

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Loon op Zand

Bestemmingsplan

‘Gasthuisstraat 77’



Gemeente Loon op Zand

Bestemmingsplan

‘Gasthuisstraat 77’

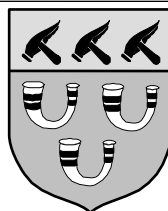
Inhoud

1. toelichting
2. bestemmingsplanregels
3. verbeelding

identificatienummer: NL.IMRO.0809.gasthuisstraat77-VG01
datum: 13 december 2012

referentie: 02725.002t14
opdrachtgever: De Bunte Vastgoed Zuid BV
datum: 6 juni 2013
status: vastgesteld

Toelichting



INHOUD

1	Inleiding	9
1.1	Algemeen	9
1.1.1	Aanleiding	9
1.1.2	Doel	9
1.2	Plangebied: ligging en omvang	9
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
1.4	Leeswijzer	10
2	Beschrijving plangebied	11
2.1	Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering	11
2.2	Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering	12
3	Beleid	13
3.1	Bovengemeentelijk beleid	13
3.1.1	Structuurvisie RO (SVRO)	13
3.1.2	Verordening Ruimte	15
3.1.3	Conclusie	15
3.2	Gemeentelijk beleid	16
3.2.1	StructuurvisiePlus Loon op Zand	16
3.2.2	Volkshuisvesting	17
3.2.3	Welstandsnota	17
3.2.4	Conclusie	18
4	Beheer en ontwikkeling	19
4.1	Planopzet	19
4.2	Randvoorwaarden	19
5	Omgevingsaspecten	23
5.1	Bodem	23
5.2	Geluid	23
5.3	Luchtkwaliteit	24
5.4	Milieuzonering	24
5.5	Externe veiligheid	25
5.6	Watertoets	26
5.7	Ecologie	27
5.7.1	Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming)	27
5.7.2	Flora- en faunawet (soortenbescherming)	27
5.7.3	Onderzoek huismussen	28
5.8	Archeologie en cultuurhistorie	29
5.8.1	Archeologie	29
5.8.2	Cultuurhistorie	30
5.9	Kabels en leidingen	31

6	Juridische beschrijving	32
6.1	Systematiek en techniek	32
6.2	Toelichting op de bestemmingen	33
6.3	Overige bepalingen	34
7	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	35
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7.2	Economische uitvoerbaarheid	35

Bijlagen bij toelichting (afzonderlijke bijlagenbundel)

Bijlage 1	Bodemonderzoek
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek
Bijlage 3	Onderzoek milieuzonering
Bijlage 4	Watertoets
Bijlage 5	Quicksan flora en fauna
Bijlage 6	Nader onderzoek huismussen
Bijlage 7	Archeologisch onderzoek
Bijlage 8	Selectieadvies archeologie
Bijlage 9	Verslag vooroverleg
Bijlage 10	Eindverslag inspraakprocedure
Bijlage 11	Nota zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Algemeen

1.1.1 Aanleiding

De Bunte Vastgoed Zuid BV heeft het voornemen om te komen tot herontwikkeling van de locatie Gasthuisstraat 77 in Kaatsheuvel. Daarbij zal een oude boerderij gesloopt worden en plaats maken voor maximaal 7 grondgebonden woningen. Omdat de ontwikkeling strijdig is met het vigerende bestemmingsplan is een herziening daarvan nodig.



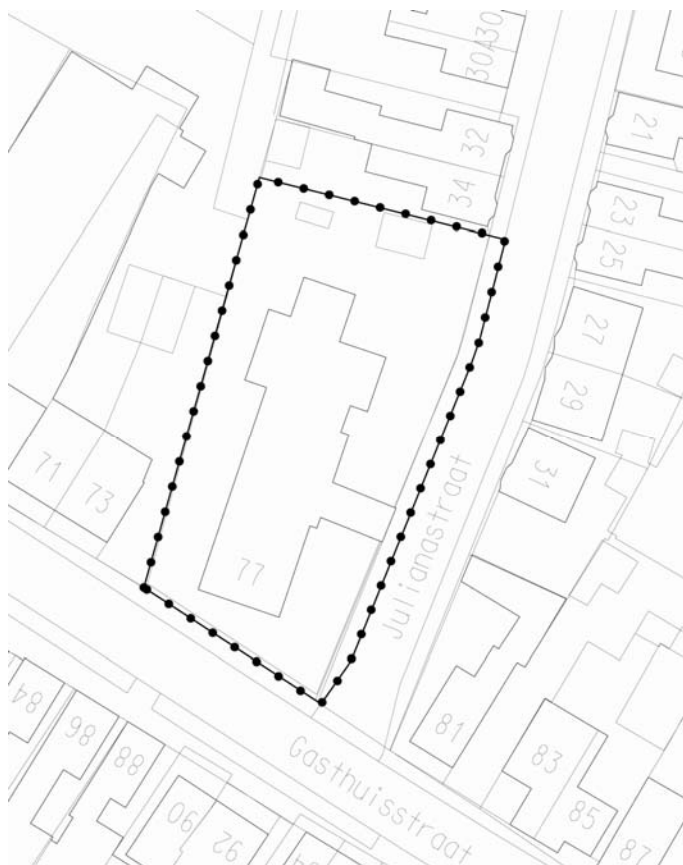
Huidige situatie plangebied

1.1.2 Doel

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Middels de regeling wordt de voorgenomen ontwikkeling van de bouw van maximaal 7 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt.

1.2 Plangebied: ligging en omvang

Het plangebied ligt op de hoek van de Gasthuisstraat en de Julianastraat en is (inclusief de trottoirstrook) circa 1.450 m² groot. Het gebied wordt aan de zuid- en oostzijde begrensd door wegen en aan de noord- en westzijde door private (woon-) percelen. De bebouwing in het gebied is georiënteerd op de Gasthuisstraat. Het erf is toegankelijk vanaf de Julianastraat.

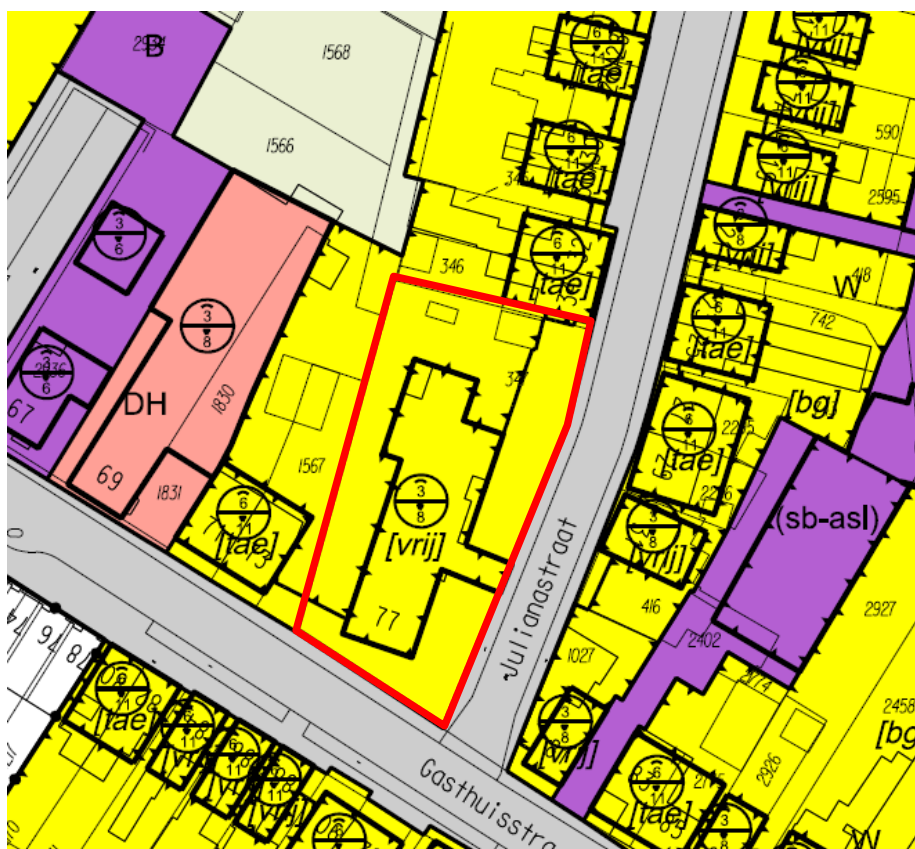


Begrenzing plangebied

1.3 Beheersverordening

Voor het plangebied geldt de beheersverordening “Woongebieden Kaatsheuvel”, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 september 2012. Doel van deze beheersverordening is het vastleggen van het bestaande gebruik. Al het in het vigerende bestemmingsplan toegestane gebruik wordt hierbij rechtstreeks toegelaten en al de op basis van het bestemmingsplan rechtstreeks toegestane bouwwerken worden als bestaand beschouwd.

