

TOELICHTING

Bestemmingsplan “Erasstraat 83 Kaatsheuvel”

Inhoud

PLANTOELICHTING

1.	INLEIDING	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Plangebied: ligging en omvang	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED	5
2.1	Ruimtelijke structuur	5
2.2	Functionele structuur	6
3.	BELEIDSKADER	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.1.1	Nota Ruimte	7
3.1.2	Waterbeleid van de 21 ^e eeuw	7
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	8
3.2.2	Verordening Ruimte	10
3.3	Gemeentelijk beleid	10
3.3.1	StructuurvisiePlus Loon op Zand	10
3.3.2	Bestemmingsplan Erasstraat	11
4.	OMGEVINGSASPECTEN	12
4.1	Bodem	12
4.2	Geluid	12
4.3	Externe veiligheid	13
4.4	Luchtkwaliteit	14
4.5	Hinderlijke bedrijvigheid	15
4.6	Kabels en leidingen	15
4.7	Water	16
4.8	Flora en fauna	16
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	17
5.	JURIDISCHE BESCHRIJVING	19
5.1	Het juridische plan	19
5.2	Bestemmingen	19
6.	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	21
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6.2	Economische uitvoerbaarheid	21

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de heer H.van Veldhoven, (hierna te noemen: initiatiefnemer), wonende aan de Erasstraat 83 te Kaatsheuvel, is een plan ontwikkeld, dat voorziet in de bouw van een (nieuw) bijgebouw ter vervanging van bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel, kadastraal bekend gemeente Loon op Zand, sectie P, nummer 422, plaatselijk bekend als Erasstraat 83 te Kaatsheuvel.

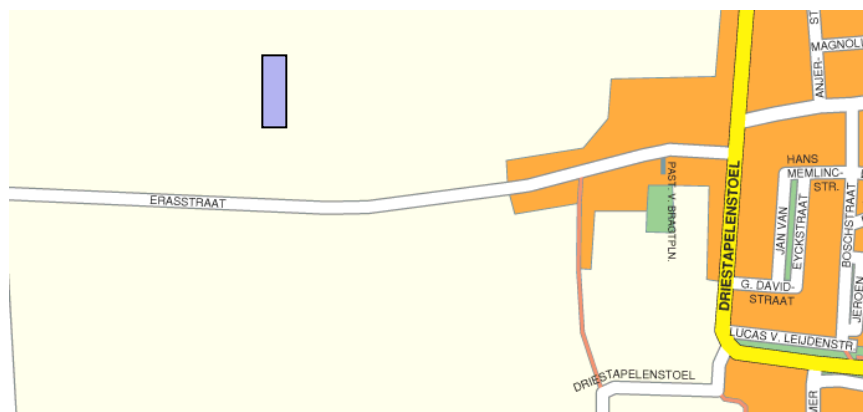
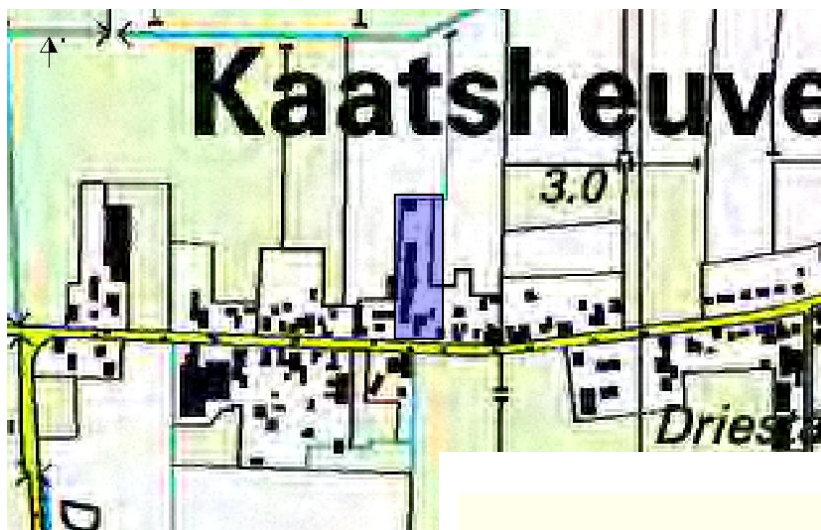
Namens initiatiefnemer is aan het gemeentebestuur van Loon op Zand gevraagd medewerking te verlenen aan dit plan.

Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Erasstraat". Aan het betreffende perceel zijn de bestemmingen "bedrijfsdoeleinden" en "agrarische doeleinden" toegekend.

Het bouwplan is in strijd met genoemd bestemmingsplan, omdat voor het perceelsdeel, waarop het initiatief betrekking heeft, de bestemming bedrijfsdoeleinden geldt, terwijl het bijgebouw wordt gebouwd ten behoeve van wonen.

