

Gemeente Loon op Zand

Bestemmingsplan

“Buitengebied 2011 - herziening Dongensweg 4”



Van den Berg | Advies in Ruimtelijke Ordening b.v.

Nachtegaal 32

4284 XD Rijswijk (NB)

Telefoonnummer: 06-27495193

info@vdberg-ruimtelijkeordening.nl

www.vdberg-ruimtelijkeordening.nl

Ontwerp

mei 2015

Toelichting

1. Inleiding

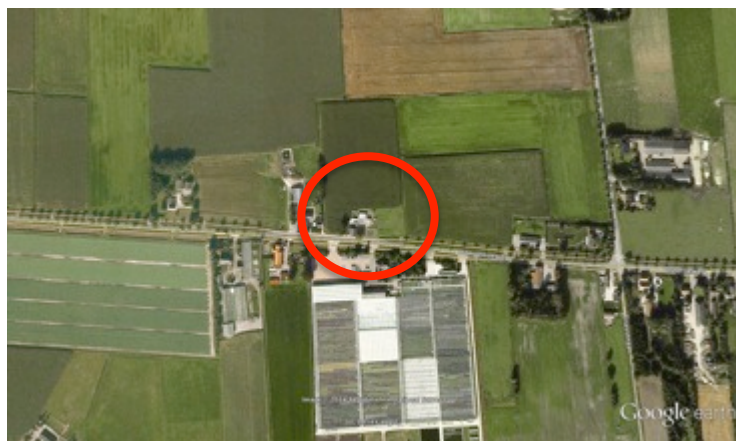
1.1 Algemeen

Het voornemen bestaat om op de locatie Dongenseweg 4 de bestaande woning te slopen en een nieuwe woning te herbouwen op een andere plaats op hetzelfde perceel. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan maakt een dergelijke ontwikkeling niet mogelijk. Burgemeester en wethouders hebben echter bij brief van 22 april 2014 medegedeeld dat zij in beginsel bereid zijn om in afwijking van het bestemmingsplan de geplande herbouw van de woning op de genoemde woning mogelijk te maken.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft als doel de bovenbeschreven herbouw van een nieuwe woning op het perceel Dongenseweg 4 juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

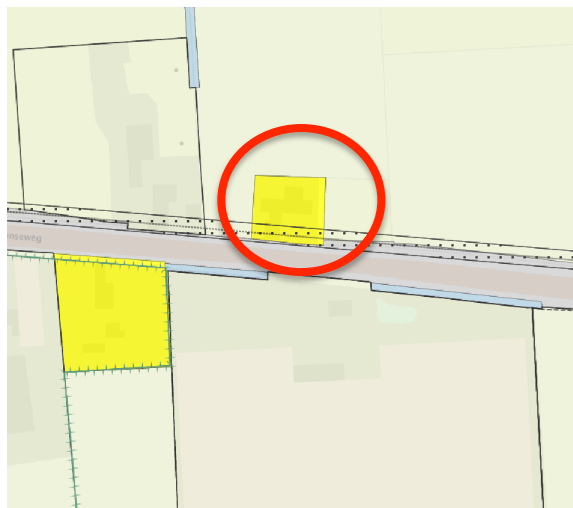
De locatie Dongenseweg 4 ligt in het buitengebied van de gemeente Loon op Zand, ten westen van het dorp Kaatsheuvel. De ligging van de locatie is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Ligging plangebied 1

1.3 Geldend bestemmingsplan

De locatie Dongenseweg 4 ligt in het bestemmingsplan “Buitengebied 2011”, zoals dat op 15 december 2011 door de gemeenteraad van Loon op Zand is vastgesteld. Het geldende bestemmingsplan geeft aan de locatie de bestemming “Wonen-1”. De woonbestemming rust op het deel van de locatie waarop de bestaande woning en bijgebouwen staan. Binnen de woonbestemming is één woning toegestaan. De bestaande woning mag vervangen worden door een nieuwe woning. Volgens de regels van de woonbestemming moet vervangende nieuwbouw moet plaatsvinden op de plaats van de bestaande fundering.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

Met toepassing van de in artikel 34 van de bestemmingsplanregels opgenomen afwijkingsbevoegdheid kan herbouw van de woning op een andere plaats mogelijk worden gemaakt. Deze bevoegdheid is in dit geval niet toepasbaar omdat een deel van de nieuw geplande bebouwing buiten de woonbestemming "Wonen-1" ligt, is de in artikel 34 van de bestemmingsplanregels opgenomen afwijkingsbevoegdheid voor de herbouw van de woning op een andere plaats in dit geval niet toepasbaar.

