

Bestemmingsplan

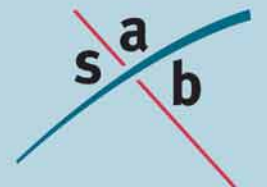
Kloosterstraat 20 - 24

Gemeente Loon op Zand

Datum: 22 september 2011

Projectnummer: 90212.01

ID: NL.INRO.0809.bpkloosterstr2024-vg01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plangebied: ligging en omvang	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Beschrijving plangebied	5
3	Beleid	6
3.1	Bovengemeentelijk beleid	6
3.2	Gemeentelijk beleid	10
4	Het plan	15
5	Omgevingsaspecten	18
5.1	Bodem	18
5.2	Geluid	19
5.3	Lucht	20
5.4	Bedrijven en milieuzonering	21
5.5	Externe veiligheid	23
5.6	Watertoets	24
5.7	Ecologie	26
5.8	Archeologie en cultuurhistorie	27
5.9	Verkeer en parkeren	29
6	Juridische beschrijving	31
6.1	Systematiek en techniek	31
6.2	Toelichting op de bestemmingen	32
6.3	Overige bepalingen	32
7	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	34
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
7.2	Economische uitvoerbaarheid	36

Bijlagen

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek, Bakker milieuadviezen Waalwijk, september 2008
- Bijlage 2: Onderzoek luchtkwaliteit, SAB Arnhem BV, september 2009
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek, SAB Arnhem BV, februari 2010
- Bijlage 4: Geohydrologisch onderzoek, DHV BV, juli 2009
- Bijlage 5: Quick scan flora en fauna, SAB Arnhem BV, mei 2009
- Bijlage 6: Bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek archeologie, Synthegra BV, juli 2009
- Bijlage 7: Onderzoek verkeerskundige gevolgen, Exante, maart 2011
- Bijlage 8: Selectieadvies gemeente Loon op Zand, november 2009
- Bijlage 9: Inspraaknota bestemmingsplan Kloosterstraat 20-24, gemeente Loon op Zand, februari 2011
- Bijlage 10: Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Kloosterstraat 20-24, gemeente Loon op Zand, september 2011

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Loon op Zand is voornemens medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de percelen aan de Kloosterstraat 20 - 24 in de kern Loon op Zand. Het bestaande autobedrijf en de bloemisterij worden gesloopt waarna op de vrijgekomen gronden zes (half)vrijstaande woningen, zes levensloopbestendige woningen en twee 2-onder-1 kapwoningen gerealiseerd worden. 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 Het plangebied: ligging en omvang

Het plangebied betreft de percelen Kloosterstraat 20, 22 en 24 te Loon op Zand. Het plangebied is aan de oostzijde van het centrum van Loon op Zand gelegen. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Kloosterstraat, in het zuiden door de Andromeda en in het oosten en westen door percelen aan de Kloosterstraat en Andromeda. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 0,5 hectare. Op onderstaande topgrafische kaart is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Globale ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Kom Loon op Zand”, zoals dat is vastgesteld door de raad op 23 maart 2000 en goedgekeurd door gedeputeerde staten op 24 oktober 2000.

Het plangebied heeft op basis van dit bestemmingsplan de bestemmingen “Bedrijfsdoeleinden”, “Dienstverlening” met de aanduiding “Detailhandel” en “Verblijfsdoeleinden”. Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid van functiewijziging naar een woonbestemming. Een herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om de functieverandering mogelijk te maken.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 5 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk, wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid, onderverdeeld in bovengemeentelijk beleid en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 “het plan” is de inhoud en het ontwerp van het initiatief beschreven. In hoofdstuk 5 komen de relevante omgevingsaspecten aan bod. In hoofdstuk 6 wordt de juridische uitvoerbaarheid uiteengezet. In hoofdstuk 7 worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

2 Beschrijving plangebied

In de huidige situatie is het plangebied op de percelen Kloosterstraat 20 en 22 grotendeels bebouwd. Op perceel Kloosterstraat 24 is slechts een klein deel van het perceel bebouwd. In de huidige situatie biedt het plangebied ruimte aan een autobedrijf, een bloemisterij en een vrijstaande woning, met daarbij behorende verharde en onverharde inrichting in de vorm van bijvoorbeeld tuin, opslagplaats, parkeerplaatsen. De meeste bebouwing is gerealiseerd in één bouwlaag met kap. Op onderstaande luchtfoto is de huidige situatie weer gegeven.



Huidige situatie plangebied

bron Google Earth

3 Beleid

3.1 Bovengemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt ingegaan op het bovengemeentelijk ruimtelijk beleid. Het betreft rijksbeleid, provinciaal en regionaal beleid dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. In onderstaande paragrafen is volstaan met een korte samenvatting van het beleid. De volgende ruimtelijke beleidsplannen staan in hiërarchie boven het gemeentelijk beleid:

- Nota Ruimte (Ministerie van VROM);
- Nota Mensen Wensen Wonen;
- Waterbeleid 21^e eeuw.

Daarnaast zijn het Bestuurakkoord 2007 - 2011 en de nieuwe bevolkingsprognose van de provincie Noord-Brabant in het kader van onderhavig plan van belang.

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 economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging 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. Dat geldt eveneens voor een zorgvuldig beheer van het bestaand stedelijk gebied. Met het opstellen van voorliggend bestemmingsplan voor het gebied Kloosterstraat 20-24 draagt de gemeente door middel van herstructurering bij aan optimale benutting van het bebouwd gebied.

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 Nota Mensen, Wensen, Wonen

Het meest recente kader vanuit de rijksoverheid is nog steeds de nota Mensen Wensen Wonen. Als opvolger van de nota 'Volkshuisvesting in de jaren negentig' verwoordt deze nota het beleid voor het 'wonen' in het eerste decennium van de 21ste eeuw. Als kernopgave in deze nota zijn verwoord:

- vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- bevorderen van wonen en zorg op maat;
- verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit;
- tegemoet komen aan groene woonwensen.

3.1.3 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

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

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.

Stedelijke structuur

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.
- b. Zorgvuldig ruimtegebruik;
Eerst zoeken naar mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied (intensivering, functiemenging, herstructureren) alvorens uit te breiden.
- c. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
Nieuwe ontwikkelingen moeten inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek.
- d. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
Ontwikkeling van bezoekersintensieve voorzieningen, kantorenlocaties en grootschalige recreatieve voorzieningen concentreren op goed ontsloten, multimodale plekken.
- e. Versterking van de economische kennisclusters;
Regio Midden-Brabant: ontwikkeling logistiek, maintenance, bio-energie en toerisme.

Infrastructuur

Voorliggend plan maakt onderdeel uit van de stedelijke structuur. Het plangebied valt binnen het "overig stedelijk gebied". In dit gebied wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen. Ook hier dient de gemeente in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van wonen en werken. De provincie vraagt gemeenten aandacht te besteden aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter en de relatie met het landschap kunnen versterken.

Voor onderhavig bestemmingsplan zijn met name de principes 'zuinig ruimtegebruik' en 'concentratie van verstedelijking' van belang. Het plan voorziet immers in herstructurering en daarbij behorende inbreiding, waarbij rekening wordt gehouden met specifieke ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten ter plaatse.

3.1.4 Verordening ruimte Noord-Brabant

De verordening ruimte is op 1 maart 2011 in werking getreden. 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.

De Verordening bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimte-regeling;
- GHS-natuur/EHS;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, TOV);
- Regeling voor kwaliteitsverbetering landschap;
- Regeling voor windturbines;
- Regels voor bovenregionale detailhandel en leisure;

- Regeling agrarische gebieden;
- Regeling groenblauwe mantel.

Voor onderhavig plan gelden de regels, zoals genoemd in de artikelen 3.1, 3.2 en 3.5 van de Verordening. Hieronder wordt onderbouwd hoe dit project zich verhoudt tot die regels.