Voor het plangebied betekent dit de bestemming “Wonen” met een bouwvlak rond de huidige bebouwing. Er geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 8 meter. De voorgestelde herontwikkeling past niet binnen deze regeling. Daarom is een nieuw bestemmingsplan benodigd.



Uitsnede plankaart bij beheersverordening met aanduiding plangebied

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied, in de vorm van een functioneel-ruimtelijke en een stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid, onderverdeeld in bovengemeentelijk beleid en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 is de ontwikkeling in het plangebied 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

2.1 Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering

Het plangebied ligt zowel aan de Gasthuisstraat als aan de Julianastraat. Beide straten hebben een eigen functionele karakteristiek. De Gasthuisstraat is van oudsher een doorgaande route waardoor er sprake is van een gemengd gebied met naast woningen ook detailhandel, horeca en bedrijven. Aan weerszijden en tegenover het plangebied is alleen sprake van woningen.

De Julianastraat maakt daarentegen deel uit van één van de eerste kleinschalige naoorlogse uitbreidingen van Kaatsheuvel. De straat bestaat geheel uit woningen met slechts op een enkele plaats een bedrijf op een achterterrein.

Het plangebied zelf heeft, zoals een groot deel van de omgeving, een woonbestemming. Ook in de nieuwe situatie is de woonfunctie het best passend op deze locatie.



Planmatige woningbouw aan de Julianastraat



Woningen afgewisseld met detailhandel en horeca in de Gasthuisstraat

2.2 Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering

Het plangebied ligt direct aan de Gasthuisstraat, één van de historische bebouwingslinten van Kaatsheuvel. De historische karakteristieken zijn nog goed zichtbaar in het straatbeeld. Het lint heeft een grotendeels besloten gevelwand door aaneengesloten bebouwing in een gelijke rooilijn en direct grenzend aan de openbare ruimte. Daardoor is sprake van een eenduidig en samenhangend straatbeeld en wordt het verloop van de weg ruimtelijk begeleid. De straat heeft nog steeds een belangrijke verkeersfunctie. De weg is geasfalteerd en aan weerszijden voorzien van een fietssuggestiestrook. Langs de weg wordt geparkeerd en aan weerszijden is een trottoir aanwezig.

De panden zijn opgebouwd in één tot twee bouwlagen met een kap en door de individuele geveluitwerking en de wisselende kaprichting ontstaat een gevarieerd straatbeeld. Slechts op enkele plaatsen zijn voortuinen aanwezig en soms is de rooilijn beperkt gedraaid. Ook in het plangebied is hiervan sprake. Dit maakt de locatie een verbijzondering in het straatbeeld. Het stenige karakter van de straat wordt doorbroken door de aanwezigheid van een kleine voortuin, een haag rondom en leibomen op de perceelsgrens. Niet alleen de kleine verdraaiing van de rooilijn, maar zeker ook de uitstraling van de boerderij in het plangebied moeten hierbij genoemd worden.

De boerderij bestaat uit één bouwvolume met een hoge kap met inpandig een woongedeelte en een schuur. Het woongedeelte is georiënteerd op de Gasthuisstraat met aan de voorzijde een karakteristieke gevel bestaande uit een rechte kroonlijst en gebogen hoeken. De schuur is voorzien van een kleine aanbouw die grenst aan de openbare ruimte.

Bij herontwikkeling dienen de kansen die de hoeksituatie biedt benut te worden en wordt nieuwbouw zo goed mogelijk in de omgeving ingepast.



Besloten bebouwingsbeeld langs Gasthuisstraat



Boerderij georiënteerd op Gasthuisstraat



Aanzicht van perceel vanaf Julianastraat

3 Beleid

3.1 Bovengemeentelijk beleid

3.1.1 Structuurvisie RO (SVRO)

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 van concentratie van verstedelijking. Met de ontwikkeling van woningen in het plangebied is sprake van een intensiever ruimtegebruik, waarbij de huidige leegstaande boerderij wordt gesloopt.

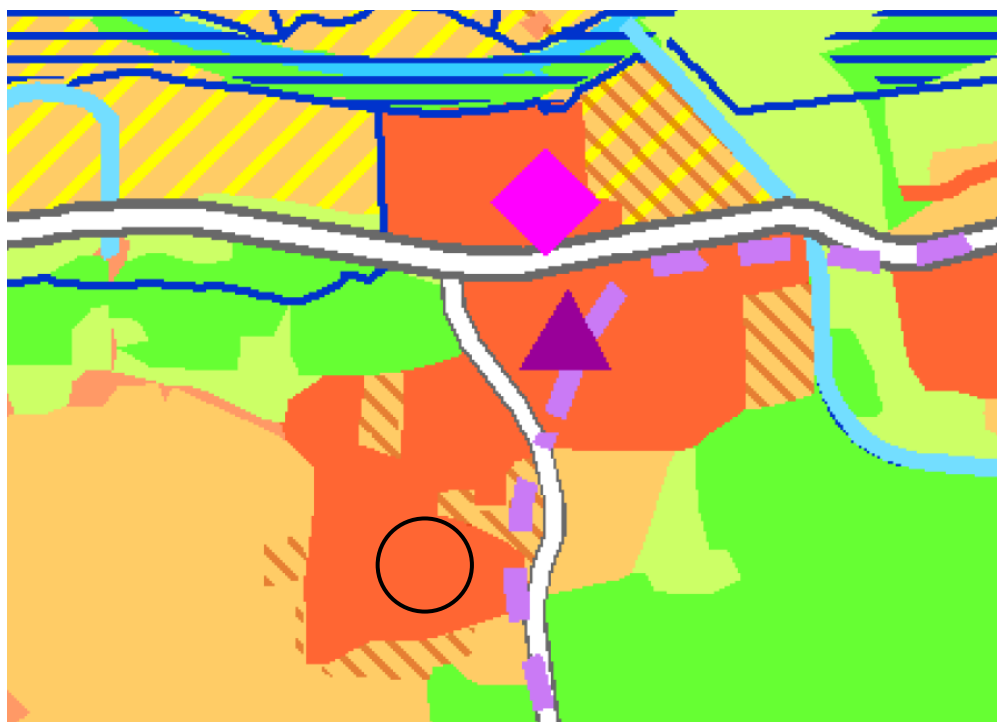
De 13 ruimtelijke belangen zijn in vier ruimtelijke structuren geordend, die samen de provinciale ruimtelijke structuur vormen. De vier structuren zijn:

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

Het plangebied maakt onderdeel uit van de stedelijke structuur. Hierin 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.

Binnen de stedelijke structuur ligt het plangebied in stedelijk concentratiegebied. Dit gebied, inclusief de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling, biedt 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.

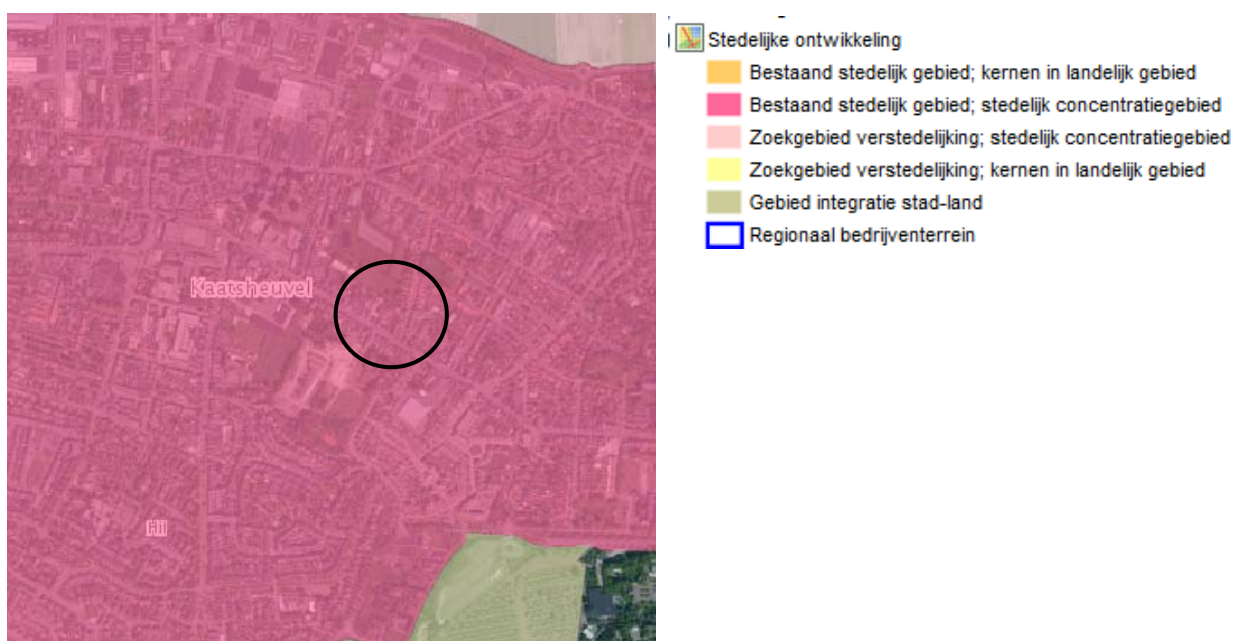


Uitsnede uit Structurenkaart van Structuurvisie RO met aanduiding plangebied in stedelijk concentratiegebied

