

BESTEMMINGSPLAN

PARTIËLE HERZIENING HILSESTRAAT 35,
KAATSHEUVEL

GEMEENTE LOON OP ZAND

STATUS: VASTGESTELD

BESTEMMINGSPLAN

PARTIËLE HERZIENING HILSESTRAAT 35, KAATSHEUVEL

GEMEENTE LOON OP ZAND

STATUS: VASTGESTELD

TOELICHTING

Bijlage

REGELS

VERBEELDING

Schaal 1:1.000

DATUM:

December 2010

PROJECTGEGEVENS:

TOE03-MTS00001-01A

REG03-MTS00001-01A

TEK03-MTS00001-01A

RAO01-MTS00001-01B

IDENTIFICATIENUMMER:

NL.IMRO.0809.bpHilsestraat35-VG01

Vastgesteld: 16 december 2010

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

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

INHOUD

1 INLEIDING	1
1.1 Algemeen	1
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3 Vigerende bestemmingsplan(nen)	2
1.4 Leeswijzer	2
2 BESCHRIJVING PLANGEBIED	3
2.1 Historische ontwikkeling	3
2.2 Ruimtelijke structuur	4
2.2 Functionele structuur	5
3 BELEID	7
3.1 Bovengemeentelijk beleid	7
3.2 Gemeentelijk beleid	8
4 PLANBESCHRIJVING	11
4.1 Ruimtelijk	11
4.2 Functioneel	11
5 OMGEVINGSASPECTEN	13
5.1 Bodem	13
5.2 Geluid	13
5.3 Luchtkwaliteit	14
5.4 Hinderlijke bedrijvigheid	14
5.5 Externe veiligheid	16
5.6 Watertoets	16
5.7 Flora en fauna	16
5.8 Archeologie en Cultuurhistorie	16
5.9 Kabels en leidingen	16
6 JURIDISCHE BESCHRIJVING	17
6.1 Het juridische plan	17
6.2 Bestemming	17
6.3 Invoering Wabo	17
7 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	19
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
7.2 Economische uitvoerbaarheid	19
8 BRONNEN	21
8.1 Boeken/Notities	21
8.2 Websites	21

BIJLAGE:

- Rapport akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs, 20 mei 2010, kenmerk: RAO01-MTS00001-01B.

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

1.1.1 Aanleiding

Aan de Hilsestraat 35 te Kaatsheuvel staat momenteel een vrijstaand pand. Dit pand was vroeger in gebruik als twee commerciële ruimten (winkels) en een woning. Inmiddels is het pand al geruime tijd in gebruik voor slechts één commerciële ruimte en twee woningen. Deze gewijzigde situatie is niet passend in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Kaatsheuvel', maar voldoet in principe wel aan het ruimtelijk beleid van de gemeente Loon op Zand. De gemeente heeft, middels brief d.d. 9 september 2009, aangegeven bereid te zijn medewerking te willen verlenen aan de legalisatie van de bestaande situatie (gebruik).

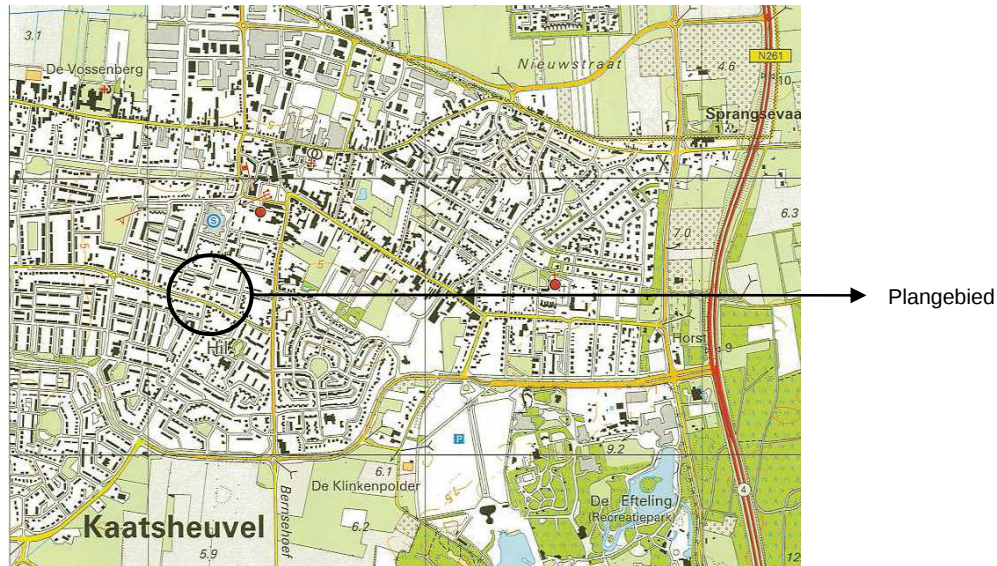
Om deze legalisatie mogelijk te maken is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan betreft de herziening van dit vigerende bestemmingsplan.