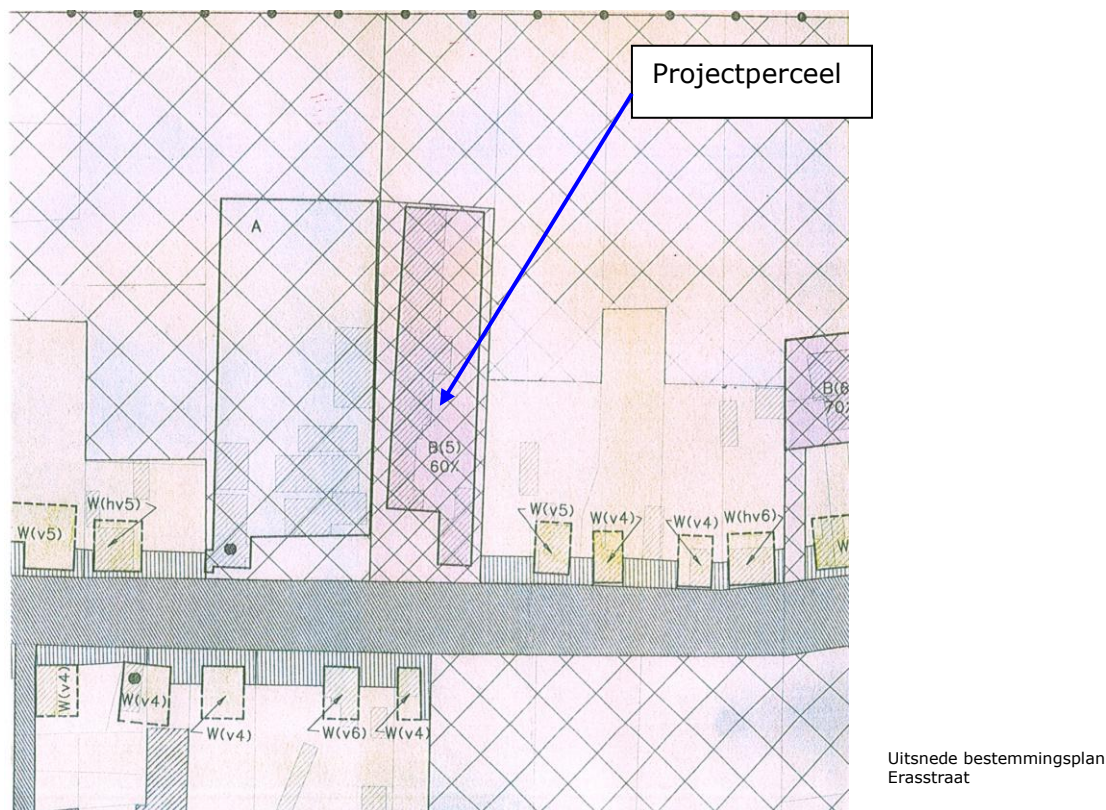
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft een perceel in de kern Kaatsheuvel gelegen binnen de gemeente Loon op Zand.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Erasstraat”, vastgesteld bij raadsbesluit van 20 november 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 12 februari 1998, nr. 189.181. Aan het betreffende perceel zijn de bestemmingen “bedrijfsdoeleinden” en “agrarische doeleinden” toegekend.



Het nieuw beoogde bijgebouw is gelegen binnen het perceelsdeel, waarvoor de bestemming bedrijfsdoeleinden geldt, terwijl het bijgebouw gerealiseerd wordt ten behoeve van wonen. De gemeente Loon op Zand is niet voornemens op korte termijn te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor (dit deel van) de Erasstraat.

1.4 Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing

Voorliggend bestemmingsplan bevat een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van dit bestemmingsplan. De toelichting, zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening, bestaat uit zes hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat een korte omschrijving van de aanleiding van dit bestemmingsplan, een beschrijving van de ligging van het plangebied en van het vigerende bestemmingsplan, alsmede een weergave van de opbouw van de planherziening.

In hoofdstuk 2 worden de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied geschetst. Hoofdstuk 3 bevat het beleidskader, waarin een samenvatting van het relevante beleid van rijk, provincie en gemeente wordt gegeven. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld en onderbouwd. In hoofdstuk 5 wordt de toelichting op de regels weergegeven, terwijl tot slot in hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling beschreven in zowel maatschappelijk als economisch opzicht.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Ruimtelijke structuur

De planlocatie ligt aan de Erasstraat in Kaatsheuvel binnen de gemeente Loon op Zand. De Erasstraat maakt in zijn geheel deel uit van de gemeentelijke bebouwde kom en is gelegen binnen het stedelijk gebied.

Het oostelijk deel van de Erasstraat sluit het meest direct aan op de bebouwing van Kaatsheuvel. De eerste bebouwing rond de aansluiting van de Erasstraat op de Driestapelenstoel vormt het zwaartepunt van de buurtschap: het ademt de sfeer uit van een klein dorp met een aantal eigen voorzieningen.

Over een lengte van ongeveer 300 meter is de bebouwing vrij dicht. Na deze strook aaneengesloten bebouwing volgt een lint van ongeveer 700m verspreid liggende concentraties van bebouwing. Aan het eind van dit lint gaat de weg over in een zandweg en buigt het verharde deel af naar het zuiden. Tot deze buiging is de Erasstraat, zoals gesteld, gelegen in het stedelijk gebied en behoort deze tot de bebouwde kom.

