

Gemeente Loon op Zand

Bestemmingsplan

“Hoofdstraat 21 – Marktstraat 90”

TOELICHTING

Bestemmingsplan

“HOOFDSTRAAT 21 – MARKTSTRAAT 90”

juli 2015

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	Ruimtelijke structuur	6
2.2	Functionele structuur	7
2.3	Planinitiatief	8
3.	BELEIDSKADER	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.1.1	Nota Ruimte	9
3.1.2	Waterbeleid van de 21 ^e eeuw	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	10
3.2.2	Verordening Ruimte 2014	11
3.3	Gemeentelijk beleid	12
3.3.1	StructuurvisiePlus Loon op Zand	12
3.3.2	Beheersverordening Kaatsheuvel	12
4.	OMGEVINGSASPECTEN	14
4.1	Bodem	14
4.2	Geluid	14
4.3	Externe veiligheid	15
4.4	Luchtkwaliteit	17
4.5	Hinderlijke bedrijvigheid	18
4.6	Kabels en leidingen	19
4.7	Water	19
4.8	Verkeer	20
4.8.1	Verkeer	20
4.8.2	Parkeren	20
4.9	Flora en fauna	21
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	21
5.	JURIDISCHE BESCHRIJVING	22
5.1	Systematiek en techniek	22
5.2	Toelichting op de bestemmingen	23
6.	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	24
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6.2	Economische uitvoerbaarheid	24

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door Mensink Beheer B.V. (hierna te noemen: initiatiefnemer), gevestigd te Kaatsheuvel, is een plan ontwikkeld, dat voorziet in enerzijds het creëren van de mogelijkheid tot het realiseren van een (separate) bovenwoning op het perceel plaatselijk bekend als Hoofdstraat 21 te Kaatsheuvel en anderzijds het creëren van de mogelijkheid om het pand / perceel plaatselijk bekend als Marktstraat 90 te Kaatsheuvel in gebruik te hebben voor maatschappelijke doeleinden of als woning.

Het initiatief voorziet derhalve in één wooneenheid per perceel en strekt zich uit over eigendom van de initiatiefnemer.

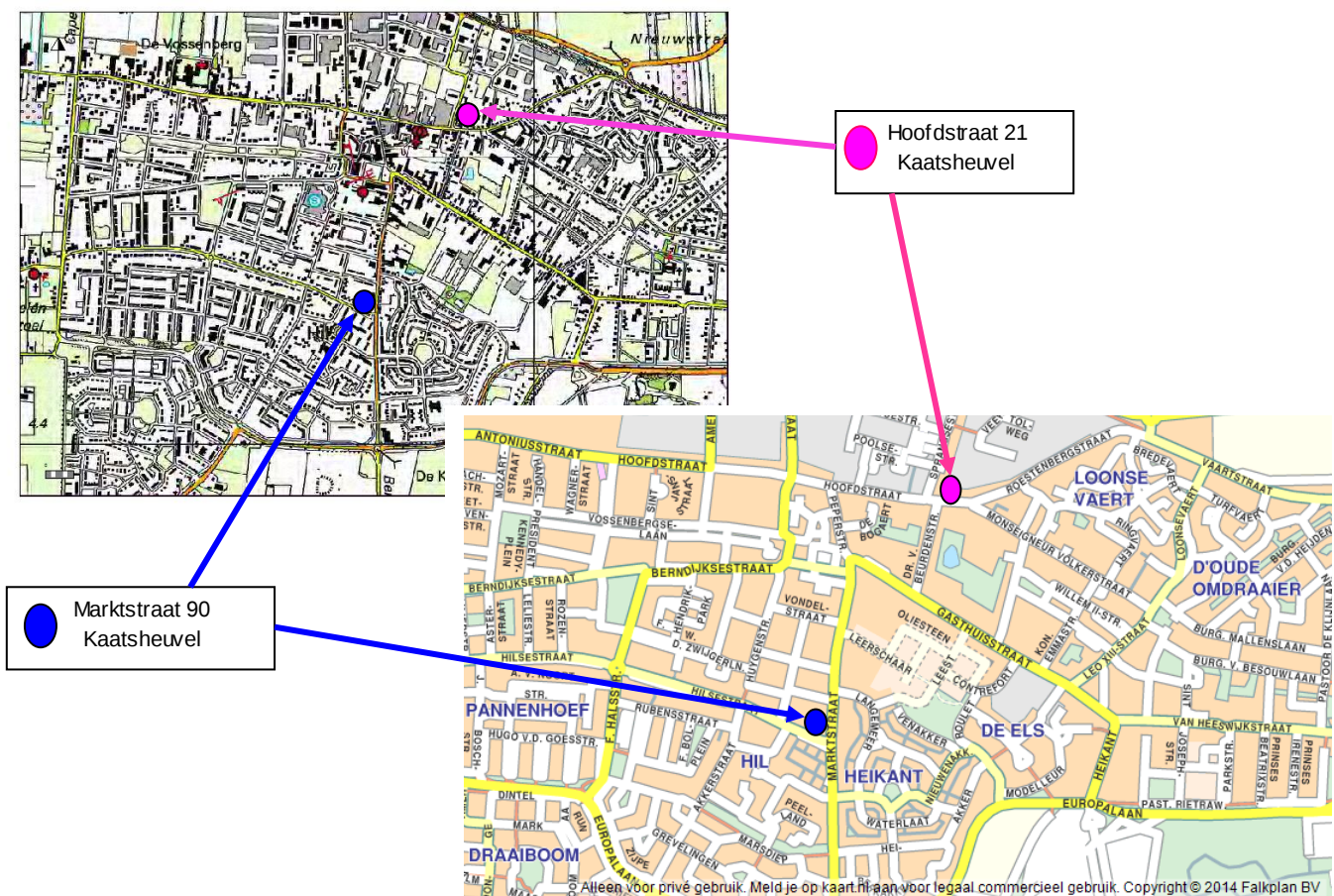
Namens initiatiefnemer is aan het gemeentebestuur van Loon op Zand gevraagd medewerking te verlenen aan dit plan.

