond van de Inspraakverordening gemeente Loon op Zand wordt over dit voorontwerpbestemmingsplan inspraak verleend.

2. GEVOLGDE INSPRAAKPROCEDURE

Het voorontwerpbestemmingsplan Elzenpad 2011 heeft op grond van de Inspraakverordening gemeente Loon op Zand van 18 augustus 2010 tot en met woensdag 28 september 2011 voor iedereen ter inzage gelegen. Tevens was het voorontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de gemeentelijke website www.loonopzand.nl.

Ingezetenen van de gemeente Loon op Zand en belanghebbenden konden gedurende de termijn dat het voorontwerp ter inzage lag zowel schriftelijk als mondeling inspraakreacties geven op het voorontwerpbestemmingsplan.

3. INSPRAAKREACTIES

3.1 Ontvangen inspraakreacties

Van de volgende (rechts)personen zijn inspraakreacties ontvangen:

Naam en adres	Datum ontvangst
Inspreker 1	29 augustus 2011
Inspreker 2	29 augustus 2011
Inspreker 3	28 september 2011

Alle ingediende inspraakreacties zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen. Alle ontvangen reacties worden daarom inhoudelijk behandeld.

3.2 Samenvatting en beantwoording inspraakreacties

In de onderstaande tabellen zijn de ontvangen inspraakreacties samengevat en geeft de gemeente een reactie op deze reacties. Vervolgens worden per inspraakreactie de conclusies aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.2.1 Inspraakreactie inspreker 1

	Samenvatting	Reactie
b.	In 1986 bij de besprekingen met betrekking tot de aankoop van zijn perceel, gaf een gemeenteambtenaar aan dat er op dit perceel nooit gebouwd mag worden en er een vrij uitzicht bleef. Dat was ook een reden om het bouwperceel te kopen.	Ten tijde van de bedoelde besprekingen was inderdaad de verwachting dat het onderhavige perceel, samen met de ten noorden en ten zuiden daarvan gelegen percelen, niet zouden worden bebouwd (zie in dit verband ook het gestelde onder b). De planologische ontwikkelingen staan echter niet stil. Aan een bestaande situatie

		kunnen dan ook geen definitieve rechten worden ontleend. De wetgever onderkent dit door bijvoorbeeld aan te geven, dat een bestemmingsplan regelmatig moet worden aangepast aan de zich ontwikkelende inzichten. In overeenstemming met de geldende beleidsuitgangspunten gaat in principe verdichten binnen de bestaande bebouwde kom boven uitbreiding daarvan. Zoals reclamant ook constateert, heeft het perceel geen reële agrarische gebruikswaarde meer. Het wordt afgesneden van het omliggend agrarisch gebied en maakt ook geen deel uit van tuinen bij woningen. Gelet op deze situatie is heroverweging van het indertijd gekozen consoliderend beleid op zijn plaats. Bij deze heroverweging worden de nu aanwezige stedenbouwkundige kenmerken gewogen. Deze afweging heeft geresulteerd in het beginselbesluit ter plaatse de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk te maken
b.	De gemeente heeft zich 1995 ingezet voor het onbebouwd laten van percelen aan de Kloosterstraat. De destijds verantwoordelijke wethouder treedt nu op als adviseur. Verder wordt het perceel wordt al jaren verwaarloosd en meer dan 10 jaar staan er kromme bouwhekken, al jaren bij de gemeente bekend.	Ter uitvoering van door de gemeenteraad vastgesteld beleid is destijds de bebouwing van de percelen aan de Kloosterstraat tegengegaan. Vervolgens heeft de gemeenteraad het beleid met betrekking tot die locatie bijgesteld en is besloten wel bebouwing toe te laten. Dat de toenmalige portefeuillehouder, die het door de raad vastgestelde beleid heeft uitgevoerd, nu adviseur is van de eigenaar van het perceel, is een feit dat in deze procedure irrelevant is.
c.	Door de hoge vegetatie leven er diverse beschermende zoogdieren, vogels en insecten op het perceel. Mijn uitzicht / situatie zal vanuit mijn perceel c. q. woning wezenlijk veranderen, natuur voor stenen	Een belangrijk deel van de hoge vegetatie op het perceel wordt bij de planuitwerking gehandhaafd. De nu verwilde situatie zal plaatsmaken voor een evenwichtige tuinrichting, waarbij het merendeel van het aanwezig groen (met name de volwassen bomen) wordt ingepast. De beide geprojecteerde woningen bevinden zich op ruime afstand van de huiskavels langs de Kloosterstraat. Voorts is er sprake van een extensieve bebouwing van beide bouwpercelen. Dit betekent, dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van bestaande waarden
d.	In het Ontwerpbestemmingsplan "Kom Loon op Zand 2011" heeft nog steeds de bestemming Groen na diverse bezwaren uit de omgeving op het Voorontwerpbestemmingsplan "Kom Loon op	Het in procedure zijnde bestemmingsplan Kom Loon op Zand 2011 heeft een conserverend karakter en is niet bedoeld om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Aangezien de procedure met betrekking tot

