

Gemeente Loon op Zand

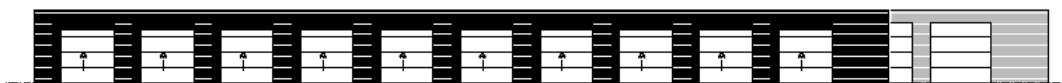
Bestemmingsplan

Garages Langemeer te Kaatsheuvel

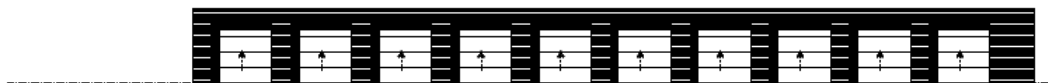
Februari 2019

Vastgesteld

NL.IMRO.0809.BPGaragesLangemeer-VA01



Gevel aanzicht garagebox 19 t/m 28



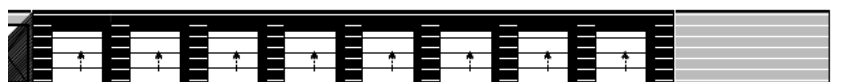
Gevel aanzicht garagebox 1 t/m 10



Achtergevel garagebox 1 t/m 10



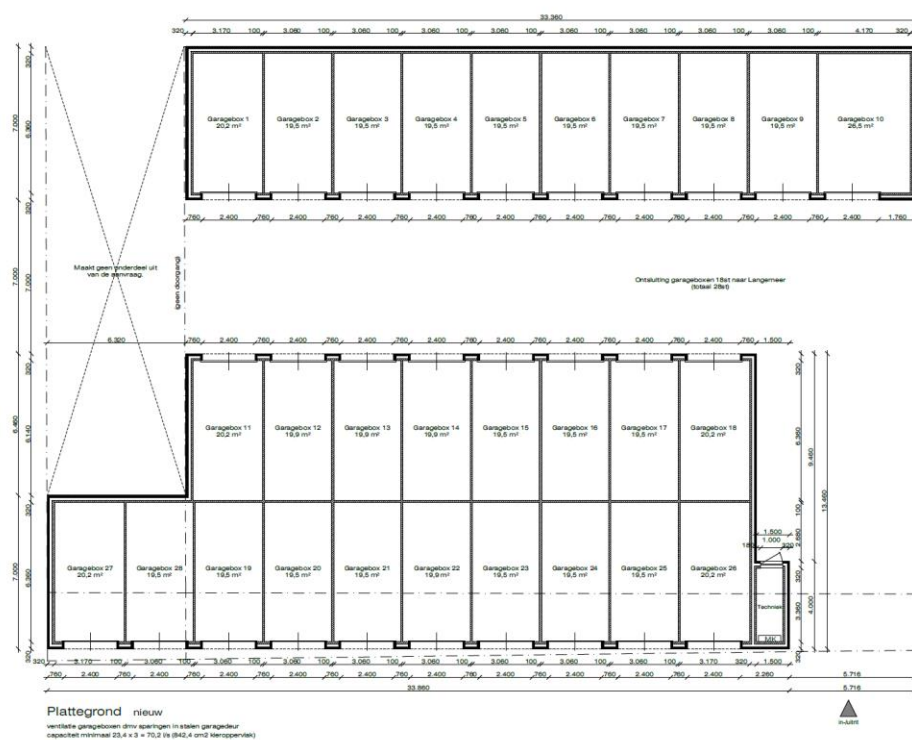
ijgevel aanzicht rechter zijgevel



evel aanzicht garagebox 11 t/m 18



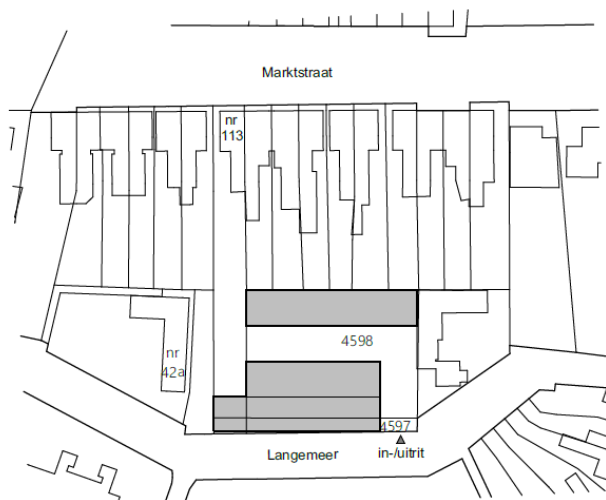
ijgevel aanzicht linker zijgevel



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer heeft het voornemen op een perceel aan Langemeer 28 garageboxen te realiseren. Deze garages zijn bedoeld voor verhuur aan particulieren in de buurt. De garages zullen voor privédoeleinden worden gebruikt en zijn niet bedoeld voor bedrijfsactiviteiten. Dit bouwplan past niet in de geldende beheersverordening "Woongebieden Kaatsheuvel". Burgemeester en wethouders hebben bij brief van 27 januari 2016 aangegeven dat zij in beginsel bereid zijn om door middel van een herziening van het bestemmingsplan medewerking te verlenen aan de gewenste garageboxen.



