

Gemeente Loon op Zand

Bestemmingsplan “Vaartstraat 40, 2011”



9 februari 2012

TOELICHTING

Bestemmingsplan “Vaartstraat 40, 2011”

december 2011

Inhoud

PLANTOELICHTING

1.	INLEIDING	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Plangebied: ligging en omvang	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.1	Functionele structuur	7
2.2	Ruimtelijke structuur	7
3.	BELEIDSKADER	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.1.1	Nota Ruimte	9
3.1.2	Waterbeleid van de 21 ^e eeuw	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	10
3.2.2	Verordening Ruimte, 1 ^e en 2 ^e fase	11
3.3	Gemeentelijk beleid	12
3.3.1	StructuurvisiePlus Loon op Zand	12
3.3.2	Bestemmingsplan Kom Kaatsheuvel	12
4.	OMGEVINGSASPECTEN	14
4.1	Bodem	14
4.2	Geluid	14
4.3	Externe veiligheid	16
4.4	Luchtkwaliteit	17
4.5	Hinderlijke bedrijvigheid	18
4.6	Kabels en leidingen	19
4.7	Water	19
4.8	Verkeer	20
4.8.1	Verkeer	20
4.8.2	Parkeren	20
4.9	Flora en fauna	20
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	21
5.	JURIDISCHE BESCHRIJVING	22
5.1	Systematiek en techniek	22
5.2	Toelichting op de bestemmingen	23
5.3	Overige bepalingen	23
6.	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	24
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6.2	Economische uitvoerbaarheid	24

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Door de familie van Beers, (hierna te noemen: initiatiefnemer), wonende aan de Prinses Beatrixstraat 16 te Kaatsheuvel, is een plan ontwikkeld, dat voorziet in de realisering van twee woningen op het perceel, kadastraal bekend gemeente Loon op Zand, sectie M, nummer 2954, plaatselijk bekend als Vaartstraat 40 te Kaatsheuvel.

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

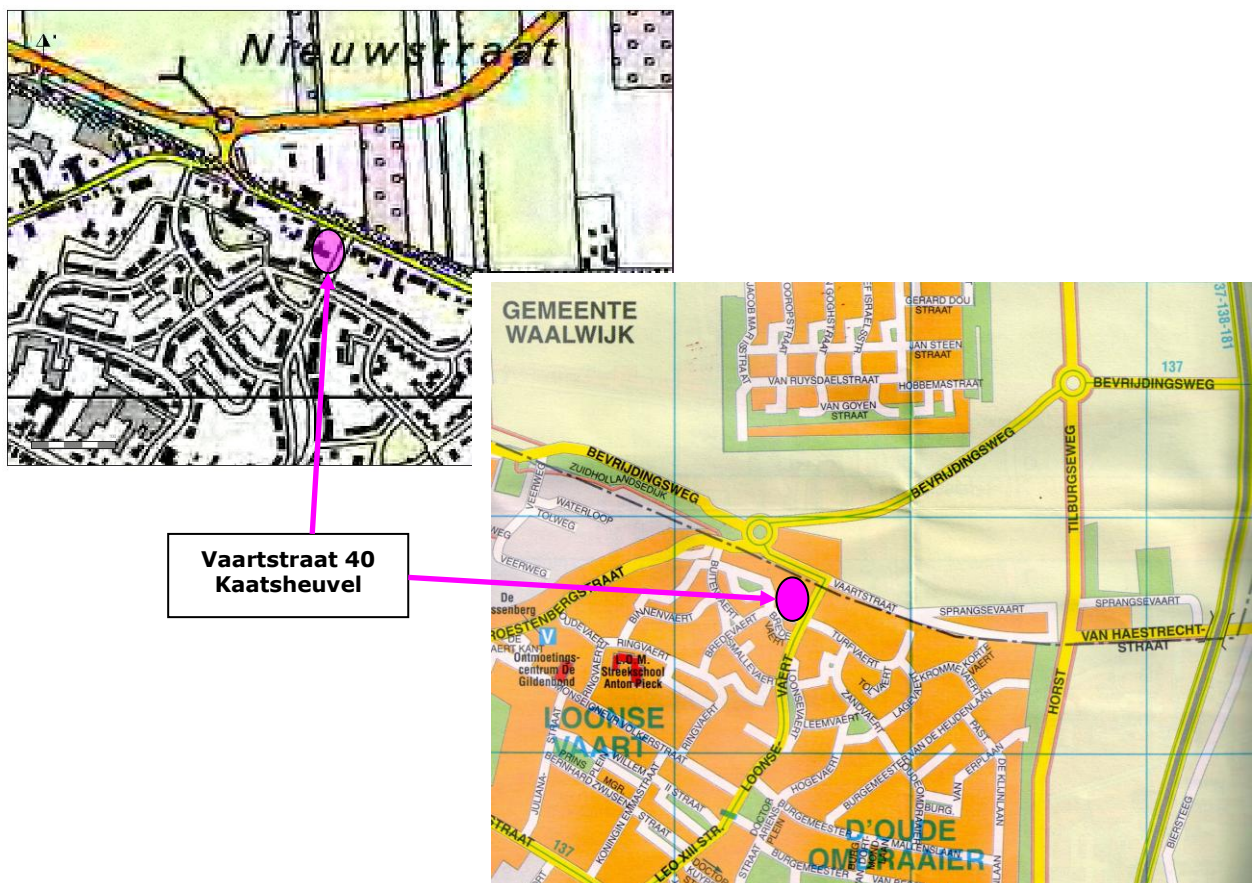
Het voorgenomen initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld, waarmee een planologisch-juridische basis wordt gevormd voor het bouwplan.

