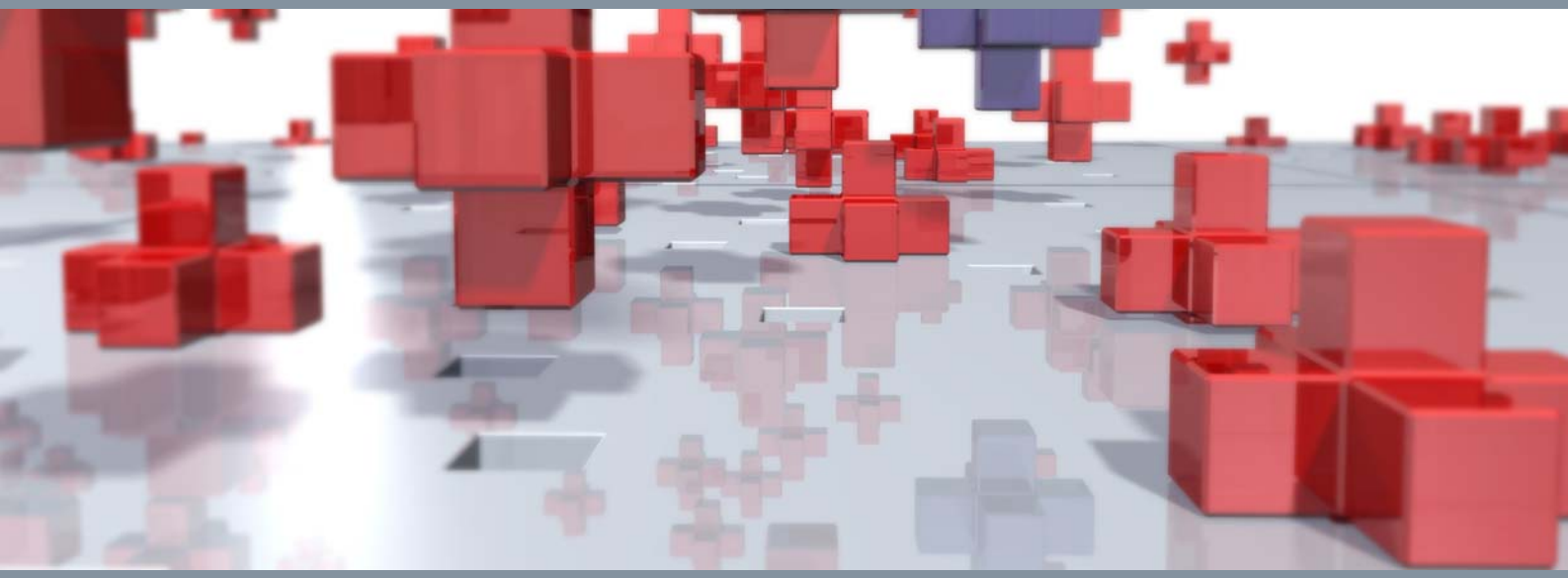
Bestemmingsplan ‘Weteringstraat 16 –17’

Gemeente Loon op Zand

Onherroepelijk



Ruimte om *in* te leven

Bestemmingsplan ‘Weteringstraat 16 - 17

Gemeente Loon op Zand

Onherroepelijk

Rapportnummer:	211X05570.068375_1_5
Datum:	Augustus 2012
Contactpersoon opdrachtgever:	Architektenburo Robben, de heer J. Robben
Projectteam BRO:	Joost van Kippersluis, Jochem Rietbergen
Concept:	maart 2010
Voorontwerp:	juni 2010
Ontwerp:	januari 2012
Vaststelling:	28 juni 2012
Onherroepelijk:	23 augustus 2012
Trefwoorden:	-
Bron foto kaft:	BRO, Abstract (3)
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

BRO
Ruimte om *in* te leven

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Leeswijzer 3

2. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL **5**
2.1 Inleiding 5
2.2 Ligging plangebied 5
2.3 Vigerend bestemmingsplan 5

3. PLANBESCHRIJVING **7**
3.1 Huidige situatie 7
3.2 Voorgenomen ontwikkeling 7
3.3 Beheerssituatie 8

4. BELEIDSKADER **9**
4.1 Rijksbeleid 9
4.2 Provinciaalbeleid 11
4.3 Gemeentelijk beleid 14

5. PLANOLOGISCHE ASPECTEN **17**
5.1 Geluid 17
5.2 Luchtkwaliteit 17
5.3 Bedrijven en milieuzonering 18
5.4 Bodem en grondwater 19
5.5 Externe veiligheid en leidingen 19
5.6 Waterparagraaf 20
5.7 Flora en Fauna 23
5.8 Archeologische en cultuurhistorische waarden 23

6. JURIDISCHE PLANOPZET **25**
6.1 Algemeen 25
6.2 Systematiek 25
6.2.1 Inleidende regels 25
6.2.2 Bestemmingsregels 26
6.2.3 Algemene regels 27
6.2.4 Overgangs- en slotregels 27

7. FINANCIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID **29**

8. PROCEDURE **31**
8.1 Algemeen 31
8.2 Wettelijk (voor)overleg 31
8.3 Inspraak 31
8.4 Vaststellingsprocedure 32

BIJLAGEN
Bijlage 1: Quick scan Flora- en Fauna
Bijlage 2: Eindverslag inspraak
Bijlage 3: Eindverslag vooroverleg

SEPARATE BIJLAGEN
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
Bijlage 2: Bodemonderzoek
Bijlage 3: Archeologisch onderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

