

Gemeente Loon op Zand

Bestemmingsplan “Bebouwing noordwand Kasteelweide”

TOELICHTING

Bestemmingsplan “Bebouwing noordwand Kasteelweide”

14 juni 2012

Inhoud

PLANTOELICHTING

1.	INLEIDING	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Plangebied: ligging en omvang	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED	6
2.1	Functionele structuur	6
2.2	Ruimtelijke structuur	7
2.3	Planinitiatief	8
3.	BELEIDSKADER	9
3.1	Provinciaal beleid	9
3.1.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	9
3.1.2	Verordening Ruimte	9
3.2	Gemeentelijk beleid	10
3.2.1	StructuurvisiePlus Loon op Zand	10
3.2.2	Bestemmingsplan Kom Loon op Zand	10
4.	OMGEVINGSASPECTEN	12
4.1	Bodem	12
4.2	Geluid	12
4.3	Externe veiligheid	14
4.4	Luchtkwaliteit	16
4.5	Hinderlijke bedrijvigheid	18
4.6	Kabels en leidingen	18
4.7	Water	18
4.8	Verkeer	19
4.8.1	Verkeer	19
4.8.2	Parkeren	19
4.9	Flora en fauna	20
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	21
5.	JURIDISCHE BESCHRIJVING	22
5.1	Systematiek en techniek	22
5.2	Toelichting op de bestemmingen	23
5.3	Overige bepalingen	23
6.	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	24
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6.2	Economische uitvoerbaarheid	24

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Door Van Besouw Beheer, (hierna te noemen: initiatiefnemer), gevestigd aan het Oranjeplein 3 te Loon op Zand, is een plan ontwikkeld dat voorziet in de realisering van woningbouw op de percelen, kadastraal bekend gemeente Loon op Zand, sectie E, nummers 3855, 5265, 5320 en 5332, plaatselijk gelegen ten noorden van de Kasteelweide en ten zuiden van de bestaande bebouwing aan het Oranjeplein te Loon op Zand. Voor een beschrijving van het planinitiatief wordt verwezen naar het gestelde onder paragraaf 2.3.

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

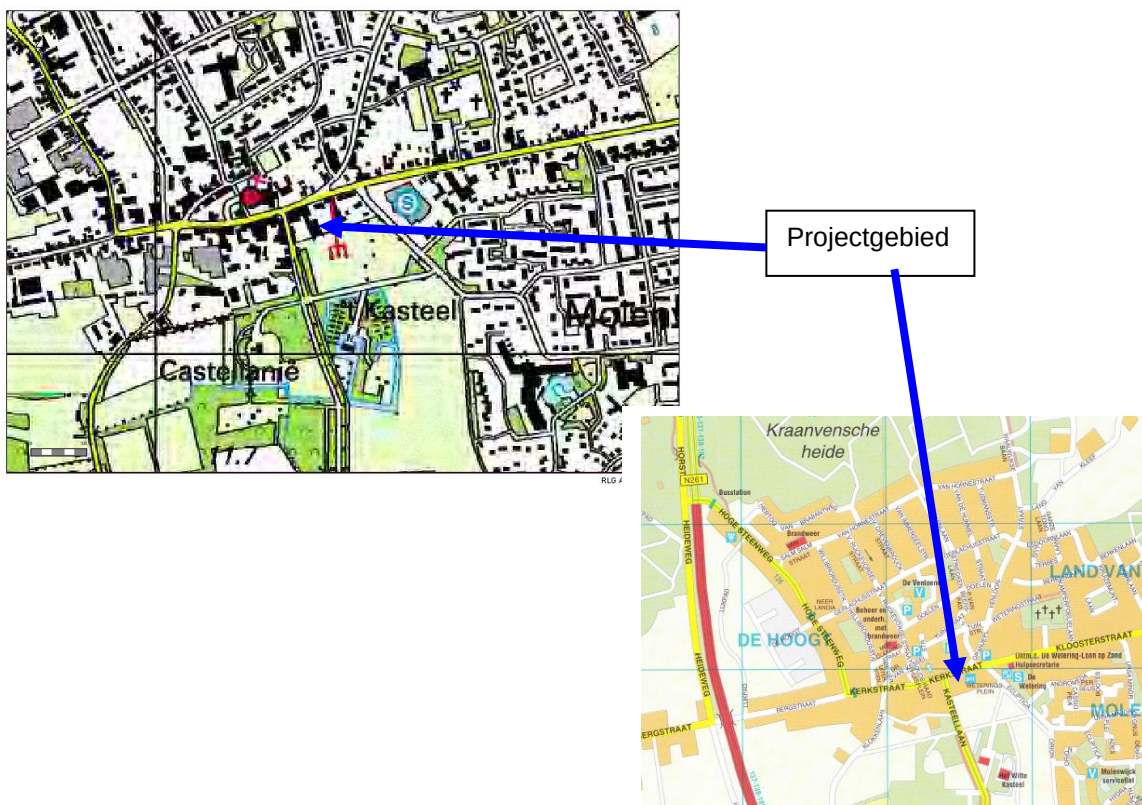
Het voorgenomen initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld, waarmee een planologisch juridische basis wordt gevormd voor het bouwplan.

1.2 Ligging en omvang plangebied

Het plangebied betreft enkele percelen gelegen ten noorden van de Kasteelweide en ten zuiden van de bestaande bebouwing aan het Oranjeplein in de kern Loon op Zand binnen de gelijknamige gemeente.

Het plangebied bestaat uit gronden, die momenteel hoofdzakelijk zijn bebouwd in de vorm van een voormalige bedrijfshal met overkapping (thans ingebruik als opslagruimte) en verder voorzien zijn van verharding en groen met deels daarop aanwezige bijgebouwen.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 2200m².



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan Kom Loon op Zand, vastgesteld bij raadsbesluit van 23 maart 2000, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 24 oktober 2000, nummer 680471. Aan de betreffende percelen zijn de bestemmingen Woondoeleinden (achtertuin), Dienstverlening en Bedrijfsdoeleinden toegekend.

1.4 Leeswijzer

Voorliggend bestemmingsplan bevat een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van dit bestemmingsplan.

De toelichting, zoals bedoeld in het besluit Ruimtelijke Ordening, bestaat uit 6 hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat een korte omschrijving van de aanleiding van dit bestemmingsplan, een beschrijving van de ligging van het plangebied en van het vigerende bestemmingsplan, alsmede een weergave van de opbouw van de planherziening.

In hoofdstuk 2 worden de ruimtelijke en de functionele structuur van het plangebied geschetst.

