

BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENPARK DE HOOGT 2014

GEMEENTE LOON OP ZAND

STATUS: ONTWERP



BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENPARK DE HOOGT 2014

GEMEENTE LOON OP ZAND

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum

4 april 2014

Projectgegevens

TOE07-0251940-01B

REG07-0251940-01B

TEK07-0251940-01B

SVB04-0251940-01A

Identificatienummer

NL.IMRO.0809.DeHoogt2014-ON01

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Het plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Het bestemmingsplan	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Beleidskader	5
2.1	Provinciaal beleid	5
2.2	Gemeentelijk beleid	7
3	Planbeschrijving	13
3.1	Ruimtelijke en functionele structuur	13
3.2	Uitgangspunten	17
4	Omgevingsaspecten	23
4.1	Bodem	23
4.2	Geluid	24
4.3	Luchtkwaliteit	26
4.4	Milieuzonering	27
4.5	Externe veiligheid	29
4.6	Waterhuishouding	32
4.7	Ecologie	33
4.8	Cultuurhistorie en archeologie	36
4.9	Kabels en leidingen	38
5	Juridische beschrijving	39
5.1	Algemeen	39
5.2	Systematiek	39
5.3	Opzet van de regels	39
5.4	Toelichting op de bestemmingen	40
5.5	Overige bepalingen	43
6	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	45
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6.2	Economische uitvoerbaarheid	46

Bijlagen:

Bijlage 1:	Nota van Uitgangspunten Bedrijvenpark Kaatsheuvel en Bedrijvenpark De Hoogt, gemeente Loon op Zand, februari 2014
Bijlage 2:	Notitie economische onderbouwing en afweging functieverruiming, BRO, 31 augustus 2012
Bijlage 3:	Notitie internethandel in bestemmingsplannen bedrijvenparken Kaatsheuvel/De Hoogt, BRO, 21 november 2013
Bijlage 4:	Verkenkend en aanvullend bodemonderzoek toekomstige ontsluitingsweg bedrijventerrein De Hoogt II te Loon op Zand, Verhoeven Milieutechniek, 14 mei 2013
Bijlage 5:	Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï De Hoogt ontsluitingsweg, Ardea acoustics en consult, 16 december 2013
Bijlage 6:	Beoordeling geluid openbare parkeerplaatsen voor vrachtwagens langs nieuwe ontsluitingsweg De Hoogt, Ardea acoustics en consult, 20 januari 2014
Bijlage 7:	Luchtkwaliteitsonderzoek N261, Royal Haskoning, 15 juni 2010

- Bijlage 8: Verantwoording groepsrisico bestemmingsplan 'N261 Reconstructie Noord' en bestemmingsplan 'N261 Reconstructie Zuid, 27 april 2011
- Bijlage 9: Kwantitatieve risicoanalyse externe veiligheid ten gevolge van de aardgastransportleiding kern 'Loon op Zand', 23 december 2010
- Bijlage 10: Quickscan flora en fauna Bergstraat 35-37 te Loon op Zand, Croonen Adviseurs, 16 april 2013
- Bijlage 11: Nader onderzoek vleermuizen en huismussen Bedrijvenpark De Hoogt, Loon op Zand, Eelerwoude, 11 november 2013
- Bijlage 12: Archeologisch bureau- en karterend booronderzoek ontsluitingsweg De Hoogt te Loon op Zand, LWM, 15 mei 2013
- Bijlage 13: Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Hoogt 2013'
- Bijlage 14: Eindverslag inspraakprocedure bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Hoogt 2013'

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Loon op Zand is enkele jaren geleden een traject gestart om, mede in het licht van de actualiseringsplicht die is opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening, de bestemmingsplannen binnen de gemeente te actualiseren en te digitaliseren. Het doel van deze actualisering is te voorzien in uniforme en actuele bestemmingsplannen (of beheersverordeningen) voor het hele gemeentelijke grondgebied. Met het opstellen van de bestemmingsplannen wordt aangesloten bij het landelijk in gang gezette traject van uniformering en digitalisering van bestemmingsplannen. De systematiek van de bestemmingsplannen is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en op het gemeentelijke handboek voor ruimtelijke plannen. Voor de bedrijventerreinen binnen de gemeente (Bedrijvenpark Kaatsheuvel en Bedrijvenpark De Hoogt) is een nota van uitgangspunten opgesteld, waarin is aangegeven welke onderwerpen in de nieuwe bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen zullen worden geregeld. De Nota van Uitgangspunten bevat onder andere een ruimtelijk streefbeeld voor beide bedrijventerrenen en een overzicht met thematische uitgangspunten. De nota vormt een belangrijk kader voor onderhavig bestemmingsplan en is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

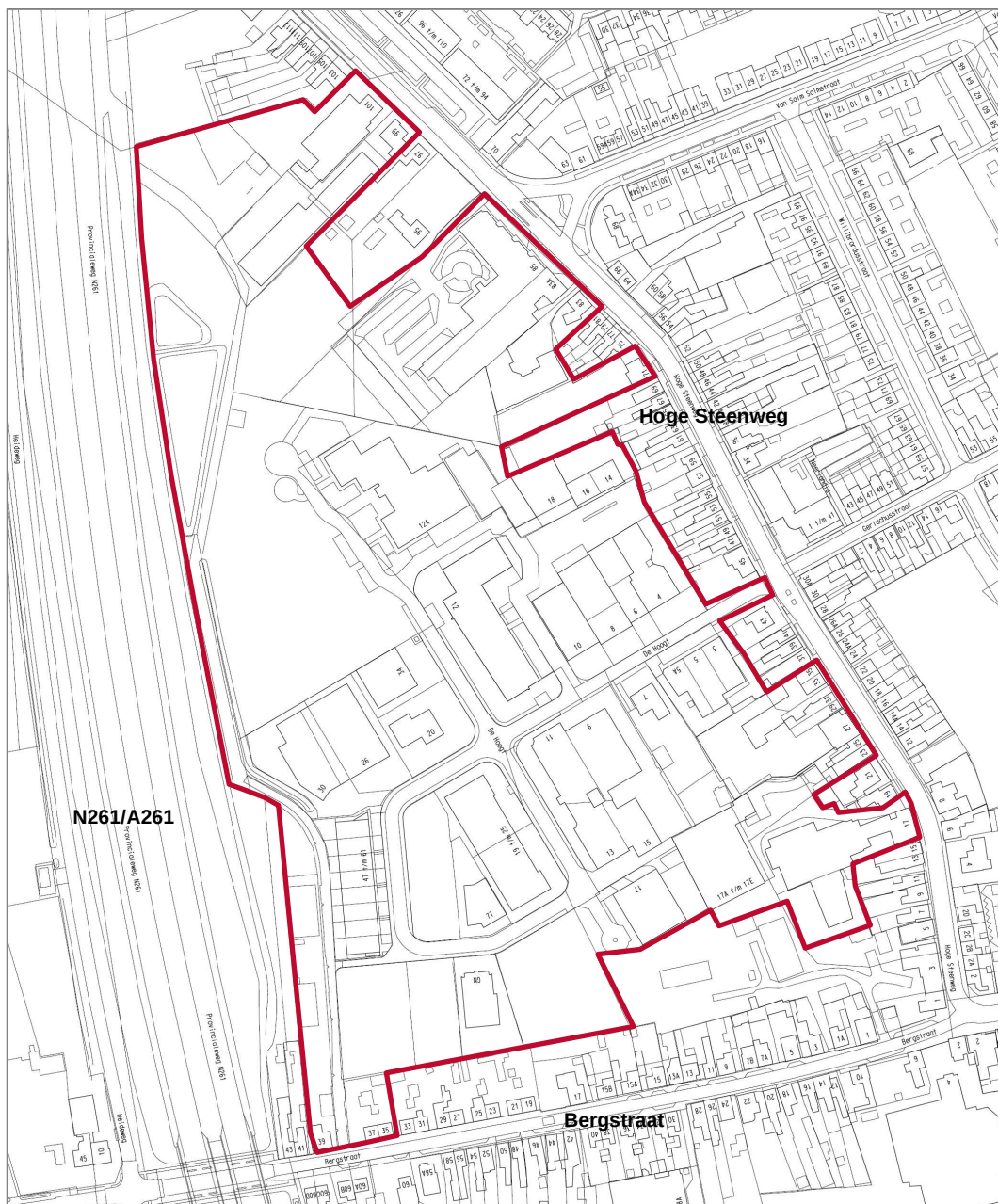
Voorliggend bestemmingsplan betreft bedrijvenpark De Hoogt in de kern Loon op Zand. Voor het plangebied vigeren drie bestemmingsplannen, die verschillende bouw- en gebruiksmogelijkheden bieden. De bestemmingsplannen zijn deels verouderd en sluiten in een aantal gevallen niet meer aan bij de feitelijke situatie. Om die reden is het gewenst om te voorzien in een nieuw bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard, waarbij de vigerende rechten zoveel mogelijk zijn gerespecteerd. Nieuwe ontwikkelingen (in de zin van uitbreiding van het bedrijventerrein) zijn niet rechtstreeks mogelijk gemaakt. Wel biedt het bestemmingsplan aan bestaande en nieuw te vestigen bedrijven voldoende mogelijkheden om hun bedrijfsvoering te continueren en uit te breiden. Voor de onbebouwde gronden binnen het plangebied (delen van De Hoogt II en De Hoogt III) zijn de geldende bouwmogelijkheden overgenomen.

Het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Hoogt 2014' heeft daarnaast tot doel om de realisering van een gedeelte van de nieuwe ontsluitingsstructuur van Loon op Zand mogelijk te maken. In het kader van de reconstructie van de N261 zal de verkeerssituatie in Loon op Zand veranderen. De bestaande aansluiting ten noorden van Loon op Zand (aansluiting Hoge Steenweg) komt te vervallen en wordt vervangen door een nieuwe aansluiting ten zuiden van het dorp. Om ook voor het verkeer uit het noordelijk deel van Loon op Zand en voor het (vracht)verkeer van en naar bedrijvenpark De Hoogt te voorzien in een goede aansluiting op de N261/A261, wordt een directe verbinding gerealiseerd vanaf De Hoogt, via de Bergstraat en de Heideweg, naar de nieuwe aansluiting ten zuiden van de kern. Onderdeel van de aanleg van de nieuwe aansluiting is de realisering van twee vrachtwagenparkeerplaatsen op bedrijvenpark De Hoogt. De aansluiting van de Bergstraat op de weg De Hoogt (inclusief de aanleg van de vrachtwagenparkeerplaatsen) is rechtstreeks mogelijk gemaakt in voorliggend bestemmingsplan.

