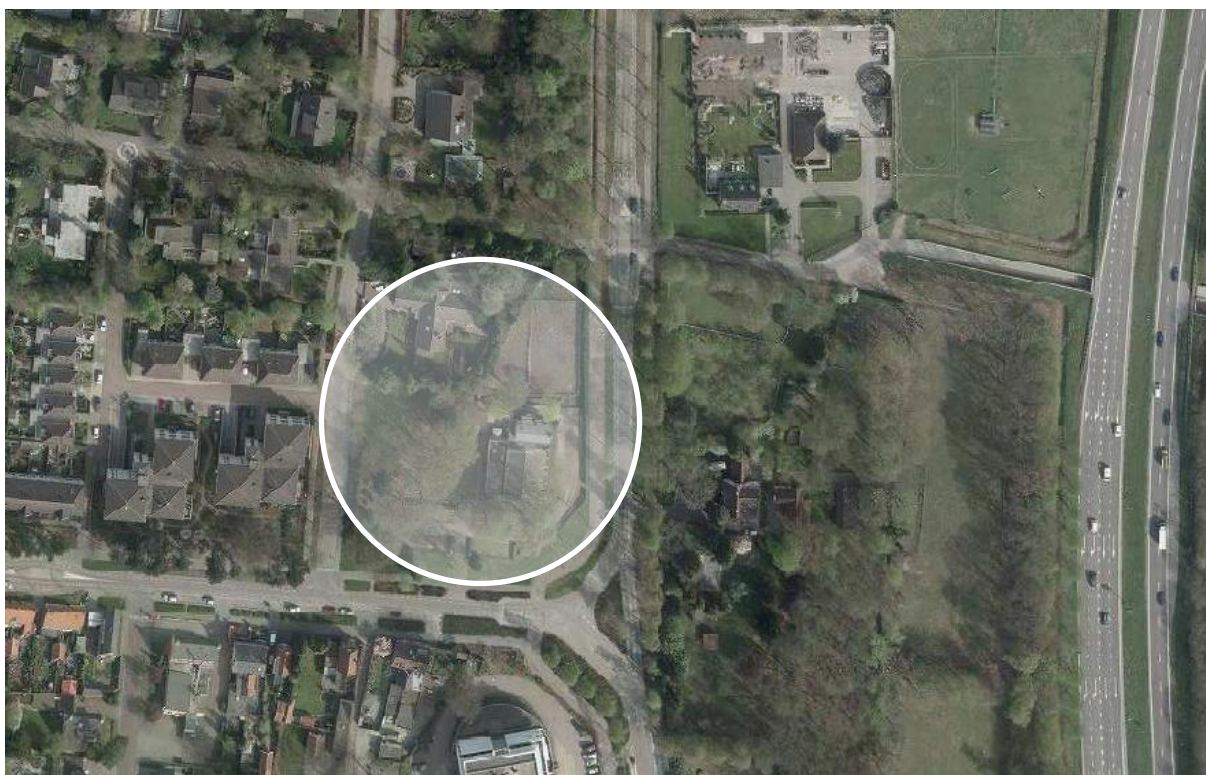


Gemeente Loon op Zand

Bestemmingsplan “Woningen Horst 4”



TOELICHTING

Bestemmingsplan “Woningen Horst 4”

6 november 2014

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	6
3.	BELEIDSKADER	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.1.1	Nota Ruimte	8
3.1.2	Waterbeleid van de 21 ^e eeuw	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	9
3.2.2	Verordening Ruimte	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
3.3.1	StructuurvisiePlus Loon op Zand	11
3.3.2	Beheersverordening Kaatsheuvel	11
4.	OMGEVINGSASPECTEN	13
4.1	Bodem	13
4.2	Geluid	13
4.3	Externe veiligheid	15
4.4	Luchtkwaliteit	16
4.5	Hinderlijke bedrijvigheid	17
4.6	Kabels en leidingen	18
4.7	Water	18
4.8	Verkeer	19
4.8.1	Verkeer	19
4.8.2	Parkeren	20
4.9	Groen	20
4.10	Flora en fauna	20
4.11	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	25
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
6.2	Economische uitvoerbaarheid	25

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door Keli B.V. en H&M Investments B.V. (hierna te noemen: initiatiefnemers), beiden gevestigd te Waalwijk, is een plan ontwikkeld, dat voorziet in de realisering van woningen op de percelen, kadastraal bekend gemeente Loon op Zand, sectie M, nummers 2429, 2430 en 2644, plaatselijk bekend als Horst 4 te Kaatsheuvel.