Hoofdstuk 3 bevat het beleidskader, waarin een samenvatting van het relevante beleid van Rijk, Provincie en gemeente wordt gegeven.

In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld en onderbouwd.

In hoofdstuk 5 wordt de toelichting op de regels weergegeven, terwijl tot slot in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling wordt beschreven in zowel maatschappelijk als economisch opzicht.

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Functionele structuur

Het projectgebied maakt deel uit van de stedelijke bebouwing van de kern Loon op Zand. Het plangebied wordt omsloten door de Kasteellaan, de Kerkstraat, het Oranjeplein en de Ecliptica. De zuidgrens van het plangebied wordt gevormd door het domein van het Kasteel, meer specifiek de kasteelweide.

De beeld- en de belevingswaarde van de aan het projectgebied grenzende kasteelweide zijn direct gekoppeld aan de historische betekenis en de landschappelijke ligging van de weide in de directe nabijheid van het witte kasteel. Het gebouw zelf met daaromheen de tuin, de gracht, de lanen en de weidegebieden vormen tezamen een landschappelijke eenheid met cultuurhistorische waarden. De weide vormt een markante overgang tussen het buitengebied en de bebouwde kern van Loon op Zand en is daarmee een herkenbare entree van het dorp.

De weide wordt aan vier zijden door (fors) groen omzoomd. Grotendeels is dit groen gekoppeld aan de groenstructuur rondom het kasteel. Monumentale lanen en een dichtbegroeide beplantingsstrook aan de westzijde geven de kasteelweide een groene omranding. Met de herinrichting van de kasteelweide is de groenstrook aan de zijde van de Kasteellaan inmiddels fors uitgedund.

Het projectgebied, dat direct aansluit op de noordzijde van de kasteelweide, bestaat uit achtertuinen afgewisseld met lage bouwwerken, behorend bij de bebouwingszone aan het Oranjeplein en de Kerkstraat. De beoogde ontwikkeling is geprojecteerd in het gebied tussen de bestaande bebouwing aan het Oranjeplein en de kasteelweide, meer specifiek in de achtertuinen van de op het Oranjeplein georiënteerde bebouwing. Afgezien van het wat rommelige karakter vormt deze (achter)rand een treffend silhouet op de dorpsrand van Loon op Zand en de kerktoren.

Het projectgebied zelf kan vanuit functioneel opzicht worden gekenmerkt als een gebied, dat overwegend ingebruik is als achterterrein, behorende bij de woningen en bedrijven aan het Oranjeplein. Binnen het gebied is aan bebouwing een (voormalige) bedrijfsruimte aanwezig.



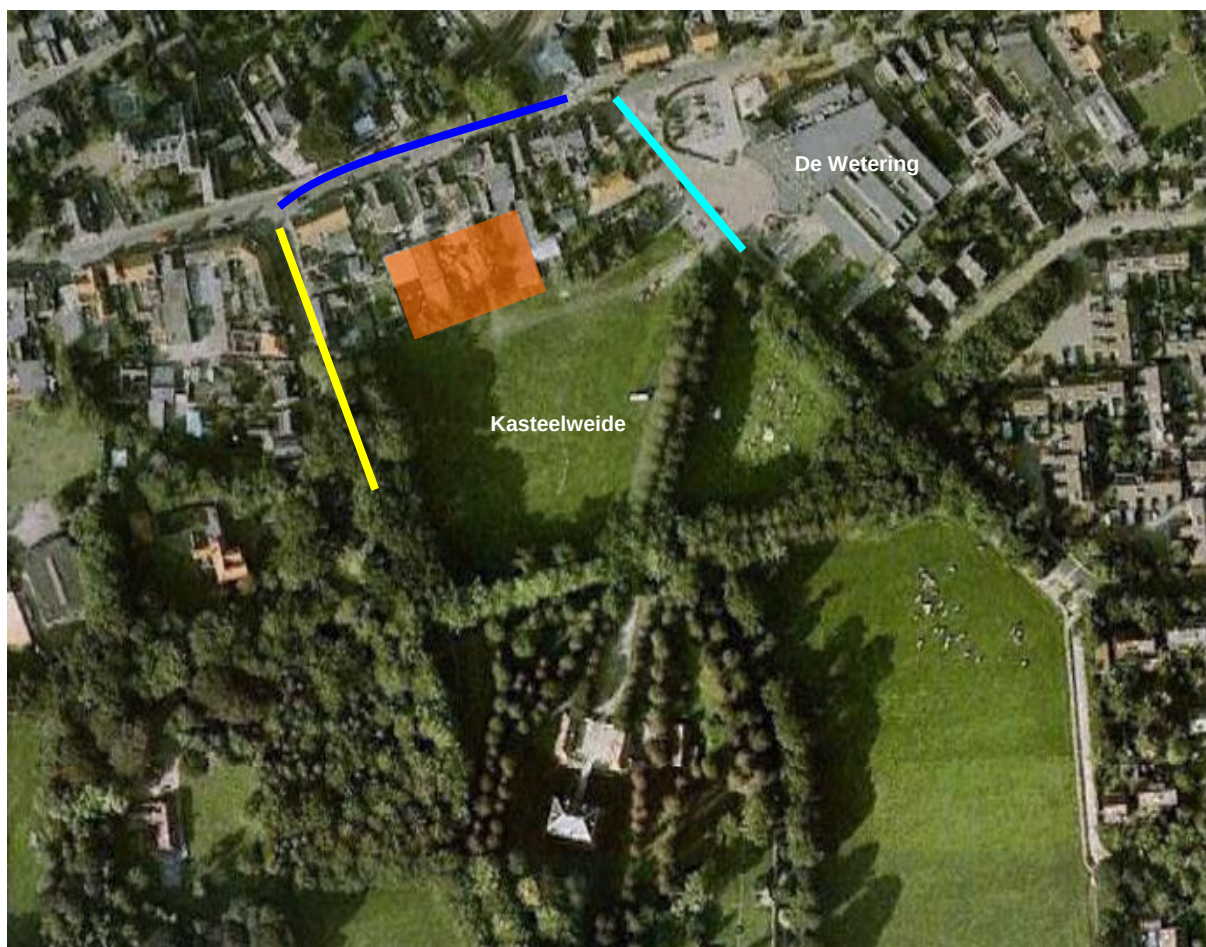
2.2 Ruimtelijke structuur

De bebouwing in de noordwand van de Kasteelweide vormt een onderdeel van de wordingsgeschiedenis van het dorp. Het dorp is met de achterzijde naar het kasteel gericht. De bebouwing bestaat overwegend uit hoofdgebouwen langs het Oranjeplein.