Daarnaast bestaat het voornemen om in het noordelijk deel van De Hoogt een tweede aansluiting te maken op de Hoge Steenweg, ter hoogte van de kruising met de Van Salm-Salmstraat. Rond deze nieuwe aansluiting is de realisering van woningen, een hotel en commerciële functies beoogd. Ten behoeve van de herontwikkeling van dit gebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

1.2 Het plangebied

Bedrijvenpark De Hoogt ligt in het driehoekige gebied tussen de Hoge Steenweg in het oosten, de N261/A261 in het westen en de Bergstraat in het zuiden. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan omvat het volledige bedrijventerrein De Hoogt (fase I, II en III). De plangrens sluit grotendeels aan op de grens van de bestemmingsplannen 'Kom Loon op Zand 2011' en 'N261, Reconstructie Zuid'.



Begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan vigeren drie bestemmingsplannen. Daarnaast zijn in de loop der jaren diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van vrijstellingen.

Het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Hoogt 2014' vervangt alle vigerende bestemmingsplannen en de verleende vrijstellingen. In onderstaande tabel zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen, met daarbij de datum van vaststelling door de gemeenteraad en, indien van toepassing, de datum van goedkeuring door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
Kom Loon op Zand	23 maart 2000	24 oktober 2000
De Hoogt II	28 april 2005	8 november 2005
De Hoogt III	28 juni 2012	-

Het bestemmingsplan voor De Hoogt III is recent (juni 2012) vastgesteld. Vanwege de wens om het aantal bestemmingsplannen binnen de gemeente beperkt te houden, is echter ook dit deel van het bedrijventerrein opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

1.4 Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Hoogt 2014' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een samenvatting van het relevante provinciale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 3 is de planbeschrijving opgenomen, waarbij de functionele en ruimtelijke uitgangspunten voor het bestemmingsplan aan de orde komen. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten toegelicht. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 komen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Beleidskader

2.1 Provinciaal beleid

2.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld door Provinciale Staten. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijk beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent in de SVRO sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op inbreiding, herstructurering en transformatie. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving. Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen vervult de provincie een regierol. Om het aansnijden van nieuwe ruimte te voorkomen, wordt de SER-ladder gehanteerd. Gemeenten en de provincie voeren in regionaal verband overleg om te komen tot een goede afstemming van de stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) binnen de regio.

Door een vestigingsklimaat te bieden dat de uitwisseling van kennis tussen bedrijven, overheden en onderwijsinstellingen stimuleert, wil de provincie haar positie versterken. Dit zorgt voor een sterkere positie in (inter)nationaal verband. Voor de versterking van de kennisclusters is het belangrijk om werklocaties te ontwikkelen die wat betreft soort bedrijven, ruimtelijke kwaliteit en uitstraling passen bij het kenniscluster. In de regionale agenda's voor werken worden afspraken gemaakt over onder meer de regionale planning van bedrijventerreinen, herstructurering, beheer en onderhoud van bestaande terreinen en zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie ziet in de toekomst enerzijds meer mogelijkheden voor menging van (woon- en werk)functies. Anderzijds is het van belang dat er voldoende aanbod is voor bedrijven die hinder kunnen veroorzaken naar hun omgeving en voor bedrijven met een extern veiligheidsrisico.

Relatie met het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Hoogt 2014' heeft hoofdzakelijk een conserverend karakter. Ontwikkelingen die reeds in een bestemmingsplan zijn vastgelegd (delen van De Hoogt II en De Hoogt III) zijn overgenomen in dit bestemmingsplan. De Hoogt is, overeenkomstig het provinciaal beleid, met name bestemd voor de opvang van lokale bedrijvigheid in de milieucategorieën 2 en 3. Het bestemmingsplan biedt uit oogpunt van zuinig ruimtegebruik voldoende ruimte voor de herontwikkeling van de bestaande bedrijfskavels.

2.1.2 Verordening ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden.

De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden en wordt periodiek geactualiseerd. Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. De Verordening ruimte 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden.

In de Verordening ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), water en ontwikkelingen in het agrarisch gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte is het plangebied aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. In hoofdstuk 3 van de Verordening ruimte zijn de regels opgenomen voor bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. De regels van dit bestemmingsplan zijn in overeenstemming met het provinciale beleid, zoals dat geformuleerd is in de Verordening ruimte 2014. Hieronder wordt nader ingegaan op de artikelen uit de Verordening ruimte die relevant zijn voor voorliggend bestemmingsplan.

Artikel 4.4 Ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantorenlocaties

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een bedrijventerrein of een kantorenlocatie bevat een verantwoording over de wijze waarop door middel van regels zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd en de wijze waarop het beoogde netto ruimtebeslag zich verhoudt tot de afspraken uit het regionaal ruimtelijk overleg en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties.

Onderhavig bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en maakt geen uitbreiding van bedrijvenpark De Hoogt mogelijk. Het bestemmingsplan is gericht op het beheer van de bestaande situatie, waarbij de geldende rechten zijn gerespecteerd. Dit betekent dat voor de delen van De Hoogt II en III waar nog geen bedrijven zijn gevestigd, de geldende (bedrijfs)bestemming is overgenomen.

Artikel 4.5 Bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in de aanwijzing van een bedrijventerrein of een kantorenlocatie bevat een verantwoording over de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden voor herstructurering alsmede voor zorgvuldig ruimtegebruik (zoals bedoeld in artikel 4.4 van de Verordening ruimte). Tevens wordt ingegaan op de vraag in hoeverre het al dan niet in stand houden van de geldende bestemming zich verhoudt tot de afspraken die in het regionaal ruimtelijke overleg gemaakt over de ontwikkeling of uitbreiding van bedrijventerreinen en kantorenlocaties.

Het bestemmingsplan gaat, in lijn met de Verordening ruimte, oneigenlijk ruimtegebruik op het bedrijventerrein tegen. Concreet betekent dit dat alleen de bestaande bedrijfswoningen positief zijn bestemd en dat nieuwe bedrijfswoningen niet worden toegestaan. Op basis van het gemeentelijk beleid, zoals geformuleerd in het Sociaal Economisch Beleidsplan (paragraaf 2.2.3) en verder uitgewerkt in de notitie 'economische onderbouwing en afweging functieverruiming' (paragraaf 2.2.4) zijn in dit bestemmingsplan onder strikte voorwaarden mogelijkheden geboden voor functieverruiming. Hierdoor biedt het bestemmingsplan een vestigingsmogelijkheid voor een aantal niet-bedrijfsfuncties die een vestigingslocatie zoeken in Loon op Zand, maar waarvoor het centrumgebied of de woongebieden van de kern geen passende mogelijkheden bieden. Gezien het lokale karakter van het bedrijvenpark is vestiging op De Hoogt onder voorwaarden toelaatbaar.

Volumineuze detailhandel (detailhandel in volumineuze goederen) is, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand', rechtstreeks toegestaan op De Hoogt.

Het betreft vormen van detailhandel die, vanwege de omvang van de gevoerde artikelen, minder goed inpasbaar zijn in het centrumgebied of de woongebieden van Loon op Zand, maar passend zijn op het bedrijvenpark. In artikel 1 van de regels is aangegeven welke vormen van volumineuze detailhandel zijn toegestaan. Het betreft detailhandel in auto's, boten en caravans, vrachtwagens, keukens, badkamers, sanitair, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen.

Het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Hoogt 2014' heeft hoofdzakelijk een conserverend karakter. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid aan bedrijven om op het eigen perceel bebouwing te vervangen of toe te voegen. Hierdoor kunnen bedrijven, als daar behoefte aan is, de bebouwing op het perceel verdichten (in de meeste gevallen tot een bebouwingspercentage van 80% van het bouwperceel) waarmee mogelijkheden worden geboden voor zuinig ruimtegebruik.

Artikel 4.6 Aanvullende regels voor bedrijven in kernen in landelijk gebied

Bestemmingsplannen die zijn gelegen in een kern in landelijk gebied bepalen dat de omvang van een bedrijfsperceel ten hoogste 5.000 m² bedraagt. In afwijking hiervan kan een bestemmingsplan voorzien in een vestiging of een uitbreiding van een bedrijf, gelegen op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m² mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.

Voor wat betreft de maximale perceelsomvang is aangesloten bij het provinciaal beleid. Bouwpercelen mogen ingevolge de regels van dit bestemmingsplan niet groter zijn dan 5.000 m².

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 StructuurvisiePlus Loon op Zand

De StructuurvisiePlus Loon op Zand is op 5 februari 2004 vastgesteld. De structuurvisie geeft de gemeentelijke kaders aan voor het beheer en de ontwikkeling van het stedelijk en het landelijk gebied. De eigen identiteit en de mogelijkheden om deze te versterken staan hierbij centraal. De structuurvisie draagt bij aan een heldere positionering van de gemeente en geeft antwoord op tal van toekomstige beleidsvraagstukken. De structuurvisie staat voor een duurzame structuur, waarbinnen kwaliteit geleidelijk kan 'groeien'. Er wordt een evenwicht nagestreefd tussen de verschillende beleidssectoren.

In het verleden is de gemeente Loon op Zand geconfronteerd met een afname van de 'stedelijke' groei. Er is destijds veel aandacht besteed aan versterking van de kwaliteit van het woon- en leefmilieu. Dit zal ook de komende jaren nog worden voortgezet. Ten behoeve van de versterking van het woon- en leefmilieu zijn de volgende hoofdlijnen van beleid gedefinieerd:

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

Voor de verkeersstructuur van Loon op Zand is in de StructuurvisiePlus aangegeven dat de verkeersdruk in de kern moet worden verminderd. Voorgesteld wordt om een nieuwe ontsluiting op de N261/A261 te realiseren ten zuiden van de kern, zodat sluipverkeer door Loon op Zand wordt voorkomen.

Ten behoeve van de ombouw van de N261 en de realisering van een nieuwe aansluiting is het bestemmingsplan 'N261, Reconstructie Zuid' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk.