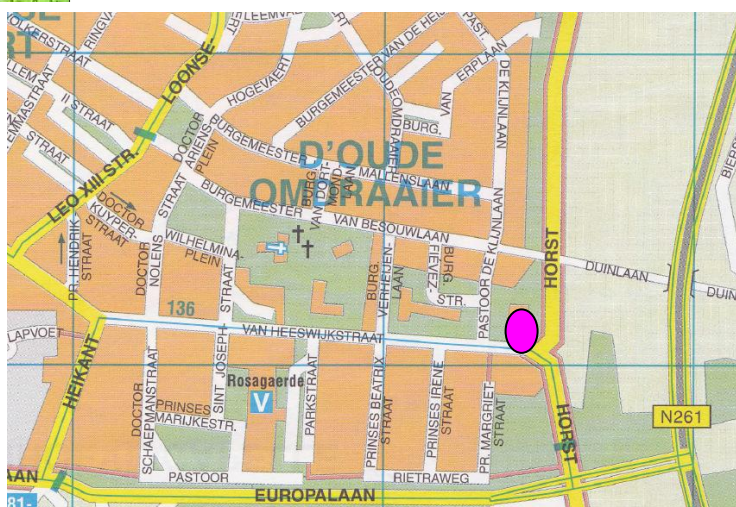
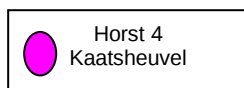
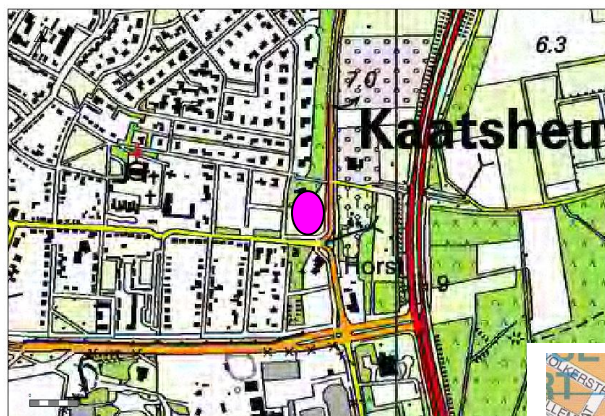
Het initiatief strekt zich uit over eigendom van de initiatiefnemers en de gemeente. In het kader van de ontwikkeling zullen de initiatiefnemers het eigendom van de gemeente verwerven.

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 plangebied

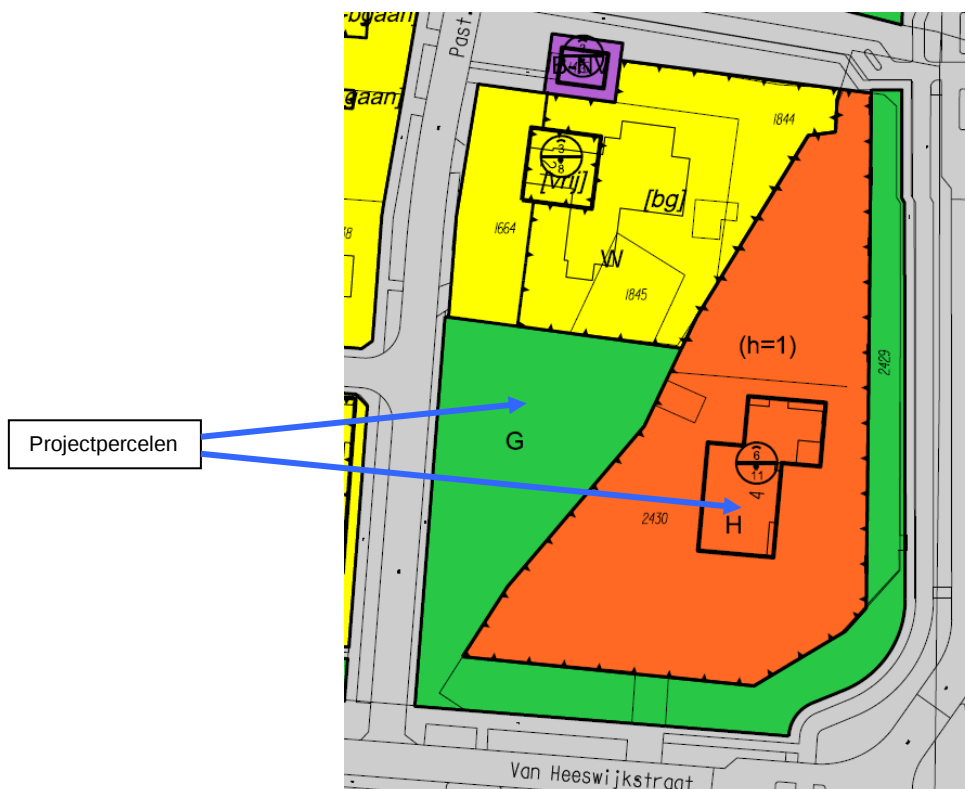
Het plangebied betreft een perceel ten westen van de Horst in de kern Kaatsheuvel binnen de gemeente Loon op Zand.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