	Zand." Dus het perceel heeft niet de bestemming "Wonen" gekregen zoals in de toelichting wordt gesuggereerd. De gemeente heeft niet voor niets, nu nog de bestemming Groen gegeven. Grenst ook aan het Nationaal Park "Loonse en Drunense Duinen".	het onderhavige bestemmingsplan (dus Elzenpad 2011) nog niet in een zodanig gevorderd stadium was, dat het verantwoord was deze locatie uit het ontwerpbestemmingsplan Kom Loon op Zand te halen, is er op dat moment voor gekozen voor het perceel de bestemming "groen" op te nemen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Kom Loon op Zand 2011 zal het onderhavige plandeel eruit worden gehaald.
e.	In het ontwerpbestemmingsplan staan twee in- en uitritten aangegeven. Worden deze zone verkeer en in- en uitritten uitgevoerd volgens afspraken "Land van Kleef 2".	De aanduiding is correct. Beide geprojecteerde woningen krijgen een directe ontsluiting vanaf de Lindenlaan. Deze ontsluiting wordt uitgevoerd overeenkomstig de daarvoor thans geldende eisen en regels.
f.	Er staan al diverse huizen jarenlang te koop, zoals in geheel Loon op Zand en omgeving. Voor deze woningen is geen enkel koper te vinden. Maar de beleidsmakers / projectontwikkelaars willen maar bouwen en hebben geen enkele respect voor de natuur / omgeving. Allemaal voor de leegstand huizen, kantoren enz	De verkoop en realisering van beide woningen vinden voor rekening van initiatiefnemer en de kopers plaats. Er wordt geen woning gebouwd voordat er een koper is. Met andere woorden, er wordt niet onnodig groen opgeofferd. De verwachting is dat er voor deze hoogwaardige locatie in het dorp en de bijzondere profilering voldoende vraag is. Dit betekent dat realisering binnen de planperiode van het op te stellen bestemmingsplan reëel is

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.2 Inspraakreactie inspreker 2

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
c.	Het bevreemd ondergetekende in hoge mate dat er op een nog door de Gemeenteraad vast te stellen Voorontwerp, thans reeds een nieuw Voorontwerp gepresenteerd wordt aan de inwoners van Loon op Zand met de bestemming "Wonen". Dit werkt nu niet echt mee aan een heldere besluitvorming vanuit Uw College naar de burger, maar schept veel onduidelijkheid en grote verwarring	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie bij 3.2.1, onder d.
b.	Op het voornoemde perceel staat een aantal cultuurhistorische bomen, welke in Uw bomenplan 2011 worden genoemd als zeer waardevol en derhalve de hoogste handhavingprioriteit hebben gekregen. Bouwen op dit perceel zal grote invloed hebben op deze bomen. - Voornoemd perceel vormt tezamen met het perceel van	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie bij 3.2.1, onder c

	Stg. De Leeuw een waardevolle buffer tussen de woonkern en ons Nationale Park "De Loonse en Drunense Duinen". Door de verwildering van het voornoemde perceel, heeft zich een bijzondere vegetatie ontwikkeld, waar thans diverse beschermde zoogdieren en vogels zich gehuisvest hebben.	
d.	In het voorliggende ontwerp is sprake van een zone verkeer en wijziging van de perceelgrenzen; is er sprake van een grondruil, dan wel (voorgenomen) verkoop ??	Opgemerkt wordt, dat ten behoeve van een evenwichtige inrichting van de Lindenlaan een beperkte grondruil plaatsvindt. Deze grondruil is op de verbeelding aangegeven.
e.	De belangrijkste vraag in deze zaak is; Is er wel behoefte aan om G R O E N in te ruilen voor steen. In Loon op Zand staan tientallen woningen te koop.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie bij 3.2.1, onder f

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.3 Inspraakreactie inspreker 3

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a	Gepleit wordt voor het versmallen van de bestaande groenstrook, waardoor de bereikbaarheid van het perceel Berkenlaan 26 wordt vergemakkelijkt.	De bedoelde groenstrook is gesitueerd aansluitend aan maar buiten het plangebied. Bij de besluitvorming omtrent de aan te leggen uitritten zal bezien worden of en zo ja hoe een en ander kan worden verbeterd.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.