

GEMEENTE LOON OP ZAND

Bestemmingsplan “Rechtvaart 2010”

INHOUD

BLZ

1.	INLEIDING	3
1.1.	Algemeen.....	3
1.2.	Ligging plangebied.....	3
1.3.	Vigerende bestemmingsplannen.....	3
1.4.	Leeswijzer.....	4
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED	5
2.1.	Stedenbouwkundig ruimtelijke analyse & waardering.....	5
2.2.	Functioneel ruimtelijke analyse & waardering.....	7
3.	BELEIDSKADER	9
3.1.	Bovengemeentelijk beleid.....	9
3.2.	Gemeentelijk beleid.....	11
4.	BEHEER EN ONTWIKKELING	13
4.1.	Beheer- & ontwikkelingsvisie.....	13
4.2.	Ontwikkelingen.....	14
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	17
5.1.	Bodem.....	17
5.2.	Waterhuishouding.....	17
5.3.	Geluid.....	19
5.4.	Luchtkwaliteit.....	20
5.5.	Geurhinder.....	21
5.6.	Milieuzonering.....	21
5.7.	Flora & fauna.....	23
5.8.	Archeologie.....	25
5.9.	Cultuurhistorie.....	30
5.10.	Externe veiligheid.....	31
6.	JURIDISCHE UITVOERBAARHEID	34
6.1.	Het juridische plan.....	34
6.2.	Bestemmingen.....	37
7.	HANDHAAFBAARHEID	46
8.	MAATSCHAPPELIJKE & ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
8.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	47
8.2.	Economische uitvoerbaarheid.....	47



Globale ligging plangebied



Plangrens bestemmingsplan (Bron:<http://maps.google.nl>)

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

Op dit moment geldt voor het gebied aan de Rechtvaart het bestemmingsplan “Rechtvaart” uit 1994. Naast het feit dat wettelijk gezien een bestemmingsplan niet ouder mag zijn dan 10 jaar, hebben sinds 1994 zich diverse ontwikkelingen in het gebied voorgedaan, die een nieuw bestemmingsplan rechtvaardigen.

Het bestemmingsplan heeft daarom primair tot doel om een actueel bestemmingsregime te verkrijgen. Hierbij zijn de door middel van vrijstellingen ex artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening gerealiseerde ontwikkelingen in het bestemmingsplan verankerd.

Op een tweetal locaties wordt via onderhavig bestemmingsplan de realisatie van nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Daarnaast bevat het plan voor de bestaande bedrijfslocaties wijzigingsbevoegdheden. Met deze bevoegdheden is het mogelijk om een bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming. Eén en ander vanuit de wens om de aan de Rechtvaart aanwezige bedrijven zo veel als mogelijk te saneren.

1.2. Ligging plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het deel van de Rechtvaart binnen de bebouwde kom van Kaatsheuvel. De plangrenzen zijn aan de noord-, west- en zuidzijde gelijk aan de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan. Aan de oostzijde worden deze plangrenzen aangepast, waardoor ze aansluiten op de plangrenzen van de bestemmingsplannen “Kom Kaatsheuvel” en “De Kets-West II”.

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Op dit moment vigeert het bestemmingsplan “Rechtvaart”, vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit d.d. 30-6-1994 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit d.d. 22-12-1994, nr 127336. Gedeputeerde Staten hebben goedkeuring onthouden aan die delen van de voorschriften en de plankaart die betrekking hebben op de mogelijkheid die het vastgestelde bestemmingsplan bevatte voor de vestiging van volumineuze detailhandel binnen de bestemming “Bedrijfsdoeleinden/dienstverlening”. Deze onthouding van goedkeuring heeft er niet toe geleid dat het voormalige bestemmingsplan weer van kracht is geworden.

1.4. Leeswijzer

De voorliggende toelichting is als volgt opgebouwd:

- in dit hoofdstuk is de motivering van het opstellen van het bestemmingsplan weergegeven;
- in hoofdstuk 2 wordt een kenschets gegeven van de bestaande situatie in het plangebied;
- hoofdstuk 3 bevat het beleidskader;
- in hoofdstuk 4 worden de beheerregeling en de ontwikkelingen gemotiveerd;
- in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op het milieu;
- in hoofdstuk 6 wordt het juridisch plan nader toegelicht;
- in hoofdstuk 7 wordt het aspect handhaafbaarheid toegelicht de resultaten van het maatschappelijke overleg besproken;
- in hoofdstuk 8 worden de maatschappelijke en economische haalbaarheid besproken.

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

Aan de westkant van Kaatsheuvel bevinden zich binnen de bebouwde kom enkele buurtschappen. Deze buurtschappen liggen in de voormalige veengebieden. De bewoners vestigden zich langs wegen, veelal natuurlijke verhogingen in het landschap en ontgonnen van daaruit de achterliggende gronden ten behoeve van de landbouw.

Met name langs de Rechtvaart ontwikkelde zich ook ambachtelijke en industriële bedrijvigheid. Hierdoor en door de ontwikkelingen in de landbouw is de agrarische functie geleidelijk in betekenis afgenomen. Als gevolg van deze ontwikkelingen heeft de Rechtvaart een eigen karakter. Om deze reden is ook besloten dit buurtschap op te nemen in een apart bestemmingsplan.

2.1. Stedenbouwkundig ruimtelijke analyse & waardering

Algemeen

De Rechtvaart vormt een "uitloper" van de bebouwde kom van Kaatsheuvel in het landelijke gebied en heeft een agrarische oorsprong. Momenteel komt dat vooral tot uitdrukking in de verwevenheid van de bebouwingsstructuren met het landelijke gebied. Bepalend voor deze opbouw zijn de diverse akker- en weidepercelen, die tot aan het openbare gebied doorlopen. Deze opbouw is karakteristiek voor de Rechtvaart en daarmee behoudenswaardig. Wel heeft deze opbouw tot nadeel, dat er op diverse plaatsen een direct zicht bestaat op de achterliggende bedrijfskavels. Deze directe confrontatie kan worden verzacht door het aanbrengen van beplanting op de kavellijnen.

De gronden ten noorden van de Rechtvaart zijn als landschappelijk waardevol agrarisch gebied aan te merken, vanwege de fijnschalige slagenverkaveling. Deze kenmerkende verkaveling is hier nog gedeeltelijk zichtbaar. Ten zuiden van de Rechtsvaart is de slagenverkaveling nagenoeg volledig verdwenen.

Ongeveer 250 m ten westen van de kruising van de Rechtvaart met de Sweensstraat en de Capelsestraat bevindt zich in de weg een duidelijke slinger. De ten westen respectievelijk ten oosten van deze slinger gelegen delen van de Rechtvaart hebben een eigen karakter.

Typering gebied ten oosten van slinger

Het deel van de bebouwing tussen de Capelsestraat en deze slinger heeft geen eenduidige opbouw. Dit wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van enkele grote bedrijfsgebouwen, die niet in het open landschap en het stedenbouwkundige beeld passen.

De panden aan de noordzijde van de Rechtvaart ter hoogte van de kruising met de Capelsestraat maken deel uit van de bebouwde kom van Kaatsheuvel. De hoofdgebouwen betreffen karakteristieke panden, zij zijn echter niet aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument. De bebouwing tussen de Sweensstraat/Capelsestraat en de eerste s-bocht toont een beperkte samenhang in architectuur en situering. De bebouwing bestaat hier uit woningen, bedrijfsruimten en een kinderspeelparadijs. de leeftijd, vormgeving en omvang van de bebouwing zijn divers. Door de onsamenhangende ruimtelijke opbouw zijn open ruimten tussen de panden vaak beeldverstorend. Er bestaat namelijk veelal een direct zicht op de bedrijfsgebouwen.

Achter het bedrijfspand aan de Rechtvaart 2 bevindt zich een grotendeels leegstaand bedrijfsgebouw. Dit pand ontsiert het straatbeeld van de Capelsestraat en van de Rechtvaart zelf. Door het achterwege blijven van groot onderhoud verkeert het pand in een bouwvallige staat. De kruising tussen de Rechtvaart en de Capelsestraat-Sweensstraat is in het wegbeeld onvoldoende gemarkeerd en door de lange rechtstanden potentieel verkeersgevaarlijk. Dit maakt een herinrichting wenselijk. Dit komt aan de orde in het aangrenzende bestemmingsplan De Kets-West II.

In het oostelijk deel van de Rechtvaart bevindt zich een verkooppunt van landbouwmachines. Door het tentoonstellen van deze werktuigen in de voorruimte bij dit bedrijf is er sprake van een rommelig aanblik.

Typering gebied ten westen van slinger

Het gedeelte van de Rechtvaart ten westen van de "slinger" omvat enkele - deels voormalige - boerderijen en kleine arbeiderswoningen. Deze zijn op een karakteristieke wijze langs de weg gelegen en dateren van de periode van voor de Tweede Wereldoorlog. Dit gedeelte van het buurtschap heeft dan ook een meer oorspronkelijk karakter.

In het gebied ten westen van de slinger bevindt zich een keukencentrum. Dit keukencentrum is door de situering tussen en achter twee oorspronkelijke panden redelijk in het straatbeeld ingepast. Op het perceel zelf is onvoldoende parkeerruimte aanwezig. Ten noorden van de Rechtvaart is de noodzakelijke parkeerruimte aangelegd. Deze ruimte is door middel van hagen en bomen evenwichtig in de omgeving ingepast.

Het merendeel van de panden tussen de bocht en de Hoge Zandschel is als karakteristiek aan te merken. Vooral de panden aan de noordzijde van de weg geven de Rechtvaart een sfeerrijk karakter. Een uitzondering geldt voor het schildersbedrijf Rechtvaart nr. 18 aan de westkant van dit lint. Dit bedrijf moet vanuit het straatbeeld als beeldverstorend worden aangemerkt. Herontwikkeling is dan ook wenselijk.

Aan de zuidkant heeft een ingrijpende vernieuwing plaatsgevonden door de ontwikkeling van een groot landhuis ter plaatse van een groot aannemersbedrijf. Het landhuis is ten opzichte van de lintbebouwing duidelijk teruggeplaatst.

2.2. Functioneel ruimtelijke analyse & waardering

Van oudsher is in het gebied sprake van een zogenaamd gemengd gebied. Naast woningen, bevinden zich in het plangebied de volgende bedrijven:

Adres	Omschrijving activiteiten
Capelsestraat 1	Opslag meubels
Rechtvaart 2	Makelaarskantoor (voorzijde) Opslag van textiel
Rechtvaart 3a	Landbouwmechanisatiebedrijf
Rechtvaart 3c	Kinderspeelparadijs
Rechtvaart 4a	Groothandel in hout
Rechtvaart 8	Keukenshowroom
Rechtvaart 11	Rundveehouderij
Rechtvaart 15	Metaalbewerkingsbedrijven
Rechtvaart 18	In het pand worden geen bedrijfsactiviteiten uitgeoefend.

In de afgelopen planperiode hebben zich enkele ruimtelijk-functionele veranderingen in het plangebied voorgedaan. In dit verband kunnen worden genoemd:

- het agrarisch bedrijf aan de Rechtvaart 3c is beëindigd. Op deze locatie is momenteel een groot "kinderspeelparadijs" gevestigd. Deze functie vervult een duidelijke maatschappelijke behoefte en is vanuit de aangrenzende kern Kaatsheuvel op goede wijze bereikbaar.
- het vervangen van een aannemersbedrijf door een zeer ruime, vrijstaande woning;
- het realiseren van een bedrijfsruimte aan de Capelsestraat;
- de uitbreiding van het keukencentrum en de aanleg van een nieuw parkeerterrein bij dit centrum.