1.1.2 Doel

Doel van deze rapportage is het bieden van een adequate juridisch-planologische regeling voor de legalisatie van de bestaande situatie op Hilsestraat 35 te Kaatsheuvel.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Hilsestraat centraal in de kern Kaatsheuvel (kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie L, nr. 3831). Op enige afstand ten noorden van het plangebied ligt het centrum van Kaatsheuvel. De ligging van het plangebied is te zien op navolgende afbeelding.



Ligging plangebied (bron: ANWB, 2004)

De Hilsestraat vormt de zuidelijke begrenzing van het plangebied. De westelijke begrenzing bestaat uit de Huygenstraat. In noordelijke en oostelijke richting wordt het plangebied begrensd door (achter)erven van aangrenzende woningen. De begrenzing van het plangebied is te zien op navolgende afbeelding.



Begrenzing plangebied (bron: gemeente Loon op Zand)

1.3 Vigerende bestemmingsplan(nen)

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Kaatsheuvel'. Dit bestemmingsplan is op 23 maart 2000 vastgesteld door de gemeenteraad van Loon op Zand en op 24 oktober 2000 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Dienstverlening' met de nadere aanduiding 'zakelijke dienstverlening'. Deze gronden zijn bestemd voor het verlenen van diensten door bedrijven met een op publiek gerichte functie en voor woondoeleinden. Op deze gronden mogen bedrijfsgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en per bouwperceel één woning worden gebouwd.

Momenteel zijn er binnen het plangebied twee woningen aanwezig. Deze bestaande situatie past derhalve niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen. Het eerste onderdeel betreft de toelichting van dit bestemmingsplan. Hierin wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

Hoofdstuk 4 geeft de relevante beleidskaders weer en in hoofdstuk 5 worden de noodzakelijke onderzoeken besproken en worden keuzes nader verantwoord. De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 6 uiteengezet. In hoofdstuk 7 komt tenslotte de financiële en maatschappelijke haalbaarheid aan de orde.

Het tweede onderdeel betreft de regels behorende bij het bestemmingsplan. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende regels in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsregels in hoofdstuk 2, de algemene regels in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotregels in hoofdstuk 4.

Het laatste onderdeel betreft de verbeelding waarop onder meer de bestemming in het plangebied is aangegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

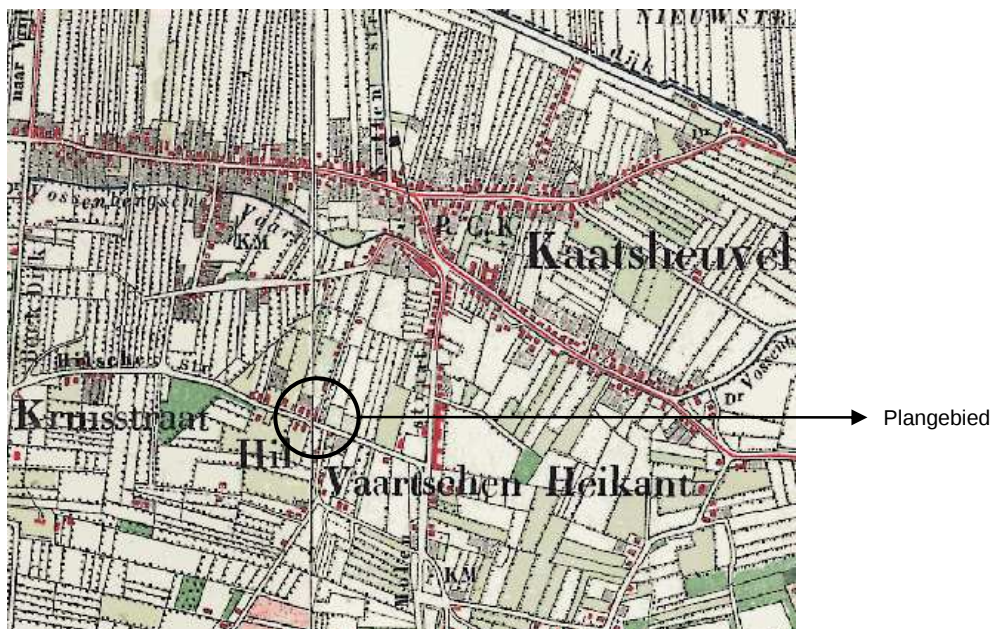
Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze bestaande situatie.