Het oostelijk deel van de Erasstraat heeft een dorps karakter door de aanwezigheid van een aantal eigen voorzieningen. De ruimtelijke structuur van dit deel van de Erasstraat heeft de volgende kenmerken:

- er is sprake van een aaneengesloten bebouwingslint en van kleinschalige, individuele panden. De panden zijn zo dicht opeen gebouwd dat er geen visuele relatie is met het omliggende agrarische gebied;
- de leeftijd van de bebouwing varieert van vooroorlogs tot zeer recent gebouwd;
- enkele dominante gebouwen beïnvloeden het dorpse karakter sterk te weten de kerk en het klooster;
- de meeste panden bestaan uit één of twee bouwlagen en een kap. Doordat de kaprichting wisselt is een gevarieerd straatbeeld ontstaan;
- vooral de oudere woningen zijn dicht tegen de openbare ruimte gebouwd;
- langs de straat is laanbeplanting aangebracht, waardoor de kom een intiem karakter heeft.

Het westelijk deel van de Erasstraat wordt ruimtelijk afgescheiden van het oostelijk deel door een meer open gebied. Aan de noordkant van de straat is dit een zone van 100m, aan de zuidkant heeft de open zone een breedte van 300m.

De bebouwing van dit deel van de Erasstraat is zeer divers:

- de bebouwing bestaat aan de noordkant van de straat uit vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde woningen;
- de woningen zijn zeer uiteenlopend qua vormgeving, leeftijd en materiaalgebruik;
- de overige bebouwing aan de noordkant ligt zeer verspreid en bestaat uit vrijstaande panden van verschillende leeftijd;
- de zuidkant van de Erasstraat geeft een zeer karakteristiek beeld van de ontginnings- en bebouwingsprincipes.
- ten westen van de brede, onbebouwde zone bevindt zich een groepje woningen langs de straat. Direct achter deze woningen bevinden zich nog drie woningen die direct vanaf de straat niet zichtbaar zijn. Deze structuur is typisch voor het slagenlandschap;
- aan de zuidkant van de Erasstraat is eveneens voorzien in laanbeplanting. Het betreft hoge bomen die met name beeldbepalende panden ondersteunen.

Het plangebied is gelegen aan de noordkant van de Erasstraat en meer specifiek in het westelijk deel daarvan.

2.2 Functionele structuur

Het ruimtelijk onderscheid, dat gemaakt is tussen het oostelijk en het westelijk deel van de Erasstraat is ook functioneel aan te brengen:

- in de Erasstraat bevinden zich naast de woningen ook enkele vormen van dienstverlening, die de buurtschap een dorps karakter geven. Zo zijn er een bakkerij, een café, een cafetaria en een kapsalon. Ook de kerk is van belang voor de identiteit van de buurtschap;
- het klooster heeft de oorspronkelijke functie nu grotendeels verloren;
- rond een aantal woningen zijn ook een aantal kleinschalige agrarische activiteiten te herkennen.

De bebouwing in het westelijk deel van de buurtschap bestaat eveneens grotendeels uit woningen. Daarnaast komen agrarische en ambachtelijke functies voor:

- aan zowel de zuid- als de noordzijde van dit deel van de Erasstraat zijn diverse bedrijven gevestigd;
- aan de westzijde van de buurtschap bevinden zich twee volwaardige agrarische bedrijven.

Het projectgebied betreft een perceel met een bestaande woning en een bedrijfsruimte met een oppervlakte van circa 700m². De bedrijfsruimte zal worden gesloopt en wordt vervangen door een bijgebouw met een totale oppervlakte van 400m². Het voorgestane initiatief gaat gelijktijdig gepaard met het wijzigen van de bedrijfsbestemming in de bestemming woondoeleinden.

De projectlocatie grenst rechtstreeks aan bestaande infrastructuur. Van een nieuwe route of langzaamverkeersverbinding is dan ook geen sprake.



Luchtfoto met weergave projectlocatie

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte, die op 23 april 2004 door de Ministerraad is vastgesteld en op 27 februari 2006 formeel in werking is getreden, staan de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarin ontwikkelingsplanologie, de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS), een basiskwaliteit en de lagenbenadering een belangrijke rol spelen.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak, dat ons in Nederland ter beschikking staat. In de nota worden vier algemene doelen in onderlinge samenhang nagestreefd:

- versterking van de Nederlandse economie;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- waarborging van de veiligheid.

De nota stelt “ruimte voor ontwikkeling” centraal en gaat uit van het motto “decentraal wat kan en centraal wat moet”. Het accent verschuift van de toelatingsplanologie naar de ontwikkelingsplanologie. Er wordt een beperkt aan generieke regels gehanteerd onder de noemer basiskwaliteit. Het beleid is gericht op de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, de bundeling en ruimtelijke inpassing van infrastructuur, de borging van milieukwaliteit en externe veiligheid, het anticiperen en meebewegen met het water, het investeren in de kwaliteit van de natuur en het ontwikkelen van landschap met kwaliteit. Deze basiskwaliteit moeten door provincies en gemeenten een concretere invulling krijgen. Tevens stelt de nota dat middels de lagenbenadering de basiskwaliteit optimaal en op integrale wijze behaald kan worden.

