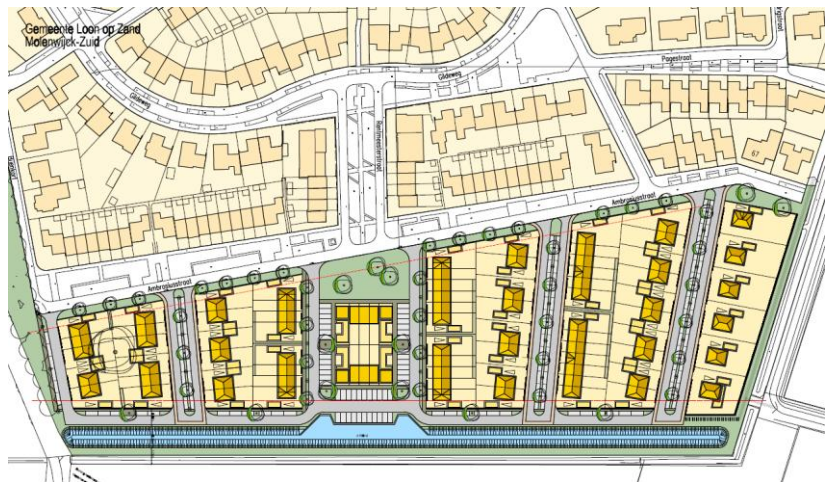


GEMEENTE LOON OP ZAND

Bestemmingsplan Molenwijck – Zuid Fase 3 & 4



Toelichting

INHOUD	BLZ
1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Ligging plangebied	3
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4. Leeswijzer	4
2. BESTAANDE SITUATIE	5
2.1. Ruimtelijke & functionele structuur	5
3. BELEIDSKADER.....	7
3.1. Bovengemeentelijk beleid	7
3.2. Gemeentelijk beleid.....	12
4. PLANBESCHRIJVING	15
4.1. Ruimtelijke uitgangspunten	15
4.2. Stedenbouwkundig plan	15
4.3. Verkeer & parkeren	17
5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	19
5.1. Milieu	19
5.2. Waterhuishouding	25
5.3. Archeologie en cultuurhistorie	29
5.4. Flora & fauna.....	32
5.5. Leidingen	33
6. JURIDISCHE REGELING	35
6.1. Systematiek en techniek	35
6.2. Toelichting op de bestemmingen	36
6.3. Overige bepalingen	37
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
8. OVERLEG & INSPRAAK.....	42
8.1. Overleg	42
8.2. Inspraak.....	42
8.3. Zienswijzen.....	42

Bijlagen:

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek
Bijlage 2	Kwantitatieve Risicoanalyse
Bijlage 3	Notitie Spuitzone 25 juni 2014
Bijlage 4	Aanvullend flora- en faunaonderzoek
Bijlage 5	Rapportage second opinion spuitzone
Bijlage 6	Onderzoek spuitzone
Bijlage 7	Rapport waterhuishouding
Bijlage 8	Ruimtelijke onderbouwing archeologie
Bijlage 9	Archeologisch booronderzoek
Bijlage 10	Flora- en faunaonderzoek
Bijlage 11	Eindverslag vooroverleg
Bijlage 12	Eindverslag inspraak (anoniem)
Bijlage 13	Eindverslag zienswijzen (anoniem)

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Loon op Zand heeft het verzoek binnengekregen van Jansen Bouwontwikkeling om medewerking te verlenen aan de bouw van circa 90 woningen in aansluiting op het woongebied Molenwijk-Zuid, ten zuiden van de Ambrosiusstraat in het dorp Loon op Zand. Het betreft fase 3 en 4 van de wijk Molenwijk-Zuid. Het plan is door de gekozen stedenbouwkundige opzet makkelijk faseerbaar.

De gemeente is bereid hier medewerking aan te verlenen omdat met de voorgenomen ontwikkeling een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan het faciliteren van de woningbehoefte in de kern Loon op Zand.

Omdat het initiatief niet past binnen het geldende bestemmingsplan, wordt voor de gronden in het plangebied een herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

1.2. Ligging plangebied

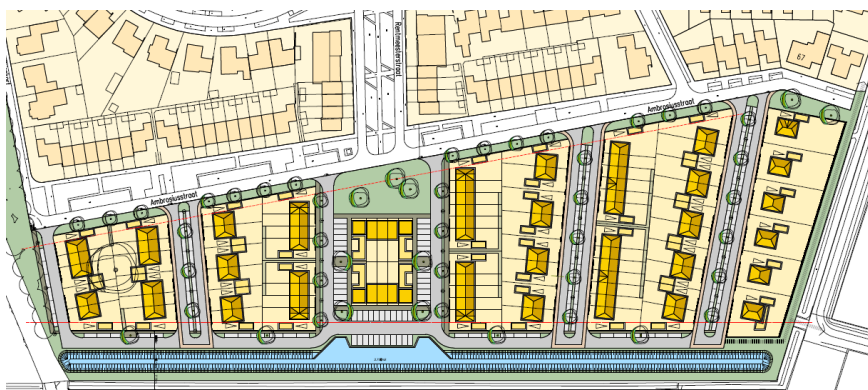
Het plangebied is gelegen aan de zuidoostzijde van de kern Loon op Zand, direct ten zuiden van de Ambrosiusstraat en ten oosten van het Moleneind.



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

Bron: <http://maps.google.nl>

Het plangebied maakt onderdeel uit van een jong ontginningslandschap dat open en grootschalig is en waar een blokverkaveling is gerealiseerd met rechte wegen, watergangen etc. Dit beeld loopt door tot de huidige dorpsrand, welke tevens een rechte lijn vormt, die is ontstaan na de afronding van de recente dorpsuitbreiding van Loon op Zand aan de zuidzijde. Westelijk van Moleneind wordt het gebied gekenmerkt door een relatief besloten landschap met opgaande beplantingselementen.



Plangebied met indicatief inrichtingsplan (nb: plan kan op ondergeschikte punten anders worden uitgevoerd, zie verderop in deze toelichting)

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2011'. De gemeenteraad van Loon op Zand heeft dit bestemmingsplan vastgesteld op 15 december 2011.

De gronden in het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3). Binnen deze bestemming is de realisatie van woningen, wegen en bijbehorende voorzieningen niet toegestaan. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken zal daarom het bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied herzien moeten worden ex artikel 3.1 Wro.

1.4. Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: geeft een beschrijving van de bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: beschrijft het beleidskader;
- Hoofdstuk 4: hierin worden het plan en de uitgangspunten die eraan ten grondslag liggen beschreven;
- Hoofdstuk 5: bevat een toetsing aan de diverse milieu- en omgevingsaspecten;
- Hoofdstuk 6: bevat de juridische planopzet en een toelichting hierop;
- Hoofdstuk 7: gaat in op de economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: hierin worden de resultaten van overleg en inspraak behandeld.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke & functionele structuur

Het plangebied is op dit moment in agrarisch gebruik voor de teelt van maïs. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een watergang met aan de westzijde een grote solitaire boom.

Direct ten noorden van het plangebied loopt de Ambrosiusstraat, die een breed profiel heeft. Aan de noordzijde wordt deze straat begrensd door lange stroken met voornamelijk rijwoningen, bestaande uit 2 bouwlagen met kap.

Ten zuiden van het plangebied, afgescheiden van het plangebied door een A-watergang, is een (kerstbomen)kwekerij gelegen aan het Moleneind.

Hieronder een impressie van het plangebied en de directe omgeving:



Doorzicht naar plangebied vanaf Rentmeesterstraat



Zicht op plangebied van Moleneind



Bestaande bebouwing aan de noordwestzijde van het plangebied (Ambrosiusstraat)



Bestaande bebouwing aan de noordoostzijde van het plangebied (Ambrosiusstraat)



3. BELEIDSKADER

Voorliggend plan past binnen de beleidskaders van het Rijk. Het Rijksbeleid bevat geen specifieke voorwaarden voor onderhavig plan, voor zover deze niet zijn uitgewerkt in het beleid van lagere overheden.

3.1. Bovengemeentelijk beleid

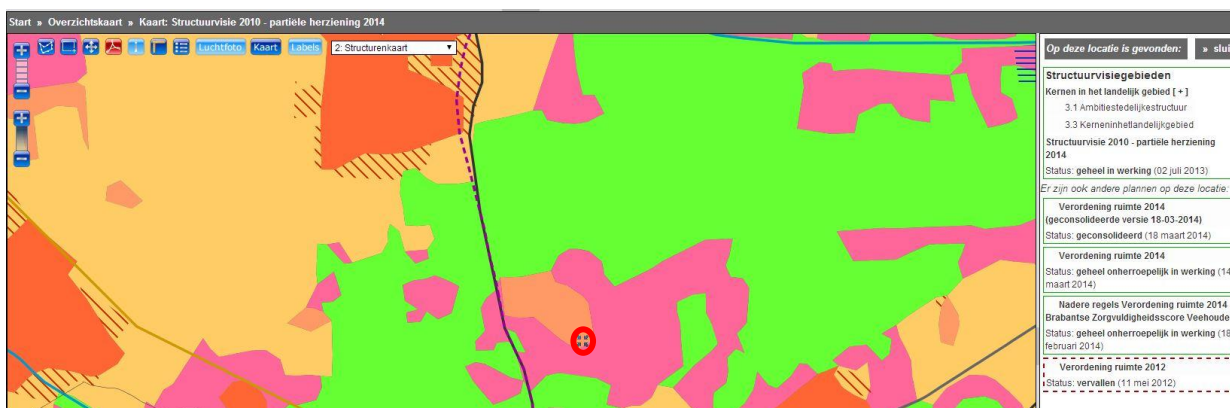
Structuurvisie ruimtelijke ordening

De structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025. De structuurvisie is op 1 oktober 2010 vastgesteld en op 1 januari 2011 in werking getreden en daarna partieel herzien bij besluit van Provinciale State d.d. 7 februari 2014. De structuurvisie is één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving. De structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de samenhang weer met het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water.