3.1.2 Verordening Ruimte

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

Onderhavig plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied en meer specifiek in stedelijk concentratiegebied. Binnen deze gebieden is het de gemeente in het algemeen vrij om, binnen de grenzen van andere wetgeving, te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Wel bevat de Verordening ruimte specifieke regels voor nieuwbouw van woningen (artikel 3.5). Er geldt dat gemeenten bij ontwikkeling van woningbouwlocaties rekening moeten houden met de afspraken uit het regionaal ruimtelijk overleg. Op basis van de door de provincie opgestelde bevolkings- en woningbehoefteprognoses dienen in regionaal verband bestuurlijke afspraken te worden gemaakt over de gemeentelijke woningbouwprogramma's in samenhang met de gemeentelijke plancapaciteit voor woningbouw.



Uitsnede uit plankaart 1 Verordening Ruimte met aanduiding plangebied

3.1.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande beleidsstukken kan geconcludeerd worden dat het voorliggende plan voldoet aan het bovengemeentelijke beleid. Het plan betreft de realisatie van maximaal 7 wooneenheden op een herontwikkelingslocatie in de kern Kaatsheuvel. Het plangebied is in de provinciale stedelijke structuur gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Stedelijke ontwikkelingen zijn hier mogelijk. De voorgenomen ontwikkeling zal zorgvuldig worden ingepast binnen de omgeving en er zal rekening worden gehouden met de gemeentelijke woonvisie.

3.2 Gemeentelijk beleid

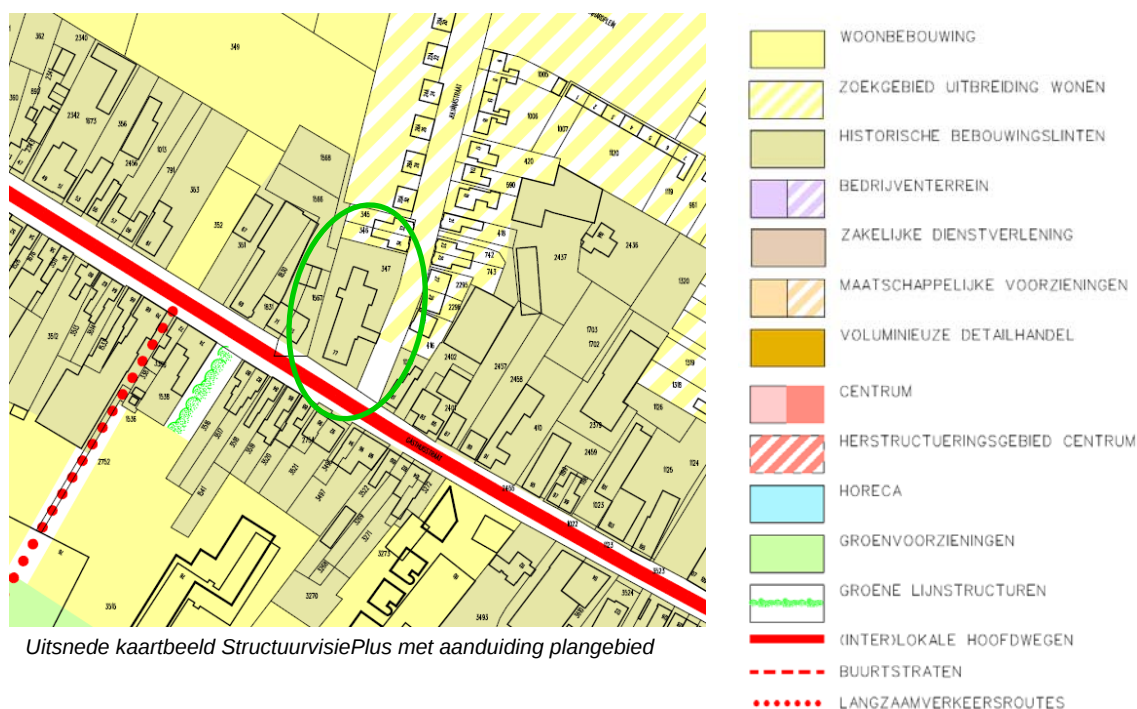
3.2.1 StructuurvisiePlus Loon op Zand

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.

Het plangebied is in de structuurvisie aangeduid als ‘historisch bebouwingslint’ en de Gasthuisstraat als interlokale hoofdweg. Er wordt gestreefd naar behoud en versterking van het karakter van de historische linten. Deze bevinden zich langs de doorgaande wegen.



3.2.2 Volkshuisvesting

Woonvisie-plus

De gemeenteraad van Loon op Zand heeft op 14 mei 2009 de “Woonvisie-plus – een woongemeente met uitstraling” vastgesteld. Dit is een concrete visie tot 2015, met een doorkijk naar 2020, op de ontwikkeling van welzijn, wonen en zorg. Een visie die niet alleen over woningen gaat maar juist ook over (voorzieningen voor) leefbaarheid, onderwijs, welzijn en zorg. Kortom: alle aspecten die de woonkwaliteit in de gemeente bepalen.

De Woonvisie-plus is een stevig beleidsdocument, dat een goede basis biedt voor de invulling van locaties in de kernen. Daarbij gaat het onder meer om woningen, voorzieningen, openbare ruimte en leefbaarheid.

In de Woonvisie worden de volgende drie belangrijke doelstellingen benoemd:

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

Met name doelstellingen 1 en 3 zijn voor het plangebied van belang.

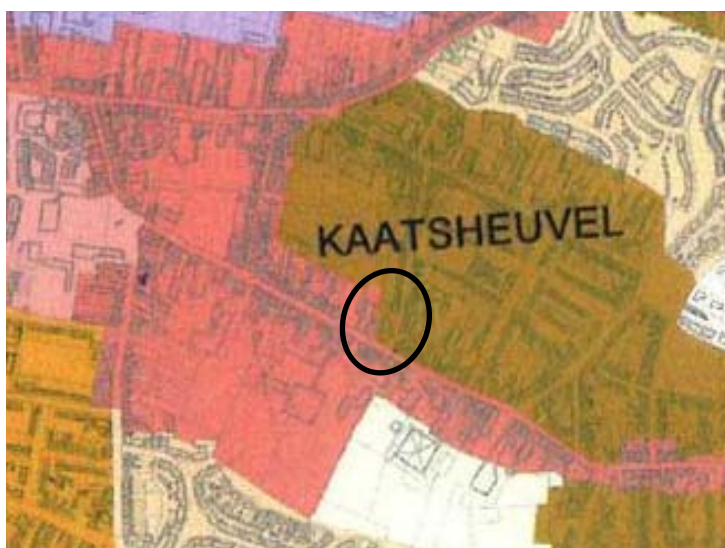
Ad 1: Er wordt voor de robuuste wijken uitgegaan van de volgende ambities:

- Leefbare buurten met voldoende voorzieningen en geschikte woningen voor diverse groepen bewoners;
- Een sterke sociale structuur waarin zorg voor elkaar vanzelfsprekend is;
- Alle inwoners (al dan niet met ondersteuning) kunnen zelfstandig deelnemen aan maatschappelijk verkeer;
- Kinderen kunnen veilig en gezond opgroeien, spelen en leren;
- Voorwaarden worden geboden om zelfstandig te kunnen functioneren;
- Financiële problemen leiden niet tot maatschappelijke uitsluiting.