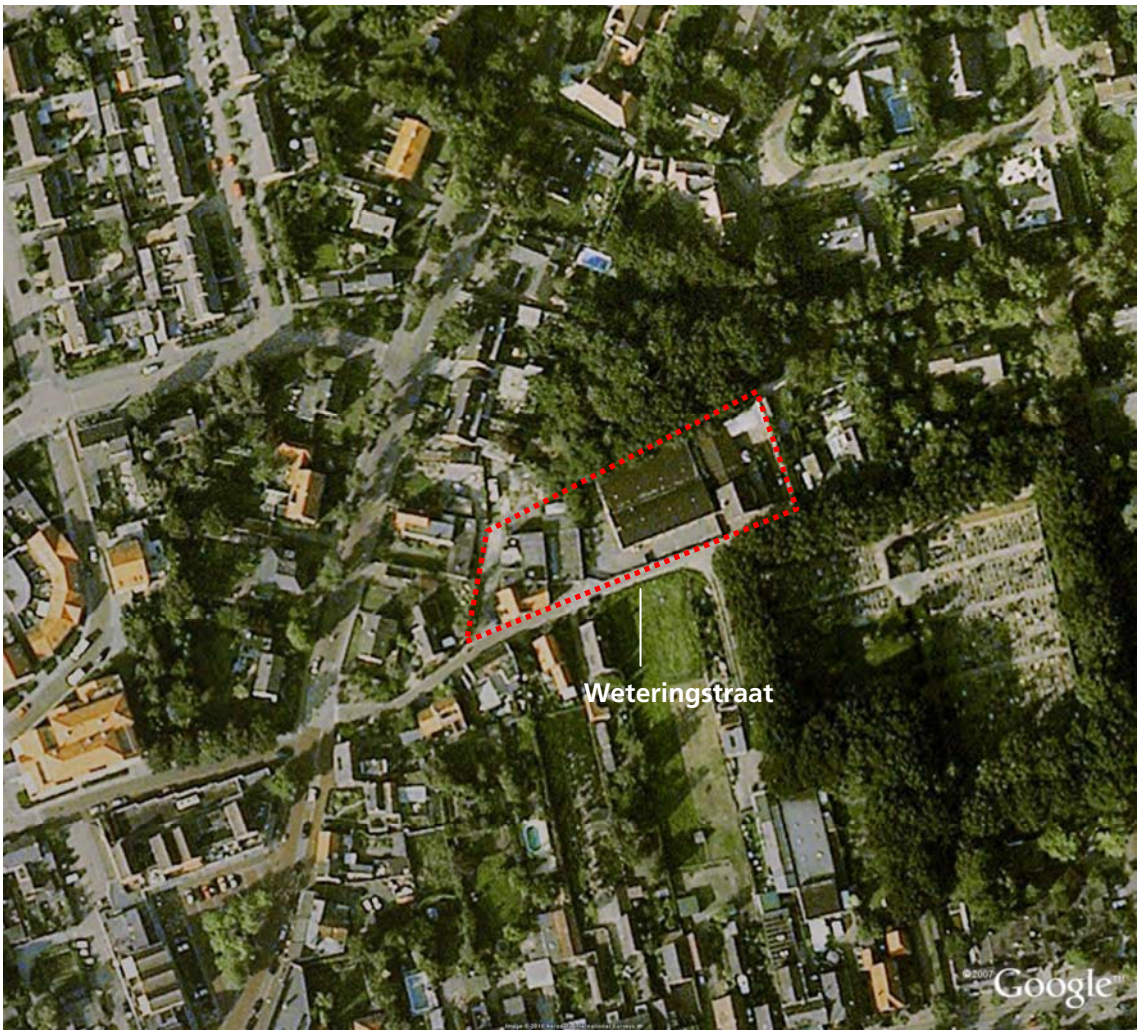
F.M. Investments BV is voornemens om vier geschakelde woningen op te richten op het perceel van de Weteringstraat 16-17 te Loon op Zand (gemeente Loon op Zand). De bouw van de vier woningen is op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand' niet mogelijk.

Om de ontwikkeling juridisch en planlogisch mogelijk te maken zal het bestemmingsplan ter plaatse moeten worden herzien. Om dit mogelijk te maken moet in ieder geval de vigerende bestemming en bedrijfscategorie van het perceel Weteringstraat 17a worden aangepast.

De gemeente Loon op Zand is in principe bereid medewerking te verlenen door middel van het opstellen van een herziening van het vigerend bestemmingsplan. Onderliggend rapport betreft een gedeeltelijke herziening om de ontwikkeling van de vier woningen aan de Weteringstraat te Loon op Zand planologisch - juridisch mogelijk te maken.

1.2 Leeswijzer

Allereerst wordt ingegaan op het gebiedsprofiel van de locatie. Daarna wordt de ontwikkeling beschreven. Het hierop volgende hoofdstuk omvat een motivering van het project, waarbij onder andere beleidsmatige, milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten aan de orde komen (hoofdstuk 4 en 5). Hoofdstuk 6 bevat de juridische vertaling. Daaropvolgend wordt de financiële en economische haalbaarheid van het plan aangeduid. Afgesloten wordt met het hoofdstuk voor de te volgen procedure.



Ligging plangebied

2. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk omvat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. Allereerst is het plangebied afgebakend. Vervolgens wordt het vigerende bestemmingsplan kort toegelicht.

2.2 Ligging plangebied

Het plangebied is centraal gelegen in de kern Loon op Zand aan de Weteringstraat 16-17, 17a en 17b (gemeente Loon op Zand), Nabij het plangebied bevindt zich het centrum van Loon op Zand.

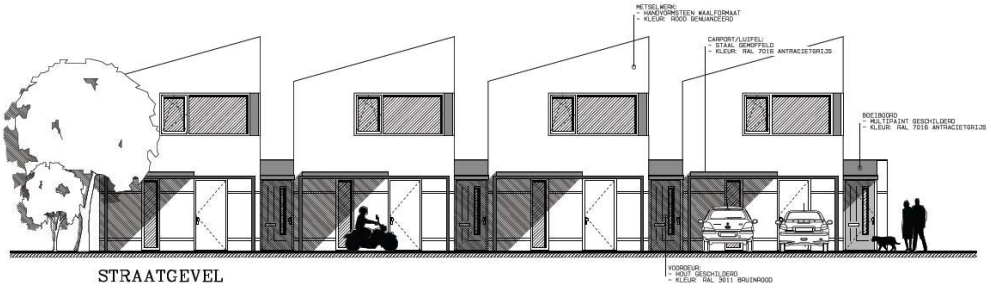
De Weteringstraat betreft een doodlopende 30 km/uur weg die aansluit op de Venloonstraat richting onder andere het centrum van de kern.

De percelen in het plangebied zijn kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie N, nummer 894, 895 en 1398.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand', vastgesteld op 23 maart 2000 door de gemeenteraad en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 24 oktober 2000 (nr. 680473).

Voor de gronden behorende tot het plangebied is de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' van toepassing. Op de gronden zijn bedrijfsinrichtingen en volumineuze detailhandel toegestaan met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale milieucategorie 3.



Impressie voorgenomen ontwikkeling

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Huidige situatie

Omgeving
Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk gebied van de kern Loon op Zand. De omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit woonbebouwing met her en kleinschalige bedrijvigheid en detailhandel. Ten zuidwesten van het plangebied is het centrum van Loon op zand gelegen met de daarbij behorende voorzieningen.

Ten oosten van de Weteringstraat is een begraafplaats gelegen en enkele woningen (rijwoningen en vrijstaande woningen).

