Rechtvaart Kaatsheuvel (P831)

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen 6
1.4 Opzet en inhoud 6

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied **8**
2.1 Huidige situatie 8
2.2 Beoogde situatie 10

Hoofdstuk 3 Beleid **13**
3.1 Rijksbeleid 13
3.2 Provinciaal en regionaal beleid 15
3.3 Gemeentelijk beleid 18

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **23**
4.1 Bedrijven en milieuzonering 23
4.2 Bodem 24
4.3 Geluid 25
4.4 Luchtkwaliteit 26
4.5 Externe veiligheid 27
4.6 Flora en fauna 30
4.7 Geur 32
4.8 Water 33
4.9 Archeologie en cultuurhistorie 35
4.10 Kabels en Leidingen 37
4.11 Parkeren en verkeer 37

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving **38**

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **40**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 40
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 40
6.3 Handhaving 42

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 3 Quickscan flora en fauna

Bijlage 4 Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 5 Archeologisch veldonderzoek

Regels

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**44**
Artikel 1	Begrippen	44
Artikel 2	Wijze van meten	48
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**49**
Artikel 3	Tuin	49
Artikel 4	Wonen - 1	50
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**53**
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	53
Artikel 6	Algemene bouwregels	53
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	53
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	54
Artikel 9	Overige regels	54
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**55**
Artikel 10	Overgangsrecht	55
Artikel 11	Slotregel	55

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2	Landschappelijke inpassing

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel naast Rechtvaart 30 in Kaatsheuvel, kadastraal bekend gemeente Loon op Zand, sectie P nummer 831 is voornemens ter plaatse een nieuwe woning te bouwen door het toepassen van de Ruimte-voor-Ruimte regeling (RvR). Op 17 februari 2016 is door de gemeente Loon op Zand besloten om in beginsel medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling.

1.2 Plangebied



Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Loon op Zand, ten westen van de kern Kaatsheuvel. Het betreffende perceel bevindt zich ten oosten van Rechtvaart 30 te Kaatsheuvel. Het plangebied wordt ontsloten door de weg Rechtvaart. Aan de Rechtvaart staan verspreid diverse woonhuizen en aan de Rechtvaart 29, direct tegenover het plangebied, is een papier- en metaalhandel aanwezig. Ten zuiden van het plangebied liggen agrarische percelen. Ten oosten van de planlocatie bevinden zich enkele onbebouwde agrarische percelen.

Afbeelding 1.1 Begrenzing plangebied



Afbeelding 1.2 Ligging plangebied ten westen van de kern Kaatsheuvel

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het perceel is het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" van de gemeente Loon op Zand van kracht. Het bestemmingsplan is op 16 december 2013 vastgesteld.
Op 10 december 2015 is de "Herziening Buitengebied 2015" vastgesteld. Basis voor deze herziening zijn de uitspraak van Raad van State en reactieve aanwijzing, de Verordening ruimte 2014 en een aantal verbeteringen van het plan op basis van recente inzichten en enkele kleine wijzigingen op verzoek. Voor het plangebied heeft dit alleen geleid tot een aanpassing van de regels.

De gronden hebben de bestemming "Agrarisch". In deze bestemming is bepaald dat een agrarische bedrijfsuitoefening, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen is toegestaan.

Tevens valt het gebied onder de reconstructiewetzone - extensiveringsgebied. Dit betekent dat het een ruimtelijk begrensd deel van een reconstructiegebied met het primaat natuur of overig betreft, waar uitbreiding, hervatting of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt.

Het oprichten van een woning is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 1.3 Ligging perceel in bestemmingsplan "Buitengebied 2011"

1.4 Opzet en inhoud

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen. Een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. De toelichting is globaal opgedeeld in vier delen.

Inleiding en beschrijving plangebied

In hoofdstuk 1 zijn de aanleiding van het plan, de ligging en het vigerende bestemmingsplan beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied.

Verantwoording

Hoofdstukken 3 en 4 geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader en de milieuaspecten uiteengezet.

Juridische planbeschrijving

In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet beschreven. Doel is een nadere onderbouwing te geven wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten regels en verbeelding hierbij worden gehanteerd.

Uitvoerbaarheid

Het laatste deel (hoofdstuk 6) gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Rechtvaart direct ten oosten van Rechtvaart 30. Het plangebied is onderdeel van een bestaande lintstructuur aan de Rechtvaart in het buitengebied van Kaatsheuvel en bestaat uit onbebouwd grasland.



Afbeelding 2.1 Onbebouwd plangebied

Vanuit de kern van Kaatsheuvel (de Antoniusstraat) gaat de lintstructuur over in de Rechtvaart, de sfeer verandert van een besloten dorps karakter, naar een halfopen structuur met de karakteristieke doorzichten tussen de kavels richting het agrarische buitengebied. Het oostelijke deel van de Rechtvaart heeft nog een besloten sfeer door de aaneengesloten grote kavels met veel erfbeplanting. In westelijke richting komen er meer doorzichten richting het buitengebied en de kavels en de bouwmassa's worden geleidelijk groter.



Afbeelding 2.2 Besloten lintstructuur langs de Rechtvaart (oostelijk deel)



Afbeelding 2.3 Meer open lintstructuur langs de Rechtvaart (westelijk deel)

Ter hoogte van het plangebied is een merkbare tweedeling. Een meer besloten structuur ten noorden van de Rechtvaart en een open structuur met doorzichten richting het open agrarische buitengebied aan de zuidzijde van het plangebied.



Afbeelding 2.4 Besloten structuur (noordzijde) en open structuur (zuidzijde)

Een ander belangrijke lintstructuur betreft de Hoge Zandschel. Dit lint ligt ten zuiden van het plangebied. Typerend voor de structuur is dat de Rechtvaart en de Hoge Zandschel van oudsher twee linten zijn met een open agrarisch binnengebied: een “kamer”. Het grote verschil met de noordelijke zijde van de Rechtvaart zijn de vergezichten waarbij de schaal van het landschap duidelijk ervaarbaar is. De “kamer” tussen de Rechtvaart – Hoge Zandschel is kleinschaliger (ca. 200 meter) met zicht op de kavelbeplantingen van de bebouwing aan de Hoge Zandschel. Zicht vanaf de Rechtvaart in de “kamer” is van belang voor de ervaring van de lintstructuur.

Het plangebied bevindt zich in het oostelijk deel van de bebouwingsconcentratie Zandschel/Rechtvaart. Volgens de gebiedsvisie van de gemeente Loon op Zand is in het oostelijk deel van de bebouwingsconcentratie nog ruimte voor nieuwe woningen.



Afbeelding 2.5 Kamer tussen de lintstructuur Rechtvaart en Hoge Zandschel

2.2 Beoogde situatie

Binnen het plangebied wordt één nieuwe woning gerealiseerd. Het perceel is niet gelegen in één van de zichtlijnen en ook de frontbreedte van het perceel is voldoende om een nieuwe woning te realiseren. De woning is passend binnen de bestaande kavelafmetingen alsmede binnen de beleving van de structuur van het lint.

2.2.1 Positie en inrichting van het kavel

Voor de positionering van het kavel en de woning heeft de gemeente Loon op Zand een landschapsadvies laten opstellen. In lijn met dit advies is het kavel geclusterd met het bestaande kavel Rechtvaart 30 en is de woning op het oostelijk deel van het perceel gepositioneerd. Dit is in voorliggende bestemmingsplan vertaald in een (bebouwbare) woonbestemming en een tuinbestemming aan de zijde van Rechtvaart 30 en voor de voorgevel.



Afbeelding 2.6 Positionering kavel en woning

Er is rekening gehouden met de streekeigen erfcompositie. Van belang daarbij is dat alle bebouwing parallel aan de kavelrichting haaks op de Rechtvaart wordt geplaatst en dat bijgebouwen los van het hoofdgebouw worden gebouwd. De woning wordt op enige afstand van de weg gebouwd zodat er voldoende ruimte is voor een representatieve voortuin. Tot slot wordt één duidelijke hoofdentree gemaakt. Door de vorm van het bouwvlak met een grotere diepte dan breedte en mogelijkheden voor bijgebouwen die zijn beperkt tot de oost- en achterzijde wordt hierop ook in juridisch opzicht gestuurd.

2.2.2 Landschappelijke inpassing

Naast de positionering van de woning is het van belang dat het kavel landschappelijk wordt ingepast. Aan de Rechtvaart is laanbeplanting aanwezig met grote bomen. Deze zullen behouden blijven en tijdens bouwwerkzaamheden worden beschermd conform de 'bomenposter'. Bij het situeren van de inrit wordt rekening gehouden met de bestaande bomen. Binnen het plangebied wordt nieuwe erfbeplanting aangebracht in de vorm van bomen en hagen.



Afbeelding 2.7 Landschappelijke inpassing

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), die op 11 september 2020 door de minister is vastgesteld, is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is hiermee geheel komen te vervallen.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal..

Het Rijk geeft met de NOVI richting aan de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. De vier prioriteiten betreffen:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio’s;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid moeten worden gemaakt. De NOVI gebruikt bij het maken van keuzes drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Beoordeling en conclusie

In de NOVI zijn geen specifieke voorwaarden opgenomen voor het plangebied. Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het Rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen dus aan de provincies en gemeenten overlaten. De uitgangspunten, die voorheen in de SVIR stonden, zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven.

Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de NOVI dient daarom verder te worden getoetst aan het Barro.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Toetsingskader

Op 17 december 2011 is de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte gedeeltelijk in werking getreden. Juridisch wordt de AMvB Ruimte aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is op 1 oktober 2012 geactualiseerd en is vanaf die datum geheel in werking getreden. Met de inwerkingtreding van het Barro naast het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is de juridische verankering van de uitgangspunten, die voorheen in de SVIR stonden, compleet. Onderdelen en/of artikelen in het Barro blijven ook naast de NOVI gelden.

In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de ontwerp AMvB Ruimte die eind 2009 is aangeboden en deels uit nieuwe onderwerpen. Per onderwerp worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

Het Barro draagt bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en "vermindering van de bestuurlijke drukte". Belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen, worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt.

Daar staat tegenover dat de regelgeving voor lagere overheden weer wat ingewikkelder is geworden. Gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakvlakken heeft met één of meer belangen van de projecten in het Barro, zullen nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten controleren. Het Barro vormt daarmee een nieuwe, dwingende checklist bij de opstelling van bestemmingsplannen. In het Barro zijn de projecten van nationaal belang beschreven. Deze projecten zijn in beeld gebracht in de bij het Barro behorende kaarten.