Het plangebied is gelegen in de kern van Loon op Zand dat op grond van de verordening is gelegen in het bestaand stedelijk gebied en aangeduid is als 'kern in landelijk gebied'. In voorliggend plan worden 14 nieuwe woningen toegevoegd. Volgens artikel 3.5 van de verordening dient de toelichting een verantwoording te bevatten over de wijze waarop de afspraken omtrent de nieuwbouw van woningen in regionaal ruimtelijk overleg wordt nagekomen. In dit bestemmingsplan wordt in de navolgende paragrafen ingegaan op deze verantwoording.

3.1.5 Bestuurakkoord 2007-2011

Op 13 april 2007 is door de provincie een nieuw bestuurakkoord 2007-2011 gesloten. Daarin zegt het provinciebestuur onder andere de continuïteit in de woningbouw te stimuleren en belooft ze creatieve ideeën die invulling geven aan zuinig ruimtegebruik en regionale afstemming in relatie tot de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij zijn richtgetallen niet meer dan richtinggevend, want bepalender is het maatwerk waarmee een kwaliteitsimpuls aan de publieke ruimte kan worden gegeven. Hierdoor kan ook een fundamentele kwaliteitsslag worden gemaakt die recht doet aan de identiteit van de Brabantse steden en dorpen. Verder wordt gesteld dat de woningbouw in Brabant vaart moet houden.

3.1.6 bevolkingsprognose

In 2008 presenteerde de provincie Noord-Brabant haar bevolkingsprognose. Deze prognose stelt de provincie eens in de twee jaar op. De belangrijkste veranderingen in de bevolkingssamenstelling zijn:

- de Brabantse bevolking groeit met ongeveer 80.000 naar ruim 2,5 miljoen in 2030;
- de groei is de eerste jaren het sterkst en neemt dan langzaam af. Vanaf 2030 krimpt het aantal inwoners licht;
- Brabant kent straks in verhouding meer ouderen, allochtonen (westers en niet-westers) en eenpersoonshuishoudens.

Door deze ontwikkelingen in bevolkingssamenstelling neemt de vraag naar woningen vooral de komende jaren toe. Tot 2018 moeten er bijna 100.000 woningen worden bijgebouwd. De verwachting is dat er rond 2035 ruim 16% meer woningen staan dan nu. Dat betekent dus 1.170.000 woningen.

De prognose levert gegevens op over de toekomstige groei van de bevolking en de woningvoorraad per gemeente. De prognoseuitkomsten over de toename van de woningvoorraad zijn een belangrijk onderdeel van het provinciaal beleidskader met betrekking tot 'het wonen'.

3.1.7 Conclusie

Op basis van bovenstaande beleidsstukken kan geconcludeerd worden dat het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan het bovengemeentelijke beleid. Met het bestemmingsplan voor het gebied Kloosterstraat 20-24 wordt, door middel van herstructurering en inbreiding, immers bijgedragen aan optimale benutting van het bebouwd gebied en concentratie van verstedelijking. Het plan levert een bijdrage aan het realiseren van de woningbouwopgave, die voor de regio Midden-Brabant, en daarmee voor de kern Loon op Zand, is voorzien.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 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.

3.2.2 Woonvisie plus

De gemeente Loon op Zand heeft in 2009 het beleidsdocument Woonvisie plus opgesteld. In dit document heeft de gemeente haar visie tot 2015, met een doorkijk naar 2020 weergegeven. De gemeente wil een brede en vooral ook concrete visie op de ontwikkeling van welzijn, wonen en zorg in de gemeente.

De woonvisie bevat de volgende drie belangrijke doelstellingen:

1. complete en robuuste kernen en wijken;
2. Loon op Zand profileren als recreatiegemeente;
3. keuzemogelijkheden voor alle bevolkingsgroepen.

Om deze doelstellingen te kunnen bereiken is er een algemeen uitvoeringsprogramma opgesteld. Hieronder staan deze beschreven.

Complete en robuuste kernen en wijken

- In wijken en kernen werken aan slimme functiecombinaties van voorzieningen.
- Werken aan een totaalaanbod van haal- en brengdiensten in de dorpen.
- Planologische mogelijkheden voor mantelzorgwoningen creëren.

Profileren als recreatiegemeente

- Ontwikkelen van recreatiebeleid in beleidsvisie Recreatie en Toerisme.
- De toegangswegen in de dorpskernen meer uitstraling geven door inrichting openbare ruimte en stedenbouwkundige afronding.
- Maximaal bevorderen en voorrang geven aan projecten met de meest strenge energierichtlijnen (label A++, EPC lager dan 0,5).
- In prestatieafspraken met Casade afspraken maken over energieprestatie in relatie tot woonlastenbeleid voor bestaande woningvoorraad

Keuzemogelijkheden voor alle groepen

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

Op basis van dit uitvoeringsprogramma is ook bepaald voor welke doelgroepen er voornamelijk gebouwd moet worden. Het gaat hierbij om:

- Starters: in de huursector is het aanbod voldoende. Toevoeging is gewenst bij sociale koopwoningen tussen € 150.000 - € 200.000. Tot 2020 circa 350 sociale koopwoningen. Dit kan door verkoop en nieuwbouw gerealiseerd worden.
- Doorstromers tot 55 jaar: Er is vooral aanvullend behoefte aan tweekappers en vrijstaande woningen, zowel voor de eigen behoefte als voor vestigers van buiten de gemeente. Het tekort bedraagt in totaal circa 200 woningen.
- Doorstromers vanaf 55 jaar: De opgave is om het geringe aanbod van kwalitatief goede grondgebonden nultredenhuurwoningen te vergroten. In de huursector zou

het gaan om een tekort van 400 nulredenwoningen. Toevoeging van dit aantal kan niet alleen door nieuwbouw (saldo gewenste toevoeging is namelijk 175 woningen), door sloop / nieuwbouw en opplussen van appartementen.

Het uitvoeringsprogramma is daarnaast per kern uitgewerkt. De kern Loon op Zand is daarbij omschreven als een kern met bijna 6.000 inwoners. Het betreft een karakteristiek Brabants dorp, 'temidden van' het groen. Gelegen in het oostelijk deel van de gemeente, nabij het grootste natuurgebied van Brabant: de Loonse en Drunense Duinen. Het dorp bestaat uit twee delen: de historische kern Oud Loon en het jongere deel Molenwijck, gelegen ten zuiden van de Kloosterstraat. Er is de afgelopen jaren veel gebouwd in de kern Loon op Zand, waardoor het inwoneraantal is toegenomen. De meest recente uitbreiding betrof de zuidoostkant van Molenwijck. Nog steeds is er behoefte aan aanvullende nieuwbouw, met name voor senioren en starters in Loon op Zand.

Voor een betere aansluiting op toekomstige woonwensen liggen er in de kern Loon op Zand zowel kansen in de bestaande woningvoorraad als bij nieuwbouw.

In de bestaande voorraad is er in Loon op Zand een beperkte transformatieopgave. Met name aan de noordzijde van Loon op Zand (omgeving Van Salm Salmstraat) is vernieuwing gewenst. De woningen in deze hoek van Loon op Zand behoren tot het oudste woningbezit van Casade. Modernisering van dit gebied door grootschalige renovatie of sloop / nieuwbouw zal binnenkort plaatsvinden en is belegd in prestatieafspraken. Ook zijn er in de dorpskern enkele locaties waar functieverandering zal plaatsvinden.

Bij herstructurering en nieuwbouw wil de gemeente de positie van starters in Loon op Zand verbeteren en inspelen op de vergrijzing.

Vanwege het geringe woningaanbod in de huursector en het relatief dure aanbod in de koopsector hebben starters momenteel beperkte kansen op een passende woning. Voor starters kunnen goedkope en middeldure koopwoningen toegevoegd worden, eventueel met Koopgarant of via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Er bleek eerder in Loon op Zand grote belangstelling voor Koopgarant en andere vormen van Maatschappelijk Gebonden Eigendom.