De ruimtelijke hoofdstructuur van de provincie is opgebouwd uit 4 deelstructuren:

- de groenblauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

Op onderstaande uitsnede van de 'Structurenkaart' (bron: ruimtelijkeplannen.brabant.nl) is te zien dat het plangebied ligt binnen de stedelijke structuur en de aanduiding 'kernen in het landelijk gebied' heeft. De kernen in het landelijk gebied moeten conform het provinciale beleid, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte voor wonen, werken en voorzieningen. Hierbij moet zoveel mogelijk gezocht worden naar ruimte binnen de bestaande stedelijke structuur. Onderhavig plan betreft de bouw van circa 90 woningen met bijgebouw binnen bestaand bebouwd gebied in de kern van Loon op Zand.



Partiële herziening 2014

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 vastgesteld.

Het betreft geen geheel nieuwe visie, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Op onderdelen heeft er echter bijsturing plaatsgevonden. Als gevolg van diverse besluiten die Provinciale Staten recent hebben genomen en die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Dit betreft onder meer besluiten over de toekomstige duurzame ontwikkeling van de veehouderij, alsmede het provinciaal natuur/groenbeleid en de investeringsagenda Agenda van Brabant (PS december 2010 en PS juni 2013).

De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Verander(en)de sturing en rol van de provincie: de provincie zet meer dan voorheen in op het actief aangaan en ondersteunen van allianties en innovatieve financieringsconstructies; Er vindt een verschuiving plaats van aanbod- naar vraag gestuurd beleid (netwerksamenleving);
- Nieuwe financieringsconstructies vanuit de Investeringsagenda;
- Versterkt stedelijk netwerk: de provincie werkt aan een kader voor versterking van de agglomeratiekracht van Brabant;
- Het nieuwe natuurbeleid vraagt om een wijziging van het compensatiebeleid: financiële compensatie wordt gemakkelijker en fysieke compensatie vindt in beginsel plaats binnen de EHS;
- De ondergrond is als provinciaal belang benoemd;
- Het beleid voor een zorgvuldige veehouderij en mestverwerking is conform de besluiten rondom de Transitie naar zorgvuldige veehouderij aangepast.
- Om de verspreiding van glas tegen te gaan wordt voorgesteld uitbreiding van solitaire bedrijven in gemengd landelijk gebied niet langer toe te staan.
- Aanpassing van de uitvoeringsparagrafen, vanwege de gewijzigde sturingsfilosofie en rol van de provincie en daarmee de inzet van instrumenten.

Bovenstaande wijzigingen in de provinciale structuurvisie als gevolg van de vastgestelde partiële herziening 2014 hebben geen gevolgen voor onderhavig plangebied. De voorgenomen ontwikkelingen zijn passend binnen de provinciale structuurvisie.

Verordening ruimte

Deze Verordening stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

Op 1 juni 2012 is de Verordening ruimte 2012 in werking getreden. Deze verordening is herzien met de vaststelling van de Verordening ruimte 2014 op 7 februari 2014 door Provinciale Staten. De Verordening ruimte 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden. Ten opzichte van de Verordening ruimte 2012 omvat de verordening diverse wijzigingen.

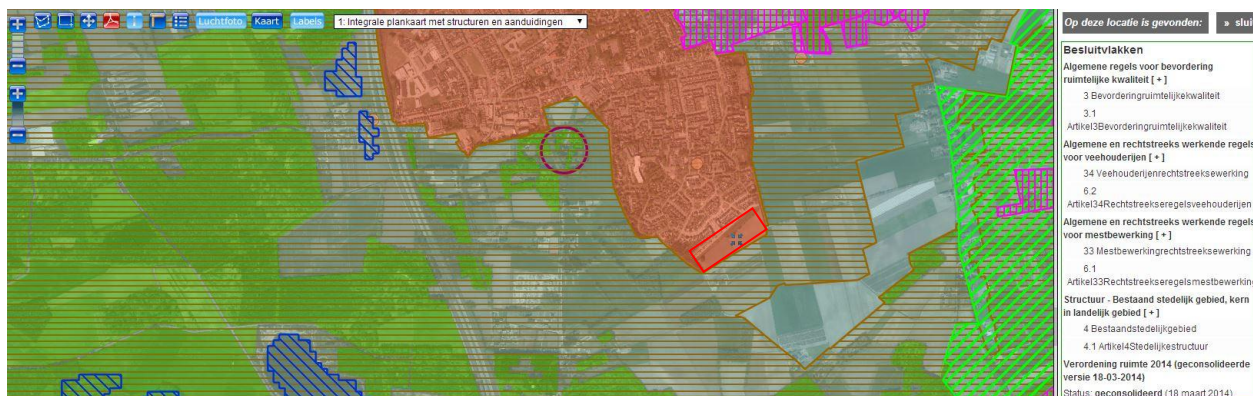
Deze wijzigingen hebben in hoofdzaak betrekking op:

- vereenvoudiging en verduidelijking: de opbouw van de Verordening ruimte 2014 is gewijzigd waardoor ze beter aansluit bij de systematiek van de bestemmingsplannen. Daarnaast is er gekozen voor een directer taalgebruik met meer opsommingen, eenvoudiger zinnen en herkenbare formuleringen.
- wijzigingen vanwege het rijksbeleid: met de vaststelling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is het rijksbeleid gewijzigd. Dat heeft ook gevolgen voor de kaders die in de provinciale verordening zijn opgenomen.
- wijzigingen vanwege het landbouwbeleid: deze hebben in hoofdzaak betrekking op het beleid voor veehouderijen en de transitie naar zorgvuldige veehouderij en het beleid rond mestverwerking.
- wijzigingen vanwege het natuurbeleid: deze wijziging heeft met name betrekking op het compensatiebeleid.
- overige wijzigingen: er zijn diverse wijzigingen doorgevoerd vanuit praktijkervaringen.

De beleidsaanpassingen zijn gebaseerd op de Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014.

De belangrijkste voorgestane wijziging ten aanzien van gronden gelegen binnen stedelijk gebied betreft het opnemen van de rijksladder voor duurzame verstedelijking (conform artikel 3.1.6 Bro) binnen de toepassing van zorgvuldig ruimtegebruik ingeval van stedelijke ontwikkeling.

Zoals te zien op onderstaande uitsnede ligt het plangebied (rode omkadering) binnen het stedelijk gebied van Loon op Zand (bron: geconsolideerde versie van de Verordening Ruimte 2014 op ruimtelijkeplannen.brabant.nl):



Voor het plan zijn specifiek de artikelen 4.2 en 4.3 van toepassing.

Artikel 4.2 Stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in in bestaand stedelijk gebied.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan gezien de ligging binnen 'bestaand stedelijk gebied'.

Artikel 4.3 Nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
 - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

In de Verordening ruimte is opgenomen dat gemeenten regionale woningbouwafspraken maken in het Regionaal Ruimtelijk Overleg. Die afspraken dienen ter onderbouwing voor ruimtelijke plannen waarin in woningbouw is voorzien. De gemeente Loon op Zand maakt onderdeel uit van de regio Midden-Brabant. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg zijn de bouwafspraken vastgesteld. Deze zijn hierna toegelicht. Op grond hiervan moet geconcludeerd worden dat er binnen de gemaakte

afspraken meer dan voldoende ruimte is om de capaciteit van het onderhavige plan toe te voegen.

Dit betekent dat onderhavig plan past binnen het provinciale beleid uit de Verordening ruimte. De woningaantallen en te bereiken differentiatie zullen anterior worden vastgelegd.

Mede ter voldoening aan het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6, lid c, ladder voor duurzame verstedelijking, geldt het navolgende.

De gemeente wenst op deze locatie woningbouw mogelijk te maken. In de provinciale Bevolkings- en woningbehoefteprognose, actualisering 2011, is aangegeven wat de omvang van de woningbehoefte is voor onder andere de regio Midden-Brabant en ook specifiek voor de gemeente Loon op Zand. Voor het maken van regionale woningbouwafspraken is deze behoefte door de provincie doorgerekend naar de periode 2013 tot en met 2022. Voor deze periode is voor de regio de behoefte bepaald op 17.255 woningen.

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg Midden-Brabant van 19 december 2013 zijn de bouwafspraken 2014 vastgesteld. Op basis van deze afspraken mag de gemeente in de periode 2013 tot en met 2022 995 woningen aan de voorraad toevoegen.

In de matrix woningbouwcapaciteit 2013 van de gemeente Loon op Zand is een woningbouwcapaciteit opgenomen van 1036 woningen. In dit aantal is de capaciteit voor het onderhavige plan begrepen.

Van de in de matrix opgenomen woningbouwcapaciteit is maar een gering deel harde plancapaciteit. Het gaat om 297 woningen. Dit is slechts 29%. Op basis van het provinciaal beleid mag worden uitgegaan van een streefwaarde van 100% van de behoefte inclusief vervanging. In verband hiermee moet geconcludeerd worden dat er binnen de gemaakte afspraken meer dan voldoende ruimte is om de capaciteit van het onderhavige plan toe te voegen aan de harde capaciteit. Met de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan stijgt de harde plancapaciteit naar 37%.

Van de voor de komende tien jaar in de matrix opgenomen woningbouwcapaciteit ligt ongeveer de helft in binnenstedelijk gebied. De gemeente heeft al meer dan 15 jaar in haar beleid prioriteit gegeven aan inbreiden. Het overgrote deel van de gerealiseerde woningen ligt dan ook in binnenstedelijk gebied. Dit heeft tot gevolg dat intussen veel locaties in het stedelijk gebied zijn benut voor woningbouw. Binnen de bestaande bouwde kom is geen ruimte om de capaciteit van Molenwijk fase 3 en 4 op te vangen.

De in de matrix opgenomen capaciteit in uitleggebieden betreft in hoofdzaak de locaties Sweensstraat-West en Hooivork II. De capaciteit in Hooivork II is onherroepelijk en nog slechts beperkt van omvang (17 woningen). In de vermelde 10-jaarsperiode is op de locatie Sweensstraat-West voorzien in ongeveer 360 woningen. Na vaststelling van het bestemmingsplan voor de locatie Sweensstraat-West stijgt de harde plancapaciteit naar $\pm 80\%$. Dit percentage ligt nog steeds ruim onder het streefpercentage van 100.

Om de totale woningbehoefte van de gemeente voor de komende tien jaar (995 woningen) te kunnen realiseren, is het - gelet op de slechts geringe inbreidingscapaciteit - onvermijdelijk om de nu voorliggende locatie die in de Verordening ruimte is aangewezen als bestaand stedelijk gebied, te benutten voor woningbouw.