Plangebied
Het plangebied zelf is in de huidige situatie deels bebouwd en deels open terrein. Aan de Weteringstraat 16-17 bevindt zich in de huidige situatie een leegstaand bedrijfspand. Op het preceel 17a is een 'bedrijf' (archiefopslag) gevestigd.

3.2 Voorgenomen ontwikkeling

In opdracht van F.M. Investments B.V. is door architectenbureau Robben BV een plan ontwikkeld om woningen op te richten op het perceel Weteringstraat 16-17 te Loon op Zand.

Het gaat om vier geschakelde woningen, haaks gesitueerd op de Weteringstraat. De hoofdbebouwing van de vier woningen bestaat uit twee bouwlagen met een hellend dak. Aan de achterzijde van de woning is ruimte voor laagbouw en/of bijgebouwen.

De woningen hebben diepe tuinen gelegen op het noorden.

Het parkeren geschiedt geheel op eigen terrein. In totaal is ruimte gecreëerd om twee parkeerplaatsen aan de voorzijde van de woningen te realiseren. De woningen worden ontsloten via de bestaande ontsluitingsweg (Weteringstraat).

Ten behoeve van de ontwikkeling van de vier geschakelde woningen aan de Weteringstraat 16-17 zal de milieucategorie van het naastgelegen bedrijfspand (Weteringstraat 17a) worden verlaagd.

3.3 Beheerssituatie

Naast de voorgenomen ontwikkeling heeft het bestemmingsplan eveneens een conserverend karakter. Voor een deel van het plangebied zijn de vigerende rechten uit het bestemmingsplan overgenomen. Bij het bedrijfspand gelegen aan de Weteringstraat 17a is de milieucategorie omlaag gebracht van 3 naar 1. Het bestaande bebouwing blijft gehandhaafd en is volgens de huidige situatie bestemd.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

In de Nota Ruimte[1] wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Om deze doelen te bereiken wil het rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingsassen. 'Bundeling van verstedelijking in infrastructuur' en 'organisatie in stedelijke netwerken' zijn beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- verstedelijking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding;
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

[1] De Nota Ruimte is formeel op 27 februari 2006 in werking getreden.

LEGENDA

	bestaand	in studie
Stedelijke regio	Stroomweg	
Bestaand stedelijk gebied provincie Noord-Brabant (2004)	Regionaal verbindend net (RVN)	
Ecologische verbindingszone	Hogesnelheidslijn	
GHS-natuur / in combinatie met water	Spoorweg	
GHS-landbouw	HOV-/doorstroomas	
AHS-landschap	Vaarweg	
AHS-landbouw	Intercitystation	
Regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE)	Stoptreinstation	
Robuuste verbinding *	Vliegveld	
Landschapsecologische zone	Concentratiepunt waterrecreatie	
Nationaal Landschap	Attractiepark van bovenregionale betekenis	
Openheid	Militair terrein	
Winterbed	Bos en heide, buiten de provincie Noord-Brabant (2005)	
Toekomstig winterbed	Bebouwing buiten de provincie Noord-Brabant (2005)	
Langetermijnreservering winterbed	Grote oppervlaktewateren, rivieren en beken (1997)	
Majeure ontwikkelingsopgave (begrenzing uit PKB)	Plangrens	
Majeure ontwikkelingsopgave (begrenzing nader te bepalen)		

* inclusief de daar binnen liggende ecologische verbindingszones

Bron: Provincie Noord-Brabant
Copyright (c) Dienst voor het kadaster en de openbare registers Apeldoorn
Tek. nr. 25.140, 27 juni 2008. Opmaak: Afdeling GEO, Provincie Noord-Brabant

0 5 10 km

schaal 1:170.000

N

Uitsnede plankaart interimstructuurvisie provincie Noord-Branbant (juli 2008)

Conclusie en doorwerking plangebied
Het initiatief speelt zich op lokaal niveau en heeft geen duidelijk herkenbare relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. De ontwikkeling van de woningen op het perceel Weteringstraat 16-17 kan gezien worden als de transformatie van het perceel, waar eerst twee woningen op het perceel gesitueerd waren, zullen er nu meerdere woningen voor teruggebouwd worden. Deze ontwikkeling kan gezien worden als intensiever gebruik van de locatie in bestaand stedelijk gebied. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid en zelfs bijdraagt aan de doelstelling van intensief ruimtegebruik.

4.2 Provinciaalbeleid

(interim) Structuurvisie ruimtelijke ordening en paraplunota
Het ruimtelijke ordeningsbeleid van de provincie sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008) is vervat in de 'Interimstructuurvisie' en de 'Paraplunota'.

Interimstructuurvisie ruimtelijke ordening
De Interimstructuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Ook is hierin opgenomen hoe op hoofdlijnen het beleid wordt uitgevoerd. De uitwerking van het beleid is opgenomen in de Paraplunota ruimtelijke ordening. De structuurvisie bevat de visie op het provinciaal ruimtelijk beleid, geeft een overzicht met provinciale belangen en benoemt de hoofdlijnen van beleid. Het Streekplan 2002 heeft hiervoor als basis gediend.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant heeft als hoofddoel: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:
1. meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de infrastructuur;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren.
4. zonering van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

LEGENDA

GHS-NATUUR	Natuurparel / natte natuurparel		Waterwingebied
	Overig bos- en natuurgebied		25- jaarszone
	Ecologische verbindingszone		100- jaarszone
GHS-LANDBOUW	Leefgebied kwetsbare soorten		Boringsvrije zone
	Leefgebied struweelvogels		Regionaal waterbergingsgebied
	Natuurontwikkelingsgebied		Reserveringsgebied waterberging
AHS-LANDSCHAP	Leefgebied dassen		Stroomweg
	Waterpotentiegebied		Regionaal verbindend net (RVN)
	RNLE-landschapsdeel		Spoorweg
AHS-LANDBOUW	Glastuinbouw - vestigingsgebied		Vaarweg
	Glastuinbouw - projectvestigingsgebied		Bestaand stedelijk gebied provincie Noord-Brabant (2004)
	Glastuinbouw - mogelijk doorgroeigebied		Bos en heide, buiten de provincie Noord-Brabant (2005)
	Glasboomteeltgebied		Bebouwing buiten de provincie Noord-Brabant (2005)
	Landbouwontwikkelingsgebied		Grote oppervlaktewateren, rivieren en beken (1997)
	Overig		Plangrens

Uitsnede Paraplunota, provincie Noord-Brabant (Juli, 2008)

Het plangebied is in de visie aangeduid als bestaand stedelijk gebied. Voor dit deel is het beleid gericht 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. Dit zal niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie van stadsdelen en of wijken.