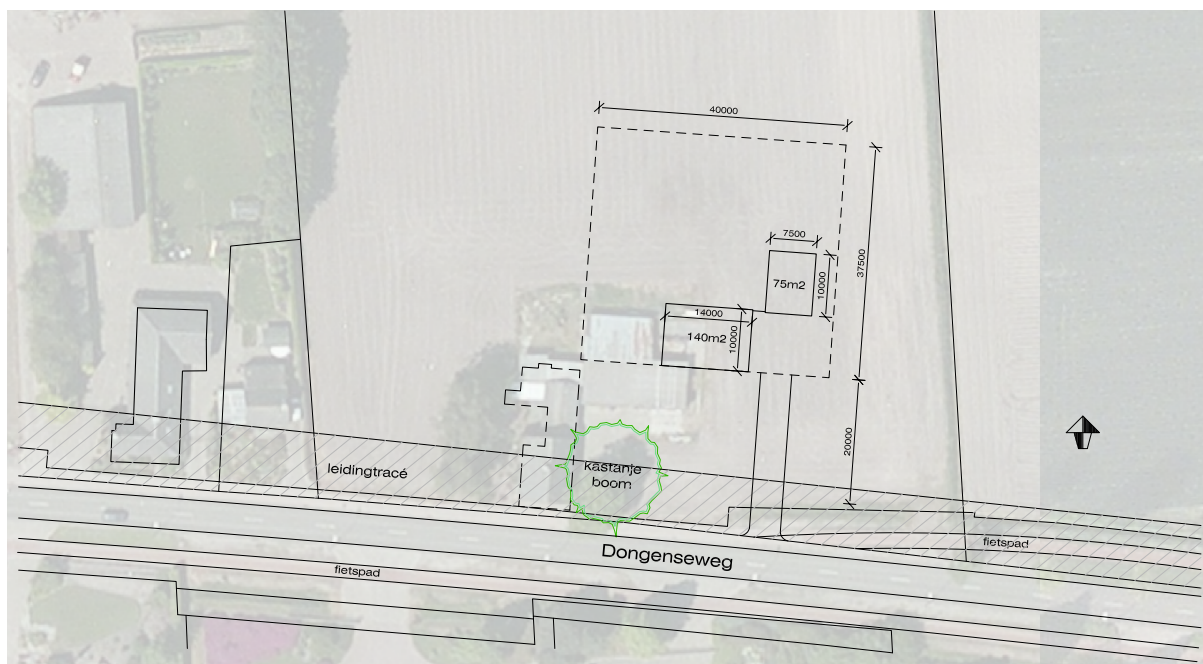
1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting van dit bestemmingsplan bestaat uit 6 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, beschrijft hoofdstuk 2 de geplande ontwikkeling. Daarbij wordt ingegaan op zowel de bestaande als de nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 bevat de beleidsmatige verantwoording van dit bestemmingsplan. Vervolgens gaat hoofdstuk 4 in op de verschillende randvoorwaarden die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ten slotte gaat het laatste hoofdstuk in op de juridisch, economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2. Planbeschrijving

2.1 Voorgenomen bouwplan

Op het perceel Dongenseweg 4 staat een woning, die zich in een zeer slechte bouwkundige staat bevindt. Dit perceel is kadastraal bekend gemeente Loon op Zand, sectie P, nummer 698. Het voornemen om de bestaande woning op deze locatie te slopen en een nieuwe te woning te herbouwen op een andere locatie. De geplande situering van de nieuwe woning is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Situering geplande woning

2.2 Motivering plan

De huidige woning staat direct aansluitend aan de weg. Hierdoor is de geluidsbelasting op de woning als gevolg van het verkeer op de Dongenseweg hoog. Dit komt niet ten goede aan het woon- en leefklimaat in de woning.

Tegenover de locatie van de bestaande woning bevindt zich een in- en uitrit van het op Dongenseweg 3a gevestigde glastuinbouwbedrijf. Gelet op de mogelijke hinder dat het gebruik van de in- en uitrit veroorzaakt, is het wenselijk om de nieuw te bouwen woning op een grotere afstand van deze in- en uitrit te situeren.

Tevens staat de woning op de belemmeringenstrook van de leiding die parallel aan de Dongenseweg loopt. In geval van een probleem bij deze leiding ter hoogte van de woning kan het noodzakelijk zijn dat reparatiewerkzaamheden aan deze leiding onder de woning moeten plaatsvinden. Dit is niet praktisch en kan leiden tot substantiële schade aan de woning.

Op het perceel aan Dongenseweg 4 staat een kastanjeboom. Volgens de bij de Bomenverordening 2009 behorende bomenlijst is dit een waardevolle boom en dient deze boom in stand te worden gehouden. De betreffende kastanjeboom staat in de huidige situatie dicht tegen de woning aan. Wanneer de bestaande woning wordt gesloopt en de nieuwe woning wordt verder van deze boom gebouwd, ontstaat er meer ruimte voor de wortelontwikkeling van de boom. Dit komt ten goede aan de instandhouding van de kastanjeboom.

Het fietspad ter hoogte van de woning Dongenseweg 4 maakt in de huidige situatie een onlogische bocht. Vanwege de aanwezigheid van deze woning is het niet mogelijk om het fietspad rechtdoor te laten lopen en ligt het fietspad direct aansluitend aan de weg. Er is hier derhalve geen sprake van een vrijliggend fietspad. Wanneer de woning naar achteren wordt geplaatst, biedt dat in de toekomst de mogelijkheid om het fietspad recht door te trekken en vrijliggend te maken. Dit komt de verkeersveiligheid en het beeld ter plaatse ten goede.

De omgeving van het perceel Dongenseweg 4 is te typeren als een lintbebouwing met wisselend gesitueerde woningen. De nu voorgestelde situering is van de nieuwe woning past in dit stedenbouwkundige beeld. Verder heeft de locatie zeer beperkte cultuurhistorische en natuur- en landschapswaarden. De nieuwe woning zal geen negatieve effecten hebben op de beperkt aanwezige waarden.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infra-structuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het rijk. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

De voorgenomen herbouw van de woning op de locatie Dongenseweg 4 is niet in strijd met het rijksbeleid.

Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is van een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. In dit geval gaat het om vervangende nieuwbouw van een bestaande woning. Het gaat derhalve niet om een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 1 oktober 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. Deze structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden. Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025. Het provinciaal beleid heeft zijn juridische uitwerking gekregen in de Verordening ruimte. Deze verordening is laatstelijk op 7 februari en 14 maart 2014 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant en is op 18 maart 2014 in

werking getreden. In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De Verordening ruimte 2014 bepaalt in artikel 7.7 lid 3 dat herbouw van een bestaande woning mogelijk is, binnen het daartoe aangewezen bouwperceel (bestemmingsvlak) en is verzekerd dat:

- De bestaande woning feitelijk wordt opgeheven en
- Overtollige bebouwing wordt gesloopt.

De Verordening maakt het mogelijk om het bestemmingsvlak daarbij gedeeltelijk te verschuiven, als dit vanuit zorgvuldig ruimtegebruik gemotiveerd kan worden. Op grond van artikel 2.1 van de Verordening ruimte dient er sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in dat er uitgegaan dient te worden van concentratie van bebouwing, maar ook van overige voorzieningen (erf- en tuinfunctie). Tevens leidt het principe van zorgvuldig ruimtegebruik in dat bestemmingsvlakken groter dan 1.500 m² onwenselijk zijn.

In beginsel geldt op grond van artikel 3.2 lid 1 van de Verordening ruimte 2014 dat elk bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten stedelijk gebied gepaard dient te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap van het gebied of de omgeving. Op basis van de regionale afspraken "Hart van Brabant" in de zin van artikel 3.2 lid 5 van de Verordening ruimte 2014 behoort de uitbreiding van het bestemmingsplan voor wonen tot maximaal 1.500 m² tot categorie 1. Voor zogenaamde categorie 1-ontwikkelingen is een kwaliteitsverbetering niet tot nodig.

In voorliggende situatie zal alle bestaande bebouwing (woning en bijgebouwen) op de locatie Dongenseweg 4 worden gesloopt. Vervolgens zal een bouwvlak voor de woonbestemming met een omvang 1.500 m² worden geprojecteerd. Daarmee wordt voldaan aan het principe van zuinig ruimtegebruik en behoeft ook geen kwaliteitsverbetering te worden doorgevoerd

Met de sloop van de bestaande bebouwing wordt tevens wordt voldaan aan de in artikel 7.7 van de verordening opgenomen voorwaarden voor de herbouw van een woning op een andere plaats. Ter waarborging daarvan is in de regels bepaald dat de bouw van de nieuwe woning pas mag aanvangen als de bestaande woning daadwerkelijk gesloopt is.

3.3 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus (gemeente Loon op Zand, 2004)

In januari 2004 heeft de gemeenteraad van Loon op Zand de StructuurvisiePlus vastgesteld. Deze StructuurvisiePlus 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 StructuurvisiePlus beschrijft de visie op de meeste wenselijke ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende 10 tot 15 jaar. Per thema is de visie uitgewerkt. Voor dit bestemmingsplan zijn de uitwerkingen van de thema's ondergrond en milieu, landbouw en recreatieve infrastructuur met name relevant.

Het beleid ten aanzien van ondergrond en milieu richt zich op:

- behoud van waardevolle aardkundige gegevensheden;
- behoud en versterking van de ecologische en groene hoofdstructuur;
- beperking van de ecologische barrières (Midden-Brabantweg, landbouwenclaves etc.) en versterken van de landschappelijke en ecologische samenhang tussen de verschillende natuurgebieden en elementen;
- aanleg van ecologische verbindingzones met name in relatie tot de Loonse en Drunense Duinen

en het landgoed Huis ter Heide, alsmede naar de buiten de gemeente gelegen natuurgebieden De Brand en Leemkuilen;

- verbeteren van de milieukwaliteit van het landelijk gebied (tegengaan van verdroging, vermesting, verzuring en het verbeteren van de waterkwaliteit);
- behoud van de agrarische functie in met name het westelijk deel van het gemeentelijk grondgebied en de Loonse Molenstraat;
- verbeteren van de natuurwaarden in de natuurgebieden door aangepast beheer;
- zoneren van de intensieve veehouderij.

Ten aanzien van de landbouw wordt voorts gestreefd naar:

- behoud van de vitaliteit van de agrarische sector in de primaire agrarische gebieden;
- herstructurering van de intensieve veehouderij;
- zonering van het agrarisch grondgebruik;
- invoeren van plattelandsvernieuwing.
- In samenhang met natuur en landschap staat de recreatieve structuur. Hierbij richt het beleid voor het buitengebied zich met name op:
 - de verdere ontwikkeling van intensieve dag- en verblijfsrecreatie rond de Efteling;
 - de verdere ontwikkeling van dagrecreatie rond het Blauwe Meer;
 - het behoud van verblijfsaccommodaties in de rand van de Loonse en Drunense Duinen;
 - de eventuele ontwikkeling van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen in of aansluitend op het sportpark Eikendijk;
 - verbeteren van de recreatieve toegankelijkheid van het landschap (extensieve recreatie);
 - aantrekken van bezoekers vanaf grotere afstanden en het mogelijk maken van meerdaagse bezoeken door het creëren van gevarieerde verblijfsrecreatie en het verbreden van het recreatieassortiment.

De herbouw van de woning op Dongenseweg 4 is niet in strijd met het gemeentelijk beleid zoals dat is bepaald in de gemeentelijke structuurvisie.