Voor een deel van deze vormen van bedrijvigheid geldt, dat zij in principe niet passen in een dergelijke landelijke buurtschap. Daarnaast is sprake van visuele hinder bij een deel van de bedrijvigheid. De mate van

overlast is, mede door de vergroeide situatie, echter niet zodanig dat tot actieve sanering moet worden overgegaan. Om verdere (ongewenste) uitbreiding van de functies c.q. de hinder van de bedrijvigheid te voorkomen wordt de bestaande situatie als zodanig vastgelegd in het onderhavige bestemmingsplan (functies en bebouwing). Dit betekent dat om de bestaande bebouwing in principe strakke bebouwingsvlakken worden gelegd, waardoor uitbreiding niet tot de mogelijkheid behoort.

3. BELEIDSKADER

3.1. Bovengemeentelijk beleid

Rijksbeleid

De Nota Ruimte bevat het ruimtelijke beleid van het Rijk, waarmee het op hoofdlijnen sturing wil geven aan de inrichting van de ruimte en sociale, culturele en economische ontwikkelingen ruimtelijk wil accommoderen. Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen.

Binnen de bundelingstrategie wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruikt gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwd gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Daardoor worden de steden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund en de infrastructuur optimaal benut.

Binnen elk nationaal stedelijk netwerk geeft het rijk indicatief een aantal gebieden aan waar de verstedelijking wordt gebundeld. Het is vervolgens de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om het generieke bundelingsbeleid uit te werken en uit te voeren met het oog op specifieke problemen en uitdagingen.



Uitsnede PKB-kaart Nota Ruimte

Delen van de gemeente Loon op Zand, waaronder onderhavig plangebied, vallen binnen één van de Nationale Stedelijke Netwerken, de zogenaamde 'Brabantstad'. Relevante passages voor de ontwikkelingen zijn terug te vinden in hoofdstuk 2 "Netwerken en steden" van de Nota Ruimte. De hoofdlijn van de beleidstekst is als volgt;

'Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Daarbij wordt aangesloten bij de bestaande ruimtelijke structuren.'

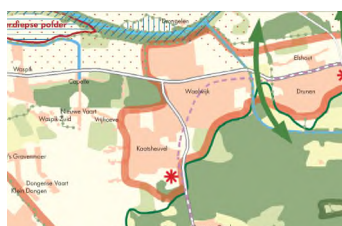
Het provinciale en regionale beleid voor bundeling van verstedelijking en economische activiteiten moet volgens de Nota Ruimte verder voorzien in:

- verdeling van de ruimte voor wonen en werken over gemeenten waarbij uitgangspunt is dat in heel Nederland ruimte wordt geboden aan de natuurlijke bevolkingsaanwas en lokaal georiënteerde bedrijvigheid;
- tijdige en voldoende beschikbaarheid van een bij de vraag aansluitend aanbod van ruimte voor alle overige aan de verstedelijking verbonden functies;
- optimale benutting van bestaand bebouwd gebied;
- goede afstemming met het verkeers- en vervoerssysteem;
- ontwikkeling van een locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen;
- behoud en verbetering van de balans tussen groen en verstedelijking;
- optimale aansluiting op het watersysteem (zowel grond- als oppervlaktewater) waarbij nadelige effecten op de waterhuishouding voorkomen worden.

Provinciaal beleid

Interim-structuurvisie en Paraplunota ruimtelijke ordening

Het provinciaal beleid is opgenomen in de Interim-structuurvisie Noord-Brabant en de Paraplunota ruimtelijke ordening. Op 27 juni 2008 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Interim-structuurvisie Noord-Brabant vastgesteld. Vervolgens hebben Gedeputeerde Staten op 1 juli 2008 de op deze visie gebaseerde Paraplunota ruimtelijke ordening vastgesteld.



Uitsnede kaart Ruimtelijke Hoofdstructuur (interim-structuurvisie)

In de Interim-structuurvisie is het ruimtelijk beleid opgenomen, zoals reeds opgenomen in het Streekplan Noord-Brabant 2002. De Interim-structuurvisie benoemt de algemene uitgangspunten die van belang zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. Deze algemene kaders zijn uitgewerkt en geconcretiseerd in de Paraplunota ruimtelijke ordening.



Uitsnede plankaart streekplan Brabant 2002

Conform de weergegeven uitsnede van de ruimtelijke hoofdstructuur van de Interim-structuurvisie is het oostelijke deel van de Rechtvaart gelegen binnen de “Stedelijke regio”. De bestaande (bebouwde) percelen aan de Rechtvaart zijn gelegen binnen de aanduiding “Bestaand stedelijk gebied provincie Noord-Brabant (2004)”. Voor het overige is het plangebied gelegen binnen de Agrarische Hoofdstructuur (AHS)-landschap.

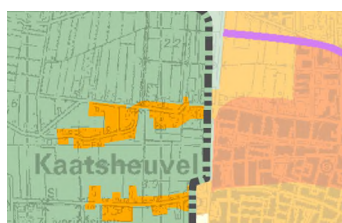
Het provinciale ruimtelijke beleid heeft het zorgvuldiger gebruik van de ruimte als hoofddoel. Het gaat er om, om met het ruimtelijke beleid bij te dragen aan de balans tussen het economische, het ecologische en het sociaal-culturele kapitaal van Noord-Brabant. Om hieraan richting te

geven zijn in het streekplan vijf leidende principes voor het provinciaal ruimtelijk beleid verwoord: meer aandacht voor de onderste lagen, zuinig ruimtegebruik, concentratie van verstedelijking, zonering van het buitengebied en grensoverschrijdend denken en handelen.

Het streekplan heeft een globaal karakter. Dit komt vooral tot uitdrukking in de beleidslijnen voor de verstedelijking. Deze bestaan uit de aanduiding van stedelijke en landelijke regio's en algemene en regiospecifieke uitwerkingsregels die bij de uitwerking gehanteerd moeten worden als uitgangspunt. De verstedelijkingsopgave, zoals die in het streekplan is verwoord, wordt vervolgens vormgegeven in de zogenaamde uitwerkingsplannen. De Rechtvaart valt binnen het uitwerkingsplan voor de landelijke regio Groot-Langstraat.

Uitwerkingsplan Groot-Langstraat

Op de in dat plan gepresenteerde kernbeelden is zichtbaar in welke gebieden verstedelijking aanwezig is en waar dit in de toekomst afweegbaar is. De Rechtvaart ligt in een gebied, dat is aangewezen als bestaand stedelijk gebied. Beheer en intensivering zijn hier het leidende principe. De omliggende agrarische percelen zijn aangeduid als "landschapsbeheer".



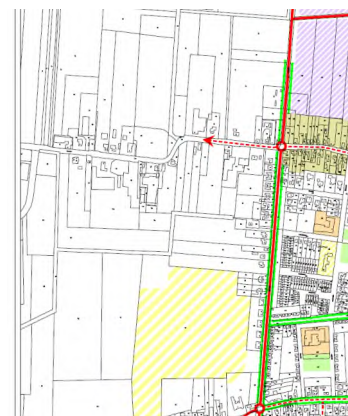
Uitsnede plankaart Uitwerkingsplan Groot-Langstraat (tevens zichtbaar plankaart uitwerkingsplan Waalboss)

Het gebied dat is aangewezen ten behoeve van "beheer en intensivering" betreft het (stedelijk) gebied waar het beleid nu en in de toekomst gericht is op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het (stedelijk) gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn.

3.2. Gemeentelijk beleid

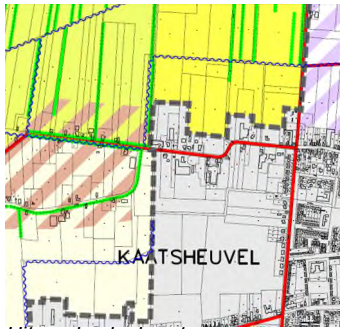
StructuurvisiePlus 2004

De "StructuurvisiePlus gemeente Loon op Zand" 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 ontwikkelt een duurzame structuur. Binnen deze structuur kan kwaliteit geleidelijk "groeien". Elementen die van belang zijn voor de bestendigheid in de ruimtelijke opbouw en van bijzondere betekenis zijn voor de identiteit en beleving worden niet alleen vastgelegd, maar ook bewust ontwikkeld.



Uitsnede plankaart StructuurvisiePlus 2004 (kern Kaatsheuvel)

De StructuurvisiePlus is voor een belangrijk deel gebaseerd op diverse facetstudies, die door de gemeente in de afgelopen jaren zijn opgesteld. Deze facetstudies zijn in de structuurvisie in een logisch verband geplaatst. Dit beleid is nog steeds actueel en spoort ook met het "Uitwerkingsplan voor de landelijke regio Groot-Langstraat".



Uitsnede plankaart
StructuurvisiePlus 2004
(buitengebied)

In de structuurvisie is aangegeven waar de gemeente in de komende jaren binnen de bestaande bebouwingsstructuren het proces van stedelijke vernieuwing zich ziet ontwikkelen. Deze locaties concentreren zich rond het centrum van Kaatsheuvel. Ook zijn uitspraken gedaan ten aanzien van de uitbreiding van de kern Kaatsheuvel.

De (bebouwde) percelen aan de Rechtvaart, alsmede het zuidelijk deel van het plangebied, liggen binnen de bebouwingscontour van de kern Kaatsheuvel. Geleidelijk wordt hier gestreefd naar een versterking van het woon- en leefklimaat. De reeds ingezette sanering en de nog te verwachten sanering maken dit gebied geleidelijk meer en meer geschikt voor de ontwikkeling van woningbouw. Voor de percelen aan de Rechtvaart ligt de nadruk op beheer. Dit betekent, dat omvangrijke en planmatige ontwikkelingen voor wonen (buiten de huidige bebouwingscontouren) niet gewenst zijn. Incidentele toevoegingen, functieverandering en herstructurering van een kavel of woning zijn wel toegestaan, bijvoorbeeld in de vorm van sanering van vrijkomende bedrijfsgebouwen. Voorwaarde is wel, dat de huidige ruimtelijke karakteristiek behouden blijft.

Het gebied aan de noordzijde van Rechtvaart is aangeduid als “Agrarisch gebied met landschappelijke waarde”. Tevens zijn enkele lijnbeplantingen weergegeven.

Woonwagenbeleid

In 2007 heeft de raad ingestemd met het zogenaamde passieve nuloptiebeleid voor vrijkomende standplaatsen op het woonwagencentrum aan de Capelsestraat. Dit beleid houdt in dat vrijkomende standplaatsen als gevolg van natuurlijk vertrek van woonwagebewoners worden geamoveerd. In feite is dit een uitsterfconstructie. Het woonwagencentrum ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan voor de Rechtvaart.

Op dit moment bevindt zich nog één woonwagen op het woonwagencentrum. Gezien het vastgestelde nuloptiebeleid voor het woonwagencentrum ligt het voor de hand om alleen nog de bestaande woonwagen positief te bestemmen. De rest van de het terrein krijgt dan een verkeerbestemming (de bestaande ontsluiting) en een groenbestemming.

4. BEHEER EN ONTWIKKELING

4.1. Beheer- & ontwikkelingsvisie

Beheer en beperkte ontwikkeling

Belangrijkste oogmerk van het bestemmingsplan is ruimtelijk beheer. Het plan beoogt vooral de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik juridisch-planologisch te regelen. Daarbij worden eveneens de ontwikkeling betrokken die in de afgelopen hebben plaatsgevonden aan de Rechtvaart. Zo kan gewezen worden op het vervangen van een groot bedrijf door een woning en de vestiging van een kinderspeelparadijs in een vrijgekomen agrarisch bedrijfsgebouw.