Paraplunota ruimtelijke ordening

De Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 van kracht geworden. Aanleiding voor het opstellen van deze nota's is de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008. In de Interimstructuurvisie wordt ingegaan op de (ruimtelijke) belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en is het beleid in hoofdlijnen uitgewerkt. In de bijbehorende Uitvoeringsagenda 2008-2009 wordt beschreven hoe de doelen gerealiseerd gaan worden. De Interimstructuurvisie bevat het bestaande beleid zoals opgenomen in het ruimtelijk beleidsdocument 'Brabant in Balans', Streekplan Noord-Brabant 2002.

De Paraplunota ruimtelijke ordening is een uitwerking van het beleid uit de Interimstructuurvisie en omvat alle beleidsdocumenten, zoals de uitwerkingsplannen.

In de Paraplunota is het plangebied eveneens aangeduid als bestaand stedelijk gebied. Hiervoor gelden dezelfde uitgangspunten zoals gesteld in de interimstructuurvisie.

Uitwerkingsplan Groot Langstraat

Het uitwerkingsplan[2] is een ruimtelijk plan op het regionale schaalniveau. Het vormt een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen en maakt onderdeel uit van het provinciale toetsingskader op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld. Het uitwerkingsplan geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen weer en bevat voor onderdelen afspraken over de realisering daarvan. In deze plannen wordt vastgelegd hoe het programma voor woningbouw en bedrijventerreinontwikkeling verdeeld wordt, welke locaties worden ontwikkeld en in welke volgorde en tempo dat programma gerealiseerd wordt.

Het plangebied is in het uitwerkingsplan aangeduid als 'beheer- en intensiveringsgebied'. Voor dit deel is het beleid gericht 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. Dit zal niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie van stadsdelen en of wijken.

[2] Provincie Noord-Brabant, Groot Langstraaat, 21-12-2004

Conclusie en doorwerking plangebied
De voorgenomen ontwikkeling past binnen de gestelde provinciale kaders. Er is sprake van geconcentreerde verstedelijking door transformatie van bestaand stedelijk gebied.

In onderliggend initiatief wordt rekening gehouden met het provinciale ruimtelijke beleid. De aandacht voor de onderste lagen, met name voor water, wordt expliciet behandeld in de waterparagraaf. De ontwikkeling draagt daarnaast bij aan een kwaliteitsverbetering, middels het intensiever en zuiniger gebruiken van de ruimte en het verlagen van de milieucategorie.

4.3 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus Loon op Zand
De gemeente heeft in 2004 de "StructuurvisiePlus Loon op Zand" vastgesteld. Deze structuurvisie geeft de gemeentelijke kaders aan voor het beheer en ontwikkeling van stedelijk en landelijk gebied. De eigen identiteit en de mogelijkheden om deze te versterken staan hierbij centraal. De structuurvisie draagt bij aan een heldere positionering van de gemeente en geeft antwoord op tal van toekomstige beleidsvraagstukken. De structuurvisie ontwikkelt een duurzame structuur, waarbinnen kwaliteit geleidelijk kan "groeien". Er wordt een evenwicht tussen de verschillende beleidssectoren nagestreefd.

In het verleden is de gemeente Loon op Zand geconfronteerd met een afname van de "stedelijke" groei. Er is destijds veel aandacht besteed aan versterking van de kwaliteit van het woon- en leefmilieu, dit zal ook de komende jaren nog worden voorgezet. Om dit goed voor elkaar te krijgen zijn de volgende hoofdlijnen van beleid gedefinieerd:
- zorgdragen voor een duidelijk contrast ten opzichte van de stedelijke gebieden van Tilburg en Waalwijk en versterken van de eigen identiteit (groene gemeente, kwaliteit van de dorpen);
- behoud en versterking van cultuurhistorische waarden, elementen en structuren;
- zorgen voor duurzame, energiezuinige ontwikkelingen;
- op een evenwichtige wijze inspelen op de toenemende vergrijzing van de bevolking (onder meer de realisering van specifieke woonvormen en van specifieke zorgvoorzieningen);
- streven naar het realiseren van voldoende woon-, werk- en recreatieruimte voor de opvang van de eigen bevolking.

Volkshuisvesting Woonvisie Plus
De woonvisie van de gemeente Loon op Zand bevat drie belangrijke doelstellingen:
1. complete en robuuste kernen en wijken;
2. Loon op Zand profileren als recreatiegemeente;
3. keuzemogelijkheden voor alle bevolkingsgroepen.

Complete en robuuste kernen en wijken (1)
1. In wijken en kernen werken aan slimme functiecombinaties van voorzieningen;
2. Werken aan een totaalaanbod van haal- en brengdiensten in de dorpen;
3. Planologische mogelijkheden voor mantelzorgwoningen creëren.

Keuzemogelijkheden voor alle groepen (3)
1. Vergroten sociale voorraad door circa 35% van de nieuwbouw in de sociale sector;
2. Stimuleren van breed aanbod van woonconcepten voor senioren met accent op grondgebonden nultredenwoningen en nultredenappartementen;
3. Als richtlijn bij ontwikkeling toepassen van het basispakket Woonkeur en BTB en een pluspakket veiligheid voor woning en woonomgeving. Daarbij experimenten met Domotica stimuleren;
4. Prestatieafspraken met Casade maken over het vernieuwingsprogramma om de kwaliteit van het bestaande aanbod van seniorenwoningen te verbeteren door sloop-nieuwbouw of renovatie;
5. Jaarlijks toevoegen 20 eenheden (huur en koop) 'verzorgd wonen' nabij woonzorgservicezones in Kaatsheuvel en Loon op Zand;
6. Onderzoek doen naar inzet starterslening vanuit SVN en andere financieringsmogelijkheden;
7. Stimuleren van CPO door bij projectovereenkomst eisen te stellen bij locatieontwikkeling, en advisering en voorlichting aan op te richten collectieven;
8. Onderzoek naar huisvestingsvraag van buitenlandse werknemers;
9. In de koopsector toevoegen van tweekappers en vrijstaande woningen;
10. Samen met Casade inzet voor de huisvesting van statushouders en pardonners conform taakstelling afspreken;
11. De huidige woonwagenstandplaats normaliseren en niet meer overdragen aan Stichting Jade.