Relatie met het bestemmingsplan

In de StructuurvisiePlus Loon op Zand staat het behoud en de verdere ontwikkeling van bedrijvenpark De Hoogt als lokaal bedrijventerrein voorop. Voorliggend bestemmingsplan heeft hoofdzakelijk een conserverend karakter en is in lijn met het beleid zoals geformuleerd in de StructuurvisiePlus. Het bestemmingsplan maakt een deel van de nieuwe ontsluitingsstructuur van Loon op Zand mogelijk, in de vorm van een aansluiting van De Hoogt op de Bergstraat en (via wijzigingsbevoegdheid) de realisering van een tweede aansluiting van De Hoogt op de Hoge Steenweg.

2.2.2 Verkeersplan 2009-2015

Op 1 oktober 2009 is het Verkeersplan Gemeente Loon op Zand vastgesteld, waarin het beleid tot 2015 is vastgelegd. De gemeente Loon op Zand streeft naar een goede bereikbaarheid voor alle bestemmingen en voor alle verkeerssoorten. Het verkeersplan heeft de volgende doelstellingen:

- 1 opnieuw bepalen wat de wenselijke verkeersstructuur is voor de onderscheiden verkeerscategorieën en dit onder brengen in een integraal verkeersplan;
- 2 inventariseren welke werkzaamheden moeten worden uitgevoerd om deze structuur te bewerkstelligen;
- 3 de te nemen maatregelen inventariseren, die leiden tot een zodanig gunstig ongevallebeeld, dat minstens voldaan wordt aan de landelijke doelstelling;
- 4 de uit te voeren werkzaamheden en de te nemen maatregelen opnemen in een actieplan;
- 5 voldoen aan de voorwaarden voor cofinanciering van de daarvoor in aanmerking komende projecten;
- 6 het binnen te stellen kaders oplossen van knelpunten bij parkeren.

Met betrekking tot de kern Loon op Zand is in het verkeersplan aangegeven dat de huidige ontsluitingswegen in de kern niet voldoen aan de te stellen eisen in verband met de nieuwe ontsluitingsstructuur. Door de ombouw van de N261 zal de externe ontsluiting van de kern aanzienlijk veranderen. Ten zuiden van Loon op Zand wordt een nieuwe aansluiting op de N261/A261 gerealiseerd en de huidige aansluiting van de Hoge Steenweg komt te vervallen. Ten behoeve van de ombouw van de N261 en de aanleg van een nieuwe weg tussen de nieuwe op- en afrit en de Kasteellaan is het bestemmingsplan 'N261, Reconstructie Zuid' vastgesteld. De realisering van het overige deel van de gebiedsontsluitingsweg ten zuiden van Loon op Zand (van de Kasteellaan naar de Gildeweg) is mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan 'Ontsluitingsweg Molenwijck-zuid'. Beide bestemmingsplannen zijn inmiddels onherroepelijk. De totale ontsluitingsweg is geprojecteerd tussen de nieuwe aansluiting op de N261/A261 en de Gildeweg en kruist de Klokkenlaan en de Kasteellaan.

Door de aanleg van de nieuwe ontsluitingsstructuur ten zuiden van de kern zal het verkeersbeeld in de kern Loon op Zand veranderen. Om te voorkomen dat verkeer met bestemming bedrijvenpark De Hoogt of het noordelijk deel van Loon op Zand gebruik moet maken van de bestaande wegen in de kern, is het wenselijk om voor het noordelijk deel van Loon op Zand te voorzien in een directe route naar de nieuwe aansluiting op de N261/A261. Deze route loopt van De Hoogt, via de Bergstraat en de Heideweg (aan de westzijde van de N261/A261) richting de nieuwe op- en afrit. Om dit mogelijk te maken dient een nieuwe aansluiting van De Hoogt op de Bergstraat te worden gerealiseerd. In de Bergstraat worden verkeerstechnische maatregelen getroffen (realisering van een 'knip') om doorgaand verkeer uit deze straat te weren.

Voor een gespreide afwikkeling van het verkeer is het daarnaast wenselijk dat vanaf bedrijventerrein De Hoogt een tweede aansluiting wordt gemaakt op de Hoge Steenweg.

Relatie met het bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisering van een aansluiting van De Hoogt op de Bergstraat direct mogelijk. Voor de realisering van een tweede aansluiting op de Hoge Steenweg (ter hoogte van de Van Salm-Salmstraat) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

2.2.3 Sociaal Economisch Beleidsplan 2011 - 2015

Op 3 november 2011 heeft de gemeenteraad het Sociaal Economisch Beleidsplan 2011-2015 (SEB) vastgesteld. Het SEB geeft richting aan de sociaal-economische koers van de gemeente en biedt zowel een ontwikkelingskader als een toetsingskader voor marktinitiatieven. De gemeente Loon op Zand wil nu en in de toekomst een positief vestigingsklimaat bieden aan bedrijven, waarvan ook de inwoners de vruchten plukken. De bedrijven in de gemeente Loon op Zand hebben naast een werkgelegenheidsfunctie een belangrijke sociale functie, met name omdat veelal sprake is van een sterke binding van de bedrijven met de gemeente of de kern waarin ze zijn gevestigd.

Op basis van een analyse van de bestaande situatie zijn sterke en zwakke punten, kansen en bedreigingen van de sociaal-economische structuur in beeld gebracht. Voor de twee bedrijventerreinen in de gemeente (bedrijvenpark Kaatsheuvel en bedrijvenpark De Hoogt) is aangegeven dat de verdere ontwikkeling en uitgifte van de terreinen prioriteit heeft. Op die manier ontstaat schuifruimte, waardoor de vraag vanuit de bestaande terreinen, het buitengebied en de kernen kan worden gefaciliteerd.

Specifiek voor De Hoogt ligt daarnaast de vraag voor om functieverruiming toe te staan. De economische vitaliteit van het terrein staat onder druk en delen van het terrein kunnen slechts op beperkte interesse vanuit de markt rekenen. Een verruiming naar doelgericht bezochte branches zou onder voorwaarden mogelijk kunnen worden gemaakt. Er zou ruimte kunnen worden geboden voor een specifiek aanbod dat niet op andere locaties gevestigd kan worden. Hierbij gelden voorwaarden met betrekking tot de ruimtelijke en milieukundige inpasbaarheid. Voorkomen moet worden dat vestiging op bedrijvenpark De Hoogt een negatieve invloed heeft op het voorzieningenniveau op kern- en gemeenteniveau. Om die reden worden supermarkten en kleinschalige detailhandel in de recreatieve branches (warenhuizen, kleding en mode, schoenen en lederwaren) uitgesloten. Het aanbod aan wonen, keukens en badkamers blijft zoveel mogelijk geconcentreerd op bedrijvenpark Kaatsheuvel. De perifere detailhandelsvestigingen die worden toegestaan, dienen in lijn met het provinciaal beleid een minimale oppervlakte van 1.000 m² winkelvloeroppervlak te hebben. Kleinere vestigingen kunnen over het algemeen prima in het dorpscentrum of in de wijk terecht en passen minder goed op bedrijvenpark De Hoogt.

In het SEB is een toekomstbeeld opgenomen voor de werklocaties. Het gebrek aan fysieke uitbreidingsruimte op de bedrijventerreinen heeft er de voorbije jaren toe geleid dat bedrijven zich beperkt hebben kunnen ontwikkelen en nieuwe bedrijven zich niet hebben kunnen vestigen. Tegelijkertijd heeft dit geleid tot een functionele verrommeling van de terreinen doordat sprake is geweest van een beperkte regie op het faciliteren van 'het juiste bedrijf op de juiste plaats'. Om de benodigde schuifruimte te creëren is met name de uitbreiding van bedrijvenpark Kaatsheuvel in beeld. Voor zowel bedrijvenpark Kaatsheuvel als bedrijvenpark De Hoogt worden kansen gezien om de herkenbaarheid en profilering in de komende jaren te versterken. Voor De Hoogt is als functieprofiel 'kleinschalig modern' en 'perifere detailhandel' aangegeven. Daarnaast is functieverruiming nodig om de locatie aantrekkelijk te maken voor andere gebruikers, zoals kleinschalige kantoren, fitness en sportscholen.

Vanuit verschillende ondernemers bestaat behoefte aan kleinschalige werkruimte, bijvoorbeeld in een bedrijfsverzamelgebouw. Loon op Zand kent geen uitgesproken kantorenlocaties. Wel is in de nabijheid van de Europalaan en in het centrum van Kaatsheuvel sprake van een zekere concentratie van kantoren. De kantorenmarkt in de gemeente heeft een lokaal accent. Om de kantorenmarkt te faciliteren, dient te worden nagedacht over aanvullende locaties waar vestiging van (solitaire) kantoren mogelijk is. In principe kunnen kantoren het beste gefaciliteerd worden in of nabij het centrum van Kaatsheuvel. Om ondernemers en de markt optimale vrijheid te bieden, worden niet-solitaire kantoren ook toegestaan op de bedrijventerreinen.

Op bedrijvenpark De Hoogt verdient ook de verkeerssituatie aandacht. De huidige aansluiting op de Hoge Steenweg is krap en zorgt voor verkeersonveilige situaties. De gemeenteraad heeft op 30 september 2010 de voorkeur uitgesproken om voor de verbindingsroute vanaf de Bergstraat over het bedrijvenpark naar de kom van Loon op Zand een extra aansluiting op de Hoge Steenweg te realiseren ter hoogte van de kruising met de Van Salm-Salmstraat (zie ook paragraaf 3.2.2). Deze extra ontsluiting ontlast de huidige aansluiting op de Hoge Steenweg en heeft een betere verdeling van het verkeer tot gevolg.