Bedrijfssanering en -verplaatsing

Het gemeentelijk beleid streeft naar het weren van bedrijven uit de woongebieden. Naar de mening van het gemeentebestuur zijn er in de Rechtvaart geen zwaarwegende ruimtelijke en milieukundige aanleidingen om een actieve verplaatsing of sanering van de nog aanwezige bedrijven naar het bedrijventerrein na te streven. Het bestemmingsplan en de milieuvergunningen bieden afdoende waarborgen tegen een verdergaande belasting van het milieu.

Dit uitgangspunt laat onverlet, dat het gemeentebestuur in principe positief staat tegenover particuliere initiatieven tot verplaatsing van beeldverstorende bedrijven en de realisering van een vervangende, meer passende woonfunctie op de vrijkomende locaties. Vanuit dit oogpunt is voor enkele locaties in het voorliggende bestemmingsplan een ontwikkelingsregeling opgenomen. In deze ontwikkelingsregeling wordt de bouw van louter vrijstaande woningen voorgestaan. Tevens is een tweetal ontwikkelingen direct meegenomen in onderhavig bestemmingsplan. Paragraaf 4.2 geeft een nadere beschrijving van de ontwikkelingen die het plan, al dan niet direct, mogelijk maakt.

Door bovenstaande (her)ontwikkelingsmogelijkheden zal de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied geleidelijk verbeteren. Hiermee krijgt de Rechtvaart gaandeweg meer een woonfunctie.

Landschappelijke waarden

In het agrarische gebied ten noorden van de Rechtvaart bevinden zich houtsingels, die kenmerkend zijn voor het ter plaatse aanwezige strokenverkaveling. Vanuit landschappelijk oogpunt is het wenselijk om deze singels in stand te houden. Daarom is een beschermende regeling in het bestemmingsplan voor deze singels opgenomen.

4.2. Ontwikkelingen

Zoals eerder gesteld heeft het bestemmingsplan voornamelijk een beheersfunctie. Tevens worden enkele ontwikkelingen mogelijk gemaakt:

- Makelaarskantoor Rechtvaart 2
- Woning tussen Rechtvaart 3 en 3b
- Woningbouw op bedrijfslocatie Rechtvaart 4a
- Landbouwmechanisatiebedrijf Rechtvaart 3
- Kinderspeelparadijs 't Ganzenest
- Uitbreiding keukenshowroom Rechtvaart 8
- Tevens is een voor een aantal percelen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Onderstaand worden de ontwikkelingen nader toegelicht.

Makelaarskantoor op de locatie Rechtvaart 2

Op het perceel Rechtvaart 2 is een makelaarskantoor gevestigd. Dit kantoor bevindt zich op de begane grond van het voorste deel van de bebouwing op deze locatie. Voor het kantoor is een vloeroppervlakte in gebruik van 100 m².

Dit makelaarskantoor is gevestigd in strijd met het thans geldende bestemmingsplan Rechtvaart uit 1994. Burgemeester en wethouders hebben gezien of er mogelijkheden zijn om de vestiging van dit kantoor te legaliseren. Het college is daarbij tot de conclusie gekomen dat – onder strikte voorwaarden – mogelijkheden zijn om het nu gevestigde op Rechtvaart 2 gevestigde makelaarskantoor te legaliseren. Het is vooral van belang dat ten behoeve van het makelaarskantoor voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Op deze manier wordt voorkomen dat bezoekers van het kantoor in de berm en op de weg parkeren.

Volgens de landelijk gehanteerde parkeernormen van het CROW dienen bij een makelaarskantoor op deze locatie minimaal 3 en maximaal 3,5 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak te worden gerealiseerd. Volgens het bestemmingsplan heeft het toegestane makelaarskantoor een bruto vloeroppervlak van maximaal 140 m². Op basis van de genoemde parkeernormen zijn bij een dergelijke functie met deze oppervlakte 4 tot 5 parkeerplaatsen benodigd. Met zijn brief van 13 oktober 2009 heeft de ondernemer aangetoond dat voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden. Uit deze brief blijkt namelijk dat het mogelijk is om 4 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernormen.

Woning tussen Rechtvaart 3 en 3b

Het plan voorziet in de bouw van een nieuwe woning tussen de huisnummers Rechtvaart 3 en 3b. Hoewel achter de plek, op het perceel van 't Ganzenest, geen bebouwing, aanwezig is, is het doorzicht naar het

achterliggende buitengebied beperkt, mede als gevolg van de aanwezige coniferen. Als de beperkte waarden van deze locatie worden afgewogen tegen het belang van de verbreding van de Capelsestraat, is de bouw van een woning op de voorgestelde locatie aan de Rechtvaart voorstelbaar.

Of de woning ook daadwerkelijk haalbaar is, is vooral afhankelijk van de milieuhinder van de omliggende bedrijven (Landbouwmechanisatiebedrijf Doevendans en kinderspeelparadijs 't Ganzenest). De eigenaar moet hiernaar gericht onderzoek doen. Onderhavig voorontwerp kent (vooralsnog) de mogelijkheid toe om op de betreffende locatie een woning te realiseren. Mocht uit de nader uit te voeren onderzoeken blijken dat de bouw van de woning om milieuhygiënische redenen niet mogelijk is, dan zal deze mogelijkheid worden verwijderd.

Woningbouw op bedrijfslocatie Rechtvaart 4a

Eén van de bedrijfslocaties die een negatief effect heeft op de beeldkwaliteit van het gebied is de locatie Rechtvaart 4a. De eigenaar van het perceel Rechtvaart 4a heeft verzocht om de bedrijfsbestemming op deze locatie te mogen veranderen in een woonbestemming, zodat hier 2 woningen kunnen worden gebouwd. Aangezien deze ontwikkeling past in het beleid om bedrijfslocaties aan de Rechtvaart zo veel als mogelijk te saneren, is de gemeente in principe bereid medewerking te verlenen aan het voorgestelde plan en de bouw van 2 woningen mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. De woningbouw mag overigens pas plaatsvinden na stopzetten van de bedrijfsactiviteiten en sloop van de aanwezige bedrijfsbebouwing.

Gezien de relatief grote maat aan bedrijfsbebouwing welke met dit initiatief gesaneerd zal worden, is het ter plaatse mogelijk een tweetal royale woningen te realiseren. Hierbij worden ruime afstanden aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrenzen om de ontwikkeling in te passen binnen de (gewenste) ruimtelijke karakteristiek. De situering van de woningen dient afgestemd te worden op de belendende rooilijnen. Hiermee wordt ook aan de noordkant van de Rechtvaart een zo rustig mogelijk straatbeeld behouden.

Onderhavig voorontwerp kent (vooralsnog) de mogelijkheid toe om op de betreffende locatie een tweetal woningen te realiseren, waarmee de bedrijfsbestemming komt te vervallen. Mocht uit de nader uit te voeren onderzoeken blijken dat de bouw van de woningen om milieuhygiënische redenen niet mogelijk is, dan zal deze mogelijkheid worden verwijderd.

Landbouwmechanisatiebedrijf Rechtvaart 3

Op het perceel Rechtvaart 3 is een landbouwmechanisatiebedrijf gevestigd. In zijn in 2006 ingebrachte inspraakreactie over het voorontwerp-bestemmingsplan vraagt het bedrijf om de positionering van

de bedrijfsbestemming aan te passen aan de feitelijke eigendomssituatie, zodanig dat de oppervlakte en bebouwingspercentage gehandhaafd blijven. Nu heeft het bedrijf het plan om aan de achterzijde van de bedrijfslocatie een loods te bouwen.

Door de bedrijfsbestemming in overeenstemming te brengen met de eigendomssituatie, heeft dat tot gevolg dat de bebouwingsoppervlakte voor het bedrijf nagenoeg gelijk blijft. Een aanpassing van het bouwblok levert ook geen bezwaren op vanuit het oogpunt van milieuzonering.

Kinderspeelparadijs 't Ganzenest

In 1997 heeft de gemeente met toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling verleend van het bestemmingsplan voor de vestiging van een kinderspeelparadijs in een voormalige agrarische schuur op het adres Rechtvaart 3c. Het bedrijf heeft de wens om de komende jaren een aantal ontwikkelingen door te voeren. Het bedrijf heeft de wens aan de bouw c.q. plaatsing van een schuur of een container voor de berging van skelters, de bouw van een afdak voor driewielers en de bouw van opslagruimten. Het betreft hier een ondergeschikte uitbreiding, waar de gemeente medewerking aan wil verlenen. De mogelijkheden voor de bouw van bijgebouwen wordt zodanig geregeld dat de bebouwing niet dichterbij de omliggende woningen komt te staan dan nu bestaande bedrijfsbebouwing. Daarbij wordt deze bebouwing zo veel als mogelijk geclusterd bij de bestaande bebouwing.

Uitbreiding keukenshowroom Rechtvaart 8

Op de locatie Rechtvaart 8 is een keukencentrum gevestigd. Ter plaatse is de bedrijfsbebouwing zonder de daarvoor benodigde bouwvergunning uitgebreid. Op de locatie waar de betreffende uitbreiding van de keukenshowroom heeft plaatsgevonden, stonden voorheen verouderde bedrijfsgebouwen. Als gevolg van de uitbreiding is enkel een voorheen onbebouwde tussenstrook, die geen enkele betekenis had voor het keukencentrum, benut om twee los van elkaar staande bedrijfsgebouwen met elkaar te verbinden. Hiermee wordt een sterk verouderd gebouw gesaneerd, waardoor het aanzicht van de locatie is verbeterd.

In het onderhavige bestemmingsplan wordt de uitbreiding van de bedrijfsruimte positief bestemd en daarmee gelegaliseerd, omdat het bebouwde oppervlak ten opzichte van de voorheen bestaande situatie niet of nauwelijks wordt uitgebreid.

Wijzigingsbevoegdheid

In de regels is een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen, waarmee de bestemming "Bedrijf" kan worden gewijzigd in de bestemming "Wonen", mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Meer informatie hierover is te vinden in paragraaf 6.2.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Bodem

Het bestemmingsplan heeft overwegend een beheersfunctie. Nieuwe ontwikkelingen zullen altijd worden voorafgegaan door een verkennend bodemonderzoek. Deze voorwaarde is opgenomen in de diverse wijzigingsbevoegdheden. Voor de nieuwe ontwikkelingen, welke direct in het bestemmingsplan worden opgenomen, worden nog bodemonderzoeken verricht.

Onderzoeken woningbouwlocaties

Wematech Bodem Adviseurs bv heeft een verkennend milieuhygiënisch bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie tussen Rechtvaart 3 en 3b, waar een nieuwe woning is gepland. Uit de rapportage van dit onderzoek (nr. RN0921671, d.d. 7 september 2009) blijkt dat de milieukundige kwaliteit van de bodem geen belemmeringen geeft voor de bouw van een woning op deze locatie.

In verband met de geplande nieuwe woningen op de locatie Rechtvaart 4a heeft Bakker Milieuadviezen Waalwijk een verkennend bodemonderzoek (nr. BM/15124-09, d.d. augustus 2009) verricht op deze locatie. Hieruit blijkt dat wat betreft bodemkwaliteit geen belemmering bestaan voor de ontwikkeling van de locatie met woningbouw. Bij eventueel grondverzet moet wel rekening worden gehouden met de beperkte toepasbaarheid van de grond conform het Besluit Bodemkwaliteit.

5.2. Waterhuishouding

Op alle voor de waterhuishouding relevante ruimtelijke plannen is het toepassen van de watertoets en het opstellen van een waterparagraaf verplicht. De watertoets dient te worden toegepast op nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, structuurplannen en ook ruimtelijke onderbouwingen.

De watertoets heeft als doel de negatieve effecten van ruimtelijke plannen en besluiten op de waterhuishouding te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. Als een gemeente een ruimtelijk plan wil opstellen, stelt zij de waterbeheerder op de hoogte van dit voornemen. De waterbeheerders stellen dan een zogenaamd wateradvies op. Het ruimtelijk plan geeft in de waterparagraaf aan hoe is omgegaan met dit wateradvies.