2.1 Historische ontwikkeling

2.1.1 Kaatsheuvel

Het plangebied ligt in de kern Kaatsheuvel. Bepalend in de historische ontwikkeling van Kaatsheuvel is de landschappelijke structuur. Deze structuur werd gekenmerkt door de aanwezigheid van droge, voedselarme zandgronden van het Kempisch Plateau in het zuiden en lager gelegen kleigronden van de Maas in het noorden. Veengronden vormden van oorsprong de overgang tussen deze zand- en kleigronden. Echter het veen is in de loop van de tijd grotendeels verdwenen door overspoeling met zeewater en door afgraving ten behoeve van turfwinning. Hierdoor ontstond het typische slagenlandschap. Een fascinerend ragfijn landschapspatroon van duizenden zeer lange en smalle percelen, zogenaamde 'slagen', gescheiden door sloten en houtwallen.

In eerste instantie vond de afgraving van de veengronden plaats vanuit de hoger gelegen zandgronden. Echter, voortgaande ontwatering van het ontgonnen veen, liet de veengronden verder inklinken, zodat nieuwe zandruggen zichtbaar werden. Deze zandruggen werden ingericht als nieuwe bebouwingslinten. Kaatsheuvel had lang het karakter van een verzameling bebouwingslinten. De Hoofdstraat vormde het voornaamste lint. Ook de Gasthuisstraat, de Berndijksestraat, de Peperstraat, de Marktstraat (Vaartschen Heikant) en de Hilsestraat (Hil) zijn oude linten. De linten zijn in de loop van de tijd verdicht.



Plangebied omstreeks 1900 (bron: Uitgeverij Nieuwland,

Na de Tweede Wereldoorlog komt de ontwikkeling van Kaatsheuvel, mede dankzij de uitstekende infrastructuurverbindingen en de komst van de industrie (schoenen en leer), in een stroomversnelling. Opvallend is echter dat het cultuurlandschap bij de groei van de kern in de tweede helft van de 20^{ste} eeuw nauwelijks een rol heeft gespeeld.

Daarnaast is het merendeel van de oude bebouwingslinten door latere uitbreiding verdwenen of opgegaan binnen de huidige ruimtelijke structuur van Kaatsheuvel.

2.1.2 Het plangebied

Het plangebied ligt aan de Hilsestraat. Blijkens de Historisch Topografische kaart (zie de afbeelding op de vorige pagina) was binnen de grenzen van het plangebied omstreeks 1900 reeds bebouwing aanwezig. Deze bebouwing behoorde tot de vroegere bewoningsas 'Hil'.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Bebouwing

Het plangebied ligt aan de Hilsestraat centraal in de kern Kaatsheuvel. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door lintbebouwing langs de Hilsestraat met daarachter planmatige woningbouw.



Luchtfoto (bron: www.googlemaps.nl)

De lintbebouwing wordt gekenmerkt door grote diversiteit in bouwstijlen, dakvormen, kaprichtingen, goot- en nokhoogtes, situering en functies. Dit beeld is ontstaan doordat de gaten in het lint in verschillende periodes opgevuld zijn en op locaties van eerdere bebouwing herontwikkeling heeft plaatsgevonden.

Zodoende is er een onregelmatig bebouwingsritme ontstaan waarin de dichtheden sterk kunnen verschillen. De hoofdgebouwen bestaan veelal uit een- of twee bouwlagen en zijn voorzien van een kap.

De planmatige woningbouw in de directe omgeving dateert uit de jaren zestig en zeventig en wordt gekenmerkt door voornamelijk twee-aaneen- en aaneengebouwde woningen. Bij de ontwerpers overheerste de gedachte van gelijkheid en gelijkvormigheid. Rust en samenhang in het straatbeeld werd verkregen door plaatsing van de woningen in één rooilijn en enkelvoudige bouwmassa's met eenvoudige kap.

Binnen het plangebied is momenteel, net zoals circa 100 jaar geleden, bebouwing aanwezig in de vorm van een vrijstaand pand. Het meest oostelijke deel van dit pand bestaat uit één bouwlaag met een mansarde dak. Het meest westelijke deel bestaat uit één bouwlaag met een plat dak. Dit deel is vermoedelijk later aangebouwd.