De Bro ladder voor duurzame verstedelijking kent overigens nog een derde trede, te weten over bereikbaarheid van uitleggebieden, voor zover deze buiten het stedelijk gebied zijn gelegen. Ondanks dat dat hier niet aan de orde is, kan worden opgemerkt dat de nieuwe wijk bereikbaar wordt voor alle in de gemeente gangbare vervoermiddelen.

3.2. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie (2014)

In de Structuurvisie is aangegeven dat de gemeentelijke focus is gericht op het realiseren van woningbouw op inbreidingslocaties. Wanneer de capaciteit in bestaand stedelijk gebied niet meer toereikend is om de woningbehoefte op te vangen, kan worden uitgeweken naar eventueel beschikbare capaciteit in uitleggebieden. Zoals hiervoor reeds gemotiveerd is, kan de woningbouwopgave niet volledig worden gerealiseerd binnen inbreidingslocaties. Vandaar dat uitgeweken kan worden naar o.a. onderhavige uitleglocatie.

Woonvisie-plus

De woonvisie van de gemeente Loon op Zand is op 29 mei 2009 vastgesteld en heeft als titel 'Een woongemeente met uitstraling – Woonvisie-plus'. Deze woonvisie geeft een doorkijk naar de ontwikkelingen en de visie daarop tot 2015. Er wordt ook een doorkijk gegeven naar 2020. De gemeente Loon op Zand zet in op versterking van het woon- en leefklimaat in de dorpskernen. De drie centrale doelstellingen van de woonvisie zijn:

- Complete en robuuste kernen en wijken;
- Loon op Zand profileren als recreatiegemeente;
- Keuzemogelijkheden voor alle bevolkingsgroepen.

De complete en robuuste kernen zijn geformuleerd vanuit de gedachte dat deze zo veel mogelijk zelfstandig moeten kunnen functioneren.

Het robuuste is er in gelegen dat samenleven en ontmoeten van mensen belangrijk is voor het welzijn en de zelfredzaamheid van mensen. De gemeente ondersteunt actief het behoud van sociale netwerken door ontmoetingsplekken te creëren en te behouden, afhankelijk van de schaal van de kern. Daar waar dat kan, wil de gemeente slimme combinaties van voorzieningen ondersteunen. Groei van het inwoneraantal is gewenst, maar wel passend bij de lokale behoefte. De kernen moeten ook een thuis bieden voor verschillende generaties, met een evenwichtige leeftijdsopbouw.

De recreatieve sector heeft een belangrijke functie voor Loon op Zand. Deze sector biedt de huidige en toekomstige inwoners een bron voor werkgelegenheid. Ook worden de lokale winkels en voorzieningen ondersteund. De recreatieve functie is meer dan de Efteling alleen. De gemeente kent een uniek buitengebied met de Loonse en Drunense Duinen, Huis ter Heide en het Blauwe Meer. De gemeente wil de verbinding tussen de recreatievoorzieningen verbeteren en de recreatieve kwaliteiten van de dorpskernen versterken. Dat laatste wil zij realiseren door het versterken van de stedenbouwkundige kwaliteit van de dorpen en kernen en daarin de groene kwaliteiten van de kernen meer benadrukken.

De gemeente maakt zich sterk voor een evenwichtige bevolkingsopbouw. Daarbij is de insteek om niet sterker te vergrijzen en te ontgroenen dan de gemiddelde regionale ontwikkeling. Daarom is er keuze nodig op de woningmarkt. Alleen op die manier kan een evenwichtige bevolkingsopbouw ondersteund worden. De gemeente pakt die ambitie op door:

- De kernvoorraad van de huursector te vergroten;
- Per saldo huurwoningen voor senioren toe te voegen;
- Een vernieuwingsprogramma voor bestaande huurwoningen van senioren te ondersteunen;
- Woonzorgconcepten te realiseren voor mensen met een zorgvraag;
- De bouw van betaalbare koopwoningen voor starters te stimuleren;
- De bouw van meer tweekappers en vrijstaande woningen voor gezinnen te stimuleren.

Rekening houdend met deze ambitie geldt het volgende indicatieve bouwprogramma:

Type	Percentage
Huur	
Nultreden grondgebonden sociale huurwoningen	10*)
Grondgebonden sociale huurwoningen	10*)
Nultreden grondgebonden vrije sector woningen (deze categorie mag gedeeltelijk met verdieping)	20

Koop	
Goedkope (=sociaal) koopwoningen (rijenbouw)/ starters:	15*
Tweekappers op iets kleinere percelen ($\pm 250\text{m}^2$)	10
Tweekappers op iets grotere percelen ($\pm 350\text{m}^2$)	15
Nultreden grondgebonden vrijstaande koopwoningen (deze categorie mag gedeeltelijk met verdieping)	10*
Vrijstaande woningen (mag patio)	10
	100

*) Percentage moet als minimum worden aangehouden.

Het programma hoeft niet noodzakelijk te worden beperkt tot bovenstaande woningtypen; creatieve ideeën moeten ook mogelijk zijn binnen de gegeven kaders.

In het kader van de grondexploitatie zoals overeengekomen tussen de gemeente en de ontwikkelaar zijn deze algemene richtlijnen vertaald naar aantallen en typologieën. Op basis van dit indicatieve bouwprogramma wordt in het onderhavige bestemmingsplan voorzien in de sociale woningbouw door de realisatie van 31 goedkope koopwoningen. Bij de exploitatie van het gebied wordt rekening gehouden met de mogelijkheid om ook huurwoningen te realiseren. Voorts zal worden gestreefd naar een zo groot mogelijke diversiteit aan woningtypes, met dien verstande dat geen appartementen zijn toegelaten. Dit vanwege het feit dat meer appartementen zijn gerealiseerd dan is voorzien in het indicatieve programma van de Woonvisie-plus.

Voor de realisering van het bouwprogramma is een anterieure overeenkomst gesloten.

Met de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied wordt de kern Loon op Zand ruimtelijk versterkt. Zie de beschouwing in de paragraaf over Verordening ruimte voor een confrontatie van het woningbouwprogramma met de woningbehoefte. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan het geprojecteerde aantal woningen. Bovendien is het plan makkelijk faseerbaar.

Woonkeur en Duurzaam Bouwen

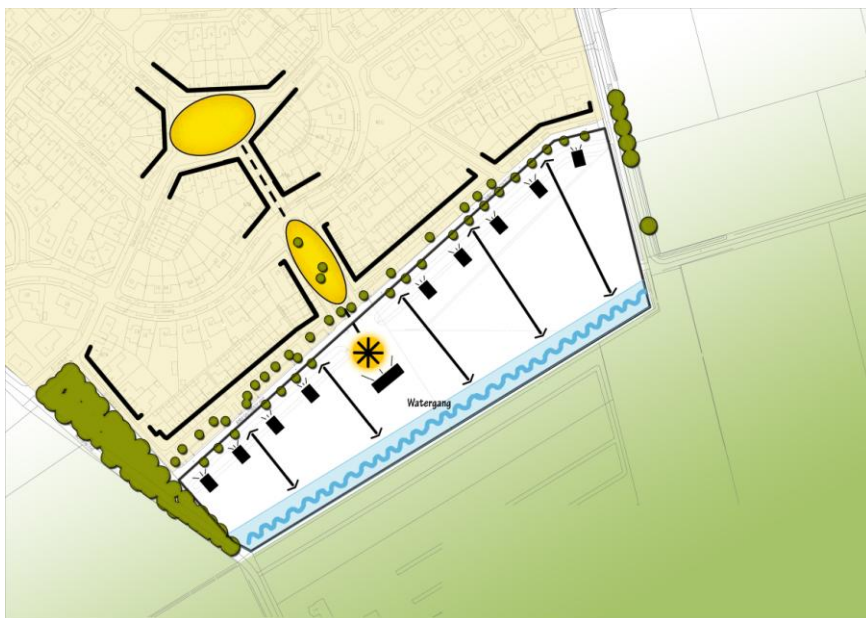
De woningen dienen zoveel mogelijk te voldoen aan het Basispakket Woonkeur en het pluspakket Veiligheid. Daarbij is aandacht voor toegankelijkheid en duurzaam bouwen.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Ruimtelijke uitgangspunten

In december 2011 is er een eerste verkavelingsopzet gemaakt voor het plangebied (Pouderoyen Compagnons, 080-047, d.d. 11 december 2011). Hierbij zijn de volgende ruimtelijke uitgangspunten gehanteerd:

- Verplaatsing watergang naar zuidrand;
- Afronding Molenwijck-Zuid met een eigen invulling en doorzichten naar het landschap;
- Doorzetten reeks bijzondere elementen in noord-zuidzone;
- Behoud royaal profiel Ambrosiusstraat, door groenstrook en bijzondere eindwoningen;
- Goed faseerbaar plan met flexibele opzet en eigen identiteit.