Op basis van dit uitvoeringsprogramma is ook bepaald voor welke doelgroepen er voornamelijk gebouwd moet worden. Het gaat hierbij om:
- Starters: in de huursector is het aanbod voldoende. Toevoeging is gewenst bij sociale koopwoningen tussen € 150.000 - € 200.000. Tot 2020 circa 350 sociale koopwoningen. Dit kan door verkoop en nieuwbouw gerealiseerd worden;
- Doorstromers tot 55 jaar: Er is vooral aanvullend behoefte aan tweekappers en vrijstaande woningen, zowel voor de eigen behoefte als voor vestigers van buiten de gemeente. Het tekort bedraagt in totaal circa 200 woningen;

- Doorstromers vanaf 55 jaar: De opgave is om het geringe aanbod van kwalitatief goede grondgebonden nultredenhuurwoningen te vergroten. In de huursector zou het gaan om een tekort van 400 nultredenwoningen. Toevoeging van dit aantal kan niet alleen door nieuwbouw (saldo gewenste toevoeging is namelijk 175 woningen), door sloop / nieuwbouw en opplussen van appartementen.

Conclusie
Het gemeentelijk beleid is gericht op het versterken van de kwaliteit van het woon- en leefmilieu in Loon op Zand. Onderliggend initiatief levert een bijdrage aan deze gemeentelijke doelstelling, middels intensivering en kwaliteitsverbetering. Daarnaast zal het verlagen van de milieucategorie van het bedrijf aan de Weteringstraat 17a het woon- en leefklimaat verbeteren van de Weteringstraat en directe omgeving.

5. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Geluid

In de Wet geluidhinder (WGH) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek[3] uitgevoerd naar rail- en wegverkeerslawaai. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Conclusie
Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De Wet geluidhinder legt geen restricties op aan de voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10}.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoren woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden

[3] Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Bouwplan Weteringstraat, K-Plus, d.d. 1 februari 2010, projectnummer M9 495.401

voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie
In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van 1500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De vier te ontwikkelen woningen die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, vallen onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. Dat betekent dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten[4]

Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering (afstand) tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Omdat er met het initiatief wordt voorzien in de realisatie van woonbebouwing hebben hinderzones van eventuele omliggende bedrijven invloed op de ontwikkeling. Onderliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van vier woningen aan Weteringstraat 16-17 en de verlaging van de milieucategorie van 3 naar 1 voor het bedrijfspand aan de Weteringstraat 17a.

Het bedrijf aan de Weteringstraat 17a betreft een opslagloods voor archief (milieucategorie 1). De loods is volgens de huidige situatie bestemd (gebruik, bebouwingsmogelijkheden) en vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling en andersom.

[4] 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009..

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen relevante bedrijven gevestigd. Onderliggend initiatief vormt daarmee geen belemmering voor de omliggende bedrijvigheid en andersom.

5.4 Bodem en grondwater

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van functiewijziging en herinrichting vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een bodemonderzoek[5] uitgevoerd. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Conclusie
Op basis van de resultaten van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen noemenswaardige verontreiniging aangetroffen is. Er kan echter niet geheel uitgesloten worden dat ter plaatse van deellocatie A (zie onderzoek voor ligging locatie) een verontreiniging met minerale olie onder de bebouwing aanwezig is.

Aanbevolen wordt om ten tijde van de herontwikkeling van de locatie en de sloop van de bebouwing ter plaatse van deellocatie A, nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid en omvang van een eventuele verontreiniging met minerale olie in de grond. De milieuhygiënische bodemkwaliteit van het overige terrein vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van de locatie.

5.5 Externe veiligheid en leidingen

Er zijn uiteenlopende risico's waaraan men in de dagelijkse leefomgeving bloot kan staan. Het betreft hierbij onder meer risico's van gevaarlijke stoffen in bedrijven en bij transport van deze stoffen. Deze risico's zijn verbonden aan een bepaalde plaats. Voor het transport zijn dat de wegen, het spoor, de waterwegen en de buisleidingen. Vooral bij nieuwe woningbouwontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden.

Er zijn uiteenlopende risico's waaraan men in de dagelijkse leefomgeving bloot kan staan. Het betreft hierbij onder meer risico's van gevaarlijke stoffen in bedrijven en bij transport van deze stoffen. Deze risico's zijn verbonden aan een bepaalde plaats.

[5] Verkennend bodemonderzoek aan de Weteringstraat 16 en 17 te Loon op Zand, Milon BV, d.d. 5 maart 2010, projectnummer 20101066

Voor het transport zijn dat de wegen, het spoor, de waterwegen en de buisleidingen. Vooral bij nieuwe woningbouwontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden.

Bevi-inrichtingen
In en nabij het plangebied komen geen Bevi-inrichtingen voor.

Transport
Er vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats op de nabij gelegen wegen en/of buisleidingen.

Vaarwegen
Het invloedsgebied vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over vaarwegen is in onderhavig geval niet van toepassing.

Spoorwegen
Het invloedsgebied vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over vaarwegen is in onderhavig geval niet van toepassing

Conclusie
Vanuit het aspect externe veiligheid ondervindt onderhavig initiatief geen belemmeringen.

5.6 Waterparagraaf

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan en is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. In deze waterparagraaf worden relevante wateraspecten benoemd en wordt weergegeven hoe bij het initiatief rekening is gehouden met het waterbelang.

Beleidskader
Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het provinciale waterplan van Noord-Brabant, het waterbeheersplan van waterschap Brabantse Delta, het Nationaal Waterplan, Waterbeheer 21e eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Waterschap De Brabantse Delta: Waterbeheersplan 2010-2015
Waterschap Brabantse Delta is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater in dit deel van de gemeente Loon op Zand. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering.

Op hoofdlijnen is het beleid gericht op:
- Het behoud van veilige dijken;
- Het behoud van droge voeten;
- Voldoende water;
- Gezonde (water)natuur;
- Schoon water (waterkwaliteit).

Waterschap De Brabantse Delta: toetsingskader ruimtelijke ordening
Het toetsingskader ruimtelijke ordening vormt de ruimtelijke vertaling van het waterschapsbeleid. In het document 'De ruimte blauw geordend' geeft het waterschap aan waar en hoe (onder de randvoorwaarden van een duurzaam watersysteem) kansen liggen voor landbouw en stedelijke functies.

Kenmerken watersysteem (huidige situatie)
Ligging en gebruik
Het plangebied is gelegen in bestaand ‘stedelijk’ gebied van de kern Loon op Zand. Het plangebied is in de huidige situatie voorzien van bebouwing en erfverharding omgeven door bebouwde percelen. Groen is nagenoeg niet aanwezig in het plangebied.