Het voorgenomen initiatief past niet binnen de vigerende beheersverordening. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld, waarmee een planologisch-juridische basis wordt gevormd voor beide initiatieven.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel Hoofdstraat 21 is gelegen in de noord-west hoek van de Hoofdstraat en de Sprangsestraat in de kern Kaatsheuvel binnen de gemeente Loon op Zand.

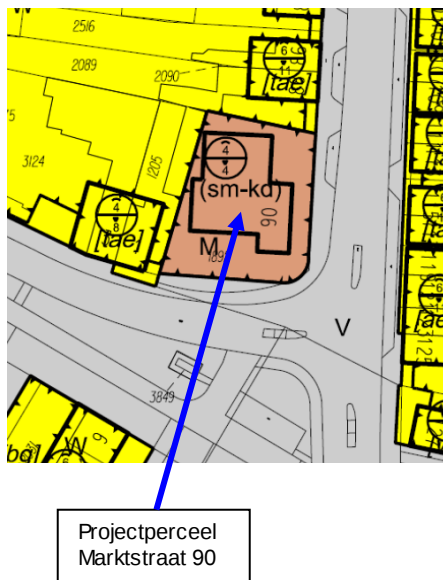
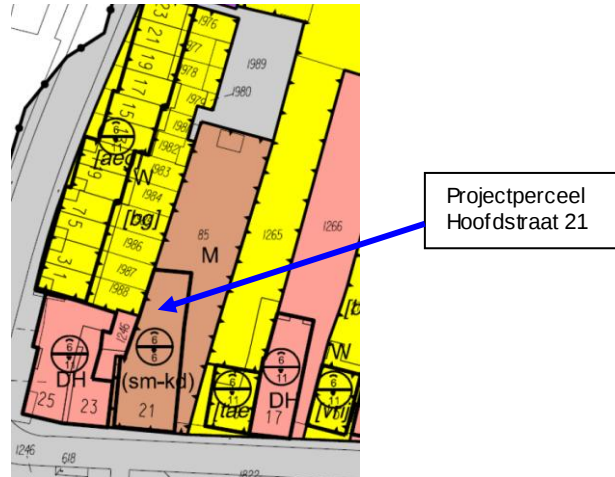
Het perceel Marktstraat 90 is gelegen in de oksel van de Marktstraat en de Hilsestraat, eveneens in de kern Kaatsheuvel binnen de gemeente Loon op Zand.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie Hoofdstraat 21 geldt de Beheersverordening Woongebieden Kaatsheuvel, vastgesteld bij raadsbesluit van 20 september 2012 en in werking getreden op 4 oktober 2012.

Aan het betreffende perceel is de bestemming "Maatschappelijk" toegekend.



Ter plaatse van de projectlocatie Marktstraat 90 geldt de Beheersverordening Woongebieden Kaatsheuvel, vastgesteld bij raadsbesluit van 20 september 2012 en in werking getreden op 4 oktober 2012.

Aan het betreffende perceel is de bestemming "Maatschappelijk" toegekend.

1.4 Leeswijzer

Voorliggend bestemmingsplan bevat een toelichting, regels en voor beide percelen een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van dit plan. De toelichting, zoals bedoeld in het Besluit op de ruimtelijke ordening, bestaat uit zes 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 het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 worden de ruimtelijke en functionele structuur van de projectpercelen 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 wordt de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling beschreven in zowel maatschappelijk als economisch opzicht.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Ruimtelijke structuur

Het perceel Hoofdstraat 21 ligt ten noorden van de Hoofdstraat en ten oosten van de Sprangsestraat. De planlocatie Marktstraat 90 ligt ten westen van de Marktstraat en ten noorden van de Hilsestraat. Beide percelen zijn gelegen in de kern Kaatsheuvel (gemeente Loon op Zand) en maakt deel uit van de Langstraat.

De Langstraat heeft een geschiedenis, die typerend is voor de overgang van een uitgestrekt zandplateau naar de Hollandse Delta. In dit overgangsgebied is in de loop van de tijd een lange band van verstedelijking ontstaan. Deze verstedelijking strekt zich uit vanaf de Belgische steden Brugge, Gent, Antwerpen naar Bergen op Zoom, Breda, Geertruidenberg, de Langstraat tot 's-Hertogenbosch en Nijmegen.

Binnen deze aaneenschakeling van stadjes en dorpen neemt de Langstraat vanwege de lange linten een bijzondere positie in. Tussen Geertruidenberg en 's-Hertogenbosch zijn langgerekte bewoningsassen, evenals een typisch slagenlandschap. Vanuit de ontginningsbasis is een stedenbouwkundige structuur ontstaan waarbij voor Kaatsheuvel de oost-westelijk georiënteerde Langstraat, de hoofdassen vormen.