Planconcept

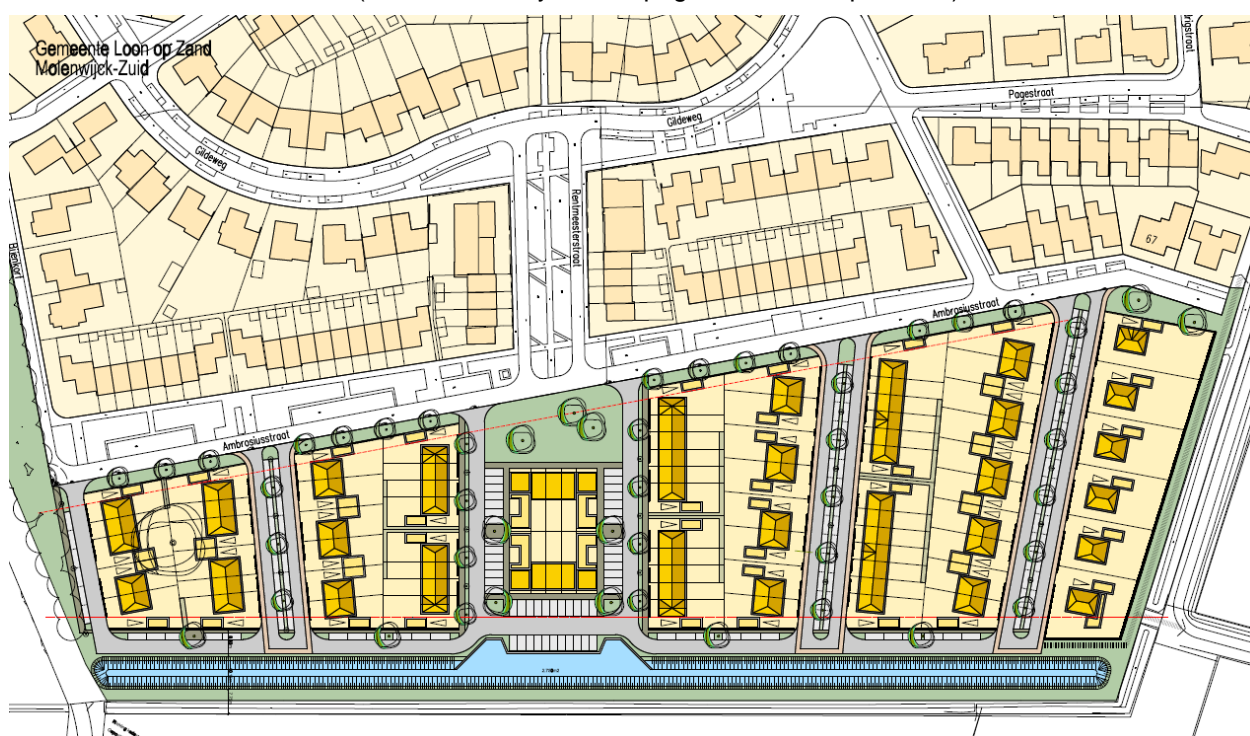
4.2. Stedenbouwkundig plan

Deze uitgangspunten zijn nog steeds van toepassing voor de laatste versie van het stedenbouwkundig plan (Pouderoyen Compagnons, d.d. 2 april 2013). Door het aanleggen van enkele wegen dwars op de Ambrosiusstraat ontstaan meerdere woonvlekken waarop een mix van grondgebonden rijwoningen en (half)vrijstaande woningen gerealiseerd kan worden. Deze woningen bestaan uit maximaal 2 bouwlagen met kap. Hiervoor is het noodzakelijk om de bestaande watergang te verplaatsen naar de zuidzijde van het plangebied.

Overigens is de stedenbouwkundige opzet indicatief en kunnen afhankelijk van de woningbehoefte en de actuele marktsituatie meer of minder woningen gerealiseerd, waarbij wordt uitgegaan van circa 90 woningen.

Omwillen van de flexibiliteit wordt in dit bestemmingsplan alleen de woonvlek vastgelegd en de randen waar woningen worden uitgesloten (buiten bouwvlak). Aanvullend is ter hoogte van de spuitzone het gebruik ten behoeve van wonen, dus ook tuinen bij woningen, uitgesloten middels de toekenning van de bestemming Groen. De vlekken waar de woningen worden gerealiseerd zijn verder vrij indeelbaar binnen de maatvoeringseisen zoals opgenomen in de regels. De exacte locatie van de woningen en het woningbouwprogramma zijn dus flexibel en kunnen nader ingevuld worden.

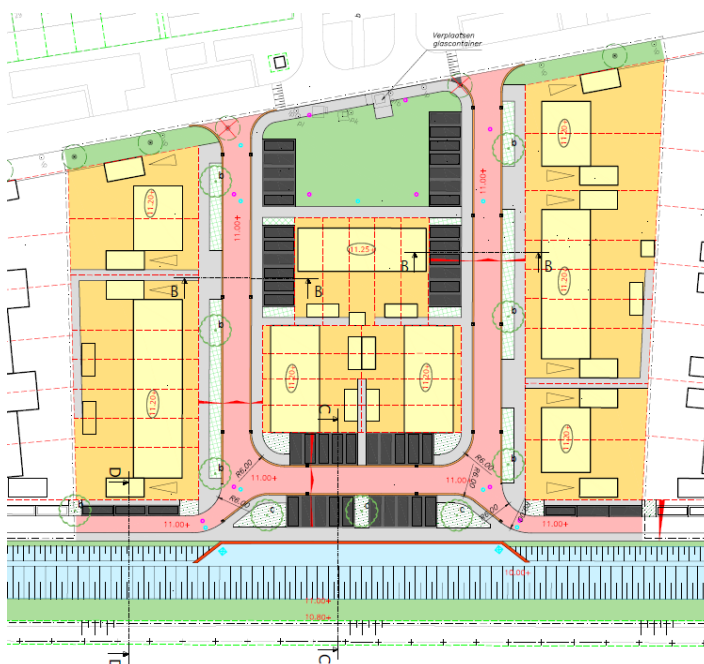
Hieronder een impressie van een mogelijke invulling van het plangebied (Bron: Pouderoyen Compagnons, d.d. 2 april 2013):



Inmiddels is voor de eerste bouwfase een nadere uitwerking gemaakt, waarbij de ruimtelijke opzet en programmatische invulling op ondergeschikte delen is aangepast. Dit uiteraard zonder de stedenbouwkundige uitgangspunten van het plan uit het oog te verliezen. Navolgende uitsnede geeft de uitwerking van de eerste fase weer.

In deze uitwerking zijn de vervolgfases niet nader vertaald. Dit zal plaatsvinden zodra met deze vervolgfases wordt aangevangen en ook dan het exacte bouwprogramma (typen woningen) wordt bepaald. Cruciaal bij deze uitwerking is dat de uitgangspunten die gelden voor de eindwoningen aan de straten worden vastgelegd, zodat voldoende uniformiteit en kwaliteit ontstaat aan de Ambrosiusstraat en aan de toekomstige kernrand.

Daartoe is een nadere beeldkwaliteitsparagraaf uitgewerkt, waarin de te bereiken ruimtelijke kwaliteit op deze hoeksituaties is vastgelegd.



Nadere uitwerking eerste bouwfase (BOOT, versie 15 april 2014)

4.3. Verkeer & parkeren

Verkeer

Alle wegen in het plangebied komen uit op de Ambrosiusstraat die via de Bijenkort, de Rentmeesterstraat en de Hubertusstraat aansluiten op de Gildeweg.

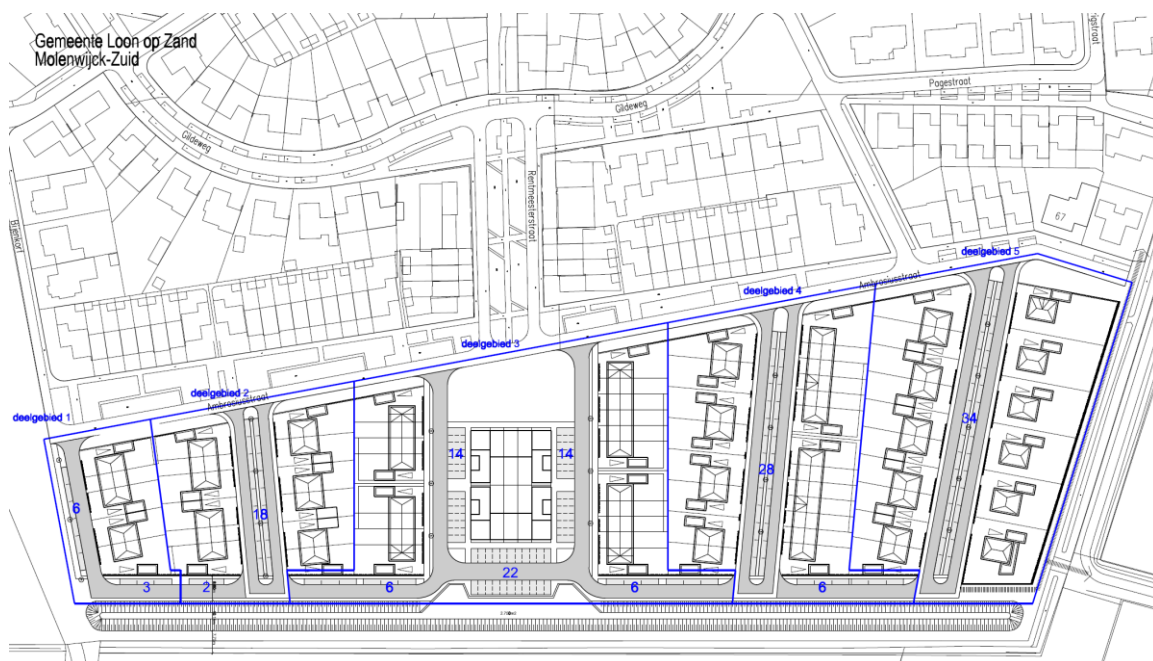
In 2013 is een nieuwe verbindingsweg aangelegd tussen de Kasteellaan en de Gildeweg in Molenwijk-Zuid. Hiermee wordt het centrum ontlast (Kloosterstraat en Oranjeplein) ter verbetering van de leefbaarheid en verkeersveiligheid. Ook de verkeersbelasting op de Ecliptica van en naar de Kloosterstraat en het Oranjeplein in het noordelijk deel van Molenwijk zijn daardoor afgenomen.

Bijkomend voordeel is dat ook de N261 de komende jaren aangepakt wordt. Het dorp Loon op Zand krijgt een nieuwe aansluiting op de autoweg ter hoogte van sportpark de Klokkenberg. De verbinding naar Molenwijk-Zuid sluit hier op aan.

Parkeren

Het bouwplan wordt gefaseerd uitgevoerd. Het exacte aantal te realiseren parkeerplaatsen zal per bouwphase worden getoetst door de gemeente bij de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Daarbij worden de parkeernormen gehanteerd uit de nota "Parkeerkencijfers Gemeente Loon op Zand" (november 2006), dan wel het alsdan geldende beleidskader indien dit geactualiseerd wordt. In het berekenen van het aantal parkeerplaatsen moet uitgegaan worden van de maximale parkeernorm uit de Parkeernota Loon op Zand. De kern Loon op Zand behoort tot de categorie "weinig stedelijk". Het plangebied Molenwijk-Zuid fase 3 en 4 behoort tot de categorie "rest bebouwde kom".