2.2.2 Verkeer

Ontsluiting

Het plangebied is gelegen ter plaatse van de kruising van de Hilsestraat met de Huygenstraat. Voor zowel de Hilsestraat als de Huygenstraat geldt een maximumsnelheid van 50 km/h. De Hilsestraat is een erftoegangsweg, maar heeft ook een belangrijke functie in de ontsluiting van de aangrenzende woongebieden. De Huygenstraat is hoofdzakelijk aan te merken als erftoegangsweg. Voor auto's is het niet mogelijk de Huygenstraat vanaf de Hilsestraat in noordelijke richting in te rijden. Op deze plek is de Huygenstraat afgesloten voor auto's.

Parkeren

Parkeren vindt in de directe omgeving van het plangebied in veel gevallen plaats op het eigen erf. Vaak is er op het erf voldoende opstelruimte voor meer dan één auto. Overigens kan er langs de Hilsestraat ook op veel plaatsen in langspaarvakken of op rabatstroken worden geparkeerd. Vaak zijn deze parkeermogelijkheden niet formeel vormgegeven, maar maken als vanzelfsprekend onderdeel uit van het dorpse straatprofiel.

2.2 Functionele structuur

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van hoofdzakelijk woningen. Uitzondering hierop is een apotheek op Huygenstraat 90.

Het plangebied is momenteel in gebruik als woonruimte met een bijbehorende winkel (kledingzaak).

3 BELEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op het plangebied.

3.1 Bovengemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt ingegaan op het bovengemeentelijk ruimtelijk beleid. Het betreft provinciaal en regionaal beleid dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. In onderstaande paragrafen is volstaan met een korte samenvatting van het beleid. De volgende ruimtelijke beleidsplannen staan in hiërarchie boven het gemeentelijk beleid:

- Interimstructuurvisie (Provincie Noord-Brabant).
- Paraplunota (Provincie Noord-Brabant).
- Uitwerkingsplan Waalboss (stedelijke regio).

3.1.1 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, 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, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening.

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'. Actualisaties van beleid zijn meegenomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is het voornaamste streven. Dit moet worden gerealiseerd door in te zetten op een concentratie van verstedelijking, waarbij het merendeel van de nieuwe woningen en bedrijventerreinen in de stedelijke regio's terecht komt. In landelijke regio's is ruimte voor de opvang van de lokale vraag. Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft de voorkeur boven uitbreiding, om zo het ruimtebeslag te beperken.

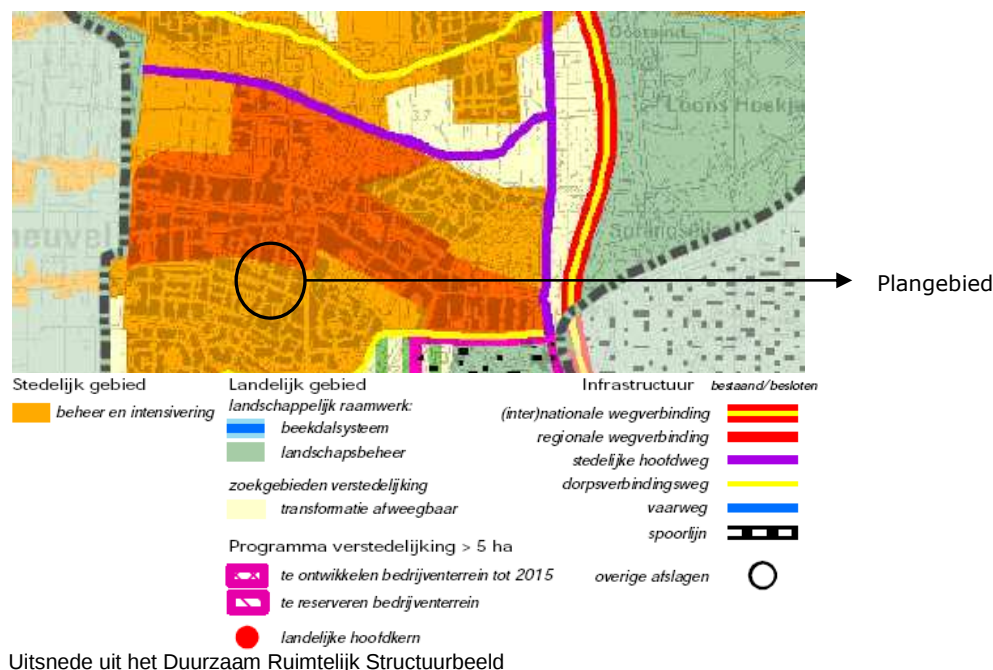
Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzonering van het buitengebied, zijn weergegeven op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. Het plangebied is hierop aangeduid als bestaand stedelijk gebied. Het provinciaal beleid is erop gericht om de bouwopgave voor wonen en werken zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren. Zowel in de stedelijke als de landelijke regio's moet het accent liggen op inbreiden en herstructureren. Het onderhavig plan, dat gericht is op legalisering van de bestaande situatie in bestaand stedelijk gebied, sluit aan bij dit door de provincie Noord-Brabant geformuleerde uitgangspunt.