Watergangen

Om en gedeeltelijk door het plangebied stroomt een hoofdwatgang van waterschap Brabantse Delta. Deze watgang loopt door het gebied De Kets-West II en kruist vervolgens de Capelsestraat. Het loopt vervolgens

direct ten noorden en oosten van het plangebied. Ter plaatse van de aansluiting van de Hoge Zandschel op de Rechtvaart, kruist het de weg en loopt binnen het plangebied in zuidelijke richting. Buiten het plangebied sluit het aan op een watergang. Het zomerpeil van de watergang bedraagt 2,0 m +NAP en het winterpeil bedraagt 1,6 m +NAP.

De aanwezige watergang in de zuidwesthoek van het plangebied is als zodanig bestemd. Ter weerszijden van de hoofdrijbaan van de Rechtvaart bevinden zich open watergangen. Deze zijn in het beheer van het Waterschap Brabantse Delta. Deze watergangen voeren het regenwater af van de weg en van de belendende percelen. Dit gehele stelsel is opgenomen in het recent gerealiseerde ontwateringsplan "Zuidelijke-Afwateringskanaal". Gestreefd wordt naar handhaving van de open watergang.

Riolering

De droogweerafvoer (dwa) vindt plaats via een drukriolering. Deze bevindt zich onder het wegdek. In dit gehele rioleringssysteem worden, mede gelet op het conserverend karakter van het onderhavige bestemmingsplan, geen wijzigingen voorzien. In het plangebied bevinden zich geen bergbezinkbassins, regenwateruitlaten, gemalen. Alleen langs de weg zijn enkele kleine pompunits en -kastjes geplaatst. Ten zuiden van het plangebied (buiten de plangrenzen) bevindt zich een rioolpersleiding. De opbouw van het onderhavige bestemmingsplan heeft, zoals gezegd, geen invloed op deze voorzieningen.

Vanuit de digitale bodemkaart (www.bodemdata.nl) is de bodem van het plangebied weergegeven als "hoge zwarte enkeerdgronden". Uit een eerder geohydrologisch onderzoek is gebleken dat de deklaag bestaat uit slihboudende zanden, afgewisseld door klei- en leemlagen. De dikte van het deklaagpakket bedraagt circa 4 m. Het eerste watervoerende pakket heeft een dikte van circa 20 m.

Waterhuishouding nieuwe woningen

In het bestemmingsplan zijn twee wijzigingen opgenomen in de vorm van twee bouwplannen. Bij het bouwplan op de locatie Rechtvaart 4a wordt het huidige bedrijfspand gesloopt, waarbij het voornemen bestaat om een tweetal woningen terug te plaatsen. Ondanks de nieuwbouw van 2 vrijstaande woningen neemt het verharde oppervlak af door de sloop van het huidige bedrijfspand en het verwijderen van een groot deel van de huidige verharding op het nu vrijwel geheel verharde terrein. De hydrologische situatie zal hierdoor verbeteren.

De tweede wijziging is het bouwen van een woning tussen de bestaande woningen op Rechtvaart 3 en 3b in. Het verharde oppervlak neemt als gevolg van dit bouwplan licht toe. Gezien de geringe omvang van de toename is hier géén sprake van een verslechtering van de

hydrologische situatie. De bedoeling van de initiatiefnemer is om het afstromend af te voeren via de watergang, die zich tussen de bouwlocatie en de straat bevindt. Zo nodig zal de initiatiefnemer hiervoor een keurontheffing bij het waterschap aanvragen.

Overleg waterschap

De tekst van onderhavige waterparagraaf is in overleg met het waterschap Brabantse Delta tot stand gekomen. In zijn brief van 17 augustus 2009 geeft het waterschap, gezien de geringe omvang van de uitbreidingen, een voorlopig positief wateradvies. Het waterschap gaat er daarbij wel vanuit dat de inhoudelijke opmerkingen in het bestemmingsplan worden verwerkt. Naar aanleiding van de reactie van het waterschap is het plan op een aantal onderdelen aangepast. Voor een inhoudelijke toelichting hierop wordt verwezen naar het verslag van het gehouden vooroverleg. Dit verslag is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

5.3. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat indien binnen de -wettelijke-zones langs wegen, nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bebouwing worden gepland, de geluidsbelasting op de gevels daarvan de voorkeursgrenswaarde of de ten hoogste toegelaten grenswaarde niet mag overschrijden. Het voorliggend bestemmingsplan maakt geen aanleg van nieuwe wegen mogelijk, maar wel in de realisatie van woningen (onder andere door middel van wijzigingsbevoegdheden). Daarom heeft Pouderoyen Compagnons een akoestisch onderzoek verricht (mei 2009, nr. 080-048, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Bestemmingsplan Rechtvaart).

Het bestemmingsplan ligt binnen de geluidszones van de Rechtvaart (verlengde van deze weg is de Antoniusstraat) en de Capelsestraat (verlengde hiervan is de Sweenstraat). De wegen zijn binnenstedelijk gelegen en hebben maximaal 2 rijstroken, de geluidszone bedraagt 200 m. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor nieuwe woningen nabij bestaande wegen bedraagt 48 dB; de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt 63 dB.

Met standaard rekenmethode II (conform reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006) is de geluidsbelasting op de mogelijke woningbouwlocaties berekend. Als gevolg van de Rechtvaart wordt op 7 van de 8 mogelijke woningen de wettelijke voorkeursgrenswaarde overschreden. De maximale overschrijding bedraagt 10 dB. Ten gevolge van de Capelsestraat zijn er maar twee overschrijdingen, één op het bouwvlak van de woonwagen, de ander op wijzigingslocatie 4 (Rechtvaart 2). De maximale overschrijding bedraagt 7 dB. Voor beide wegen geldt dat de maximaal te ontheffen geluidsbelasting niet wordt overschreden.

Onderzocht is of bron- of overdrachtsmaatregelen getroffen kunnen worden en ook mogelijk zijn. Hieruit bleek dat dergelijke maatregelen om stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige, financiële en technische redenen niet mogelijk zijn.

Blijft over dat voor de 8 woningen een hogere grenswaarde procedure doorlopen moet worden. Burgemeester en wethouders van Loon op Zand hebben op 13 juli 2010 besloten de in verband met onderhavig bestemmingsplan noodzakelijk hogere waarden vast te stellen.

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is als externe bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Een afschrift van het besluit van burgemeester en wethouders tot vaststelling van de hogere waarden is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

5.4. Luchtkwaliteit

Inleiding

Op 15 november 2007 is een wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden, ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken,
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit,

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde,
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde),
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling,
- < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Bestemmingsplan

Het onderhavig bestemmingsplan is primair gericht op beheer. Op een aantal plekken worden ontwikkelingen toegestaan (al dan niet via wijziging). Deze ontwikkelingen zijn echter dusdanig beperkt dat er sprake is van een 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdrage aan de luchtverontreiniging. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

5.5. Geurhinder

Wat betreft geurhinder zijn de activiteiten op het perceel Rechtvaart 11 relevant. Voor dit adres is op 27 juli 2004 een revisievergunning Wet milieubeheer verleend voor het houden van 18 vleeskalveren, 8 paarden en 8 kippen. Deze milieuvergunning is in 2006 van rechtswege overgegaan in het Besluit landbouw. Dit houdt in dat voor de bestaande inrichting aan de Rechtvaart 11 Kaatsheuvel de afstanden worden gehanteerd van het Besluit landbouw. De grootste afstand (de afstand die tenminste moet zijn tussen het bedrijf en een nieuwe woning) die hierin wordt genoemd is 100 m voor zogenaamde categorie I objecten. Dit zijn bebouwing met een stedelijk karakter (zoals een compacte woonwijk), ziekenhuis of objecten voor verblijfsrecreatie. Voor objecten uit categorie II t/m V gelden afstanden die korter zijn dan 100 m.

Bij de voorliggende herziening van het bestemmingsplan zijn enkele nieuwe woningen voorzien op een afstand van meer dan 100 m. Dit houdt in dat wordt voldaan aan de grootste afstand die genoemd is in het Besluit landbouw (100 m). Voor verspreid liggende woningen gelden mogelijk kortere afstanden, maar omdat hier al wordt voldaan aan de grootste afstand is dit niet verder beschouwd. Voor bestaande gebouwen kunnen andere (kortere) afstanden gelden. Hierin is de situatie bepalend zoals deze was ten tijde van de vergunningverlening op 27 juli 2004. Dit speelt bij deze herziening van het bestemmingsplan geen rol.

5.6. Milieuzonering**Aanwezige bedrijven**

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven. Daarbij wordt in eerste instantie uitgegaan van de brochure

“Bedrijven en milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. De brochure geeft richtafstanden vanaf de grenzen van een bedrijf die aangehouden moeten worden.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de in het plangebied aanwezige bedrijven. Per bedrijf is de tabel aangegeven in welke milieucategorie zij vallen volgens de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”, editie 2009. Tevens zijn de bij de bedrijfsactiviteiten behorende Standaard Bedrijfsindeling (SBI)-codes vermeld. Daarbij is de SBI-2008 codering gebruikt, die de Kamer van Koophandel per 1 juli 2009 hanteert.

Adres	Omschrijving activiteiten	SBI-2008	Cat.
Capelsestraat 1	Opslag meubels	464, 46733	2
Rechtvaart 2	Opslag van textiel	4676	2*
Rechtvaart 2	Makelaarskantoor	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	1
Rechtvaart 3a	Landbouwmechanisatiebedrijf	-	3.1*
Rechtvaart 3c	Kinderspeelparadijs	-	2
Rechtvaart 4a	Groothandel in hout	4673	2
Rechtvaart 8	Keukenshowroom	47	2
Rechtvaart 15	Metaalbewerkingsbedrijven	251, 331	3.2
Rechtvaart 18	In het pand worden geen bedrijfsactiviteiten uitgeoefend.	-	-

** Deze bedrijven worden niet expliciet genoemd in de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”. Daarom zijn deze bedrijven gecategoriseerd aan de hand van bedrijven met vergelijkbare activiteiten die wel in de publicatie zijn genoemd*

Op de bedrijfslocaties worden alleen bedrijven behorende tot de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan. Indien bestaande bedrijven vallen onder milieucategorie 3.1 of hoger, dan is de betreffende functie specifiek bestemd. Hiermee wordt voorkomen dat ook andere activiteiten, vallende onder de hogere milieucategorieën, op de betreffende percelen worden toegestaan.

Onderzoek woningbouwlocaties

Het voorliggende bestemmingsplan maakt op een aantal locaties de bouw van nieuwe woningen mogelijk. De geplande woningen op de

locatie Rechtvaart 4a liggen de buiten de richtafstanden van de aanwezige bedrijven in het plangebied.

Wat betreft de woning die is voorzien op de locatie aan de Rechtvaart tussen nummers 3 en 3b, wordt niet voldaan aan de richtafstanden zoals die zijn genoemd in de VNG-brochure. Concreet betreft het de bedrijven die zijn gevestigd op de locaties Rechtvaart 2 (opslagactiviteiten), Rechtvaart 3a (landbouwmechanisatiebedrijf) en Rechtvaart 3c (kinderspeelparadijs). De bepalende hinderbron van deze bedrijven is geluid. Daarom is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Doel van dit onderzoek is om op de eerste plaats te bezien of op geplande woningbouwlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ten tweede is onderzocht of de bedrijven belemmerd worden in hun bedrijfsvoering indien op de locatie tussen nummers 3 en 3b.