Relatie met het bestemmingsplan

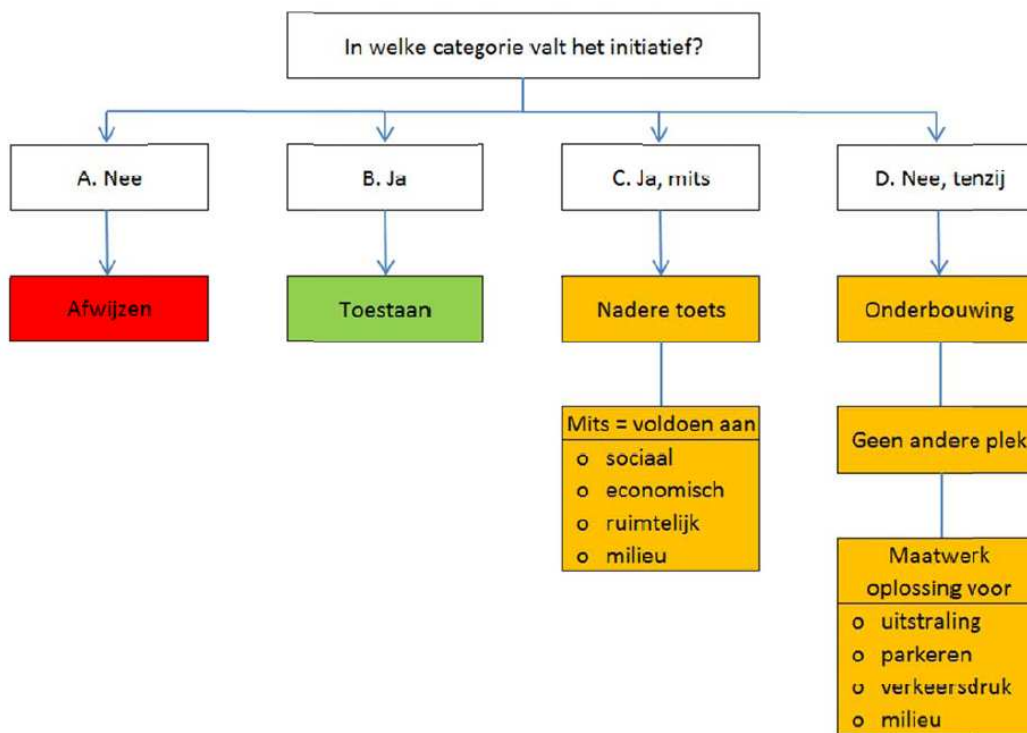
In voorliggend bestemmingsplan is het beleid zoals opgenomen in het Sociaal Economisch Beleidsplan zoveel mogelijk vertaald in concrete bouw- en gebruiksregels. Dit betekent dat binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' functieverruiming mogelijk is, zodat naast reguliere bedrijven ook bepaalde vormen van detailhandel, sport en kantoorachtige bedrijven kunnen worden gevestigd. Om concrete initiatieven te kunnen toetsen, is ervoor gekozen om de niet-bedrijfsfuncties niet rechtstreeks toe te staan, maar via een afwijkingbevoegdheid. Er is aangesloten bij de notitie 'economische onderbouwing en afweging functieverruiming', die als uitwerking van het SEB is opgesteld (zie paragraaf 2.2.4). Daarnaast biedt voorliggend bestemmingsplan de mogelijkheid om (via wijzigingsbevoegdheid) de gewenste extra aansluiting op de Hoge Steenweg te realiseren. Overige aspecten die in het SEB zijn benoemd, waaronder een sterkere profilering van het terrein, kunnen niet in een bestemmingsplan worden geregeld.

2.2.4 Notitie economische onderbouwing en afweging functieverruiming

De gemeente Loon op Zand wordt in toenemende mate benaderd met verzoeken voor het toestaan van functies op de bedrijventerreinen die afwijken van de oorspronkelijk gevestigde functies. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan functies als detailhandel, horeca, sport en commerciële dienstverlening. Functieverruiming kan leegstand voorkomen of verminderen en meer dynamiek op het bedrijventerrein tot gevolg hebben. Door ruimte te bieden aan verschillende functies op het bedrijventerrein kunnen functies die niet of minder goed in de centrumgebieden of de woongebieden van de kernen passen, toch een geschikte vestigingslocatie in de nabijheid van de kern vinden. Van de andere kant kan ongebreidelde functieverruiming op de bedrijventerreinen ook negatieve gevolgen hebben, doordat ruimte verloren gaat voor 'reguliere' bedrijvigheid, doordat nieuwe activiteiten uit milieu- of verkeerstechnisch oogpunt kunnen conflicteren met bestaande functies of doordat de voorzieningenstructuur van het centrum onder druk komt te staan.

In het Sociaal Economisch Beleidsplan 2011 - 2015 is aangegeven dat functieverruiming op bedrijvenpark De Hoogt wenselijk is. Om inzicht te krijgen in de functies die mogelijk zijn op het bedrijvenpark en de wijze waarop in het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Hoogt 2014' kan worden omgegaan met het toestaan van niet-bedrijfsfuncties, is de notitie 'economische onderbouwing en afweging functieverruiming' opgesteld. In de notitie, die als bijlage is opgenomen, is een voorstel gedaan welke activiteiten wél, welke activiteiten onder voorwaarden en welke activiteiten niet gewenst zijn op bedrijvenpark De Hoogt.

Hiervoor is een beslisboom opgenomen, waarin onderscheid is gemaakt in functies die niet passend zijn, functies die wel passend zijn, functies die onder voorwaarden passend zijn (ja, mits) en functies die in principe niet passend zijn, maar in uitzonderingsgevallen kunnen worden toegelaten (nee, tenzij).



Afwegingskader functieverruiming De Hoogt (Notitie economische onderbouwing en functieverruiming)

In de notitie is aangegeven op welke wijze de gewenste functieverruiming in het bestemmingsplan kan worden opgenomen en welke (ruimtelijk relevante) criteria kunnen worden gesteld voor de functies die onder voorwaarden toelaatbaar zijn.

Functies die zonder meer passend zijn, zijn opgenomen in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bedrijventerrein' en zijn daardoor rechtstreeks toegestaan. Voor functies die onder voorwaarden passend zijn, zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Functies die niet of slechts in uitzonderingsgevallen toelaatbaar worden geacht, zijn in het bestemmingsplan niet toegestaan. Indien een functie zich aandient die in principe niet passend is, maar waarvoor een uitzondering kan worden gemaakt (nee, tenzij), kan eventueel een afzonderlijke planologische procedure (postzegelbestemmingsplan of omgevingsvergunning) worden doorlopen.

Relatie met het bestemmingsplan

Het beleid zoals opgenomen in de notitie 'economische onderbouwing en afweging functieverruiming' is overgenomen in de regels van de bestemming 'Bedrijventerrein'. Voor het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Hoogt 2014' betekent dat concreet het volgende:

Rechtstreeks toegestaan (opgenomen in bestemmingsomschrijving)

- bedrijven zoals opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten;
- productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- ondergeschikte kantoren tot maximaal 20% van de bedrijfsvloeroppervlakte;

- volumineuze detailhandel (detailhandel in volumineuze goederen) in de branches auto's, boten, caravans, vrachtwagens, badkamers, keukens, sanitair, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen alsmede bouwmarkten/tuincentra.

Toegestaan onder voorwaarden (afwijkingsmogelijkheid)

- grootschalige detailhandel (minimale oppervlakte van 1.000 m²), met uitzondering van detailhandel in dagelijkse goederen en detailhandel in recreatieve branches;
- fitnesscentra en sportvoorzieningen;
- cultuur en ontspanning;
- dienstverlening;
- zelfstandige kantoren;
- kantoorachtige bedrijven.

Bij de afwijkingsbevoegdheden zijn verschillende voorwaarden opgenomen, die het mogelijk maken om initiatieven op kavelniveau te toetsen. Er is onder andere vastgelegd dat voorzien moet worden in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en dat er geen sprake mag zijn van een onevenredige beperking voor de bedrijven in de omgeving.

2.2.5 Notitie internethandel in bestemmingsplannen bedrijvenparken

Op grond van de notitie 'economische onderbouwing en afweging functieverruiming' kan onder voorwaarden ('ja, mits') medewerking worden verleend aan de nieuwvestiging van commerciële dienstverlening op bedrijvenpark De Hoogt. Onder de categorie commerciële dienstverlening vallen onder meer webwinkels en afhaalmagazijnen/pick-up-points van internethandels. Vanwege de grote diversiteit aan typen webwinkels is het gewenst om voor de nieuwvestiging van dergelijke bedrijven specifieke regels op te nemen. Het doel hiervan is om 'reguliere' detailhandel op het bedrijvenpark te voorkomen, maar de mogelijkheid open te houden om afhaalmagazijnen/pick-up-points toe te staan. Met het oog hierop is de notitie 'internethandel in bestemmingsplannen bedrijvenparken Kaatsheuvel/Loon op Zand' opgesteld. De notitie is als bijlage opgenomen.

Internethandel is de verzamelterm voor alle handel (goederen en diensten) die via internet wordt bedreven. Er kan onderscheid gemaakt worden in de volgende vormen van internethandel:

- 1 Internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid (uitsluitend opslag/distributie);
- 2 Internetwinkels met fysieke bezoekmogelijkheid, waarbij een onderscheid wordt gemaakt in uitsluitend een afhaalpunt zijnde en geen afhaalpunt zijnde. Bij een afhaalpunt (ook wel pick-up point) wordt enkel de mogelijkheid geboden tot het afhalen en/of retourneren van goederen. Er is bijvoorbeeld geen sprake van uitstalling van producten in een showroom.

Een internetwinkel, die fysiek toegankelijk is en niet uitsluitend een afhaalpunt betreft, kan in ruimtelijke zin worden aangemerkt als detailhandel. Op bedrijvenpark De Hoogt is de vestiging van dergelijke internetwinkels niet gewenst. De overige vormen van internethandel, zijnde een internetwinkel zonder fysieke bezoekmogelijkheid of een internetwinkel met uitsluitend een afhaalpunt, worden in ruimtelijke zin niet als detailhandel aangemerkt en kunnen op De Hoogt wel worden toegestaan. De 'ja, mits'-regel geldt dus uitsluitend voor internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheden en voor afhaalpunten. In de notitie 'internethandel in bestemmingsplannen bedrijvenparken Kaatsheuvel/Loon op Zand' zijn voorstellen gedaan voor het opnemen van begrippen voor 'internethandel', 'internetwinkel' en 'afhaalpunt' en is een gebruiksregeling (met afwijkingsmogelijkheid) voorgesteld. Deze regeling is overgenomen in de regels van de bestemming 'Bedrijven-terrein'.

3 Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijke en functionele structuur

3.1.1 Historische ontwikkeling

Bedrijvenpark De Hoogt ligt in het westelijk deel van de kern Loon op Zand, ingeklemd tussen de bebouwing aan de Hoge Steenweg in het oosten, de bebouwing aan de Bergstraat in het zuiden en de N261/A261 in het westen. De Bergstraat, die de zuidelijke grens van het plangebied vormt, is onderdeel van de oorspronkelijke hoofdstraat van Loon op Zand, die in oostelijke richting verder wordt gevormd door de Kerkstraat en Kloosterstraat. De bebouwing in Loon op Zand ontwikkelde zich oorspronkelijk aan deze weg en aan de wegen die een verbinding vormden met de omliggende kernen, waaronder de Hoge Steenweg. Nadat de beschikbare bouwcapaciteit in het centrum nagenoeg was benut, vond een geleidelijke ontwikkeling van de lintbebouwing langs de Hoge Steenweg en Bergstraat plaats. Met name langs de Hoge Steenweg is een grote verscheidenheid aan bebouwing ontstaan. De panden aan deze straat dateren uit verschillende perioden en hebben een individuele architectuur. Daarnaast is sprake van een grote verscheidenheid aan functies. Hier bevonden zich verschillende ambachtelijke en industriële bedrijven in voornamelijk de leer- en schoenindustrie, horeca, winkels en woningen. Tegenwoordig ligt het accent vooral op wonen.