Beoordeling en conclusie

Het Barro bevat geen verplichtingen specifiek voor dit plangebied. De planlocatie is niet gelegen in één van de aangewezen projectgebieden van het Barro. Hiermee zijn de bepalingen uit het Barro niet van toepassing op de planlocatie. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de voorschriften uit het Barro.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Toetsingskader

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis bij het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

In de gewijzigde Ladder is alleen bij stedelijke ontwikkelingen buiten stedelijk gebied een uitgebreide motivering nodig. Hierbij spelen twee vragen een belangrijke rol:

- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als de stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

Beoordeling en conclusie

Om te beoordelen of een ontwikkeling Ladderplichtig is wordt gekeken naar nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling op het gebied voor wonen wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Deze ontwikkeling voorziet in de bouw van één woning en is daarom geen nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

3.1.4 Reconstructiewet concentratiegebieden

Toetsingskader

De Reconstructiewet is, na de varkenspestepidemie in 1997, opgesteld ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke structuur voor de intensieve veehouderij. De ontwikkellocatie in Kaatsheuvel, Loon op Zand is onderdeel van het reconstructieplan voor de Meierij. Hierin wordt uitvoering gegeven aan de Reconstructiewet. Voor het plangebied wordt beschreven dat extensiveringsgebieden worden aangewezen. Hierdoor zal in de bebouwingslinten intensieve veehouderij verdwijnen. De leefbaarheid zal worden versterkt door meer mogelijkheden te bieden aan vrijkomende agrarische grond.

Beoordeling en conclusie

De ontwikkeling voorziet in het verhogen van de leefbaarheid in het reeds bestaande woonlint. Hiermee sluit de beoogde ontwikkeling aan bij het bestaande beleid.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie is opgebouwd uit 2 delen (A en B) en een uitwerking. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken: ‘samenwerken aan kwaliteit’. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren. De provincie Brabant geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040).

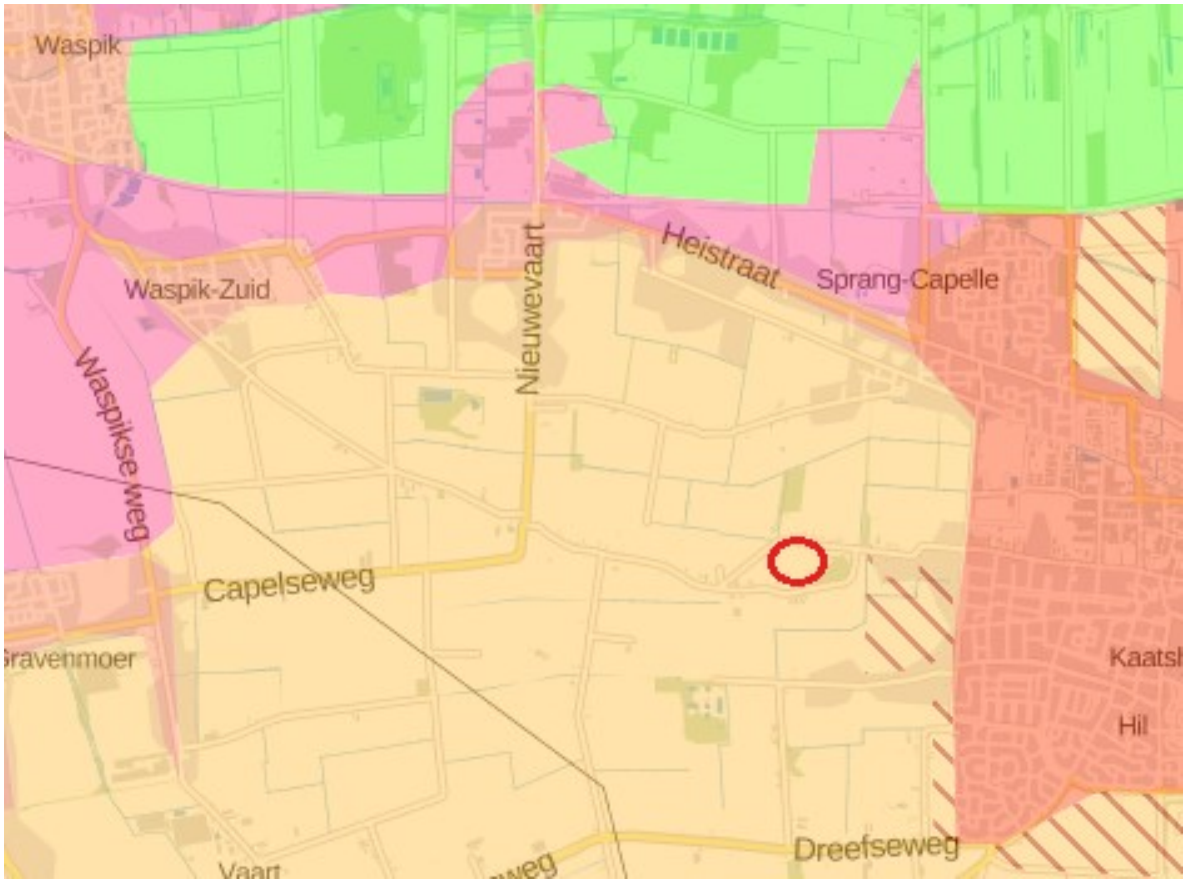
In de structuurvisie worden drie belangrijke kernwaarden genoemd:

- Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
- Ruimte voor duurzame agrarische ontwikkeling;
- Versterking van het landschap.

Om dit te bereiken, is een gemengd landelijk gebied noodzakelijk. Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich dan ook in evenwicht met elkaar en de omgeving. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Hierbij is het wel van belang dat ontwikkelingen passen in de omgeving, zowel qua aard, schaal als functie.

Beoordeling en conclusie

In de structurenkaart van de Structuurvisie is de planlocatie opgenomen als 'gemengd landelijk gebied'. Zie hieronder een uitsnede van de structurenkaart, waarop het plangebied is omlijnd met een rode cirkel. In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties, et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen.



Afbeelding 3.1 Uitsnede kaart structuurvisie Brabant

De ontwikkeling aan de Rechtvaart betreft één woning in een bestaand woonlint aan een kernrandzone binnen agrarisch gebied. De ontwikkeling past daarmee binnen de structuurvisie van de provincie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2021. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Enkele inhoudelijke wijzigingen zijn echter wel aangebracht. Op hoofdlijnen gaat het om:

- een meer gebruikersvriendelijke opbouw met regels die per gebruikersgroep (burgers en bedrijven, gemeenten, waterschap) bij elkaar staan en minder losse bijlagen;
- aanpassingen waardoor de regels straks beter passen in het systeem van de omgevingswet;
- aanpassingen vanwege de vastgestelde omgevingsvisie, zoals de nieuwe manier van samenwerken en meer inzet op omgevingskwaliteit.

Zo wordt onderscheid gemaakt tussen rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven en instructieregels voor gemeenten. De instructieregels voor gemeenten hebben tot doel dat de gemeenteraad de, in de omgevingsverordening opgenomen, voorwaarden betrekt bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit).

De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die wordt bepaald door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde.

Op de kaart bij de omgevingsverordening wordt onderscheid gemaakt in 'Stedelijk gebied' en 'Landelijk gebied'.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied ligt in het Landelijk gebied met de aanduiding 'gemengd landelijk gebied', zie figuur 3.2.



Afbeelding 3.2 Uitsnede kaart Stedelijke ontwikkeling en erfgoed

In artikel 3.80 is aangegeven dat een bestemmingsplan in het Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

- er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;
- de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
- er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

In de omgevingsverordening is aangegeven wanneer sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst. Omdat een bouwtitel is aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte wordt voldaan aan de eerste voorwaarde.
De planlocatie is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Hoge Zandschel/Rechtvaart'. Er is geen sprake van een aanzet voor stedelijke ontwikkeling. Tot slot zal de woning worden ingepast in een bestaand woonlint, waarbij aandacht wordt geschonken aan de landschappelijke inpassing (zie paragraaf 2.2.2).

De beoogde ontwikkeling betreft de wijziging van een agrarische bestemming naar de bestemming “wonen”. Met de realisatie van een woning in het kader van ruimte-voor-ruimte is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, er wordt immers elders agrarische bedrijfsruimte gesloopt. Daarbij is de planlocatie gelegen in een bebouwingsconcentratie. Bovendien zal de nieuwe woning landschappelijk worden ingepast (zie paragraaf 2.2.2). Via de ruimte-voor-ruimteregeling wordt een bijdrage geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Doordat opslag en beplanting van het naastgelegen perceel (P383) is verwijderd, is eveneens sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de directe omgeving van het plangebied.

De beoogde ontwikkeling past binnen de Interim omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie

Toetsingskader

Op 5 maart 2015 stelde de raad van de gemeente Loon op Zand de structuurvisie “Loon op Zand 2030, de recreatieve kamer in het hart van Brabant” vast. De structuurvisie bevat de ruimtelijke ambities van de gemeente en vormt het kader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Aangegeven is wat belangrijk is om te behouden en wat nodig is om te versterken op het gebied van bijvoorbeeld woningbouw, recreatieve ontwikkelingen en de leefbaarheid in de kernen. In de structuurvisie zijn voor de belangrijkste ambities en projecten uitgangspunten geformuleerd.

De structuurvisie bestaat uit twee delen. Deel A bevat de visie op hoofdlijnen voor de middellange termijn (tot 2030). Deel B bestaat uit een uitvoeringsprogramma, een ‘projectenplan’, dat flexibel van aard is en periodiek kan worden aangepast.

De visie gaat uit van een hoofdambitie: behouden en waar mogelijk versterken van de bestaande kwaliteiten en het op adequate wijze inspelen op trends en ontwikkelingen. De belangrijkste ambities in relatie tot onderhavig plan zijn gericht op:

- behouden en versterken van de eigen identiteit van groene en recreatieve gemeente, met alle positieve kenmerken van het streekeigene van Midden-Brabant;
- behouden en versterken van het contrast met de nabij gelegen stedelijke gebieden: de landelijke en groene gemeente Loon op Zand als groene voortuin van de omliggende steden;
- verruimen van het aanbod aan kwalitatief aantrekkelijke woonmilieus.

Beoordeling en conclusie

De planlocatie is gelegen in de volgende structuurvisie gebieden: 'woonlint', 'groenstructuur' en 'infrastructuur'. Zie hieronder een uitsnede van de structuurvisie kaart 'Loon op Zand 2030'.



Afbeelding 3.3 Uitsnede structuurvisie kaart Loon op Zand 2030

In de gebieden aangeduid als 'woonlint' bestaat de hoofdstructuur van uit een lijnvormige combinatie van een weg, water, bebouwingen, erven en beplantingen. Kenmerkend voor bebouwingslinten in Loon op Zand is de afwisseling tussen bebouwde en open delen in het lint. De bebouwingslinten in de dorpen kennen een naar buiten toe open en naar de kern van het dorp min of meer aaneengesloten bebouwingsprofiel. Nieuwe ontwikkelingen in de linten zijn in principe toegestaan omdat ze kunnen bijdragen aan de stedelijke respectievelijke plattelandseconomie, maar dienen wel de bestaande kwaliteiten van de linten te versterken.