In algemene zin wordt de ruimtelijke structuur van de kern Kaatsheuvel gekenmerkt door onder meer de oorspronkelijke lintbebouwing aan de noordzijde, de ontwikkeling van bedrijvigheid ten noorden van deze as en de gerealiseerde woonwijken aan de zuidkant ervan.

De Hoofdstraat vormt een oost-west as binnen die ruimtelijke structuur. Het oostelijke deel van de Hoofdstraat heeft het karakter van een verkeersluwe centrumstraat, terwijl het westelijk deel kan worden getypeerd als een ontsluitingsweg van en naar het kernwinkelgebied van Kaatsheuvel. De Marktstraat is een noord-zuid verbinding en vormt een centrale ontsluitingsweg naar de ring rond Kaatsheuvel, meer specifiek de Europalaan, en vervult gelijktijdig een functie als één van de centrale routes van en naar het kernwinkelgebied.

Het projectperceel Hoofdstraat 21 ligt in het oostelijke deel van de Hoofdstraat. Het omgevingsbeeld wordt gekenmerkt door overwegend:

- vrijstaande woningen en tweekappers;
- diversiteit in schaal van bebouwing;
- woningen voorzien van zadeldaken;

Het bebouwingsbeeld wordt gekenmerkt door een architectonische diversiteit, onder ander door afwisseling van oudere en meer recente bebouwing.

Het projectperceel Marktstraat 90 ligt ten westen van de Marktstraat. Het omgevingsbeeld wordt gekenmerkt door overwegend:

- vrijstaande woningen, tweekappers, rijtjeswoningen;
- diversiteit in schaal van bebouwing en functies;
- woningen voorzien van zadeldaken;

Ook hier wordt het bebouwingsbeeld gekenmerkt door een architectonische diversiteit, onder ander door afwisseling van oudere en meer recente bebouwing.

2.2 Functionele structuur

Beide projectpercelen maken deel uit van de stedelijke bebouwing van Kaatsheuvel. Aan de noordzijde wordt Kaatsheuvel begrensd door de Bevrijdingsweg en de Vaartstraat. De oorspronkelijke bebouwingsstructuur is dan ook zuidwaarts ervan gelegen. De voorbije jaren zijn ten zuiden van deze wegenstructuur met name nieuwe woonwijken gerealiseerd. Aan de noordzijde is het bedrijventerrein gerealiseerd.

In het westelijk deel van de Hoofdstraat en in de Marktstraat is de woonfunctie overheersend. Dit betekent niet dat enkel sprake is van wonen met de bijbehorende verkeers- en groenvoorzieningen. In beide straten is sprake van een diversiteit van functies (wonen, winkels, horeca en maatschappelijk). De maatschappelijke functies komen verspreid over de kern Kaatsheuvel voor. Naast kerken, buurthuizen, scholen en zorginstellingen betreft dit tevens de kinderdagverblijven. Ook deze voorzieningen zijn verspreid over de gemeente. Zoals gesteld zijn twee daarvan gelegen op de benoemde projectpercelen.

Het voorgestane initiatief aan de Hoofdstraat 21 te Kaatsheuvel voorziet in het creëren van de mogelijkheid tot het realiseren van een (separate) bovenwoning. Het initiatief ter plaatse van de Marktstraat 90 te Kaatsheuvel is het creëren van de mogelijkheid om het pand / perceel in gebruik te hebben voor maatschappelijke doeleinden of als woning.

Beide projectlocaties grenzen rechtstreeks aan bestaande infrastructuur. Van een nieuwe route of langzaamverkeersverbinding is dan ook geen sprake.



2.3 Planinitiatief

Zoals aangegeven onder 1.1 voorziet het initiatief in een ontwikkeling op twee verschillende locaties. Ter plaatse van het perceel plaatselijk bekend als Hoofdstraat 21 te Kaatsheuvel is het de bedoeling te komen tot (de mogelijkheid tot) het realiseren van een (separate) bovenwoning. Op de begane grond is momenteel een kinderdagverblijf gehuisvest. Het initiatief is er op gericht de bestaande bovenverdieping te verbouwen tot een wooneenheid, waarbij sprake zal gaan zijn van een zogenoemde derden-woning en derhalve niet een bedrijfswoning.



Te realiseren bovenwoning



Entree bovenwoning

Mogelijkheid parkeren op achtererf

Ter plaatse van het perceel plaatselijk bekend als Marktstraat 90 te Kaatsheuvel is het de bedoeling te komen tot het creëren van de mogelijkheid om het pand / perceel in gebruik te hebben voor óf maatschappelijke doeleinden óf als woning.



Het initiatief voorziet derhalve in één wooneenheid per perceel. Waar mogelijk en aan de orde zal rekening worden gehouden met aspecten levensloopbestendigheid en duurzaamheid. Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen zal dit, indien mogelijk, worden meegenomen. Bij het indienen van de plannen zal moeten worden aangetoond dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit 2012 (dus ook geluid, thermische isolatie en brandveiligheid).