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

Aan de betreffende percelen zijn de bestemmingen "Horeca " en "Groen" toegekend.



1.4 Leeswijzer

Voorliggende planherziening bevat een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van deze herziening. 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 de planherziening.

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

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Ruimtelijke structuur

De planlocatie ligt aan de westzijde van de Horst te 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.

Het plangebied is gesitueerd ten westen van de Horst en sluit aan op de kom van Kaatsheuvel. Vanuit een breder perspectief sluit het tevens aan op de overgang van het bosgebied van de Loonse en Drunense Duinen naar het slagenlandschap van het Maasdal. De Horst is de oude route van Loon op Zand naar Kaatsheuvel en van Waalwijk.

De Horst is een mooie landweg met bomen en incidentele bebouwing met (bedrijfswoningen) en een landgoed aan de oostzijde. De woningen staan op een flinke afstand van de weg. Opstaand groen aan de westzijde, zorgt er voor dat de achtertuinen van de Pastoor de Klijnlaan uit het zicht blijven. Er staan enkele fraaie dan wel karakteristieke vrijstaande woningen aan de Horst.

Ter plaatse van de projectlocatie is steeds sprake geweest van een horecavoorziening. Deze functie is inmiddels niet langer operationeel.

2.2 Functionele structuur

Het projectgebied sluit aan op 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.

De ontwikkelingen in de voorbije jaren zijn van dien aard dat het gebiedskarakter in casu een overwegend woongebied met een mix van typologieën woningen verder is versterkt. Het projectgebied betreft een perceel dat, hoewel gesitueerd aan de Horst, in feite deel uitmaakt van de woonwijk D'oude Omdraaier. Het voorgestane initiatief voorziet in een invulling van het terrein met woningen. De projectlocatie grenst rechtstreeks aan bestaande infrastructuur. Van een nieuwe route of langzaamverkeersverbinding is dan ook geen sprake.



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 het gebied 'Woningen Horst 4' 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.

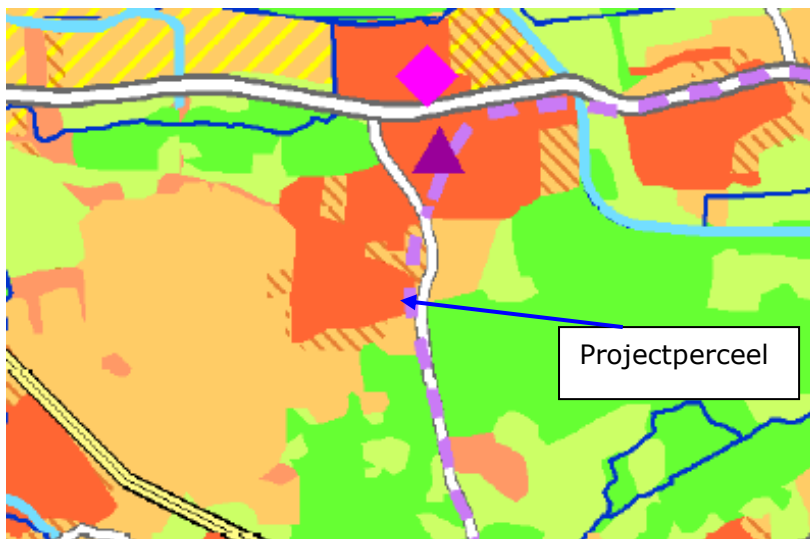
Het Waterbeleid 21e eeuw breekt met de traditie van zoveel mogelijk pompen en zo snel mogelijk lozen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een drietrapsstrategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer 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 verdrogingvoorkomen. De strategie vasthouden, bergen, afvoeren betekend 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 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 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 project 'Woningen Horst 4' 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 wordt gebouwd binnen het stedelijk concentratiegebied.