Op basis van de huidige normering dient bij vrijstaande, twee-onder-één-kap en hoekwoningen één parkeerplaats op eigenterrein te worden gerealiseerd. Deze parkeerplaats op eigenterrein telt dan in de parkeerbalans voor 0,8 parkeerplaats. Er is een globale parkeerbalans opgesteld voor het plangebied op basis van het stedenbouwkundig plan (d.d. 2 april 2013):

<i>Deelgebied 1</i>	<i>Deelgebied 2</i>	<i>Deelgebied 3</i>	<i>Deelgebied 4</i>	<i>Deelgebied 5</i>	Totaal
6	2	6	28	34	
3	18	14	6		
		22			
		14			
		6			
9	20	62	34	34	159

In totaal worden bij bovenstaande verkaveling en de daarin opgenomen woningdifferentiatie 159 parkeerplaatsen in openbaar gebied gerealiseerd.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Bodem

Ter plaatse van de te ontwikkelen locatie is een representatief bodemonderzoek uitgevoerd t.b.v. de bestemmingswijziging (Lankelma Geotechniek Zuid B.V., projectnr. 65833, 15 augustus 2012).

De analyseresultaten geven geen aanleiding tot een nader onderzoek. Ter plaatse van één peilbuis (B3) is een sterk verhoogd gehalte voor nikkel in het grondwater aanwezig. Dit betreft een natuurlijk verhoogde concentratie.

Ten aanzien van toekomstige bouwactiviteiten kan per bouwlocatie onderhavig onderzoek worden gebruikt t.b.v. het indienen van een omgevingsvergunning. Milieuhygiënisch gezien bestaan er geen bezwaren tegen de voorgenomen bouwactiviteiten.

De bodem ter plaatse de onderzoekslocatie is geschikt voor het voorgenomen bestemmingswijziging en gebruik (wonen met tuin).

Wegverkeerslawaaï

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (Pouderoyen Compagnons, nr. 080-075, d.d. april 2013) uitgevoerd ten behoeve van de bouw van de nieuwe woningen in het plangebied.

De geluidsbelasting als gevolg van de Moleneind en de ontsluitingsweg Molenwijk-Zuid is berekend met standaard rekenmethode II, conform Reken en meetvoorschrift Geluid 2012 en met programma Geomilieu versie 2.14.

Uit de berekeningen blijkt dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde door beide wegen niet wordt overschreden. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen voor het aspect wegverkeerslawaaï zijn.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe '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 (NIBM)' 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 op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 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.

In dit geval is het project 'niet in betekende mate', aangezien er sprake is van de ontwikkeling van circa 90 woningen. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Externe veiligheid

Op 17 juni 2010 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. In deze beleidsvisie is aangegeven wat de ambities zijn voor verschillende gebieden binnen de gemeente Loon op zand met betrekking tot bescherming van mens en milieu op het gebied van externe veiligheid (opslag en toepassing van gevaarlijke stoffen en transportassen zoals vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg of in buisleidingen).

Hierin is aangegeven dat er geen nieuwe kwetsbare objecten worden toegestaan binnen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico. Tevens is aangegeven in de beleidsvisie dat er binnen het invloedsgebied geen nieuwe kwetsbare objecten met verminderd zelfredzame personen worden toegelaten tenzij er sprake is van zwaarwegende belangen. Onder kwetsbare objecten met verminderd zelfredzame personen wordt verstaan kinderdagverblijven, zorginstellingen ed. Er wordt met onderhavig plan voldaan aan de uitgangspunten van de Beleidsvisie externe veiligheid.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de normen van externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Deze normen zijn uitgedrukt in een groepsrisico (GR) en een plaatsgebonden risico (PR). Afstand dient gecreëerd te worden tussen (bepert) kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven. Woningen worden tot de categorie kwetsbare objecten gerekend.

Om een beeld te krijgen van aanwezige risicobronnen in of bij het plangebied is de risicokaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Uit de provinciale risicokaart blijkt dat het plangebied zich bevindt binnen het invloedsgebied van een buisleiding van Northern Petroleum Nederland bv. Er zijn geen andere risicovolle inrichtingen aanwezig zoals LPG-tankstations en het plangebied ligt ook niet aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Vanwege de buisleiding is er een Kwantitatieve Risicoanalyse uitgevoerd (DNV KEMA Energy & Sustainability, nr. 74101519- GCS 12.R.53276, d.d. 16 november 2012). De samenvatting van de onderzoeksresultaten is als volgt:

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van de gastransportleiding van Northern Petroleum Nederland bv die van Loon op Zand naar Waalwijk loopt. In het onderzoek wordt een risicoanalyse gepresenteerd waarin plaatsgebonden risicoberekening (PR) en groepsrisicoberekeningen (GR) zijn uitgevoerd voor deze gastransportleiding, om inzicht te krijgen in het risico van deze leiding na realisatie van de voorgenomen nieuwbouw.

Uit de berekeningen wordt het volgende geconcludeerd:

Plaatsgebonden risico leiding Loon op Zand - Waalwijk

Het plaatsgebonden risico van gastransportleiding Loon op Zand - Waalwijk voldoet in het beschouwde gebied aan de door de Nederlandse overheid in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) gestelde voorwaarde dat het PR van deze leiding, die een ontwerpdruk van 42,5 bar heeft, op een afstand van 5,0 m gemeten uit het hart van de leiding niet hoger is dan 10^{-6} per jaar. Het niveau van 10^{-6} per jaar wordt niet bereikt en dus wordt tevens voldaan aan de voorwaarde dat er zich geen kwetsbare objecten binnen deze contour bevinden.

Groepsrisico leiding Loon op Zand - Waalwijk

Het groepsrisico van de leiding Loon op Zand – Waalwijk is, zowel na realisatie van de nieuwbouw als daarvoor, kleiner dan de in het Bevb gestelde oriëntatiewaarde $F \cdot N^2 < 10^{-2}$, waar F de frequentie is van een ongeval met N of meer dodelijke slachtoffers. Er is onderzocht welk aantal personen in het plangebied ertoe leidt dat deze oriëntatiewaarde wordt overschreden, en dat gebeurt pas bij onrealistisch hoge aantallen.

In de situatie na realisatie van de nieuwbouw wordt de maximale overschrijdingsfactor¹ van 0,0 (afgerond) gevonden bij 10 dodelijke slachtoffers (N) en een frequentie (F) van $1,19 \cdot 10^{-7}$ per jaar. In de huidige situatie bestaat er geen scenario waarin 10 of meer dodelijke slachtoffers vallen.

Tenslotte zijn volgens de Netkaart van het RIVM ook geen hoogspanningsverbindingen in en om het plangebied aanwezig.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Milieuzonering

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeente (VNG). In deze publicatie is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

Milieuzonering is erop gericht een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige activiteiten. Over het algemeen gebeurt dit door de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten via de planregels te koppelen aan een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten. In de publicatie worden 2 omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met 1 trede worden verlaagd. Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk.

In de directe omgeving van het plangebied komen, behalve de kerstbomenkwekerij (spuitzone) direct ten zuiden van het plangebied, geen bedrijven voor die een belemmering kunnen vormen voor de nieuw op te richten woning.

De kwekerij bestaat uit een inrichting (volgens de Wet milieubeheer) en uit daarbij behorende kweekgronden. De inrichting is een tuinbouwbedrijf en in de VNG-brochure aangeduid als een milieucategorie 2 bedrijf. Voor bedrijven met deze categorie geldt een richtafstand van maximaal 30 meter (onder andere geluid, stof en stank). De afstand van de grens van de inrichting tot de toekomstige woningen bedraagt ongeveer 85 meter. De afstand tot de woningen is groter dan de richtafstand. Daarmee zijn de woningen planologisch inpasbaar en bestaat er geen belemmering voor de inrichting.

Voor de kweekgronden geldt geen richtafstand. Voor deze gronden is onderzoek gedaan naar de spuitzone (de onderzoeken zijn in onderstaande onder de kop 'spuitzone' nader toegelicht). Uit de onderzoeksrapporten blijkt er geen belemmeringen zijn voor de activiteiten van de kweker. Om echter de bedrijfsvoering van de kweker te borgen is bij de vaststelling van het bestemmingsplan aan de zijde van de kwekerijgronden een groenbestemming opgelegd, waarmee wordt

voorkomen dat in deze bestemming kwetsbare of gevoelige objecten worden opgericht of aangelegd, zoals woningen of tuinen.

De afstand tot de woningen is onderzocht en van voldoende grootte voor een goed woon- en leefklimaat.

Een straat met daarnaast een (droogvallende) wadi is geen gevoelig object. Hier gelden niet de normen die voor de woningen en tuinen gelden. De aard en ligging van de straat met bijbehorende (droogvallende) wadi zijn dusdanig dat hier menselijk verblijf in lage intensiteit zal zijn, kortstondig en zeer incidenteel.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt er echter desalniettemin voor gekozen om in dit bestemmingsplan, daar waar de groenbestemming samenvalt met de spuitzone ook de spuitzone met een aanduiding 'milieuzone – spuitzone' op de verbeelding op te nemen. Aan betreffende aanduiding wordt een regeling gekoppeld die het bouwen en gebruiken van de gronden binnen de aanduiding 'milieuzone – spuitzone' ten behoeve van speelvoorzieningen uitsluit. Het betreft hier een regeling die een potentieel regelmatige secundaire blootstelling (als bedoeld in het onderzoeksrapport naar de spuitzone), als gevolg van het regelmatig gebruiken van speelvoorzieningen, voorkomt.

De gemeente is gelet op het vorenstaande van mening dat deze combinatie van factoren zeker acceptabel is en dat niet alleen voldaan wordt aan de wettelijke normen maar dat ook sprake is van 'goede ruimtelijke ordening'. In het stedenbouwkundig plan, dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan, liggen de woonpercelen (en dus de woonbestemming in het bestemmingsplan) buiten de spuitzone.

Spuitzone

Vanwege de spuitzone is een nader onderzoek (SPA-ingenieurs, nr. 20130096B.R01a, d.d. 15 februari 2013 en aanvullende notitie SPA-ingenieurs d.d. 25 juni 2014) uitgevoerd, om te achterhalen op welke afstand van de boomteelt verblijf verantwoord is vanuit het oogpunt van de volksgezondheid. Dit onderzoek is beoordeeld door Westerdiep Adviseur Milieu en Ruimte. In de "Second opinion spuitzone Molenwijk-Zuid, Gemeente Loon op Zand" van 13 maart 2013 is de volgende conclusie opgenomen (zie ook bijlage voor volledige rapportage).