Ad 3: De gemeente Loon op Zand maakt zich sterk voor een evenwichtige bevolkingsopbouw. De gemeente wil mogelijkheden creëren voor alle bevolkingsgroepen. Er moet wat te kiezen zijn.

3.2.3 Welstandsnota

Doel van de gemeentelijke welstandsnota is het inzichtelijk maken van de beoordeling van de aanvragen voor bouwplannen door de welstandscommissie. De gemeente Loon op Zand hanteert hiervoor een gebiedsindeling waardoor de mate van toetsing wordt bepaald. Het plangebied valt binnen het gebiedstype ‘vooroorlogse bebouwing’.



Uitsnede gebiedsindeling welstandsnota met plangebied in gebiedstype 'vooroorlogse bebouwing'

Deze gebieden worden zonder uitzondering hoog gewaardeerd, met name om de sfeerbepalende details die bij deze architectuur een belangrijke rol spelen, en bij renovaties nog al eens sneuvelen. Bij deze architectuur past een regulier welstandsbeleid.

Voor de hoofd- en deelaspecten geldt een kritische beoordeling (niveau 2), hetgeen inhoudt dat de meeste beoordelingsaspecten moeten voldoen aan de criteria. Afwijkingen zijn slechts mogelijk mits goed gemotiveerd en mits er geen afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van de omgeving.

Voor de detailaspecten geldt een licht toetsingsniveau (niveau 3). Enkele beoordelingsaspecten moeten voldoen aan de criteria. Er wordt een basiskwaliteit gevraagd. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk, wanneer deze in dienst staan van het plan zelf.

Het voorlopig ontwerp van het bouwplan voor 7 woningen is behandeld in de welstandscommissie en akkoord bevonden (d.d. 29-09-2011).

3.2.4 Conclusie

Op basis van bovenstaande beleidsstukken kan geconcludeerd worden dat het voorliggende plan voldoet aan het gemeentelijke beleid. De voorgenomen ontwikkeling begeleidt het profiel van de historische Gasthuisstraat door een passende rooilijn. De realisatie van maximaal 7 woningen in verschillende types is in overeenstemming met de evaluatie van de Woonvisie-plus en de monitor woningvoorraad.

De gemeentelijke welstandscommissie heeft het bouwplan getoetst aan de criteria uit de welstandsnota en een positief advies gegeven.

4 Beheer en ontwikkeling

4.1 Planopzet

Het plan voor het perceel Gasthuisstraat 77 bestaat uit de realisatie van maximaal 7 grondgebonden woningen die zowel georiënteerd zijn op de Gasthuisstraat als op de Julianastraat. Op de hoek dient daarbij sprake te zijn van een tweezijdige oriëntatie. Tevens kan deze hoek architectonisch verbijzonderd worden, zoals ook bij andere hoeksituaties aan de Gasthuisstraat het geval is. De woningen krijgen een dorpse uitstraling door de toepassing van een kap evenwijdig aan de weg en een materialisering van de gevels in baksteen.

In de openbare ruimte wordt de huidige inrichting van beide straten voortgezet. In verband met de benodigde parkeercapaciteit wordt aan de Julianastraat een strook met langs parkeerplaatsen voorzien.

4.2 Randvoorwaarden

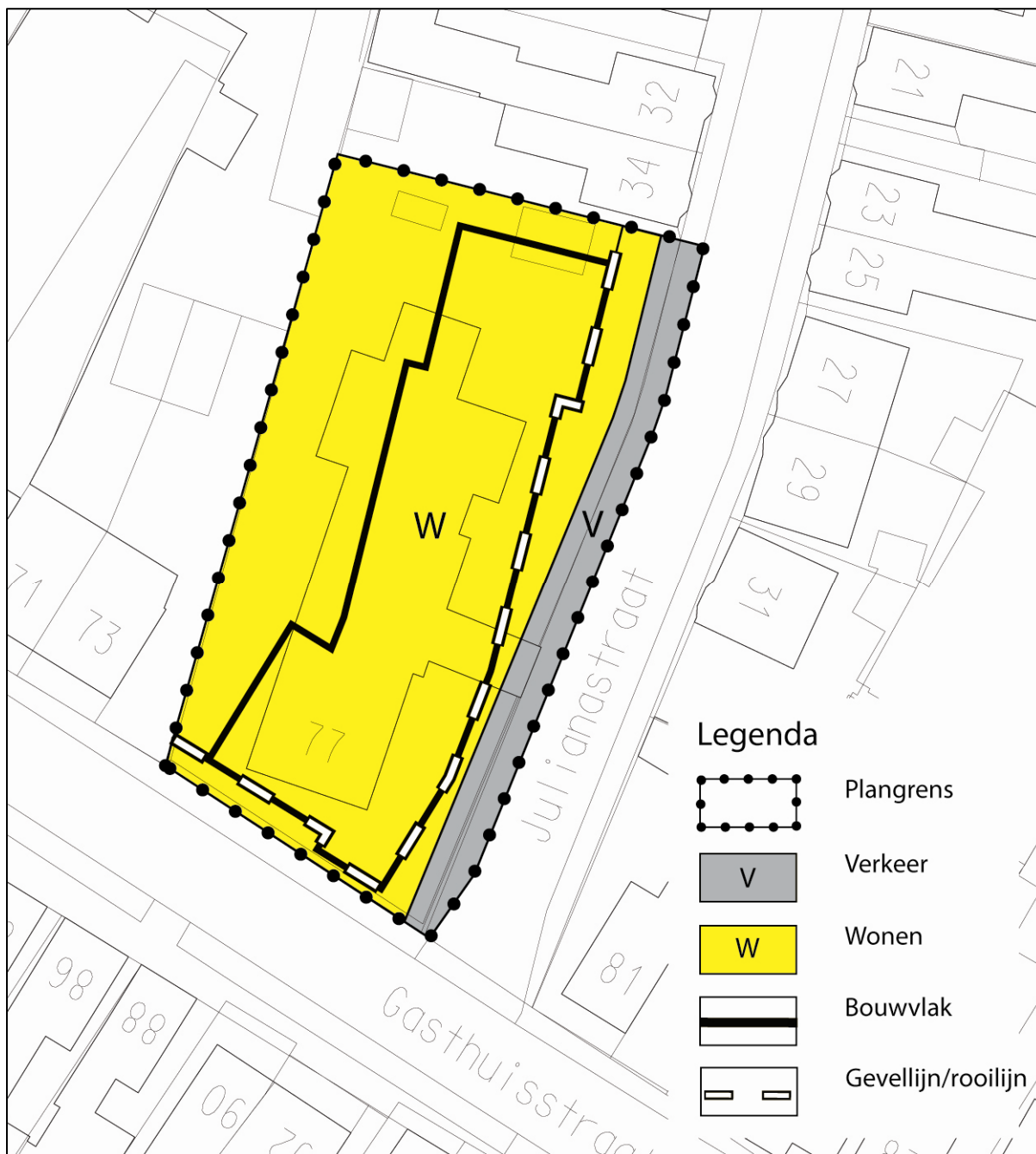
Ten behoeve van de ontwikkeling van woningbouw gelden onderstaande randvoorwaarden. Een en ander is tevens weergegeven in nevenstaande tekening. Deze randvoorwaarden vormen de basis voor de juridische regeling. Het betreft vooral maximale waarden, zodat voor de toekomst ook flexibiliteit aanwezig is om woningen conform de heersende marktomstandigheden en het actuele woningbouwprogramma te realiseren.

Algemeen

- Op het perceel mogen maximaal 7 woningen opgericht worden;
- Woningen dienen grondgebonden te zijn. Toegestane woningtypes zijn:
 - o Vrijstaand
 - o Geschakeld (met bijgebouw aan aangrenzend hoofdgebouw gekoppeld)
 - o Twee-onder-één-kap
 - o Aaneengebouwd (rijwoningen)
- De mogelijkheid dient aanwezig te zijn om de woningen levensloopbestendig te maken. Daarbij bevinden de primaire ruimtes (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op de begane grond;
- De woningen dienen zoveel mogelijk te voldoen aan het Basispakket Woonkeur en het pluspakket Veiligheid. Daarbij is aandacht voor toe- en uitgangelijk en duurzaam bouwen.