In de wijken met veel senioren zal de vergrijzing de komende jaren een grotere invloed hebben. Met name in Oud-Loon is toevoeging van woningen voor senioren gewenst. Hierbij is een combinatie van koopwoningen en huurwoningen gewenst (zowel bungalows als appartementen).

Mogelijke ontwikkelingslocaties Loon op Zand:



Mogelijke ontwikkellocaties:

- 1) Brandweerkazerne Van Salm Salmstraat
- 2) Van Salm Salmstraat
- 3) Vromans en Blietz Hoge Steenweg
- 4) Van Roosmalen
- 5) Willibrordusstraat
- 6) Kruisgebouw
- 7) Amarant Kerkstraat
- 8) Wijtvliet
- 9) Van Lierterrein
- 10) Castellanie
- 11) Zuidzijde Oranjeplein
- 12) Weteringstraat 17
- 13) Kloosterstraat 20-24
- 14) Molenwijk-zuid fase 1 en 2
- 15) Molenwijk-zuid fase 3 en

Voor de ontwikkelingslocatie Kloosterstraat 20-24, die overeen komt met onderhavig plangebied, is een invulling met grondgebonden woningen voorzien, in de vorm van nultredengrondgebonden koopwoningen en eengezinskoopwoningen.

3.2.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande beleidsstukken kan worden geconcludeerd dat het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan het gemeentelijk beleid. Het plan betreft een inbreidingslocatie, waarbij een vrijstaande woning gehandhaafd blijft. Het plan voorziet hiermee in intensivering van het stedelijk gebied, waarbij zuinig met het ruimtegebruik wordt omgegaan. Op deze locatie in Loon op Zand is de toevoeging van woningen een versterking van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten. De nieuwe woningen sluiten aan bij de karakteristiek, vormgeving en bouwhoogtes van de bestaande woning en de omliggende woningen. Bovendien heeft de ontwikkeling tot gevolg dat er langs de Kloosterstraat een doorlopende straatwand ontstaat, hetgeen stedenbouwkundig gewenst is en het straatbeeld ter plaatse verbetert. In het plan worden onder andere le-

vensloopbestendige woningen gebouwd. Hiermee is ingezet op goede huisvestingsmogelijkheden voor senioren. Daarnaast is voorzien in enkele (half)vrijstaande woningen, waarmee wordt ingespeeld op de behoefte van doorstromers tot 55 jaar in de gemeente. In de Woonvisie plus is het plangebied overigens reeds aangewezen als ontwikkellocatie voor woningbouw.

4 Het plan

Het plan heeft betrekking op de herontwikkeling van percelen aan de Kloosterstraat genummerd 20 - 24. Het autobedrijf en de bloemisterij, die in de huidige situatie in het plangebied zijn gevestigd, worden in dit kader gesloopt. De vrijstaande woning aan de Kloosterstraat 24 blijft gehandhaafd. In de toekomstige situatie worden er 14 nieuwe woningen toegevoegd in het plangebied: zes (half-) vrijstaande woningen, zes vrijstaande levensloopbestendige woningen en twee 2-onder-1-kapwoningen. Op onderstaande afbeelding is een overzicht van het plan weergegeven. De oriëntatie en de typologie van de woningen sluit aan bij de overige woningen aan zowel de Kloosterstraat als de Andromeda.



Overzichtskartaal plangebied

(half-)vrijstaande woningen

De zes (half-)vrijstaande woningen worden aan de Kloosterstraat gebouwd (op bovenstaande afbeelding aangeduid met A), aan beide zijden van de bestaande te handhaven woning op het perceel Kloosterstraat 24. Deze nieuwe woningen hebben twee bouwlagen en een kap. De goothoogte van deze woningen is ca 6 meter en de bouwhoogte ca 11 meter. De (half-) vrijstaande woningen die direct naast de bestaande woning worden gerealiseerd hebben de berging/garage los van de woning aan de achterzijde van het erf. De overige (half-)vrijstaande woningen hebben de berging/garage aan woning. De woningen krijgen een inhoud van ca 540 m³ en vallen in het dure segment.

Met de realisatie van deze woningen wordt voorzien in doorlopende bebouwing langs de Kloosterstraat, waarmee wordt aangesloten op de omgeving. De kwaliteit van het straatbeeld ter plaatse wordt hiermee verbeterd.



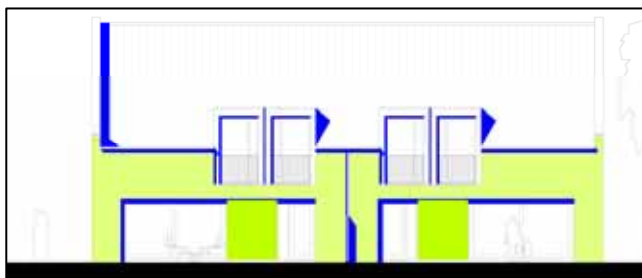
Levensloopbestendige woningen

De zes levensloopbestendige woningen worden aansluitend aan de zuidzijde van de (half-)vrijstaande woningen gebouwd, midden tussen de Kloosterstraat en de Andromeda (op bovenstaande afbeelding aangeduid met B). Deze woningen hebben twee bouwlagen zonder kap en hebben een hoogte van maximaal 6,5 meter. De levensloopbestendige woningen liggen aan een weg die nieuw in het plan gerealiseerd wordt. De woningen zijn deels uitgevoerd in twee bouwlagen. Het grootste oppervlak van de woning is op de begane grond. De woningen krijgen een inhoud van ca 430 m³ en vallen in het middensegment.



2-onder-1-kapwoningen woningen

De twee 2-onder-1-kapwoningen worden aan de Andromeda gebouwd, tussen de percelen Andromeda 15a en 17 (op bovenstaande afbeelding aangeduid met C). De woningen hebben één bouwlaag met een kap en hebben een goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 9.1 meter.



Verkeer en parkeren

Verkeer

De ontsluiting van de bestaande woning en de zes (half)vrijstaande woningen vindt plaats via de Kloosterstraat. De overige woningen worden ontsloten via een nieuwe weg die in het plangebied wordt aangelegd. Deze weg wordt ontsloten via de Andromeda. Ontsluiting van deze nieuwe weg vanaf de Kloosterstraat is, gezien het gewenste doorlopende bebouwingsbeeld langs deze weg, ongewenst.

Parkeren

De woningen gelegen aan de Kloosterstraat parkeren deels op eigen terrein en deels op parkeerplaatsen die nieuw aangelegd worden aan de Kloosterstraat. De levensloopbestendige woningen en 2-onder-1 kapwoningen zullen deels op eigen terrein parkeren en deels op parkeerplaatsen die centraal in het plangebied gelegen zijn. De parkeerplaatsen die in de bestaande situatie aan de Andromeda zijn gesitueerd, worden met onderhavige planontwikkeling behouden, danwel gecompenseerd.

In paragraaf 5.9.2 wordt nader ingegaan op het aantal te realiseren parkeerplaatsen in relatie tot de gemeentelijke parkeereisen.

5 Omgevingsaspecten

5.1 Bodem

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Om inzicht te krijgen in de kwaliteit van bodem en grondwater is door Bakker milieuvadvisen Waalwijk in september 2008 verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹.