Burgerwoningen in het buitengebied

De provincie laat de normstelling voor de omvang van burgerwoningen in het buitengebied over aan de gemeente. De gemeente Loon op Zand gaat voor woningen in het gebied uit van een maximale omvang van 750 m³, exclusief ondergrondse ruimte, zoals kelders) en voor een bijgebouw is een gedifferentieerde regeling opgenomen van 80 m² tot 200 m². De concentratie van bebouwing behorend bij de burgerwoningen is bewerkstelligd door de wijze van het toekennen van het bestemmingsvlak, waarbinnen de bebouwing gesitueerd moet worden en de voorwaarde in de regels dat bijgebouwen maximaal 25 m van de hoofdbebouwing gesitueerd moeten worden. Op deze manier wordt een gunstige verhouding tussen bruto en nettoruimtebeslag bevordert.

Het thans geldende bestemmingsplan voor het buitengebied bevat in artikel 34 van de regels een bevoegdheid waarmee het bevoegd gezag kan toestaan dat woningen worden herbouwd op een andere locatie. Om van deze bevoegdheid moet aan een aantal worden voldaan. Deze voorwaarden worden hieronder opgesomd (cursief weergegeven). Vervolgens wordt per voorwaarden aangegeven of de voorgenomen herbouw van de woning op Dongenseweg 4 aan deze voorwaarde voldoet.

1. *De herbouw is op de andere locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar.*
De omgeving van het perceel Dongenseweg 4 is te typeren als een lintbebouwing met wisselend gesitueerde woningen. De nu voorgestelde situering is van de nieuwe woning past in dit stedenbouwkundige beeld.
2. *Herbouw vindt uitsluitend plaats binnen het bouwvlak, indien geen bouwvlak aanwezig is vindt de herbouw plaats binnen het bestemmingsvlak.*
De voorgenomen herbouw van de woning vindt plaats buiten het bouwvlak op Dongenseweg 4. Daarom dient met buitenplannen van het bestemmingsplan te worden afgeweken, danwel het bestemmingsplan dient te worden herzien.
3. *De afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd bedraagt niet minder dan 15 m. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 15 m, is bij herbouw op een andere locatie de afstand tot de weg groter dan de bestaande afstand.*
De afstand tot de as van de Dongenseweg bedraagt circa 30 meter en bedraagt derhalve meer dan 15 meter. Deze afstand is ook groter dan de afstand van de bestaande woning tot de as van de weg.
4. *De afstand tot de bestemmingsgrenzen bedraagt niet minder dan 5 m.*
De afstand van de te herbouwen woning tot de toekomstige grenzen van de aangepaste woonbestemming zullen minimaal 5 meter bedragen.
5. *De ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven worden niet onevenredig beperkt.*
Uit hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat omliggende bedrijven niet worden beperkt door de herbouw van de woning op Dongensweg 4.
6. *De woning is aanvaardbaar uit oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat, waaronder begrepen is dat de herbouw binnen de contour van Risicovolle inrichtingen, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, en de herbouw binnen de contour van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, niet is toegestaan. Dit moet middels onderzoek worden aangetoond.*
Uit hoofdstuk 4 blijkt dat de ter plaatse van de locatie van de te herbouwen woning op Dongensweg 4 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
7. *De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden worden niet onevenredig aangetast.*
Zoals in hoofdstuk 4 is aangetoond, worden de aanwezige waarden op de locatie niet onevenredig aangetast.

Omdat een deel van de nieuw geplande bebouwing buiten de woonbestemming "Wonen-1" ligt, is de in artikel 34 van de bestemmingsplanregels opgenomen afwijkingsbevoegdheid voor de herbouw van de woning op een andere plaats in dit geval niet toepasbaar. Hoewel aan deze voorwaarde niet wordt voldaan, bestaat geen inhoudelijke reden om geen medewerking te verlenen aan de gewenste herbouw op Dongenseweg 4. Om die reden wordt met een herziening van het bestemmingsplan (in plaats van met de afwijkingsbevoegdheid) de voorgenomen herbouw van de woning juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

4. Randvoorwaarden

4.1 Geluid

Kraaij Akoestisch Adviesbureau b.v. heeft een akoestisch onderzoek verricht in verband met de nieuwbouw van een woning aan de Dongenseweg 4 te Kaatsheuvel. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaai te bepalen en deze te toetsen aan de normen uit de Wet geluidhinder. De Dongenseweg is zoneringsplichtig op grond van de Wet geluidhinder. Op grond van deze wet moet de geluidbelasting op de nieuwbouw, welke binnen de geluidzone van deze weg is gelegen, worden onderzocht.

Resultaten onderzoek

Op basis van het uitgevoerde akoestische onderzoek wordt geconcludeerd dat vanwege het wegverkeerslawaaai op de Dongenseweg de hoogste geluidbelasting op de nieuw te bouwen woning ten 53 dB bedraagt. Deze geluidbelasting is berekend op de zuidelijke voorgevel van de nieuwbouwwoning. Daarmee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding op deze gevel bedraagt 5 dB, zowel op de begane grond als op de beide verdiepingshoogtes. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden. Op de beide zijgevels bedraagt de berekende geluidbelasting ten hoogste 52 dB (1e verdiepingshoogte) en wordt de voorkeursgrenswaarde met 2 tot 4 dB overschreden.