Direct aan de Kasteelweide grenzen voornamelijk bedrijfsgebouwen en bijgebouwen. De hoogte van deze gebouwen is beperkt. Enkele grote, volwassen bomen bepalen mede het landschapsbeeld. Door deze opbouw hebben de bijgebouwen slechts relatief een beperkte invloed op het landschapsbeeld. Deze invloed wordt nog verder beperkt door de grote afstand tussen het openbaar domein (Ecliptica en Kasteellaan) en deze zuidrand van het centrum.

Onderkend moet worden, dat met de toegankelijkheid en de herinrichting van de Kasteelweide, deze achterzijde meer intensief beleefd zal gaan worden. Met andere woorden, de negatieve elementen worden sterker opgemerkt. Met de voorgestane woningbouw zal deze beleving in kwalitatief opzicht sterk worden verbeterd.

Langs de Ecliptica is een dorpse bebouwing aanwezig. Deze bebouwing heeft een beeldondersteunend karakter. Van een directe schakel tussen de Kasteelweide en het kernwinkelgebied echter is geen sprake.



Projectlocatie



Oranjeplein



Kasteellaan



Ecliptica

2.3 Planinitiatief

Als indicatieve bebouwingsstructuur, zoals die wordt voorgestaan, onderstaand een impressie van het mogelijke gevelaanzicht vanaf de kasteelweide. Het plan voorziet in een onderdoorgang met een minimale breedte van 1.50m en een minimale hoogte van 2.80m. Bij de verdere detaillering van het bouwplan zal de exacte situering / projectie van de onderdoorgang bepaald worden. Onderstaande onderdoorgang heeft dan ook nadrukkelijk een indicatief karakter.



Het voorgestelde plan behelst de bouw van 8 dorpse woningen op het achterterrein van de bebouwing aan het Oranjeplein, grenzend aan de noordkant van de Kasteelweide. De ligging van de woningen aan de kasteelweide met het kasteel in de nabije omgeving vraagt om zorgvuldigheid. Er wordt gestreefd naar een stedenbouwkundige en architectonische inpassing van allure.

Het plan wordt volledig onderkelderd ten behoeve van parkeren. De woningen worden aan de voorzijde voorzien van een 'plint' van circa 60 cm. Hierdoor ontstaat een 'voorzone' van waaruit de woningen ontsloten worden. Deze voorzone is bereikbaar vanuit bovenvermelde onderdoorgang. Zoals gesteld zal bij de verdere uitwerking van het bouwplan de exacte situering / projectie van de onderdoorgang bepaald worden.

Qua hoofdmassa wordt bij deze woningen uitgegaan van 1 tot 1,5 laag met kap, met een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 5 en 10 meter, geschakeld op een beukmaat van circa 7,5 meter. Aansluitend op de wordingsgeschiedenis van het dorp krijgen de woningen elk een individueel karakter, waar op een enkele plek een geschakelde variant van twee woningen onder één kap juist voor extra differentiatie kan zorgen. Zowel in massa, als in verschijningsvorm en detaillering kan gevarieerd worden. Een goede balans tussen het individuele karakter enerzijds en samenhang anderzijds vormt hét uitgangspunt van het ontwerpproces.

De woningen gaan qua verschijningsvorm (inclusief kleur- en materiaalgebruik) met name een relatie aan met de kasteelweide en het daarbij horende 'witte kasteel'. Ze grenzen aan de nieuw ingerichte Kasteelweide. Als overgang vanaf de verhoogde band van de grasweide via het looppad en de strook met de nieuwe aanplant wordt een mooie overgang gecreëerd d.m.v. de hardstenen verhoogde plint, welke dezelfde kleur krijgt als de verhoogde band van de weide.

De woningen worden voorzien van een zadeldak, met een onderling afgestemde hellingshoek van tussen de 40 en 50 graden. De nokrichting van de woningen wordt vooralsnog voor alle woningen in de lengterichting voorzien.

Als dakbedekking kunnen zowel gebakken pannen als leien worden toegepast. Voor de pannen en leien worden kleuren in natuurlijke tinten als (donker)rood, bruin en ook grijs (blauwgesmoord voor dakpannen) voorgesteld.

3. BELEID

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De structuurvisie Ruimtelijke Ordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het Provinciaal Ruimtelijk Beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De Provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten sturend zijn. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en de identiteit van Noord Brabant.

Voor de ontwikkeling, die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, speelt met name het belang concentratie van verstedelijking.

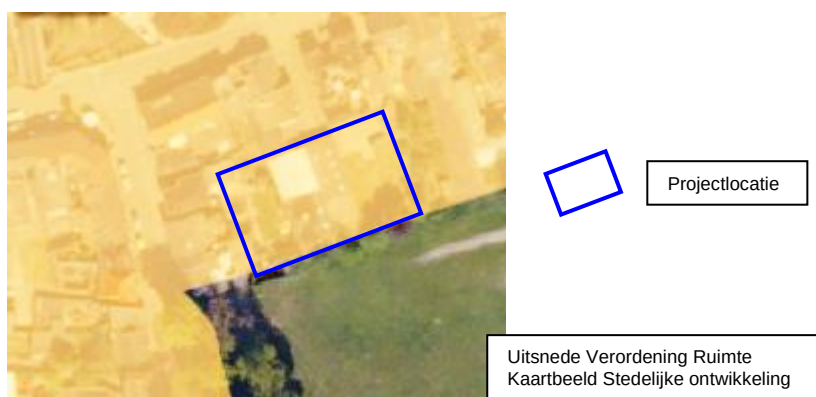
Het project Bebouwing noordwand Kasteelweide maakt onderdeel uit van de kern Loon op Zand, dat behoort tot het stedelijk concentratiegebied.

Het beleid uit de structuurvisie heeft een doorvertaling gekregen in de Verordening Ruimte, die ook het toetsingskader vormt voor deze ontwikkeling.

3.1.2 Verordening Ruimte

Vanaf 1 maart 2011 geldt de Verordening Ruimte. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels, die een directe doorwerking hebben naar gemeentelijke (bestemmings)plannen.

Voor het project Kasteelweide 2011 gelden de regels, zoals genoemd in de artikelen 3.1, 3.2 en 3.5 van de Verordening. Het projectgebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied en meer specifiek binnen een kern in het landelijk gebied. Op onderstaand kaartbeeld is een en ander gevisualiseerd.