Bergstraat



Hoge Steenweg met links de entree van bedrijvenpark De Hoogt



In het westelijk deel van het plangebied bevindt zich het Lijkpad, dat van oudsher een verbinding vormde tussen Kaatsheuvel en Loon op Zand. Het pad maakt in de huidige situatie deel uit van het groene gebied tussen het bedrijventerrein en het talud van de N261/A261. Door de realisering van de provinciale weg N261 aan de westzijde van het dorp veranderde het karakter van de dorpslinten in de kern van Loon op Zand.

De Hoge Steenweg kreeg, dankzij de directe aansluiting op de provinciale weg, een functie als hoofdontsluiting van Loon op Zand, terwijl de Bergstraat meer het karakter van een woonstraat kreeg.

Bedrijvenpark De Hoogt ontwikkelde zich vanaf de Hoge Steenweg, doordat bedrijven aan deze straat werden uitgebreid in westelijke richting. De eerste ontwikkeling van het bedrijventerrein had een organisch, niet-planmatig, karakter. Pas vanaf de jaren '70/'80 van de vorige eeuw werd het open gebied tussen de Hoge Steenweg en de inmiddels gerealiseerde provinciale weg planmatig ontwikkeld als bedrijventerrein. De eerste uitbreiding van het terrein vond plaats direct aansluitend op de bestaande bedrijfsperven aan de Hoge Steenweg. Ontsluiting van het terrein vond plaats vanaf de Hoge Steenweg, via een T-vormige wegenstructuur. De bedrijven oriënteerden zich deels op de Hoge Steenweg en deels op de nieuwe ontsluitingsstructuur achter het lint. In het gebied vestigden zich voornamelijk lokale bedrijven, waaronder een aantal consumentgerichte bedrijven (met name garagebedrijven met showrooms). In de periode na 2000 zijn plannen gemaakt om De Hoogt uit te breiden met een tweede en derde fase. Met de opzet van deze plannen werd aangesloten op de aanwezige wegenstructuur, die werd uitgebreid met een lusvormige weg in De Hoogt II. Inmiddels is De Hoogt II grotendeels ingevuld met bedrijfsbebouwing; enkele kavels in het zuidelijk deel kunnen nog worden ingevuld. Voor de ontwikkeling van De Hoogt III is recent (juni 2012) een bestemmingsplan vastgesteld.



De Hoogt I



De Hoogt II



3.1.2 Ruimtelijke structuur

Bedrijvenpark De Hoogt wordt aan de oost- en zuidzijde begrensd door de dorpslinten Hoge Steenweg en Bergstraat, die worden gekenmerkt door een afwisselende bebouwingsstructuur. De westelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de verhoogd gelegen N261/A261. Het talud van de weg is beplant met forse bomen, waardoor het bedrijventerrein wordt afgeschermd van deze weg.



Luchtfoto plangebied (maps.bing.com)

Het bedrijventerrein oriënteert zich, mede vanwege de verhoogde ligging en het aanwezige opgaande groen, niet op de N261/A261. Tussen de bedrijfspercelen en de provinciale weg is sprake van gronden met een kleinschalig agrarisch gebruik of een groene inrichting. Op een deel van deze gronden vindt waterberging plaats in de vorm van een retentievoorziening/bergingsvijver. De groenvoorziening bestaat verder uit een open gebied met enkele solitaire bomen.

De ruimtelijke structuur van bedrijvenpark De Hoogt wordt bepaald door de verkeerskundige opzet van het terrein. De Hoogt is sterk naar binnen georiënteerd, aangezien het bedrijvenpark vanaf de N261/A261 niet direct zichtbaar is en van de Bergstraat en Hoge Steenweg wordt gescheiden door een strook met (lint)bebouwing. Het bedrijvenpark wordt ontsloten vanaf de Hoge Steenweg. De aansluiting van De Hoogt op de Hoge Steenweg is relatief smal en wordt aan weerszijden begrensd door woningen. Hierdoor ligt het bedrijvenpark enigszins verscholen achter de lintbebouwing aan de Hoge Steenweg. De delen van De Hoogt die rechtstreeks grenzen aan de Hoge Steenweg zijn ingevuld met (bedrijfs)gebouwen die zich voegen in de bebouwingsstructuur langs deze weg.

De bebouwing op het perceel Hoge Steenweg 85 is grootschaliger en vormt daardoor een afwijkend element in het dorpslint. Aan de Hoge Steenweg 101 is een restaurant gevestigd.

Op bedrijvenpark De Hoogt bevinden zich bedrijfsgebouwen van verschillende schaal en grootte. De gebouwen zijn over het algemeen één à twee bouwlagen hoog en zijn veelal plat afgedekt. Enkele gebouwen hebben een kapconstructie. Op de verdiepingen van de bedrijfsgebouwen zijn in een aantal gevallen bij de bedrijfsactiviteit horende kantoren gesitueerd. Vanaf de zijde van de Hoge Steenweg is het bedrijventerrein organisch gegroeid, waardoor bedrijfshallen en woningen hier op relatief korte afstand van elkaar staan. De bedrijfsgebouwen op De Hoogt I dateren uit verschillende periodes en er is hier, in tegenstelling tot De Hoogt II en III, geen sprake van een eenduidig bebouwingsbeeld. Door de realisering van De Hoogt II worden ook aan de achterzijde van de woonpercelen aan de Bergstraat bedrijfskavels ontwikkeld. Bij de planvorming van De Hoogt II is besloten om de achterzijde van de bedrijfsspercelen te beplanten met een afschermende groenstrook. In deze zone is het niet toegestaan bebouwing of opstallen te realiseren of de gronden te gebruiken voor opslag. Kenmerkend voor de bebouwing op De Hoogt II is het gebruik van rode baksteen gecombineerd met grijs/zwart (plaat)materiaal en een architectuur waarin overstekken op de eerste verdieping en uitstekende entreepartijen verbijzonderingen van de bouwmassa vormen. Op het terrein is een aantal bedrijfsverzamelgebouwen aanwezig, waarin meerdere kleinere bedrijfsunits aanwezig zijn. De bedrijfsverzamelgebouwen passen qua architectuur en uitstraling tussen de overige bedrijfsgebouwen op De Hoogt II. De bebouwingsstructuur van De Hoogt II wordt doorgezet in het nog te ontwikkelen De Hoogt III. In het noordelijk deel van De Hoogt II en in De Hoogt III wordt gestreefd naar bedrijfsgebouwen/showrooms in een parkachtige setting. De voorruimte van de bedrijven dient daarom gevrijwaard te blijven van bebouwing en opslag. Een structuur van hagen, die de afscherming vormen tussen de bedrijfsspercelen en de weg, versterkt het parkachtige karakter.

In het plangebied is een aantal bedrijfswoningen aanwezig. Het merendeel van de bedrijfswoningen bevindt zich aan de aan de Hoge Steenweg, deels in de vorm van een vrijstaande woning en deels in de vorm van een bovenwoning. Ook aan de Bergstraat 39 is een bedrijfswoning gesitueerd. Deze bedrijfswoning bevindt zich op een langgerekt bedrijfssperceel, waar verschillende bedrijfsgebouwen staan. Tenslotte is op het perceel De Hoogt 7 een bedrijfswoning aanwezig. Op De Hoogt II en De Hoogt III zijn en worden geen bedrijfswoningen gerealiseerd.

3.1.3 Groen en water

De belangrijkste groenstructuur in het plangebied bevindt zich langs de westelijke plangrens. Langs de N261/A261 staan forse bomen, die een groen decor vormen voor het bedrijvenpark. Deze bomenrij loopt door in een bebost perceel ten noorden van het plangebied, op de hoek van de N261/A261 en de Hoge Steenweg.



Groen gebied westzijde De Hoogt met rechts het terrein waar De Hoogt III wordt gerealiseerd

Ten westen van de bedrijfspercelen op bedrijvenpark De Hoogt bevindt zich een groen gebied, dat deels een parkachtige inrichting heeft en deels een kleinschalig agrarisch gebruik kent. In dit groene gebied bevinden zich enkele solitaire bomen en boomgroepen. Het Lijkpad loopt langs de achterzijde van de bedrijfskavels op De Hoogt II en door het groene gebied. In de groenzone vindt waterberging plaats in de vorm van een tweetal retentievoorzieningen/bergingsvijvers. Langs het Lijkpad bevindt zich een watergang. Verder is in het plangebied geen open water aanwezig.

De openbare ruimte in het oostelijk deel van het bedrijvenpark (De Hoogt I) heeft een ste-nige uitstraling. Wel is op enkele bedrijfspercelen sprake van boombeplanting of een groen ingerichte voorruimte (bijvoorbeeld bij het garagebedrijf aan De Hoogt 12a en bij de bedrijfswoning aan De Hoogt 7). Op De Hoogt II en III speelt groen een belangrijkere rol in het straatbeeld, doordat aan de voorzijde van de bedrijfspercelen groene hagen aanwezig zijn. Deze hagen brengen eenheid in het straatbeeld en versterken het uniforme beeld op dit deel van het bedrijventerrein. De voorterreinen worden daarnaast vooral benut voor parkeren.

3.1.4 Ontsluiting en parkeren

In de huidige situatie kent het gebied een ééNZijdige ontsluiting via een relatief smalle straat die ter hoogte van de Gerlachusstraat aansluit op de Hoge Steenweg. Deze straat wordt aan weerszijden geflankeerd door woonpercelen waardoor vanaf de Hoge Steenweg nauwelijks zicht is op het bedrijventerrein. De Hoge Steenweg sluit in noordelijke richting aan op de N261/A261. Deze aansluiting zal binnen afzienbare tijd vervallen en wordt vervangen door een nieuwe aansluiting ten zuiden van Loon op Zand. In de huidige situatie is er voor gemotoriseerd verkeer geen aansluiting op de Bergstraat, wel is er sprake van een langzaamverkeersverbinding. Door de realisering van de nieuwe ontsluitingsstructuur zal deze structuur wijzigen. Er wordt een aansluiting gemaakt van De Hoogt op de Bergstraat en ter hoogte van de Van Salm-Salmstraat is een tweede aansluiting van De Hoogt op de Hoge Steenweg voorzien. In paragraaf 3.2 wordt hier verder op ingegaan.