Kraaij Akoestisch Adviesbureau heeft het akoestisch onderzoek (nr. BP.09.R01, d.d. 20 november 2009) uitgevoerd. Daaruit blijkt samengevat het volgende:

- De betreffende bedrijven voldoen aan de vigerende geluidnormen. De geprojecteerde woning op Rechtvaart, tussen 3 en 3b, vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van deze bedrijven;
- Voor de toetsing van het woon- en leefklimaat is het wegverkeerslawaai op de voorzijde van de geplande woning en het industrielawaai op de achterzijde van de woning. Op basis van de zogenaamde Milieukwaliteitsmaat wordt de milieukwaliteit als “redelijk” bestempeld.

Op basis van het akoestische onderzoek wordt geconcludeerd dat de omliggende bedrijven geen belemmering vormen voor de bouw van een woning op het perceel Rechtvaart, tussen 3 en 3b.

5.7. Flora & fauna

Algemeen

In het kader van deze ruimtelijke procedure dient het bevoegd gezag (gemeente) inzicht te hebben in de effecten op eventueel aanwezige beschermde soorten planten en dieren (flora- en faunawet). Daarnaast is een toetsing aan de vereisten van de Natuurbeschermingswet 1998/ Provinciale Groene Hoofdstructuur vereist.

Groene Hoofdstructuur

De Interim Structuurvisie Noord-Brabant wijst de zogenaamde Groene Hoofdstructuur (GHS) aan. Dit is een samenhangende netwerk van alle Brabantse natuur- en bosgebieden, landbouwgebieden en andere gebieden met bijzondere (potentiële) natuurwaarden. De intentie van het provinciebestuur is om (potentiële) natuurwaarden planologisch te beschermen.

Vogel en Habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, Natura 2000. Hiervoor zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen is Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen. Voor deze aangewezen gebieden geldt een speciaal beschermingsregime.

Flora- en faunawet

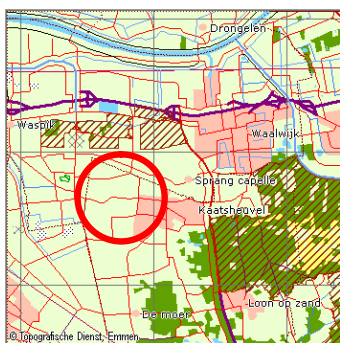
Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moeten tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten beschermd worden. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora- en faunawet (april 2002). De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken. Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een algemene vrijstelling of kan een ontheffing worden aangevraagd.

Bestemmingsplan

De hiernaast weergegeven afbeeldingen geven de ligging van de beschermde gebieden weer ten opzichte van het (rood omcirkelde) plangebied.

De omgeving van de planlocatie ligt niet in de directe nabijheid van een Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Ook maakt het geen deel uit van de Groene Hoofdstructuur. Zuidoostelijk van de kern Kaatsheuvel ligt het Nationaal Park Loonse en Drunense Duinen, een Habitatrichtlijngebied en onderdeel van de Groene Hoofdstructuur (GHS-natuur en een Regionale natuur- en landschapseenheid). Ten noordwesten van het plangebied is een gebied aanwezig dat is aangewezen als GHS-landbouw. Daarnaast is aan de noord(west) zijde van het plangebied sprake van een aantal gebieden die aangewezen zijn in het kader van de Habitatrichtlijn of de Natuurbeschermingswet.

Deze gebieden liggen op (ruime) afstand van het plangebied. Gezien deze afstand, het huidige gebruik van de betreffende percelen en de relatief kleine schaal van de ontwikkelingen in het plangebied, bestaat geen aanleiding te veronderstellen dat door de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan sprake zou kunnen zijn van enige negatieve invloed op deze gebieden. Voor het overige heeft het bestemmingsplan een beheersfunctie. Een verdere toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet wordt niet noodzakelijk geacht.



*Speciale beschermingszones
in het kader van Vogel- en
Habitatrichtlijn*



*Uitsnede kaart Groene
Hoofdstructuur (interim-
structuurvisie)*

Het bestemmingsplan heeft zoals gezegd overwegend een beheersfunctie. Van de directe ontwikkelingen wordt onderzoek verricht in het kader van de Flora- en faunawet. In de wijzigingsbevoegdheden is als criterium opgenomen dat geen belemmering aanwezig mag zijn in het kader van de natuurwetgeving.

Onderzoek woningbouwlocaties

Voor de locatie aan de Rechtvaart tussen nummer 3 en 3b heeft Econsultancy in verband met de daar nieuw geplande woning een quickscan flora en fauna uitgevoerd (nr. 09081556, d.d. 23 september 2009). Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat als gevolg van de bouw van de woning geen overtreding plaatsvindt van de Flora- en faunawet. Verder vindt geen aantasting plaats van de Ecologische Hoofdstructuur en is geen sprake van externe werking op Natura 2000-gebieden.

IJzerman Advies heeft een onderzoek nr. 2009198, d.d. 8 september 2009) gedaan naar beschermde natuurwaarden in verband met de bouw van woningen op de locatie Rechtvaart 4a. Hieruit blijkt dat door de bouw van de woning op deze locatie geen overtreding plaatsvindt van de verbodsbepaling uit de Flora- en faunawet. Ook heeft de geplande ontwikkeling geen nadelige effecten op de beschermde natuurgebieden. Een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 of compensatie van aantasting van de Ecologische Hoofdstructuur is niet aan de orde.

Conclusie

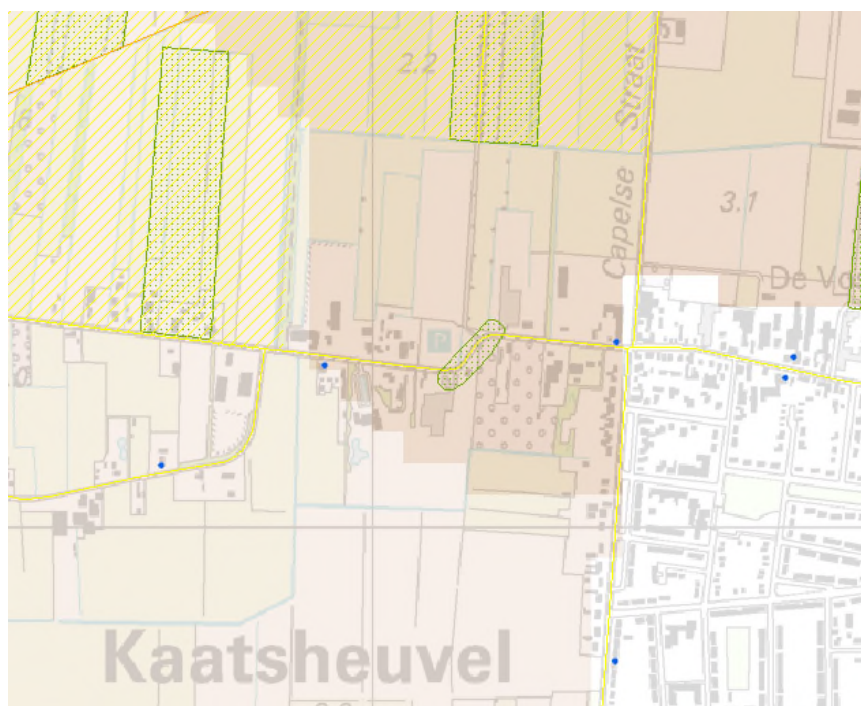
Geconcludeerd kan worden dat de natuurwetgeving geen belemmering geeft voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan. Tevens vormt de natuurwetgeving geen obstakel voor de in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheden voor de bouw van nieuwe woningen.

5.8. Archeologie

Sinds september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht. De wet biedt verschillende instrumenten om archeologisch onderzoek in planprocessen te integreren. Gemeenten zijn nu verplicht om bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met in de bodem aanwezige danwel te verwachten archeologische overblijfselen.

De cultuurhistorische (landschaps-)waarden van bovenlokaal belang zijn door de provincie weergegeven op de "Cultuurhistorische waardenkaart". Deze kaart kan als inspiratiebron fungeren bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Daarnaast geeft de kaart de indicatieve archeologische verwachtingswaarde weer.

Navolgend een uitsnede van deze cultuurhistorische waardenkaart:



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant

Het overgrote deel van het plangebied heeft volgens de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart een middelhoge tot hoge indicatieve archeologische waarde. In het ARcheologisch Informatie Systeem (ARCHIS) staan met betrekking tot het plangebied geen archeologische waarnemingen, monumenten of onderzoeken vermeld.



Uitsnede IKAW (bron: KICH). In oranje de zone met een middelhoge verwachting.

Op de kadastrale minuutkaart uit het midden van de 19e eeuw (zie onderstaande afbeeldingen) staat bebouwing aangegeven langs de Rechtvaart. Vermoedelijk zijn vrijwel al deze huizen vervangen door latere nieuwbouw maar in de ondergrond kunnen nog resten (funderingen en putten) van deze bebouwing (of zelfs oudere voorgangers) aanwezig zijn.



Uitsnede van de kadastrale minuutkaart uit het begin van de 19^e eeuw. Langs de noordkant van de Rechtvaart zijn duidelijk verschillende huizen/boerderijen zichtbaar



Uitsnede van de kadastrale minuutkaart uit het begin van de 19^e eeuw. Langs de zuidkant van de Rechtvaart zijn duidelijk verschillende huizen/boerderijen zichtbaar

Gelet op de waardering van het gebied is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden. Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden is het laten verrichten van een archeologisch onderzoek als één van de criteria in de regels opgenomen.

Onderzoeken woningbouwlocaties

In verband met de geplande bouw van een woning op de locatie Rechtvaart tussen 3 en 3b heeft Econsultancy een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (nr. 09081555, d.d. 15 september 2009). In aanvulling op dit bureauonderzoek is door ARC bv op 12 februari 2010 een archeologisch verkennend booronderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport (als bijlage bij het bureauonderzoek): W.J.T. Thijs & J.J.A. Wijnen, 2009: "Een verkennend archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van boringen op perceel aan de Rechtvaart te Kaatsheuvel, gemeente Loon op Zand (NB).ARC-rapporten 2009-220".

Op basis van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek wordt geadviseerd om bij ingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven te laten uitvoeren.

Uitgaande van 80 cm diepe funderingssleuven dient het plangebied dus met minimaal 50 cm te worden opgehoogd om verstoring van archeologische niveaus te voorkomen.

Ingestemd kan worden met het advies om bij ingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld een archeologisch vervolgonderzoek door middel van proefsleuven te laten uitvoeren. Ophoging van de bodem om archeologisch onderzoek te voorkomen is toegestaan maar hierbij blijft gelden dat ingrepen niet dieper dan 30 cm beneden het huidige maaiveld mogen reiken. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat het niet nodig is om ten behoeve van de bouw van de woning ingrepen plaats te laten vinden dieper dan 30 cm onder maaiveld. Tevens heeft hij aangegeven dat hij het perceel in voldoende mate ophoogt. Vervolgonderzoek is daarom niet noodzakelijk. Mochten de werkzaamheden toch dieper dan 30 cm onder maaiveld plaatsvinden, dan is alsnog bodemonderzoek noodzakelijk.

Op het perceel Rechtvaart 4a zijn nieuwe 2 woningen gepland. Om deze reden heeft Spréw Projectmanagement en Advies een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor deze locatie. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport d.d. 16 november 2009, nr: VS 2009-04. In deze onderzoeksrapportage wordt aanbevolen om een karterend booronderzoek uit te laten voeren. Volgens het selectieadvies van de gemeente 's-Hertogenbosch afdeling SO/BAM, d.d. 2 december 2009 blijkt dat deze aanbeveling goed te begrijpen is, maar wellicht dat beter voor een verkennend booronderzoek kan worden gekozen. Deze overweging is aan de initiatiefnemer meegegeven.

Uit overleg met de initiatiefnemer en de regionaal archeoloog is echter gebleken dat het verrichten van dit nadere onderzoek praktisch gezien lastig is uit te voeren omdat ter plaats nog bebouwing en verharding aanwezig is. Het heeft de voorkeur om dit onderzoek tijdens of na de sloop van de bebouwing uit te voeren.