De ontwikkeling, waarop de onderhavige herziening van het bestemmingsplan betrekking heeft, past binnen de in de nota uiteen gezette uitgangspunten.

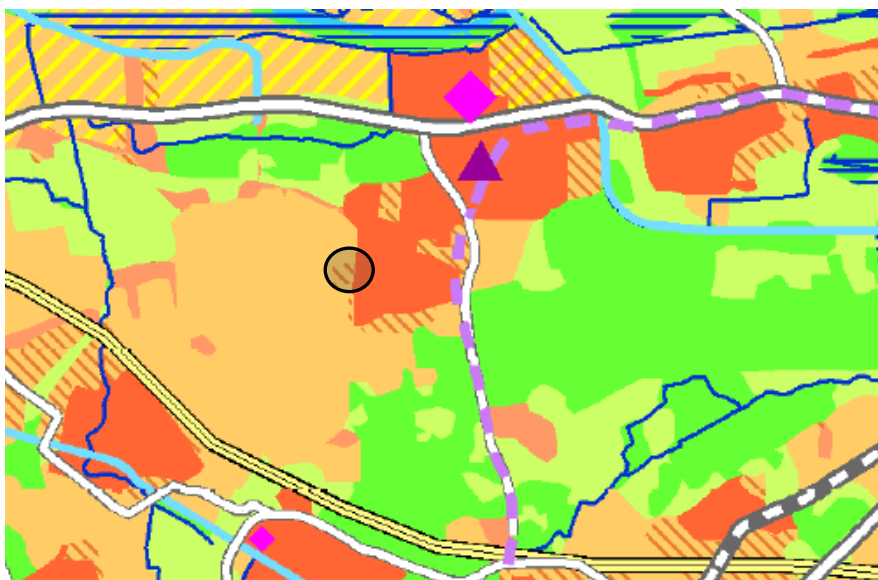
3.1.2 Waterbeleid van de 21^e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21e 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 21e 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 het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdrogingvoorkomen. De strategie vasthouden, bergen, afvoeren betekend ook dat het water meer dan nu de kans krijgt om langzaam in de grond te zakken. Zo bestrijden we het watertekort. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Voor Midden-Brabant (de regio waartoe Loon op Zand behoort) is er enerzijds een intensief gebruikt 'leisure-landschap' ontstaan en is anderzijds de cultuurhistorische kleinschaligheid en het natuurlijke, landschappelijke karakter een kernkwaliteit. Beide kwaliteiten hangen nauw samen met de ligging nabij de grote steden enerzijds en de ligging op het aantrekkelijke kleinschalige dekzandlandschap met hoge natuur- en landschapswaarde anderzijds. De provincie ziet het als belangrijkste opgave om deze kwaliteiten te versterken en beter met elkaar in verband te brengen.



Figuur 3.2.1
Uitsnede structurenkaart provinciale structuurvisie Ruimtelijke
Ordening

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Ruimte voor duurzame energie
7. Concentratie van verstedelijking
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
9. Groene geledingszones tussen steden
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen
11. Economische kennisclusters
12. (inter)nationale bereikbaarheid
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, speelt met name het belang 'Concentratie van verstedelijking'.

De 13 ruimtelijke belangen zijn in vier ruimtelijke structuren geordend, die samen de provinciale ruimtelijke structuur vormen. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de agrarische structuur;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

Voor de onderhavige situatie is enkel de stedelijke structuur aan de orde. Binnen de stedelijke structuur zijn de volgende doelen van toepassing:

1. *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.
2. *Zorgvuldig ruimtegebruik;*
Eerst zoeken naar mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied (intensivering, functiemenging, herstructureren) alvorens uit te breiden.
3. *Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;*
Nieuwe ontwikkelingen moeten inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek.
4. *Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;*
Ontwikkeling van bezoekersintensieve voorzieningen, kantorenlocaties en grootschalige recreatieve voorzieningen concentreren op goed ontsloten, multimodale plekken.
5. *Versterking van de economische kennisclusters;*
Regio Midden-Brabant: ontwikkeling logistiek, maintenance, bio-energie en toerisme.

Stedelijk concentratiegebied

Dit gebied, inclusief de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling, biedt de ruimte om de verstedelijkingsbehoefte tot circa 2030 op te vangen. Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak. In regionaal verband worden afspraken over het verstedelijkingsprogramma gemaakt. Op of aansluitend op de grootschalige bedrijventerreinen in het stedelijk concentratiegebied zijn mogelijkheden voor de ontwikkeling van windenergie, minimaal in clusters van 5 turbines.

Het project Erasstraat 83 maakt onderdeel uit van de kern Kaatsheuvel, dat behoort tot het stedelijk concentratiegebied.