De interne ontsluitingsstructuur van De Hoogt bestaat uit een lus op De Hoogt II die aansluit op de T-vormige verkeersstructuur op De Hoogt I. Tussen de bedrijven op De Hoogt I bevinden zich enkele straten die de bedrijven in dit deel van het plangebied bereikbaar maken. Parkeren vindt op bedrijvenpark De Hoogt plaats op eigen terrein, met name aan de voorzijde van de bedrijfsbebouwing. Op een aantal percelen is aan de achterzijde van de (bedrijfs)bebouwing een parkeerterrein aanwezig, onder andere op het perceel Hoge Steenweg 85 en op het terrein van het restaurant aan de Hoge Steenweg 101. In de openbare ruimte op het bedrijvenpark zijn geen parkeerplaatsen aanwezig.

3.2 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Hoogt 2014' is hoofdzakelijk conserverend van aard en legt voor het bedrijvenpark de bestaande situatie vast, met inachtneming van de vigerende rechten. Er wordt (via een afwijkingsbevoegdheid) ruimte geboden voor functieverruiming op het bedrijventerrein. Daarnaast zijn in dit bestemmingsplan twee ontwikkelingen mogelijk gemaakt: een nieuwe aansluiting van De Hoogt op de Bergstraat, inclusief de aanleg van twee vrachtwagenparkeerplaatsen (direct), en herontwikkeling van de percelen Hoge Steenweg 83a/85 (via wijzigingsbevoegdheid). Hierna worden de uitgangspunten beschreven.

3.2.1 Actualisering en functieverruiming

Voor bedrijvenpark De Hoogt vigeren in de huidige situatie drie bestemmingsplannen, die verschillende bouw- en gebruiksmogelijkheden bieden.

Deze bestemmingsplannen zijn deels verouderd en sluiten niet in alle gevallen aan bij de feitelijke situatie. Het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Hoogt 2014' biedt een actueel juridisch-planologisch kader voor het totale bedrijventerrein. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn de vigerende rechten zoveel mogelijk gerespecteerd. Zo zijn de bouwvlakken uit de geldende bestemmingsplannen overgenomen en zijn ook de maximaal toegestane goot- en bouwhoogtes voor de bedrijfspercelen niet aangepast.

Voor het bedrijvenpark worden daarnaast kansen gezien om de herkenbaarheid en profilering te versterken. In het 'Sociaal Economisch Beleidsplan 2011 – 2015' en de 'Notitie economische onderbouwing en afweging functieverruiming' zijn de wensen en mogelijkheden nader onderzocht. Het functieprofiel voor het bedrijvenpark wordt omschreven als 'kleinschalig modern' en 'perifere detailhandel'. Functieverruiming wordt noodzakelijk geacht om de locatie aantrekkelijk te maken voor andere gebruikers, leegstand te voorkomen en meer dynamiek op het bedrijvenpark te realiseren. Tot dit doel is binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' functieverruiming mogelijk gemaakt zodat, naast reguliere bedrijven, ook bepaalde vormen van detailhandel, fitnesscentra/sportvoorzieningen en kantoorachtige bedrijven kunnen worden gevestigd. Deze ontwikkelingen zijn niet rechtstreeks mogelijk gemaakt, maar slechts via afwijking. Hierdoor is per geval een locatie-specifieke afweging mogelijk.

3.2.2 Aansluiting De Hoogt - Bergstraat

Voorgeschiedenis

Vanaf 1998 heeft overleg plaatsgevonden tussen de provincie Noord-Brabant en de gemeenten Waalwijk, Tilburg en Loon op Zand met betrekking tot de ombouw van de autoweg N261 tot een snelweg. In juni 2011 is het milieueffectrapport N261 door de gemeente Loon op Zand en de gemeente Waalwijk aanvaard en zijn bestemmingsplannen vastgesteld die de ombouw mogelijk maken. Inmiddels zijn de planologische procedures in beide gemeenten afgerond.

De ombouw van de N261 heeft voor de kern Loon op Zand een ingrijpende aanpassing van de ontsluitingsstructuur tot gevolg. De aansluiting van de Hoge Steenweg op de N261 komt te vervallen en in plaats daarvan wordt ten zuiden van de kern een nieuwe aansluiting gerealiseerd. Vanaf 2001 zijn diverse onderzoeken verricht, waarbij alternatieven voor de ontsluitingsstructuur van de kern Loon op Zand zijn onderzocht. In 2009 heeft de gemeenteraad gekozen voor een variant waarbij de nieuwe ontsluiting van de kern Loon op Zand primair plaatsvindt via de Kasteellaan. Om te voorkomen dat (vracht)verkeer vanaf bedrijvenpark De Hoogt door het centrum van de kern moet rijden, is een secundaire ontsluitingsroute aangewezen aan de westzijde van de N261. Deze route loopt vanaf de nieuwe aansluiting op de N261/A261, via de Heideweg en de Bergstraat, naar bedrijvenpark De Hoogt. Via deze wegen is sprake van een directe route vanaf het bedrijvenpark naar de aansluiting op de N261/A261, waardoor het bedrijvenpark op een goede manier wordt ontsloten. In de Bergstraat is in deze variant een knip voorzien, om te voorkomen dat (vracht)verkeer alsnog gebruik maakt van de dorpslinten in de kern Loon op Zand. Naast (vracht)verkeer vanaf De Hoogt kan ook een deel van het verkeer van en naar het noordelijk deel van Loon op Zand van deze route gebruikmaken. Primair zal echter gebruik worden gemaakt van de route over de Kasteellaan, die ook voor veel bewoners van het noordelijk deel van de kern Loon op Zand de meest directe en snelste route naar de N261/A261 vormt.

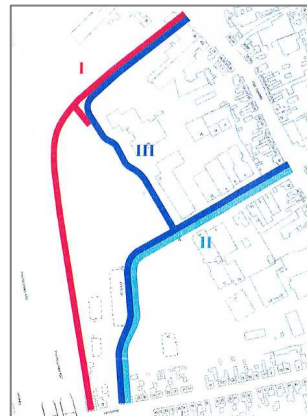
Variantenstudie De Hoogt

De in 2009 gekozen variant gaat er vanuit dat een nieuwe aansluiting wordt gerealiseerd tussen De Hoogt en de Bergstraat. Als uitwerking van deze nieuwe verkeersstructuur zijn in 2010 drie varianten onderzocht voor de route die het verkeer over De Hoogt kan volgen:

- Variant 1: Bergstraat - nieuwe weg parallel aan N261 - Hoge Steenweg (kruising ter hoogte Van Salm-Salmstraat);
- Variant 2: Bergstraat - Lijkpad - De Hoogt - Hoge Steenweg (kruising ter hoogte van Gerlachusstraat);
- Variant 3: Bergstraat - Lijkpad - De Hoogt - Hoge Steenweg (twee kruisingen: ter hoogte van Van Salm-Salmstraat én ter hoogte van Gerlachusstraat).

De varianten zijn beoordeeld op verkeerskundige effecten en kosten. Op 30 september 2010 heeft de gemeenteraad zijn voorkeur uitgesproken voor variant 3 omdat:

- deze variant de beste ontwikkelingsmogelijkheden biedt voor de uitbreiding en intensivering van het bedrijvenpark (De Hoogt III) en de aangrenzende locatie Van Roosmalen;
- deze variant ervoor zorgt dat De Hoogt ook op termijn verkeerskundig (waaronder verkeersveiligheid) en logistiek (laden en lossen) goed blijft functioneren;
- deze variant een redelijk gelijkmatige verdeling geeft van de 'verkeershinder' over het gebied met de hoogste akoestische waarden op een achttal woningen aan de Bergstraat;
- deze variant optimaal werkt binnen de totale ontsluitingsstructuur van de kern Loon op Zand.



De varianten 2 en 3 zijn bovendien aanzienlijk goedkoper dan variant 1, zodat ook op basis van de kostenramingen een voorkeur bestaat voor een route over bedrijvenpark De Hoogt, en niet via een nieuwe weg parallel aan de N261. Met variant 3 is sprake van een oplossing die zowel verkeerskundig als financieel verantwoord en haalbaar is.

Voorkeursvariant

De voorkeursvariant gaat uit van twee aansluitingen van De Hoogt op de Hoge Steenweg: de bestaande aansluiting ter hoogte van de Gerlachusstraat en een nieuwe aansluiting ter hoogte van de Van Salm-Salmstraat. In voorliggend bestemmingsplan is de aansluiting van De Hoogt op de Bergstraat rechtstreeks mogelijk gemaakt, aangezien de betreffende gronden in gemeentelijk eigendom zijn en de onderzoeken die benodigd zijn voor het opnemen van een verkeersbestemming inmiddels zijn verricht. Voor de realisering van het gedeelte van de aansluiting op de locatie Van Roosmalen (Hoge Steenweg 83a/85) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, aangezien op dit moment nog geen sprake is van overeenstemming met de ontwikkelende partij, waardoor het niet mogelijk is om de aansluiting te voorzien van een directe bestemming. Er is gekozen voor een wijzigingsbevoegdheid, zodat het bestemmingsplan na een relatief snelle procedure kan worden gewijzigd om de ontwikkeling (inclusief de realisering van de tweede aansluiting op de Hoge Steenweg) mogelijk te maken.

Inmiddels is gestart met de werkzaamheden voor de ombouw van de N261. In de komende jaren worden ook de nieuwe aansluiting van de Kasteellaan richting de op- en afrit van de N261/A261 gerealiseerd en wordt de Heideweg verlegd. Na afronding van deze werkzaamheden zal de huidige aansluiting van de Hoge Steenweg op de N261 worden afgesloten. Om een goede bereikbaarheid van bedrijvenpark De Hoogt te garanderen, is het noodzakelijk dat op het moment van afsluiten van de bestaande aansluiting Hoge Steenweg / N261 de nieuwe aansluiting van De Hoogt op de Bergstraat in gebruik kan worden genomen.