Bij situaties waarin woningen en open grondteelt naast elkaar worden gesitueerd, dient als gevolg van drift en toxiciteit van gewasbescherming en omwille van de gezondheid van mensen en kwaliteit van oppervlaktewater, een afstand in acht te worden genomen. De in de praktijk gebruikte indicatieve afstand is 50 meter. De aan te houden afstand is echter afhankelijk van verschillende factoren.

Er is de laatste jaren veel onderzoek uitgevoerd naar drift en het effect van gewasbeschermingsmiddelen op de gezondheid van mensen. Bij het

uitvoeren van het onderzoek 'Molenwijck-Zuid' is gebruik gemaakt van deze expertise. Verder is gekeken naar de specifieke situatie. Daarbij is uitgegaan van de bestaande (bedrijfs)situatie van de boomkwekerij en de gebiedskenmerken.

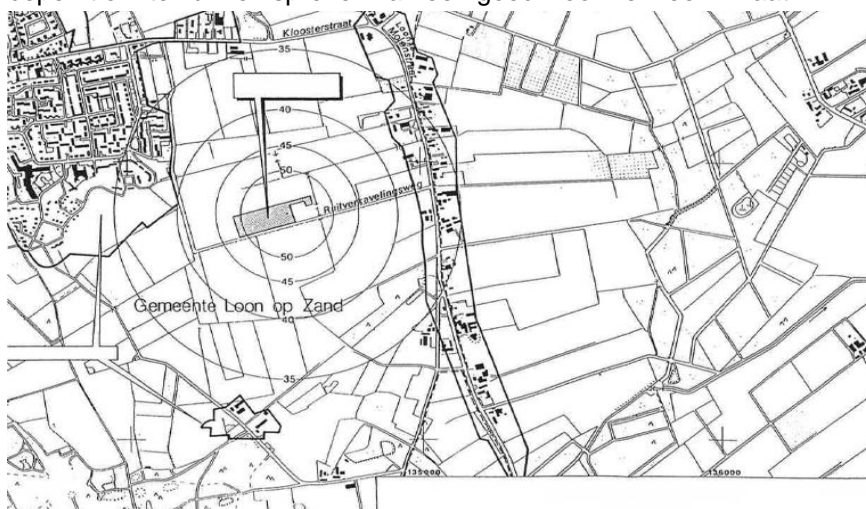
De aan te houden afstand tussen de grens tot waar in het kader van de bomenkwekerij gespoten mag worden (grens vigerende agrarische bestemming) en woningen (woning en tuin) is 26,5 meter. De tussenliggende zone wordt met de bestemming 'Groen' bestemd, wat woningbouw en tuinen uitsluit.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Evenwel zal vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in de regels en op de verbeelding genoemde spuitzone worden opgenomen. Aan deze spuitzone wordt een regeling gekoppeld die het bouwen en gebruiken van de gronden binnen deze spuitzone ten behoeve van speelvoorzieningen uitsluit. Het betreft hier een regeling die een potentieel regelmatig secundaire blootstelling (als bedoeld in het onderzoeksrapport naar de spuitzone), als gevolg van het regelmatig gebruiken van speelvoorzieningen, voorkomt.

Geluid

De gemeente heeft de gevolgen voor geluid van Northern Petrol op het plangebied van Molenwijck Zuid fase 3 en 4 beoordeeld. De vergunning van Northern Petrol is verleend op 18 maart 2004. In de vergunning zijn geluidgrenswaarden opgenomen. In voorschrift E.1 is opgenomen dat de etmaalwaarde op 300 meter vanuit het hart van de inrichting (zoals aangegeven op de bij de mail gevoegde bijlage) niet meer dan 40 dB(A) mag bedragen. Uit navolgende de bijgevoegde bijlage blijkt dat de 40 dB(A) contour net over de grens van het plangebied ligt.

Daarmee is de geluidbelasting op de gevels van de woningen voldoende beperkt om te kunnen spreken van een goed woon- en leefklimaat.



5.2. Waterhuishouding

Algemeen

Op grond van de afspraak uit de startovereenkomst WB21 dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Deze waterparagraaf bevat zowel het wateradvies als enkele randvoorwaarden waaraan het plan moet voldoen.

Beleid

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in het Nationaal Waterplan van de rijksoverheid, het Provinciaal Waterplan van de provincie Noord-Brabant en het Waterbeheerplan Brabantse Delta van Waterschap Brabantse Delta.

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën die zijn vastgelegd in de Nota Ruimte (2006):

- Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren)
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren)

De trits voor waterkwantiteit betekent dat neerslag bij voorkeur wordt vastgehouden op de plaats waar het valt. Indien vasthouden niet mogelijk is, wordt neerslag geborgen in oppervlaktewater. De trits voor waterkwaliteit houdt in dat gestreefd moet worden naar het voorkomen van verontreinigingen. Indien schoonhouden niet mogelijk is, worden schone en vervuilende bronnen gescheiden.

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 van waterschap Brabantse Delta 'water beweegt' bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer en omvat de doelen en noodzakelijke ingrepen om te komen tot een robuuster watersysteem.

Daarnaast beschikt het waterschap over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan enerzijds de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Anderzijds zijn ook geboden en verboden opgenomen ten aanzien van het onttrekken van grondwater. De geboden geven de verplichtingen aan

om deze waterstaatswerken c.q. grondwaterstanden in stand te houden. De verboden betreffende die handelingen en gedragingen die in principe onwenselijk zijn voor de constructie of de functie van watergangen en waterkeringen resp. het grondwaterregime. Van alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan vergunning worden aangevraagd. Duidelijke en vastgestelde uitgangspunten hierbij zijn geformuleerd en vastgelegd in beleidsregels. Initiatieven voor (bouw)werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden hieraan getoetst.

Beschrijving plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3,5 ha. In de huidige situatie is het terrein onverhard. In de nieuwe situatie is het verhard oppervlak (inclusief wadi oppervlak) en daarmee de toename aan verhard oppervlak circa 2,45 ha.

Ten behoeve van het plan Moleneind fase 1 t/m 4 is aan de noordzijde van het plan Molenwijck Zuid reeds een retentievoorziening gerealiseerd. Echter kan de reeds gerealiseerde retentievoorziening stedenbouwkundig niet ingepast worden in onderhavige planontwikkeling. Ter compensatie van de te dempen retentievoorziening zal aan de zuidzijde van het plan een nieuwe retentievoorziening worden gerealiseerd.

Bestaande geohydrologische gesteldheid

Om de toestand van de bodem in beeld te krijgen is door BOOT organiserend ingenieursburo een nader geohydrologisch onderzoek uitgevoerd (notitie "Nader geohydrologisch onderzoek plan Molenwijck Zuid te Loon op Zand", d.d. 27 juni 2013) en een notitie met voorlopige uitkomsten van een grondwatermonitoring (notitie "Voorlopige uitkomsten grondwaterstandmonitoring" d.d. 24-02-2014).

De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

- De bestaande maaiveldhoogte varieert van ca. 10,5 tot 11,0 m +NAP;
- Vanaf het maaiveld tot een diepte van ca. 10,0 m –maaiveld is grotendeels een deklaag, bestaande uit matig fijn tot matig grof zand aanwezig. Plaatselijk wordt de zandlaag doorbroken door leemlagen (bovenzijde op ca. 1,0 à 2,5 m –mv, dikte ca. 0,5 à 1,0 m);
- Langs de zuidzijde van het plangebied bevindt zich een primaire watergang. Deze mag echter niet worden uitgebreid c.q. gecombineerd met het retentiesysteem binnen het plangebied, i.v.m. dennenteelt op het aangrenzende agrarische perceel.
- Volgens de wateratlas van provincie Noord-Brabant bevinden zich direct ten westen van de planlocatie beschermde waterhuishoudkundige gebieden (bossages);

- Op basis van peilbuizen in de omgeving kan voor het eerste watervoerend pakket een gemiddeld hoogste grondwaterstand worden aangehouden van 10,0 m +NAP. (gem. 0,75 m -maaiveld) en een gemiddeld laagste grondwaterstand van 8,20 m +NAP (gem. 2,55 m -maaiveld).
- Ter plaatse van de bestaande peilbuis van de gemeente (in bestaande wijk ten noorden van planlocatie) wordt een hoogste grondwaterstand gemeten tot 10,6 m +NAP over een meetperiode van 2 jaar.
- Op basis van de grondwaterstandmonitoring kan worden geconcludeerd, dat de theoretisch bepaalde GHG in het eerste watervoerend pakket vooralsnog kan worden aangehouden.

De retentievoorziening zal voornamelijk een bergende en afvoerende functie hebben. Waar mogelijk zullen de aanwezige leemlagen in de ondergrond doorbroken worden t.b.v. infiltratie naar de ondergrond.

De uitkomsten uit bovengenoemd onderzoek geven aanleiding tot het nader verkennen van de geohydrologische gesteldheid van de bodem. Conform afspraak met het waterschap en de gemeente is een aanvullende grondwatermonitoring uitgevoerd in het winterhalfjaar van 2013/2014. De uitkomsten van dit onderzoek zijn van belang voor de finale uitwerking van het waterhuishoudkundig plan. De uitkomsten zijn verwerkt in de 'rapportage waterhuishouding' d.d. 24 februari 2014 van BOOT organiserend ingenieursburo B.V.

Hemelwater en riolering

Afstromend hemelwater, afkomstig van daken, zal ondergronds worden aangesloten op het aan te leggen HWA-stelsel. Het hemelwater, afkomstig van verhardingen, zal middels kolken in het aan te leggen HWA-stelsel stromen. Vanuit het HWA-stelsel, uit te voeren in IT-leidingen (t.b.v. infiltratie + ontwatering), zal het afstomende water middels een uitstroomvoorziening in de te realiseren bergings- c.q. infiltratievoorziening afvloeien.

Bergingsopgave

Voortvloeiend uit de planontwikkeling neemt het verharde oppervlak toe. Vanwege de toename van het verharde oppervlak is compensatie van de waterberging, conform de hydraulische randvoorwaarden 2009 van Waterschap Brabantse Delta, noodzakelijk. Naast de berging t.b.v. de toename van verhard oppervlak in fase 3 en 4 (ca. 1.299 m³) is door het waterschap de bergingsbehoefte voor fase 1 en 2 (te verplaatsen retentievoorziening) vastgesteld op basis van de hydraulische randvoorwaarden 2005 van Waterschap Brabantse Delta en bedraagt 750 m³. Tezamen dient een bergingvoorziening te worden gerealiseerd van ca. 2.050 m³.