De beoogde ontwikkeling zal landschappelijk worden ingepast. Hierbij wordt rekening gehouden met de balans van openheid en doorzichten binnen de lintstructuren. Het plangebied wordt om deze reden direct gekoppeld aan het kavel Rechtvaart 30. Hierdoor ontstaat er een duidelijke bebouwingsconcentratie en een maximaal doorzicht tussen de nieuwe en bestaande woningen aan de zuidzijde van de Rechtvaart. De ontwikkeling zal de bestaande kwaliteit van het woonlint behouden en versterken.

De planlocatie is gelegen in gebieden 'groenstructuur'. De oude bebouwingslinten zijn belangrijke identiteitsdragers van de kernen, die vaak doorlopen in het buitengebied. Het landschap en de groenstructuur is hierbij een belangrijk deel van de identiteit. De ruimtelijke kwaliteit en de herkenbaarheid van de linten als doorgaande structuren moet worden vergroot, vooral bij het oude oost-westlint Rechtvaart-Antoniusstraat-Hoofdstraat-Roestenbergstraat-Vaartstraat in Kaatsheuvel. Dit kan worden gerealiseerd door:

- meer eenheid aan te brengen in het ontwerp van de openbare ruimte, passend bij het karakter van het lint (bestrating, beplanting, verlichting e.d.);
- meer opgaand groen (laanbomen) toe te voegen;
- de linten als logisch doorgaande (langzaam)verkeersstructuren in te richten;
- zwaardere bedrijvigheid uit de linten te verplaatsen naar een bedrijvenpark;
- cultuurhistorische waarden in de linten - karakteristieke oude bebouwing zoals oude schoen- en

leerbedrijven - beter zichtbaar te maken en eventueel nieuwe functies te geven/faciliteren.

In en langs de Rechtvaart is laanbeplanting aanwezig van in de vorm van grote bomen. Deze bomen zullen in de toekomstige situatie behouden blijven. Binnen het plangebied wordt daarnaast nieuwe erfbeplanting aangebracht in de vorm van bomen en hagen. De nieuwe woning past logisch binnen de bestaande lintstructuur van de Rechtvaart. Dit zorgt voor een duidelijke bebouwingsconcentratie en maximale doorzichten tussen de nieuwe en bestaande woningen aan de zuidzijde van de Rechtvaart.

De beoogde ontwikkeling, de wijziging van een agrarische bestemming naar de bestemming “wonen”, past binnen de structuurvisie Loon op Zand 2030.

3.3.2 Gewijzigde structuurvisie

De gemeenteraad van Loon op Zand heeft op 8 maart 2018 de structuurvisie “Loon op Zand 2030, 1e herziening” vastgesteld. In de herziening is de regeling met betrekking tot glastuinbouw zoals opgenomen in de structuurvisie van 2015, verduidelijkt. De herziening heeft derhalve geen betekenis voor de ontwikkeling van een Ruimte-voor-Ruimte woning binnen het plangebied van dit het voorliggende bestemmingsplan.

3.3.3 Gebiedsvisie op bebouwingsconcentraties

Toetsingskader

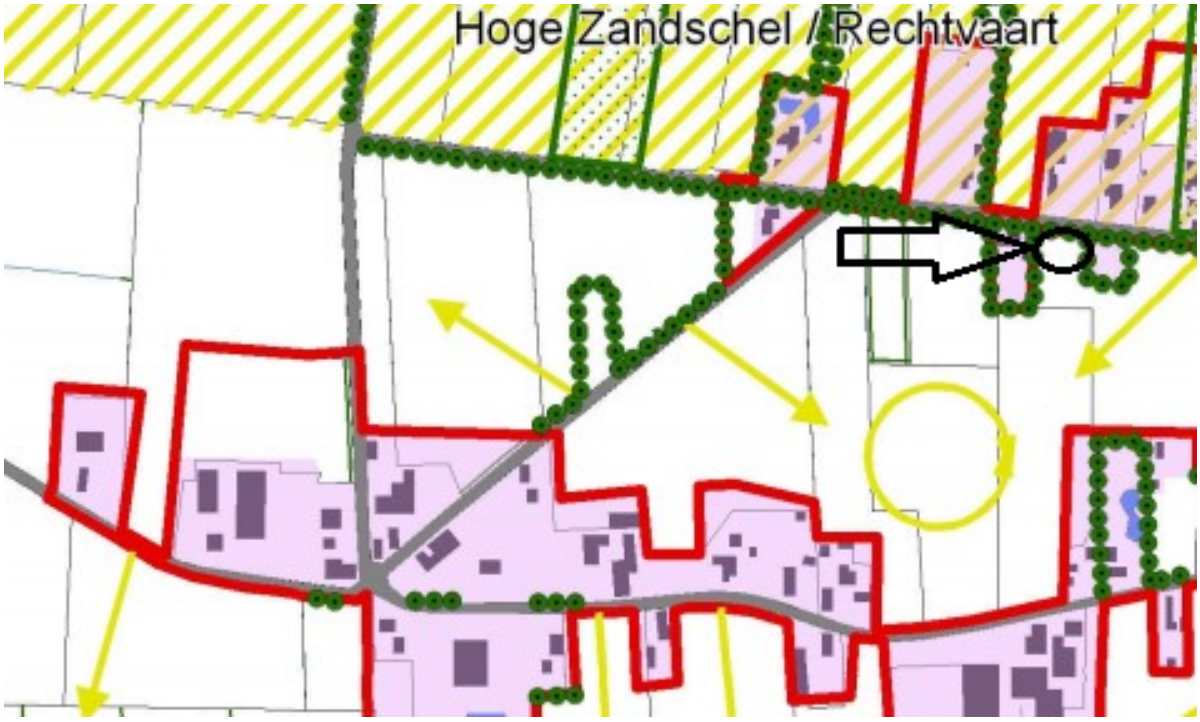
De gemeente Loon op Zand heeft de uitwerking van de nota Buitengebied in ontwikkeling (BiO) actief opgepakt. Bij nieuwe ontwikkelingen in bebouwingsconcentraties dient sprake te zijn van een balans tussen de functie en omgeving. Ontwikkelingen dienen te passen in en/of een bijdrage te leveren aan:

- Het tegengaan van verstening
- Het behoud en/of de versterking van natuur- en landschapswaarden en cultuurhistorische waarden
- De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw
- De doelstellingen van revitalisering
- De leefbaarheid van het platteland

In het buitengebied van de gemeente Loon op Zand zijn vijf bebouwingconcentraties aangewezen, waaronder Hoge Zandschel/Rechtvaart. Vanuit een buitenperspectief zou men deze bebouwing zo veel mogelijk willen terugdringen. Anderzijds kan sprake zijn van situaties die het ruimtelijk goed verdragen dat bebouwing herbruikt wordt door functies die qua aard en schaal niet in het buitengebied maar ook niet in of aansluitend aan het dorp kunnen worden geplaatst. Publieksaantrekkende functies zijn hier vanwege de solitaire ligging minder gewenst. Het oostelijk deel van de bebouwingsconcentratie biedt ruimte voor woningen. Met betrekking tot een Ruimte-voor-Ruimte woning wordt aangegeven dat dit een bestuurlijke afweging betreft. Daarbij wordt de beleidsnota Ruimte voor Ruimte Loon op Zand (2008) van toepassing verklaard, een toetsing aan deze nota volgt in paragraaf 3.3.4.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied kan tot het oostelijke deel van de bebouwingsconcentratie worden gerekend, zie afbeelding 3.4. De planlocatie valt onder het bebouwingscluster Hoge Zandschel/Rechtvaart, Uit de gebiedsvisie volgt dat de planlocatie valt binnen de categorie B, een bebouwingscluster solitair aan de weg gelegen. Voor de ontwikkelingen in het kader van Ruimte-voor-Ruimte woningen geldt hier dat er een nadere afweging nodig is voor het toestaan van een woning op deze locatie. Het perceel is niet gelegen in een zichtlijn en dit betekent dat een woning op deze locatie mogelijk is. Daarbij is de frontbreedte van het perceel voldoende en ook voor de (ruimtelijke en landschappelijke) inpassing van de toekomstige woning op deze locatie zijn voldoende mogelijkheden.



Afbeelding 3.4 Weergave bebouwingscluster Hoge Zandschel/Rechtvaart (gebiedsvisie Loon op Zand)

Het gemeentelijke beleid staat zodoende niet in de weg om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling. De beplanting zoals ingetekend op het kleine perceel ten oosten van het plangebied is reeds verwijderd.

3.3.4 Beleidsnotitie Ruimte voor Ruimte

Toetsingskader

Op 19 maart 2009 heeft de gemeenteraad van Loon op Zand de notitie Ruimte voor Ruimte vastgesteld. Deze notitie beoogt inzicht te geven in de locaties waar het mogelijk is om woningen te realiseren in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling.

In deze notitie spreekt het gemeentebestuur haar voorkeur uit om Ruimte-voor-Ruimte (RvR) woningen te realiseren op daarvoor geschikte plaatsen in bebouwingsconcentraties zoals die zijn aangegeven in de Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties. Het inpassen van deze RvR woningen dient zorgvuldig te gebeuren. Gezien aanwezige waarden, leent niet elke bebouwingsconcentratie zich voor de bouw van nieuwe woningen. RvR woningen zijn alleen mogelijk als de waarden in het gebied niet worden aangetast, of - bij voorkeur - deze waarden als gevolg van woningbouw worden versterkt.

Een Ruimte-voor-Ruimte locatie in het buitengebied dient gelegen te zijn binnen een kernrandzone of een bebouwingsconcentratie en dient zoveel mogelijk aan te sluiten op bestaande bebouwing. Aan de randen van de bebouwde kom wordt zoveel mogelijk gestreefd naar een geleidelijke overgang tussen de bebouwde kom en het buitengebied. Dit betekent dat de bouw van (extra) woningen in de kernrandzones, slechts onder strikte voorwaarden mogelijk moet zijn. Wanneer in deze zones woningen worden gerealiseerd, dient sprake te zijn van een aanmerkelijke verbetering van de kwaliteit van de directe omgeving. Daarnaast zijn binnen de gemeente Loon op Zand in het buitengebied beperkt bebouwingsconcentraties aanwezig. Kenmerkend aan de bebouwingsconcentraties is de verspreid liggende bebouwing, met tussen de bebouwing doorkijken naar de achterliggende (agrarische) gebieden. Niet wenselijk is het deze bebouwingsclusters verder sterk te verdichten. Het realiseren van Ruimte-voor-Ruimte woningen binnen bebouwingsconcentraties in het buitengebied wordt daarom enkel via maatwerk mogelijk gemaakt.

Beoordeling en conclusie

De gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties is op 19 maart 2009 door de gemeenteraad Loon op Zand vastgesteld. Er zijn binnen de gemeente Loon op Zand vijf bebouwingsconcentraties opgenomen en concreet begrensd. Het bebouwingscluster Hoge Zandschel / Rechtvaart is hier één van. De toekomstige woning zal landschappelijk worden ingepast, waarbij rekening wordt gehouden met doorzichten naar de achterliggende agrarische gebieden. Hiertoe zijn de opslag en beplanting op en rond het perceel ten oosten van het plangebied enige tijd geleden verwijderd.
De geplande ontwikkeling valt zodoende binnen de gestelde kaders voor een Ruimte-voor-Ruimte woning.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

4.1.1 Wet- en regelgeving

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal een milieukundig onderzoek uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige inrichtingen en of bedrijven. Maar ook andersom dient aandacht te worden besteed aan de rechten van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering in de directe omgeving zullen beperken.