Inpassing route over De Hoogt

Hoewel een tweede aansluiting van De Hoogt op de Hoge Steenweg wenselijk is voor een gespreide afwikkeling van het verkeer, is de realisering van deze aansluiting niet noodzakelijk voor een goed functionerende verkeersstructuur op het bedrijvenpark. Conform het regionale/gemeentelijke verkeersmodel genereert bedrijvenpark De Hoogt in de huidige situatie circa 1.800 motorvoertuigbewegingen per werkdag, waarvan circa 300 vrachtbewegingen. Dit verkeer wordt volledig afgewikkeld via de bestaande aansluiting op de Hoge Steenweg. Door de nieuwe verbinding tussen De Hoogt en de Bergstraat zal de ontsluiting van het bedrijvenpark verbeteren, aangezien het (vracht)verkeer niet langer gebruik hoeft te maken van de Hoge Steenweg en de bestaande aansluiting De Hoogt/Hoge Steenweg, maar via de nieuwe aansluiting op de Bergstraat direct de kern Loon op Zand kan verlaten.

Uit het verkeersmodel blijkt dat in 2020, bij een aansluiting op de Bergstraat maar zonder de tweede aansluiting op de locatie Van Roosmalen, circa 2.880 motorvoertuigbewegingen per etmaal zullen plaatsvinden over het deel van De Hoogt dat aansluit op de Hoge Steenweg. Omdat het vrachtverkeer in de nieuwe situatie voornamelijk gebruik zal maken van de nieuwe aansluiting op de Bergstraat, wordt in de toekomstige situatie een afname van het aantal vrachtwagenbewegingen op de aansluiting De Hoogt/Hoge Steenweg verwacht: van de 2.880 motorvoertuigbewegingen zijn er circa 150 vrachtwagenbewegingen. Door de nieuwe aansluiting op de Bergstraat zal op het smalste gedeelte van De Hoogt (de huidige toegangsweg vanaf de Hoge Steenweg) het aantal vrachtwagens dus afnemen, waardoor het aantal conflictsituaties tussen vrachtwagens onderling en tussen vrachtwagens en personenauto's sterk wordt verminderd.

Er is in beeld gebracht of de bestaande wegen op De Hoogt de verwachte hoeveelheid verkeer kunnen verwerken. De wegen op De Hoogt zijn/worden ingericht als erftoegangsweg type B, met een snelheidsregime van 30 km/h. Erftoegangswegen zijn bedoeld voor het toegankelijk maken van erven en percelen en zijn primair gericht op het mogelijk maken van diverse manoeuvres met allerlei vervoerwijzen. Op erftoegangswegen is sprake van menging van alle verkeerssoorten. Het 'uitwisselen' gebeurt bij dit type wegen zowel op wegvakken als op kruispunten (*Uitwisselen: zich doelgericht verplaatsen of voertuigen doen voortbewegen, met wisselende snelheid en/of richting. Hier valt ook onder: het verzamelen, verdelen en kruisen van verkeer, en het vertrekken, keren, draaien, stoppen en stallen van voertuigen*). De snelheid van het gemotoriseerd verkeer ligt laag en er kunnen overall oversteekbewegingen worden gemaakt, zowel op wegvakken als op kruispunten. Noemenswaardige problemen worden voorkomen door de lage rijsnelheden en doordat de bestuurders door de korte afstand die ze afleggen alert zijn. De hierbij horende maatvoering is beschreven in het ASVV 2012. Uitgaande van tweerichtingsverkeer is het minimale profiel 4,80 m breed (figuur ASVV 11.2.2), het ideale profiel is 5,80 m breed (figuur ASVV 11.2.1). Het wegprofiel op het smalste gedeelte van De Hoogt (het gedeelte richting de aansluiting op de Hoge Steenweg) is 5,90 meter breed. De openbare ruimte biedt hier dus voldoende ruimte voor het ideale profiel conform de richtlijnen van het CROW (ASVV 2012). Geconcludeerd is dat deze weg geschikt is om het toenemende aantal verkeersbewegingen te verwerken, zeker omdat de hoeveelheid vrachtverkeer op dit deel van de weg zal afnemen.

Op het centrale gedeelte van De Hoogt 2 (de lus rond de bedrijfspercelen De Hoogt 19 t/m 25 en 77) wordt eenrichtingsverkeer ingesteld. Hierdoor ontstaat er ruimte om naast de rijbaan laad- en losgelegenheden te realiseren. In overleg met de bedrijven zal bij de verdere uitwerking van de plannen worden bepaald waar deze laad- en losgelegenheden zullen worden gesitueerd. De bestemming 'Verkeer' biedt voldoende ruimte om de rijbaan én de laad- en losvoorzieningen te realiseren.

3.2.3 Wijzigingsbevoegdheid Hoge Steenweg 83a/85

Zoals aangegeven in paragraaf 3.2.2 heeft de gemeenteraad op 30 september 2010 zijn voorkeur uitgesproken voor het realiseren van een verkeersvariant waarin naast de bestaande aansluiting ter hoogte van de Gerlachusstraat een tweede aansluiting op de Hoge Steenweg wordt gerealiseerd ter hoogte van de Van Salm-Salmstraat. Hoewel een tweede aansluiting uit verkeerskundig oogpunt niet noodzakelijk is, zorgt realisering ervan voor een optimale spreiding van de verkeersbewegingen. In het bestemmingsplan 'De Hoogt III' is reeds een deel van deze nieuwe aansluiting opgenomen. In aansluiting op de nieuwe weg op De Hoogt III is herontwikkeling van het perceel Hoge Steenweg 83a/85 nodig om de weg door te kunnen trekken tot de Hoge Steenweg. Omdat de plannen voor deze nog niet volledig zijn uitgekristalliseerd en de benodigde onderzoeken nog niet zijn verricht, kan voor deze ontwikkeling geen directe bouwtitel worden opgenomen. In plaats daarvan is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid.

Door de aanleg van de nieuwe ontsluitingsstructuur wordt het perceel aan de Hoge Steenweg 83/85 in twee delen gesplitst en zal de huidige bedrijfsfunctie verdwijnen. In plaats daarvan is een herontwikkeling voorzien. Op het oostelijk deel van het perceel kunnen 36 woningen worden gerealiseerd, mogelijk in de vorm van appartementen in een aantal kleinere bouwmassa's van drie bouwlagen hoog. Deze kleinschalige woongebouwen begeleiden de nieuwe ontsluitingsweg en zorgen voor een overgang tussen het bedrijventerrein en de (woon)bebouwing aan de Hoge Steenweg. Op het westelijk deel van het perceel is realisering van een hotel met een maximale hoogte van zes bouwlagen voorzien. In de plint van het hotel kunnen commerciële functies worden gevestigd. Daarnaast kan aan de zuidzijde van het gebied, aan de achterzijde van de percelen aan de Hoge Steenweg, een bouwvolume worden toegevoegd waarin bijvoorbeeld bedrijven, grootschalige detailhandel (met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen en detailhandel in recreatieve branches), horeca of kantoorachtige bedrijven een plek kunnen krijgen. In de wijzigingsbevoegdheid zijn verschillende voorwaarden opgenomen, onder andere met betrekking tot de maximale bouwhoogtes en het maximum aantal toe te voegen woningen.

4 Omgevingsaspecten

Het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Hoogt 2014' legt voor een groot gedeelte van het plangebied de bestaande situatie vast, met inachtneming van de vigerende rechten. Voor die delen van het bestemmingsplan zijn geen milieutechnische onderzoeken noodzakelijk. In het bestemmingsplan zijn daarnaast twee nieuwe ontwikkelingen opgenomen: de aanleg van een nieuwe aansluiting van De Hoogt op de Bergstraat is direct mogelijk gemaakt en voor de herontwikkeling van de percelen Hoge Steenweg 83a/85 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Aangezien de nieuwe aansluiting op de Bergstraat direct mogelijk is op grond van het bestemmingsplan, dienen voor deze ontwikkeling de relevante milieuaspecten te worden onderzocht. In de volgende paragrafen is aangegeven wat de resultaten van de verrichte onderzoeken zijn. Voor de herontwikkeling van de percelen Hoge Steenweg 83a/85 worden de benodigde onderzoeken in het kader van het wijzigingsplan verricht. Hiertoe is als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat er geen sprake mag zijn van milieuhygiënische belemmeringen. Hierna wordt aandacht besteed aan de verschillende omgevingsaspecten.

4.1 Bodem

4.1.1 Bedrijvenpark De Hoogt

Voor locaties waar nieuwe bouwmogelijkheden worden opgenomen, dient een bodemonderzoek te worden verricht om eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen in kaart te brengen. Wanneer een ontwikkeling geen bestemmingswijziging tot gevolg heeft, hoeft er in het kader van het bestemmingsplan geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd; de bodem wordt in dat geval geschikt geacht voor de toegestane functie. Het bodemonderzoek wordt in die gevallen uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen. De bestaande bebouwing en functies op het bedrijvenpark worden gehandhaafd en zijn in dit bestemmingsplan van een passende juridisch-planologische regeling voorzien. Omdat de bestemmingen niet wijzigen ten opzichte van de vigerende bestemmingen, hoeft er geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

4.1.2 Aansluiting De Hoogt - Bergstraat

Ten behoeve van de nieuwe aansluiting van De Hoogt op de Bergstraat is op de percelen Bergstraat 35-37 een verkennend en aanvullend bodemonderzoek¹ verricht. Dit onderzoek is als bijlage opgenomen. Het onderzoek had tot doel om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in beeld te brengen, teneinde vast te stellen of bezwaren bestaan tegen de aanleg van de weg. Op basis van het historisch bodemonderzoek hebben, voor zover bekend, op de locatie geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Om die reden is uitgegaan van de hypothese 'onverdachte locatie'.

Tijdens het verkennend bodemonderzoek (fase 1) is de zijtuin van de woning Bergstraat 37 onderzocht. Tijdens het aanvullend bodemonderzoek (fase 2) zijn het overige deel van het perceel Bergstraat 37, de gronden achter het perceel Bergstraat 37 en het perceel Bergstraat 35 onderzocht. In het verkennend onderzoek zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten voor diverse metalen aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte voor molybdeen aangetoond. In het aanvullend onderzoek zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten voor diverse metalen, PAK en PCB aangetoond.