Situering bouwplan

1.2 Projectlocatie

Het de betreffende locatie aan de Langemeer ligt in de bebouwde kom van het dorp Kaatsheuvel. De locatie ligt op een centrale plaats in het dorp. De ligging van de locatie is weergegeven op onderstaande luchtfoto.

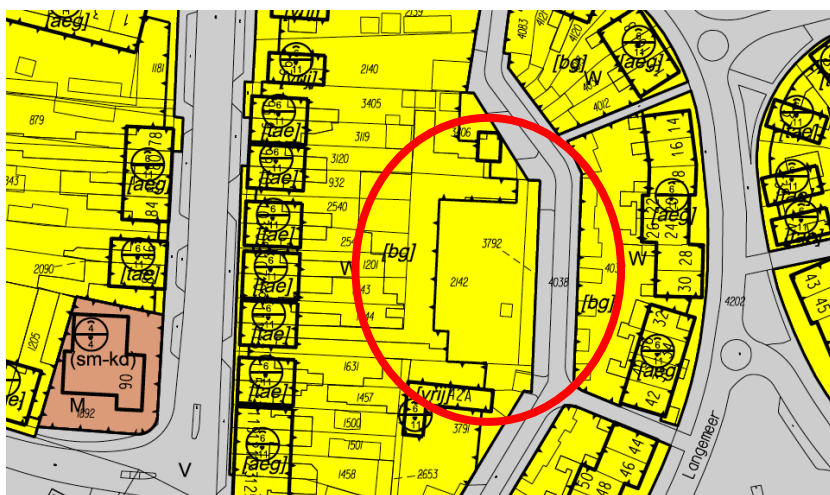


Ligging locatie

Het perceel aan de Langemeer is gelegen nabij de achterzijde van de woningen aan de Markstraat en Langemeer. Het terrein heeft op dit moment een rommelig karakter. Als gevolg van de geplande nieuwe inrichting van het terrein zorgt ervoor dat de kwaliteit van het gebied wordt verbeterd.

1.3 Geldend bestemmingsplan

De locatie aan de Langemeer in Kaatsheuvel ligt in de beheersverordening "Woongebieden Kaatsheuvel". Deze beheersverordening is op 20 september 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Loon op Zand.



Uitsnede beheersverordening

Volgens de beheersverordening heeft de locatie een woonbestemming zonder bouw mogelijkheden. De bouw van garageboxen is daarom niet toegestaan.