Voor het vaststellen van de genoemde minimale richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Daarbij wordt o.a. gekeken naar de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar en zo nodig naar het risico op bodem- of luchtverontreiniging. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 4.1 Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk. Indien er sprake is van een kortere afstand dan de richtafstand, is onderzoek noodzakelijk.

4.1.2 Onderzoek en conclusie

Aan de overzijde van de Rechtvaart, ten noorden van het plangebied, bevindt zich een bedrijf waar afval (papier en metalen) wordt ingezameld. Er worden enkel ongevaarlijke (bedrijfs)afvalstoffen ingezameld. De afvalstoffen worden in containers opgeslagen en niet ter plaatse verwerkt. Dit soort bedrijf is niet expliciet genoemd in de VNG-handreiking. De bedrijfsactiviteiten sluiten het best aan op de activiteit 'gemeentewerven (afvalinzameldepots)' (SBI-code 381 - milieucategorie 3.1). Er geldt een richtafstand van 30 meter voor geur en stof en een richtafstand van 50 meter voor geluid. De werkzaamheden binnen de inrichting aan de Rechtvaart 29 zijn kleinschaliger dan de werkzaamheden binnen een gemiddelde gemeentewerf.

De afstand tussen het plangebied en de bedrijfsgebouwen is circa 50 meter. De woning wordt niet direct aan de weg geplaatst, waardoor de afstand tot aan de bedrijfsgebouwen groter wordt en de richtafstand van 50 meter niet wordt overschreden. Bovendien wordt de voorgevel van de nieuwe woning binnen het plangebied uitgevoerd als "dove gevel" vanwege een te hoge geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai (zie paragraaf 4.3).

Naast het bedrijf is reeds een bestaande woning aanwezig. Deze woning bevindt zich op kortere afstand (minder dan 10 m) van het bedrijfsperceel dan de nieuw te realiseren woning (20 m). De beoogde ontwikkeling, realisatie van een woning, zal het bedrijf dan ook niet verder beperken in zijn mogelijkheden.

4.2 Bodem

4.2.1 Wet- en regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat, indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet. Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening dient voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een bouwvergunning kan worden verleend.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/herzien van een bestemmingsplan alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen). Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden of de bodemkwaliteit een belemmering kan opleveren voor de realisering hiervan. Bijna altijd is het mogelijk om bodem geschikt te maken voor het gewenste gebruik. Het is echter mogelijk dat een plan financieel onuitvoerbaar wordt, bijvoorbeeld omdat de kosten van de sanering te hoog zijn. Bij een wijziging van de bestemming of van de functie wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht, indien deze wijziging tevens een meer gevoelige vorm van bodemgebruik inhoudt (bijvoorbeeld van bedrijvigheid naar wonen).

4.2.2 Onderzoek en conclusie

Op 30 mei 2017 is door Tritium Advies BV een verkennend bodemonderzoeksrapport opgesteld, nr. 1704/121/BU-01. Het onderzoeksrapport in bijlage 1 van deze toelichting opgenomen. Op basis van het vooronderzoek is het plangebied niet als verdacht beschouwd. Het verkennend bodemonderzoek is daarom uitgevoerd conform de NEN 5740+A1. Zintuigelijk zijn tijdens de uitvoering van het veldwerk geen afwijkingen in de bodem waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat zowel de boven- als ondergrond niet verontreinigd zijn met de onderzochte stoffen. Het grondwater is eveneens niet verontreinigd met de onderzochte stoffen. De onderzoeksresultaten leveren dan ook geen beperkingen op ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Het omgevingsaspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoering van de beoogde ontwikkeling.

4.3 Geluid

4.3.1 Wet- en regelgeving

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh - het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Tabel 4.2 Afstanden wegen Wgh

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat, indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde tot de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

4.3.2 Onderzoek en conclusie

Op 29 oktober 2018 is door Tritium Advies BV een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd, nr. 1808/117/SH-01. De rapportage hiervan is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen. Het plangebied is gelegen in de geluidzones van de wegen Rechtvaart, Nieuweweg en Hoge Zandschel. In verband met de lage verkeersintensiteit op de Hoge Zandschel is deze weg akoestisch gezien niet relevant en derhalve niet nader beschouwd. Vanwege de Nieuweweg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden, vanwege de Rechtvaart wel.

Omdat ook de maximale ontheffingswaarde van 53 dB ter plaatse van de voorgevel wordt overschreden, zal deze worden uitgevoerd als "dove gevel". Dit betekent dat bij verblijfsruimtes grenzend aan deze gevel, geen draaiende delen (ramen en deuren) zijn toegestaan in de voorgevel.

Voor de zijgevels zal een hogere grenswaarde procedure worden doorlopen. Bij toepassing van de juiste geluidwerende maatregelen, is sprake van een goed akoestisch woon- en leefklimaat. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de woning beschikt over een geluidluwe gevel dan wel buitenruimte.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wet- en regelgeving

Alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben in 2007 geleid tot een aanpassing van de Wet milieubeheer op het gebied van de luchtkwaliteitseisen. Het Besluit en de Regeling “Niet In Betekenende Mate bijdrage” zijn in 2007 in werking getreden en het Besluit luchtkwaliteit 2005 is komen te vervallen.

Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde indien:

- Een project niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (SNL) of binnen een regionaal programma van maatregelen;

Het Besluit 'Niet In Betekenende Mate'

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel fijn stof en NO_2.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt, is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. behoort een project tot een niet in de regeling NIBM genoemde categorie, dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond op het project NIBM is.

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende relevante categorieën:

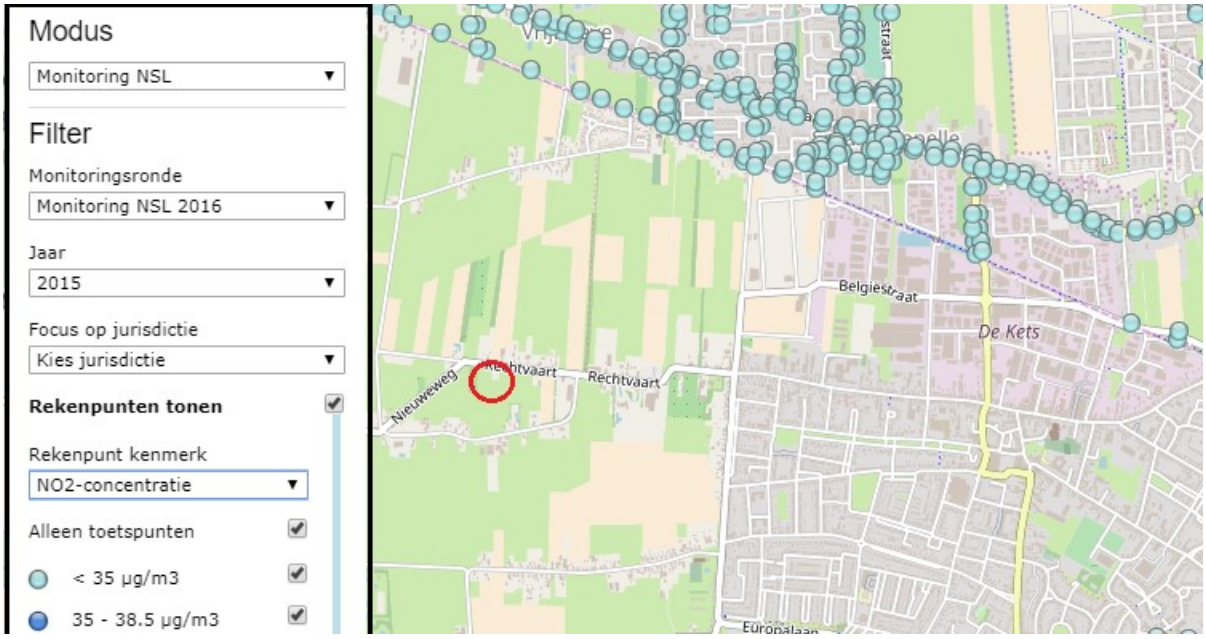
- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan.

In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van maximaal 1.500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Naast toetsing aan de NIBM, moet er ook worden beoordeeld of initiatieven voorzien in een goede ruimtelijke ordening.

4.4.2 Onderzoek en conclusie

Dit bestemmingsplan betreft een ruimtelijke ontwikkeling die kleiner is dan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Of de beoogde ontwikkeling voorziet in een goede ruimtelijke ordening wordt onderzocht door middel van de NSL-monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Zie figuur voor een uitsnede van de NSL monitoring tool. Op de meetpunten aan de N261 wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden. Voor stikstofdioxide is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en 35 µg/m^3 en voor fijn stof is de waarde gelegen tussen 25 en 35 µg/m^3. Ook het aantal overschrijdingsdagen is lager dan 35 per jaar en voldoet daarmee aan de normen. Omdat het plangebied verder van de N261 is gelegen dan de meetapparatuur mag worden verondersteld dat ter plaatse ook aan de normen zal worden voldaan. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.



Afbeelding 4.1 Uitsnede NSL-monitoringstool

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Wet- en regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaires, regelingen, AMvB's en wetten.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het plaatsgebonden risico (PR) gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Daarin wordt geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico’s langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van de Gasunie zijn het meest relevant.