Meer aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit

Ter plaatse van Erasstraat 83 is momenteel een bedrijfsgebouw met een behoorlijke omvang aanwezig. De bedrijfsfunctie, die in de huidige opzet wordt opgeheven, is in feite een gebiedsvreemde activiteit. Tevens ontleent het gebouw door zijn situering deels het uitzicht richting buitengebied. Met enerzijds een inkrimping van de gebouwde m² en anderzijds de concentratie van bebouwing wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van het projectgebied zelf en de omgeving ervan.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten, die zijn genoemd in de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, nu wordt gebouwd binnen het stedelijk concentratiegebied.

3.2.2 Verordening Ruimte

Vanaf 1 maart 2011 geldt de Verordening Ruimte. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels, die een directe doorwerking hebben naar gemeentelijke (bestemmings)plannen.

Voor het project Erasstraat 83 gelden de regels, zoals genoemd in de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening. Het projectgebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk (concentratie)gebied.

Voor het project Erasstraat 83 is het vanuit de Verordening Ruimte van belang dat het plangebied kan worden getypeerd als een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied.

Tevens past de voorgestane ontwikkeling binnen de afspraken, zoals die in regionaal verband zijn gemaakt.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten, die zijn genoemd in de Verordening Ruimte. Het is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, die zijn genoemd in de StructuurvisiePlus Loon op Zand.

3.3.2 Bestemmingsplan Erasstraat

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Erasstraat, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 november 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 12 februari 1998.

Verwezen wordt naar het gestelde in paragraaf 1.3.

Conclusie

Vanwege de onder 1.3 genoemde strijdigheid past het initiatief niet binnen de geldende bebouwingsvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan Erasstraat. Vanwege deze strijdigheid is het niet mogelijk het beoogde initiatief te realiseren. Om die reden wordt een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Erasstraat 83 in procedure gebracht.

4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodem

Door Bakker Milieuadviezen te Waalwijk is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het terrein aan de Erasstraat 83 te Kaatsheuvel (rapportage d.d. juni 2010, projectnr. BM/1692-10). Ter voldoening aan het Besluit bodemkwaliteit is vanwege de herbestemming een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd waarmee het gehele perceel is onderzocht. De resultaten van dit (aanvullende) onderzoek zijn verwerkt in onderstaande bevindingen.

De verkennende bodemonderzoeken, die als bijlagen zijn bijgevoegd, zijn uitgevoerd ten behoeve van de bepaling van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit van zowel grond als grondwater in het kader van de geplande ontwikkeling van het terrein gericht op het wijzigen van de bestemming naar woondoeleinden.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt het volgende:

- in de bovengrond zijn de gehalten aan lood, cobalt en PAK boven de AW 2000 aangetroffen; dit heeft geen consequenties; dergelijke lichte verhogingen komen regelmatig voor op langdurig voor bewoning of bedrijvigheid in gebruik zijnde terreinen;
- in de bovenlaag van het achterterrein is eveneens een gehalte aan PAK boven de AW 2000 aangetroffen; het verdient aanbeveling bij de aanleg van de tuin eventueel grondverbetering toe te passen;
- in de ondergrond zijn alle parameters uit het standaardpakket beneden de AW 2000 aangetroffen;
- in het grondwater zijn de gehalten aan barium en minerale olie boven de streefwaarden aangetroffen; voor barium is dit standaard het geval; voor het op basis van zintuiglijke waarnemingen onverwachte licht verhoogde oliegehalte is geen verklaring; de bodem ter plaatse is immers schoon voor minerale olie.

Conclusie

Op grond van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd, dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen plannen.

4.2 Geluid

Conform de Wet Geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht, indien er sprake is van het projecteren van geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen, die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone.

Nu het in de concrete situatie gaat om de realisatie van een (vervangend) bijgebouw dient te worden geconcludeerd, dat het initiatief niet voorziet in de realisering van een geluidgevoelig object ,als bedoeld in de Wet. Een akoestisch onderzoek, gebaseerd op het bepalen van een grenswaarde van in dit geval als gevolg van wegverkeerslawaai, is op grond van de wettelijke bepalingen niet noodzakelijk.

Conclusie

Nu geen sprake is van een initiatief, dat voorziet in de realisering van een geluidgevoelig object, als bedoeld in de Wet, kan worden geconcludeerd dat een akoestisch onderzoek niet hoeft te worden uitgevoerd.

4.3 Externe veiligheid

▪ Externe veiligheid en inrichtingen

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 electriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen de risicobron en personen of objecten, die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak afstanden in acht genomen worden. Ook ontwikkelingsmogelijkheden, die ingrijpen in de personendichtheid, kunnen om een onderzoek vragen.



Uit de risicokaart valt af te leiden dat (op afstand) sprake is van risicovolle inrichtingen in de directe omgeving van de projectlocatie.

Aan de Hilsestraat is een benzinestation gelegen zonder een LPG-afleverinstallatie. De hiervoor van toepassing zijnde risicocontour bedraagt 15 meter.