Op de noordelijke achtergevel van de hoofdbouw bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 31 dB. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op de oostelijke zijgevel van de tussenbouw is een geluidbelasting van ten hoogste 50 dB berekend (begane grond) en wordt de voorkeursgrenswaarde met 2 dB overschreden. Aan de westelijke zijgevels van de aanbouw bedraagt de berekende geluidbelasting ten hoogste 42 dB. Deze gevels voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Onderzoek naar verdere maatregelen om de geluidbelasting te reduceren is noodzakelijk.

Maatregelen

Om de geluidbelasting vanwege de Dongenseweg op de nieuwbouw te reduceren zijn de volgende maatregelen denkbaar:

- *bronmaatregelen;*
Een bronmaatregel is het toepassen van een geluidarme asfaltsoort. Een dergelijke maatregel, is voor één woning te duur. Deze maatregel is daarmee vanuit financieel oogpunt niet haalbaar.
- *maatregelen in de overdrachtssfeer.*
Overdrachtsmaatregelen zijn het plaatsen van een scherm of het zodanig positioneren van de woningen dat aan de voorkeursgrenswaarden wordt voldaan. Aangezien de voorkeursgrenswaarde ook op de verdiepingen wordt overschreden, zal een hoog scherm (minimaal 7,5 meter) moeten worden toegepast op korte afstand van de woning of op de perceelsgrens. Een dergelijk hoog scherm is vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst.

Onderzoek naar het wijzigen van de positie van de nieuwbouw op het perceel wijst uit dat voor het behalen van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op alle gevels van de nieuwbouwwoning een verplaatsing noordwaarts noodzakelijk is van tenminste 53 meter. De woning past daarmee niet meer in het omgevingsbeeld. Deze maatregel is daarmee vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet wenselijk.

Hogere grenswaarden

Omdat alle bovengenoemde maatregelen op problemen stuiten van praktische, stedenbouwkundige of financiële aard, zal een hogere grenswaarde aangevraagd moeten worden bij de gemeente Loon op Zand voor de geluidbelasting vanwege de Dongenseweg.

Om een hogere waarde vast te stellen, mag volgens de Wet geluidhinder de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï niet hoger zijn dan 53 dB voor woningen in buitenstedelijk gebied. Aangezien de berekende geluidbelastingen op de gevels ten hoogste 53 dB bedraagt vanwege de Dongenseweg vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare grenswaarde (ontheffingswaarde) plaats en kan een hogere waarde worden aangevraagd. De noordgevel van de nieuwbouwwoning is geluidluw. De geluidluwe gevel geldt als voorwaarde om voor een hogere waarde in aanmerking te komen.

De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn opgenomen in het rapport van Kraaij Akoestisch Adviesbureau, d.d. 29 oktober 2014, met nummer VL.143.RO1. Dit rapport is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.2 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project “niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)” aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project draagt niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Het gaat in dit geval om de herbouw van een bestaande woning. Een dergelijke ontwikkeling wordt op grond van de Regeling NIBM aangemerkt als een geval dat niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

4.3 Externe veiligheid

Het rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting), het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen) en het gebruik van luchthavens. In het kader van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om te inventariseren of voor bestaande risicobronnen voldoende afstand tot (geprojecteerde) kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt aangehouden.

De gemeenteraad van Loon op Zand heeft een beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. In de beleidsvisie is vastgesteld hoe in de gemeente Loon op Zand met externe veiligheid wordt omgegaan. Zo is onder meer opgenomen dat een overschrijding van de richtwaarde voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} /jaar voor beperkt kwetsbare objecten niet wenselijk is.

Tegenover de locatie Dongenseweg 4, op het adres Dongenseweg 3a bevindt zich een glastuinbouwbedrijf dat beschikt over een aantal propaantanks. Uit een Kwantitatieve risico-analyse van Shell Nederland LPG b.v. (rapport QRA 110311 R0) blijkt dat de contour van het plaatsgebonden risico van 10^{-6} /jaar niet over de locatie van de geplande woning ligt. Dit betekent dat aan de genoemde richtwaarde wordt voldaan.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de herbouw van een nieuwe woning op de locatie Dongenseweg 4.

De Kwantitatieve risico-analyse van Shell Nederland LPG b.v. (rapport QRA 110311 R0) is als seprate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.4 Bodem

Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient bepaald te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Econsultancy heeft in verband met de voorgenomen bouw van de woning een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Dongenseweg 4 te Kaatsheuvel in de gemeente Loon op Zand. Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak humeus, matig siltig, matig fijn zand. De ondergrond bestaat uit zwak tot sterk siltig, matig fijn tot matig grof zand. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

In de bovengrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In de ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd met koper en nikkel. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen in het grondwater, deels verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de bestemmingswijziging en de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

De resultaten van het bodemonderzoek zijn opgenomen in het rapport van Econsultancy met nummer 14093804, d.d. 19 november 2014. Dit rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.5 Water

Een toename in verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd door de aanleg van functioneel open water. Volgens de eis van het waterschap Brabantse Delta dient bij een toename van verhard oppervlak van 2.000 m² of meer retentie te worden aangelegd. Bij de beoogde ontwikkeling is het de bedoeling om een bestaande woning op een andere plaats te herbouwen. Deze ontwikkeling zal daarom ten opzichte van de bestaande situatie tot een substantiële toename van het verhard oppervlak. Voor zover een toename van het verharde oppervlak plaatsvindt, heeft deze een oppervlak van minder dan 2000 m². Watercompensatie is daarom voor deze ontwikkeling niet vereist.