1.2 Plangebied: ligging en omvang

Het plangebied betreft een perceel op de hoek van de Vaartstraat en de Loonsevaart in de kern Kaatsheuvel binnen de gemeente Loon op Zand.

Het plangebied bestaat uit gronden, die momenteel in gebruik zijn als tuin. Ter plaatse is een bouwwerk aanwezig, dat ingebruik is als bijgebouw.

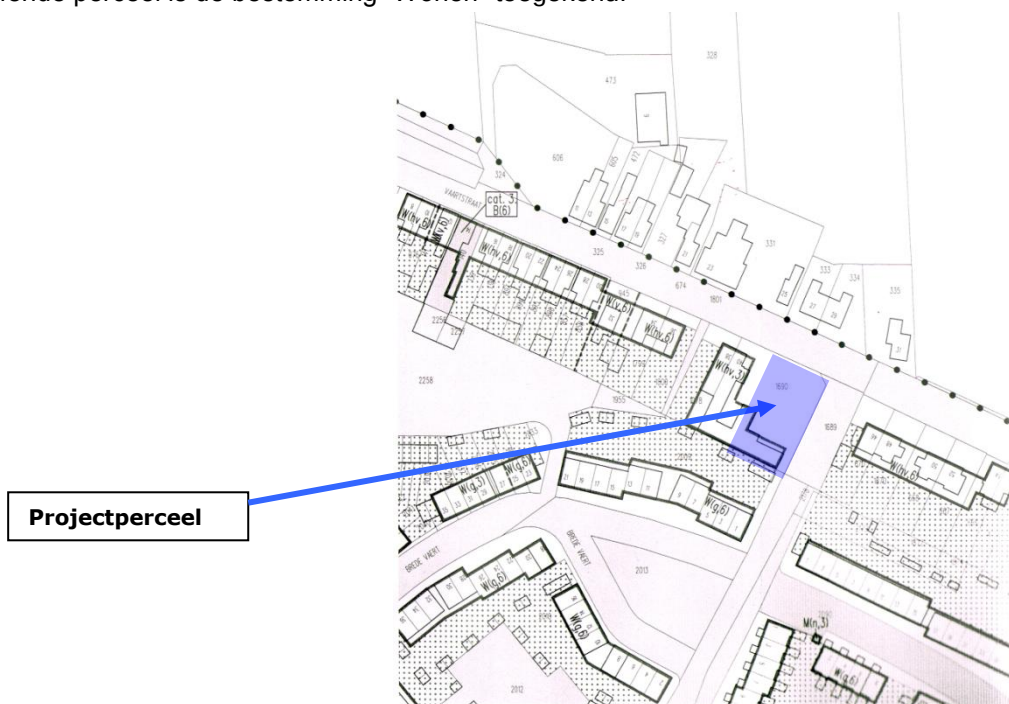
De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 520m².





1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan “Kom Kaatsheuvel”, vastgesteld bij raadsbesluit van 23 maart 2000, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 24 oktober 2000, nr. 680473, en onherroepelijk geworden na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 januari 2002, no.2000005588-1. Aan het betreffende perceel is de bestemming “Wonen” toegekend.



1.4 Leeswijzer

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

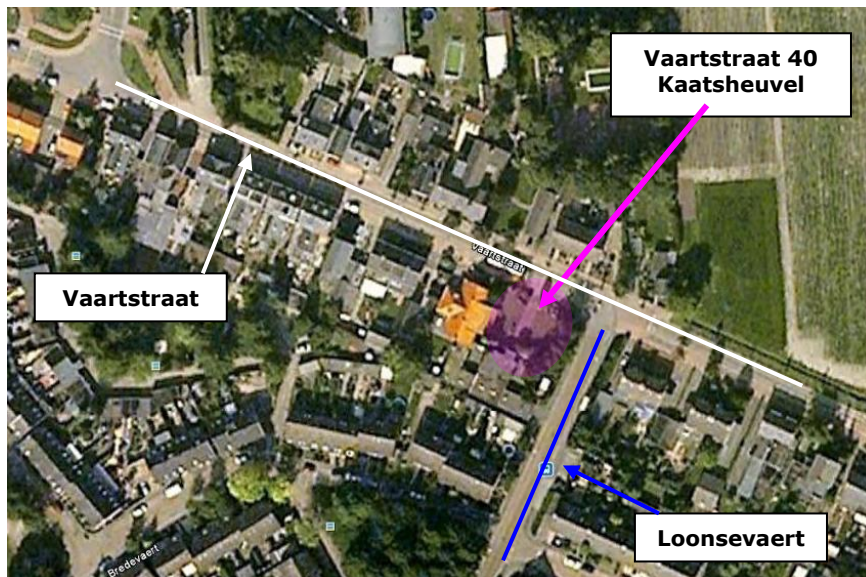
2.1 Functionele structuur

Het projectgebied maakt deel uit van de stedelijke bebouwing van Kaatsheuvel. Aan de noordzijde wordt Kaatsheuvel begrensd door de Bevrijdingsweg en de Vaartstraat. De oorspronkelijke bebouwingsstructuur is dan ook zuidwaarts ervan gelegen.