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte, die op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer is goedgekeurd, heeft het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de Nederlandse economie, bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland, waarborgen en ontwikkelen van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen, benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op het landelijke gebied.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd. Dat wil zeggen zo veel mogelijk in het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op de bestaande bebouwing. De Nota Ruimte streeft daarmee naar een optimale benutting van het bebouwd gebied. Intensief ruimtegebruik middels hoogbouw en ondergronds bouwen speelt daarbij een rol.

Revitalisering, herstructurering en transformatie is cruciaal om deze ruimtelijke doelen van de Nota Ruimte te kunnen bereiken. Dit geldt eveneens voor een zorgvuldig beheer van het bestaand stedelijk gebied. Met het opstellen van een bestemmingsplan voor 'Hoofdstraat 21 en Marktstraat 90' zorgt de gemeente voor een actueel juridisch kader voor het behoud van het plangebied en de ruimtelijke kwaliteit hierbinnen.

De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn.

3.1.2 Waterbeleid van de 21^e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

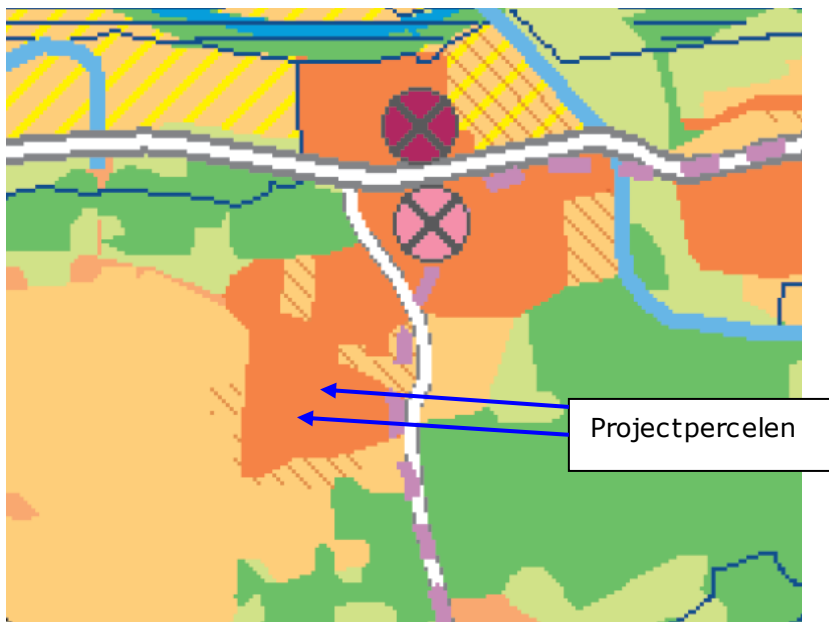
Het Waterbeleid 21e eeuw breekt met de traditie van zoveel mogelijk pompen en zo snel mogelijk lozen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een drierapsstrategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. De strategie vasthouden, bergen, afvoeren betekent ook dat het water meer dan nu de kans krijgt om langzaam in de grond te zakken. Zo bestrijden we het watertekort. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De structuurvisie ruimtelijke ordening, partiële herziening 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden 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 identiteit van Noord-Brabant.

Voor Midden-Brabant (de regio waartoe Loon op Zand behoort) is er enerzijds een intensief gebruikt 'leisure-landschap' ontstaan en is anderzijds de cultuurhistorische kleinschaligheid en het natuurlijke, landschappelijke karakter een kernkwaliteit. Beide kwaliteiten hangen nauw samen met de ligging nabij de grote steden enerzijds en de ligging op het aantrekkelijke kleinschalige dekzandlandschap met hoge natuur- en landschapswaarde anderzijds. De provincie ziet het als belangrijkste opgave om deze kwaliteiten te versterken en beter met elkaar in verband te brengen.



In de structuurvisie zijn 13 provinciale ruimtelijke belangen gedefinieerd:

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Ruimte voor duurzame energie
7. Concentratie van verstedelijking
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
9. Groene geleidingszones tussen steden
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen
11. Economische kennisclusters
12. (inter)nationale bereikbaarheid
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

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

De 13 ruimtelijke belangen zijn in vier ruimtelijke structuren geordend, die samen de provinciale ruimtelijke structuur vormen. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de agrarische structuur;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

Voor de onderhavige situatie is enkel de stedelijke structuur aan de orde. Binnen de stedelijke structuur zijn de volgende doelen van toepassing:

1. *Concentratie van verstedelijking;*
Hiermee wordt er in de steden gezorgd voor draagvlak voor hun economische en culturele functie en wordt voorkomen dat het landelijk gebied dichtslibt.
2. *Zorgvuldig ruimtegebruik;*
Eerst zoeken naar mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied (intensivering, functiemenging, herstructureren) alvorens uit te breiden.
3. *Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;*
Nieuwe ontwikkelingen moeten inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek.
4. *Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;*
Ontwikkeling van bezoekersintensieve voorzieningen, kantorenlocaties en grootschalige recreatieve voorzieningen concentreren op goed ontsloten, multimodale plekken.
5. *Versterking van de economische kennisclusters;*
Regio Midden-Brabant: ontwikkeling logistiek, maintenance, bio-energie en toerisme.

Stedelijk concentratiegebied

Samen met de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling biedt het stedelijk concentratiegebied de ruimte om de verstedelijkingsbehoefte tot circa 2030 op te vangen. Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak. In regionaal verband worden afspraken over het verstedelijkingsprogramma gemaakt. Op of aansluitend op de grootschalige bedrijventerreinen in het stedelijk concentratiegebied zijn mogelijkheden voor de ontwikkeling van windenergie, minimaal in clusters van 5 turbines.