Het hemelwater wordt afgevoerd naar de naastgelegen watergangen. Het vuilwater wordt geloosd op het ter hoogte van het plangebied aanwezige rioleringsstelsel. Omdat op de locatie reeds een bestaande woning staat welke zal worden afgebroken, zal als gevolg van de nieuwbouw van de woning de hoeveelheid afvalwater in beperkte mate toenemen. Verder zal het hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Tevens wordt bij de bouw van de woning gebruik gemaakt van een gescheiden rioleringsstelsel.

Bij de bouw van de nieuwe woning zal het gebruik van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC, waar mogelijk achterwege worden gelaten, aangezien deze stoffen zich kunnen ophopen in het water(bodem)systeem en hierdoor een nadelige invloed op water(bodem)kwaliteit en ecologie hebben.

4.6 Natuur

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient bezien te worden wat het effect daarvan is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. In dat verband dient bezien te worden of op grond van de Flora en faunawet beschermde planten- en diersoorten worden verstoord door de voorgenomen ingreep. Tevens moet worden beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens overige natuur- wetgeving zijn beschermd, of deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of van Natura 2000-gebieden.

Econsultancy heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd aan de Dongenseweg 4 te Kaatsheuvel in de gemeente Loon op Zand in verband met de geplande bouw van een woning.

Het onderzoek heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden of landschapselementen die volgens de Natuurbeschermingswet 1998 zijn beschermd en/of deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of de Groenblauwe mantel.

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is de wijziging van het bestemmingsplan uitvoerbaar. Met betrekking tot het uitvoeren van de werkzaamheden dient echter wel het bepaalde in de Flora- en faunawet in acht te worden genomen. De sloop van de voormalige stal en vervolgens de bouw van de nieuwe woning kunnen in principe per direct in uitvoering worden genomen. Dit staat verder los van de sloop van de huidige woning. Wel dient bij de sloop van de voormalige stal eveneens rekening te worden gehouden met het broedseizoen.

Met betrekking tot de sloop van de woning dient tijdig duidelijk te zijn of er sprake is van de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van de huismus en vleermuizen. Daarnaast kunnen overtredingen ten aanzien van overige broedvogels worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Verder is te allen tijde de algemene zorgplicht van kracht.

Econsultancy voorziet met betrekking tot beschermde gebieden geen bezwaren in de uitvoering van de voorgenomen herontwikkeling op de onderzoeklocatie.

De resultaten van de quick scan zijn opgenomen in het rapport van Econsultancy, d.d. 17 december 2014 met nummer 14093805. Dit rapport is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg van deze wetswijzigingen is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang bij behoud van archeologische waarden.

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant heeft de locatie van de uitbreiding van de kassen een lage archeologische verwachtingswaarde. Een nader archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Verder geeft de bovengenoemde Cultuurhistorische Waardenkaart dat zich op de locatie van de geplande uitbreiding geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn.

4.8 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de locatie voor autoverkeer vindt plaats via de Dongenseweg. Op deze wijze is de locatie adequaat ontsloten. Het plan heeft betrekking op vervangende nieuwbouw van een reeds bestaande woning. Dit betekent dat geen toename is van een verkeersaantrekkende werking.

Op het perceel is voldoende ruimte om de voor de nieuwe woning benodigde parkeerplaatsen aan te leggen.

4.9 Milieuhinderlijke bedrijvigheid

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Tevens dient in geval van een woningbouwontwikkeling te worden aangetoond dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven. Voorkomen moet worden dat bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast dient aangetoond te worden dat bestaande bedrijven geen onaanvaardbaar effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te ontwikkelen functie. Voor wat betreft de onderbouwing daarvan dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009. Deze brochure geeft minimale richtafstanden vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie die aangehouden moeten worden.

Glastuinbouwbedrijf Dongenseweg 3a

Aan de overzijde van de locatie Dongenseweg 4, op het adres Dongenseweg 3a, bevindt zich een glastuinbouwbedrijf. Voor glastuinbouwactiviteiten gelden volgens de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' de navolgende richtafstanden (op basis van een rustige woonwijk, c.q. rustig buitengebied).

Activiteit	SBI code (2008)	Richtafstand geur	Richtafstand stof	Richtafstand geluid	Richtafstand gevaar
Bedrijfsgebouwen	011, 012,013	10	10	30C	10
Kassen zonder verwarming	011, 012,013	10	10	30C	10
Kassen met gasverwarming	011, 012,013	10	10	30C	10

De afstand tussen de nieuwe woning op Dongenseweg 4 en het glastuinbouwbedrijf bedraagt circa 40 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering.

In de omgeving van het glastuinbouwbedrijf op Dongenseweg 3a bevindt zich een aantal woningen op kortere afstand van de bedrijfslocatie dan de geplande woning op Dongenseweg 4. De bestaande woningen leveren reeds beperkingen op voor de bedrijfsvoering van het glastuinbouwbedrijf. Daarnaast komt de nieuwe woning op Dongenseweg 4 op een grotere afstand van het glastuinbouwbedrijf te staan dan de nu bestaande woning. De nieuwe woning leidt daarom niet tot extra beperkingen voor deze bedrijven.