Voor het project noordwand Kasteelweide is het vanuit de verordening ruimte van belang dat het plangebied kan worden getypeerd als een ontwikkeling, die gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan het bepaalde in 3.1 en 3.2 van de Verordening Ruimte. Tevens past de voorgestane ontwikkeling binnen de afspraken, zoals die in regionaal verband zijn gemaakt. Hiermee wordt voldaan aan het bepaalde in 3.5 van de Verordening Ruimte.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten, die zijn genoemd in de Verordening Ruimte. Het is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Plus Loon op Zand

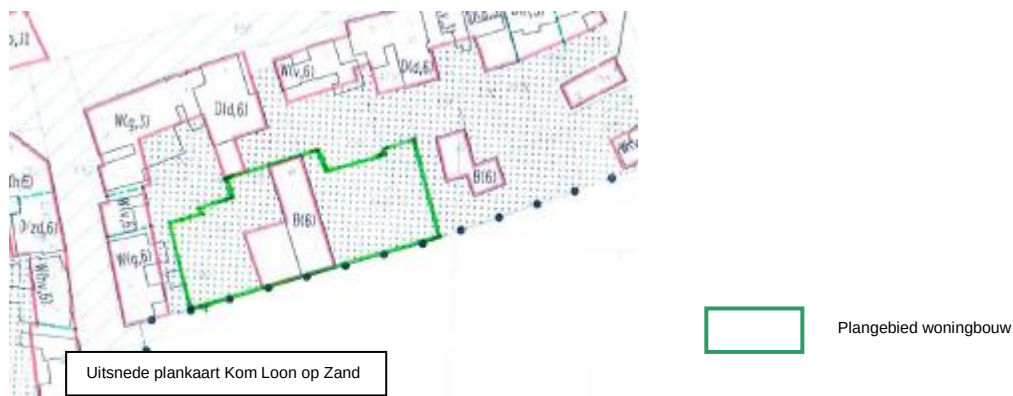
De gemeente heeft in 2004 de “StructuurvisiePlus Loon op Zand” vastgesteld. Deze structuurvisie geeft de gemeentelijke kaders aan voor het beheer en ontwikkeling van stedelijk en landelijk gebied. De eigen identiteit en de mogelijkheden om deze te versterken staan hierbij centraal. De structuurvisie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

In het verleden is de gemeente Loon op Zand geconfronteerd met een afname van de “stedelijke” groei. Er is destijds veel aandacht besteed aan versterking van de kwaliteit van het woon- en leefmilieu, dit zal ook de komende jaren nog worden voortgezet. Om dit goed voor elkaar te krijgen zijn de volgende hoofdlijnen van beleid gedefinieerd:

- zorgdragen voor een duidelijk contrast ten opzichte van de stedelijke gebieden van Tilburg en Waalwijk en versterken van de eigen identiteit (groene gemeente, kwaliteit van de dorpen);
- behoud en versterking van cultuurhistorische waarden, elementen en structuren;
- zorgen voor duurzame, energiezuinige ontwikkelingen;
- op een evenwichtige wijze inspelen op de toenemende vergrijzing van de bevolking (onder meer de realisering van specifieke woonvormen en van specifieke zorgvoorzieningen);
- streven naar het realiseren van voldoende woon-, werk- en recreatieruimte voor de opvang van de eigen bevolking.

3.2.2 Bestemmingsplan Kom Loon op Zand

Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Kom Loon op Zand, vastgesteld bij raadsbesluit van 23 maart 2000, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 24 oktober 2000, nummer 680471. Aan de betreffende percelen zijn de bestemmingen Woondoeleinden (achtertuin) en Bedrijfsdoeleinden toegekend.



Gronden met de bestemming Woondoeleinden zijn bestemd voor het wonen, met bijbehorende voorzieningen waaronder het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep. Voor de situering van hoofdgebouwen is op de plankaart het “bouwvlak hoofdgebouwen met bijgebouwen” opgenomen.

Gronden met de bestemming Bedrijfsdoeleinden zijn bestemd voor bedrijfsinrichtingen en volumineuze detailhandel, een en ander met bijbehorende voorzieningen.

Gronden met de bestemming Dienstverlening zijn bestemd voor dienstverlening met de aanduiding detailhandel en woondoeleinden.

Het bouwplan is in strijd met genoemd bestemmingsplan, omdat:

- de beoogde woningbouw binnen de bestemming Woondoeleinden niet is gelegen binnen het “bouwvlak hoofdgebouwen met bijgebouwen”;
- het initiatief enkel is gericht op woningbouw en zich daarmee niet voegt binnen de bestemmingen Bedrijfsdoeleinden en Dienstverlening.

Conclusie

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

Om die reden wordt een nieuw bestemmingsplan Bebouwing noordwand Kasteelweide in procedure gebracht.

4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodem

Door Bakker Milieuadviezen te Waalwijk is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de projectlocatie te Loon op Zand (rapportage d.d. januari 2011, projectnr. BM/16190-10). Het verkennende bodemonderzoek dat als bijlage is bijgevoegd, is uitgevoerd ten behoeve van de bepaling van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit van zowel grond als grondwater in het kader van de geplande ontwikkeling van het terrein ten behoeve van woningbouw.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt het volgende:

- * de bovengrond in de tuin van het westelijke terreindeel (tuin Kasteellaan 5) blijkt licht verontreinigd met kwik, lood en zink;
 - * de bovengrond ter plaatse van het te slopen bedrijfspand is licht verontreinigd met lood, zink, koper, kwik, cobalt en PAK;
 - * de bovengrond op het oostelijke terreindeel (tuin en grasveld) is licht verontreinigd met cobalt, lood, zink en PAK;
- voormelde verontreinigingen passen binnen het bodemkwaliteitsbeeld van dit deel van Loon op Zand en komen algemeen voor in oude stads- en dorpskernen; ook bij eerdere bodemonderzoeken op aangrenzende terreinen zijn dergelijke verontreinigingen aangetroffen;
- in de ondergrond (evenals bovengrond donkerbruin matig humeus zand) zijn de gehalten aan lood, zink, kwik, PAK en cobalt boven de AW 2000 aangetroffen;
 - in het grondwater zijn de gehalten aan barium en zink licht verhoogd aangetroffen, hetgeen nagenoeg standaard het geval is; de verhoogde gehalten zijn niet relevant.

Conclusie

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de functie wonen.

4.2 Geluid

Conform de Wet Geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe woningen binnen de zone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen, die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone.

Het plangebied is gelegen in de onderzoekszone van meerdere wegen. Hiervan zijn voor het plangebied de Ecliptica, de Kasteellaan en de Kerkstraat/Oranjeplein van belang.

Door Janssen Raadgevend Adviseurs te 's-Hertogenbosch is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van een voorgenomen bouw van woningen in het gebied ten noorden van de Kasteelweide en ten zuiden van de bestaande bebouwing aan het Oranjeplein (rapportage d.d. februari 2011, project 812.820).