1.4 Opzet toelichting

Deze toelichting bestaat uit 5 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 de beleidsmatige verantwoording van de geplande ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de verschillende randvoorwaarden die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het laatste hoofdstuk behandelt de juridische en economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2. Beleidskader

2.1 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 ontwikkeling van garageboxen aan de Langemeer in Kaatsheuvel is niet in strijd met 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. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 aangepast.

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. Voorliggende casus heeft betrekking op de bouw van een relatief beperkt aantal garageboxen. Een dergelijke ontwikkeling kan niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

2.2 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 recente verordening op 1 januari 2018 in werking getreden. In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De provincie Noord-Brabant hanteert het principe van zuinig ruimtegebruik. De provinciale verordening bepaalt daarom in artikel 4.2 dat een stedelijke ontwikkeling in beginsel alleen mogelijk is binnen vastgesteld bestaand stedelijk gebied. De locatie aan de Langemeer ligt volgens de Verordening Ruimte in stedelijk gebied. Derhalve wordt voldaan aan deze verordening.

2.3 Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad heeft op 5 maart 2015 de structuurvisie “Loon op Zand 2030, de recreatieve kamer in het hart van Brabant” vastgesteld. Uit deze visie blijkt dat het uitgangspunt voor de ruimtelijke koers voor de komende jaren is het behouden en waar mogelijk versterken van de bestaande kwaliteiten en het op adequate wijze inspelen op trends en ontwikkelingen. De belangrijkste ambities die het gemeentebestuur daarbij heeft, zijn we daarbij hebben, zijn gericht op het:

- behouden en versterken van de eigen identiteit van groene en recreatieve gemeente, met alle positieve kenmerken van het streekeigene van Midden-Brabant;
- behouden en versterken van het contrast met de nabij gelegen stedelijke gebieden: de landelijke en groene gemeente Loon op Zand als groene voortuin van de omliggende steden;
- versterken van onze positie als topgemeente op het gebied van recreatie en toerisme, in combinatie met de instandhouding van een goede bereikbaarheid van de kernen;
- verruimen van het aanbod aan kwalitatief aantrekkelijke woonmilieus;
- behoud van de eigen karakteristiek van de kernen Kaatsheuvel, Loon op Zand en De Moer;
- behouden en versterken van de dynamiek en de sociale cohesie in de drie dorpen;
- ontwikkelen van een Bruisend Dorpshart en Winkelhart in Kaatsheuvel;
- verbeteren van het verblijfsklimaat in het centrum van Loon op Zand;
- stimuleren van ondernemerschap van de lokale bevolking;
- streven naar duurzaamheid en energiebesparing bij (ruimtelijke) ontwikkelingen.

Gelet op het voorgaande is de voorgestelde ontwikkeling van garageboxen aan Langemeer niet in strijd met de gemeentelijke structuurvisie.

3. Randvoorwaarden

3.1 Archeologie

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 wetwijzigingen 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. De huidige wetgeving is opgenomen in de Erfgoedwet.

De gemeente Loon op Zand heeft in 2016 en 2017 de archeologische waarden- en verwachtingenkaart geactualiseerd. Van deze kaart is op dit moment de ontwerp-kaarten beschikbaar (d.d. september 2017). Volgens de ontwerp-kaart van de archeologische verwachtingen is de betreffende locatie aan de Langemeer aangeduid als een gebied/ terrein met een hoge archeologische verwachting. Voor een dergelijk gebied geldt een maximale verstoringsoppervlakte van 500 m² en een maximale verstoringsdiepte van 50 centimeter. Als deze maximale oppervlakte en diepte worden overschreden, dan zal voorafgaand aan de betreffende werkzaamheden nader archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden.

In voorliggend bestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" gekregen, ter bescherming van de mogelijke archeologisch waarden in het gebied. In deze dubbelbestemming zijn de hiervoor genoemde maximale verstoringsoppervlakte en -diepte opgenomen.

Bij de verdere uitwerking van het bouwplan voor de te bouwen garages zal blijken of nader archeologisch onderzoek is vereist.