Bodem en grondwater
Op de bodemkaart van Nederland is het plangebied niet gekarteerd. De bodem in het plangebied bestaat waarschijnlijk uit eerdgronden of zandgronden. Eerdgronden zijn zandgronden met een humusrijke, donkere, bovenlaag, als gevolg van jarenlange agrarische bewerking. Ter plaatse van het plangebied geldt waarschijnlijk grondwatertrap VII of VIII. Grondwaterstand VII heeft een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) tussen de 80 en 140 cm beneden maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van meer dan 120 cm beneden maaiveld. Grondwaterstand VIII heeft een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van meer dan 140 cm beneden maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van meer dan 120 cm beneden maaiveld.

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of beschermd gebied. Het plangebied is gelegen binnen een infiltratiegebied.

Oppervlaktewater
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen watergangen gelegen.

Riolering
In de bestaande situatie is de huidige bebouwing aangesloten op de riolering.

Water in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling
In de huidige situatie is het perceel aan de Weteringstraat 16-17 nagenoeg geheel verhard. Onderhavig initiatief betreft de realisatie van 4 geschakelde woningen op het perceel. De bestaande opstallen zullen ten behoeve van de ontwikkeling worden gesloopt. Er is geen sprake van een toename aan verharding. Derhalve is compenserende waterberging niet aan de orde.

Het hemelwater en het huishoudelijke afvalwater worden gescheiden aangeleverd. Het huishoudelijke afvalwater zal worden aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel.

Doordat het gebied uitermate geschikt is voor infiltratie kan voor de afvoer van het hemelwater gedacht worden aan het aanbrengen van infiltratiekratten rondom de nieuwbouw met een overstort op de gemeentelijke riolering bij extreme neerslag.

Verder dienen er geen uitlogende materialen gebruikt te worden om vervuiling te voorkomen. Er zullen bouwmaterialen toegepast moeten worden die geen uitlogende of uitspoelbare stoffen bevatten.[6]

Conclusie en samenwerking met de waterbeheerder
Met het oog op een duurzaam waterbeheer kan het initiatief onbelemmerd doorgang vinden. Het initiatief betreft de nieuwbouw van 4 geschakelde woningen op een reeds nagenoeg geheel verhard terrein. Hierdoor is geen sprake van een toename van verhard oppervlak en is compenserende waterberging derhalve niet aan de orde.

Het bestemmingsplan dient in het kader van de watertoets door de gemeente Loon op Zand te worden voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta.

[6] Het is niet toegestaan om voor dakgoten en daken zacht PVC, bitumen, zink, koper en / of lood te gebruiken.

5.7 Flora en Fauna

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de **Natuurbeschermingswet** van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de **Flora- en faunawet** (de soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op:

- de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld;
- de Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld; de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten.

Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden. In het kader van onderliggend initiatief is een quick scan[7] uitgevoerd naar beschermde natuurwaarden in en rondom het plangebied. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige scan is een bijlage bij dit bestemmingsplan.

Conclusie
Uit de quick scan blijkt dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van natuur. Onderliggend initiatief kan in de huidige vorm doorgang vinden mits bij de uitvoering van de werkzaamheden er rekening gehouden wordt met broedende vogels.

5.8 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Archeologie
Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) op 1 september 2007 is de verantwoordelijkheid ten aanzien van het bodemarchief gedecentraliseerd naar de gemeente. De provincie Noord-Brabant blijft hierbij bestemmingsplannen (en afwijkingen hiervan) toetsen op archeologie en cultuurhistorie, maar gaat er daarbij wel vanuit dat de gemeente zijn eigen taak naar behoren zelfstandig zal uitvoeren.

Op de cultuurhistorische waarden kaart (CHW-kaart) van de provincie Noord-Brabant is de archeologische verwachtingswaarde aangegeven. Op deze kaart is het plangebied gelegen waarover geen direct gegevens bekend zijn ten aanzien van de bodemhistorie.

Om inzicht te krijgen in de aanwezige archeologische waarden in het plangebied is door ARC een bureau-onderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd.[8]

[7] Quick Scan Flora- en Fauna
[8] De onderzoeksrapportage 2011-133 is als separate bijlage opgenomen.

Tijdens het karterend booronderzoek is dekzand aangetroffen. Het dekzand is recent tot 60 á 105 cm –mv vergraven. Onder het vergraven pakket zijn archeologische indicatoren waargenomen. Diepere grondsporen uit de periode Neolithicum – Nieuwe Tijd kunnen nog wel aanwezig zijn. Hierdoor blijft voor het plangebied een middelhoge tot hoge archeologische trefkans op grondsporen uit deze tijd van kracht.

Met betrekking tot de te slopen bebouwing bestaan de grondroerende werkzaamheden uit het verwijderen van de fundering. Aangezien het bodemarchief ter plaatse van de fundering waarschijnlijk al is verstoord, is verder archeologisch onderzoek hiervoor niet nodig.

Hoewel diepe grondsporen nog aanwezig kunnen zijn, vinden de bodemverstorende werkzaamheden geheel plaats binnen het reeds verstoorde pakket. De nieuwbouw is gepland in het zuiden van de onderzoekslocatie. Hier is de bodem tot ca. 90 `a 105 cm –mv vergraven, terwijl de geplande verstoringsdiepte ca. 75 cm –mv bedraagt. Hierdoor vormt de nieuwbouw geen bedreiging voor eventueel aanwezige archeologische sporen. Verwacht wordt dat de verstoring die optreedt door de aanleg van de parkeerplaatsen ook binnen het reeds verstoorde pakket blijft.

De meldingsplicht conform art. 53 van de Monumentenwet uit 1988 blijft hoe dan ook van kracht. Mochten bij graafwerkzaamheden op de onderzoekslocatie alsnog archeologische resten en/of sporen worden aangetroffen, dient dit direct te worden gemeld aan de bevoegde overheid.

Cultuurhistorie
Op de cultuurhistorische waarden kaart (CHW-kaart) van de provincie Noord-Brabant is de Weteringstraat aangeduid als een historische geografische lijn met een redelijke hoge waarde.

Daarnaast is het pand aan de Weteringsstraat 16 aangeduid als MIP-object. Het pand betreft een oude bedrijfswoning / fabriekswoning uit 1947 behorende bij de voormalige schoenmakerij. Objecten die opgenomen zijn in de MIP-inventarisatie van de provincie Noord-Brabant hebben formeel geen beschermde status zoals gemeentelijke en/of rijksmonumenten.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemeen

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.
De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

6.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2008.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

6.2.1 Inleidende regels

Begrippen
In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten:
Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de

wijze van meten op de plankaart geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

6.2.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. Het onderhavige bestemmingsplan bevat twee bestemmingen (Bedrijf en Wonen).