3.1.2 Uitwerkingsplan Waalboss

Het Uitwerkingsplan Waalboss betreft de regionale vertaling en uitwerking van het provinciaal ruimtelijk beleid dat is vastgelegd in het (voormalige) Streekplan Noord-Brabant 2002. Het Uitwerkingsplan vormt hiermee een belangrijk afwegingskader voor ruimtelijke plannen op het lokale niveau. Op 21 december 2004 is het Uitwerkingsplan stedelijke regio Waalboss door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant definitief vastgesteld. Op 1 juli 2008 is het Uitwerkingsplan opnieuw vastgesteld als uitwerking van de Interimstructuurvisie en de Paraplunota.



Uitsnede uit het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld

De ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken van de regio zijn vastgelegd en beschreven in een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS). Het DRS vormt de basis voor het ruimtelijk ontwerp. In het ruimtelijk ontwerp is een voorstel ontwikkeld voor de stedelijke ontwikkeling van wonen en werken voor de periode tot 2020. Het bestaand stedelijk gebied vervult in het Uitwerkingsplan een belangrijke rol voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevrage. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringprocessen zijn in beginsel overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat stedelijk gebied.

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied, dat in het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld is aangeduid als gebied voor 'beheer en intensivering'. In deze gebieden is het beleid nu en in de toekomst gericht op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn.

Het planvoornemen betreft de legalisatie van een bestaande situatie in bestaand stedelijk gebied. Dit voornemen sluit aan bij de uitgangspunten die centraal staan in het Uitwerkingsplan.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 StructuurvisiePlus Loon op Zand

De gemeente heeft in 2004 de 'StructuurvisiePlus Loon op Zand' vastgesteld. Deze structuurvisie 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 draagt bij aan een heldere positionering van de gemeente en geeft antwoord op tal van toekomstige beleidsvraagstukken. De structuurvisie ontwikkelt een duurzame structuur, waarbinnen kwaliteit geleidelijk kan 'groeien'. Er wordt een evenwicht tussen de verschillende beleidssectoren nagestreefd.

In het verleden is de gemeente Loon op Zand geconfronteerd met een afname van de 'stedelijke' groei. Er is destijds veel aandacht besteed aan versterking van de kwaliteit van het woon- en leefmilieu, dit zal ook de komende jaren nog worden voortgezet. Om dit goed voor elkaar te krijgen zijn de volgende hoofdlijnen van beleid gedefinieerd:

- zorgdragen voor een duidelijk contrast ten opzichte van de stedelijke gebieden van Tilburg en Waalwijk en versterken van de eigen identiteit (groene gemeente, kwaliteit van de dorpen);
- behoud en versterking van cultuurhistorische waarden, elementen en structuren;
- zorgen voor duurzame, energiezuinige ontwikkelingen;
- op een evenwichtige wijze inspelen op de toenemende vergrijzing van de bevolking (onder meer de realisering van specifieke woonvormen en van specifieke zorgvoorzieningen);
- streven naar het realiseren van voldoende woon-, werk- en recreatieruimte voor de opvang van de eigen bevolking.

Om ontgroening tegen te gaan zet de gemeente Loon op Zand in op de realisatie van voldoende starterswoningen. De toevoeging van de tweede woning (appartement van $\pm 55 \text{ m}^2$) in het plangebied kan gezien worden als een aanvulling op het huidige woningbestand in Kaatsheuvel. In Kaatsheuvel zijn namelijk relatief weinig kleine starterswoningen te vinden.

3.2.2 Woonvisie Plus

De gemeenteraad van Loon op Zand heeft op 14 mei 2009 de 'Woonvisie-plus - Een woongemeente met uitstraling' vastgesteld. Dit is een concrete visie tot 2015, met een doorkijk naar 2020, op de ontwikkeling van welzijn, wonen en zorg. Een visie die niet alleen over woningen gaat, maar juist ook over (voorzieningen voor) leefbaarheid, onderwijs, welzijn en zorg. Kortom: alle aspecten die de woonkwaliteit in de gemeente bepalen.