Op basis van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- In de bovengrond van het voor en achterterrein is sprake van lichte verontreiniging aan cobalt, 10 PAK VROM en minerale olie. Dergelijke lichte verhogingen komen standaard voor in het centrum van Loon op Zand en op langdurig in gebruik zijnde percelen in het algemeen;
- de bovengrond onder de betonvloer van het pand bleek in eerste instantie sterk verontreinigd met 10 PAK VROM en matig verontreinigd met minerale olie. Uit aanvullend onderzoek is gebleken dat deze verontreinigingen een tamelijk grillig patroon hebben. In de bovengrond van de boringen 9, 22 en 24 worden slechts lichte verhogingen aangetroffen, Met een dichter boorpatroon zou mogelijk beter inzicht verkregen kunnen worden. Zeer waarschijnlijk is de voormalige kolenhandel op het terrein de oorzaak van de verontreiniging. Immers in enkele boringen zijn nog duidelijke restanten van kolengruis gevonden. Kennelijk is de afgraving van de kolengruishoudende toplaag voorafgaand aan de bouw van de huidige showroom plaatselijk niet voldoende geweest, hetgeen ook de oorzaak is van het grillige patroon. Dit maakt het vooralsnog lastig om een inschatting te maken van het sterk verontreinigde bodemvolume;
- in de ondergrond zijn, op cobalt na, de gehalten van alle geanalyseerde parameters beneden de streefwaarden aangetroffen. Cobalt wordt pas sinds 1 juni 2008 onderzocht doch nu reeds kan vastgesteld worden dat cobalt nagenoeg in elke zandige bodemsoort, zo ook op onderhavig perceel, licht verhoogd wordt aangetroffen. De lichte verhoging heeft geen enkele consequentie;
- in het grondwater uit de peilbuis bij de wasplaats zijn de gehalten aan vinylchloride en cis-1,2- dichlooretheen in minimale mate boven de streefwaarden aangetroffen. Er is geen enkele reden voor aanvullend onderzoek hiernaar;
- in de ondergrond bij de gesaneerde ondergrondse tank is zintuiglijk en analytisch geen verontreiniging met olie aangetroffen. In boring 13 (locatie voormalige kleine spot met metalen- en PAK verontreiniging in de ondergrond) is zintuiglijk geen bodemvreemd materiaal aangetroffen in de ondergrond, hetgeen aangeeft dat de sanering hier destijds voldoende is geweest;
- in boring 1 in de reeds bekende olieverontreiniging nabij de zuidoosthoek van de werkplaats is een sterk verhoogd oliegehalte aangetroffen. Reeds op korte afstand van deze boring (nummers 2,3, 21 en 2) op het buurperceel (Kloosterstraat 24) is zintuiglijk en analytisch geen olieverontreiniging aangetroffen, derhalve is hier sprake van beperkte spot.

¹ Bakker milieuvadvisen Waalwijk, verkennend bodemonderzoek Kloosterstraat 20/22, september 2008.

Op grond van bovenstaande conclusies wordt aanbevolen om een aantal verontreinigde locaties te saneren, de reeds gesaneerde olietank te verwijderen en nader onderzoek te verrichten voor de olie – PAK verontreinigingen onder het pand. Daarnaast wordt aanbevolen om de licht verontreinigde grond te vervagen door schone grond.

Vervolg

Na de sloop van de aanwezige bedrijfspanden zal nader onderzoek verricht worden en zal, conform de aanbevelingen, de vervuilde grond gesaneerd worden. Voor de sanering zal een saneringsplan opgesteld worden.

5.2 Geluid

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen. Wonen is een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn uitgezonderd van akoestisch onderzoek. Voor de aangrenzende Kloosterstraat geldt een maximum snelheid van 50 m/uur. Hiertoe is door SAB in februari 2010 een akoestisch onderzoek verricht².

Uit het onderzoek met de berekening van de 48 dB-contour, van de Kloosterstraat in een vrije-veld situatie, blijkt dat de geplande woningen binnen deze contour liggen.

Uit de berekende geluidsbelastingen blijkt dat bij acht woningen zijn de geluidsbelastingen hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 65 dB, inclusief afronding en aftrek ex artikel 110g Wgh. Deze geluidsbelasting wordt gevonden bij de woningen T04 en T04. Bij T01, T02, T03, T04, V01 en V02 bedragen de geluidsbelastingen op de noordgevel meer dan 63 dB. Voor deze gevels is geen hogere waarden te verlenen, daarom worden deze gevels uitgevoerd als dove gevels. De hoogste geluidsbelasting op een niet-dove gevel bedraagt 60 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende geluidsbelastingen op de niet-dove gevels (maximaal 60 dB) zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Voor de acht woningen, waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Loon op Zand een hogere waarde vaststellen. Voor de voorziene dove gevels van een aantal van deze woningen kan geen hogere waarden worden verleend. Indien er beleidsregels ten aanzien van hogere waarden zijn vastgesteld moet het voldoen aan deze beleidsregels. In de praktijk is gebleken dat als er geen beleidsregels zijn vastgesteld, gemeenten de oude ontheffingscriteria uit het inmiddels vervallen Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen blijven volgen. Hierin stond het ontheffingscriterium: "ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing". Dit ontheffingscriterium is in

² SAB Arnhem b.v., akoestisch onderzoek Kloosterstraat, februari 2010.

deze situatie van toepassing. Op grond hiervan kan voor acht woningen een hogere waarde worden verleend op de niet-dove gevels.

Op grond van het Bouwbesluit dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai gegarandeerd te worden.

De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij de acht woningen gebeurt alleen door de Kloosterstraat. De overige wegen nabij het plangebied zorgen niet voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Hierdoor hoeft er geen cumulatie te worden uitgevoerd.

De hoogste geluidsbelasting op de woningen bedraagt 65 dB, inclusief afronding en aftrek ex artikel 110g Wgh. Deze waarde wordt gevonden op de noordgevel (dove gevel) van twee woningen aan de Kloosterstraat. Zonder deze aftrek bedraagt de hoogste geluidsbelasting 70 dB. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(70-33=)$ 37 dB worden bereikt.

Ter indicatie: volgens artikel 3.2 lid 3 van het Bouwbesluit 2003 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwaakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

Omdat het plangebied een geluidsbelaste locatie is met een geluidsbelasting van meer dan 53 dB moet bij de beoordeling van het plan en bij de verlening van de hogere waarden ook worden gekeken naar zogenaamde compenserende factoren (aanvullende eisen ten aanzien van het wooncomfort). In dit plan kunnen de volgende zaken als compenserende factoren worden aangemerkt:

- Alle woningen in dit plan hebben één of meerdere geluidsluwe gevels.
- De buitenruimte is bij woningen aan de geluidsluwe zijde van de woning gelegen.
- Minimaal één slaapkamer in de woning is gelegen aan de geluidsluwe gevel.

Vanuit een akoestisch oogpunt kan worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Indien voor de niet-dove gevels van voornoemde nieuwe woningen een hogere waarde wordt vastgesteld, vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de realisatie van voorliggend plan.

5.3 Lucht

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin ter bescherming van mens en milieu onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) zijn vastgesteld.

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die 'in betekenende mate' (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit of 'gevoelige bestemmingen' binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen.

Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, óók als het plan 'niet in betekende mate'

(NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Om inzicht te krijgen in de kwaliteit van de lucht is door SAB in september 2009 een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd³.

Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het plan betreft geen ‘gevoelige bestemming’ binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg;
- Het plan leidt ‘niet in betekenende mate’ tot een verslechtering van de luchtkwaliteit,
- De concentraties luchtvervuilende stoffen lagen in het onderzoeksjaar 2006 onder de grenswaarden die op wetenschappelijk niveau zijn bepaald en op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Het RIVM verwacht dat de emissiefactoren van wegverkeer en de concentraties stikstofdioxide en fijn stof nog zullen afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico’s.

Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoek kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhinder gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast.

Het plan voorziet in gevoelige functies in de vorm van woningen. In de directe nabijheid van het plangebied zijn diverse bedrijven gevestigd. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’⁴ van toepassing. In de deze brochure worden op basis van onderzoeks- en ervaringsgegevens richtafstanden aanbevolen tussen bedrijvigheid en milieuhindergevoelige functies. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in richtafstanden voor omgevingstypen ‘gemengd gebied’ en ‘rustige woonwijk’ en ‘rustig buitengebied’. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. De functiemenging houdt in dat naast woningen andere functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voorkomen. In een rustige woonwijk en buitengebied komen, naast wijkgebonden voorzieningen, vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype ‘rustige woonwijk’. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd.