Situering

- Alle bebouwing dient binnen de bestemming 'Wonen' opgericht te worden (zie tekening);
- Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak opgericht te worden en hebben een maximale diepte van 12 meter (zie tekening);
- Hoofdgebouwen dienen in de gevellijn gesitueerd te worden (zie tekening);
- Hoofdgebouwen grenzend aan belendende percelen dienen minimaal 3 meter uit de erfgrans gebouwd te worden;
- Bijgebouwen mogen buiten het bouwvlak maar dienen achter de gevellijn gesitueerd te worden.



Vertaling stedenbouwkundige randvoorwaarden in kaartbeeld (schaal 1:500)

Oriëntatie

- Alle woningen dienen op de openbare ruimte georiënteerd te zijn met voorrang voor de (doorgaande) Gasthuisstraat;
- De hoekwoning dient tweezijdig georiënteerd te zijn (zijgevel behandelen als voorgevel);

Massa en vorm

- Woningen dienen opgericht te worden in twee bouwlagen met kap;
- De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 6 en 10,5 meter;
- Woningen dienen voorzien te zijn van een zadeldak, eventueel een schilddak;
- De nokrichting dient evenwijdig aan de weg gesitueerd te zijn;
- Om de hoeksituatie te benadrukken is een kapverdraaiing wenselijk.

Ondergeschikte bouwdelen

- Voor de gevelijn zijn alleen erkers toegestaan met een maximale diepte van 1 meter (zie tekening).

Parkeren

- Parkeerplaatsen dienen waar mogelijk op eigen terrein gerealiseerd te worden;
- In de openbare ruimte worden parkeerplaatsen langs de Julianastraat gesitueerd (in de bestemming 'Verkeer');
- Er dient aan de gemeentelijke parkeernormen voldaan te worden:
 - o Goedkope woningen: 1,7 parkeerplaatsen per woning
 - o Middeldure woningen: 1,9 parkeerplaatsen per woning
- Er kunnen reductiecijfers toegepast te worden bij parkeren op eigen terrein:
 - o Enkele garage zonder oprit: 0,8 parkeerplaatsen
 - o Dubbele oprit zonder garage: 1,7 parkeerplaatsen
 - o Garage met enkele oprit: 1,0 parkeerplaatsen
 - o Garage met lange oprit: 1,0 parkeerplaatsen
 - o Garage met dubbele oprit: 1,8 parkeerplaatsen

Op nevenstaande pagina is een impressie gegeven van het bouwplan dat als uitgangssituatie geldt en conform de randvoorwaarden gerealiseerd kan worden. In deze indicatieve verkaveling zijn 8 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gesitueerd en 6 parkeerplaatsen op eigen terrein.



Indicatieve situering woningen



Indicatie gevelbeeld woningen Gasthuisstraat



Indicatie gevelbeeld woningen Julianastraat

5 Omgevingsaspecten

5.1 Bodem

Om eventuele verontreinigingen in de grond en het grondwater aan te tonen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In het onderstaande volgen de onderzoeksresultaten. Het onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 1.

Uit de boringen blijkt dat de bodem circa 1 m-mv bestaat uit donkerbruin siltig matig humeus fijn zand. Daaronder wordt lichtbruin siltig fijn zand aangetroffen tot 3 m-mv. Plaatselijk zijn puin- en kooldeeltjes waargenomen. Grondwater werd aangetroffen op 1,55 m-mv.

Uit het onderzoek blijkt dat in de bovengrond van het noordelijke terreindeel sprake is van streefwaarde-overschrijdingen voor 10 PAK van VROM, zink en kwik. Op het zuidelijke terreindeel inclusief inpandig is dit het geval voor zink, lood, PAK en minerale olie. Dergelijke lichte verhogingen komen in het algemeen regelmatig voor op langdurig in gebruik zijnde percelen. De lichte verontreinigingen vormen geen gevaar voor de volksgezondheid bij woonbestemming.

In de ondergrond zijn de gehalten van alle geanalyseerde parameters beneden de streefwaarden aangetroffen.

In het grondwater zijn de gehalten aan chroom en zink boven de streefwaarde aangetroffen.

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek vormt de kwaliteit van de bodem, met inachtneming van onderstaande opmerking, na sloop van de huidige opstallen geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van het terrein naar woningbouw.

Bij eventuele afvoer van grond dient qua kosten altijd rekening gehouden te worden met de daarvoor geldende wet- en regelgeving zoals vastgelegd in de per 1 juli 2008 van kracht zijnde Regeling Bodemkwaliteit.

5.2 Geluid

Vanwege de ligging van het plangebied aan de Gasthuisstraat (50 km/u) is een onderzoeksverplichting aanwezig. De Julianastraat behoort tot een 30 km/u-zone en is daarom alleen in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang.

In het onderstaande volgen de onderzoeksresultaten. Het onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 2.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van het wegverkeer op de Gasthuisstraat wordt overschreden. Op geen van de meetpunten wordt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB overschreden. Om ontheffing voor een hogere waarde te kunnen krijgen dient aan het ontheffingenbeleid te worden voldaan.

Uit het onderzoek blijkt dat zowel bron- als overdrachtsmaatregelen voor het bouwplan niet doelmatig of stedenbouwkundig wenselijk zijn.

Omdat voldaan wordt aan de ontheffingscriteria kan op basis van de onderzoeksresultaten voor de ontwikkeling bij B&W een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden aangevraagd

van de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting. Voor 2 woningen dient een hogere waarde van 62 dB te worden aangevraagd, voor 1 woning van 63 dB en voor 1 woning 50 dB.

De cumulatieve geluidbelasting voor wegverkeer valt binnen de bandbreedte van de geldende normering zijnde 48 – 63 dB. De cumulatieve geluidbelasting kan als aanvaardbaar worden beschouwd en vormt geen beperking voor de realisatie van de woningen.

Met betrekking tot de geluidwering van de gevel kan worden gesteld dat er bij alle woningen op verschillende gevels aanvullende akoestische maatregelen nodig zullen zijn. Een onderzoek hiernaar is pas noodzakelijk bij aanvraag van de omgevingsvergunning.

5.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit, oftewel titel 5.2 van de Wet milieubeheer, is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging

Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt.
- Een project "niet in betekenende mate bijdraagt (NIMB)" aan de luchtverontreiniging.
- Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Alleen ruimtelijke projecten die dus in betekenende mate de luchtkwaliteit verslechteren worden nog indirect getoetst aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. De rijksoverheid heeft de definitie van 'niet in betekenende mate bijdragen' vastgelegd in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen. Projecten die de concentratie NO₂ of fijn stof met meer dan 3% (van de grenswaarde van de jaargemiddeldeconcentratie van PM10 of NO₂, 40 µg/m³, dus 0,4 µg/m³) verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit.

Voor woningbouwlocaties wordt deze grens niet overschreden wanneer de totale ontwikkeling wordt ontsloten door één toegangsweg en het totale aantal woningen niet meer bedraagt dan 1.500 woningen dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de bouw van maximaal 7 woningen. Hierdoor valt de voorgenomen ontwikkeling onder het regime NIBM en is er geen sprake van een bijdrage aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden van de Wet Luchtkwaliteit en zijn geen verdere berekeningen noodzakelijk.

5.4 Milieuzonering

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven. Om dit te kunnen aantonen is er een onderzoek naar milieuzonering uitgevoerd. Dit onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 3. In het onderstaande volgen de resultaten.

Geconcludeerd wordt dat de omgeving van het plangebied vooral een woonomgeving is. Het enige bedrijf dat relevant kan zijn voor onderhavige ontwikkeling is gesitueerd op het perceel van Julianastraat 19. Het betreft een garagebedrijf waar diverse activiteiten plaatsvinden, zoals handel in auto's en onderdelen, reparatie en onderhoud aan auto's. De bedrijfsactiviteiten die relevant zijn voor de ruimtelijke milieuzonering van het bedrijf worden ontplooid in de loods en op het buitenterrein van de inrichting.

Conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' bedraagt de richtafstand van het garagebedrijf maximaal 30 meter in verband met geluid. Deze afstand wordt in beginsel overschreden voor beide in/uitritten, gemeten vanaf de grens van de bedrijfsbestemming. Als gevolg hiervan is een beoordeling van de aanwezige bedrijfsactiviteiten van belang.

De bedrijfsactiviteiten die relevant zijn voor de ruimtelijke milieuzonering van het bedrijf worden ontplooid in het bedrijfspand aan de zuidzijde van de inrichting. Bepalend voor de milieuzonering van een garagebedrijf is het aspect geluid (30 meter) dat hoofdzakelijk vrijkomt bij de inpandige werkplaatsactiviteiten aan auto's. Daarom wordt bij het bepalen van de afstand uitgegaan van het bedrijfspand van de inrichting. De afstand tussen de westzijde van het meest nabijgelegen bedrijfspand en de oostzijde van het plangebied bedraagt circa 30 meter.