De Woonvisie-plus is een stevig beleidsdocument, dat een goede basis biedt voor de invulling van locaties in de kernen. Daarbij gaat het onder meer om woningen, voorzieningen, openbare ruimte en leefbaarheid.

In de Woonvisie worden de volgende drie belangrijke doelstellingen benoemd:

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

Met name doelstelling 1 en 3 zijn voor het plangebied van belang.

Ad 1 Er wordt voor de robuuste wijken uitgegaan van de volgende ambities:

- 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.

Ad 3 De gemeente Loon op Zand maakt zich sterk voor een evenwichtige bevolkingsopbouw. De gemeente wil mogelijkheden creëren voor alle bevolkingsgroepen. Er moet wat te kiezen zijn.

Het planvoornemen, de legalisatie van een bestaande situatie, sluit aan bij deze belangrijke doelstellingen.

4 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het bouwplan dat F.M.I. van Oers (architect b.n.a.) heeft ontwikkeld, dient als basis.

4.1 Ruimtelijk

4.1.1 Bebouwing

Op de Hilsestraat 35 te Kaatsheuvel staat momenteel een vrijstaand pand (gebouw). Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk in dit pand twee commerciële ruimten (winkels) en één woning te huisvesten. Echter door aanpassingen in het verleden is het pand al geruime tijd in gebruik als één commerciële ruimte (kledingzaak) en twee woningen. Hiertoe heeft ten tijde van de aanpassing alleen een interne verbouwing plaatsgevonden. Deze interne verbouwing heeft geen invloed gehad op de uitwendige uiterlijke verschijningsvorm van het bestaande pand in het plangebied. Hierdoor is ook het (karakteristieke) straatbeeld van de Hilsestraat in tact gebleven. Met andere woorden de functionele wijziging in het verleden heeft geen consequenties gehad voor de kenmerkende bebouwingsstructuur ter plaatse van het plangebied.

4.1.2 Verkeer

Ontsluiting

Het onderhavige bestemmingsplan betreft de legalisering van een bestaande situatie. Er wordt niet voorzien in een nieuwe ontwikkeling. Op het gebied van ontsluiting verandert er daarom niets aan de huidige situatie.

Parkeren

Binnen het pand op het plangebied zijn momenteel 2 woningen en één commerciële ruimte gevestigd. Voor deze functies zijn in principe niet meer parkeerplaatsen nodig dan op basis van één woning en twee commerciële ruimten.

4.2 Functioneel

De belangrijkste wijziging in het plangebied, ten opzichte van wat mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, betreft de toevoeging van een tweede woning. De directe omgeving van het plangebied heeft overwegend een woonfunctie, waardoor deze (extra) woning past binnen zijn omgeving. Daarnaast is het realiseren van een tweede commerciële ruimte (winkel) in het plangebied niet wenselijk, aangezien het pand geen belangrijke commerciële functie heeft in de wijk. Het pand maakt geen onderdeel uit van een strip van verschillende commerciële ruimten die elkaar versterken. Het gemeentelijk beleid is er namelijk op gericht om detailhandel, zoals een kledingzaak, zoveel mogelijk te clusteren in bijvoorbeeld een buurt- of wijkwinkelcentrum.

5 OMGEVINGSASPECTEN

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

5.1 Bodem

Ruimtelijk gezien heeft de ontwikkeling geen gevolgen. Er zullen ten gevolge van het initiatief geen bodemversturende ingrepen plaatsvinden. Een (verkenkend) bodemonderzoek hoeft derhalve niet uitgevoerd te worden. Op het gebied van bodem- en grondwaterkwaliteit zijn geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkeling.

5.2 Geluid

Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt de toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing (bestaande woning) gelegaliseerd. Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen de onderzoekszone van een weg. Ingevolge artikel 74, lid 1 van de Wet geluidhinder is de omvang van zones langs één- of tweebaanswegen in stedelijk gebied, 200 meter aan weerszijden van de weg. Artikel 74, lid 2 geeft echter een aantal uitzonderingen waarbij lid 1 niet van toepassing is, en er dus ook geen zone wordt toegekend. Dit geldt voor wegen in een woonerf of een 30 km-zone.