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van woningen, horeca en kleine bedrijven. Het betreft hierdoor het omgevingstype ‘gemengd gebied’.

³ SAB Arnhem b.v., luchtkwaliteitonderzoek Kloosterstraat, 28 september 2009.

⁴ Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2009, ISBN: 9789012130813.

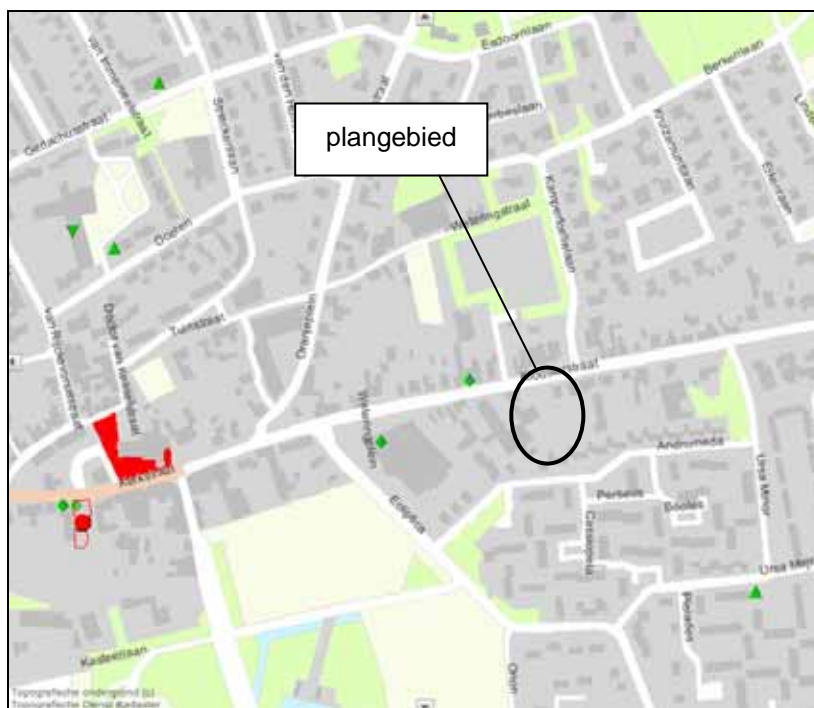
In onderstaande tabel is een opsomming van bedrijvigheid, die in de directe omgeving van het plangebied aanwezig is, opgenomen. Tevens is aangegeven welke richtafstand tussen de bedrijvigheid en milieuhindergevoelige woonfunctie op basis van de VNG-brochure in gemengd gebied wordt aanbevolen en welke afstand bij benadering in werkelijkheid tussen de beide functies aanwezig is.

Adres	Type bedrijf	Aanbevolen richtafstand	Werkelijke afstand
Weteringsplein 1	Sporthal	30 meter	50 meter
Kloosterstraat 14	Fotografiestudio en osteopaat	10 meter	15 meter
Kloosterstraat 15a	Centraal verwarmingsbedrijf (cat 3)	50 meter	65 meter
Kloosterstraat 21	Bouwbedrijf en aannemersbedrijf met werkplaats	10 meter	35 meter
Kloosterstraat 25	Café zaal biljart	0 meter	15 meter
Kloosterstraat 27	Caravan- en camperbedrijf	10 meter	10 meter
Kloosterstraat 29	Fysiotherapeut	0 meter	10 meter
Kloosterstraat 33	Huisarts	0 meter	10 meter
Kloosterstraat 35	Apotheek	0 meter	15 meter
Kloosterstraat 36	Schoenenfabriek	30 meter	110 meter
Kloosterstraat 37	Fysiotherapeut	0 meter	15 meter
Kloosterstraat 43	Grafische activiteiten	10 meter	50 meter

Uit bovenstaande tabel blijkt dat geen van deze bedrijvigheid een milieuhinderzone heeft, die van invloed is op het plangebied. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich verder geen bedrijven waarvan hindercirkels over de bouwvlakken voor de gevoelige functies in dit bestemmingsplan liggen. Het plan zelf voorziet niet in hinderveroorzakende functies. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.5 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire (chemische fabriek, lpg-tankstation) en de mobiele (tankwagen, gasleiding) bronnen.



Uitsnede risicokaart Noord-Brabant

Op basis van de risicokaart kan het volgende geconcludeerd worden. In de buurt van het plangebied zijn geen wegen aanwezig die aangewezen zijn voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Op ongeveer 360 m van het plangebied is de dichtstbijzijnde inrichting met gevaarlijke stoffen gelegen. Het is onwaarschijnlijk dat het plangebied in de risicocontouren van deze inrichting ligt. Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

5.6 Watertoets

5.6.1 Beleidskader

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. Het kabinet Balkenende IV heeft het plan op 22 december 2009 vastgesteld. Het plan is opgesteld door de staatssecretaris van Verkeer en Waterstaat en de ministers van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, in overleg met het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging Nederlandse Gemeenten. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het plan is zelfbindend voor het rijk, dit is onder meer vastgelegd in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren. Wel vraagt het kabinet de andere overheden het nationale waterbeleid zoveel mogelijk door te vertalen in hun plannen. Voor onderdelen die het rijk wel juridisch bindend voor andere overheden wil laten zijn, staat aangegeven welke instrumenten hiervoor worden ingezet.

Het Nationaal Waterplan heeft betrekking op het gehele watersysteem, zowel oppervlaktewater, grondwater als de bijbehorende waterkeringen, oevers en dergelijke. Het

Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Het Nationaal Waterplan vervangt de Vierde Nota waterhuishouding en zet veel van het in de voorgaande nota's waterhuishouding opgenomen beleid voort waaronder integraal waterbeheer en de watersysteembenaandering. Daarnaast kijkt het plan verder vooruit om tot een klimaatbestendige aanpak te komen.

Het Nationaal waterplan hanteert niet alleen een thematische-, maar ook een gebiedsgerichte aanpak. Met deze aanpak worden de wateropgaven gekoppeld aan andere nationale opgaven en maatschappelijke ontwikkelingen. In hoofdstuk 4 worden de thema's behandeld die bestaat uit waterveiligheid, watertekort en zoetwatervoorziening, wateroverlast, waterkwaliteit en gebruik van water. In hoofdstuk 5 wordt ingezoomd op het beleid voor de verschillende gebieden, dit zijn de kust, de rivieren, het IJsselmeergebied, de zuidwestelijke delta, de Randstad, de Noordzee, Noord-Nederland en de Waddenzee, hoog Nederland en het Stedelijk gebied. Het plangebied maakt deel uit van het gebied Hoog Nederland. De belangrijkste wateropgaven voor hoog Nederland zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en waterkwaliteit. Deze wateropgaven moeten zoveel mogelijk geïntegreerd worden opgepakt. Zo kan de uitvoering van bepaalde opgaven gecombineerd worden met andere ruimtelijke opgaven in het gebied zoals landbouw, landschap, natuur, recreatie.

Waterschap Brabantse Delta

Waterschap Brabantse Delta is onder andere de beheerder van het oppervlaktewater. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem. Als beleidskader geldt dat bij een planontwikkeling voldaan moet worden aan de 'Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden' zoals vastgesteld door Waterschap Brabantse Delta. Dat wil zeggen dat ingrepen waterneutraal dienen te geschieden, ingrepen mogen geen verandering in het watersysteem teweeg brengen.

5.6.2 Huidige situatie plangebied

In de Andromeda is een gescheiden rioolstelsel aanwezig, waarbij het hemelwaterriool is uitgevoerd in een infiltratieriool (IT riolering). Via het IT-rioolstelsel wordt het ingezamelde hemelwater geïnfiltreerd in de bodem.