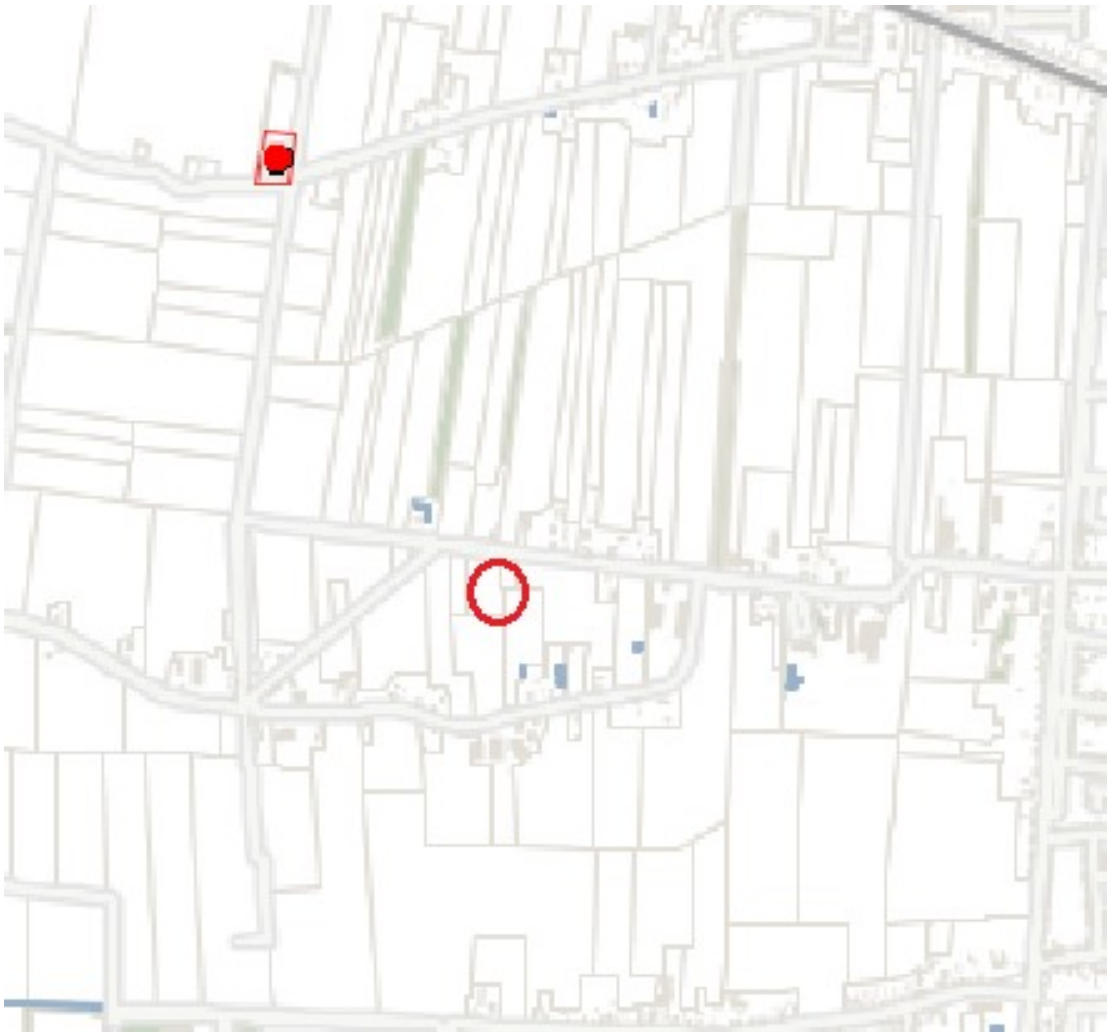
Op 1 april 2015 is de regeling ‘Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ in werking getreden. Het Basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van infrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

In de Beleidsvisie Externe Veiligheid (Regionale Milieudienst West-Brabant, 2010) beschrijft de gemeente Loon op Zand de ambitie voor de externe veiligheid. Deze is omschreven als:
'De gemeente Loon op Zand wil zorgen voor een blijvend maatschappelijk aanvaardbare risicosituatie voor burgers in relatie tot activiteiten met gevaarlijke stoffen in de omgeving'.

Het gebiedstype gemengd gebied heeft betrekking op het overige gemeentelijke grondgebied, dat vooral uit lintbebouwing bestaat. Het ambitieniveau voor gemengd gebied komt grotendeels overeen met de ambitie voor een woonwijk. In tegenstelling tot woonwijken worden in gemengd gebied wel nieuwe risicovolle bedrijven toegelaten, mits voldaan wordt aan de voorwaarden dat de risicocontour binnen de eigen perceelgrens blijft of op openbaar gebied ligt en er geen groei van het groepsrisico plaatsvindt als gevolg van de risicovolle activiteiten.

4.5.2 Onderzoek en conclusie

Onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart nabij het plangebied. Op ongeveer 0,75 km is een perceel gelegen met een bovengrondse propaantank. De veiligheidsafstand tot deze propaantank is circa 10 meter. De afstand tussen de planlocatie en de propaantank is circa 0,75 km, dus aan deze veiligheidsafstand wordt ruimschoots gedaan. Uit de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan derhalve worden geconcludeerd dat het plangebied niet is gelegen binnen een invloedsgebied van een inrichting met gevaarlijke stoffen, van een transportroute noch van een buisleiding.



Afbeelding 4.2 Uitsnede risicokaart

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid optreden.

4.6 Flora en fauna

4.6.1 Wet- en regelgeving

Sinds 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Daarmee zijn gebiedsbescherming en soortbescherming bij elkaar gebracht in één Nederlandse wet.

Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren en hun directe leefomgeving, waaronder nesten en hollen.

De Wet natuurbescherming wijkt in een aantal opzichten af van de Flora- en faunawet; de strekking is echter hetzelfde. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden (algemene verbodsbepalingen). Net als in de Flora en faunawet is de Wet natuurbescherming een zorgplicht opgenomen, een algemeen geldende fatsoensnorm voor de omgang met flora en fauna. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen zo weinig mogelijk nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben.

De soortbeschermingsbepalingen uit de Europese richtlijnen Vogelrichtlijn (VR) en Habitatrichtlijn (HR) zijn in de Wet natuurbescherming geïmplementeerd: soorten en vegetatietypen waarvoor Natura 2000-gebieden zijn aangewezen, worden beschermd onder de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb). Ongeveer 200 soorten verliezen hun bescherming in vergelijking met de eerder vigerende Flora-en faunawet, voornamelijk soorten vaatplanten (muurplanten, orchideeën) en (zee)vissen. De bij de Flora en faunawet (Ffwet) gehanteerde gedragscodes blijven bestaan, zij het dat de lijsten met beschermde soorten wijzigen en moeten worden aangepast.

Voor soortbescherming in relatie tot ruimtelijke ingrepen is een aantal artikelen in de nieuwe Wet Natuurbescherming van belang:

- Zorgbeginsel artikel 1.10 en 1.11: net als bij artikel 2 Ffwet is de intrinsieke waarde van soorten vastgesteld in een doelbepaling en geldt voor alle soorten, los van een beschermingsregime, een zorgplicht. Dit zorgbeginsel is vergelijkbaar met de zorgplicht in de Ffwet.
- Actieve soortbescherming, artikel 1.12: provincies moeten verplicht beleid opstellen voor de bescherming van soorten, specifiek in hun eigen provincie. Dit beleid is nog in ontwikkeling en de inhoud is nog niet bekend.

Er worden in de Wet natuurbescherming drie beschermingsregime onderscheiden:

1. Soorten van Vogelrichtlijn:

Bescherming van alle in het wild levende volgens in de EU, beschreven in artikel 3.1-3.4. Dit beleid verandert deels t.o.v. de Ffwet. Hieronder valt ook het begrip "opzettelijk" is bij doden, vangen en verstoring van nesten etc. opgenomen. Hieronder valt ook het begrip "voorwaardelijk opzet". De grote verandering is dat verstoring onder de nieuwe wet is toegestaan, mits de staat van instandhouding van de soort maar niet in het geding komt. Degene die de verstoring begaat, moet dan aantonen dat er geen verstoring van wezenlijke invloed is. Verstoren van broedende vogels (op nest) en eieren blijft verboden. De provincie kan hiervoor vrijstellingen maken en ontheffingen verlenen.

2. Soorten van Habitatrichtlijn:

Bescherming van dier- en plantensoorten in artikel 3.5-3.9:

A. die strikt beschermd zijn op grond van Habitatrichtlijn bijlage IV, Verdrag van Bern, bijlage I en II, Verdrag van Bonn bijlage I. In het geval van ontheffing of vrijstelling moet aan drie voorwaarden voldaan worden: dat er geen andere bevredigde oplossing bestaat, de handeling noodzakelijk is (diverse redenen mogelijk, waaronder die van groot openbaar belang met redenen van sociale en economische aard) en tot slot alleen wanneer er geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort in haar natuurlijke verspreidingsgebied.
B. die streng beschermd zijn op grond van Habitatrichtlijn bijlage V, Verdrag van Bern bijlage III, Verdrag van Bonn bijlage II. Hiervoor moeten maatregelen worden getroffen indien de gunstige staat van instandhouding in het geding is. In geval van ontheffing of vrijstelling moet alleen voldaan worden aan de eis dat de gunstige staat van instandhouding niet in het geding komt. Hiervoor zijn maatregelen verplicht. Ook hier is het opzetvereiste van toepassing, maar in tegenstelling tot volgens is er geen uitzondering dat 'verstoring toegestaan is zolang het niet van

wezenlijke invloed is'. Via een AMvB kunnen nadere regels gesteld worden De provincie kan vrijstellingen maken en ontheffingen verlenen, met in achtneming van de belangen.

3. Andere soorten:

Dit zijn de in de bijlage van artikel 3.10 van Wet natuurbescherming genoemde soorten. In deze bijlage staan zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten. Onderdeel A bevat de fauna en onderdeel B de flora. Deze lijst is een nationale toevoeging en betreft soorten die in principe een landelijke achteruitgang kennen. In praktijk is deze bescherming lichter en verwacht wordt dat ontheffingen vrij gemakkelijk verkregen kunnen worden, aangezien er niet de zwaardere belangen gelden voor de soorten van de Europese richtlijnen. Ruimtelijke ontwikkeling is een geldig belang voor een ontheffing (artikel 3.10.2 onderdeel a). Opzettelijk verstoren in algemene zin, wordt voor deze groep niet genoemd als verbod. De provincies kunnen voor deze lijst vrijstellingsbesluiten maken. Op dit moment staan ook zeer algemene soorten op deze lijst; mogelijk zal er een vrijstellingsbesluit of AMvB opgesteld worden hoe hier mee om te gaan.

4.6.2 Onderzoek en conclusie

Op 30 oktober 2020 is een quickscan flora en fauna rapport opgesteld door Tritium Advies BV, nr. 1705/010/RV-02. Dit rapport is in bijlage 3 van deze toelichting toegevoegd.

Soortenbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming is nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren. Er zijn binnen het plangebied geen beschermde soorten aangetroffen. Binnen het plangebied zijn tevens geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten.

Verder zijn geen (jaarrond beschermde) vogelnesten aangetroffen. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen bovendien blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, moeten verstorende werkzaamheden worden gestaakt.

Tot slot zijn ook geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig van vleermuizen. Mogelijk wordt er gefoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In onderhavige situatie zal dit niet aan de orde zijn, aangezien het plangebied slechts beperkt geschikt is.

Ten aanzien van houtopstanden zijn overtredingen niet aan de orde.

Gezien het vorenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten op de flora en fauna.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde natuurgebied van enige omvang bevindt zich op een afstand van circa 1,8 kilometer ten noorden van het plangebied en betreft het Natura 2000-gebied 'Langstraat'.

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werken als het gaat om NNB. De afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is dermate groot dat er mede gezien de beperkte aard van de ingreep, geen significant negatief effect te verwachten is. Uit de rekenresultaten van de gebruiks- en aanlegfase blijkt dat er geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden ten gevolge van het plan plaatsvindt (zie ook bijlage 3). Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

Gezien het vorenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten op beschermde natuurgebieden.