3.2 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet bij een ruimtelijke ontwikkeling worden verantwoord op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten rekening is gehouden. De locatie ligt in een bestaande woonbuurt, die dateert uit de jaren '80 van de vorige eeuw. De locatie en buurt herbergen geen cultuurhistorische waarden.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

3.3 Geluid

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet volgens de Wet geluidhinder worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies of relevante geluidsbronnen worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting om akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Het voorgenomen bouwplan heeft geen betrekking op een nieuwe geluidsgevoelige functie of een geluidsbron als bedoeld in de Wet geluidhinder. Akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Het aspect geluid vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig project.

3.4 Bodem

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

De locatie heeft reeds een woonbestemming. Na realisatie van de garageboxen blijft sprake van een woonbestemming. Daarnaast wordt in de garageboxen niet langdurig door mensen verbleven. Uit informatie uit het bodemloket (www.bodemloket.nl) blijkt dat er op de locatie of in de directe omgeving daarvan zich geen bodemverontreinigingen bevinden of sprake is van een verdachte bodembedreigende locatie.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er geen aanleiding bestaat om te veronderstellen dat de bodem niet geschikt is voor de geplande ontwikkeling en is in voorliggende situatie geen bodemonderzoek benodigd.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

3.5 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.

Met behulp van de NIBM tool is bepaald de voorgestelde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Deze resultaten van deze berekening is weergegeven in tabel op de volgende bladzijde.

Bij deze berekening is uitgegaan van een worst-case scenario. Dit scenario gaat ervan uit dat het gebruik van elke garagebox 6 verkeersbewegingen tot gevolg heeft. Derhalve leiden de nieuwe garageboxen in dit extreme scenario tot 156 verkeersbewegingen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	156
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,12
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

3.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Volgens de Risicokaart Nederland bevindt de betreffende locatie aan de Langemeer zich niet binnen een risicoafstand ten opzichte van een risicobron. Daarmee vormt externe veiligheid geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

3.7 Water

Het perceel aan de Langemeer is in de bestaande situatie volledig verhard met betontegels. Als gevolg van het plan voor de bouw van de garageboxen neemt de omvang van de verharding op het terrein niet toe.

Het voornemen is om na de bouw van de garageboxen het terrein te voorzien van open klinkerverharding in combinatie met een infiltratievoorziening. De gedachte is om het hemelwater rechtstreeks aan te sluiten op het infiltratiesysteem. Het hemelwater wordt dan vervolgens via de infiltratievoorziening vertraagd afgevoerd.

Volgens de gemeentelijke richtlijnen wordt capaciteit van een retentievoorziening bepaald aan de hand van de volgende berekening: aangesloten verhardoppervlak x 0.06 (60 mm) x gevoeligheidsfactor (1).

In dit geval heeft het perceel een oppervlakte van 935 m², waarvan 635 m² dakoppervlak. Het overige deel van het terrein wordt uitgevoerd in open klinkerverharding. Op basis van de gemeentelijke berekening dient de retentievoorziening een capaciteit te hebben van 38,1 m³ (635×0.06 (60 mm) x gevoeligheidsfactor (1)). Onder de open klinkerverharding, tussen de te realiseren garageboxen, wordt een infiltratievoorziening gerealiseerd met een capaciteit van ten minste 38,1 m².

Om te bepalen of het hemelwater voldoende kan infiltreren, zal de k-waarde van de locatie worden bepaald. Zodra dit onderzoek gereed is, zal dit aan de gemeente worden verstrekt.

3.8 Natuur

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient gezien te worden wat het effect daarvan is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. Tevens moet nagegaan worden of de geplande ontwikkeling een nadelige effecten heeft op omliggende beschermde natuurgebieden.

Op de locatie bevindt zich in beperkte omvang beplanting in de vorm van struikgewas. Deze beplanting bevindt zich zowel op privéterrein op openbaar gebied. Deze beplanting zal gerooid gaan worden. De kosten voor het rooien van deze beplanting komt volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Deze beplanting is niet van een bijzondere kwaliteit.