Veehouderij Dongenseweg 5

Op een afstand van circa 50 meter van geprojecteerde woonbestemming, op het adres Dongenseweg 5, is een agrarisch bedrijf gevestigd. Op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan is hier enkel een grondgebonden veehouderij toegestaan. Volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', gelden voor een grondgebonden veehouderij de volgende richtafstanden in een rustig buitengebied:

Activiteit	SBI code (2008)	Richtafstand geur	Richtafstand stof	Richtafstand geluid	Richtafstand gevaar
Fokken en houden van rundvee	0141, 0142	100	30	30	0

Aan de richtafstand voor geur wordt niet voldaan en voor dit aspect is een nadere onderbouwing noodzakelijk.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (artikel 4.1) en het Activiteitenbesluit (artikel 3.117) geldt een minimale afstand van 50 meter tussen geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom en veehouderijen waar dieren worden gehouden zonder geuremissiefactor (grondgebonden veehouderijen). Aan deze afstand wordt voldaan en derhalve zal de herbouw van de woning op Dongenseweg 4 het agrarische bedrijf op Dongenseweg 5 niet in zijn bedrijfsvoering belemmeren. Daarnaast komt de nieuwe woning op Dongenseweg 4 op een grotere afstand van de veehouderij te staan dan de nu bestaande woning. De nieuwe woning leidt daarom niet tot extra beperkingen voor deze bedrijven.

4.10 Kabels en leidingen

In het plangebied of in de omgeving daarvan bevinden zich geen kabels en leidingen die van invloed zijn op de voorgenomen herbouw van een woning op de locatie Dongenseweg 4.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Juridische uitvoerbaarheid

De opzet van de regels en de verbeelding van voorliggende bestemmingsplan is gelijk aan het bestemmingsplan “Buitengebied 2011”, zoals dat op 15 december 2011 en 16 december 2013 door de gemeenteraad van Loon op Zand is vastgesteld.

Het voorliggende bestemmingsplan omvat een drietal bestemmingen, te weten de bestemming “Tuin”, “Wonen-1” en de dubbelbestemming “Leiding”. De bestemming “Wonen-1” heeft betrekking op het deel van de gronden waarop volgens de planregels de woonbebouwing (woning met bijgebouwen) is toegestaan. De tuinbestemming heeft betrekking op de gronden waarop volgens de planregels in beginsel geen bebouwing is toegestaan, tenzij gebruikt wordt gemaakt van de afwijkingsbevoegdheden. De bestemming “Leiding” is een dubbelbestemming ten behoeve van de waterleiding die door een deel in plangebied loopt.

Inhoudelijk zijn de regels van dit bestemmingsplan in essentie gelijk aan de regels van het bestemming “Buitengebied 2011”. Waar nodig zijn de regels aangepast op de ontwikkeling die dit bestemmingplan mogelijk maakt.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Loon op Zand geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de procedure die met de herziening van het bestemmingsplan is gemoeid, worden door middel van een exploitatie-overeenkomst bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

Verder zal de initiatiefnemer met het gemeentebestuur een planschadeovereenkomst sluiten. Daardoor is verzekerd dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van het gemeentebestuur komen.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraakprocedure

Omdat de voorgenomen ontwikkeling een ruimtelijk plan betreft, kan de inspraakverordening van toepassing zijn. Gelet op het feit dat het om een ontwikkeling gaat op één individueel perceel en het feit dat initiatiefnemer reeds overleg heeft gehad met de eigenaren/bewoners van aangrenzende percelen, wordt een inspraakprocedure in dit geval niet noodzakelijk geacht.

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouder in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan vooroverleg te plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk. Van de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta zijn reacties ontvangen. Deze reacties, welke als bijlage bij deze toelichting zijn gevoegd, zijn onderstaand samengevat en van een antwoord voorzien.

1. Provincie Noord-Brabant

Samenvatting	Antwoord
Volgens de Verordening Ruimte is het mogelijk om een woning te bouwen ter vervanging van een bestaande woning, mits is verzekerd dat de bestaande woning wordt opgeheven en de overtollige bebouwing wordt gesloopt. Om die reden wordt verzocht om nader toe te lichten op welke wijze de sloop van de overtollige bebouwing juridisch wordt zeker gesteld.	Naar aanleiding van deze opmerking is in de regels voor de bestemming "Wonen-1" de bepaling opgenomen dat, indien op het moment van het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning op het perceel de bestaande woning en bijgebouwen nog aanwezig zijn, de voorwaarde aan de omgevingsvergunning dat de werkzaamheden ten behoeve van de bouw van de nieuwe woning niet eerder mogen aanvangen nadat de bestaande woning en bijgebouwen op het perceel zijn verwijderd.
Er wordt op aangedrongen om de maximale omvang van 1.500 m ² voor het bestemmingsplan te borgen in de planregels of de plankaart. Voor uitbreiding van een bestemmingsvlak voor wonen tot maximaal 1.500 m ² is namelijk geen kwaliteitsverbetering noodzakelijk.	De maximale omvang is geborgd doordat dat het bouwvlak voor de bouw van de nieuwe woning een oppervlakte heeft van 1.500 m ² .

2. Waterschap Brabantse Delta

Samenvatting	Antwoord
Verzocht wordt om in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een nadelige invloed op water(bodem)kwaliteit en ecologie.	De waterparagraaf is naar aanleiding van deze werkzaamheden aangepast.
Gewezen wordt op het feit dat voor werkzaamheden op en of in de nabijheid van oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen en voor het onttrekken en retourneren van grondwater op basis van de Keur een melding of vergunning benodigd kan zijn.	Voor zover nu kan worden overzien, worden geen vergunningsplichtige werkzaamheden op grond van de Keur van het waterschap uitgevoerd. Mocht dit onverwacht toch het geval zijn, zullen daarvoor de noodzakelijke vergunningen worden aangevraagd.