De juridische borging van deze onderzoekverplichting vindt zowel plaats via het bestemmingsplan als via de exploitatieovereenkomst. In het bestemmingsplan is namelijk bepaald dat niet eerder bouwvergunning voor de bouw van de woningen kan worden afgegeven nadat uit archeologisch onderzoek is gebleken dat door de bouw van de woningen geen archeologische waarden worden aangetast. Verder is in de exploitatieovereenkomst afgesproken dat voordat met sloop- en graafwerkzaamheden op het perceel wordt begonnen, eerst een plan van aanpak voor de wijze van uitvoering van het archeologisch onderzoek door burgemeester en wethouders moet worden goedgekeurd. Op deze manier wordt voorkomen dat eventuele archeologische waarden reeds worden aangetast bij uitvoering van deze werkzaamheden.

5.9. Cultuurhistorie

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geeft aan dat zich in het plangebied 2 objecten van het zogenaamde Monumenten Inventarisatie Project (MIP bevinden). Het betreft Rechtvaart 2(A) en 16 (zie blauwe stippen op afbeelding 2). Rechtvaart 2(A) is een voormalige schoenfabriek, inclusief kantoor met een sociaal-historische waarde en Rechtvaart 16 een zogenaamde kortgevelboerderij met een cultuurhistorische waarde.

Volgens de Kennisinfrastructuur Cultuurhistorie (KICH) zijn in het plangebied 4 MIP objecten aangegeven. Behalve Rechtvaart 2 en 16 (zie boven) staan ook 4b en 16 als MIP-object geregistreerd (zie bruine stippen op onderstaande afbeelding). Rechtvaart 4b is een theekoepel en Rechtvaart 15 een zogenaamde kortgevelboerderij. Hoe deze 2 extra panden gewaardeerd moeten worden is niet bekend.

De groene arcering op de provinciale waardenkaart over het midden van de Rechtvaart) staat op de CHW abusievelijk vermeld als Historische Groen; Dijkbaansche Steeg. Omdat de Dijkbaansche Steeg westelijk van het plangebied ligt is niet duidelijk wat de aanduiding Historisch Groen in het plangebied betekent.



Uitsnede KICH; De bruine stippen geven de locatie van de MIP-objecten aan

Het gemeentebestuur kiest ervoor om de bescherming van cultuurhistorische waardevolle panden en objecten niet te laten plaatsvinden via het spoor van het bestemmingsplan. Meest passend is om de bescherming te laten plaatsvinden via het stelsel van de

Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. Om deze redenen worden (mogelijk) cultuurhistorisch waardevolle panden niet via een regeling in het bestemmingsplan beschermd.

5.10. Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Hierbij is een tweetal besluiten - *Registratiebesluit externe veiligheid* en *Besluit externe veiligheid inrichtingen* – van belang die in dit kader zijn vastgesteld.

Registratiebesluit externe veiligheid

Het Registratiebesluit externe veiligheid regelt voor het bevoegd gezag en voor beheerders van infrastructuur de verplichting tot registratie van risicovolle situaties met gevaarlijke stoffen, met name (zeer) toxische, explosieve of brandbare (of een combinatie van) stoffen. Het gaat om gegevens inzake de externe veiligheid van inrichtingen, transportroutes en buisleidingen, die in een algemeen toegankelijk centraal register worden opgenomen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt grenswaarden op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden.

De genoemde grenswaarden zijn uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR). Afstand dient gecreëerd te worden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven. Woningen worden tot de categorie kwetsbare objecten gerekend.

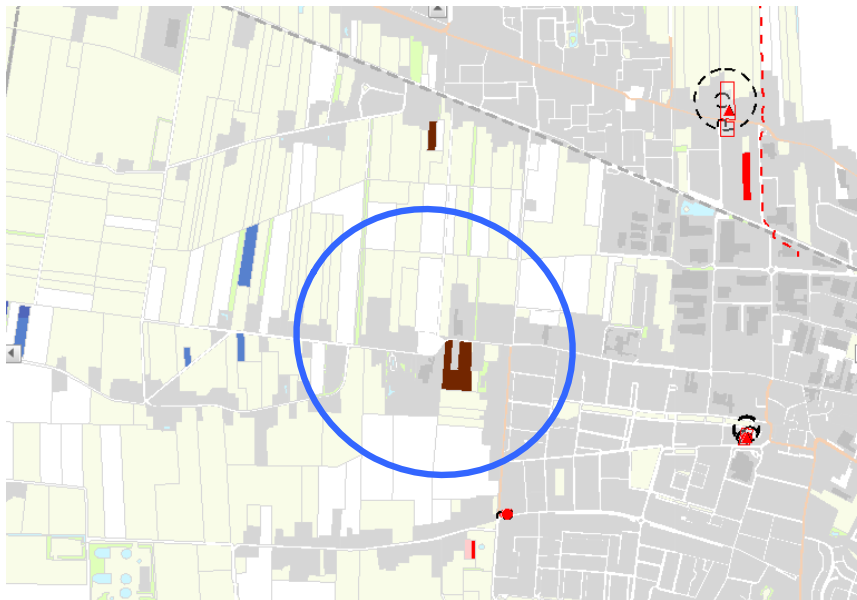
Bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van risico's voor de omgeving. Bestaande bedrijven en het vervoer van gevaarlijke stoffen over (water)wegen en de daarbij behorende risico's kunnen echter ook beperkingen met zich meebrengen ten aanzien van de beoogde ontwikkelingen in het plangebied.

Verder is op basis van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant en de zogenaamde risicoatlassen vervoer van gevaarlijke stoffen, spoor (juni 2001, Ministerie van Verkeer en Waterstaat) en wegtransport (maart

2003, Aviv). Hieruit blijkt dat de planlocatie niet binnen de invloedssfeer van (routes van) gevaarlijke stoffen en/of bedrijven ligt.

Navolgend is een uitsnede van de risicokaart weergegeven:



Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant (plangebied is globaal blauw omkaderd)

Op de uitsnede van de risicokaart staan enkele bedrijven aangeduid met een risicocontour in het kader van externe veiligheid. Het oostelijk gelegen bedrijf betreft het benzinstations met LPG-vulpunt van (Ekelschot BV. Rondom het LPG vulpunt geldt een plaatsgebonden risicocontour van 45 m. Daarnaast is sprake van een invloedsgedebied van 150 m vanaf het vulpunt in het kader van het groepsrisico. Het vulpunt is gelegen op een afstand van ruim 800 m tot aan de plangrens van "Rechtvaart". Hiermee is het totale plangebied zowel buiten de plaatsgebonden risicocontour als het invloedsgedebied in verband met het groepsrisico gelegen.

Ten zuiden van het plangebied ligt het benzineverkooppunt Hamers (Hilsestraat). Hier wordt geen LPG verkocht, de plaatsgebonden risicocontour betreft 15 m. Dit verkooppunt is op een afstand van ruim 350 m van het plangebied gelegen. Ook dit bedrijf is niet van invloed op onderhavig bestemmingsplan.

Ten noorden van de kern Kaatsheuvel bevindt zich een buisleiding van de Gasunie. De Gasunie heeft voorliggend bestemmingsplan getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor aardgastransportleidingen, zoals dat naar verwachting medio 2009 in werking zal treden middels de AMVB Buisleidingen. De conclusie van deze toetsing is dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtstbijzijnde aardgastransportleiding valt. Deze leiding heeft daarmee geen invloed op de verdere planontwikkeling.

Het plangebied ligt tevens buiten het invloedsgebied van de omliggende (spoor)wegen waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De overige (spoor)wegen in en nabij het plangebied maken geen deel uit van risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen. Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's vanwege de (spoor)wegen om en nabij het plangebied is dan ook niet nodig.

Conclusie

De voorliggende ontwikkeling voorziet niet in activiteiten die gevolgen hebben voor het aspect externe veiligheid. Ook is het niet gelegen in de directe nabijheid van bedrijven (zoals LPG-tankstations), (spoor)wegen of buisleidingen waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt van waaruit belemmeringen in het kader van externe veiligheid kunnen ontstaan. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

6. JURIDISCHE UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze het beleid ten aanzien van de verschillende bestemmingen binnen voornoemde uitgangspunten is vormgegeven.

6.1. Het juridische plan

Bestemmingsregeling

Het gemeentebestuur staat een flexibele bestemmingsregeling voor. Dit biedt de mogelijkheid snel en doelmatig op eventuele initiatieven van derden in te spelen. Naar gelang het karakter van de beoogde ontwikkeling is gekozen voor:

1. Een positieve bestemming.
De ontwikkeling van nieuwbouw of vernieuwbouw is mogelijk nadat door Burgemeester en Wethouders een bouwvergunning is verleend. De bouwvergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in de regels, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.
2. Ontheffingsprocedure.
Deze geldt voor die ontwikkelingen, die ruimtelijk-functioneel passen in de desbetreffende bestemming, maar waarvan de aard en/of omvang de kwaliteit van het woon- en leefmilieu kunnen aantasten. De ontheffingsprocedure biedt voor Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch belang. Tevens schept deze procedure voor omwonenden en belanghebbenden de gelegenheid tot het indienen van bezwaren. Indien deze functies op het moment van ter visie leggen aanwezig zijn wordt de ontheffing geacht al te zijn verleend.
3. Wijzigingsbevoegdheid
Teneinde een planologisch-juridisch kader voor de verdere herontwikkeling van de buurtschap te verkrijgen, is voor een aantal percelen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit betekent, dat de bestemming binnen de aangegeven randvoorwaarden door Burgemeester en Wethouders kan worden gewijzigd in de meeste wenselijke functie en ruimtelijke inrichting.
4. Nadere eisen.
Ten aanzien van enkele in de regels genoemde ontwikkelingen zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen inzake de situering, vormgeving en/of maatvoering. De objectivering wordt verkregen door kwalitatieve criteria.

Nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Met ingang van 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Op basis van deze wet zijn in het bestemmingsplan de benamingen van enkele begrippen veranderd (regels in plaats van

voorschriften, ontheffing in plaats van vrijstelling) en gelden een aantal standaardbepalingen. In de regels zijn wettelijk voorgeschreven bepalingen opgenomen inzake het overgangsrecht en een anti-dubbeltelbepaling. Een algemene gebruiksbeplating en strafbeplating zijn niet meer in de regels opgenomen: in de wet is nu in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening een algemeen gebruiksverbod voor gebruik in strijd met de bestemming opgenomen, alsmede een strafbaarstelling voor overtreding van het verbod.

Voor de regels en de verbeelding is aansluiting gezocht bij de RO-standaarden 2008¹, die vanaf 1 januari 2010 verplicht zijn voor bestemmingsplannen die na deze datum in ontwerp ter visie gelegd worden. Voor de regels is met name de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) van belang, welke onder meer gevolgen heeft voor de indeling van de regels.

De indeling is als volgt:

Hoofdstuk 1: "Inleidende regels" omvat twee artikelen; een artikel met een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen en een artikel, regelende de wijze van meten. In beide artikelen zijn enkele verplichte begripsomschrijving uit het SVBP 2008 opgenomen.

Hoofdstuk 2: "Bestemmingsregels" heeft per bestemming en per artikel het volgende stramien:

- een bestemmingsomschrijving, met hierin een omschrijving van de doeleinden van de bestemming;
- de bouwregels: hierin wordt omschreven waar gebouwd mag worden en worden er regels gesteld omtrent goot-/bouwhoogte, bebouwingspercentage enz.;
- een aanvullend stelsel van nadere eisen, die Burgemeester en Wethouders kunnen stellen;
- een ontheffingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders met betrekking tot de bouwregels;
- een aanvullende regeling omtrent het andere gebruik van gronden dan bouwen en omtrent het gebruik van opstallen, eventueel aangevuld met een ontheffingsmogelijkheid.