Het initiatief 'Hoofdstraat 21 en Marktstraat 90' maakt onderdeel uit van de kern Kaatsheuvel, dat behoort tot het stedelijk concentratiegebied.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten, die zijn genoemd in de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, nu beide initiatieven zich afspelen binnen het stedelijk concentratiegebied.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

Vanaf 18 en 19 maart 2014 geldt de Verordening ruimte 2014. 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 'Hoofdstraat 21 en Marktstraat 90' gelden de regels, zoals genoemd in artikel 4 van de Verordening. De projectpercelen zijn gelegen binnen het bestaand stedelijk (concentratie)gebied.

Voor het project Hoofdstraat 21 en Marktstraat 90 is het vanuit de Verordening ruimte 2014 van belang dat het plangebied kan worden getypeerd als een ontwikkeling (maatschappelijk) binnen het bestaand stedelijk gebied.

Tevens passen de voorgestane ontwikkelingen binnen de afspraken, zoals die in regionaal verband zijn gemaakt.

Conclusie

De ontwikkelingen voldoen aan de uitgangspunten, die zijn genoemd in de Verordening ruimte 2014. Beide locaties zijn gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 StructuurvisiePlus Loon op Zand

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

In het verleden is de gemeente Loon op Zand geconfronteerd met een afname van de "stedelijke" groei. Er is destijds veel aandacht besteed aan versterking van de kwaliteit van het woon- en leefmilieu, dit zal ook de komende jaren nog worden 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.

Conclusie

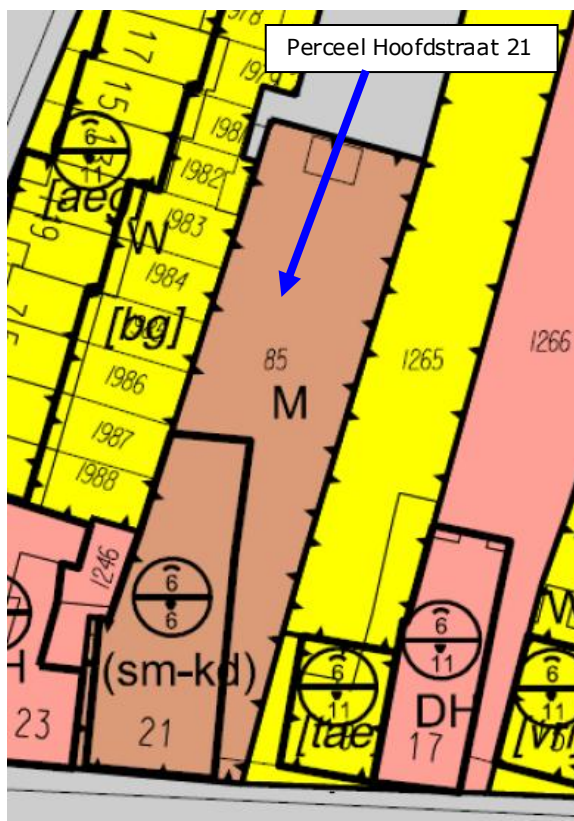
De ontwikkelingen voldoet aan de uitgangspunten, die zijn genoemd in de StructuurvisiePlus Kaatsheuvel. Beide locaties zijn gelegen binnen het stedelijk gebied.

3.3.2 Beheersverordening Woongebieden Kaatsheuvel

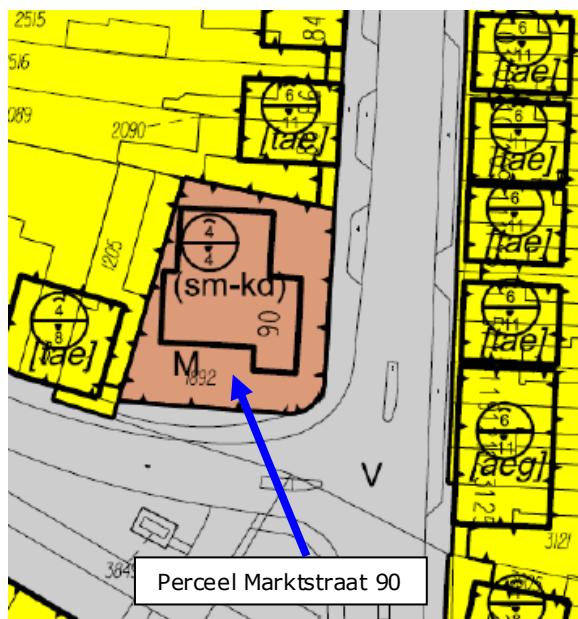
Ter plaatse van beide projectlocaties geldt de Beheersverordening Woongebieden Kaatsheuvel, zoals dat op 4 oktober 2012 in werking is getreden.

Het plan is in strijd met de Beheersverordening Woongebieden Kaatsheuvel. Aan beide betreffende percelen is de bestemmingen "Maatschappelijk" toegekend.

Het initiatief voor het perceel Hoofdstraat 21 is in strijd met genoemde beheersverordening, omdat ter plaatse geen (separate) woningbouw mogelijk is vanwege de strijdigheid met de functie maatschappelijk.