In de Kloosterstraat is een gemengd rioolstelsel aanwezig. In de huidige situatie wordt hemelwater van het verhard oppervlak in het plangebied middels een gemengd rioolstelsel afgevoerd. De woningen die worden gerealiseerd dienen het vuil- en regenwater gescheiden aan te bieden.

5.6.3 Toekomstige situatie plangebied

Het rioolstelsel in onderhavig plan wordt gescheiden uitgevoerd. Het vuilwaterriool in het plangebied (onder de wegen) wordt aangesloten op het vuilwaterriool in de Andromeda. Het hemelwater wordt verzameld in een nieuw hemelwaterriool (IT-rioolstelsel), er kan een aansluiting gerealiseerd worden in de Andromeda. Alle woningen worden voorzien van een gescheiden rioolaansluiting (1 vuilwater en 1 regenwateraansluiting).

Uit geohydrologisch onderzoek⁵ blijkt dat de bodem voornamelijk bestaat uit zeer fijn, matig siltig zand. Tussen 2,3 en 3,5 m-mv komen leemlagen voor. De doorlatend van het zand is vrij goed tot goed met doorlatendheden van 0,6 tot 3,4 m/dag. De doorlatendheid van de leemlagen is slecht. De hoogste GHG in het plangebied ligt op 1,6 m-mv. De huidige ontwatering in dit gebied is daarmee voldoende voor de te realiseren ontwikkelingen. Omdat er slecht doorlatende leemlagen voorkomen in het gebied moet er bodemverbetering plaatsvinden om infiltratie van hemelwater mogelijk te maken. Als bodemverbetering heeft plaatsgevonden kunnen zowel bovengrondse als ondergrondse infiltratievoorzieningen worden toegepast.

Door de ontwikkelingen zal de hoeveelheid verhard oppervlak toenemen. In de toekomstige situatie zal er sprake zijn van ongeveer 2.750 m² verhard oppervlak. In de huidige situatie is ongeveer 2.100 m² verhard oppervlak aanwezig. Dit betekent een toename van het verharde oppervlak met 650 m².

In de huidige situatie wordt hemelwater van 2.100 m² verhard oppervlak middels een gemengd rioolstelsel, afgevoerd. Voor de berekening van de benodigde berging wordt daarom alleen rekening gehouden met de toename van het verharde oppervlak. Uitgaande van een toename van 650 m² verhard oppervlak zal er 26 m³ waterberging gerealiseerd moeten worden in boven- of ondergrondse infiltratievoorzieningen.

Om vervuiling van grondwater te voorkomen dient voor de infiltratie van hemelwater gebruik te worden gemaakt van zuiveringstechnieken (bijvoorbeeld een bodempassage). Daarnaast moet vervuiling door gebruik van milieuvervuilende materialen en stoffen zoveel mogelijk voorkomen worden.

Door de berging en infiltratie van 26 m³ hemelwater kan een bui met een herhalingsstijd van 10 jaar geborgen worden. In het ontwerp van de voorzieningen moet rekening gehouden worden met het voorkomen van wateroverlast bij een extremere bui met een herhalingsstijd van bijvoorbeeld 100 jaar. De voorzieningen mogen in extreme situaties overlopen, maar voorkomen moet worden dat dit leidt tot overlast.

Deze waterparagraaf is in overleg met waterschap Brabantse Delta opgesteld. De reactie van het waterschap is in de rapportage verwerkt.

5.7 Ecologie

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst een onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 en eventuele andere natuurregelgeving. Bij deze activiteit moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Er is een quick scan uitgevoerd door SAB⁶ op 7 mei 2009 waarin op basis van een gebiedsanalyse (ruimtelijk ecologisch), beschikbare soortgegevens en een eenmalige veldverkenning uitspraken zijn gedaan over de mogelijke aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het plangebied.

⁵ DHV bv, Geohydrologisch onderzoek en waterparagraaf, registratienummer : ON-D20092195, juli 2009.

⁶ SAB Arnhem bv, quick scan flora en fauna, plan nummer: 90212, 7 mei 2009.

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, maar wel nabij. Door de verharde en bebouwde situatie van het plangebied en de bebouwde omgeving, ontbreekt een relatie met dit beschermd natuurgebied. Gezien de tussenliggende elementen (woningbouw en wegen) en het kleinschalige karakter van de ingreep zijn geen effecten te verwachten op het Natura 2000-gebied.

Het plangebied ligt niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur, waardoor van directe aantasting geen sprake is. Hetzelfde gebied dat is aangewezen als Natura 2000-gebied is ook aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Vanwege de eerder genoemde redenen zijn ook geen negatieve effecten te verwachten op de EHS. Gezien het bebouwde en verharde karakters van het plangebied en de ligging binnen de bebouwde kom, vertoont het plangebied geen relatie met de EHS.

Soortenbescherming

Door de sloop, de groundbewerking en de nieuwbouw, zullen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard. In de toekomst zijn de tuinen waarschijnlijk ook weer geschikt als leefgebied. De meeste van deze soorten zijn beschermd en vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

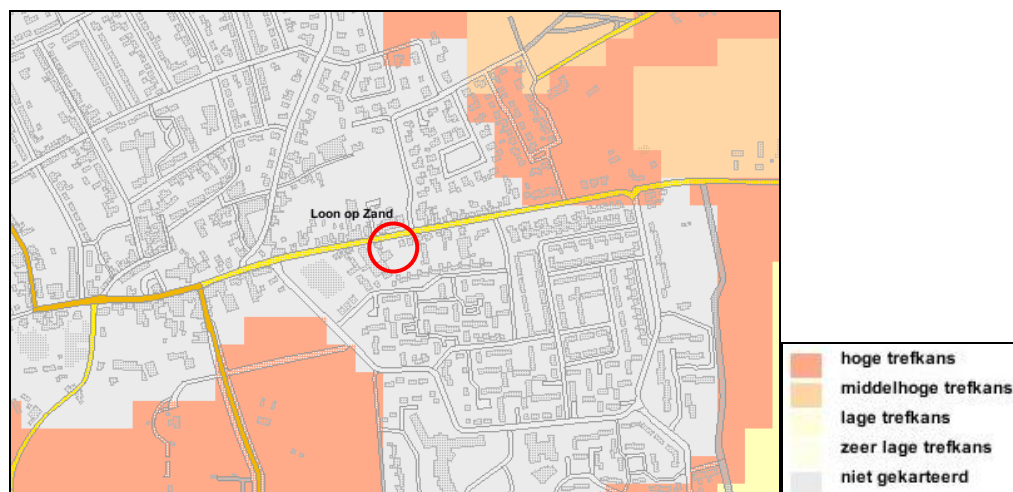
Op basis van de verspreidingsgegevens, de aanwezige habitattypen en biotoopeisen van de mogelijk in de omgeving voorkomende soorten worden er geen meer strikt beschermde planten- en/of diersoorten verwacht. Nesten van vogels kunnen worden verstoord als in het broedseizoen wordt gestart met werkzaamheden.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de uitvoer van het plan.

5.8 Archeologie en cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

In 1992 is in het Europese "Verdrag van Malta" opgesteld, met als doel het archeologisch erfgoed in de bodem beter te kunnen beschermen. Dit verdrag is door Nederland in 1998 ondertekend. Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt het uitgangspunt, dat archeologische waarden zoveel mogelijk behouden en geconserveerd blijven in de bodem. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, dient dan ook te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd.



Uitsnede Indicatieve Kaart Archeologische Waarden

Op basis van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden blijkt dat het plangebied in een gebied ligt dat niet is gekarteerd. Dit betekent dat hier geen gegevens over archeologische waarden bekend zijn. Voornoemd plan heeft ingrepen in de bodem van het plangebied tot gevolg. De gronden waar de ingrepen zijn voorzien zijn deels onbebouwd, waardoor er mogelijk relevante archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn. Het uitvoeren van een inventariserend archeologisch onderzoek is in het kader van genoemde ontwikkelingen dan ook noodzakelijk. Om deze reden is er door SyntheGra⁷ een bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek door middel van boring uitgevoerd.