De voorbije jaren zijn ten zuiden van deze wegenstructuur met name nieuwe woonwijken gerealiseerd.

De ontwikkelingen in de voorbije jaren zijn van dien aard, dat het gebiedskarakter in casu een overwegend woongebied met een mix van typologieën woningen verder is versterkt.

Het projectgebied betreft een perceel ten oosten van de bestaande woning Vaartstraat 40. Het voorgestane initiatief voorziet in een invulling van het terrein met een tweekapper. De projectlocatie grenst rechtstreeks aan bestaande infrastructuur. Van een nieuwe route of langzaamverkeersverbinding is dan ook geen sprake.



2.2 Ruimtelijke structuur

De planlocatie ligt aan de Vaartstraat (op de hoek met de Loonsevaart) te Kaatsheuvel (gemeente Loon op Zand) en maakt deel uit van de Langstraat.

De Langstraat heeft een geschiedenis, die typerend is voor de overgang van een uitgestrekt zandplateau naar de Hollandse Delta. In dit overgangsgebied is in de loop van de tijd een lange band van verstedelijking ontstaan. Deze verstedelijking strekt zich uit vanaf de Belgische steden Brugge, Gent, Antwerpen naar Bergen op Zoom, Breda, Geertruidenberg, de Langstraat tot 's-Hertogenbosch en Nijmegen.

Binnen deze aaneenschakeling van stadjes en dorpen neemt de Langstraat vanwege de lange linten een bijzondere positie in. Tussen Geertruidenberg en 's-Hertogenbosch zijn langgerekte bewoningsassen, evenals een typisch slagenlandschap.

Vanuit de ontginningsbasis is een stedenbouwkundige structuur ontstaan waarbij voor Kaatsheuvel de oost-westelijk georiënteerde hoofdassen, waar de Vaartstraat deel van uitmaakt, de Langstraat vormen.

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Vaartstraat en de Loonsevaart te Kaatsheuvel. De Vaartstraat vormt een oost-west as, waarbij de zuidelijk ervan gelegen bebouwing tot de kern Kaatsheuvel (gemeente Loon op Zand) behoort, terwijl de noordelijke bebouwing deels behoort tot het grondgebied van de gemeente Loon op Zand en deels tot dat van de gemeente Waalwijk. Het westelijk deel van de Vaartstraat, gelegen tussen de Roestenbergstraat en de Loonsevaart, heeft het karakter van een wijkontsluitingsweg, terwijl het oostelijk deel, gelegen tussen de Loonsevaart en de Horst, als een woonstraat kan worden getypeerd.

Het projectgebied ligt in het westelijke deel van de Vaartstraat. Het omgevingsbeeld wordt gekenmerkt door overwegend:

- vrijstaande woningen en tweekappers
- diversiteit in schaal van bebouwing
- woningen voorzien van zadeldaken

Het bebouwingsbeeld wordt gekenmerkt door een architectonische diversiteit, onder ander door afwisseling van oudere en meer recente bebouwing.

3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte, die op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer is goedgekeurd, heeft het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de Nederlandse economie, bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland, waarborgen en ontwikkelen van waardevolle groengebieden en veiligheid.

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

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

Revitalisering, herstructurering en transformatie is cruciaal om deze ruimtelijke doelen van de Nota Ruimte te kunnen bereiken. Dit geldt eveneens voor een zorgvuldig beheer van het bestaand stedelijk gebied. Met het opstellen van een bestemmingsplan voor het gebied Vaartstraat 40 zorgt de gemeente voor een actueel juridisch kader voor het behoud van het plangebied en de ruimtelijke kwaliteit hierbinnen.

De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn.

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.

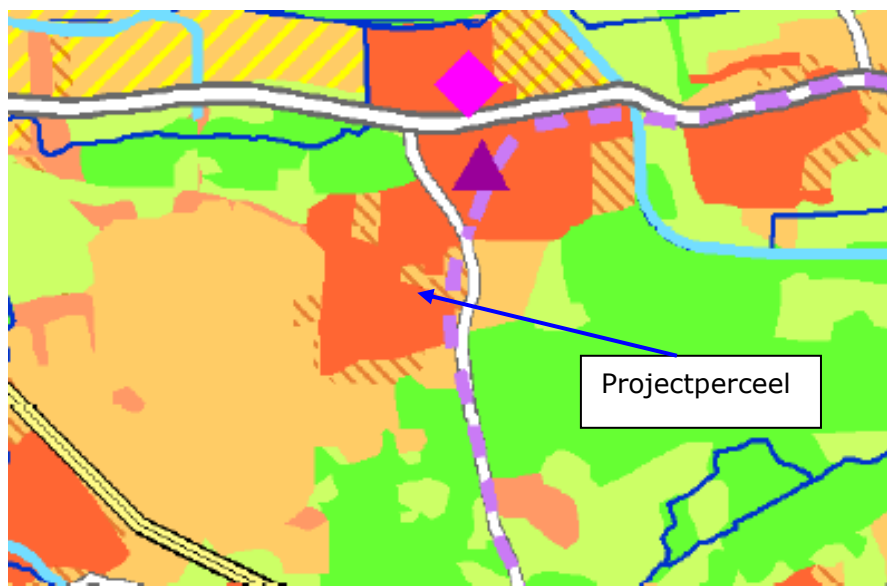
Het Waterbeleid 21e eeuw breekt met de traditie van zoveel mogelijk pompen en zo snel mogelijk lozen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een drietrapsstrategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer 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 verdroging voorkomen. 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 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De structuurvisie ruimtelijke ordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten sturend zijn. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

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.