Het plangebied is gelegen binnen de onderzoekszone van de Hilsestraat. In aansluiting hierop is in mei 2010 door Croonen Adviseurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport met kenmerk: RAO01-MTS00001-01B is als bijlage opgenomen. De geluidsbelasting op de gevel mag volgens de Wet geluidhinder ten hoogste 48 dB zijn, of 68 dB als deze hogere waarde wordt toegestaan door Burgemeester en Wethouders. Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege de Hilsestraat, de geluidgevoelige bebouwing niet op alle plekken voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De maximale geluidbelasting bedraagt 56 dB. Derhalve is onderzocht of geluidmaatregelen getroffen kunnen worden die deze overschrijdingen teniet doen. De maatregelen kunnen worden verdeeld in bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en maatregelen bij de ontvanger. Maatregelen aan de bron, zoals verandering van verharding (er ligt reeds een asfaltverharding) en het overdrachtsgebied (woning ontsluit direct op de weg) zijn niet doelmatig en stedenbouwkundig, verkeerstechnisch en financieel niet haalbaar. De klinkerverharding op de Hilsestraat bepaalt het beeld en karakter van het gebied.

Maatregelen in het overdrachtsgebied (zoals wallen en schermen) zijn, vanwege de ontsluiting van de woningen op de Hilsestraat, stedenbouwkundig, verkeerstechnisch en financieel niet aanvaardbaar, daarnaast kan het oprichten van een geluidscherm, door een te verwachten zichtbeperking, voor onveilige situaties zorgen

Gezien het gegeven dat er geen geluidmaatregelen getroffen kunnen worden die de overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde teniet doen, zal er gelijktijdig met de procedure van het bestemmingsplan een hogere waarde procedure gevoerd moeten worden. Voor de geluidgevoelige bebouwing wordt bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde (tot maximaal 56 dB) verzocht. De maximaal te verzoeken hogere waarde van 68 dB wordt niet overschreden.

5.3 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Het initiatief betreft de legalisatie van een bestaande situatie. Ten opzichte van vigerende bestemmingsplan is sprake van de toevoeging van een nieuwe woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. Zodanig is het plan als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

5.4 Hinderlijke bedrijvigheid

5.4.1 Agrarische bedrijvigheid

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Indien voor een diercategorie geen geuremissiefactor is vastgesteld, gelden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object de volgende afstanden: binnen de bebouwde kom 100 meter en buiten de bebouwde kom 50 meter. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen agrarische bedrijven die van invloed kunnen zijn op een geurgevoelig object.

5.4.2 Niet-agrarische bedrijvigheid

De vraag is, kan ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd? Om dit te bepalen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving.

Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Om de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) opgesteld. In die publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De richtafstandenlijst inclusief categorie-indeling en afstandscriteria is voor deze ruimtelijke onderbouwing gehanteerd. De afstanden, genoemd in de VNG-publicatie, gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning.

Tabel: Milieucategorieën en richtafstanden	
Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype 'rustige woonwijk'*
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700
5.3	1.000
6	1.500
*) categorie-indeling volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgave 2009	

De VNG-publicatie heeft voor dit bestemmingsplan als uitgangspunt gediend.

Blijkens de verleende milieuvergunningen en het onderzoek ter plaatse, bevindt zich in de directe omgeving van het plangebied een niet-agrarisch bedrijf, dat gekarakteriseerd kan worden als 'hinderlijk' voor de directe omgeving.

Tabel: hinderlijke bedrijvigheid			
nr.	adres	soort bedrijf	cat.')
1	Huygenstraat 90	Apotheek	1
*) categorie-indeling volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgave 2009			

De apotheek valt onder milieucategorie 1 wat betekent dat de grootste afstand aan milieuhinder, in dit geval geluid, 10 meter is. Het plangebied is niet gelegen binnen deze afstand.

Naast de omliggende bedrijvigheid zal ook gekeken moeten worden naar de aanwezige kledingzaak (detailhandel voor zover n.e.g.) in het plangebied. De kledingzaak valt onder milieucategorie 1, wat betekent dat de grootste afstand aan milieuhinder, in dit geval geluid, 10 meter is. Deze categorie bedrijvigheid is over het algemeen goed inpasbaar in een woonomgeving. De geluidbelasting van de kledingzaak is zeer gering. Er wordt bijvoorbeeld geen luide muziek gespeeld. Daarnaast is de kledingzaak voornamelijk in de dagperiode geopend. Waardoor er in de avond- en nachtperiode zeker geen overlast wordt ervaren.

Uit voorgaande blijkt dat in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van de omliggende bedrijven niet worden geschaad door de legalisatie van de bestaande situatie.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes van gevaarlijke stoffen en van leidingen.

5.6 Watertoets

De hoeveelheid verhard oppervlak zal ten gevolge van de beoogde ontwikkeling niet toenemen. Daarnaast wordt in de huidige situatie zowel het regenwater als het afvalwater op het gemeentelijk riool geloosd. Deze situatie zal als gevolg van de beoogde ontwikkeling niet veranderen.