3.2.2 Verordening ruimte 2012

Vanaf 11 mei 2012 geldt de Verordening ruimte 2012. 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 'Woningen Horst 4' gelden de regels, zoals genoemd in de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening. Het projectgebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk (concentratie)gebied.

Voor het project Woningen Horst 4 is het vanuit de Verordening ruimte 2012 van belang dat het plangebied kan worden getypeerd als een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied.

Tevens past de voorgestane ontwikkeling binnen de afspraken, zoals die in regionaal verband zijn gemaakt.

Medio 2013 is de ontwerp-Verordening Ruimte 2014 in procedure gebracht. Op het onderdeel van stedelijke ontwikkelingen zijn er ten opzichte van de Verordening Ruimte 2012 geen wijzigingen aan de orde, die van invloed zijn op de onderhavige ontwikkeling.

Het initiatief voldoet dan ook aan het bepaalde in artikel 4 van de ontwerp-Verordening Ruimte 2014.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten, die zijn genoemd in zowel de geldende Verordening Ruimte 2012 en de ontwerp-Verordening Ruimte 2014. Het is gelegen binnen bestaand stedelijk (concentratie)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 voorgezet. Om dit goed voor elkaar te krijgen zijn de volgende hoofdlijnen van beleid gedefinieerd:

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

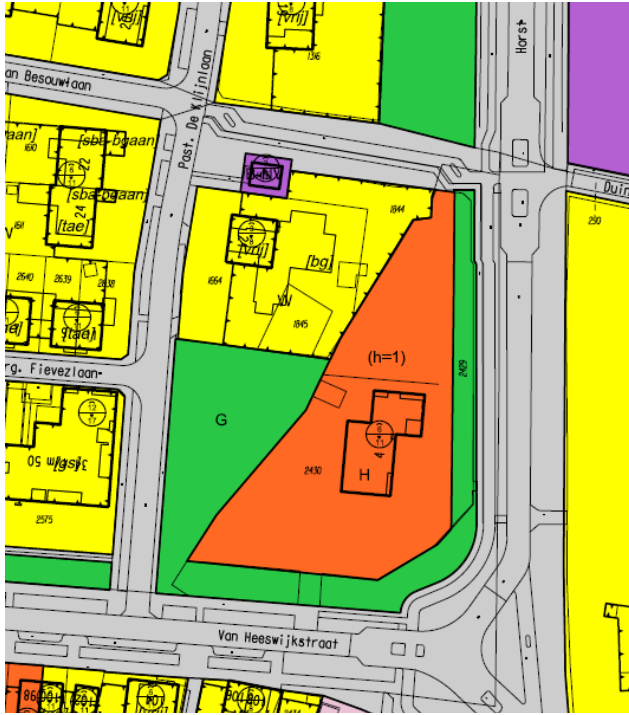
Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten, die zijn genoemd in de StructuurvisiePlus Kaatsheuvel. Het is gelegen binnen het stedelijk gebied.

3.3.2 Beheersverordening Woongebieden Kaatsheuvel

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

Het bouwplan is in strijd met genoemde beheersverordening, omdat ter plaatse geen woningbouw mogelijk is vanwege de strijdigheid met de functies horeca en groen.



De voorgestane ontwikkeling past niet binnen de geldende bebouwingsvoorschriften van de vigerende Beheersverordening Woongebieden Kaatsheuvel. Vanwege deze strijdigheid is het niet mogelijk het beoogde initiatief te realiseren.