In de structuurvisie zijn 13 provinciale ruimtelijke belangen gedefinieerd:

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 geleidingszones 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 Vaartstraat 40 maakt onderdeel uit van de kern Kaatsheuvel, dat behoort tot het stedelijk concentratiegebied.

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 Vaartstraat 40 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 Vaartstraat 40 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.

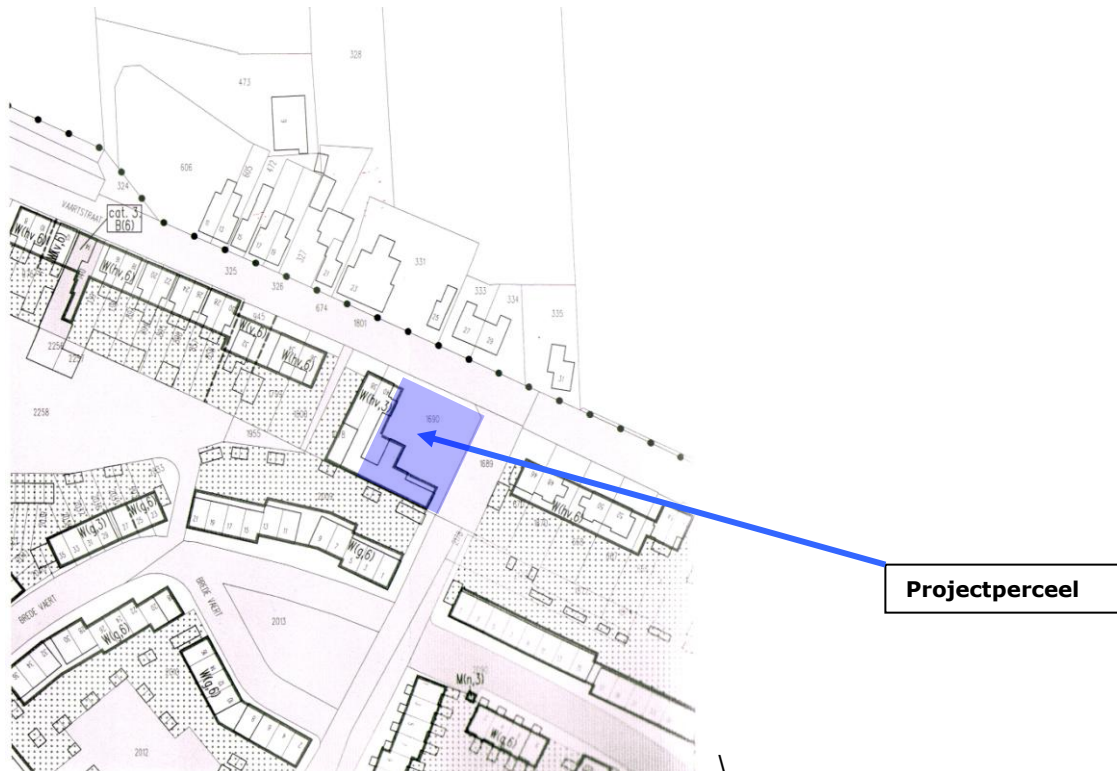
3.3.2 Bestemmingsplan "Kom Kaatsheuvel"

Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Kom Kaatsheuvel", vastgesteld bij raadsbesluit van 23 maart 2000, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 24 oktober 2000, nr. 680473, en onherroepelijk geworden na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 januari 2002, no.2000005588-1.

Aan het betreffende perceel is de bestemming "Wonen" toegekend.

Het bouwplan is in strijd met genoemd bestemmingsplan, omdat ter plaatse geen bouwvlak is opgenomen, dat de bouw van woningen mogelijk maakt.

De nieuw geprojecteerde woningen zijn niet gelegen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en zijn in die zin in strijd met het bestemmingsplan.



Gronden aangewezen voor “Wonen” zijn bestemd voor hoofdgebouwen overeenkomstig de op de verbeelding en in de regels opgenomen aanduiding, bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven en kinderdagverblijf, voor zover als aanduiding opgenomen op de verbeelding. Op grond van de hiervoor geldende bebouwingsbepalingen mag per bestemmingsvlak gebouwd worden volgens de aanduiding op de verbeelding. Ter plaatse van het projectperceel, voorheen bekend als Vaartstraat 40, is de aanwezigheid van slechts één woning toegestaan. Het initiatief voorziet in de toevoeging van twee nieuwe woningen. Als gevolg hiervan komt het aantal woningen ter plaatse op drie, terwijl er op grond van het geldende planologisch beleid slechts één is toegestaan.

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling past niet binnen de geldende bebouwingsvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan Kom Kaatsheuvel. Vanwege deze strijdigheid is het niet mogelijk het beoogde initiatief te realiseren.

Om die reden wordt een bestemmingsplan “Vaartstraat 40, 2011” in procedure gebracht.

4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodem

Door Bakker Milieuadviezen te Waalwijk is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de projectlocatie te Kaatsheuvel (rapportage d.d. juli 2010, projectnr. BM/16108-10).