4.7 Geur

4.7.1 Wet- en regelgeving

Veehouderijen

In alle gevallen moet voor de veehouderijen worden voldaan aan de algemeen geldende vaste afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). De afstand tussen het dichtstbijzijnde dierverblijf van de veehouderij en de buitenzijde van het geurgevoelig object moet minimaal 50 meter bedragen voor locaties binnen de bebouwde kom en 25 meter voor locaties buiten de bebouwde kom. De planlocatie is gelegen buiten de bebouwde kom zodat een vaste afstand van minimaal 25 meter aan de orde is.

Ten aanzien niet-intensieve veehouderijen gelden conform de Wgv eveneens vaste afstanden. Voor deze veehouderijen geldt dat de afstand tussen het emissiepunt van de veehouderij en de buitenzijde van het geurgevoelig object minimaal 100 meter moet bedragen voor locaties binnen de bebouwde kom en 50 meter voor locaties buiten de bebouwde kom. De planlocatie is gelegen buiten de bebouwde kom zodat een vaste afstand van minimaal 50 meter aan de orde is.

Voor intensieve veehouderijen zijn in de Wgv grenswaarden opgenomen. Deze zijn afhankelijk van de ligging van de het geurgevoelig object al dan niet binnen een concentratiegebied en of de planlocatie is gelegen binnen of buiten de bebouwde kom. Conform de Wgv moet de afstand tussen het emissiepunt van de veehouderij en de gevel van een woning minimaal 100 meter bedragen voor locaties binnen de bebouwde kom en 50 meter voor locaties buiten de bebouwde kom. De planlocatie is gelegen buiten de bebouwde kom zodat een vaste afstand van minimaal 50 meter aan de orde is.

Teneinde de omliggende veehouderijen niet te beperken in hun mogelijkheden wordt in de beoordeling niet uitgegaan van de afstand tot het dierverblijf of emissiepunt maar de afstand van het bouwvlak voor de nieuwe woning tot het bouwvlak van de veehouderij.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat, indien de afstand tussen het bouwvlak van een veehouderij en het bouwvlak voor de nieuwe woning minimaal 50 meter bedraagt, voldaan wordt aan de Wgv.

Afvalinzamelbedrijf Rechtvaart 29

Aan de overkant van de Rechtvaart op nummer 29 bevindt zich een afvalinzamelbedrijf. Voor de beoordeling van deze activiteit voor het milieuaspect geur wordt aangesloten bij de richtafstanden uit de brochure "Bedrijven en milieuzonering". Voor gemeentewerven (afvalinzameldepots) (SBI-code 381) wordt voor het milieuaspect geur een afstand van 30 meter gehanteerd in een voor het omgevingstype "rustige woonwijk en rustig buitengebied". Voor locaties binnen het omgevingstype "gemengd gebied" mag de richtafstand met één afstandsstap worden verkleind naar 10 meter.

De voorliggende situatie kan worden aangemerkt als een "rustig buitengebied" zodat een richtafstand van 30 meter aan de orde is.

4.7.2 Onderzoek en conclusie

Veehouderijen

De dichtstbij gelegen veehouderij betreft de veehouderij aan de Rechtvaart 25 te Kaatsheuvel. De afstand tussen de grens van het bouwvlak van de veehouderij en de grens van de planlocatie bedraagt 54 meter. De afstand tot het binnen de bestemming Wonen - 1 opgenomen bouwvlak is nog enkele meters groter. Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan de toetsingswaarden uit de Wgv zoals deze gelden voor een Ruimte-voor-Ruimte woning. De Wgv geeft geen beperking voor de realisatie van de nieuwe woning. Daarnaast geeft de realisatie van de nieuwe woning geen aanvullende beperkingen voor de veehouderijen.

Afvalinzamelbedrijf Rechtvaart 29

De lijst met richtafstanden geeft geen volledig beeld van alle bedrijven. De werkzaamheden binnen de inrichting Rechtvaart 29, die het vigerende bestemmingsplan zijn aangeduid als papier- en metaalhandel sluiten het best aan op de activiteit 'gemeentewerven (afvalinzameldepots)'. De werkzaamheden binnen de inrichting aan de Rechtvaart 29 zijn kleinschaliger dan de werkzaamheden binnen een gemiddelde gemeentewerf. Bovendien is bij een papier- en metaalhandel geen sprake van geuroverlast.

De afstand van het bedrijf tot de woning op het aangrenzende woonperceel bedraagt minder dan 10 meter. De nieuwe woning binnen het plangebied van voorliggende bestemmingsplan wordt op grotere afstand (20 m) gebouwd en zal het bedrijf dan ook niet verder beperken in zijn mogelijkheden.

Gelet op het type bedrijf in combinatie met de afstand tot de nieuwe woning vormt het aspect geur geen belemmering.

Conclusie

Het omgevingsaspect 'geur' vormt gelet op het voorgaande geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Water

4.8.1 Wet- en regelgeving

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het nationaal waterbeleid voor de komende jaren is in 2015 vastgesteld in het Nationaal Waterplan 2016-2021 door het kabinet. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. In de jaren voorafgaand aan het eerste Nationaal Waterplan uit 2009, gaven de Vierde Nota waterhuishouding, de Commissie Waterbeheer 21ste eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water een belangrijke impuls aan het waterbeheer. Dit gaat met het Nationaal Waterplan 2016-2021, vastgesteld in 2015, een nieuwe fase in.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

Doelen van het PMWP:

- voldoende water voor mens, plant en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

De provincie wil deze doelen realiseren in samenwerking met de partners op basis van gezamenlijke verantwoordelijkheid. In de eerste helft van 2016 wordt met hen de Dynamische Uitvoeringsagenda (het uitvoeringsprogramma) uitgewerkt.

Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021, wat tot stand is gekomen in samenspraak met de waterpartners.
Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

De Keur

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Water- en rioleringsplan 2017-2021

In het nieuwe Water en Rioleringsplan (WRP) van de gemeente Loon op Zand zijn vijf speerpunten benoemd voor de aankomende planperiode tot 2021. Het college stelt voor om deze speerpunten in te vullen via het ambitieniveau Vooruitstrevend.

- Om te anticiperen op klimaatverandering wordt invulling gegeven aan de ambities die beschreven zijn in de hemelwatervisie. De hemelwatervisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 27 juni 2017. In de visie staat beschreven dat de gemeente Loon op Zand streeft naar een situatie waarbij het hemelwater, zoveel als mogelijk, op natuurlijke wijze in de bodem wordt verwerkt (infiltreren) en niet ingezameld wordt.
- Het bevorderen van waterbewustzijn is een belangrijk onderdeel van het zorgen voor een schoon, heel en veilig woon- en leefklimaat . De gemeente Loon op Zand hecht veel belang aan waterbewuste inwoners en bedrijven.
- Door het ongewenst lozen van hemelwater op drukriolering ontstaan veel onnodige storingen aan drukriolering. Om het functioneren van drukriolering te verbeteren wordt voorgesteld om foutaansluitingen (hemelwateraansluitingen) planmatig op te sporen, en waar noodzakelijk herstelmaatregelen te treffen.
- Bij de invulling van de beheerstrategie is voorgesteld om het onderhoud niet langer uit te voeren volgens een vaste frequentie, maar gedifferentieerd op basis van maatschappelijke, economische en ecologische waarde. Hierdoor kunnen personele en financiële middelen efficiënter ingezet worden.
- Betaalbare Watertaken: er dient afstemming te zijn tussen de gekozen ambitieniveaus en de rioolheffing. De gemeente Loon op Zand wil de rioolheffing ook in de toekomst betaalbaar houden voor inwoners en bedrijven.

4.8.2 Onderzoek en conclusie

Het plan betreft de realisatie van een nieuwe woning in het buitengebied van de gemeente Loon op Zand. Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. De aansluiting op het gemeentelijk rioolsysteem zal gerealiseerd worden met een gescheiden drukrioleringsunit voor afvalwater.

In de Keur is bij een toename van verhard oppervlak van niet meer dan 2.000 m², geen watercompensatie vereist. De gemeente hanteert een ondergrens van 500 m². Aangezien het plangebied een omvang heeft van 1.500 m² en slechts een beperkt gedeelte zal worden bebouwd/verhard, wordt ervan uitgegaan dat het gedeelte van het perceel dat zal worden verhard niet meer zal bedragen dan 500 m².

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Wet- en regelgeving

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Erfgoedwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veilig gesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet met de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang rekening worden gehouden. De provincie heeft hiertoe in haar Verordening, zogeheten cultuurhistorische vlakken aangeduid. Deze vlakken verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden. Gemeenten dienen de cultuurhistorische waarden en kenmerken van deze gebieden te behouden, herstellen en/of duurzaam te ontwikkelen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hier enkel worden toegestaan, indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied niet aantasten. De cultuurhistorische waarden van een gebied zijn in kaart gebracht in de zogenaamde cultuurhistorische waardenkaart.

4.9.2 Onderzoek en conclusie

Archeologie

Om te waarborgen dat geen archeologische resten verstoord zullen worden bij de voorgenomen ingrepen, dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. In mei 2017 is op de planlocatie een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd door Transect B.V, het onderzoek is toegevoegd als bijlage 4. De conclusie uit het onderzoek is dat er in het plangebied vanaf maaiveld tot in de top van de natuurlijke ondergrond archeologische resten aanwezig kunnen zijn, afhankelijk van de mate van intactheid van de bodem in het plangebied. Er is met name een hoge verwachting vastgesteld op resten uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum en de Late Middeleeuwen tot de Nieuwe tijd.

Eventueel aanwezige archeologische resten in de ondergrond kunnen worden aangetroffen vanaf het maaiveld, tot een diepte van ongeveer 1,0 m -Mv. Daardoor kunnen deze resten verstoord raken door de voorgenomen toekomstige ingrepen in het plangebied, de bouw van een woning.