Gemeente Loon op Zand

4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodem

Door Bakker Milieuadviezen te Waalwijk is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de projectlocatie te Kaatsheuvel. (rapportage d.d. februari 2012, projectnr. BM/1806-12). Het verkennende bodemonderzoek dat als bijlage is bijgevoegd, is uitgevoerd ten behoeve van de bepaling van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit voor 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:

- op het zuidoostelijke deel (parkeerterrein) en op de oprit bestaat de toplaag uit een mengsel van grind en puin. Deze laag is circa 15cm dik. De toplaag van de paardenbak bestaat uit circa 15cm tapijtsnippers. Voor het overige zijn er geen bodemvreemde materialen aangetroffen. In de puinlaag zijn geen asbestverdachte fragmenten aangetroffen;
- in de bovengrond op het noordelijke en westelijke terreindeel (grasveld, bosplantsoen en paardenbak) is alleen cobalt in geringe mate boven de AW 2000 aangetroffen;
- in de geroerde bovengrond op het zuidelijke en oostelijke terreindeel zijn de gehalten aan lood, cadmium en PAK boven de AW 2000 aangetroffen. Dit kan toegeschreven worden aan de aangetroffen puin- en kooldeeltjes;
- in de ondergrond zijn alle parameters uit het standaardpakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen;
- in het grondwater is het gehalte aan barium boven de streefwaarden aangetroffen; dit is geen relevante verhoging.

Conclusie

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de nieuwbouw van woningen na sloop van het huidige pand.

Bij eventuele afvoer van licht verontreinigde grond en/of de puin/grindverharding op de oprit en parkeerplaats dient men altijd rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit. Tevens dient men rekening te houden met de afvoer van de tapijtsnippers uit de paardenbak (circa 70m³) volgens de geldende wet- en regelgeving.

Aanbeveling

Bij een eventueel toekomstige bronnering en lozing of ander gebruik van grondwater moet binnen het plangebied rekening worden gehouden met de aanwezige verhoogde concentratie.

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 N261, de Horst, de van Heeswijkstraat en de Pastoor de Klijnstraat relevant.

Op de Horst en de van Heeswijkstraat is sprake van een 50km-weg. De N261 is een provinciale weg met een maximum snelheid van 100km/uur. De Pastoor de Klijnstraat betreft een 30km-zone, waardoor deze niet meegenomen hoeven te worden bij de toets aan de voorkeursgrenswaarde.

Door Jansen Raadgevend Adviseurs te 's-Hertogenbosch is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen bouw van de woningen op het perceel Horst 4 te Kaatsheuvel (rapportage d.d. 21 augustus 2012, project 814.160/51.860/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 voor 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 (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.

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 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.

De bouw van de woningen is akoestisch gezien mogelijk, mits voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van geluidwering. Voor alle woonunits waarvoor een hogere waarde wordt

aangevraagd, ongeacht de hoogte van geluidwering, geldt dat de karakteristieke geluidwering van de relevante gevels hoger moet zijn dan de basiseis van 20 dB(A).

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. Wel zal moeten worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van geluidwering.

Voor alle woonunits waarvoor een hogere waarde wordt aangevraagd, ongeacht de hoogte van geluidwering, geldt dat de karakteristieke geluidwering van de relevante gevels hoger moet zijn dan de basiseis van 20 dB(A).

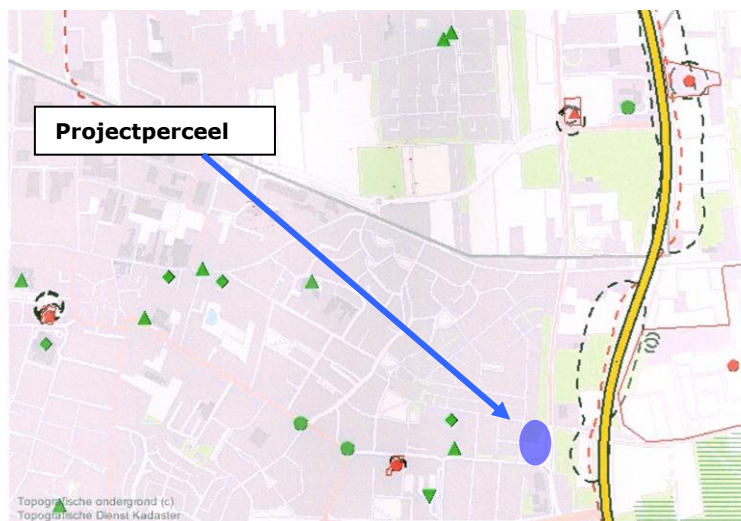
4.3 Externe veiligheid

▪ 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 Tilburgseweg in Sprang-Capelle is een benzine-/servicestation gelegen met een LPG-afleverinstallatie. De onderlinge afstand tussen beide locaties bedraagt ruim 1000 meter. Nu daarmee

het kwetsbare object is gelegen buiten het invloedsgebied van het vulpunt kan worden geconcludeerd dat dit object het initiatief niet in de weg staat.