Aan de Dreefseweg is een benzineverkooppunt gelegen met verkoop van autogas. Als gevolg daarvan dient een veiligheidsafstand in acht te worden genomen vanaf het vulpunt. De onderlinge afstand tussen beide locaties bedraagt circa 450 meter. Nu daarmee het kwetsbare object is gelegen buiten de vereiste plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} -contour en het invloedsgebied van 150 meter voor het groepsrisico van het vulpunt kan worden geconcludeerd dat dit object het initiatief niet in de weg staat.

▪ Vervoer gevaarlijke stoffen

In de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (WVGS) en de Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) wordt de externe veiligheid met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen geregeld.

In de directe omgeving van de locatie zijn geen transportassen gelegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen waarvan de invloedsgebieden en/of 10^{-6} pr-contouren over de locatie zijn gelegen. Van opslag van gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van de projectlocatie is evenmin aan de orde.

Conclusie

De locatie wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten van risicovolle inrichtingen en/of transportassen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

▪ **Buisleidingen**

In en in de nabijheid van de locatie zijn geen buisleidingen (hogedruk aardgasleidingen) aanwezig waarvan de invloedsgebieden en/of 10^{-6} pr-contouren over de locatie zijn gelegen.

Conclusie

De locatie wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten van de aanwezigheid van een buisleiding.

Uit de risicokaart blijkt het volgende:

- geen sprake is van de aanwezigheid van Bevi-inrichtingen in de (directe) omgeving van de projectlocatie;
- van risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen (brandbare vloeistoffen en brandbare gassen) is geen sprake.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Deze regelgeving is verwerkt in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is verder uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur en ministeriele regelingen. Een inhoudelijke toetsing met plaatsvinden als er sprake is van een nieuwe situatie, een uitbreiding of een wijziging.

Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project "niet in betekenende mate bijdraagt (NIMB)" aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Alleen ruimtelijke projecten die dus in betekenende mate de luchtkwaliteit verslechteren worden nog indirect getoetst aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. De rijksoverheid heeft de definitie van 'niet in betekenende mate bijdragen' vastgelegd in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen. Het betreft in dit geval een project, dat in voormeld Besluit is aangemerkt als "niet in betekenende mate".

Aangezien het voorgestane initiatief de realisatie van een (vervangend) bijgebouw betreft, dat in de wetgeving is aangemerkt als "niet in betekenende mate", hoeft er geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

4.5 Hinderlijke bedrijvigheid

▪ 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.

In de directe omgeving van het plangebied is een agrarisch bedrijf aanwezig. De bestaande woning op de projectlocatie is het geurgevoelige object, hierin komt geen verandering. De realisatie van een (vervangend) bijgebouw sec is geen ontwikkeling, die van invloed is op een geurgevoelig object.

▪ Niet-agrarische bedrijvigheid

In het kader van de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat dient ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies te worden aangebracht, de zogenoemde milieuzonering.

Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van toepassing. In deze brochure wordt een onderscheid gemaakt in richtafstanden voor omgevingstypen 'gemengd gebied', 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'.

De directe omgeving van het plangebied kan door de afwisseling van woningen en kleine bedrijven worden aangemerkt als een omgevingstype 'gemengd gebied'.

Hoewel het realiseren van een (vervangend) bijgebouw in zichzelf niet relevant is voor de uiteindelijke beoordeling van de vraag of sprake is van een goed woon- en leefklimaat is in de gegeven situatie een inventarisatie van bedrijven gemaakt, die van invloed kunnen zijn op de bouwlocatie. Geen van de aanwezige bedrijven heeft onaanvaardbaar negatieve invloed op de beoogde ontwikkeling en evenmin heeft de beoogde functiewijziging een belemmerende werking naar diezelfde bedrijven.

Adres	Type bedrijf	Werkelijke afstand
Erasstraat 40	Groothandel in deuren	40
Erasstraat 56	Glasatelier	85
Erasstraat 60	Handelsonderneming	115
Erasstraat 71	Groothandel in speelgoed	100
Erasstraat 79	IT	55
Erasstraat 99	Hondentrimsalon	105

Uit voorgaande blijkt dat in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van omliggende bedrijven met de bouw van een (vervangend) bijgebouw niet worden geschaad.

4.6 Kabels en leidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig, die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Vóór aanvang van de graafwerkzaamheden wordt de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

4.7 Water

De projectlocatie valt onder het waterschap Brabantse Delta, die ten behoeve van ruimtelijke plannen beleidsuitgangspunten heeft opgesteld. Een van de uitgangspunten is dat het natuurlijke grondwatersysteem zoveel als mogelijk in stand dient te blijven, onder meer door het gebiedseigen water zoveel als mogelijk vast te houden.