Het akoestisch onderzoek, dat als bijlage is bijgevoegd, heeft tot doel de geluidsbelasting op de gevels van de te projecteren woningen te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden, die in de Wet Geluidhinder zijn gesteld. Indien niet aan de grenswaarden wordt voldaan, moet worden bezien of geluidsbeperkende maatregelen doelmatig zijn.

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

In dit kader is van belang dat de toepassing van (bron- en overdrachts-)maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidbelasting van 48 dB op de gevels van de betrokken woningen, onvoldoende doeltreffend zal zijn.

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

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

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

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

Het verplaatsen van de woningen is geen reële optie, het plaatsen van schermen in een stedelijke situatie is niet wenselijk, de initiatiefnemer heeft geen invloed op de verkeerskundige aspecten en in verband daarmee heeft een nader financiële beschouwing niet plaatsgevonden.

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

Vóór het verkrijgen van een omgevingsvergunning zal deze procedure doorlopen dienen te worden. Een onderzoek naar maatregelen aan de gevels van de woningen ter bescherming van de geluidniveaus in verblijfsruimten dient onderdeel uit te maken van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

De bouw van de woningen is akoestisch gezien mogelijk, omdat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden als gevolg van toepassing van suskasten of mechanische ventilatie, deugdelijke dubbele kierdichting en geluidisolerende beglazing, waarmee kan worden voldaan aan de binnenwaarde van minimaal 33 dB.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de gevelbelasting van de nieuw beoogde woningen de voorkeursgrenswaarde overschrijden, zodat in het kader van de voorgenomen bouw van woningen een ontheffing hiervan dient te worden aangevraagd.

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

4.3 Externe veiligheid

▪ Externe veiligheid en inrichtingen

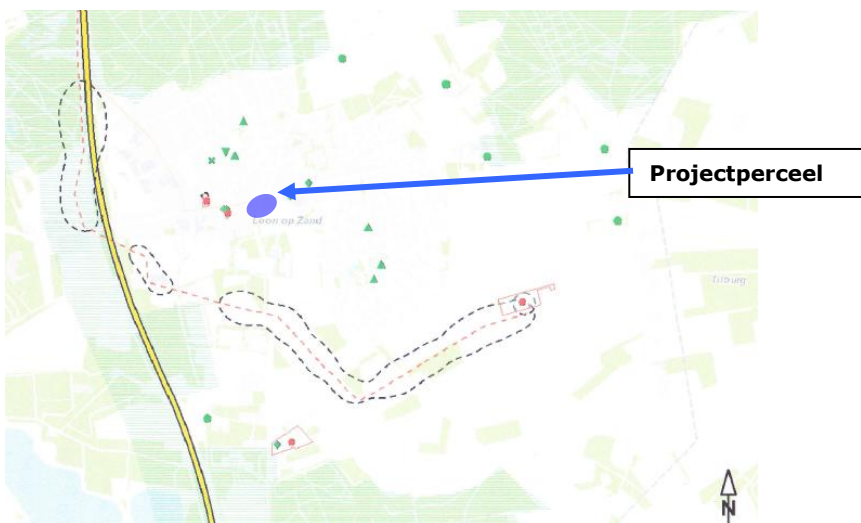
Externe veiligheid betreft het risico, dat aan bepaalde activiteiten verbonden is, voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en electriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen de risicobron en personen of objecten, die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak afstanden in acht genomen worden. Ook ontwikkelingsmogelijkheden, die ingrijpen in de personendichtheid, kunnen om een onderzoek vragen.

▪ Risicovolle inrichtingen

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations) benoemd. Ook wordt daarin voor bepaalde gevallen aangegeven welke afstanden (voor het plaatsgebonden risico) moeten worden aangehouden of in welk gebied (voor het groepsrisico) nader onderzoek moet worden gedaan. Afstand dient gecreëerd te worden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven. De (nieuwbouw)woningen worden tot de kwetsbare objecten gerekend.



Uit de risicokaart valt af te leiden dat (op afstand) sprake is van risicovolle inrichtingen in de directe omgeving van de projectlocatie.

Aan de Ruilverkavelingsweg is sprake van een procesinstallatie ten behoeve van aardolie- en gaswinning. De hiervoor vereiste risicocontour 10^{-6} -contour bedraagt 50 meter. Gezien de feitelijke afstand van 1,15 km kan worden geconcludeerd dat de procesinstallatie het initiatief niet in de weg staat.

Aan de Kerkstraat is een benzinestation gelegen zonder LPG-afleverinstallatie. De hiervoor van toepassing zijnde risicocontour bedraagt 15 meter. De onderlinge afstand tussen beide locaties bedraagt circa 220 meter. Nu daarmee de woningbouwlocatie is gelegen buiten de vereiste risicocontour 10^{-6} –contour kan worden geconcludeerd dat het benzinestation het initiatief evenmin in de weg staat.

Tevens is aan de Kerkstraat een sportcentrum gelegen met een opslag van reinigingsstoffen voor het ter plaatse aanwezige zwembad. De hieraan verbonden risicocontour 10^{-6} –contour echter bedraagt 0m.

▪ **Vervoer gevaarlijke stoffen**

In de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (WVGS) en de Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) wordt de externe veiligheid met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen geregeld.

De risico-atlassen weg, spoor en hoofdvaarwegen geven een algemeen beeld van het vervoer van gevaarlijke stoffen in Nederland en de daarbij behorende risico's. Deze atlassen zijn begin 2006 geactualiseerd. De conclusies zijn samengevat in de 'Inventarisatie van externe veiligheidsrisico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen'.

Binnen de gemeente Loon op Zand is geen sprake van aangewezen routes gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt is de route, waarbij sprake is van vervoer van gevaarlijke stoffen, binnen de bebouwde kom zo kort als mogelijk te houden.

Hiermee zal gebruik van de Kerkstraat/Oranjeplein als route voor gevaarlijke stoffen niet aan de orde zijn.

De provinciale weg N261 loopt langs de kern Loon op Zand. Op de risicoatlas wegtransport staat aangegeven dat op deze weg transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In de risicoatlas is echter geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} opgenomen. De N261 is ook geen aandachtspunt in het kader van het groepsrisico.

In de directe omgeving van de locatie zijn geen transportassen gelegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen waarvan de invloedsgebieden en/of 10^{-6} pr-contouren over de locatie zijn gelegen. De dichtstbij gelegen route is de genoemde N261 op een afstand van ruim 670 meter.