Het initiatief voor het perceel Marktstraat 90 is in strijd met genoemde beheersverordening, omdat ter plaatse geen woningfunctie mogelijk is vanwege de strijdigheid met de functie maatschappelijk.



Conclusie

De voorgestane ontwikkelingen passen niet binnen de geldende bebouwingsvoorschriften van de vigerende Beheersverordening Woongebieden Kaatsheuvel. Vanwege deze strijdigheid is het niet mogelijk de beoogde initiatieven te realiseren.

Om die reden wordt het bestemmingsplan Hoofdstraat 21 en Marktstraat 90 in procedure gebracht.

4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodem

Ter plaatse van beide projectpercelen is sprake van bestaande bebouwing. Voor de Hoofdstraat 21 is voorzien in het creëren van de mogelijkheid tot het realiseren van een (separate) bovenwoning. Voor de Marktstraat 90 gaat het om het creëren van de mogelijkheid om het pand / perceel in gebruik te hebben voor maatschappelijke doeleinden of als woning.

In omvang c.q. oppervlakte is in beide gevallen geen sprake van een uitbreiding van de bebouwing. Ingrepen in de bodem zijn dan ook niet aan de orde.

In die zin is het uitvoeren van een onderzoek naar de bodemkwaliteit niet aan de orde en evenmin vereist.

Conclusie

Aangezien op beide projectpercelen geen sprake is van een uitbreiding van de reeds aanwezige bebouwing is een onderzoek naar de bodemkwaliteit niet aan de orde en evenmin vereist.

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.

De projectpercelen zijn gelegen in de onderzoekszone van meerdere wegen.

Voor het perceel Hoofdstraat 21 zijn de Hoofdstraat, de Dr. Van Beurdenstraat en de Sprangsestraat (geen zone) relevant.

De Hoofdstraat en de Sprangsestraat zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 50km/uur geldt en waarvoor dan ook een zone van toepassing is. Op de Dr. Van Beurdenstraat is sprake van een 30km-zone. Desondanks is vanwege de verkeersintensiteit en/of ligging in combinatie met wegdekverharding de Dr. Van Beurdenstraat mogelijk toch relevant en in het kader van een goede ruimtelijke ordening derhalve betrokken bij het onderzoek. Beoordeeld dient te worden of sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Voor het perceel Marktstraat 90 zijn de Marktstraat en de Hilsestraat relevant. Voor deze wegen geldt een maximum snelheid van 50km/uur en hiervoor geldt dan ook een zone.

Door Jansen Raadgevend Adviseurs te 's-Hertogenbosch is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van beide initiatieven op de percelen Hoofdstraat 21 en Marktstraat 90, beiden te Kaatsheuvel (rapportage d.d. 17 april 2014, project 815.220/53.720/RA1).

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 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 van de maatgevende gevels van de beoogde woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt, zodat een ontheffing (hogere grenswaarde) dient te worden aangevraagd.

In het onderzoeksrapport is al opgemerkt dat de toepassing van (bron- en overdrachts-)maatregelen, met als doel de geluidbelasting op de gevels van de woningen terug te brengen tot tenminste 48 dB, 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 (onthefing 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.

Zoals in het onderzoeksrapport is aangegeven is voor wat betreft de voorgevelrooilijnen aansluiting gezocht bij de bestaande panden, is het plaatsen van schermen in een stedelijke situatie niet wenselijk, heeft de initiatiefnemer geen invloed op de verkeerskundige aspecten en heeft daarmee een nader financiële beschouwing niet plaatsgevonden.

Gezien het vorenstaande, waarbij is geconcludeerd dat niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, dient voor het pand / perceel Marktstraat 90 te worden verzocht om een hogere grenswaarde.

Deze procedure dient gelijktijdig met het bestemmingsplan te worden doorlopen. De ontwerp-ontheffing hogere grenswaarde dient gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te worden gelegd.

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.

Beide woonfuncties zijn akoestisch gezien mogelijk, mits voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van geluidwering. Voor beide woningen geldt dat een onderzoek dient te worden gedaan naar eventuele maatregelen ter bescherming van de geluidniveaus in verblijfsruimten als onderdeel van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de gevelbelasting voor de maatgevende gevels van de nieuw beoogde woningen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. In het geval van de Marktstraat 90 dient een ontheffing hogere grenswaarde te worden aangevraagd. Voor beide woningen zal wel moeten worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van geluidwering.

4.3 Externe veiligheid

▪ Externe veiligheid en inrichtingen

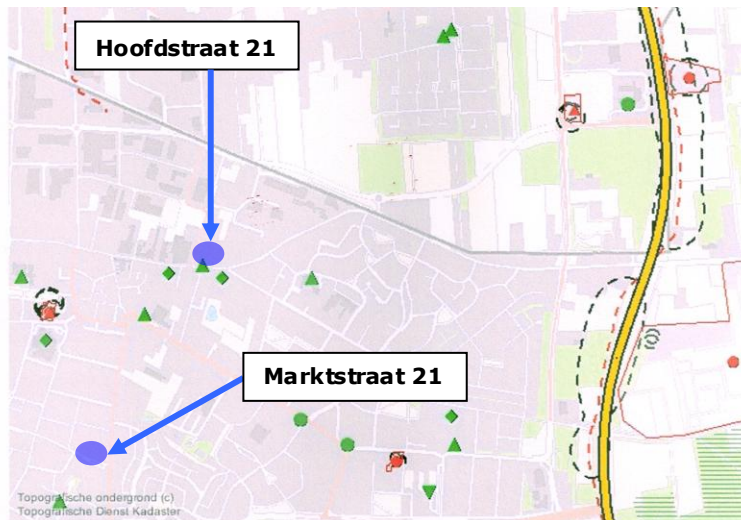
Externe veiligheid betreft het risico, dat aan bepaalde activiteiten verbonden is, voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen).