Het verkennende bodemonderzoek dat als bijlage is bijgevoegd, is uitgevoerd ten behoeve van de bepaling van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit voor zowel grond als grondwater in het kader van de geplande ontwikkeling van het terrein ten behoeve van woningbouw.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt het volgende:

- in de bovengrond zijn lood, zink, cobalt en 10 PAK VROM in gehalten boven de AW 2000 aangetroffen; de verhoogde gehalten vormen geen belemmering voor de bestemming wonen;
- in de ondergrond zijn alle parameters uit het standaardpakket beneden de AW 2000 aangetroffen;
- in het grondwater zijn de gehalten aan barium, koper en molybdeen boven de streefwaarden aangetroffen; deze verhoogde gehalten hebben geen consequenties.

Zoals eerder aangegeven is ter plaatse van de projectlocatie bebouwing aanwezig. Als deze zijn gesloopt dient nog een aanvullend onderzoek ter plaatse van de gesloopte gebouwen plaats te vinden.

Conclusie

Op grond van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd, dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de bestemming wonen en daarmee evenmin voor de beoogde nieuwbouwplannen.

Bij eventuele toekomstige afvoer van licht verontreinigde grond dient rekening te worden gehouden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit.

Ná sloop ervan dient op de projectlocatie nog een aanvullend bodemonderzoek ter plaatse van de gesloopte gebouwen plaats te vinden.

4.2 Geluid

Conform de Wet Geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe woningen binnen de zone van een weg.

Uitzonderingen hierop zijn wegen, die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone.

Het plangebied is gelegen in de onderzoekszone van meerdere wegen. Hiervan zijn voor het plangebied de Vaartstraat, de Loonsevaart, de Buitenvaert, de Bredevaert, de Roestenbergstraat en de Bevrijdingsweg relevant.

Op de Vaartstraat is ter hoogte van het plangebied sprake van een 50km-weg. Ditzelfde geldt voor de Loonsevaart. De Bevrijdingsweg kent gedeeltelijk een maximum snelheid van 80km/uur en gedeeltelijk 50km/uur. De overige wegen zijn allen 30km-zone, waardoor deze niet meegenomen hoeven te worden bij de toets aan de voorkeursgrenswaarde.

Door Jansen Raadgevend Adviseurs te 's-Hertogenbosch is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen bouw van de woningen op het hoekperceel Vaartstraat Loonsevaart (rapportage d.d. 31 augustus 2010, gewijzigd 29 november 2010, project 812.810/49.070/RAI_v2). Het akoestisch onderzoek, dat als bijlage is bijgevoegd, heeft tot doel de geluidsbelasting op de gevels van de te projecteren te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden, die in de Wet Geluidhinder zijn gesteld. Indien niet aan de grenswaarde wordt voldaan, moet worden bezien of geluidsbeperkende maatregelen doelmatig zijn.

Uit het onderzoek is gebleken, dat de geluidsbelasting voor de beoogde woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt, zodat een ontheffing (hogere grenswaarde) dient te worden aangevraagd.

In het onderzoeksrapport is al opgemerkt dat de toepassing van (bron- en overdrachts-)maatregelen, met als doel de geluidbelasting op de gevels van de woningen terug te brengen tot tenminste 48 dB, onvoldoende doeltreffend zal zijn.

In de Wet geluidhinder wordt een voorkeur uitgesproken, waarin de haalbaarheid van de maatregelen moet worden onderzocht. Deze volgorde is:

1. bronmaatregelen;
2. overdrachtsmaatregelen (schermen, wallen);
3. maatregelen bij de ontvanger (ontheffing en gevelisolatie).

Om een ontheffing te kunnen verlenen zonder of met minder vergaande maatregelen moet worden beoordeeld of er overwegende bezwaren zijn overeenkomstig de hoofdcriteria, die worden genoemd in de Wet geluidhinder. Deze hoofdcriteria zijn:

1. stedenbouwkundige overwegingen;
2. landschappelijke overwegingen;
3. financiële overwegingen;
4. verkeers- en vervoerskundige overwegingen.

Zoals in het onderzoeksrapport is aangegeven is voor wat betreft de voorgevelrooilijnen aansluiting gezocht bij de bestaande panden langs de Horst, is het plaatsen van schermen in een stedelijke situatie niet wenselijk, heeft de initiatiefnemer geen invloed op de verkeerskundige aspecten en heeft daarmee een nader financiële beschouwing niet plaatsgevonden.

Gezien het vorenstaande, waarbij is geconcludeerd dat niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, dient te worden verzocht om een hogere grenswaarde.

Deze procedure dient gelijktijdig met het bestemmingsplan te worden doorlopen. De ontwerp-ontheffing hogere grenswaarde dient gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te worden gelegd.

Een onderzoek naar maatregelen aan de gevels van de woningen ter bescherming van de geluidniveaus in verblijfsruimten dient onderdeel uit te maken van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

De bouw van de woningen is akoestisch gezien mogelijk, mits de oostgevel op de eerste en de tweede verdieping worden uitgevoerd als een dove gevel en voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van geluidwering. Een goed woon- en leefklimaat kan gegarandeerd worden als gevolg van toepassing van suskasten of mechanische ventilatie, deugdelijke dubbele kierdichting en geluidisolerende beglazing, waarmee kan worden voldaan aan de binnenwaarde van minimaal 33 dB.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de gevelbelasting van de nieuw beoogde woningen de voorkeursgrenswaarde overschrijden, zodat in het kader van de voorgenomen bouw van woningen een ontheffing hiervan dient te worden aangevraagd. Wel zal de oostgevel op de eerste en de tweede verdieping worden uitgevoerd als een dove gevel en moet worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van geluidwering.