Bijlagen

Vooroverlegreactie provincie

Wateradvies waterschap

Separaat:

Akoestisch onderzoek

Bodemonderzoek

Quick scan flora en fauna

Kwantitatieve risico-analyse

Provincie Noord-Brabant

ONTVANGEN 10 SEP 2014

Gemeente Loon op Zand



2014.12094

Afdeling **RO**

OVB: ja/nee

Het college van burgemeester
en wethouders van Loon op Zand
Postbus 7
5170 AA KAAATSHEUVEL

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

VERZONDEN 09 SEP. 2014

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied - herziening Dongenseweg 4'

Datum

5 september 2014

Ons kenmerk

C2154047/3663005

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.C. Toenbreker

Cluster

Ruimte

Telefoon

(073) 680 82 29

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

gtoenbreker@brabant.nl

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'bestemmingsplan Buitengebied - herziening Dongenseweg 4'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het plan voorziet in de vervangende nieuwbouw van een burgerwoning ten westen van de kern Kaatsheuvel gelegen in gemengd landelijk gebied.

Provinciaal beleidskader

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014. Voor de inhoudelijke afweging of het bestemmingsplan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis, met de NS Zonetaxi en met de OV-fiets.

Provincie Noord-Brabant

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

Ten aanzien van het onderhavige voorontwerp hebben wij de volgende opmerkingen.

Datum

5 september 2014

Ons kenmerk

C2154047/3663005

Wonen.

In artikel 7.7 lid 3 van de Verordening ruimte 2014 is bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Op blz. 7 van de Plantoelichting is aangegeven dat overtollige bebouwing en de woning zal worden gesloopt. De nieuwe woning wordt elders op het perceel herbouwd.

Gelet op het bepaalde in onze Verordening ruimte 2014 verzoeken wij nader toe te lichten op welke wijze de sloop van overtollige bebouwing juridisch wordt zeker gesteld. Tevens verzoeken wij u hiervan een bewijsstuk te overleggen bij het ontwerpbestemmingsplan.

Overige opmerkingen.

Op blz. 7 van de Plantoelichting is aangegeven dat het bestemmingsvlak een maximale omvang krijgt van 1.500 m².

Wij dringen erop om deze maximale omvang in de planregels en of op de plankaart te borgen om de onderstaande redenen.

In beginsel geldt op grond van artikel 3.2 lid 1 van de Verordening ruimte 2014, dat elk bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten bestaand stedelijk gebied gepaard dient te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap van het gebied of de omgeving.

Op basis van de regionale afspraken 'Hart van Brabant' in de zin van artikel 3.2 lid 5 van de Verordening ruimte 2014 behoort de uitbreiding van het bestemmingsvlak voor wonen tot maximaal 1.500 m² tot categorie 1. Voor de zogenaamde categorie 1 ontwikkelingen is afgesproken dat een kwaliteitsverbetering niet noodzakelijk is.

Provincie Noord-Brabant

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

Datum

5 september 2014

Ons kenmerk

C2154047/3663005

Cluster Ruimte,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
hoofd van de afdeling Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling.

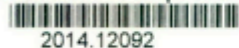
In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

3/3



ONTVANGEN 10 SEP 2014

Gemeente Loon op Zand



2014.12092

Afdeling **RO**

Gemeente Loon op Zand
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
De heer Hooning
Postbus 7
5170 AA KAATSHEUVEL



Uw brief van : Email 7 augustus 2014
Uw kenmerk :
Ons kenmerk :
Barcode :

Behandeld door : mevrouw G. Scheepers
Doorkiesnummer : 076 564 10 77
Datum : 8 september 2014
Verzenddatum : - 9 SEP. 2014

Onderwerp: wateradvies bestemmingsplan "Buitengebied 2011 - herziening Dongenseweg 4" te Kaatsheuvel

Geachte heer Hooning,

Op 7 augustus 2014 heeft u bestemmingsplan "Buitengebied 2011 - herziening Dongenseweg 4" te Kaatsheuvel gemaild met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van de herziening van dit bestemmingsplan hebben wij de volgende op- en aanmerkingen.

Toelichting

Wij verzoeken u in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Planregels

Geen opmerkingen

Verbeelding

Geen opmerkingen

Overige opmerkingen

Wij wijzen u erop dat voor werkzaamheden op en of in de nabijheid van oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen en voor het onttrekken en of retourneren van grondwater op basis van de Keur een melding of vergunning benodigd kan zijn. Hierover kunt u contact op nemen met de afdeling vergunningen via telefoonnummer 076 564 13 45.

Aangezien het een actualisatie van een reeds vastgesteld bestemmingsplan betreft en de wijzigingen geen waterhuishoudkundige aspecten betreffen geven wij positief wateradvies.

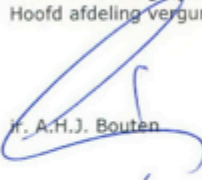
Waterschap Brabantse Delta

Postbus 5520, 4801 DZ Breda T 076 564 10 00 F 076 564 10 11

E info@brabantsedelta.nl I www.brabantsedelta.nl IBAN NL88 NWAB 0636 7592 02

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mevrouw Scheepers van het waterschap via telefoonnummer 076 564 10 77.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur,
Hoofd afdeling vergunningen


J. A.H.J. Bouten

-2-