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

- *bestemmingsomschrijving*: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.
- *bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding;
- *afwijken van de bouwregels*: in deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan het bevoegd gezag kan afwijken door het verlenen van een omgevingsvergunning. Een afwijingsbevoegdheid wordt alleen opgenomen als dit noodzakelijk wordt geacht in verband met het gewenst ruimtelijk beleid. Dat wil zeggen dat de bevoegdheid alleen in het bestemmingsplan wordt opgenomen als de gemeente vanuit beleidsmatige overwegingen een zekere flexibiliteit in het plan wil houden. De bevoegdheid tot het verlenen van de omgevingsvergunning wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria;
- *specifieke gebruiksregels*: in dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden;
- *afwijken van de gebruiksregels*: in deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de gebruiksregels waarvan het bevoegd gezag kan afwijken. Een afwijkingsbevoegdheid wordt alleen opgenomen als dit noodzakelijk wordt geacht in verband met het gewenst ruimtelijk beleid. Dat wil zeggen dat de bevoegdheid alleen in het bestemmingsplan wordt opgenomen als de gemeente vanuit beleidsmatige overwegingen een zekere flexibiliteit in het plan wil houden. De bevoegdheid tot het verlenen van de omgevingsvergunning wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria.

6.2.3 Algemene regels

- *Anti-dubbeltelbepaling*: deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;
- *Algemene gebruiksregels*: in deze bepaling worden de gebruiksvormen genoemd die in ieder geval in strijd zijn met het plan;
- *Algemene afwijkingsbevoegdheid:* in dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan kan worden afgweken. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;

6.2.4 Overgangs- en slotregels

- *Overgangsrecht*: bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid;
- Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet;
- *Slotregel:* deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

7. FINANCIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkeling die met onderhavig plan wordt mogelijk gemaakt, betreft een particulier initiatief. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te verankeren is voor rekening en risico van de particuliere initiatiefnemer een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan (inclusief benodigde onderzoeken op het gebied van milieuhygiëne) opgesteld.

Afspraken over de planherziening zijn in een anterieure (exploitatie)overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Loon op zand vastgelegd. In deze overeenkomst zijn tevens afspraken met betrekking tot kostenverhaal (kosten voor aanleg van infrastructuur, kabels & leidingen, groen, opstellen plannen etc.) vastgelegd.

8. PROCEDURE

8.1 Algemeen

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

8.2 Wettelijk (voor)overleg

Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. De vooroverlegreacties zijn verwerkt in een verslag vooroverleg. Dit verslag is als bijlage opgenomen bij deze toelichting. De reacties van deze instanties zijn voor zover zij daartoe aanleiding geven in dit plan verwerkt.

8.3 Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.
Dit plan heeft als voorontwerp terinzage gelegen van 6 januari 2011 tot en met 16 februari 2011. Binnen de termijn is 1 inspraakreactie binnen gekomen. Deze reactie is samengevat en beantwoord in het eindverslag inspraakprocedure dat als bijlage bij de toelichting is opgenomen. De reactie heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het plan.

8.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Mede aan de hand van de eventuele zienswijzen zal het bestemmingsplan gewijzigd worden.

BIJLAGEN

Bijlage 1:

Quick scan Flora- en Fauna

Quick Scan Flora- en fauna Weteringstraat 16-17 Loon op Zand

Datum	: December 2009
Opdrachtgever	: F.M. Investments B.V.
Ter attentie van	: Dhr. J. M. Robben
	(Architectenbureau Robben B.V.)
Projectnummer	: 211x03901
Opgesteld door	: J. van Mierlo
i.a.a.	: J. van Kippersluis

Natuurwetgeving & Planologie

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de interim Structuurvisie vastgelegd.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er n.a.v. Projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermd Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dieren plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn, maar waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen. Met passende maatregelen kan de aanvraagprocedure voor een ontheffing voorkomen worden. Voor soorten van 'tabel 2' geldt bovendien dat een ontheffing

niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Indien in de bijlage van een gedragscode ook vogels worden genoemd geldt deze vrijstelling ook voor deze soorten. Als passende maatregelen niet mogelijk zijn dan dient er een ontheffing aangevraagd te worden op grond van een belang behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermt wordt. Het beschermingsregime bepaalt ook het afwegingskader dat gebruikt wordt om de ontheffingsaanvraag te beoordelen.

Provinciaal beleid
De EHS en de provinciale groenstructuur zijn ruimtelijk in de interimstructuurvisie vastgelegd. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingszones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingszones tussen de gebieden. Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vind plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen. De na te streven natuurdoelen in de EHS zijn vastgelegd in meerdere natuurgebiedsplannen en een beheersgebiedsplan.

Resultaten

		Van toepassing	Niet van toepassing
Gebiedsbescherming	Het gebied ligt in de invloedsfeer van een Natura-2000 gebied		
	Het gebied ligt in de invloedssfeer van de EHS		
	Er wordt bos gekapt en de boswet treed in werking		
Soort bescherming	algemene soorten & soorten van tabel 1		
	soorten van tabel 2		
	soorten van de bijlage 1; het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten		
	soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn		
	vogels waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn		
	vogels waarvoor inventarisatie gewenst is		

Bijlage 2:

Eindverslag inspraak

gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN WETERINGSTRAAT 16-17

EINDVERSLAG INSPRAAKPROCEDURE

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 11 oktober 2011

1. INLEIDING

Burgemeester en wethouders hebben het voorontwerpbestemmingsplan Weteringstraat 16-17 voorbereid. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de percelen Weteringstraat 16 t/m 17c te Loon op Zand.

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het mogelijk maken van de bouw van 4 woningen ter vervanging van de bedrijfsbebouwing op de percelen Weteringstraat 16-17.

2. GEVOLGDE INSPRAAKPROCEDURE

Het voorontwerpbestemmingsplan Weteringstraat 16-17 heeft op grond van de Inspraakverordening gemeente Loon op Zand heeft van 6 januari tot en met 16 februari 2011 voor iedereen ter inzage gelegen. Tevens was het voorontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de gemeentelijke website www.loonopzand.nl.

Ingezetenen van de gemeente Loon op Zand en belanghebbenden konden gedurende de termijn dat het voorontwerp ter inzage lag zowel schriftelijk als mondeling inspraakreacties geven op het voorontwerpbestemmingsplan.

3. INSPRAAKREACTIES

3.1 Ontvangen inspraakreacties

Van de volgende rechtspersoon is een inspraakreactie ontvangen:

Naam en adres	Datum ontvangst
Beatus b.v., Berkenlaan 26, 5175 BM Loon op Zand deze inspraakreactie is aangevuld bij brief van 8 augustus 2011	22 februari 2011

Alle ingediende inspraakreactie zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen. Alle ontvangen reacties worden daarom inhoudelijk behandeld.