Overigens kan aan de hand van voormeld rapport gelijktijdig worden gegarandeerd dat de binnenwaarde van minimaal 33 dB gehaald kan worden.

4.3 Externe veiligheid

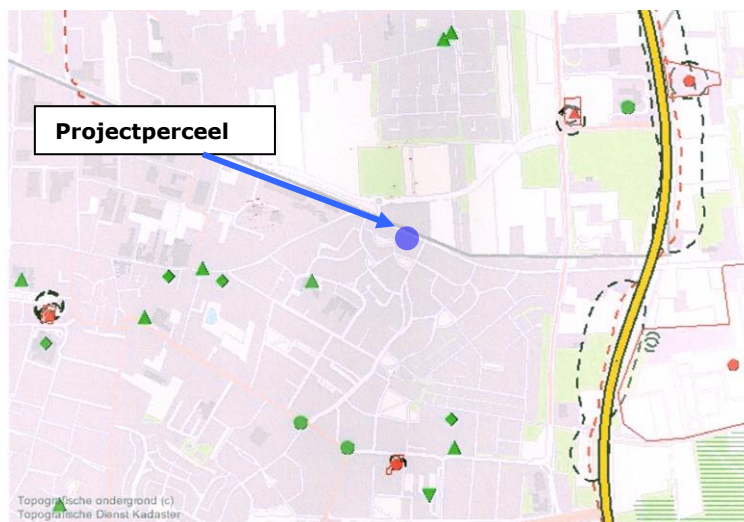
▪ Externe veiligheid en inrichtingen

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 Tilburgseweg is een benzine-/servicestation gelegen met een LPG-aflleverinstallatie. De onderlinge afstand tussen beide locaties bedraagt circa 600 meter. Nu daarmee het kwetsbare object is gelegen buiten het invloedsgebied van het vulpunt kan worden geconcludeerd dat dit object het initiatief niet in de weg staat.

Aan de Eikendijk is sprake van een procesinstallatie ten behoeve van aardolie- en gaswinning. De hiervoor vereiste plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} –contour bedraagt 60 meter. Gezien de feitelijke afstand van 1 km 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.

Binnen de gemeente Loon op Zand is geen sprake van aangewezen routes gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt is de route, waarbij sprake is van vervoer van gevaarlijke stoffen, binnen de bebouwde zo kort als mogelijk te houden. Van en naar het bedrijventerrein De Kets wordt gebruik gemaakt van de Bevrijdingsweg. Hiermee zal het gebruik van de Vaartstraat als route voor gevaarlijke stoffen niet aan de orde zijn.

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. De dichtstbij gelegen route is de N 261 op een afstand van ruim 700 meter. 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 de nabijheid van de locatie (nagenoeg parallel aan de N 261) is een aardgasleiding aanwezig. De projectlocatie echter is niet gelegen binnen het invloedsgebied en/of 10^{-6} pr-contour.

Conclusie

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

Uit de risicokaart blijkt het volgende:

- er is geen sprake 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.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- A. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- B. Een project leidt –al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- C. Een project draagt “niet in betekende mate” bij aan de luchtverontreiniging;
- D. Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het begrip “niet in betekende mate (NIBM)” is uitgewerkt in het Besluit Niet in Betekende Mate en de Regeling Niet in Betekende Mate. Met de vaststelling van het NSL is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3 %.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft.

1. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt;
2. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3%-criterium.

Aangezien het voorgestane initiatief de bouw mogelijk maakt van twee grondgebonden woningen, dit aantal ver beneden de wettelijke drempel (van 1500 nieuwe woningen op één ontsluitingsweg) ligt en er voor het overige geen veranderingen plaatsvinden, is het aannemelijk dat wordt voldaan aan het 3%-criterium.

Conclusie

Gezien het vorenstaande 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 geen agrarisch bedrijf aanwezig als gevolg waarvan geen sprake is van invloed 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 (aan huis verbonden) bedrijven worden aangemerkt als een omgevingstype ‘gemengd gebied’.

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	Gewenste afstand	Werkelijke afstand
Vaartstraat 32	Schoonheidsinstituut	0	50
Vaartstraat 48	Groothandel in speelgoed	30	35
Vaartstraat	Houthandel	50	75

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 twee woningen 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, anders dan omschreven onder 4.3.

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 nieuwe ontwikkelingen waterneutraal moeten worden uitgevoerd, waarbij zoveel mogelijk moet worden gestreefd naar het behoud of herstel van de natuurlijke waterhuishoudkundige situatie. Het toekomstige watersysteem moet hierbij voldoen aan de op 1 mei 2009 vastgestelde beleidsregel hydraulische randvoorwaarden van het waterschap.

Geconstateerd moet worden dat er géén lozing plaatsvindt op oppervlaktewater, zodat het gemeentelijk beleid maatgevend is. Het beleid van de gemeente is verwoord in het WRP 2011-2015. Dit betekent dat bij nieuwbouw in inbreidingslocaties deze hydrologisch neutraal moeten worden ingericht. Dit houdt in dat een neerslaggebeurtenis, die eens in de 100 jaar voorkomt ($T=100$), geborgen dient te kunnen worden. Het hydrologisch neutraal bouwen in inbreidingslocaties houdt onder andere in dat toename van verhard oppervlak gecompenseerd moet worden door het creëren van extra berging, zodat er geen toename is van afvoer naar omliggende gebieden.