Conclusie

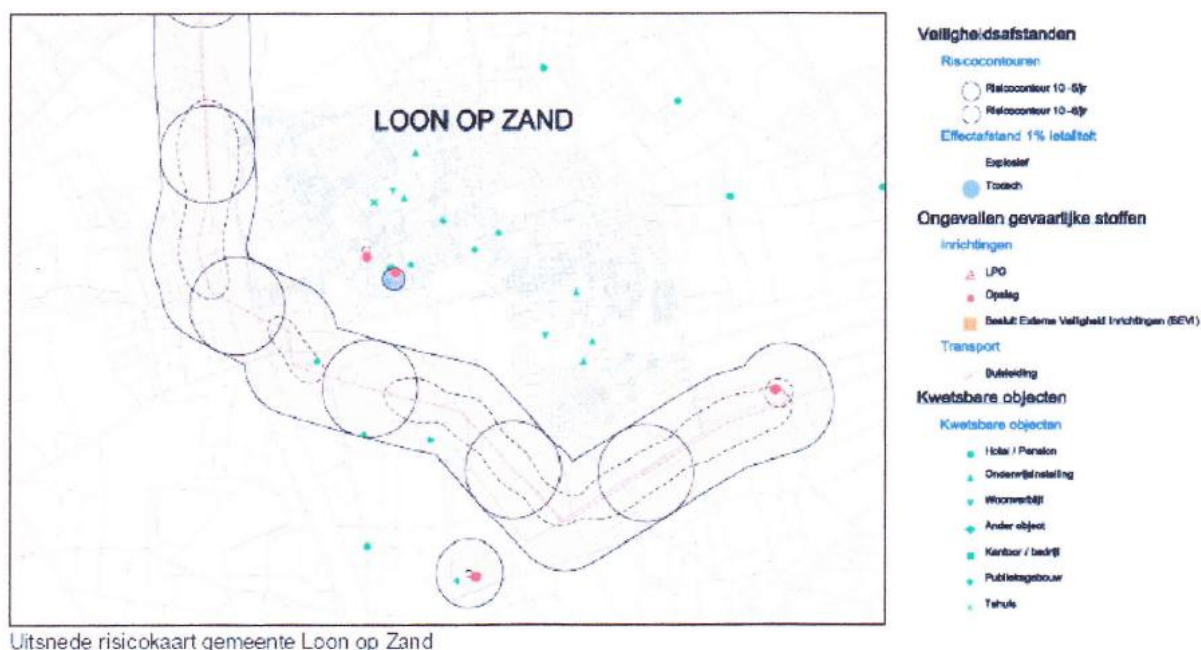
De locatie wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten van risicovolle inrichtingen en/of transportassen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

▪ **Buisleidingen**

Voor het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen voor het transport van gas/aardgas en brandbare vloeistoffen) zijn veiligheids- en toetsingsafstanden vastgelegd in de diverse circulaires.

Zoals op onderstaande risicokaart te zien is, loopt ten zuiden en ten westen (nagenoeg parallel aan de N 261) van de kern Loon op Zand de Northern Petroleum Gasleiding (95 bar).

Het kwetsbare object i.c. de beoogde woningbouw is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} pr-contour van deze gasleiding.



Ten zuiden en ten westen van de projectlocatie is een gasleiding van Enexis gelegen, waarbij sprake is van een belastbare strook van twee meter aan weerszijden van het hart van de leiding. De dichtstbij geprojecteerde nieuwbouwwoning is op een grotere afstand gelegen dan 2 meter.

Conclusie

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

Uit de risicokaart blijkt het volgende:

- er is geen sprake van de aanwezigheid van Bevi-inrichtingen in de (directe) omgeving van de projectlocatie;
- van risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen (brandbare vloeistoffen en brandbare gassen) is geen sprake.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Deze regelgeving is verwerkt in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is verder uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur en ministeriele regelingen. Een inhoudelijke toetsing met plaatsvinden als er sprake is van een nieuwe situatie, een uitbreiding of een wijziging.

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

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

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

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

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

Aangezien het voorgestane initiatief de bouw mogelijk maakt van 8 grondgebonden woningen, dit aantal ver beneden de wettelijke drempel (van 1500 nieuwe woningen op één ontsluitingsweg) ligt en er voor het overige geen veranderingen plaatsvinden, is het aannemelijk dat wordt voldaan aan het 3%-criterium.

Conclusie

Gezien het vorenstaande hoeft er geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

4.5 Hinderlijke bedrijvigheid

▪ Agrarische bedrijvigheid

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting, die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object.

In de directe omgeving van het plangebied is geen agrarisch bedrijf aanwezig als gevolg waarvan geen sprake is van invloed op een geurgevoelig object.

▪ Niet-agrarische bedrijvigheid

In het kader van de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat dient ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies te worden aangebracht, de zogenoemde milieuzonering.

Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ van toepassing. In deze brochure wordt een onderscheid gemaakt in richtafstanden voor omgevingstypen ‘gemengd gebied’, ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’.

De directe omgeving van het plangebied kan door de afwisseling van woningen, detailhandel, horeca en kleine (aan huis verbonden) bedrijven worden aangemerkt als een omgevingstype ‘gemengd gebied’.

Voor de uiteindelijke beoordeling van de vraag of sprake is van een goed woon- en leefklimaat is in de gegeven situatie een inventarisatie van bedrijven gemaakt, die van invloed kunnen zijn op de bouwlocatie. Geen van de aanwezige bedrijven heeft onaanvaardbaar negatieve invloed op de beoogde ontwikkeling en evenmin heeft de beoogde functiewijziging een belemmerende werking naar diezelfde bedrijven.

In de omgeving zijn diverse detailhandelszaken, een kapper en kantoren (zakelijke dienstverlening) gevestigd, die allen op een zodanige afstand zijn gesitueerd (> 10m) dat de afstand (meer dan) voldoende is.

Adres	Type bedrijf	Gewenste afstand	Werkelijke afstand
Kerkstraat 64	Horeca	10	55
Oranjeplein 1	Kerkgebouw	30	90
Oranjeplein 18	Horeca	10	55
Oranjeplein 20A	Horeca	10	80
Weteringplein 1	Cultureel centrum / bibliotheek	10	125

Uit voorgaande blijkt dat in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van omliggende bedrijven met de bouw van 8 woningen niet worden geschaad.

Tot slot verdient in dit kader nog aandacht (de mogelijkheid tot) het organiseren van evenementen op de kasteelweide. De weide gaat dienst doen als dagelijkse ontspannings- en ontmoetingsplek en biedt daarnaast ruimte voor jaarlijkse evenementen en manifestaties.