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.



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

Aan de Berndijksestraat te Kaatsheuvel is een benzine-/servicestation gelegen met een LPG-aflerinstallatie. De hiervoor vereiste plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} -contour bedraagt 45 meter. De onderlinge afstand tussen de locatie Hoofdstraat 21 bedraagt ruim 500 meter en ten opzichte van Marktstraat 90 circa 475 meter.

Nu daarmee de kwetsbare objecten zijn gelegen buiten het invloedsgebied van het vulpunt kan worden geconcludeerd dat dit object de initiatieven niet in de weg staat.

▪ **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.

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 zo kort als mogelijk te houden. Van en naar het bedrijventerrein De Kets wordt gebruik gemaakt van de Bevrijdingsweg.

Hiermee zal het gebruik van de Hoofdstraat en de Marktstraat als route voor gevaarlijke stoffen niet aan de orde zijn.

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 N 261 op een afstand van in beide gevallen circa 1500 meter. Van opslag van gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van de projectpercelen is evenmin aan de orde.

Conclusie

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

▪ **Buisleidingen**

In de nabijheid van beide locaties is geen aardgasleiding aanwezig. De projectlocaties zijn niet gelegen binnen een invloedsgebied en/of 10^{-6} pr-contour.

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:

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

Het begrip “niet in betekende mate (NIBM)” is uitgewerkt in het Besluit Niet in Betekende Mate en de Regeling Niet in Betekende 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 de voorgestane initiatieven zich uitstrekken over twee 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 de projectpercelen 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 beide projectpercelen kan door de afwisseling van woningen, winkels 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.

Hoofdstraat 21			
Adres	Type bedrijf	Gewenste afstand	Werkelijke afstand
Hoofdstraat 4	Muziek / catering	30	50
Hoofdstraat 23	Kapsalon	10	10
Hoofdstraat 25 e.a.	Winkels	10	20

Marktstraat 21			
Adres	Type bedrijf	Gewenste afstand	Werkelijke afstand
Marktstraat div.	Winkels	10	> 10
Marktstraat 56	Taxivervoer	30	170
Marktstraat 61	Houthandel	50	170

Uit voorgaande blijkt dat in algemene zin bij beide projectpercelen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van omliggende bedrijven met de bouw van woningen niet worden geschaad.

Specifiek voor het perceel Hoofdstraat 21 is aan de orde dat een inpandige woning ten behoeve een derde wordt gerealiseerd. Voor nieuwe situaties (nieuwe woning bij een kinderdagverblijf) moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel een akoestische afweging gemaakt worden. Het kinderdagverblijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Van belang zijn de geluidgrenswaarden als gevolg van het stemgeluid, waarbij geen rekening hoeft te worden gehouden met onoverdekte buitenterreinen.

In het Activiteitenbesluit zijn geluidgrenswaarden opgenomen voor aanpandige situaties.

Voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau geldt de volgende normstelling:

- 35 dB(A) tussen 07.00 uur en 19.00 uur (dagperiode);
- 30 dB(A) tussen 19.00 uur en 23.00 uur (avondperiode);
- 25 dB(A) tussen 23.00 uur en 07.00 uur (nachtperiode).

Daarnaast noemt het Activiteitenbesluit ook nog een norm voor het L_{Amax}:

- 55 dB(A) tussen 07.00 uur en 19.00 uur (dagperiode);
- 50 dB(A) tussen 19.00 uur en 23.00 uur (avondperiode);
- 45 dB(A) tussen 23.00 uur en 07.00 uur (nachtperiode).

Bij de verdere uitwerking van het bouwplan onderzoek te worden verricht naar de niveaus binnen de (boven)woning. Als de binnenniveaus hoger zijn dan 35 dB(A), dient aan de bewoners een voorzieningenpakket te worden aangeboden, waarmee de binnenniveaus tot 35 dB(A) of minder worden gereduceerd.

Daarmee kan voor deze planwijziging een goed woon- en leefklimaat worden geborgd.

4.6 Kabels en leidingen

In de directe omgeving van de projectpercelen zijn geen kabels en leidingen aanwezig, die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

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 Water- en rioleringsplan 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.

Beide initiatieven voorzien niet in een uitbreiding van het bebouwd oppervlak. Aangezien geen sprake is van een toename van verhard oppervlak zijn geen andere maatregelen nodig ten opzichte van de bestaande situatie voor wat betreft de waterhuishouding.

Toetsing van de initiatieven aan de hand van de watertoets leert dat met het ruimtelijk plan geen belangen van het waterschap zijn gemoeid.

Conclusie

Met inachtneming van vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het initiatief.

4.8 Verkeer

4.8.1 Verkeer

In beide gevallen treedt er ten opzichte van de bestaande ontsluitingen op de Hoofdstraat en de Marktstraat geen wijziging plaats.