In overleg met alle partijen is besloten de retentievoorziening uit te voeren in de vorm van een droogvallende wadi c.q. infiltratieveld met overloop op het watersysteem van het waterschap. De bodemhoogte van de retentievoorziening is gelegen op de GHG. In het bergings- c.q. infiltratieveld zal afstromend hemelwater tijdelijk worden geborgen en vertraagd worden afgevoerd naar de omgeving. De bergingsvoorziening heeft een totale inhoud van ca. 2.078 m³.

De retentievoorziening wordt voorzien van een overloop- en debiet regulerende constructie, zodat enerzijds wateroverlast wordt voorkomen en anderzijds de afvoernorm niet wordt overschreden. Met bovenstaande omgang wordt aan de totale waterbergingsopgave voldaan.

Het vuilwater binnen het totaalplan zal worden aangesloten op het bestaande omliggende gescheiden rioolstelsel van de gemeente.

Grondwater

Het plan is niet gelegen binnen een attentiegebied waterhuishouding. In en om het plangebied is geen grondwateroverlast bekend. Ingrepen voorkomend uit dit plan zullen wel bodemlagen aantasten (verwijderen c.q. insnijden van leemlagen). Hierdoor zal het grondwatersysteem mogelijk plaatselijk worden aangetast. Echter zal dit vanwege de bodemgesteldheid zich niet negatief naar de omgeving uitbreiden.

De geprojecteerde woningen zullen kruipruimteloos worden gebouwd. In de rioolsleuven zullen ontwaterende maatregelen wordt toegepast met een drainagebasis gelegen op de GHG. Deze maatregelen worden genomen ter voorkoming van mogelijk wateroverlast door het ontstaan van schijngrondwaterstanden c.q. overspannen grondwater door aanwezigheid van leemlagen in de ondergrond.

Oppervlaktewater

Het plan ligt niet binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering. Het is daarom niet te verwachten dat het plan van invloed zal zijn op de veiligheid van een waterkering.

De zuid- en oostzijde van het plan grenst aan een primaire watergang van waterschap Brabantse Delta. Deze watergang heeft, gerekend vanaf de boveninsteek, een beschermingszone van 5,0 m breed. Binnen deze zone geldt de keur van het waterschap.

Langs de zuidelijk gelegen primaire watergang is de bergingslocatie (wadi) geprojecteerd. Met het waterschap is overeengekomen, dat de tussenliggende onderhoudsstrook een breedte mag hebben van 4,0 m, waarbij de laatste meterstrook (totaal beschermingsstrook 5,0 m breed) over het talud van de wadi is geprojecteerd. De helling van het talud van de wadi over deze strook mag niet steiler zijn dan 1:6.

De gemeente streeft ernaar om het gebruik van uitlogende bouwmaterialen te voorkomen. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

Natuur

Het plan ligt niet in een gebied met bijzondere natuurwaarden. Verstoring van natuurwaarden als gevolg van het plan worden daarom niet aannemelijk geacht.

Proces van de watertoets

Er hebben vooroverleggen plaatsgevonden met zowel initiatiefnemer, gemeente Loon op Zand, waterschap De Dommel als waterschap Brabantse Delta. De hieruit voortvloeiende afspraken en ruimtelijke gevolgen voor de benodigde waterberging zijn vastgelegd in de 'Rapportage waterhuishouding' van BOOT organiserend ingenieursburo. De belangrijkste aspecten zijn genoemd in deze paragraaf.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.

5.3. Archeologie en cultuurhistorie

Er is een notitie "Adviesdocument ten behoeve van het selectiebesluit archeologie Molenwijck-zuid (ontwikkelfase 3 en 4), gemeente Loon op Zand" opgesteld (The Missing Link, nr. TML522, d.d. 7 januari 2013 als basis voor deze paragraaf:

Vigerende wetgeving

De huidige juridische basis voor de omgang met archeologische waarden is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). In 1998 is het Europese Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit verdrag is voor grote delen in de Wet op de archeologische monumentenzorg verankerd. De wet is in werking getreden op 1 september 2007 in de vorm van een wijziging op de Monumentenwet 1988. Hierin is geregeld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de cultuurhistorische en archeologische waarden een onlosmakelijk onderdeel van de belangenafweging dienen te zijn.

De gemeente Loon op Zand neemt met het oog op de nationale wet- en regelgeving haar verantwoordelijkheid ten aanzien van die afweging en de bescherming van archeologische waarden. De gemeente Loon op Zand beschikt nog niet over een vastgesteld archeologisch beleid. Zij laat zich op inhoudelijk vlak adviseren door de afdeling Bouwhistorie, Archeologie en Monumenten van de gemeente 's-Hertogenbosch. Bij het aantreffen van archeologische waarden vindt een waardestelling plaats met inachtneming van de "Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie" ofwel KNA, op grond waarvan een selectieadvies wordt

opgesteld. Indien in een plangebied archeologische waarden aanwezig zijn, neemt de gemeente een besluit ten aanzien van de eventuele behoudenswaardigheid van deze waarden (selectiebesluit). Indien de waarden niet behoudenswaardig zijn, zijn geen verdere archeologische maatregelen noodzakelijk. Indien de waarden wel behoudenswaardig zijn, dient te worden beslist welke beheersmaatregelen genomen zullen worden. Hierbij genieten bescherming en inpassing de voorkeur. Indien behoud ter plaatse (“behoud in situ”) niet mogelijk is, kunnen de archeologische waarden veilig gesteld worden door middel van opgraven of bouwbegeleidend documenteren (“behoud ex situ”).

Geplande ruimtelijke ingrepen

Het plangebied wordt ontwikkeld voor woningbouw met de noodzakelijke infrastructuur, groen en watercompensatie. De huidige watergang in het noorden van het plangebied wordt gedempt.

Ter compensatie wordt in het zuiden een nieuwe watergang gegraven. De exacte omvang van de geplande bodemingrepen is nog niet bekend. Op dit ogenblik is het plangebied niet bebouwd, maar als bouwland in gebruik.

Archeologische waarde van het plangebied

Voor het plangebied is in eerste instantie een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Op basis van dit bureauonderzoek is geconcludeerd dat er binnen het plangebied laarpodzolbodems aanwezig zijn. Deze bodems zijn mogelijk ontstaan tengevolge van jonge ontginningen, zoals de herinrichting van het plangebied tijdens de eerste helft van de 20e eeuw. Om deze reden is geconcludeerd dat binnen het plangebied een lage verwachting geldt voor het aantreffen van archeologische resten en sporen uit de periode Neolithicum - Middeleeuwen. Vanwege het feit dat het plangebied niet in een overgangszone van een beekdal naar een dekzandrug ligt, is daarnaast geconcludeerd dat ook voor resten van jagers-verzamelaars uit het Laat-Paleolithicum en het Mesolithicum een lage archeologische verwachting geldt. Verder is er sprake van een lage verwachting voor nederzettingssporen uit de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd, omdat op historische kaarten geen bebouwing uit deze periode binnen het plangebied aanwezig is.

In overleg met de adviseur van de gemeente Loon op Zand is besloten om - ondanks de lage archeologische verwachting- toch een verkennend booronderzoek uit te voeren. Het verkennend booronderzoek zou meer inzicht geven in de (intactheid van de) bodemopbouw van het plangebied, waardoor er meer duidelijkheid zou ontstaan over de archeologische verwachting. Een bureauonderzoek alleen was niet afdoende. Indien de onderzoeksresultaten daar aanleiding toe gaven zou een doorstart naar een karterend booronderzoek worden uitgevoerd. Tijdens het veldwerk bleek dat het zinvol was om op een beperkt aantal locaties (ter plaatse van deels intacte podzolbodems) het boorgrid te

verdichten tot een karterend booronderzoek. Voor het overige deel van het terrein bleek een vlakdekkende oppervlaktekartering een goede aanvulling in plaats van verder karterend onderzoek. Het veldonderzoek bestond derhalve uit een gecombineerd verkennend/karterend booronderzoek (met een zandguts en megaboor) en een vlakdekkende oppervlaktekartering. Binnen het plangebied zijn in totaal 33 boringen gezet.

Uit de resultaten van het veldonderzoek blijkt dat de bodem op het overgrote deel van het plangebied verstoord is tot in de C-horizont. Alleen op het centrale, zuidelijke deel van het plangebied zijn nog resten van podzolvorming aangetroffen. Rond de boorpunten met een nog deels intacte podzolbodem is het boorgrid verdicht. Het gebruik van een megaboor op deze locaties, waarbij het opgeboorde zand is gezeefd, heeft geen archeologische indicatoren opgeleverd.

Gezien de dikte van de bouwvoor (dikker dan 30 cm, maar minder dik dan 50 cm), bestaan de bodems inderdaad (zoals geconcludeerd in het bureauonderzoek) uit laarpodzolbodems. Een esdek ontbreekt binnen het plangebied.

De uitgevoerde oppervlaktekartering heeft weliswaar een aantal fragmenten aardewerk uit de Nieuwe tijd opgeleverd maar deze zijn vermoedelijk met mest op de akkers terecht gekomen en wijzen niet op een vindplaats ter plaatse. Het veldonderzoek heeft gezien het bovenstaande uitgewezen dat voor het plangebied een lage archeologische verwachting voor alle perioden geldt. De adviseur van de gemeente Loon op Zand heeft ingestemd met het advies van de archeologisch uitvoerder om het plangebied vrij te geven en geen verder vervolgonderzoek uit te voeren.

Besluit ten aanzien van de archeologie

Het plangebied Molenwijk fase 3 en 4 wordt vrijgegeven voor de geplande ontwikkeling wat betreft de conditie archeologie. Uit het veldonderzoek is gebleken dat in het grootste deel van het plangebied de bodem verstoord is tot in de C-horizont. Bovendien zijn er geen archeologische indicatoren aangetroffen. Het plangebied kent een lage archeologische verwachting en verder vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. Een dubbelbestemming Waarde archeologie is niet van toepassing. Het selectiebesluit is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Als er tijdens de bouw en civiele werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan dienen deze altijd gemeld te worden bij de bevoegde overheid, conform de meldingsplicht in de Monumentenwet 1988, artikel 53.