Hoofdstuk 3: "Algemene regels" heeft o.a. betrekking op:

- algemene bepalingen met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken. Deze bepalingen vormen het sluitstuk van de bestemmingssystematiek in die zin dat deze bepalingen alle gebruik van gronden en opstallen dat strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming verbiedt;

¹ De RO-standaarden 2008 zijn te vinden op: <http://ro-standaarden.geonovum.nl/>

- algemene ontheffingsbevoegdheid: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen;
- de wijzigingsbevoegdheden. Deze zijn specifiek per perceel beschreven. De verschillen hebben vooral betrekking op het aantal te bouwen woningen, de situering van de woningen en de inhoudsmaten.

Hoofdstuk 4: "Overgangs- en slotregels";

- het artikel met het overgangsrecht is rechtstreeks overgenomen uit artikel 3.2.1 en 3.2.2. van het Besluit ruimtelijke ordening;
- de slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

Wijze van toetsen

De regels en verbeelding zijn bedoeld als instrument om te bepalen of gebruik in ruime zin van de gronden en opstallen in overeenstemming is met het ruimtelijke beleid dat voor een gebied geldt. Wanneer bijvoorbeeld een aanvraag voor functiewijziging of het uitbreiden van de bestaande bebouwing wordt ingediend, moet deze getoetst worden aan het bestemmingsplan.

Indien een aanvraag binnenkomt dient

1. in eerste instantie op de verbeelding te worden gekeken waar de betreffende locatie gesitueerd is. Hierbij zijn dus van belang de toegekende bestemming en de eventuele andere aanduidingen die op deze gronden van toepassing zijn;
2. vervolgens dient in de regels onder de bestemmingsomschrijving van de vigerende bestemming te worden nagegaan of de situatie in overeenstemming is met deze bestemmingsomschrijving;
3. indien dit het geval is dan moet vervolgens met betrekking tot:
 - bebouwing worden gekeken naar de bouwregels;
 - werken en werkzaamheden worden gekeken naar de aanlegregels;
 - gebruik worden gekeken naar de gebruiksregels;
4. indien strijdigheid aanwezig is, kan vervolgens in de respectievelijke ontheffingsbevoegdheden dan wel in de wijzigingsbevoegdheden worden nagegaan of in een uitzondering is voorzien. Bij het toepassen van deze bevoegdheden dient aan de daar opgenomen specifieke voorwaarden te worden voldaan.

6.2. Bestemmingen

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen, waarbij zoveel mogelijk aansluiting is gezocht bij de in de gemeente gebruikelijke definities en waarbij tevens de standaardbegrippen uit het SVBP 2008 zijn opgenomen.

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. Een groot gedeelte van de meetregels is rechtstreeks overgenomen uit het SVBP 2008.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Agrarisch

In het plangebied bevinden zich ten noorden en ten zuiden van de Rechtvaart agrarische gronden. Deze gronden zijn bestemd als "Agrarisch".

In het plangebied komt één agrarisch bedrijf voor, namelijk aan de Rechtvaart 11. Voor dit agrarisch bedrijf is binnen de bestemming "Agrarisch" een bouwvlak opgenomen, waarbinnen gebouwen zijn toegestaan. De bedrijfswoning is voorzien van de aanduiding "bedrijfswoning", en is enkel ter plaatse van deze aanduiding toegestaan. Voor de paardenbak achter de woning aan de Rechtvaart 4b is een aanduiding op de verbeelding opgenomen.

Bedrijf

Bedrijven binnen het plangebied mogen gehandhaafd worden. Dit laat onverlet, dat gestreefd wordt naar verplaatsing van sterk milieubelastende activiteiten naar het gemeentelijk bedrijventerrein.

Voor het bestemmingsplan betekent dat in principe alleen bedrijfsactiviteiten uit categorie 1 en 2 van de als bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, waardoor de vestiging van nieuwe sterk milieuverstorende activiteiten wordt uitgesloten. Daarnaast zijn de in het plangebied bestaande bedrijven boven categorie 2 voorzien van een aanduiding op de verbeelding. Ter plaatse van deze aanduidingen zijn dus zowel bedrijven uit categorie 1 en 2 toegestaan, als het specifiek aangeduide bedrijf.

Teneinde een te starre gebruiksregeling te vermijden, zijn na ontheffing ook andere, niet genoemde bedrijven of ook bedrijven uit hogere categorieën toelaatbaar. Hierbij geldt wel de voorwaarde, dat deze bedrijven wat betreft aard, milieubelasting en ruimtelijke impact (verkeersaantrekkende werking, ruimtebeslag, aantal arbeidsplaatsen e.d.) vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven.

Bedrijf – Nutsvoorziening

De nutsvoorziening binnen het plangebied valt binnen deze bestemming. Het nutsgebouw is enkel toegestaan binnen het bouwvlak en de bouwhoogte en bouwoppervlakte zijn gemaximeerd in de regels.

Cultuur en ontspanning

De gronden die worden gebruikt ten behoeve van een kinderspeelparadijs zijn conform het SVBP 2008 bestemd als “cultuur en ontspanning”. Voor de aanwezige bebouwing is een bouwvlak op de verbeelding opgenomen. Daarnaast is tevens een aanduiding opgenomen, waarbinnen gebouwen zijn toegestaan ten dienste van het kinderspeelparadijs. De binnen deze aanduiding toegestane gebouwen zijn in ruimtelijk opzicht ondergeschikt aan de gebouwen die zijn toegestaan binnen het bouwvlak. Ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van cultuur en ontspanning - speeltoestellen” zijn bovendien speelvoorzieningen toegestaan.

Detailhandel

Het keukencentrum is specifiek bestemd tot detailhandel. Door middel van de aanduiding “specifieke vorm van detailhandel - keukencentrum” is het gebruik van deze gronden beperkt tot de verkoop van keukens. Deze beperking is opgenomen, teneinde de vestiging van andere detailhandelsactiviteiten ter plaatse te voorkomen.

Overeenkomstig eerdere uitspraken met betrekking tot deze locatie is gekozen voor bevestiging van de omvang van de bebouwing. Dit wordt bewerkstelligd door het bouwvlak strak om de bestaande bebouwing te leggen.

Groen

De bestemming “Groen” betreft gronden waarop groenvoorzieningen en paden zijn toegestaan. Deze gronden hebben een groen karakter en dienen dat te behouden.

Verkeer - onverhard

In het plangebied bevindt zich ten noorden van de Rechtvaart een onverhard kerkenpad. Dit pad staat ten dienste van het langzaam verkeer (fietsers en wandelaars). Het pad is bestemd als “Verkeer - onverhard”. Het verharderen van dit pad is slechts toegestaan na verlening van een aanlegvergunning. Een dergelijke aanlegvergunning wordt alleen verleend indien vaststaat dat het aanbrengen van verharding de

landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het pad niet worden aangetast.

Verkeer - Verblijfsgebied

De openbare ruimten binnen het plangebied zijn bestemd tot "Verkeer – Verblijfsgebied". Bij het huidige gebruik ligt het accent immers op de verkeersfunctie. Op de verbeelding is het beloop van de rijbaan aangegeven. De inrichting van de bermen is in principe flexibel. Op één plaats bevindt zich een verbreding van de openbare ruimte. Op deze verbreding wordt geparkeerd ten behoeve van onder meer het keukencentrum. Dit terrein is op de verbeelding aangeduid als "parkeerterrein".

Water

De bestemming "Water" is van toepassing op de watergang aan de zuidwestzijde van het plangebied.

Wonen

In de bestemming "Wonen" wordt een regeling gegeven ten aanzien van de opbouw en het gebruik van de huiskavels. Daarbij is een zonering aangegeven op de verbeelding, bestaande uit:

- a. een bouwvlak;
- b. een aanduiding "bijgebouwen" (achtertuin);
- c. buiten het bouwvlak en de aanduiding "bijgebouwen" (voortuin);

Met betrekking tot het gebruik is de mogelijkheid opgenomen tot de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep/bedrijf. De bestemmingsregeling kan als volgt worden gemotiveerd:

a. Bouwvlak

De situering van de woningen(en) zijn vastgelegd met een bouwvlak. In de meeste situaties is het bouwvlak zodanig gekozen, dat tussen de bestaande achtergevelrooilijn en de grens van het bouwvlak enige marge bestaat. Deze marge kan worden aangewend voor:

1. uitbreiding van het hoofdgebouw, waarbij de hoogte wordt bepaald door de maatvoeringseisen ten aanzien van het gehele bouwvlak;
2. de bouw van al of niet aangebouwde bijgebouwen. In een dorpse situatie past veelal geen huis zonder kap. Er is dan ook voorgeschreven, dat de bebouwing moet worden voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°.

b. Bijgebouwen

Ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" mogen bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. De situering van de aanduiding "bijgebouwen" is zodanig gekozen, dat het straatbeeld niet of zo weinig mogelijk door bijgebouwen en erfafscheidingen e.d. wordt beïnvloed. In het plan is een regeling opgenomen die het mogelijk maakt

dat op alle woonpercelen met een groot oppervlak ook een relatief groot bijgebouw gebouwd kan worden. De omvang van het bijgebouw wordt namelijk gerelateerd aan de omvang per woning van de aanduiding “bijgebouwen”. De gedachte achter deze regeling is dat het zowel ruimtelijk als functioneel verantwoord is om op grotere woonpercelen ook grotere bijgebouwen toe te staan.

c. Gronden buiten het bouwvlak en de aanduiding “bijgebouwen”

Op de gronden gelegen buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding “bijgebouwen” mag slechts beperkt worden gebouwd. Het betreft hier de gebruikelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's en erfafscheidingen. De bouw van gebouwen is beperkt tot een portiek of erker. Door op deze gronden in beperkte mate bebouwing toe te staan, worden de volgende stedenbouwkundige kwaliteiten beschermd:

1. Op gronden tussen de woning en het openbaar gebied, mag zeer beperkt worden gebouwd, zodat het bestaande straatbeeld wordt beschermd.
2. Vanwege de beoogde bescherming van het straatbeeld en dan vooral van de beleving van de omvang en situering van de hoofdgebouwen dienen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten minste op 2 meter of meer van de bestemming “Verkeer – Verblijfsgebied” te worden gesitueerd;
3. De aanduiding ‘bijgebouwen’ is in een aantal situaties ook aan de zijkant van het bouwperceel geprojecteerd. Door deze zonerings behouden deze delen van de huiskavels een onbebouwd, groen karakter. Hiermee ontstaat een soepele overgang naar de aanliggende ruimten en blijft vaak ook een visueel contact tot het achterliggende gebied behouden.

d. Aan-huis-gebonden beroep/bedrijvigheid.

In een dorp als Kaatsheuvel kan van oudsher een behoefte worden geconstateerd tot het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in of bij de woning. In het algemeen worden de volgende beroepen als aan-huis-gebonden aangemerkt: arts, tandarts, fysiotherapeut, dierenarts, advocaat, notaris, accountant en makelaar. In Kaatsheuvel treedt een aanvullende behoefte op om aan huis activiteiten in de ambachtelijke sfeer uit te oefenen.

Een stimulering van deze vormen van werkgelegenheid is gewenst, immers:

1. startende ondernemers kunnen uitgroeien tot goedlopende bedrijven;
2. voor de bevolking wordt enige ontplooiingsruimte gecreëerd;
3. de woonomgeving wordt verlevendigd.

Een dergelijke ontwikkeling is wel aan een aantal beperkende randvoorwaarden betreffende aard en omvang gebonden. Daarom wordt

er een onderscheid gemaakt in aan-huis-gebonden beroepen en consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten.