Voormelde activiteiten hebben een lokaal karakter, zoals de dorpsfeesten en de kermis. Dit is als zodanig ook vastgelegd in het ter plaatse geldende bestemmingsplan Kasteelweide. De incidentele activiteiten hebben een beperkte milieubelasting tot gevolg. Deze beperken zich tot het af- en aanrijden van auto's ten tijde van het recreatief gebruik van evenementen. De optredende milieu-effecten beperken zich tot geluidsuitstraling.

In het kader van het bestemmingsplan Kasteelweide, vastgesteld bij raadsbesluit van 26 juni 2008, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 11 februari 2009, nummer 1432392/1503468, is binnen deze context al vastgelegd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.6 Kabels en leidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig, die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling, anders dan omschreven onder 4.3.

Vóór aanvang van de graafwerkzaamheden wordt de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

4.7 Water

De projectlocatie valt onder het waterschap Brabantse Delta, die ten behoeve van ruimtelijke plannen beleidsuitgangspunten heeft opgesteld. Een van de uitgangspunten is dat nieuwe ontwikkelingen waterneutraal moeten worden uitgevoerd, waarbij zoveel mogelijk moet worden gestreefd naar het behoud of herstel van de natuurlijke waterhuishoudkundige situatie. Het toekomstige watersysteem moet hierbij voldoen aan de op 1 mei 2009 vastgestelde beleidsregel hydraulische randvoorwaarden van het waterschap.

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

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de kasteelweide en ten zuiden van de bestaande bebouwing aan het Oranjeplein. Ter plaatse van het plangebied, meer specifiek aan de Kerkstraat / Oranjeplein is een gemengd rioolstelsel aanwezig.

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

De totaal verharde oppervlakte -bebouwing inclusief (tuin)verharding- bedraagt circa 1100m². Ter plaatse is reeds aanwezig een bebouwd oppervlak (bedrijfsgebouw met overkapping) van in totaal 575m² (450m² gebouw en 125m² overkapt) en een verhard oppervlak in de vorm van bestrating van circa 100m². Op grond hiervan dient te worden geconcludeerd dat geen sprake is van een toename met meer dan 500m², zodat geen retentie is vereist.

Ter plaatse van de projectlocatie is sprake van een gemengd rioolstelsel. Op termijn wordt gestreefd naar een gescheiden stelsel. De voorzieningen zullen zodanig worden gerealiseerd, dat op termijn het (vuil) huishoudelijk water kan worden gescheiden van het (schone) hemelwater. Daartoe zullen twee afvoeren tot vlak voor de eigendomsgrens van de initiatiefnemer tot aan het Oranjeplein worden aangelegd en gekoppeld. Deze zullen tijdelijk worden aangesloten op het gemengde riool in het Oranjeplein. Naar de toekomst is de mogelijkheid dan gewaarborgd om na realisering van een gescheiden stelsel in het Oranjeplein tot een gescheiden afvoer te komen.

Voor dit moment dient te worden volstaan met het aansluiten op het aanwezige riool.

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

4.8 Verkeer

4.8.1 Verkeer

De ontsluiting van de nieuwe woningen vindt rechtstreeks plaats op het Oranjeplein. De in- en uitrit van de ondergrondse parkeervoorziening wordt gesitueerd aan de noordzijde van de beoogde nieuwbouw. De realisatie van 8 woningen geeft per woning gemiddeld 7 verkeersbewegingen per etmaal, zodat per etmaal sprake zal zijn van maximaal 56 verkeersbewegingen. Dit zal de intensiteit op het Oranjeplein nauwelijks beïnvloeden, omdat het slechts 1% betreft van de maximale intensiteit op het Oranjeplein.

Het is dan ook niet aannemelijk dat de ontsluiting van de nieuwbouwwoningen op het Oranjeplein zal leiden tot een onevenredige belasting ervan. Ook de doorstroming op het kruispunt van de Kerkstraat/Oranjeplein met de Kasteellaan zal niet leiden tot causale knelpunten.

4.8.1 Parkeren

Het parkeren geschiedt op eigen terrein in die zin, dat een ondergrondse parkeervoorziening wordt gerealiseerd met een capaciteit van tenminste 16 parkeerplaatsen.

Daarmee wordt de gemeentelijke parkeernorm op eigen terrein gerealiseerd en is sprake van een afdoende oplossing.

Conclusie

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

4.9 Flora en Fauna

Het plangebied is vanuit de groene hoofdstructuur aangewezen als RNLE. Het plangebied bezit op zichzelf geen bijzondere potentiële natuurwaarden, maar is een schakel tussen belangrijke bos- en natuurgebieden. Het beleid is gericht op bescherming en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden.

Het plangebied is te typeren als soortenarm en voedselrijk met een lage ecologische waarde waar een rijk ontwikkelde vegetatie ontbreekt. Uit inventarisatie en veldbezoek is gebleken dat het plangebied een geschikte habitat vormt voor een aantal algemene, beschermde soorten.

Per februari 2005 geldt voor ruimtelijke ingrepen een aanpassing op het ontheffingenbeleid van de flora en faunawet. Bij ruimtelijke ingrepen geldt op voorhand een vrijstelling voor algemene soorten mits een lichte toets heeft plaatsgevonden. De ecologische quickscan geldt als een lichte toets. Op basis van artikel 2 van de flora en faunawet geldt de zorgplicht, die stelt dat binnen alle redelijkheid schade aan flora en fauna zo veel mogelijk dient te worden beperkt. Met inachtneming van hierna genoemde handelingen, hoeft voor de algemene soorten geen ontheffingsaanvraag ingediend te worden.

Zoals in het kader van het (eerdere) bestemmingsplan Kasteelweide al is aangegeven geven de lijnvormige elementen in en in de directe omgeving van het plangebied de locatie enige ecologische betekenis. Voor vleermuizen die mogelijk deze lijnelementen als aanvliegroete gebruiken, is de bereikbaarheid tussen foerageergebied en voortplantingsgebied door de geplande ingrepen niet aangetast. Wanneer de directe omgeving van het plangebied ingericht wordt met felle lantaarnpalen, kunnen deze een versturende werking hebben op vleermuizen en daarmee de mogelijke foerageerroutes aantasten. Inrichting met spaarzame verlichting en bloemrijke bermen, kunnen zelfs het insectenaanbod in het plangebied verhogen waardoor het als een foerageergebied aantrekkelijk wordt.

De ingrepen in het bestaand milieu als gevolg van de voorgestelde ingrepen zijn beperkt.