Aan de Eikendijk is sprake van een procesinstallatie ten behoeve van aardolie- en gaswinning. De hiervoor vereiste plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} –contour bedraagt 60 meter. Gezien de feitelijke afstand van circa 1200 meter kan worden geconcludeerd dat dit object het initiatief 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 Horst 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 circa 150 meter.

Van opslag van gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van de projectlocatie 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 de locatie (nagenoeg parallel aan de N 261) is een aardgasleiding aanwezig. De projectlocatie echter is niet gelegen binnen het 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 het voorgestane initiatief de bouw mogelijk maakt van acht 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 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.

Adres	Type bedrijf	Gewenste afstand	Werkelijke afstand
Duinlust 7	Tuinontwerp / -advies c.a.	30	50
Horst 1	Restaurant	10	500
Horst 7a	Minicamping	30	400
Horst 9	Boomkwekerij	50	140
Horst 25	Garagebedrijf	30	170
Van Heeswijkstraat 98	Cafetaria	10	70
Van Heeswijkstraat 96	Restaurant	10	50

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 woningen niet worden geschaad.

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.

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.

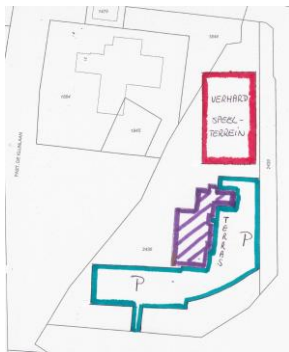
Dit betekent dat bij nieuwbouw in inbreidingslocaties deze hydrologisch neutraal moeten worden ingericht. Dit houdt in dat een neerslaggebeurtenis, die eens in de 100 jaar voorkomt ($T=100$), geborgen dient te kunnen worden. Het hydrologisch neutraal bouwen in inbreidingslocaties houdt onder andere in dat toename van verhard oppervlak gecompenseerd moet worden door het creëren van extra berging, zodat er geen toename is van afvoer naar omliggende gebieden.

Het plangebied is gelegen aan de Horst. De gemeente heeft gebieden aangewezen, waarin meerdere keren sprake is geweest van wateroverlast. Eén van die gebieden binnen de kern Kaatsheuvel betreft de zgn. burgemeestersbuurt (een deel van de Oude Omdraaier) tot aan de Roestenbergsstraat. Het onderhavige plangebied ligt weliswaar aangrenzend aan het wateroverlastgebied, maar maakt daarvan geen deel uit. Van feitelijke wateroverlast ter plaatse van de projectlocatie is geen sprake.

Ter voorkoming van wateroverlast is een goede afstemming van de vloerpeilen van de bouwplannen van belang. De afgewerkte vloerpeilen dienen minimaal 20 tot 25cm hoger te liggen dan de ashoogten van de aansluitende wegen, de Horst, de Van Heeswijkstraat en de Pastoor de Klijnlaan. De perceelsgrenzen dienen aan te sluiten op de bestaande hoogten.

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 huidige verharding, bestaande uit het gebouw (restaurant), terras, parkeervoorzieningen en een speelterrein, is op onderstaande schets globaal weergegeven.



Uit die schets kan worden afgeleid dat ter plaatse van de projectlocatie reeds een verhard oppervlak aanwezig is van circa 1700m².

Het plan voorziet in de mogelijke bouw van maximaal 8 woningen. Indien daarbij wordt uitgegaan van een totaal verharde oppervlakte -bebouwing inclusief (tuin)verharding- van circa 250m² per woning is in de nieuw beoogde situatie sprake van een verhard oppervlak van circa 2000m². Aangezien dit uitgangspunt ruim is, kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van een toename met meer dan 500m², zodat geen retentie is vereist.

De woningen dienen te worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel, één voor het hemelwater en één voor het vuilwater. De vuilwateraansluitingen kunnen worden aangesloten op het gemengde rioolstelsel in de Van Heeswijkstraat en in de Pastoor de Klijnlaan.