Aan-huis-gebonden beroepen in de zin van de zogenaamde vrije beroepen kunnen in de woning en de bijgebouwen worden uitgeoefend binnen het bepaalde in de Bouwverordening. Wel gelden hierbij de beperkingen, dat de woonfunctie duidelijk moet worden gehandhaafd en dat het woonmilieu niet onevenredig mag worden verstoord.

Tot de aan-huis-gebonden-bedrijvigheid worden activiteiten gerekend als timmermanwerkplaats, kap- en schoonheidssalon. Deze activiteiten kunnen niet rechtstreeks worden toegelaten. Er kunnen immers diverse vormen van overlast optreden, zoals:

- het gebruik van bijvoorbeeld hulpwerktuigen;
- opslag van goederen;
- uitholling draagvlak centrumvoorzieningen;
- verkeersaantrekkende werking.

Dergelijke ambachtelijke bedrijven passen bij het karakter van de Rechtvaart. Dit vormt dan ook de reden, dat deze activiteiten in het bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt, zij het nadat ontheffing door het College van Burgemeester en Wethouders is verleend. Uitdrukkelijke voorwaarde bij het verlenen van de dergelijke ontheffing is het voorkomen van overlast voor omwonenden.

e. Mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regels en toestaan dat de bewoning van bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg is toegestaan, mits voldaan wordt aan de onderstaande voorwaarden:

- *Mantelzorg.*
Voorwaarde is dat er sprake moet zijn van noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg. Onder mantelzorg wordt in zijn algemeenheid verstaan het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband. Deze omschrijving is zeer ruim en gaat verder dan uitsluitend de ouder-kindrelatie. Ook wordt in deze omschrijving geen leeftijdsgrens gesteld. De mantelzorgbehoefte dient te worden aangetoond middels een RIO of GGD-verklaring.
- *Omvang en ligging*
De regeling biedt een ontheffing voor het gebruik van de bijgebouwen bij een woning (burgerwoning of bedrijfswoning) binnen de bestaande bebouwingsregeling voor bijgebouwen op grond van het bestemmingsplan. Met andere woorden: het is niet de bedoeling dat voor dit gebruik extra bouwmogelijkheden worden geboden. De bebouwing dient te voldoen aan onder meer de voorwaarden in het bestemmingsplan, bouwbesluit.

De maximale oppervlakte in verband met bewoning ten behoeve van mantelzorg mag maximaal 85 m² bedragen. Omdat de regeling zich uitsluitend beperkt tot de bijgebouwen bij de (bedrijfs)woning is voldoende verzekerd dat de regeling zich niet kan uitstrekken tot bijgebouwen buiten de betreffende bestemming (de woonbestemming, het agrarisch bouwblok of de bedrijfsbestemming) of tot bedrijfsgebouwen.

- *Tijdelijkheid.*
Het betreft een tijdelijke situatie. Dit dient voor alle betrokken partijen kenbaar en voldoende verzekerd te zijn. Deze tijdelijkheid is niet vooraf in tijd bepaald. Zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen (als gevolg van verhuizing of overlijden) moet het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte worden beëindigd. De gemeente heeft in deze een actieve opstelling, in die zin dat op het moment van beëindiging van bewoning de ontheffing zonder nadere afweging wordt ingetrokken en vervolgens op de handhaving wordt toegezien. Bovendien verdient het aanbeveling dat in aanvulling op de ontheffing door middel van een overeenkomst tussen gemeente en belanghebbenden of door middel van een garantieverklaring de tijdelijkheid wordt gegarandeerd.
- *Belangenafweging.*
Het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de omgeving. Bovendien moet rekening worden gehouden met aspecten zoals veiligheid en milieu (geluid, geur).

Dit zijn de minimale voorwaarden waaraan in ieder geval dient te worden voldaan. Het is ter beoordeling van de gemeente om aanvullende voorwaarden te stellen. Zo kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld ten aanzien van de wijze van ontsluiting of parkeren of de ligging van het bijgebouw ten opzichte van buurpercelen.

Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)

Ter bescherming van de hoge archeologische verwachtingswaarden binnen het plangebied is de dubbelbestemming “waarde – archeologie” opgenomen.

Ter bescherming van de archeologische waarden zijn slechts bepaalde bouwwerkzaamheden zonder meer toegestaan. Het gaat hierbij om:

- bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken;
- gebouwen die maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht;
- gebouwen die niet groter zijn dan 100 m²;
- bouwen waarbij de grond niet dieper dan 30 cm wordt geroerd;

Wordt niet aan het bovenstaande voldaan dan dient een ontheffing aangevraagd te worden bij burgemeester en wethouders, waarbij een

archeologisch rapport overlegd dient te worden waaruit blijkt dat er geen aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden.

Voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Dit houdt in dat de bodem niet mag worden verstoord, tenzij daarvoor een vergunning is verleend; de aanlegvergunning. Op deze regeling zijn een aantal uitzonderingen gemaakt. Ten eerste is deze vergunning niet nodig voor werkzaamheden die minder dan 100 m² beslaan. Daarnaast is het niet nodig een vergunning te eisen voor werkzaamheden in reeds 'geroerde' grond, hetgeen inhoudt dat geen aanlegvergunning is vereist voor bodemingrepen die niet dieper dan 30 centimeter gaan. Voordat een aanlegvergunning kan worden verleend, zal eerst advies moeten zijn gevraagd aan een ter zake deskundige.

Waarde – Landschap (dubbelbestemming)

Ter bescherming van de in het plangebied voorkomende waardevolle houtsingels is een dubbelbestemming opgenomen. Voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden die de houtsingels kunnen beschadigen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Hieronder valt bijvoorbeeld het kappen of rooien van bomen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Met de dubbelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen.

Algemene gebruiksregels

In de gebruiksregels is aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd met de bestemmingen wordt geacht.

Algemene ontheffingsregels

Het plan geeft aan het College van Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid om in een beperkt aantal, meestal ondergeschikte gevallen ontheffing te kunnen verlenen. Het plan verkrijgt aldus flexibiliteit. Zo kunnen op nader te bepalen plaatsen ondergeschikte nutsvoorzieningen worden gesitueerd. Eventuele verschillen tussen verbeelding en werkelijke situatie in het terrein kunnen worden "opgevangen", door ondergeschikte afwijkingen van bepaalde grenzen op de verbeelding. Door de "10%-afwijk-clausule" kunnen elders in de regels aangegeven bepalingen betreffende maten en percentages wat worden versoepeld.

Het onderhavige plan bevat enige ontheffingsbevoegdheden, die qua "zwaarte" en reikwijdte min of meer directe gevolgen kunnen hebben voor andere belanghebbenden dan de aanvrager van de ontheffing.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn de wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee de bestemming "Bedrijf" kan worden gewijzigd in de bestemming "Wonen", op de verbeelding is door middel van de gebiedsaanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied" aangegeven voor welk gebied de wijzigingsbevoegdheid geldt.

Wijzigingsbevoegdheid 1

Op het perceel Rechtvaart 3a mogen ter vervanging van de bedrijfsbebouwing ten hoogste 2 vrijstaande woningen worden opgericht. De situering van de nieuw te bouwen woningen dient aan te sluiten op de woning Rechtvaart 3a.

Wijzigingsbevoegdheid 2

Op het perceel Rechtvaart 15 mag ter vervanging van de bedrijfsbebouwing ten hoogste 1 woning worden opgericht. Deze vrijstaande woning wordt naast de bestaande bedrijfswoning gebouwd. De situering zal sterk overeen dienen te komen, teneinde een evenwichtig straatbeeld te creëren.

Wijzigingsbevoegdheid 3

Op het perceel Rechtvaart 2 mag 1 woning worden opgericht. Bij de ontwikkeling van deze bebouwing moet rekening worden gehouden met de randvoorwaarden vanuit de aangrenzende verkeersruimte. Deze ruimte maakt deel uit van de westelijke randweg van de kern Kaatsheuvel. De inrichting van deze ruimte dient aan het principe van duurzaam veilig te beantwoorden.

Wijzigingsbevoegdheid 4

Op het perceel Rechtvaart 18 mag ter vervanging één nieuwe woning worden opgericht in een rooilijn die duidelijk terugligt ten opzichte van de huidige bedrijfswoning.

Algemene procedureregels

Ten aanzien van die ontheffingsbevoegdheden bepalen de regels dat de procedure dient te worden gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In dit artikel is onder meer aangegeven dat bouwwerken die ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan,

ondanks dat zij afwijken van het plan. Gebruik van gronden en opstallen zoals dat op het moment van de inwerkingtreding van dit plan plaatsvindt, mag hoewel het afwijkt van het plan niettemin worden gecontinueerd. Gebruik dat reeds onder het hiervoor geldende bestemmingsplan illegaal is aangevangen en ook volgens het nieuwe bestemmingsplan niet kan, blijft illegaal en mag dus niet worden voortgezet. De overgangsbepalingen zoals opgenomen, sluiten aan bij de standaardbepalingen uit het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening, die op 1 juli 2008 in werking is getreden.

Slotregel

In dit artikel staat de titel van het bestemmingsplan.

7. HANDHAAFBAARHEID

In het collegeprogramma 2006-2010 is handhaving opgenomen als één van de speerpunten van de gemeentelijke organisatie. Hiertoe is in 2009 van start gegaan met het opstellen van handhavingsbeleid. In dit beleid worden de kaders geschetst waarbinnen het cluster handhaving omgaat met handhavingszaken. In de loop van 2010 zal dit handhavingsbesluit worden vastgesteld en verder in dit bestemmingsplan worden verwerkt.

Ter voorbereiding op het bestemmingsplan is een inventarisatie van de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik gemaakt. Op basis van deze inventarisatie is bezien of bestaande bebouwing en/of bestaand gebruik in strijd is met het geldende bestemmingsplan "Rechtvaart".

Als blijkt dat sprake is van illegale bebouwing of illegaal gebruik, dat op grond van het nieuwe bestemmingsplan niet te legaliseren is, zal in beginsel daartegen handhavend worden opgetreden. Slechts in uitzonderlijke gevallen kan afgezien worden van handhaving.

8. MAATSCHAPPELIJKE & ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

8.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Als bijlage bij deze toelichting is het verslag van het gehouden vooroverleg gevoegd.

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van de Inspraakverordening gemeente Loon op Zand heeft van vrijdag 26 juni 2009 tot en met 6 augustus 2009 voor iedereen ter inzage gelegen. Tevens was het voorontwerp-bestemmingsplan te raadplegen via de gemeentelijke website www.loonopzand.nl. Ingezetenen van de gemeente Loon op Zand en belanghebbenden konden gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling inspraakreacties geven op het voorontwerp-bestemmingsplan. De resultaten van de gehouden inspraak zijn verwoord in het Eindverslag van de inspraak, dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

8.2. Economische uitvoerbaarheid

Het gemeentebestuur heeft met het voorliggende bestemmingsplan primair tot doel de bestaande situatie vast te leggen. In het bestemmingsplan wordt op twee locaties de realisatie van nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Met beide initiatiefnemers van deze locaties zijn exploitatie- en planschadeovereenkomsten gesloten. Met deze overeenkomsten is verzekerd dat de bouw van deze woningen geen kosten met zich meebrengen voor het gemeentebestuur.

Overige nieuwe ontwikkelingen zijn niet rechtstreeks mogelijk. Deze zijn geregeld in enkele wijzigingsbevoegdheden. Van deze bevoegdheid wordt – eventueel - gebruik gemaakt op verzoek van de eigenaren c.q. gebruikers van het desbetreffende perceel. Dit betekent, dat er geen gronden actief in de exploitatie worden genomen. Het opstellen van een exploitatieopzet voor deze eventuele ontwikkelingen is om deze reden niet mogelijk en noodzakelijk.