Voor wat betreft beide ontsluitingen van het bedrijfspand kan gesteld worden dat aan weerszijden hiervan (burger)woningen gelegen zijn. De activiteiten binnen de inrichting vallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit, hetgeen betekent dat deze wat betreft de geluidsproductie dienen te voldoen aan vastgestelde geluidnormen. De geluidproductie dient dan ook getoetst te worden aan de direct aangrenzende woningen. Omdat deze woningen maatgevend zijn, is er geen sprake van een beperking van het woon- en leefklimaat bij de nieuw te ontwikkelen woningen, danwel een beperking van de huidige en toekomstige bedrijfsactiviteiten van het bedrijf.

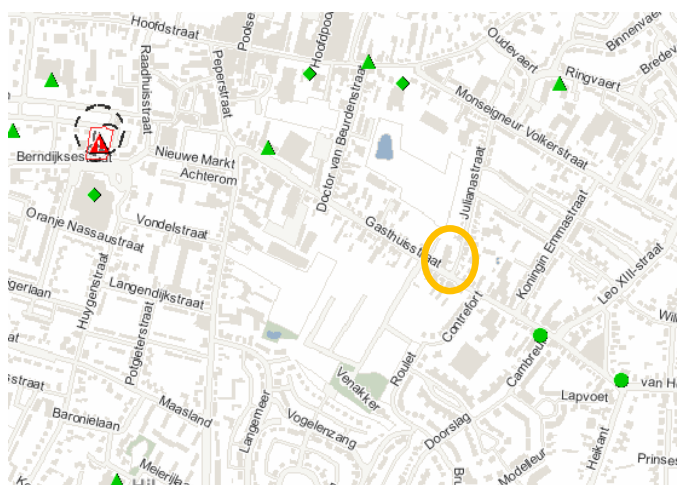
Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat zowel een goed woon- en leefklimaat als een duurzame voortzetting van de bedrijfsactiviteiten in voldoende mate kan worden gegarandeerd.

5.5 Externe veiligheid

Bij het opstellen of wijzigen van ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (bijvoorbeeld een tankstation);
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleidingen;
- propaantanks bij particulieren.

Deze risicobronnen moeten getoetst worden aan de huidige wet- en regelgeving. Op basis van de provinciale risicokaart kan geconcludeerd dat er in de buurt van



Uitsnede provinciale risicokaart met in oranje de aanduiding van het plangebied

de gewenste ontwikkeling geen risicobronnen aanwezig zijn. Er ligt alleen een benzineverkoopstap met LPG in de omgeving van het plangebied (aan de Berndijksestraat), maar door afstand van circa 675 meter valt deze buiten de contouren van het plaatsgebonden risico en buiten het invloedgebied van het groepsrisico. Er is derhalve geen specifiek onderzoek naar externe veiligheid noodzakelijk. Het aspect vorm geen belemmering.

5.6 Watertoets

Ten behoeve van de ontwikkeling is een watertoets opgesteld om de toekomstige waterhuishoudkundige situatie in beeld te brengen en aan te tonen dat deze voldoet aan het beleid van waterschap Brabantse Delta en de gemeente Loon op Zand. Het onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 4. In het onderstaande volgt een samenvatting van de resultaten.

Het plangebied is circa 1.350 m² groot en de maaiveldhoogte bedraagt ca. 5,05 m + N.A.P. In de nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Uitgangspunt in het waterbeleid is dat een ruimtelijke ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang tot gevolg heeft. Het waterschap heeft dat beleid onder andere vertaald in de regel dat wanneer bij een ontwikkeling sprake is van een toename van het verhard oppervlak van 2.000 m² of meer er retentie is geëist.

Ten gevolge van de bouw van woningen in het plangebied is de toename van het verhard oppervlak bepaald op 148 m². Conform het beleid van het waterschap betekent dit dat het geoorloofd is om direct af te voeren naar het rioolstelsel. Echter, conform de gemeentelijke beleidsregels dient de toename in verhard oppervlak bij inbreidingslocaties gecompenseerd te worden. Hierbij gaat de voorkeur uit naar infiltratie en, wanneer dit niet mogelijk is, buffering en vertraagde afvoer.

Bij afkoppeling van de toename van het verhard oppervlak bedraagt de te verwerken hoeveelheid regenwater bij een bui T=100 11,5 m³. Omdat bovengronds geen ruimte is wordt geadviseerd om ondergronds bergingskratten toe te passen. Het krattensysteem kan centraal onder de parkeerstrook aangelegd worden of individueel per woning onder de opritten. In een latere fase dienen de bergingskratten en de overstortvoorziening in een beknopt rioleringsplan in afstemming met de gemeente verder te worden uitgewerkt.

De vloerpeilen van de nieuwe woningen dienen minimaal 20 tot 25 cm boven de ashoogte van de aansluitende wegen te worden aangelegd om wateroverlast in de toekomst te voorkomen (gemeentelijk norm). De kruin van de Gasthuistraat is gemiddeld gelegen op ca. 5,05 m +N.A.P. (www.ahn.nl). De toekomstige vloerpeilen dienen op basis van de norm en bovenstaande hoogte minimaal 5,25 m +N.A.P. te bedragen.

Wat betreft het huishoudelijke afvalwater dienen huisaansluitingen te worden gerealiseerd die worden aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Het gaat hierbij om circa 2,1 m³/dag voor de gehele ontwikkeling.

5.7 Ecologie

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden.

Het plan dient zowel aan de Flora- en faunawet als aan de Natuurbeschermingswet 1998 getoetst te worden. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen sloop- en nieuwbouwactiviteiten. Het onderzoek naar eventuele natuurwaarden is integraal opgenomen als bijlage 5. In het onderstaande volgen de resultaten.

5.7.1 Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming)

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied ligt op een afstand van 1,1 kilometer ten oosten van het plangebied. Dit is het Natura 2000-gebied “Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen”. Dit gebied heeft de status van Habitatrictlijngebied. De beoogde ontwikkeling heeft geen directe relatie met het gebied en is kleinschalig van aard waardoor negatieve effecten uit te sluiten zijn.

Het plangebied maakt ook geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur en heeft ook geen directe relatie met een gebied dat als zodanig is aangewezen.

5.7.2 Flora- en faunawet (soortenbescherming)

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat het plangebied een potentiële habitat biedt voor een aantal (algemene) beschermde soorten en enkele soorten zoogdieren die zijn vermeld in categorie 1. Deze soorten zijn niet beschermd in het kader van de Flora- en faunawet of er geldt een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. Een ontheffing van de Flora- en faunawet is daarom niet noodzakelijk.

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze plicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Verwacht wordt dat enkele algemeen voorkomende zoogdiersoorten (mol, konijn, egel en diverse muissoorten) mogelijk kunnen voorkomen in het plangebied. Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland en Brabant algemeen zijn, doet het verdwijnen van leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Het plangebied maakt zeer waarschijnlijk deel uit van een foerageergebied voor vleermuizen. Het plangebied blijft deze functie behouden tijdens en na de ingreep, maar neemt door de ingreep in kwaliteit af. Negatieve effecten op het populatieniveau zijn door het verloren gaan van de open ruimte en aanvliegroutes niet te verwachten.

In het plangebied komen mogelijk vleermuizen voor. Vleermuizen zijn sterk beschermde soorten. Op basis van de gegevens en het veldbezoek zijn geen indicaties (sporen) verkregen

over de aanwezigheid van rust- en verblijfplaatsen. Een omgevingsvergunning in het kader van de Flora- en faunawet en compensatie zijn daarom niet noodzakelijk. Vanuit de zorgplicht wordt aanbevolen om sloop in de volgende periodes plaats te laten vinden:

- Half september tot eind oktober, tijdens een warme periode. De dieren zijn dan nog niet in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfsplaats zoeken. De paartijd is voorbij en de overwinteringsperiode is nog niet begonnen;
- Eind maart tot en met april tijdens een warme periode. De dieren zijn dan niet meer in winterslaap en kunnen zelfstandig een andere verblijfplaats zoeken. De overwinteringsperiode is voorbij en de kraamperiode is nog niet begonnen.