Ter plaatse van de Hoofdstraat 21 is sprake van het toevoegen van een woonfunctie. De realisatie van één woning geeft maximaal 10 motorvoertuigen per etmaal. Dit zal de intensiteit op de Hoofdstraat nauwelijks beïnvloeden, omdat het slechts minder dan 0,004% betreft van de maximale intensiteit op de Hoofdstraat.

Ter plaatse van de Marktstraat 90 is weliswaar sprake van het toevoegen van een woonfunctie, doch dit gaat gepaard met het opheffen van de functie als kinderdagverblijf. De realisatie van één woning geeft maximaal 10 motorvoertuigen per etmaal. Dit zal de intensiteit op de Marktstraat nauwelijks beïnvloeden, omdat het slechts minder dan 0,002% betreft van de maximale intensiteit op de Hoofdstraat. Bovendien zal het aantal verkeersbewegingen door het in dat geval opheffen van de functie kinderdagverblijf minder worden ten opzichte van de bestaande intensiteit.

Het is dan ook niet aannemelijk dat de ontsluiting van de woningen op de Hoofdstraat en de Marktstraat zal leiden tot een onevenredige belasting ervan.

4.8.2 Parkeren

Het parkeren geschiedt in beide gevallen op eigen terrein in die zin, dat beide percelen in de huidige en de toekomstige situatie voldoende ruimte bieden voor ruim twee parkeerplaatsen. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm van 2,2 plaatsen per woning.

Het parkeren op het perceel Marktstraat 90 zal geprojecteerd worden aan de westzijde van het perceel, dat is georiënteerd op de Hilsestraat.

Conclusie

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

4.9 Flora en Fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden, die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Nu enkel sprake is van een functiewijziging is dit aspect in feite niet van belang in de context van de onderhavige initiatieven.

Afgezien daarvan zijn er geen groenstructuren van enige ecologische betekenis aanwezig op de projectpercelen. Ook de randen bezitten geen begroeiing. Op beide projectpercelen zijn geen beschermde of bedreigde plantensoorten aanwezig en evenmin te verwachten. Beide percelen zijn hoofdzakelijk voorzien van verharding.

Zeldzame, beschermde plantensoorten zijn hier door het ontbreken van een geschikte biotoop en het gebruikskarakter niet verwachten.

Er zijn evenmin beschermde amfibieën of reptielen te verwachten. Vanwege het ontbreken van water op de projectpercelen is niet aannemelijk, dat er een enkel individu van de beschermde soorten, die algemeen voorkomen (zoals bruine kikker, bastaardkikker, gewone pad of kleine watersalamander), op de locaties kunnen voorkomen.

Op de projectlocaties zijn ook geen beschermde zoogdieren of sporen hiervan te verwachten. Toch is het mogelijk, dat er een enkel individu van een beschermde soort op de locaties kunnen worden aangetroffen, zoals egel, bunzing, mol, konijn, veldmuis of spitsmuizen.

De locaties zijn echter niet van belang voor de instandhouding van lokale populaties van deze algemene soorten. Deze soorten zijn weliswaar beschermd in de Flora- en Faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten, waarvoor in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling geen ontheffing meer behoeft te worden aangevraagd.

Conclusie

Hoewel als toetsingscriterium niet aan de orde kan op grond van het deelaspect flora en fauna worden geconcludeerd dat geen sprake is van een belemmering voor de beoogde functiewijzigingen.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Beide percelen zijn gelegen in de kern Kaatsheuvel.

Er is geen sprake van een toename van het te bebouwen oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie. Aangezien hiermee de toename aan verharding binnen de gangbare norm van 100m² blijft is een verkennend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie en Advies

Aangezien geen sprake is van verstoring van de bodem –het bestaand bebouwde oppervlak wordt niet uitgebreid– is een verkennend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5 JURIDISCHE BESCHRIJVING

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de gebruiksmogelijkheden van de percelen Hoofdstraat 21 en Marktstraat 90 te Kaatsheuvel.

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 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 2012). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het nieuwe Besluit 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 bestemmingen

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

Maatschappelijk

Aangezien de specifiek functie van kinderdagverblijf in tact blijft worden de relevante bepalingen uit de Beheersverordening woongebieden Kaatsheuvel overgenomen, waarbij specifiek voor de Hoofdstraat 21 een bijzondere toevoeging ten behoeve van de woonfunctie wordt doorgevoerd.

Voor Marktstraat 90 wordt een specifieke aanduiding opgenomen, die de woonfunctie mogelijk maakt.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 23 december 2014 conform de inspraakverordening gedurende een termijn van zes weken ter visie gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingekomen.

Tevens is het voorontwerp-bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, toegestuurd aan diverse diensten en instanties. De ontvangen vooroverlegreacties geven geen aanleiding tot aanpassingen van het plan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het project is een particulier initiatief en vindt plaats op eigen terrein. Bijbehorende kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Voorts zal een verhaalsovereenkomst inzake planschade worden gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. De vergoeding van eventuele succesvolle planschadeclaims zullen op basis van deze overeenkomst op de initiatiefnemer worden verhaald.

Alle kosten van het plan, gericht op de functiewijzigingen ter plaatse van Hoofdstraat 21 en Marktstraat 90, komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Onderhavig project is dan ook economisch uitvoerbaar.