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 vrijstaande woningen vindt plaats op de van Heeswijkstraat en de Pastoor de Klijnstraat. Op de van Heeswijkstraat wordt voorzien in één in- en uitritconstructie en aan de Pastoor de Klijnlaan afhankelijk van het aantal te realiseren woning een of twee.

De van Heeswijkstraat is een gebiedsontsluitingsweg. Aangezien het hier gaat om handhaving van de bestaande in- en uitrit van en naar het voormalige restaurant is geen sprake van een verkeerskundige aanpassing.

De Pastoor de Klijnstraat is een erftoegangsweg. In die zin levert het realiseren van een of twee in- en uitritten geen knelpunt op.

De realisatie van acht woningen geeft maximaal 80 motorvoertuigen per etmaal. Dit zal de intensiteit op de van Heeswijkstraat en de Horst nauwelijks beïnvloeden, omdat het slechts 0,1% betreft van de maximale intensiteit op beide straten.

Het is dan ook niet aannemelijk dat de ontsluiting van de nieuwbouwwoningen op de van Heeswijkstraat en de Horst zal leiden tot een onevenredige belasting ervan. Ook de doorstroming op het kruispunt van de Horst met de van Heeswijkstraat zal niet leiden tot knelpunten.

Binnen het openbaar gebied zal een opstelplaats voor vuilcontainers worden gerealiseerd.

4.8.2 Parkeren

Het parkeren geschiedt op eigen terrein in die zin, dat op alle bouwpercelen wordt voorzien in twee parkeerplaatsen en een garage. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm van 2,2 plaatsen per woning.

Conclusie

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

4.9 Groen

Op het projectterrein staan diverse waardevolle bomen, die bij de planvorming zijn betrokken. Door STORIX Boom- & Landschapsbeheer te Waalwijk is een inventarisatie opgesteld van het binnen het projectgebied aanwezige bomenbestand en zijn adviezen geformuleerd voor de duurzame instandhouding van de te handhaven bomen.

Deze inventarisatie, die als bijlage is bijgevoegd, dient als onderlegger voor het bestemmingsplan "Woningbouw Horst 4".

Op basis van de inventarisatie is in samenspraak met de gemeente gekomen tot een keuze voor wat betreft de te handhaven bomen. In het kader van het bestemmingsplan hebben deze een beschermde status gekregen door de aanduiding 'waardevolle boom', waarmee de instandhouding ervan wordt geborgd, met daaraan gekoppeld een vergunningenregiem ten behoeve van het kappen van bomen.

Conclusie

Het aspect groen vormt geen belemmering de uitvoering van het plan. De instandhouding van de aanwezige waardevolle bomen is in de bestemmingsregeling in afdoende mate geborgd.

4.10 Flora en Fauna

Door IJzerman Advies te Tilburg is een quickscan flora en fauna uitgevoerd op het projectterrein te Kaatsheuvel (rapportage d.d. 3 september 2012, nummer 2012353).

De quickscan die als bijlage is bijgevoegd is uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan "Woningbouw Horst 4".

Uit de quick scan flora en fauna blijkt het volgende:

- De geplande ontwikkelingen hebben geen nadelige effecten op de beschermde natuurgebieden. Een vergunning op grond van de natuurbeschermingswet of compensatie van GHS is niet aan de orde.
- Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijk worden aangetroffen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- en faunawet, maar worden geduid als algemene soorten. Hiervoor is in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing vereist. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Wel is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al hetgeen te doen om het doden ervan te voorkomen. Hierbij moet worden gedacht aan het uitvoeren van de meest verstorende werkzaamheden in de maanden september en oktober.
- Voor overige strikt beschermde soorten is niet vereist vanwege het ontbreken van geschikte biotopen.
- Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kap- en sloopwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en faunawet. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gekapt of gesloopt worden indien dit onder begeleiding van een ter zake kundige wordt uitgevoerd.

Conclusie

Op grond van de uitgevoerde quick scan flora en fauna kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van een belemmering voor de bouw van de beoogde woningen.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

• **Archeologie**

Door van Sprew Projectmanagement is een quickscan archeologie uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan “Horst Kaatsheuvel” en daarmee ten behoeve van de realisatie van de beoogde woningbouw ter plaatse (rapportage d.d. 22 augustus 2012).