Op basis van het bureauonderzoek is aan het plangebied een middelhoge trefkans voor vuursteenvindplaatsen van jagerverzamelaars uit het laat-paleolithicum en mesolithicum toegekend en een hoge trefkans voor archeologische resten vanaf het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. Het verwachtingsmodel is getoetst door inventariserend veldwerk. Hieruit is gebleken dat vuursteenvindplaatsen van jagerverzamelaars uit het laat-paleolithicum en mesolithicum, die voornamelijk uit strooiing van fragmenten vuursteen bestaan, niet meer in het plangebied liggen. De middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen kan daarom naar laag worden bijgesteld. De nederzettingsresten in het plangebied uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd bestaan uit fragmenten aardewerk en uit diepere sporen zoals paalgoten en afvalkuilen. Deze sporen zijn mogelijk nog intact. Daarnaast is het plangebied gunstig gelegen binnen de historische dorpskern van Loon op Zand. Daarom kan de hoge verwachting om archeologische waarden uit de perioden neolithicum tot en met de nieuwe tijd aan te treffen voor het plangebied worden gehandhaafd.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt door SyntheGra voor het plangebied vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

Na de sloop van de in het plangebied aanwezige gebouwen, zal een waarderend onderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd worden om meer duidelijkheid te verkrijgen over de verbreiding, aard en datering van de verwachte archeologische res-

⁷ SyntheGra bv, Bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek d.m.v. boringen, kenmerk: TDE/UIT/SAD/S090237, 17 juli 2009.

ten in het plangebied. Voorafgaand aan een dergelijk onderzoek wordt een Programma van Eisen (PvE) opgesteld, waarin de vraagstelling en methode van het onderzoek wordt vastgelegd. Voor aanvang van het waarderend onderzoek moet het PvE goedgekeurd worden door het bevoegd gezag, de gemeente Loon op Zand. Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectie-advies. De resultaten van het onderzoek worden beoordeeld door het bevoegd gezag (gemeente Loon op Zand), die vervolgens een selectiebesluit neemt.

De gemeente Loon op Zand kan instemmen met het geformuleerde advies van Synthegra om een aanvullend onderzoek in de vorm van proefsleuven uit te (laten) voeren. In aanvulling op het advies is het wel raadzaam om de sloop van de ondergrondse bouwresten onder archeologische begeleiding te laten plaatsvinden. Aansluitend kan vervolgens het proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd. Indien mogelijk kan ook worden gekeken of de sloop van de ondergrondse resten direct kan worden gecombineerd met het proefsleuvenonderzoek. Op basis van het waarderend onderzoek moet worden bekeken of er behoudenswaardige vindplaatsen aanwezig zijn en zo ja, of er mogelijkheden zijn voor bijvoorbeeld planaanpassing of archeologie-vriendelijk bouwen. Wellicht ten overvloede: Ook nu al kan worden bekeken of de geplande ingrepen ook daadwerkelijk tot in het archeologisch relevante niveau reiken. Eventuele planaanpassing op voorhand (bijvoorbeeld ophoging en/of aanpassing funderingstechniek) kan een waarderend onderzoek overbodig maken. De initiatiefnemer zal hierbij wel moeten aantonen dat de geplande ingrepen geen schade toebrengen aan de archeologisch relevante laag.

Mochten tijdens de geplande werkzaamheden toch aanwijzingen worden aangetroffen die duiden op (pre-) historische bewoningsactiviteiten dan geldt conform de Monumentenwet uit 1988 een meldingsplicht bij het bevoegd gezag, de gemeente Loon op Zand.

5.8.2 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Dit aspect hoeft dan ook niet nader te worden beoordeeld.

5.9 Verkeer en parkeren

5.9.1 Verkeer

Verkeersafwikkeling

De extra verkeersbelasting die de nieuwe verkeersstromen, ten gevolge van de nieuwbouw van woningen, is door Exante onderzocht⁸. De ontsluiting van de bestaande vrijstaande woning en de nieuwe (half)vrijstaande woningen gelegen aan de Kloosterstraat vindt plaats op de Kloosterstraat. Het aantal extra verkeersbewegingen op de Kloosterstraat als gevolg van de realisatie van de zes woningen bedraagt gemiddeld 52 per etmaal. Dit is een toename van nog geen 2%. Ten opzichte van het maximaal aantal verkeersbewegingen voor een gebiedsontsluitingsweg, 4.000 motorvoertuigen per etmaal, is dit slechts een toename van 1,3%.

⁸ Verkeerskundige gevolgen plan Kloosterstraat, Loon op Zand, Exante BV, Projectbestandsnummer: 10.0902-R03, 17 maart 2011.

De overige woningen worden ontsloten via een nieuwe weg die op het plangebied wordt aangelegd met een ontsluiting op de Andromeda. De realisatie van de 8 nieuwe woningen (zes levensloopbestendige woningen en twee 2-onder-1-kapwoningen) welke ontsloten worden op de nieuwe ontsluiting op de Andromeda zorgen voor maximaal 70 motorvoertuigen per etmaal extra. Dit zal de intensiteit op de Andromeda nauwelijks beïnvloeden. Het betreft immers 3,5 % van de maximale intensiteit op de Andromeda. Het is daarom niet aannemelijk dat de ontsluiting van de 8 nieuwe woningen op de Andromeda zal leiden tot een onevenredige belasting van de Andromeda. Zeker omdat in de huidige situatie de intensiteit lager is dan hetgeen gebruikelijk voor woonstraten. Ook de doorstroming op het kruispunt Andromeda-ontsluitingsstraat plan Kloosterstraat zal geen knelpunten opleveren.

Verkeersveiligheid

De Andromeda en Kloosterstraat zijn in de huidige situatie zowel qua aantal geregistreerde ongevallen als qua vormgeving verkeersveilig. De extra ontsluiting dan wel inritten zullen de verkeersveiligheid niet aantasten, omdat het past binnen de richtlijnen voor een Duurzaam Veilig ontwerp. Wel dient de snelheid op het kruispunt van de nieuwe ontsluiting met de Andromeda beperkt moeten worden door of een plateau op het kruispunt of een drempel/inritconstructie op de nieuwe ontsluiting.

5.9.2 Parkeren

De woningen gelegen aan de Kloosterstraat parkeren deels op eigen terrein en deels op parkeerplaatsen die nieuw aangelegd worden aan de Kloosterstraat. De levensloopbestendige woningen zullen deels op eigen terrein parkeren en deels op parkeerplaatsen die centraal op het plangebied gelegen zijn. De parkeerplaatsen voor de starters woningen zijn op het centraal gelegen parkeerterrein en aan de Andromeda gesitueerd. De parkeerplaatsen die in de bestaande situatie aan de Andromeda zijn gesitueerd, worden met onderhavige planontwikkeling behouden, danwel gecompenseerd.

Op grond van de gemeentelijke parkeernormen moeten voor de verschillende woningtypes de volgende aantallen parkeerplaatsen worden gerealiseerd:

type woning	aantal	parkeernorm	aantal parkeerplaatsen
halfvrijstaande woning	7*	2,2	15,4
Levensloopbestendige woning	6	1,7	10,2
2-onder-1-kapwoning	2	1,7	3,4
totaal			29

*inclusief de bestaande woning

In totaal worden er in het plangebied 30 nieuwe parkeerplaatsen voor de 14 nieuwe woningen gerealiseerd. Daarnaast blijven er 6 bestaande parkeerplaatsen gehandhaafd, waardoor het totaal aantal parkeerplaatsen in en om het plangebied 36 zal zijn.

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

6 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 plangebied Kloosterstraat 20 - 24 te Loon op Zand.

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.