Het is niet aannemelijk dat zich in deze beplanting wettelijk beschermde plant- of diersoorten aanwezig zijn. De als Natura 2000-gebied aangewezen Nationaal Park Loonse en Drunense Duinen ligt ten oosten van de A261, op meer dan een kilometer afstand.

Gezien de ligging van het plangebied, de relatief grote afstand en de aard van de toekomstige verandering en activiteiten op het plangebied, leiden de voorgenomen ontwikkelingen niet tot aantasting van de natuurwaarden in het Natura 2000-gebied.

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

3.9 Verkeer en parkeren

Het is van belang dat als gevolg van de geplande functieverandering geen parkeerproblemen ontstaan. In voorliggend geval worden garageboxen gerealiseerd, welke onder andere bedoeld zijn auto's in de stallen. De garageboxen kunnen daarom een bijdrage leveren aan het verlichten van de parkeerdruk in de wijk.

De garageboxen worden ontsloten via de Langemeer. Hiertoe wordt aan de noordzijde van te bouwen garageboxen een ontsluiting gemaakt met een breedte van ruim 5,7 meter. Deze breedte is meer dan voldoende breed om 2 auto's naast elkaar te laten passeren.

Om functioneel gebruik van de garageboxen mogelijk te maken, dienen de garages ontsloten te worden. Hiervoor zullen er boom(vormers) gerooid dienen te worden. Ten behoeve van de inrit en het rooien van de bomen is een omgevingsvergunning nodig. Deze zal voor uitvoering van de werkzaamheden worden aangevraagd.

Het aspect verkeer en parkeren levert voor de uitvoering van het plan geen belemmeringen op.

3.10 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven en voorzieningen. 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.

Garageboxen zijn geen milieugevoelige functies. Eventuele milieuhinder van omliggende (bedrijfs)activiteiten zijn daarom niet van belang. Daarnaast heeft het gebruik van de garageboxen, omdat deze niet voor bedrijfsmatige activiteiten gebruikt zullen worden, geen negatieve invloed op het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

3.11 Verlichting en kabels en leidingen

Er staan in/tegen de plangrens van het bestemmingsplan lichtmasten. Indien deze gesitueerd zijn op een plek waar gebouwd zal gaan worden, dient er rekening mee gehouden te worden dat deze afgekoppeld en verwijderd dienen te worden.

De geplande ontwikkeling voorziet in een functieverandering van een bestaand gebouw, zonder dat (grond)werkzaamheden plaatsvinden. Kabels en leidingen vormen daarom geen belemmering voor de ontwikkeling.

4. Uitvoerbaarheid

4.1 Juridische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan geeft aan de locatie aan de Langemeer een woonbestemming. Deze bestemming staat alleen het gebruik van de locatie voor garageboxen toe met de daarbij behorende verhardingen. Volgens de bouwregels van dit bestemmingsplan zijn gebouwen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een maximale hoogte 4 meter, met dien verstande dat erfafscheidingen een hoogte hebben van niet meer dan 1 of 2 meter, afhankelijk van de ligging ten opzichte van de voorgevel.

Verder is ten behoeve van de bescherming van mogelijke archeologische waarden de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze toelichting.

4.2 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 van het doorlopen van de procedure voor de herziening van het bestemmingsplan worden door middel van leges of op basis van een anterieure overeenkomst bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Verder heeft de initiatiefnemer met het gemeentebestuur een planschadeovereenkomst gesloten. Daardoor is verzekerd dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van het gemeentebestuur komen.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspiraakprocedure

Omdat de voorgenomen ontwikkeling een ruimtelijk plan betreft, kan de inspraakverordening van toepassing zijn.

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 diverse instanties. De resultaten van dit vooroverleg zijn opgenomen in het verslag van het vooroverleg, dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Bijlage

Verslag vooroverleg