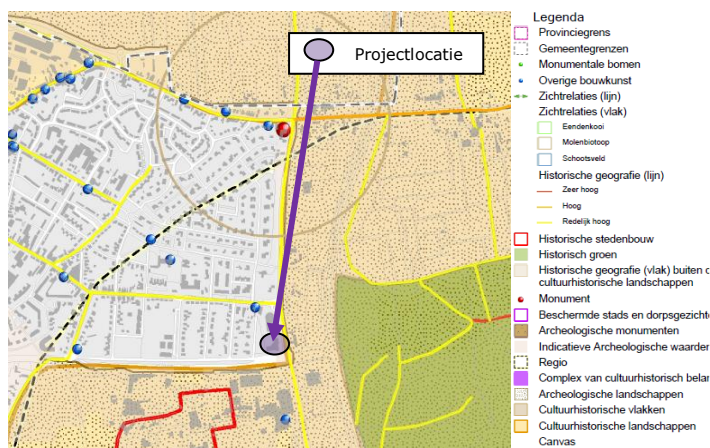
Uit de quickscan is gebleken dat het plangebied een hoge archeologische verwachting heeft. Die verwachting geldt enkel voor de delen van het plangebied waarvan de bodem niet tot in de bovenste laag van het dekzand is verstoord.

Conclusie

Op basis van de quickscan wordt geadviseerd om voorafgaand aan de uitvoering van het initiatief een verkennend booronderzoek uit te voeren. Op basis hiervan kan bepaald worden wat de opbouw van de ondergrond in het plangebied is en de intactheid van een eventuele archeologisch relevante laag in relatie tot het bodemprofiel.

• **Cultuurhistorie**

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt dat ter plaatse van de projectlocatie geen monumenten, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en/of landschappelijke waarden aanwezig zijn.



Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

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 projectgebied gelegen aan de Horst.

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 2008). 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 bestemmingen waarvoor dit noodzakelijk is. Niet alle bestemmingen zijn hier beschreven, wanneer de bestemming niet beschreven is, zijn er geen bijzonderheden te melden.

Verkeer

In verband met de op eigen terrein te realiseren ontsluitingsweg ten behoeve van de bouwpercelen is een bestemming "Verkeer" noodzakelijk.

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.

In verband met het belang tot bescherming en behoud van de op het terrein aanwezige waardevolle bomen is binnen bestemming "Wonen" met een passende beschermingsregeling opgenomen.

Ter plaatse mogen maximaal acht woningen worden gerealiseerd. Aan dit bebouwingstype zijn specifieke bouwregels verbonden.

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 binnenplanse 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 planvoorschriften 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 flexibilitetsregeling 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 UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 31 oktober 2013 conform de inspraakverordening gedurende een termijn van zes weken ter visie gelegen.

De inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het voorontwerpplan, een en ander zoals verwoord in het door burgemeester en wethouders vastgestelde eindverslag over de inspraak.

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 zijn als bijlagen bijgevoegd en hebben op onderdelen aanleiding gegeven tot aanpassingen van het plan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van donderdag 5 juni 2014 tot en met woensdag 16 juli 2014 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 Woningen Horst 4.

Deze nota is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. De zienswijze gaf geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het project is een particulier initiatief en vindt plaats op eigen terrein. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het initiatief zich tevens uitstrekt over gemeentelijk eigendom. Deze gronden worden door de initiatiefnemers verworven.

De bijbehorende kosten, zoals bouwkosten, komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemers. Voorts zal een verhaalsovereenkomst inzake planschade worden gesloten tussen de initiatiefnemers en de gemeente. De vergoeding van eventuele succesvolle planschadeclaims zullen op basis van deze overeenkomst op de initiatiefnemers worden verhaald.

Tussen de initiatiefnemers en de gemeente zal eveneens een grondexploitatieovereenkomst worden gesloten, waarin zal worden vastgelegd welke kosten voor rekening van de initiatiefnemers zijn. Zoals gesteld is hierin gelijktijdig opgenomen de verwerving door de initiatiefnemers van de aan de gemeente in eigendom toebehorende grond.

Alle kosten van het plan, gericht op de realisatie van maximaal acht woningen, komen geheel voor rekening van de initiatiefnemers.

Onderhavig project is dan ook economisch uitvoerbaar.