6.1 Systematiek en techniek

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

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, 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 (papier) versie van het bestemmingsplan naast het digi-

tale plan blijven bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf de invoering van de nieuwe Wro overigens verplicht.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook vergunningen en ontheffingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning', 'ontheffing' en 'bouwvergunning' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

6.2 Toelichting op de bestemmingen

Hieronder wordt een uitleg gegeven bij die regels, waarvoor dit noodzakelijk wordt geacht. Wanneer een regeling niet van een nadere toelichting is voorzien, zijn er geen bijzonderheden te melden.

Verkeer

Er is voor gekozen om één bestemming op te nemen waarin zowel het doorgaand verkeer als ook het bestemmingsverkeer geregeld is. In de bestemming verkeer is daarom, naast wegen, de mogelijkheid voor voet en fietspaden, groen-, water- en parkeervoorzieningen opgenomen. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

Wonen

De bestemming Wonen is toegekend aan de bestaande woning en de nieuw te realiseren woningen in het plangebied. De regels bij deze bestemming bieden de mogelijkheid tot het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep. Tevens zijn tuinen, erven en parkeervoorzieningen toegestaan. Op de verbeelding is aangegeven hoeveel woningen per bouwvlak maximaal mogen worden gebouwd en wat het bouwtype van de betreffende woningen is. Hoofdgebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogten van hoofdgebouwen zijn opgenomen op de verbeelding. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen en overkappingen toegestaan, waarbij het toegestane gezamenlijk oppervlak en de goot- en bouwhoogte zijn gemaximeerd in de regels. Binnen deze bestemming is voorzien in afwijkingsbepalingen voor wat betreft levensloopbestendig bouwen, het toestaan van aan huis gebonden bedrijven, het bewonen van een vrijstaand bijgebouw ten behoeve van mantelzorg en het vestigen van een Bed en Breakfast voorziening.

6.3 Overige bepalingen

Afwijkingen (algemeen)

De in het plan opgenomen afwijkingsmogelijkheden bieden de mogelijkheid om veranderingen relatief snel, na een korte procedure en binnen gemeentelijk te beoordelen

en door te voeren. Aan het gebruik van deze afwijkingen zijn wel een aantal voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de planregels. Het doel van het opnemen van deze voorwaarden is om te voorkomen dat er een stedenbouwkundige, planologische en aan de andere kant onaanvaardbare situatie zal ontstaan. De rechtszekerheid voor de belanghebbenden is verzekerd door de bezwaarschriftenprocedure die bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid is voorgeschreven. Iedere voorgenomen afwijking van de verbeelding en de planregels zal in de procedure namelijk niet alleen worden beoordeeld op zijn inhoudelijke aspecten en getoetst worden aan het plan, maar zal evenzeer worden gezien op zijn gevolgen voor omwonenden en andere belanghebbenden.

Algemene afwijkingsregels

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

Overgangsregels

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

7 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan Kloosterstraat 20 - 24, 2010 is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor vooroverleg gezonden aan de Provincie Noord - Brabant, het waterschap Brabantse Delta, TenneT TSO B.V en de Monumentencommissie. Provincie Noord-Brabant en TenneT TSO B.V. geven in hun reactie aan dat zij geen opmerkingen hebben over het voorontwerpbestemmingsplan. De opmerkingen van het waterschap Brabantse Delta en de Monumentencommissie met daarop de reacties van gemeente worden komen hierna aan de orde.

Brabantse Delta

- Geadviseerd wordt te onderzoeken of het mogelijk is te komen tot een volledige afkoppeling van het gemengd rioolstelsel.
Bij de realisering c.q. uitvoering van het plan zal dit meegenomen worden.
- Het wordt wenselijk geacht aandacht te besteden aan de toepassing van milieuvriendelijke materialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen.
Bij het verlenen van de bouwvergunning zal daar uitdrukkelijk de aandacht op gevestigd worden.

Conclusie

De reactie van het Waterschap Brabantse Delta geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Monumentencommissie

- Geadviseerd wordt alsnog een selectiebesluit te nemen.
Een selectiebesluit was al eerder genomen, maar niet als bijlage aan de toelichting toegevoegd. Dat zal alsnog gebeuren.

Conclusie

Aan de toelichting dient als bijlage het selectiebesluit te worden toegevoegd.

De reacties hebben er toe geleid dat het selectiebesluit als bijlage aan de toelichting zal worden toegevoegd.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft daarnaast, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening met ingang van 17 juni 2010 tot en met 28 juni 2010 ter inzage gelegen in het kader van de inspraak. Inwoners van de gemeente Loon op Zand en belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld hun inspraakreacties kenbaar te maken. In het kader van de inspraak zijn 11 reacties ingediend. Alle inspraakreacties zijn binnen de periode van de terinzagelegging ingediend en daarmee ontvankelijk.

De ingediende inspraakreacties zijn samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien in de vorm van een inspraaknota . Deze nota is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Op grond van de inspraakreacties is het voorontwerpbestemmingsplan op de volgende onderdelen aangepast:

Toelichting

- Aanpassen afbeelding in de toelichting, waarop duidelijk wordt waar bestaande parkeerplaatsen aanwezig zijn, waar voetpaden en zijwegen aanwezig zijn en waar inritten aanwezig zijn;
- De tekst ten aanzien van het bodemonderzoek wordt in zijn geheel aangepast en te zijner tijd aangevuld met de resultaten van het nader onderzoek;
- Toelichting wordt aangepast naar aanleiding van de nieuwe stedenbouwkundige schets (in de gehele toelichting heeft dit zijn doorwerking).

Regels

- De bepaling ten aanzien van geluidwerende voorzieningen zal komen te vervallen: artikel 3.1 onder k en artikel 3.2.2 onder a;
- De bepaling ten aanzien van erfafscheidingen voor de patiowoningen zal komen te vervallen: artikel 4.2.5 onder a.

Verbeelding

- De verbeelding wordt aangepast aan de hand van de nieuwe stedenbouwkundige schets.

Ambtelijke wijzigingen

Naast bovengenoemde aanpassingen zijn er ook een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd:

- Het waterbeleid is geactualiseerd;
- Paragraaf 5.9 (Verkeer en Parkeren) is aangepast als gevolg van de gewijzigde woningaantallen;
- De terminologie van de Regels is op onderdelen aangepast als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 28 april 2011 tot en met woensdag 8 juni ter inzage gelegen. Inwoners van de gemeente Loon op Zand en belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen kenbaar te maken. In totaal zijn 9 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de periode van de terinzagelegging ingediend en daarmee ontvankelijk.

De ingediende zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien in de vorm van een Nota beantwoording zienswijzen en ambsthalve aanpassingen. Deze nota is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. De zienswijzen gaven geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

Ambtholve wijzigingen

Gebleken is dat het ontwerpbestemmingsplan op één punt aanpassing behoeft. Het betreft een aanpassing van paragraaf 7.2 (Economische uitvoerbaarheid). Deze aanpassing is ambtshalve bij de vaststelling van het bestemmingsplan verwerkt. Voor de inhoud en de aanleiding van deze wijziging wordt verwezen naar bijlage 10 waarin de “Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen” is opgenomen.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de realisatie van het plan is geen investering door de gemeente vereist. De kosten worden gedragen door de initiatiefnemer. In de afgesloten exploitatieovereenkomst is onder andere geregeld dat:

- voor rekening van de initiatiefnemer een bestemmingsplan wordt opgesteld;
- de gemeente de inspanningsverplichting aangaat die binnen de bestuurlijke kaders en verantwoordelijkheden het bestemmingsplan in procedure te brengen;
- voor de uitvoering van het plan een perceel aan de initiatiefnemer wordt verkocht;
- de nieuwe openbare ruimte wordt ingericht door en voor rekening van de initiatiefnemer en deze openbare ruimte aan de gemeente wordt overgedragen;
- de kosten van eventuele planschade door de initiatiefnemer aan de gemeente worden vergoed.

Op basis van het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan voor wat betreft de gemeente economisch uitvoerbaar is.