Voorafgaande aan de sloop kunnen de panden onaantrekkelijk gemaakt worden als verblijfplaats. Het onaantrekkelijk maken kan worden bewerkstelligd door het verwijderen van ramen en deuren, waardoor tocht optreedt. Slopen door te strippen verdient sterk de voorkeur. Hierdoor hebben aanwezige vleermuizen de kans een ander onderkomen te zoeken. Indien tijdens het slopen vleermuizen worden aangetroffen, dient sloopwerk op deze plek tijdelijk stilgelegd te worden en dient formeel alsnog een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Daarnaast dient een vleermuisdeskundige ingeschakeld te worden die de gevonden dieren op kan vangen en elders kan vrijlaten.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn er geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde. Tijdens de veldbezoeken zijn enkele foeragerende huismussen (geen nesten) in het plangebied waargenomen. Om de aanwezigheid van nestlocaties in het plangebied uit te sluiten is nader onderzoek verricht naar huismussen.

Uit de inventarisatie van de overige soortgroepen (vissen, ongewervelde, amfibieën en reptielen), binnen het plangebied is naar voren gekomen dat verder geen sprake is van beschermde diersoorten. Het mogelijk aantasten van bijzondere overige soorten is dan ook niet aan de orde.

5.7.3 Onderzoek huismussen

Omdat tijdens het veldbezoek enkele foeragerende huismussen zijn waargenomen is een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 6. In het onderstaande volgen de resultaten.

Tijdens de diverse veldbezoeken zijn in het plangebied geen nestlocaties van huismussen aangetroffen. Wel zijn ter hoogte van Gasthuisstraat 104a ongeveer 10 broedende huismussenpaartjes waargenomen. Tijdens twee van de drie veldbezoeken zijn er enkele foeragerende huismussen in het plangebied waargenomen. Huismussen hebben een klein territorium en foerageren in de regel dicht bij de nestlocatie. Er kan op basis van de veldonderzoeken geconcludeerd worden dat het plangebied een foeragerende functie vervult voor de huismussen. Het plangebied blijft deze functie tijdens en na de ingreep behouden, maar neemt door de ingreep in kwaliteit af door een afname van het voedselaanbod. Negatieve effecten op populatieniveau zijn door de afname van het voedselaanbod in het plangebied niet te verwachten, gezien de in de omgeving van het plangebied aanwezige dierenpark en overig groen. Het plangebied (groen en bebouwing) vervult op basis van de veldbezoeken geen

functie als nestlocatie voor de huismussen. Mitigerende maatregelen voor huismussen zijn met de voorgenomen planontwikkeling op basis van de verrichte onderzoeken niet benodigd.

5.8 Archeologie en cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

In 1992 is het “Verdrag van Malta” gesloten over het cultureel erfgoed in de bodem. Doel is om bij ruimtelijke plannen meer en beter rekening te houden met de archeologische waarden die zich in de bodem bevinden en deze, waar mogelijk, beter te beschermen. Het verdrag is als wijziging van de Monumentenwet (1988) geïmplementeerd via de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die per 1 september 2007 van kracht is geworden. Dit betekent dat er niet meer in de “geest” van de wet moet worden gewerkt maar dat bij elke schop die de grond in gaat, gekeken moet worden of er sprake is van archeologische waarden en/of verwachtingen. Bij van rijkswege beschermde archeologische terreinen is een vergunning nodig van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Conform de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden ligt het plangebied in een gebied met een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde.

Daarom is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 7. In het onderstaande volgen de onderzoeksresultaten.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt verwacht dat in het plangebied archeologische resten aanwezig kunnen zijn vanaf het ontstaan van het dekzandgebied in het Laat Paleolithicum. Resten uit deze periode en het daaropvolgende Mesolithicum zijn echter zeer zeldzaam en voor deze periodes is de verwachting daarom laag.

Vanaf het Holoceen werd het gebied natter en in de lage delen van het landschap kon geleidelijk veen ontstaan, zoals mogelijk in het plangebied. In de omgeving van Kaatsheuvel is het veen op grote schaal afgegraven. Het plangebied lag waarschijnlijk in een veenvlakte die in de Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd is afgegraven. Het restveen werd vermengd met de top van het onderliggende dekzand, waardoor de verwachting voor alle resten van vóór de afgraving en ontginning van het ontveende terrein (zeer) laag is. Het plangebied heeft wel een hoge verwachting voor archeologische waarden uit de Nieuwe Tijd. Na het ontvenen van het gebied en het wederom ontginnen, ontstond naast één van de oude veenvaarten een akkergebied (de Vaart). Uit historische kaarten blijkt dat het plangebied in dit akkergebied ligt en al ten minste sinds begin van de 19^e eeuw bebouwd is. Waarschijnlijk is de huidige boerderij gelijk aan de op de minuutplan aanwezige bebouwing. Een eventuele voorganger van deze boerderij zal dan stammen uit de 17^e of 18^e eeuw. Archeologische resten die kunnen voorkomen in het plangebied zijn bijvoorbeeld resten van funderingen, water- en beerputten met (huis)afval.

Het plangebied ligt op dekzand, maar de bodemopbouw is verstoord door graafwerkzaamheden. Deze graafwerkzaamheden zijn het gevolg van de veenwinning en het eeuwenlang gebruik van het gebied als erf. De verstoring reikt tot een diepte van 1,0 – 1,4 m. Het plangebied heeft daarmee een lage verwachting voor archeologische resten uit alle perioden voorafgaand aan de eerste bebouwing van het plangebied. Het is mogelijk dat op het erf resten voorkomen van funderingen, waterputten en afvalkuilen die gerelateerd zijn aan het huidige en een eventueel voormalig erf.

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat de ondergrond van het plangebied verstoord is en dat er een zeer lage verwachting is voor resten vóór de ontginning en een hoge verwachting voor resten na de ontginning. De resten uit de Late Middeleeuwen - Nieuwe Tijd die worden verwacht, zullen betrekking hebben op de boerderij die in het plangebied aanwezig is en eventuele voorganger(s). Deze resten zullen met name in de zuidelijke deel van het plangebied aanwezig zijn.

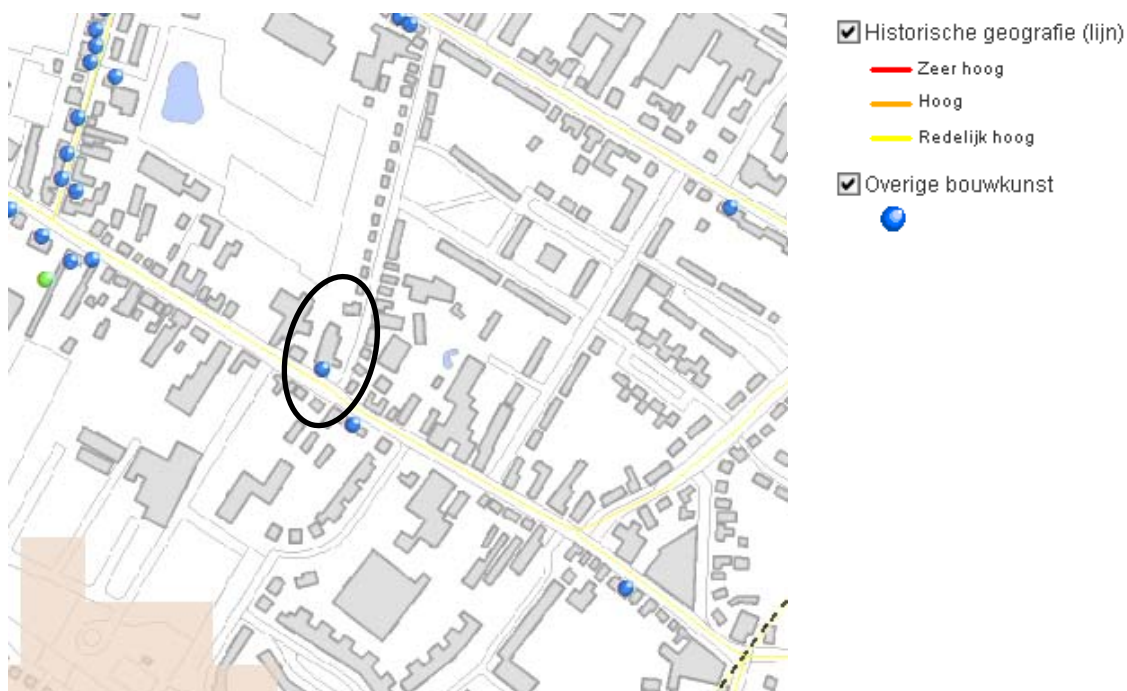
Geadviseerd wordt om de sloop van ondergrondse resten van de boerderij aan de zuidzijde van het plangebied archeologisch te laten begeleiden. Indien blijkt dat hier resten aanwezig zijn van voorganger(s) van de huidige boerderij, zal de zuidelijke zijde van het plangebied dienen te worden onderzocht aan de hand van een proefsleuvenonderzoek. Het midden en noordelijke deel van het plangebied kunnen vrijgegeven worden.