5.7 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Op basis van de Flora- en faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde planten- en diersoorten. In de wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn. Als de uitvoering van het plan een of meerdere verboden handelingen met zich meebrengt, is ontheffing van de verbodsbepalingen nodig.

Aangezien het hier niet gaat om sloop of nieuwbouw, maar om een legalisatie van een bestaande situatie, zullen er geen schadelijke effecten zijn voor beschermde planten- en diersoorten.

5.8 Archeologie en Cultuurhistorie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen danwel aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

Er zullen ten gevolge van het initiatief geen bodemversturende ingrepen plaatsvinden. Op het gebied van archeologie en cultuurhistorie worden derhalve geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 Kabels en leidingen

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. Er behoeft ook geen rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van straalpaden ten behoeve van de telecommunicatie.

6 JURIDISCHE BESCHRIJVING

6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding (plankaart). Voor wat betreft de systematiek van de regels en de verbeelding (plankaart) is aansluiting gezocht bij het handboek van de gemeente Loon op Zand en de SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) 2008. Hieronder wordt de in het plangebied voorkomende bestemming beschreven.

6.2 Bestemming

6.2.1 Gemengd

Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotsmiddelen, dienstverlening, wonen, tuinen erven en verharding, en parkeervoorzieningen ten behoeve van de bestemming.

Er zijn bouwregels voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen.

De gronden mogen in ieder geval niet gebruikt worden voor de verkoop van vuurwerk of een discotheek/bar-dancing.

6.3 Invoering Wabo

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

In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het aanleggen'.

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

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

Er zijn nu twee categorieën van omgevingsvergunningvrij bouwen. De eerste categorie is een voortzetting van het Bblb. Deze bouwwerken zijn vergunningvrij, het bestemmingsplan kan hier geen beperkingen aan opleggen. De tweede categorie is nieuw. Deze bouwwerken zijn vergunningvrij voor zover ze conform het bestemmingsplan zijn.

Hier is het bestemmingsplan bepalend voor wat zonder omgevingsvergunning gebouwd mag worden. Indien er strijd is met het bestemmingsplan mag niet gebouwd worden, tenzij er een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend kan worden.

7 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 Vooroverleg en inspraak

In het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening Hilsestraat 35, Kaatsheuvel' ter beoordeling toegezonden aan onderstaande instanties:

- Waterschap Brabantse Delta;
- Ministerie van VROM, VROM-Inspectie regio zuid;
- Provincie Noord Brabant.

Hieronder de reacties van de verschillende instanties:

Waterschap Brabantse Delta

Het plan bevat omtrent de waterhuishoudkundige situatie geen wijzigen daarom adviseren wij positief in het kader van de watertoets.

Provincie Noord Brabant

De provincie heeft zich beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen, die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Het voorontwerp geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

VROM-inspectie

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK2007-2008, 31500 nr 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en –structuurvisies richting gemeenten.

Het bestemmingsplan Hilsestraat 35 geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB

Behalve vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening Hilsestraat 35, Kaatsheuvel' ook voor eenieder ter inzage gelegd. Hierop zijn geen reacties binnengekomen.

7.1.2 Ter visie legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening Hilsestraat 35, Kaatsheuvel' heeft op basis van artikel 3.8 Wro vanaf donderdag 7 oktober 2010 tot en met woensdag 17 november 2010 ter inzage gelegen. Dit na voorafgaande publicatie in de Duinkoerier, Staatscourant en langs elektronische weg op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website www.loonopzand.nl. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De legalisatie van de bestaande situatie is een particulier initiatief. In voorliggend geval wordt een anterieure overeenkomst opgesteld, waarmee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. De kosten van de plannen, gericht op vastlegging van de bestaande situatie, komen geheel voor rekening van de particulier.

8 BRONNEN

8.1 Boeken/Notities

- Gemeente Loon op Zand (2004), StructuurvisiePlus
- Gemeente Loon op Zand (2009), Woonvisie-plus
- Gemeente Loon op Zand (2009), Verkeersplan
- Provincie Noord-Brabant (2008), Interimstructuurvisie en Paraplunota.
- Provincie Noord-Brabant (2004), Uitwerkingsplan 'Waalboss'.
- Topografische Dienst (2000), Topografische kaart van Nederland, schaal 1:25.000.
- Uitgeverij Nieuwland (2005), Grote Historische Atlas Noord-Brabant, schaal 1:25.000.
- Vereniging Nederlandse Gemeenten (2009). Bedrijven en Milieuzonering.

8.2 Websites

- Microsoft Virtual Earth
- www.kich.nl
- www.brabant.nl