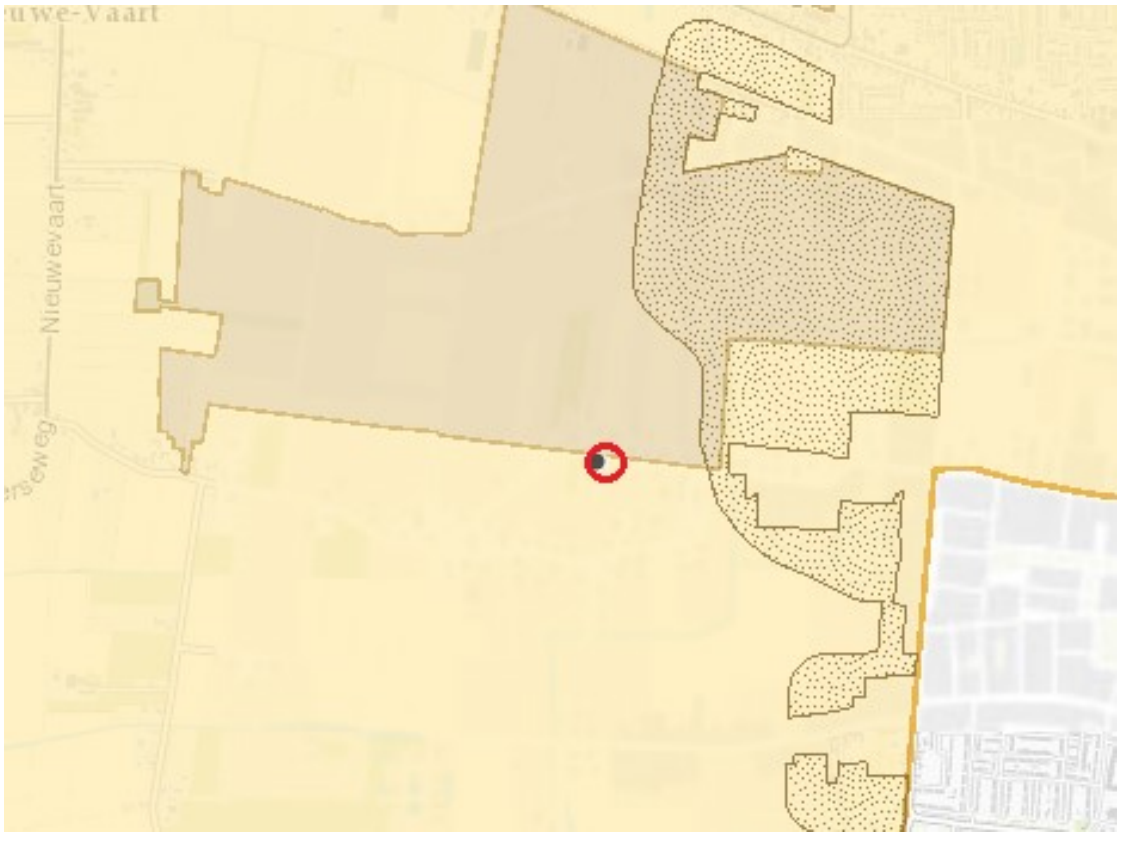
In een eerder uitgevoerd bureauonderzoek is vastgesteld dat in het plangebied sprake is van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische sporen en vondsten uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum en de Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd. In september 2017 is een inventariserend veldonderzoek verkennende fase uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is tevens als bijlage 5 toegevoegd. Op basis van dit onderzoek is vastgesteld dat het onderzochte gebied een lage verwachting heeft op het aantreffen van intacte archeologische sporen en vondsten. Landschappelijk gezien ligt het plangebied op een dekzandvlakte. In alle boringen is op deze dekzandvlakte een verstoringspakket aangetroffen. De dikte van dit verstoringspakket is aangetroffen tot een diepte van 60 tot 85 cm -Mv. De verstoringen hebben de top van het dekzand verstoord, waardoor geen sprake meer is van een archeologisch relevant niveau in het plangebied. Het is onwaarschijnlijk dat bij de voorgenomen ingrepen intacte archeologische resten zullen worden verstoord.

Cultuurhistorie

Uit de kaart betreffende de cultuurhistorische waarden van Noord-Brabant, volgt dat de planlocatie in de regio 'Langstraat' ligt. Zie hieronder een afbeelding van de uitsnede van de kaart. De regio is van cultuurhistorisch belang vanwege het voor Noord-Brabant unieke slagenlandschap. De verschillende fasen van de ontwikkeling van het landschap, de strijd tegen het water en de problemen met de bodemdaling zijn in het huidige landschap goed te herkennen. De Langstraat is één van de Belvederegebieden. Dit zijn gebieden die door het rijk zijn aangewezen als de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden van Nederland.

Typerend voor de dragende structuren in de regio 'Langstraat' zijn:

- De voornamelijk oost-west georiënteerde wegen, dijken en het tracé van het Halvezolenlijntje;
- De Bergsche Maas;
- De langgerekte historische bewoningsassen, eveneens oost-west georiënteerd;
- De smalle strookvormige percelen en de (turf)vaarten met een noord-zuid richting;
- De grote openheid ten noorden van de Winterdijk;
- Sterk contrast tussen de genoemde openheid en de geslotenheid van het geibed van de Loonse en Drunense Duinen.



Afbeelding 4.3 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

In de voorgenomen ontwikkeling wordt op de planlocatie een Ruimte-voor-Ruimte woning gebouwd. De ontwikkeling is kleinschalig van aard, waardoor er geen significante veranderingen aan het landschap zullen worden toegebracht. Desalniettemin zal het project landschappelijk worden ingepast, waarbij rekening wordt gehouden met cultuurhistorische waarden van de regio 'Langstraat'.

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen op het gebied van archeologie en cultuurhistorie optreden.

4.10 Kabels en Leidingen

In het plangebied bevinden zich geen planologisch te beschermen kabels en leidingen.

4.11 Parkeren en verkeer

Het plangebied ligt aan de Rechtvaart. Bij de voorgenomen ontwikkeling zal uitsluitend gebruik worden gemaakt van bestaande infrastructuur. Hierbij zal rekening worden gehouden met de capaciteit van de ontsluitingsweg, zodat geen situatie ontstaat waarbij meer verkeer over de ontsluitingsweg rijdt dan dat deze kan verwerken. Hiermee kan worden gesteld dat geen sprake is van aantasting van de bestaande infrastructuur.

In de 'Uitwerking parkeerbeleid Loon op Zand 2016' zijn de parkeernormen van de gemeente opgenomen. Hieruit volgt dat er voor een grote woning buiten de bebouwde kom een parkeernorm geldt van 2,3 parkeerplaats per woning. Na realisatie van de voorgenomen ontwikkeling zal er op eigen terrein voldoende gelegenheid zijn om aan deze parkeernorm te voldoen. Het parkeren zal volledig op eigen terrein plaatsvinden. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Loon op Zand.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo en andere bestemmingsplannen van de gemeente Loon op Zand. Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In het Bor zijn onder andere regels voor vergunningvrije bouwwerken opgenomen.

Hieronder wordt de opbouw en dergelijke van de regels kort toegelicht.

Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel 'Wijze van meten' opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Opbouw bestemmingen

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Tuin

Voor de gronden voor en ten westen van de woning (aan de zijde van Rechtvaart 30) is de bestemming "Tuin" opgenomen. Deze gronden komen in beginsel niet voor bebouwing in aanmerking.

Wonen - 1

De bestemming "Wonen - 1" is opgenomen voor het bebouwbare oostelijke deel van het perceel. Voor de bouwregels is aangesloten bij de overige woonpercelen aan de Rechtvaart.

De woning mag uitsluitend binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak worden gerealiseerd. In de regels zijn de maximale goot- en bouwhoogte en het maximum toegestane volume van 750 m³ opgenomen.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn aanvullende bouwregels opgenomen voor ondergronds bouwen die voor alle bestemmingen kunnen gelden.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen, en wordt een aantal voorbeelden genoemd die in ieder geval als strijdig worden beschouwd.

Daarnaast is een regel opgenomen dat op eigen terrein moet worden voorzien in de parkeerbehoefte. Daarbij dient te worden voldaan aan het gemeentelijke beleid.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. Het betreft de vergroting van het aantal toegestane kampeermiddelen en een regeling die het mogelijk maakt om bij de meetverschillen in de uitvoeringsfasebouwplannen beperkt af te wijken van het plan.

Overige regels

Dit artikel regelt welke wettelijke regelingen worden gehanteerd en geeft de mgelijkheid voor het stellen van nadere eisen.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Slotregel

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een nieuwe ruimtelijk project dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het project. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële haalbaar van het project. Een tweede bepaling omtrent het financiële aspect is het eventueel verhalen van projectkosten. In principe dient bij vaststelling van het ruimtelijke besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van projectkosten zeker te stellen.

Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeente een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Bro zijn deze bouwplannen nader omschreven:

6.1.1 Artikel 6.2.1

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

a. de bouw van één of meer woningen;
b. de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een in het betreffende artikel genoemde bouwplan, namelijk de realisatie van een woning. Er dient een exploitatieplan te worden opgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

Daarnaast zijn de kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Omdat geen rijksbelangen in het geding zijn, heeft geen vooroverleg plaatsgevonden met het Rijk.

Over het voorontwerpbestemmingsplan ‘Rechtvaart Kaatsheuvel (P831)’ is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg gevoerd met diverse (overheids)organisaties. De provincie Noord-Brabant en het waterschap Brabantse Delta hebben inhoudelijk gereageerd. De overige instanties hebben aangegeven dat er geen belangen in het geding zijn.

De provincie geeft aan dat de wijze waarop invulling is gegeven aan een goede landschappelijke inpassing onvoldoende is. Uitgangspunt is dat de woning dient te worden ingepast in het landschap; de bij het voorontwerp opgenomen uitwerking van de landschappelijke visie voldoet hier niet aan omdat meer aandacht uitgaat naar de inrichting van de tuin.

> *Er is een herzien plan van de landschappelijke inpassing als bijlage bij de regels opgenomen. Dit herziene plan is aan de provincie voorgelegd en akkoord bevonden.*

Het waterschap wijst op de aanwezige waterlopen grenzend aan het nieuwe woonperceel. Aan de westzijde van het perceel ligt een B-watergang waarvan het onderhoud aan de zijde van het perceel P831 door de toekomstige eigenaar moet worden uitgevoerd.

> *De eigenaren zijn hiervan op de hoogte en zullen ook in de toekomst zorgen voor het onderhoud van deze watergang.*

Aan de noordzijde van het plangebied ligt een A-watergang waarin reeds een duiker is voorzien. Op de landschappelijke visie kaart is de huidige duiker niet ingetekend en is er een nieuwe inrit met duiker aan de oostzijde ingetekend. Over de locatie van de “nieuwe” duiker in deze watergang dient overleg te worden gevoerd met het waterschap aangezien deze in de buurt van een lange overkluizing komt te liggen en dit geen gewenste situatie is. Voorkeur van het waterschap is dan ook dat de huidige dam met duiker blijft liggen en deze wordt gebruikt als toegang/inrit naar het nieuwe woonperceel.

> *In het voortraject heeft hierover overleg plaatsgevonden met het waterschap. Destijds is aangegeven dat voor een toegang naar 1 perceel maximaal 1 duiker aanwezig mag zijn. De bestaande duiker mag worden verplaatst. Hiervoor dient een watervergunning te worden aangevraagd. In de uitvoeringsfase zal contact met het waterschap worden opgenomen over de wijze waarop het plangebied wordt ontsloten op de Rechtvaart en welke maatregelen hiervoor moeten worden genomen in relatie tot de watergang en de aan te leggen duiker (al dan niet in combinatie met het verwijderen van de bestaande duiker).*

Omdat een A-watergang door het waterschap wordt onderhouden dient er aan de noordzijde van het perceel P831 een 5 meter brede onderhoudsstrook aanwezig te zijn.

> *Het onderhoud van deze watergang kan blijven plaatsvinden vanaf de openbare weg.*

Op basis van het voorgaande heeft het waterschap onder voorbehoud een positief wateradvies gegeven.

6.2.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan ‘Rechtvaart Kaatsheuvel (P831)’ heeft van donderdag 27 augustus 2020 tot en met woensdag 7 oktober 2020 voor een ieder ter inzage gelegen.

Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Rechtvaart Kaatsheuvel (P831)’ heeft van donderdag 7 januari 2021 tot en met woensdag 17 februari 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is het plan gewijzigd vastgesteld. Aan beide bestemmingen is de gebiedsaanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing' toegevoegd.

Daarnaast is in paragraaf 3.1.1 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangen door de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

6.3 Handhaving

Een bestemmingsplan en/of een omgevingsvergunning is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van de regels in de omgevingsvergunning ligt bij de gemeente. Het handhavingsbeleid van de gemeente Loon op Zand vormt de basis van de handhaving binnen de gemeentelijke grenzen. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen.

Het doel van handhaving is om de bescherming van mens en omgeving te waarborgen tegen ongewenste activiteiten en overlast. In het kader van een ruimtelijk project heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet. Bij overtreding van deze regels kan gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van een bestemmingsplan of een vrijstelling.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Rechtvaart Kaatsheuvel (P831)' met identificatienummer NL.IMRO.0809.BPRechtvaartP831-VA01 van de gemeente Loon op Zand.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanbouw

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aangebouwd bijgebouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd bijgebouw, dat een functionele eenheid vormt met het hoofdgebouw, maar dat in bouwkundig opzicht (afmetingen) ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.7 aan huis gebonden bedrijf

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten gericht op consumentenverzorging c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.8 aan huis gebonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

1.9 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.10 bestaande situatie

de bebouwing en het gebruik, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wet gegeven voorschriften.

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bijgebouw

een op zichzelf staand, vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.14 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.15 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.16 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.17 cultuurhistorische waarden en kenmerken

waarden en kenmerken van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden.

1.18 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.19 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.20 ecologische waarden en kenmerken

aanwezige en potentiële waarden, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren de natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, de mate van stilte, donkerte en openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde.

1.21 erfbeplanting

visueel afschermende, maskerende en/of het landschapsbeeld versterkende en overwegend opgaande (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een bedrijf, een woning of een terrein met een andere functie.

1.22 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

1.23 functie

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.24 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.25 hoofdfunctie

een functie waarvoor het hoofdgebouw en/of gronden als zodanig mag worden gebruikt.

1.26 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en dat geen bijgebouw is.

1.27 kampeermiddel

een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, bedoelt voor recreatief nachtverblijf.

1.28 kleinschalig kamperen

kleinschalig recreatief nachtverblijf op gronden met een andere hoofdfunctie, met gebruikmaking kampeermiddelen tot een in de regels aangegeven maximum aantal kampeermiddelen.

1.29 kleinschalig logeren

kleinschalige recreatieve activiteiten in de vorm van logies (en ontbijt) tot een in de regels aangegeven maximum aantal verblijfseenheden, zoals logeren bij de boer.

1.30 landschappelijke waarden en kenmerken

gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten.

1.31 natuurwaarden

waarden in verband met de aanwezigheid van bijzondere planten, dieren en leefgemeenschappen in onderlinge samenhang en in samenhang met hun leefomgeving (biotoop) en welke verband houden met zaken als verscheidenheid/zeldzaamheid, natuurlijkheid/ongestoordheid en kenmerkendheid voor het gebied.

1.32 overkapping

een dakconstructie in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.33 paardenbak

een onoverdekte voorziening bedoeld voor het berijden, africhten en laten bewegen van paarden.

1.34 peil

- voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang.
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.35 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

1.36 prostitutie, raamprostitutie

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostitué tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

1.37 prostitutie, straatprostitutie

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.

1.38 ruimtelijke kwaliteit

kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

1.39 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.40 uitbouw

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.41 voorgevelrooilijn

de denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel (i.c. de meest gezichtsbepalende gevel) van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse bestemmingsgrenzen.

1.42 vrijstaand bijgebouw

een van de woning (en haar aangebouwde bijgebouwen) vrijstaand bijgebouw, dat niet direct ten dienste staat van de woonfunctie, zoals een garage, berging, hobbyruimte en dat zowel wat betreft afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.43 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen, die het waterhuishoudkundige belang dienen, zoals watergangen, waterlopen, kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang of waterloop.

1.44 wonen

het gebruik van een complex van ruimten voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.45 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de bestemmingsgrens

de kortste afstand van het verticale vlak in de bestemmingsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.2 bebouwingspercentage

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

2.3 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen en erven met bijbehorende voorzieningen;
b. groenvoorzieningen;
c. de landschappelijke inpassing zoals bedoeld in lid 4.4.2 ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing';
d. tuinpaden en in- en uitritten;
e. parkeervoorzieningen;
f. behoud, herstel en/of ontwikkeling van ecologische waarden, natuurwaarden en/of landschappelijke waarden;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende voorwaarden:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer bedraagt dan 1 m.
b. De bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 6 m.
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 6 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.2 voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van maximaal 2 m vóór de voorgevel van de woning, mits de erf- en terreinafscheiding een open karakter heeft, de erf- en terreinafscheidingen stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar is en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

Artikel 4 Wonen - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan huis gebonden beroepen;
c. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. de landschappelijke inpassing zoals bedoeld in lid 4.4.2 ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing';
g. behoud, herstel en/of ontwikkeling van ecologische waarden, natuurwaarden en/of landschappelijke waarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

a. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 1.
b. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse en/of achterste bestemmingsgrens bedraagt niet minder dan 5 m.

4.2.2 Woning

a. De woning wordt gebouwd binnen het bouwvlak;
b. De inhoud bedraagt niet meer dan 750 m³.
c. De goothoogte bedraagt niet meer dan 4,5 m.
d. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m.
e. De dakhelling bedraagt niet minder dan 30º en niet meer dan 65º.
f. In uitzondering op het bepaalde in lid e mogen aan- en uitbouwen aan de woning worden voorzien van een plat dak waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan maximaal 3,2 meter.

4.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende voorwaarden:

a. Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd:
    1. op een afstand van ten minste 2 m achter de voorgevelrooilijn van de woning.
    2. op een afstand van ten minste 1 m en maximaal 30 m van de woning.
b. De gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 100 m²;

mits het betreffende bestemmingsvlak voor niet meer dan 50% is bebouwd;

c. De goothoogte bedraagt niet meer dan 3 m.
d. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4,5 m.
e. In uitzondering op het bepaalde in lid c en d mag de bouwhoogte van plat afgedekte bijgebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan 3,2 m.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende voorwaarden:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer bedraagt dan 1 m.
b. De bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 6 m.
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 6 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van lid 4.2.1 onder b voor het bouwen binnen 5 m van de zijdelingse en/of achterste bestemmingsgrens, mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

4.3.2 Paardenbakken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.4 voor het bouwen van paardenbakken bij de woning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Per woning is in totaal maximaal 1 paardenbak toegestaan.
b. De oppervlakte bedraagt niet meer dan 800 m².
c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt mag niet meer dan 1,7 m.
d. Er worden geen lichtmasten opgericht.
e. De belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.
f. De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden worden niet onevenredig aangetast.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Aan huis gebonden beroepen

Binnen de bestemming ‘Wonen - 1’ is de uitoefening van aan huis gebonden beroepen bij de woning toegestaan, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. De omvang van de activiteit bedraagt niet meer dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en vrijstaande bijgebouwen tot een maximum van 45 m².
b. Het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte.
c. De activiteit is milieuhygiënisch inpasbaar in de woonomgeving.
d. De activiteit wordt hoofdzakelijk uitgeoefend door de bewoner van de woning.
e. Er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd detailhandel in beperkte, ondergeschikte mate, in direct verband met de uitoefening van aan huis gebonden beroepsactiviteiten.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

De gronden en bouwwerken binnen de bestemming ‘Wonen - 1’ mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de woonfunctie indien ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing' de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Aan huis gebonden bedrijven

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor het toestaan van aan huis gebonden bedrijven binnen de gebouwen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. Er wordt geen afbreuk gedaan aan het karakter van de omgeving.
b. Er wordt, gelet op de omvang, ligging en wijze van uitoefening, geen onevenredige afbreuk gedaan aan het milieu van de omgeving.
c. De vloeroppervlakte die ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten in gebruik is, bedraagt niet meer dan 25 m².
d. Aan huis gebonden bedrijven zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in de bijlage.
e. Er zijn daarvoor geen extra verkeersmaatregelen en parkeervoorzieningen op of aan de openbare weg nodig.
f. Er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd detailhandel in beperkte, ondergeschikte mate, in direct verband met de uitoefening van aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten.

4.5.2 Kleinschalig logeren en/of kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.1 voor het vestigen van een kleinschalige logeervoorziening en/of kleinschalige kampeervoorziening bij de woning, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. De woonfunctie blijft op het bestemmingsvlak als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar.
b. De activiteit wordt hoofdzakelijk uitgeoefend door een bewoner van de woning.
c. Het bestemmingsvlak wordt ten behoeve van de voorziening niet uitgebreid.
d. Ten behoeve van de voorziening wordt geen nieuwe bebouwing opgericht.
e. De totale omvang van de kleinschalige logeervoorziening bedraagt niet meer bedraagt dan 5 verblijfseenheden tot een maximum van 250 m² gezamenlijk en maximaal 70 m² per stuk.
f. De totale omvang van de kleinschalige kampeervoorziening bedraagt niet meer dan 15 kampeermiddelen alsmede maximaal 25 m² aan algemene voorzieningen in bestaande bebouwing.
g. De kleinschalige voorziening heeft geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.
h. De kleinschalige voorziening is milieuhygiënisch inpasbaar.
i. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergronds bouwen

a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
b. De verticale diepte bedraagt bij ondergronds bouwen niet meer dan 3,5 m.
c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijgebouw, mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. Gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.
b. Wonen binnen vrijstaande bijgebouwen.

7.2 Parkeren

a. In het geval van nieuwbouw of functiewijziging waarbij de parkeerbehoefte toeneemt, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen. Hiertoe dienen de parkeernormen in acht te worden genomen zoals opgenomen in het parkeerbeleid van de gemeente Loon op Zand.
b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a, indien:
    1. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte redelijkerwijs niet kan worden verlangd; of
    2. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

a. De bestemmingsregels voor het toestaan van meer dan 15 kampeerplaatsen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
   1. Het toestaan van meer dan 15 kampeerplaatsen is uitsluitend toegestaan achter de voorgevelrooilijn van de woning.
   2. Het aantal kampeerplaatsen totaal bedraagt niet meer dan 25.
   3. De in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden worden niet onevenredig aangetast.
b. De bestemmingsregels en toestaan dat bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.
c. De onder a en b genoemde afwijkingen kunnen uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. Een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
   2. De verkeersveiligheid;
   3. De sociale veiligheid;
   4. De milieusituatie;
   5. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Overige wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luidden op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

9.2 Nadere eisen

a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien dit noodzakelijk is ten behoeve van het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en/of landschappelijke waarden.
b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld indien zulks noodzakelijk is ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik en/of ruimtelijke kwaliteit.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het wijzigingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende wijzigingsplan daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Rechtvaart Kaatsheuvel (P831)'