Uitgangspunt bij nieuwbouwplannen is dat hemelwater en vuil water gescheiden worden aangeboden. Op basis van de op 1 mei 2009 vastgestelde beleidsregel hydraulische randvoorwaarden dient bij het lozen van hemelwater van 2000m² of meer aan verhard oppervlak op oppervlaktewater voldoende retentie te worden aangelegd om een bui van T=100 te kunnen bergen. Dit betekent dat er een berging beschikbaar moet zijn van 780m³ per afwaterende verharde hectare. Verder moet het hemelwater gedoseerd geloosd worden met een maximale afvoer van 1,34l/s per afwaterende hectare.

Bij het onderhavige initiatief echter is van een toename van bebouwing is geen sprake. Van een toename van verharde oppervlakte en bestrating is evenmin sprake, zodat een retentie op het eigen terrein niet is vereist. Het verharde oppervlak neemt door vermindering van bebouwing zelfs af met ruim 300m².

Voor wat betreft de lozing van het huishoudelijk afvalwater op het rioleringsstelsel aan de Erasstraat komt in de nieuwe situatie geen verandering.

In het kader van de beoogde uitbreiding van de bedrijfsruimte zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen, in geval zullen er geen uitlogende bouwmaterialen (zoals lood, koper, zink en zachte PVC) worden gebruikt.

Het Waterschap Brabantse Delta is om advies gevraagd omtrent de waterhuishoudkundige aspecten. De reactie heeft er toe geleid, dat:

- de waterparagraaf is aangepast aan de hand van de beleidsregel hydraulische randvoorwaarden d.d. mei 2009;
- is opgenomen dat geen gebruik zal worden gemaakt van uitlogende bouwmaterialen;
- aan de bestemming "Wonen" de functie "water" is toegevoegd.

4.8 Flora en fauna

Door IJzerman Advies te Tilburg is een quick scan flora en fauna uitgevoerd op het terrein van Erasstraat 83 te Kaatsheuvel. (rapportage d.d. 4 juni 2010, rapportnummer 2010246)

De quickscan, die als bijlage is bijgevoegd, is uitgevoerd ten behoeve van de geplande herbouw van bijgebouwen op voornoemd terrein.

Uit de quick scan flora en fauna blijkt het volgende:

- ✧ de geplande ontwikkelingen hebben geen nadelige effecten op de beschermde natuurgebieden;
- ✧ een vergunning op de natuurbeschermingswet of compensatie van EHS is niet aan de orde;
- ✧ algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijkerwijs worden aangetroffen; deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten (AMvB artikel 75, lijst 1); hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd; het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht; het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden

om het doden van individuen te voorkomen; hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober;

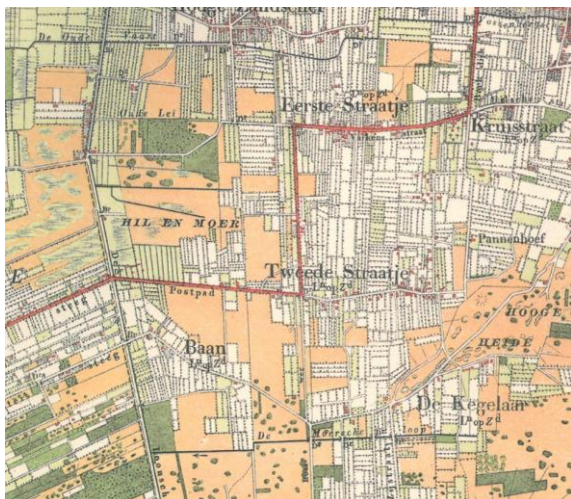
- ✧ voor overige strikt beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen;
- ✧ ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gekapt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.

Conclusie

Op grond van de uitgevoerde quick scan flora en fauna kan, met inachtneming van het geformuleerde advies, worden geconcludeerd dat geen sprake is van een belemmering voor de herbouw van een bijgebouw ten behoeve van woondoeleinden.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied ligt in een gebied dat volgens de indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW) een lage verwachtingswaarde heeft.



Kaartbeeld uit
1900

Op de cultuurhistorische waardekaart van de provincie Noord-Brabant heeft het gebied eveneens een lage archeologische verwachtingswaarde en maakt het plangebied geen onderdeel uit van een archeologisch monument.

De regio, waartoe de buurtschap Erasmestraat behoort, is van cultuurhistorisch belang vanwege het voor Noord-Brabant unieke slagenlandschap. De verschillende fasen van ontwikkeling van het landschap hebben er toe geleid, dat van het van oudsher aanwezige slagenlandschap nog slechts in het noordelijk deel van Kaatsheuvel herkenbaar is. In het gebied, waarvan de projectlocatie deel uitmaakt, is dit nauwelijks het geval.

Van een (verdere) aantasting van dit aspect van de cultuurhistorische waarden, die als karakteristiek kunnen worden aangemerkt voor dit deel van Kaatsheuvel, is dan ook geen sprake.

Op andersoortige historische deelfacetten (geografisch, groen en stedenbouw) en evenmin op bouwkunst en zichtrelaties is binnen geldende beleidskaders een aanknopingspunt te vinden, die nopen tot een vergaande analyse.