De gemeente Loon op Zand heeft in het selectieadvies aangegeven in te kunnen stemmen met de onderzoeksresultaten en het advies om de sloop van de funderingen aan de voorzijde van het plangebied archeologisch te laten begeleiden. Het selectieadvies is als bijlage 8 bijgevoegd.

Om de eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen is op het zuidelijke deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toegekend met een passende juridische regeling.

5.8.2 Cultuurhistorie

De Gasthuisstraat is één van de historische bebouwingslinten van Kaatsheuvel. In de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is deze weg dan ook aangeduid als historisch geografische lijn met redelijk hoge waarde. Kenmerken van het lint zijn het besloten karakter en de variatie door individuele vormgeving van gevels. Verspreid in de Gasthuisstraat zijn enkele beeldbepalende panden gesitueerd, waaronder een gemeentelijk monument op het nummer 30-32.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Brabant met aanduiding plangebied

De huidige boerderij in het plangebied is op de Cultuurhistorische Waardenkaart specifiek aangeduid in de categorie 'overige bouwkunst'. Het pand is een traditionele kortgevelboerderij, waarvan vooral de voorgevel karakteristiek is. Het gebouw verkeert echter in een slechte bouwkundige staat en aan de zijde van de Julianastraat is sprake van een rommelig straatbeeld dat door de eenzijdige oriëntatie van de boerderij geen kwaliteit aan de Julianastraat toevoegt. Met sloop van het pand wordt een passende, meerzijdig georiënteerde invulling gegeven aan het plangebied, waarmee de historische lijnen en bebouwing gehandhaafd blijven en tegelijkertijd kwaliteit toegevoegd wordt aan de Julianastraat.

De historie van het pand zal worden vastgesteld middels een bouwhistorisch onderzoek. Het betreft een globale verkenning gericht op het fotograferen, documenteren en beschrijven van waardevolle onderdelen van het pand en vindt plaats conform de richtlijnen bouwhistorisch onderzoek van de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed.

Met herontwikkeling van het plangebied is het van belang dat cultuurhistorische waarden en verschijningsvorm van de Gasthuisstraat gerespecteerd worden. Deze straat wordt gekarakteriseerd door een zeer gevarieerd bebouwingsbeeld, waarin bebouwingselementen uit zeer diverse bouwperiodes en met diverse verschijningsvormen voorkomen. De kleinschalige ontwikkeling in het plangebied draagt bij aan dit gevarieerde karakter zonder te overheersen. Het nieuwe bouwvolume past in de ritmiek van voorgevelrooilijnen en bij de reeds voorkomende goot- en bouwhoogtes in de straat. Ook voor de bouwvolumes aan de Julianastraat geldt dat door de keuze voor twee-onder-één-kap woningen sprake is van een logische aanvulling op het bestaande bebouwingsbeeld.

5.9 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Op de perceelgrens aan de zijde van de Julianastraat staat een kleinschalige nutsvoorziening. Deze zal met de herontwikkeling van het plan verplaatst worden. Hierover worden nadere afspraken gemaakt tussen initiatiefnemer en de kabeleigenaar.

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 aan de Gasthuisstraat 77 te Kaatsheuvel.

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de komende jaren voor de ruimtelijke en functionele gewenste situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. Ook uit deze aspecten komen enkele randvoorwaarden naar voren die in het bestemmingsplan opgenomen moeten worden.

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

In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en 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 de verbeelding. Verbeelding en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

6.1 Systematiek en techniek

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

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

In het kader van de wet- en regelgeving is het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie beschikbaar. 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 verplicht.

6.2 Toelichting op de bestemmingen

Verkeer

De verkeersfuncties worden in het bestemmingsplan onder één bestemming 'Verkeer' opgenomen. Naast wegen en ontsluitingen is in de bestemming verkeer de mogelijkheid voor voetpaden, groen en parkeervoorzieningen opgenomen.

Wonen

De woonpercelen worden in het plan ondergebracht in de bestemming 'Wonen'. In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen (hoofd)gebouwen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor de situering en maatvoering van bouwwerken is het belangrijk dat er regels zijn opgenomen met betrekking tot:

Bouwwijze

In het bestemmingsplan wordt voorzien in drie verschillende bouwwijzen, namelijk aaneengebouwde woningen, twee-aaneen (halfvrijstaande woningen) en vrijstaande woningen. Op de verbeelding is aangeduid welke bouwwijze binnen een bouwvlak is toegestaan, indien er meerdere bouwwijzen in een bouwvlak zijn opgenomen betekent dit dat de genoemde bouwwijzen naast elkaar zijn toegestaan.

Goot- en bouwhoogte

De maximale goot- en bouwhoogte voor de woningen staat aangegeven op de verbeelding door middel van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)". In de regels is daarnaast opgenomen dat de woningen dienen te worden voorzien van een kap met een dakhelling van maximaal 65°. De goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt in de regels gereguleerd.

Situering gebouwen

Voor bouwwerken is met betrekking tot de situering op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt door het gebruik van de aanduidingen "bouwvlak" en "bijgebouwen". Het bouwvlak is bestemd voor de plaatsing van het hoofdgebouw (de woning).

De plaatsing van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is zowel mogelijk binnen het bouwvlak als binnen de aanduiding "bijgebouwen", met dien verstande dat aan- en uitbouwen ook tot in beperkte mate buiten het bouwvlak en de aanduiding "bijgebouwen" zijn toegestaan (bijvoorbeeld erkers).

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in principe zowel binnen als buiten het bouwvlak en de aanduiding "bijgebouwen" toegestaan.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

Ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden is voor een deel van het plangebied een dubbelstemming opgenomen. Bij graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm onder maaiveld of met een oppervlakte groter dan 50 m² dient een archeologisch onderzoek aan te tonen dat archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

6.3 Overige bepalingen

Afwijkingen (algemeen)

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

Het voorontwerp van onderhavig bestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Er zijn reacties ontvangen van de provincie Noord-Brabant, het waterschap Brabantse Delta, Tennet, N.V. Nederlandse Gasunie, Enexis B.V., de archeologisch adviseur en de monumentencommissie. De reacties zijn samengevat en voorzien van een beantwoording in het verslag vooroverleg. Deze is integraal opgenomen als bijlage 9 bij dit bestemmingsplan. Naar aanleiding van de reacties is het bestemmingsplan op één punt aangepast. Het betreft de regeling van de archeologische dubbelbestemming.

Het voorontwerp bestemmingsplan "Gasthuisstraat 77" heeft op grond van de Inspraakverordening gemeente Loon op Zand van 27 september tot en met 7 november 2012 voor eenieder ter inzage gelegen. Tevens was het bestemmingsplan te raadplegen via de gemeentelijke website. Voorafgaand aan de terinzagelegging heeft op 20 september 2012 een informatieavond over het bestemmingsplan plaatsgevonden. Tijdens deze avond is een toelichting op het plan gegeven, is uitleg gegeven over de procedure en is gelegenheid geweest tot het stellen van vragen.

Er is één inspraakreactie ontvangen. Deze is samengevat en voorzien van een beantwoording in het verslag inspraakprocedure. Deze is integraal opgenomen als bijlage 10 bij dit bestemmingsplan. Naar aanleiding van deze reactie is het bestemmingsplan niet gewijzigd.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 31 januari tot en met 13 maart 2013 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ontvangen. Deze is samengevat en voorzien van een beantwoording in de nota 'Beantwoording zienswijzen'. Deze is integraal opgenomen als bijlage 11 bij dit bestemmingsplan. Naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan niet gewijzigd.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Omdat in onderhavig bestemmingsplan sprake is van de bouw van woningen zou een exploitatieplan verplicht zijn.

Er is geen exploitatieplan nodig wanneer het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is, er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Door het sluiten van een overeenkomst over de grondexploitatie vóórdat onderhavig bestemmingsplan wordt vastgesteld is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd.

Voor de realisatie van het plan is een exploitatieovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Loon op Zand. Tevens is er een planschaderisicoanalyse uitgevoerd ten behoeve van de mogelijke tegemoetkoming in schade. Eventuele planschade wordt verhaald op de initiatiefnemer.

Aan de hand van deze stukken kan de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd worden.