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Vaartstraat en de Loonsevaart. Ter plaatse van het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig.

Uitgangspunt bij nieuwbouwplannen is dat hemelwater en vuil water gescheiden worden aangeboden. Voor toevoegingen van verharde oppervlakte met minder dan 500m² geldt dat er gewerkt mag worden met een gescheiden rioleringsstelsel. Er hoeft dan geen infiltratie of retentie binnen het eigen terrein te worden gerealiseerd.

De totaal verharde oppervlakte -bebouwing inclusief (tuin)verharding- bedraagt circa 600m², zodat geen retentie is vereist. Ter plaatse is reeds aanwezig een verhard oppervlak van circa 180m² op grond waarvan dient te worden geconcludeerd dat geen sprake is van een toename met meer dan 500m².

Ter plaatse van de projectlocatie is sprake van aan gemengd rioolstelsel. Op termijn wordt gestreefd naar een gescheiden stelsel. De voorzieningen zullen zodanig worden gerealiseerd, dat op termijn het (vuil) huishoudelijk water kan worden gescheiden van het (schone) hemelwater. Daartoe zullen twee afvoeren tot vlak voor de eigendomsgrens van de initiatiefnemer aan de Vaartstraat op eigen terrein

worden aangelegd en gekoppeld. Deze zullen tijdelijk worden aangesloten op het gemengde riool in de Vaartstraat. Naar de toekomst is de mogelijkheid dan gewaarborgd om na realisering van een gescheiden stelsel in de Vaartstraat tot een gescheiden afvoer te komen. Voor dit moment dient te worden volstaan met het aansluiten op het aanwezige riool.

Van belang is een goede afstemming van de vloerpeilen van het bouwplan. De afgewerkte vloerpeilen dienen minimaal 20 tot 25cm hoger te liggen dan de ashoogten van de aansluitende wegen, de Vaartstraat en de Loonsevaart. De perceelsgrenzen dienen aan te sluiten op de bestaande hoogten.

Het Waterschap de Brabantse Delta is om advies gevraagd over de waterhuishoudkundige aspecten. Een kopie van deze brief zal opgenomen worden in de bijlage van dit rapport.

4.8 Verkeer

4.8.1 Verkeer

De ontsluiting van de nieuwe halfvrijstaande woningen vindt plaats op de Vaartstraat. De realisatie van twee woningen geeft maximaal 20 motorvoertuigen per etmaal. Dit zal de intensiteit op de Vaartstraat nauwelijks beïnvloeden, omdat het slechts minder dan 1% betreft van de maximale intensiteit op de Vaartstraat.

Het is dan ook niet aannemelijk dat de ontsluiting van beide nieuwbouwwoningen op de Vaartstraat zal leiden tot een onevenredige belasting ervan. Ook de doorstroming op het kruispunt van de Vaartstraat met de Loonsevaart zal niet leiden tot knelpunten.

4.8.2 Parkeren

Het parkeren geschiedt op eigen terrein in die zin, dat op beide percelen wordt voorzien in twee parkeerplaatsen.

Voor wat betreft de westelijk geprojecteerde woning zullen twee parkeerplaatsen naast elkaar (en dus gedeeltelijk in de voortuin) worden aangelegd, terwijl ter plaatse van de oostelijk geprojecteerde woning twee parkeerplaatsen worden aangelegd bij de inrit voor de garage, gesitueerd aan de zijde van de Loonsevaart.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.9 Flora en Fauna

Door IJzerman Advies te Tilburg is een quickscan flora en fauna uitgevoerd op het projectterrein (rapportage d.d. 10 januari 2011, nummer 2010256). De quickscan, die als bijlage is bijgevoegd, is uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan hoek Vaartstraat-Loonsevaart Kaatsheuvel en daarmee gelijktijdig ten behoeve van de ontwikkeling op het terrein ten behoeve van woningbouw.

Uit de quick scan flora en fauna blijkt het volgende:

- De geplande ontwikkelingen hebben geen nadelige effecten op de beschermde natuurgebieden. Een vergunning op grond van de natuurbeschermingswet of compensatie van GHS is niet aan de orde.
- Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijkerwijs worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- en faunawet, maar worden geduid als algemene soorten. Hiervoor is in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing vereist. Wel is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al hetgeen te

doen om het doden ervan te voorkomen. Hierbij moet worden gedacht aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.

- Nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet naar de aanwezigheid van strikt beschermde soorten is niet vereist vanwege het ontbreken van geschikte biotopen.
- Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Mocht sprake zijn van kapwerkzaamheden in het broedseizoen, dan dient dit onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.

Conclusie

Op grond van de uitgevoerde quick scan flora en fauna kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van een belemmering voor de bouw van de beoogde woningen.

Het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden en de kapwerkzaamheden zal in de daartoe geschikte perioden (buiten het broedseizoen) moeten worden uitgevoerd dan wel dient te worden voldaan aan de gestelde eisen.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Door van Spréw projectmanagement is een quickscan archeologie uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan hoek Vaartstraat-Loonsevaart en daarmee ten behoeve van de realisatie van de beoogde woningbouw ter plaatse (rapportage d.d. 12 augustus 2010).