In de cultuurhistorische inventarisatie Noord-Brabant MIP voor de gemeente Loon op Zand wordt geaccentueerd dat een gebied van bijzondere waarde is gelegen aan de Erasstraat. Het betreft hier meer specifiek het gebied geconcentreerd rond de kerk en het klooster, meer concreet aansluitend aan de huidige stedelijke structuur van Kaatsheuvel. Dit gebied ligt ook verankerd in de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie.

Het perceel Erasstraat 83 is aanzienlijk westelijker gelegen en ligt een gebied waarbinnen geen specifieke cultuurhistorische kwaliteiten zijn geduid.

Met het voorliggende initiatief is sprake van een (ruimtelijke) kwaliteitsverbetering, waarbij geen sprake is van aantasting van cultuurhistorische waarden en evenmin een nadere analyse in deze is vereist.



Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant

Conclusie en Advies

Gezien de lage verwachtingswaarde van archeologische sporen in de bodem, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Van aantasting van cultuurhistorische waarden is evenmin sprake, zodat ook een nadere analyse op dit onderdeel niet noodzakelijk is.

Indien tijdens graafwerkzaamheden archeologische vondsten en/of sporen worden aangetroffen zal dit direct bij het bevoegde gezag, in dit geval de gemeente Loon op Zand, gemeld worden.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Het bestemmingsplan vormt een belangrijk toetsingskader bij de verlening van een omgevingsvergunning. Aanvragen om een omgevingsvergunning kunnen uitsluitend worden gehonoreerd indien voldaan wordt aan het bepaalde in de regels van dit bestemmingsplan. Overigens neemt het college van Burgemeester en Wethouders bij de beslissing omtrent de verlening van een omgevingsvergunning op grond van artikel 44 van de Woningwet eveneens het Bouwbesluit en de bouwverordening in acht en wordt er getoetst aan redelijke eisen van Welstand.

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Verbeelding en regels dienen in samenhang met elkaar te worden begrepen, waarbij de op de verbeelding genoemde bestemmingen en op de verbeelding opgenomen aanduidingen (zoals bijvoorbeeld de bouwvlakken, bouwhoogten en een reclamezuil) zijn terug te vinden en nader zijn uitgewerkt in de regels.

De regels van dit bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2), deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemming. Dit artikel hebben een min of meer vaste opbouw.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels die van algemeen belang zijn voor het plan

5.2 Regels

In deze paragraaf volgt een korte beschrijving van de regels, zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

De wijze van bestemmen komt overeen met de standaarden, die de gemeente Loon op Zand maakt of door externen laat maken. In het Handboek Ruimtelijke plannen, dat door het college van burgemeester en wethouder van Loon op Zand medio 2010 is vastgesteld, zijn die standaarden weergegeven om daarmee te komen tot een eenduidige systematiek.

De bouw- en gebruiksmogelijkheden komen in grote lijnen overeen met de mogelijkheden, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Erasstraat.

Hoofdstuk 1 Inleidende Regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Deze begrippen zijn noodzakelijk voor een goed begrip van de regels. Bij de meeste begrippen is aansluiting gezocht bij de in de gemeente geldende definities.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Zo wordt in de wijze van meten uitgelegd hoe men de bouwhoogte, het oppervlak en de inhoud van een bouwwerk moet meten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat regels voor de bestemming Wonen, die qua systematiek identiek zijn aan die van het bestemmingsplan Erasstraat van de gemeente Loon op Zand.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk is een aantal algemene regels opgenomen, die in dit kader niet verder worden toegelicht.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan Erasstraat 83 is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

De ingediende vooroverlegreacties zijn samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien in het Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. Dit verslag is als bijlage opgenomen.

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft van 17 maart 2011 tot en met 27 april 2011 conform de inspraakverordening gedurende een termijn van zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen inspraakreacties ingediend.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van donderdag 1 september 2011 tot en met woensdag 12 oktober 2011 ter inzage gelegen. Inwoners van de gemeente Loon op Zand en belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen kenbaar te maken. In totaal is één zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de periode van de terinzagelegging ingediend en daarmee ontvankelijk.

De ingediende zienswijze is samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien in de vorm van een Nota zienswijzen bestemmingsplan Erasstraat 83.

Deze nota is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. De zienswijze gaf geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het project is een particulier initiatief en vindt plaats op eigen terrein. De bijbehorende kosten, zoals bouwkosten, komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Ten behoeve van het onderhavige initiatief is het sluiten van een exploitatieovereenkomst op basis van artikel 6.12 van de Wro niet verplicht.

Wel zal een verhaalsovereenkomst inzake planschade worden gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. De vergoeding van eventuele succesvolle planschadeclaims zullen op basis van deze overeenkomst op de initiatiefnemer worden verhaald.

Alle kosten van het plan, gericht op de realisatie van een vervangend bijgebouw, komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer, de heer van Veldhoven.

Behoudens ambtelijke kosten voor de begeleiding van de procedure, welke kosten zullen worden verhaald via de legesverordening, zijn er voor de gemeente Loon op Zand daarom geen kosten verbonden aan de procedure.

Onderhavig project is dan ook economisch uitvoerbaar.