3.2 Samenvatting en beantwoording inspraakreacties

In de onderstaande tabellen zijn de ontvangen inspraakreacties samengevat en geeft de gemeente een reactie op deze zienswijzen. Vervolgens worden per inspraakreactie de conclusies aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.2.1 Inspraakreactie Beatus b.v.

	Samenvatting	***Reactie***
a.	Vooralsnog kan niet worden ingestemd met een wijziging van de milieucategorie voor Weteringstraat 17a van categorie 3 naar categorie 1	Het pand Weteringstraat 17a wordt al geruime tijd gebruikt voor de opslag van archiefstukken e.d.. Die vorm van gebruik kan aangemerkt worden als vallend in categorie 1. in die zin levert de in het voorontwerpbestemmingsplan voorziene regeling dan ook geen beperking van het bestaande gebruik op. Gelet op enerzijds de voorkeursafstanden tot woonbebouwing voor

		een categorie 3-bedrijf en anderzijds de feitelijk aanwezige woningen op de percelen Weteringstraat 17B en Weteringstraat 15A, is het niet reëel te veronderstellen dat er op dit perceel alsnog nieuwvestiging van een categorie 3-bedrijf plaats zou kunnen vinden.
b.	Onderzocht wordt of er geïnteresseerden zijn voor de aankoop van het pand. In de aanvullende brief is aangegeven dat geen overeenstemming is bereikt	Deze mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen.
c.	In de aanvullende brief wordt verder aangegeven dat de heer De Leeuw nimmer een feitelijke toezegging in de richting van de (toenmalige) portefeuillehouder heeft gedaan, dat met die verlaging kon worden ingestemd.	In de perceptie van de (toenmalige) portefeuillehouder heeft de heer De Leeuw in een gesprek begin 2009 te kennen gegeven geen bezwaar te hebben tegen een andere categorieaanduiding, mits het huidige gebruik zou kunnen worden voortgezet. Voorwaarde was wel dat hij een eventuele herziening van het bestemmingsplan ter toetsing wilde inzien.

Conclusie

Op grond van de hiervoor weergegeven reacties wordt het redelijk en ruimtelijk verantwoord geacht de categorieaanduiding voor Weteringstraat 17 A $^{t}/_{m}$ C te verlagen van 3 naar 1. Belangrijkste overweging daarbij is dat woonbebouwing op deze locatie thans veel passender is dan het handhaven van de bestaande bedrijfsbebouwing.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlage 3:

Eindverslag vooroverleg

gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN WETERINGSTRAAT 16-17

VERSLAG VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 11 oktober 2011

1. INLEIDING

Burgemeester en wethouders hebben het voorontwerpbestemmingsplan Weteringstraat 16-17 voorbereid. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de percelen Weteringstraat 16 t/m 17c te Loon op Zand.

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het mogelijk maken van de bouw van 4 woningen ter vervanging van de bedrijfsbebouwing op de percelen Weteringstraat 16-17.

2. GEVOERD OVERLEG

Over het voorontwerpbestemmingsplan Weteringstraat 16-17 is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg gevoerd met diverse (overheids)organisaties. Van de volgende organisaties is over het bestemmingsplan een reactie ontvangen:

Naam en adres
VROM Inspectie voor de leefomgeving, postbus 16191, 2500 BD ‘s GRAVENHAGE
Gedeputeerde staten van Noord-Brabant, postbus 90151, 5200 MC ’s-Hertogenbosch
Waterschap Brabantse Delta, postbus 5520, 4801 DZ Breda
NV Nederlandse Gasunie , postbus 323, 5600 AH Eindhoven
TenneT, postbus 718, 6800 AS Arnhem
Gemeente Loon op Zand, gemeentelijke monumentencommissie, Postbus 7 5170 AA KAATSHEUVEL
Brandweer Midden en West Brabant, Cluster Dongen, Loon op Zand, Waalwijk De heer J.P. van Wanrooij, Postbus 3208, 5003 DE TILBURG

De VROM Inspectie, gedeputeerde staten van Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta, NV Nederlandse Gasunie en TenneT geven in hun reactie aan dat zij geen opmerkingen hebben over het voorontwerpbestemmingsplan. Deze reacties worden in het vervolg van dit verslag daarom inhoudelijk buiten beschouwing gelaten.

3. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING REACTIES

In de onderstaande tabellen zijn de ontvangen reacties samengevat en geeft de gemeente een reactie op deze zienswijzen. Vervolgens worden per reacties de conclusies aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.1 Gemeentelijke Monumentencommissie

	Samenvatting	***Reactie***
a.	De commissie adviseert de paragraaf archeologie over te nemen, mits de gemeentelijke archeoloog positief adviseert	Deze suggestie wordt overgenomen
b.	De commissie is van mening dat de te slopen (bedrijfs)woning ondergewaardeerd is en pleit voor een zodanige aanpassing van het plan dat de woning kan worden behouden.	Door de situering van de bedrijfswoning vrij centraal op het perceel, is een economisch haalbare verkaveling, waarbij die woning wordt gehandhaafd, niet mogelijk. Indien vervangende woningbouw niet mogelijk blijkt te zijn, bestaat het risico dat de bestaande

		bedrijfsbebouwing wordt vervangen door nieuwe. Het thans geldende bestemmingsplan laat dat rechtstreeks toe, waarbij niet aangestuurd kan worden op het handhaven van de huidige bedrijfswoning. De mogelijkheid dan alsnog woonbebouwing op deze locatie te ontwikkelen, is dan voor jaren verkeken.

Conclusie
Vooral omdat het realiseren van vervangende woonbebouwing op deze locatie thans veel passender is dan het handhaven van de bestaande bedrijfsbebouwing en er onvoldoende ruimte is voor een economisch verantwoorde alternatieve invulling, wordt de suggestie te streven naar het handhaven van de bedrijfswoning niet overgenomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan
De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 Brandweer Midden en West Brabant

	Samenvatting	***Reactie***
a.	De reactie heeft uitsluitend betrekking op bluswater en bereikbaarheid	Bij de verdere praktische uitwerking van het plan zullen de adviezen van de brandweer worden betrokken

Conclusie
Vanuit de brandweer zijn er geen bezwaren tegen de voorgestane ontwikkeling.

Gevolgen voor het bestemmingsplan
De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Archeologisch onderzoek

Regels

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Hasselt
www.BRO.nl