Uit de quickscan is gebleken dat het plangebied een hoge archeologische verwachting heeft. Die verwachting geldt enkel voor de delen van het plangebied waarvan de bodem niet tot in de bovenste laag van het dekzand is verstoord.

Geadviseerd wordt een verkennend archeologisch onderzoek met boringen uit te voeren.

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant blijkt, dat de projectlocatie is gelegen buiten de molenbiotoop, met een straal van 400 meter, van de molen langs de Horst te Kaatsheuvel. Dit betreft cirkelvormige zones rond traditionele windmolens.

De nieuwbouwwoningen zijn overigens niet hoger dan de bestaande woningen in de directe omgeving.

Van enige mate van verstoring van windvang is geen sprake, in welk kader overigens ook nog wordt opgemerkt, dat de betreffende molen niet een actieve windfunctie meer vervult. De molen kent een horecafunctie.

Conclusie en Advies

Op basis van voormelde rapportage wordt een verkennend archeologisch vervolgonderzoek met boringen geadviseerd. Ter borging van de archeologische belangen is in de regels en op de verbeelding de (dubbel)bestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.

5 JURIDISCHE BESCHRIJVING

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het gebied gelegen op de hoek van de Vaartstraat en de Loonsevaart.

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de komende jaren voor de ruimtelijke en functionele gewenste situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten; ook uit deze aspecten blijkt een aantal randvoorwaarden naar voren te komen die in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan (regels en verbeelding) hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en in beeld op een verbeelding. Verbeelding en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Voorts is aangesloten bij het gemeentelijke Handboek digitale bestemmingsplannen. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels.

5.1 Systematiek en techniek

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, aanlegvergunningen, e.d.);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaardbegripsbepalingen;
- een standaardwijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de verbeelding;
- standaardbenamingen van aanduidingen op de digitale verbeelding van het bestemmingsplan en in de regels.

In het kader van de nieuwe wet- en regelgeving is het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet het aan de eisen van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen). Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Er zal een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf de invoering van de nieuwe Wro overigens verplicht.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

Hieronder wordt een uitleg gegeven bij die bestemmingen waarvoor dit noodzakelijk is. Niet alle bestemmingen zijn hier beschreven, wanneer de bestemming niet beschreven is, zijn er geen bijzonderheden te melden.

Wonen

De woonpercelen zijn bestemd tot "Wonen". Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen (woningen), aan- en uitbouwen, bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen.

Ter plaatse mag twee-onder-een-kap woningen worden gerealiseerd. Aan dit bebouwingstype zijn specifieke bouwregels verbonden.

Waarde - Archeologie

Aangezien de projectlocatie een gebied is met een hoge archeologische verwachtingswaarde is ter borging van deze waarden de (dubbel)bestemming "Waarde – Archeologie" toegekend.

5.3. Overige bepalingen

Afwijkingen (algemeen)

De in het plan opgenomen afwijkingsmogelijkheden bieden de mogelijkheid om veranderingen relatief snel, na een korte procedure en binnen gemeentelijk te beoordelen en door te voeren. Aan het gebruik van deze binnenplanse afwijkingen zijn wel een aantal voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de planregels. Het doel van het opnemen van deze voorwaarden is om te voorkomen dat er een stedenbouwkundige, planologische en aan de andere kant onaanvaardbare situatie zal ontstaan.

De rechtszekerheid voor de belanghebbenden is verzekerd door de bezwaarschriftenprocedure die bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid is voorgeschreven. Iedere voorgenomen afwijking van de verbeelding en de planvoorschriften zal in de procedure namelijk niet alleen worden beoordeeld op zijn inhoudelijke aspecten en getoetst worden aan het plan, maar zal evenzeer worden gezien op zijn gevolgen voor omwonenden en andere belanghebbenden.

Algemene afwijkingsregels

Het betreft een flexibiliteitsregeling die noodzakelijk is om op kleine onderdelen te kunnen afwijken van de regels van het plan, bijvoorbeeld als gevolg van in de praktijk vaak voorkomende problemen met het uitmeten van terreinen en dergelijke. Een bekend gegeven is de mogelijkheid om 10% te kunnen afwijken van maten, percentages en afmetingen. Deze regel is slechts toepasbaar onder bepaalde beperkingen.

Overgangsregels

Door middel van deze regels kunnen bestaande afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan worden voortgezet, tenzij deze op illegale manier tot stand zijn gekomen. Als er geen sprake is van illegale situaties kan de bestaande situatie worden gecontinueerd. Ten behoeve daarvan kunnen van het bestemmingsplan afwijkende gebouwen in stand worden gehouden en kan van het bestemmingsplan afwijkend bestaand gebruik worden voortgezet. De overgangsregels zijn opgenomen conform artikel 3.2.1. en 3.2.2. Bro.

6 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan Vaartstraat 40 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 6 mei 2011 tot en met 16 juni 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 Vaartstraat 40.

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

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van 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. Tussen gemeente en initiatiefnemer zal ter dekking van de kosten een grondexploitatieovereenkomst worden afgesloten.

Voorts 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 twee woningen, komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer, de heer van Beers

Behoudens ambtelijke kosten voor de begeleiding van de procedure zijn er voor de gemeente Loon op Zand daarom geen kosten verbonden aan de procedure.

Onderhavig project is dan ook economisch uitvoerbaar.