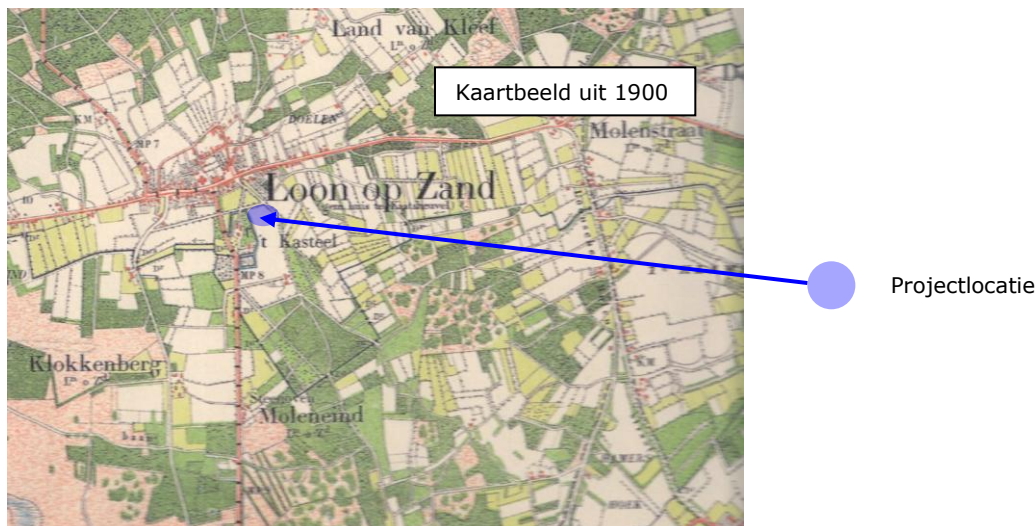
De aanleg van de geplande voet- en fietsverbinding zal 2,5 tot 3 meter breed worden. Voor de aanleg van de fundatie zal het huidige maaiveld, 0,2 tot 0,5 meter worden afgegraven. Gezien de relatief oppervlakkig gevormde wortel van de bomen wordt de afgraving van de fundatie beperkt tot maximaal 3 meter onder het maaiveld. Het percentage wortelverlies blijft hierdoor beperkt. De ontgraving voor het plaatsen van een kantopsluiting wordt eveneens 0,3 beperkt. Door plaatsing van een anti-worteldoek onder het zandcunet kan beworteling hierin en daarmee de opdruk van de verharding in de toekomst worden voorkomen. Het anti-worteldoek dient onder en langs de kantopsluiting tot het maaiveld te worden gehonoreerd.

Conclusie

Op grond van het deelaspect flora en fauna, kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van een belemmering voor de bouw van de beoogde woningen. Het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden en de kapwerkzaamheden, zal in de daartoe geschikte periode moeten worden uitgevoerd, dan wel dient te worden voldaan aan de gestelde eisen.

4.9 Archeologie

Het plangebied ligt aan de zuidkant van de kern Loon op Zand. In het kader van de geplande nieuwbouw is door BILAN d.d. 6 juli 2009, nummer 2009/084, een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Geadviseerd is om een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren.



Op basis van een goedgekeurd programma van eisen is vervolgens door ADC ArcheoProjecten een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd, rapport 2137.

Uit dit onderzoek is gebleken dat binnen het onderzoeksgebied geen archeologische waarden zijn aangetroffen, die wijzen op de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen. Zowel op fysieke als inhoudelijke kwaliteit scoort het onderzoeksgebied laag en is daarmee niet behoudenswaardig. Aangezien er geen vindplaats is aangetroffen, is er tevens geen sprake van bedreiging van een vindplaats door de voorgenomen bouwplannen. Vanwege het ontbreken van archeologische waarden is geadviseerd om geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren.

Ondanks dat op basis van het proefsleuvenonderzoek de verwachting is dat er geen archeologische waarden (meer) binnen het plangebied aanwezig zijn, kunnen deze echter niet volledig uitgesloten worden. Mochten er tijdens de werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan is de initiatiefnemer conform artikel 53 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg verplicht hiervan melding te maken bij het bevoegd gezag.

Conclusie en Advies

Gezien het resultaat van het proefsleuvenonderzoek naar de aanwezigheid van archeologische sporen in de bodem is een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

Indien tijdens de (graaf)werkzaamheden archeologische vondsten en/of sporen worden aangetroffen zal dit direct bij het bevoegde gezag, in dit geval de gemeente Loon op Zand, gemeld worden.

5. JURIDISCHE BESCHRIJVING

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het gebied gelegen ten noorden van de kasteelweide en ten zuiden van de bestaande bebouwing aan het Oranjeplein.

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.

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

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

5.1 Systematiek en techniek

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

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

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

5.2 Toelichting op de bestemming

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

Wonen

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

Ter plaatse mogen woningen worden gerealiseerd. Aan het bebouwingstype zijn specifieke bouwregels verbonden.

Verkeer

Om te illustreren dat de ontsluitingsstructuur in die vorm ook gestalte krijgt is aan de noordzijde van het complex de bestemming ‘Verkeer’ toegekend.

5.3. Overige bepalingen

Afwijkingen (algemeen)

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

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

Algemene afwijkingsregels

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

Overgangsregels

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

6 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 25 augustus tot en met 5 oktober 2011 conform de inspraakverordening gedurende een termijn van zes weken ter visie gelegen. De inspraakreacties hebben op onderdelen geleid tot aanpassing van het voorontwerpplan, een en ander zoals verwoord in de op 22 november door burgemeester en wethouders vastgestelde eindverslag over de inspraak.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van donderdag 8 december 2011 tot en met woensdag 18 januari 2012 ter inzage gelegen. Inwoners van de gemeente Loon op Zand en belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen kenbaar te maken. In totaal is één zienswijze ingediend. De zienswijze is binnen de periode van de terinzagelegging ingediend en daarmee ontvankelijk. De ingediende zienswijze is samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien in de vorm van een Nota zienswijzen bestemmingsplan Bebouwing noordwand Kasteelweide. Deze nota is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. De zienswijze gaf geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Realisatie van het project is een particulier initiatief en vindt plaats op eigen terrein. Alle kosten van het plan, gericht op de realisatie van 8 woningen komen geheel voor rekening van Van Besouw Beheer.

Op basis van artikel 6.24 van de Wro is met Van Besouw Beheer een (anterieure) grondexploitatieovereenkomst hierover gesloten. Nu hiermee de kosten anderszins zijn verzekerd is het opstellen van een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro niet noodzakelijk.

Voorts is een verhaalsovereenkomst inzake planschade gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. De vergoeding van eventuele succesvolle planschadeclaims zullen op basis van deze overeenkomst op de initiatiefnemer worden verhaald.

Onderhavig project is dan ook economisch uitvoerbaar.