Cultuurhistorie

Het landschap ten zuiden en oosten van de kern is cultuurhistorisch hoog gewaardeerd. Deze hoge waardering is gelegen in de representatieve kenmerken en waarden voor de (jonge) agrarische cultuurlandschappen. Dit jonge ontginningslandschap is open en grootschalig en de

blokverkaveling is gerealiseerd met rechte wegen, watergangen etc. Dit beeld loopt door tot de huidige dorpsrand, welke tevens een rechte lijn vormt, die is ontstaan na de afronding van de recente dorpsuitbreiding van Loon op Zand aan de zuidzijde (fase 1 en 2). Westelijk van Moleneind wordt het gebied gekenmerkt door een relatief besloten landschap met opgaande beplantingselementen. De meest kenmerkende patronen waarop met het stedenbouwkundig plan op wordt ingespeeld, zijn:

- behoud van de verdichte (bos)rand aan de westzijde;
- dorpsrandafronding met strakke belijning en langere rechtstanden die in schaal, maat en richting aansluiten bij het patroon van het jonge ontginningslandschap;
- dorpsrand met bebouwing van fijne korrel maar met voorzijden richten naar het landschap;
- vanuit de woonwijk worden woonstraten met zichtlijnen op het open landschap gericht;
- de uitbreiding is compact en de overgangszone naar het landschap is aan de zuidzijde ruim gedimensioneerd (straat en wadi);
- de uitbreiding leidt niet tot substantiële schaalverkleining van het omliggende open landschap, waardoor de kenmerken en herkenbaarheid van de cultuurhistorische lading van de omgeving niet afnemen.

Conclusie: de in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden worden door dit bestemmingsplan niet onevenredig geschaad. Voor zover mogelijk wordt met het stedenbouwkundig plan ingespeeld op en aangesloten bij de cultuurhistorisch van belang zijnde patronen en kenmerken zoals hiervoor beschreven.

5.4. Flora & fauna

Bureau Bleijerveld/Ruimte voor Advies heeft het “Flora- en faunaonderzoek Molenwijk-Zuid fase 3 & 4 Loon op Zand” uitgevoerd (rapportage gedateerd 19 maart 2013). Hierin zijn de volgende conclusies opgenomen:

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in, maar wel in de directe omgeving van een singel die deel is van de Ecologische Hoofdstructuur. De singel ligt grotendeels langs de bebouwing van Molenwijk. Op grond van de ligging en het karakter van de singel en de toekomstige bestemming van het plangebied is een negatief effect op dit onderdeel van de EHS uit te sluiten.

Flora

Er zijn geen bedreigde of beschermde plantensoorten aangetroffen. Het voorkomen van bedreigde en strikter beschermde soorten is uit te sluiten.

Fauna

- De ingreep kan een negatief effect hebben op tabel 1-soorten uit de groepen zoogdieren en amfibieën. Voor dergelijke soorten geldt een algemene vrijstelling in geval van ruimtelijke ontwikkelingen.
- Het plangebied heeft geen grote waarde als vliegroute of foerageergebied voor vleermuizen. Verblijfplaatsen zijn uit te sluiten.
- In ruigte, opgaande begroeiing en langs slootkanten is een beperkt aantal algemene broedvogels zonder vaste nestplaats te verwachten.
- Het plangebied is ongeschikt als leefgebied voor broedvogels met een vaste nestplaats.
- Het plan is niet van invloed op strikter beschermde zoogdieren, reptielen, strikter beschermde amfibieën, vissen en ongewervelden.

Uit het onderzoek komt naar voren dat het plan – wat de strikter beschermde soorten betreft – een negatief effect kan hebben op de broedvogels zonder vaste nestplaats.

Het is verboden broedsels van vogels te verstoren of te vernielen. Hiervoor wordt geen ontheffing afgegeven.

Wat betreft broedsels van vogels zonder vaste nestplaats, dient het bouwrijp maken, rooien van groen en het verleggen van de watergang buiten de periode half maart – half augustus te gebeuren. Eerdere en latere nestgevallen zijn mogelijk. In de periode november-februari is de kans op verstoring van broedsels nihil.

Naar aanleiding van ingediende zienswijzen heeft de gemeente een aanvullend onderzoek laten doen naar het mogelijk voorkomen van de vinpootsalamander. Dit onderzoek is in de vorm van een rapportage van HSRO, versie 1.1-20140717Jvm1, gedateerd 17 juli 2014, als bijlage bij de toelichting gevoegd. Hierin is de volgende conclusie opgenomen:

Op basis van het Flora- en Faunaonderzoek in combinatie met deze second opinion kan met een dusdanige zekerheid geconcludeerd worden dat er in het projectgebied alleen algemeen beschermde flora- en faunasoorten voor komen. Deze soorten genieten een algemene vrijstelling (soorten van tabel 1 van de AmvB art. 75 bij de Flora- en Faunawet) van de verbodsbepalingen art. 8 tot en met 12 als gevolg van schade door ruimtelijke ontwikkelingen en projecten. Voor deze soorten is daardoor geen ontheffing vereist. Met inachtneming van de algemene zorgplicht (artikel 2 van de Flora- en Faunawet), is een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet niet nodig.

5.5. Leidingen

In het plangebied zijn geen leidingen met een planologisch relevante beschermingszone gelegen, noch overlapt een beschermingszone van een planologisch relevante leiding met het plangebied.

6. JURIDISCHE REGELING

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het gebied Molenwijk-Zuid fase 3 en 4.

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

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

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

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

6.1. Systematiek en techniek

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, aanlegvergunningen, e.d.);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;

- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaardbegripsbepalingen;
- een standaardwijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de verbeelding;
- standaardbenamingen van aanduidingen op de digitale verbeelding van het bestemmingsplan en in de regels.

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

6.2. Toelichting op de bestemmingen

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

Artikel 3. Groen

Deze bestemming bevat een regeling voor de binnen de bestemming te realiseren groenzone met wadi en de aan te leggen infrastructuur. Tevens geldt binnen de bestemming een spuitzone, waarvoor een aparte aanduiding 'milieuzone – spuitzone' is opgenomen. Aan deze spuitzone wordt een regeling gekoppeld die het bouwen en gebruiken van de gronden binnen deze spuitzone ten behoeve van speelvoorzieningen uitsluit. Het betreft hier een regeling die een potentieel regelmatige secundaire blootstelling (als bedoeld in het onderzoeksrapport naar de spuitzone), als gevolg van het regelmatig gebruiken van speelvoorzieningen, voorkomt. Hiermee wordt de redelijkerwijs ongehinderde mogelijkheid voor bedrijfsvoering voor de aan het plangebied grenzende boomkwekerij geborgd en voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4 Woongebied

Deze bestemming bevat regels voor de nieuw te bouwen woningen binnen het plangebied, alsmede voor water, openbare wegen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en dergelijke.

Er is gekozen voor een flexibele regeling, die ruimte laat bij de toekomstige ontwikkeling van het plangebied maar die tevens belangrijke randvoorwaarden stelt waar de nieuw te bouwen woningen aan moeten voldoen, zodat geen stedenbouwkundig ongewenste situaties ontstaan en de rechtszekerheid van omwonenden is gewaarborgd. Door deze flexibele regeling kan optimaal worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen in de woningbouwmarkt.

De bestemming 'Woongebied' bevat zoals gezegd alle functies die binnen een woonwijk voorkomen, waarbij in het bijzonder regels zijn opgenomen voor de woningen en de maatvoering en situering hiervan. Voor de woningen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak kunnen worden gerealiseerd, met dien verstande dat op basis van de regels enkele nadere voorwaarden in acht genomen dienen te worden:

- het maximum aantal woningen en de maatvoering van woningen binnen het bouwvlak is vastgelegd in de regels.
- In de regels is opgenomen dat uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan.
- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens voor vrijstaande woningen mag niet minder dan 3 m bedragen; voor twee-aaneen gebouwde woningen geldt dit slechts aan één kant.
- met de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 4.4.7 is het onder voorwaarden mogelijk om met een omgevingsvergunning maximaal 10 appartementen te realiseren.

De ligging van bijgebouwen is niet op de verbeelding opgenomen maar in de regels geregeld. Voor bijgebouwen geldt dat deze op minimaal 2 m achter (het verlengde van) de voorgevel dienen te worden gerealiseerd. In afwijking van het voorgaande mogen aan de voorgevel van het hoofdbouw erkers en entrees worden opgericht.

De maximale goot- en bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen is opgenomen, evenals een regeling voor de maximale oppervlakte. De regeling voor de maximale oppervlakte is gekoppeld aan de oppervlakte van het bouwperceel.

Binnen de bestemming zijn in aanvulling op de woonfunctie aan huis verbonden beroepen toegestaan. Van belang is wel dat de woonfunctie duidelijk overheerst. Zo mag de oppervlakte in gebruik voor een aan huis gebonden beroep niet meer dan 45 m² bedragen.

Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders ook afwijken van het voorgaande teneinde aan huis gebonden bedrijven toe te staan.

6.3. Overige bepalingen

Afwijkingen (algemeen)

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

een stedenbouwkundige, planologische en aan de andere kant onaanvaardbare situatie zal ontstaan.

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

Algemene afwijkingsregels

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

Overgangsregels

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

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een realisatieovereenkomst afgesloten. Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de realisatieovereenkomst. Een exploitatieplan behoeft daarom niet te worden vastgesteld.

In de realisatieovereenkomst is tevens opgenomen dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

8. OVERLEG & INSPRAAK

8.1. Overleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met de relevante partijen en is een reactie ingezonden door de volgende partijen:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Brabantse Delta;
- Monumentencommissie.

Voor de beantwoording van de vooroverlegreacties wordt verwezen naar de gemeentelijke notitie beantwoording vooroverleg.

8.2. Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is op grond van de gemeentelijke inspraakverordening gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd.

Voor de beantwoording van de inspraakreacties wordt verwezen naar de gemeentelijke notitie beantwoording inspraak..

8.3. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan is op grond van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd.

Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de gemeentelijke notitie beantwoording zienswijzen.

.