1 Verkennend en aanvullend bodemonderzoek toekomstige ontsluitingsweg bedrijventerrein De Hoogt II te Loon op Zand, Verhoeven Milieutechniek, 14 mei 2013

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de hypothese 'onverdachte locatie' verworpen, aangezien zowel in het verkennend als in het aanvullend onderzoek in de bovengrond licht verhoogde gehalten voor diverse parameters zijn aangetoond. Tevens is in het grondwater een licht verhoogd gehalte aangetoond. De lichte verhogingen betreffen overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, zijn geen vervolgstappen noodzakelijk. Met het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate vastgesteld. Uit oogpunt van bodem- en grondwaterkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de realisering van de nieuwe weg.

4.2 Geluid

4.2.1 Bedrijvenpark De Hoogt

Industrielawaai

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor bedrijventerreinen waar geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn gevestigd of zijn toegestaan ('industrieterreinen' conform de terminologie van de Wet geluidhinder), een geluidzone moet worden vastgesteld. De geluidzone is het gebied tussen de grens van het industrieterrein en de zonegrens. Aangezien geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn uitgesloten op bedrijvenpark De Hoogt is er geen sprake van een zonering met betrekking tot Industrielawaai.

Wegverkeerslawaai

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en de minimale geluidwering bij geluidsgevoelige objecten (zoals woningen). Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van verschillende wegen. De wegen binnen het plangebied hebben een 30 km/h regime. In het bestemmingsplan worden geen nieuwe (bedrijfs)woningen of andere geluidsgevoelige functies toegelaten. Op grond van de Wet geluidhinder hoeft daarom voor de gronden waar het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, geen akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai te worden verricht.

4.2.2 Aansluiting De Hoogt - Bergstraat

Ten behoeve van de nieuwe aansluiting van De Hoogt op de Bergstraat is akoestisch onderzoek verricht². Het onderzoek, dat als bijlage is opgenomen, had tot doel om de geluidbelasting vanwege de nieuwe weg op de omliggende woningen te bepalen en te in beeld te brengen welke maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting zoveel mogelijk te reduceren. Omdat de aansluiting op de Bergstraat zodanig wordt aangepast dat het reguliere doorgaande verkeer geen gebruik meer kan maken van deze weg, zijn de nieuwe weg en het westelijk deel van de Bergstraat in het onderzoek als één doorgaande weg beschouwd. De (toekomstige) maximumsnelheid van de weg is 30 km/h. Voor de verkeerscijfers is aangesloten bij het verkeersplan van de gemeente, waarin de nieuwe ontsluitingsstructuur voor Loon op Zand is opgenomen. Op basis van het verkeersmodel voor de toekomstige situatie (2020) wordt verwacht dat circa 2.884 motorvoertuigen per etmaal gebruik gaan maken van de nieuwe ontsluitingsroute. Uitgaande van een jaarlijkse groei van het verkeer van 1,5% resulteren in het jaar 2024 circa 3.019 motorvoertuigen per etmaal. In de huidige situatie maken circa 2.350 motorvoertuigen per etmaal gebruik van de Bergstraat.

² Akoestisch onderzoek verkeerslawaai De Hoogt ontsluitingsweg, Ardea acoustics en consult, 16 december 2013

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat bij alle woningen wordt voldaan aan de maximale grenswaarde van 63 dB zoals opgenomen in de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting op de voorgevel van woningen Bergstraat 41 en 43 is het hoogste en bedraagt 61 dB. Bij de woning Bergstraat 33 komt de maximale geluidsbelasting uit op 54 dB ter plaatse van de zijgevel. In de achtertuin van de woning is het geluid, mede door plaatsing van een tuinscherm, lager dan 48 dB. Bij de woning Bergstraat 39 komt de maximale geluidsbelasting uit op 59 dB ter plaatse van de voorgevel. In de achtertuin van de woning is het geluid, mede door de aanwezigheid van de huidige tuinmuur, niet meer dan 40 dB. Bij de woningen Bergstraat 60, 62A en 62B is de geluidsbelasting maximaal 56 dB. Bij de woningen aan de westzijde (Bergstraat 45 en Heideweg 10) is de geluidsbelasting 50 dB bij een toekomstig verharding met een wegdek van klinkers. Hierbij wordt opgemerkt dat het huidige wegdek onder het viaduct is voorzien van asfalt. Dit wegdek wordt voorlopig nog gehandhaafd, waarmee de geluidbelasting ruim 1 dB minder bedraagt.

Op basis van de uitgevoerde geluidsberekeningen blijkt dat na aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg wordt voldaan aan de maximale grenswaarden conform de Wet geluidhinder. Aangezien sprake is van een snelheidsregime van 30 km/h valt de weg buiten het kader van de Wet geluidhinder en is er geen verplichting of mogelijkheid tot vaststelling van een hogere waarde. Formeel vervalt dan ook de eis voor toetsing van de gevel aan het Bouwbesluit. Omdat in deze nieuwe situatie de geluidsbelasting op de achtergevel van de woningen Bergstraat 33 en 39 toeneemt, wordt uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening geadviseerd om voor de verblijfruimten op de 1e verdieping die zich aan de achterzijde bevinden te beoordelen of de gevelisolatie voldoende is voor een binnenwaarde van 33 dB. Voor de zijgevel en voorgevel was altijd al sprake van een hogere geluidsbelasting vanwege de Bergstraat.

Geconcludeerd is dat de aanleg van de nieuwe weg uit akoestisch oogpunt aanvaardbaar is. De maximale grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder worden niet overschreden. Aangezien sprake is van een 30 km/h weg, die buiten het kader van de Wet geluidhinder valt, is het vaststellen van hogere waarden niet mogelijk.

4.2.3 Vrachtwagenparkeerplaatsen langs nieuwe ontsluitingsweg

In verband met de realisering van twee openbare vrachtwagenparkeerplaatsen langs de nieuwe ontsluitingsweg is onderzocht in hoeverre het plan vanuit akoestisch oogpunt inpasbaar is, waarbij eventuele hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen. Het akoestisch onderzoek³ is als bijlage opgenomen.

Voor de beoordeling van geluidhinder vanwege het parkeren van verkeer langs de openbare weg bestaan geen wettelijke regels of richtlijnen. Bij gebrek aan regelgeving is in het akoestisch onderzoek aansluiting gezocht bij de methodiek die in de Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening wordt gebruikt voor beoordeling van het geluid van bedrijfsactiviteiten. In deze situatie is met name de eventuele hinder van piekgeluiden van belang. Eventuele hinder zal in dit geval in belangrijke mate worden bepaald door het piekgeluidsniveau van het sluiten van een autoportier of het ontsnappen van remlucht. Beoordeling van het gemiddelde geluidsniveau is niet zinvol, omdat het parkeren slechts zeer kort optreedt, waardoor het gemiddelde geluidsniveau (gemeten over een totale dag) zeer laag is en aan alle normen voldoet. Op basis van het gestelde in de Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening zou voor het piekgeluid van de parkeerplaatsen kunnen worden uitgegaan van een streefwaarde van 60 dB(A) en een eventuele hogere waarde tot 65 dB(A). Zo nodig kan compensatie worden geboden via extra geluidwerende voorzieningen.

³ Beoordeling geluid openbare parkeerplaatsen voor vrachtwagens langs nieuwe ontsluitingsweg De Hoogt, Ardea acoustics en consult, 20 januari 2014

Bij het parkeren op de parkeerplaats of het vertrekken van een vrachtwagen kunnen er drie soorten piekgeluiden optreden:

- een piekgeluid bij starten en weggrijden van een vrachtwagen;
- een piekgeluid vanwege het sluiten van een portier van de chauffeurscabine;
- een piekgeluid vanwege het ontsnappen van remlucht.

Het ontsnappen van remlucht is de maatgevende bron. In de rapportage is daarom uitgegaan van dat piekgeluid.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ter plaatse van de woningen Bergstraat 39 en Bergstraat 60 vanwege beide parkeerplaatsen wordt voldaan aan de streefwaarde van 60 dB(A). Op de woningen Bergstraat 29, 31 en 33 vinden vanwege de westelijke parkeerplaats overschrijdingen van deze streefwaarde plaats. Vanwege de oostelijke parkeerplaats wordt de waarde van 60 dB(A) nergens overschreden.

Het piekgeluid vanwege de parkeerplaats aan de westzijde komt uit op maximaal 64 dB(A) indien de vrachtwagen in zuidelijke richting staat opgesteld. Wanneer de vrachtwagen in noordelijke richting staat opgesteld, komt het piekgeluid uit op maximaal 62 dB(A). Ten opzichte van de streefwaarde van 60 dB(A) is dus sprake van een overschrijding van 2 à 4 dB(A). De waarde is wel lager dan de gebruikelijke maximale waarde van 65 dB(A). Gezien dit resultaat is geadviseerd om te bepalen in hoeverre het mogelijk is om de westelijke parkeerplaats nog in noordelijke richting te verplaatsen. Gezien de berekeningsresultaten zou een verbetering gerealiseerd worden van 1 à 2 dB(A) indien de parkeerplaats nog 5 à 10 meter verschuift. In dit bestemmingsplan is de parkeerplaats zo ver mogelijk in noordelijke richting verschoven. Door deze verschuiving met circa 8 meter is sprake van een beter resultaat dan waar in het akoestisch onderzoek van is uitgegaan.

Op basis van de uitgevoerde geluidsberekeningen zijn de parkeerplaatsen voor vrachtwagens vanuit akoestisch oogpunt inpasbaar op basis van het beoordelingskader van de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening. In de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening is aangegeven dat bij een overschrijding van de grenswaarde van 60 dB(A) rekening moet worden gehouden met compenserende maatregelen door het verbeteren van de geluidsisolatie van de gevel om binnen in de woning te voldoen aan een binnengrenswaarde van 45 dB(A). Geadviseerd is daarom om rekening te houden met verbetering van de geluidsisolatie van de achtergevel van de relevante woningen. Het zal dan voornamelijk gaan om plaatsing van een geluidsgedempte ventilatievoorziening en verbetering van de kierdichting.

4.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

4.3.1 Bedrijvenpark De Hoogt

Voor bedrijvenpark De Hoogt heeft het bestemmingsplan grotendeels een conserverend karakter. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van de bestaande bedrijven zijn slechts beperkt verruimd ten opzichte van de vigerende regelingen (functieverruiming via afwijking) en er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Vaststelling van het bestemmingsplan leidt dus niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid b van de Wet milieubeheer.

4.3.2 Aansluiting De Hoogt - Bergstraat

Aangezien met name verkeersbewegingen invloed hebben op de luchtkwaliteit, is inzicht in de luchtkwaliteit vereist met betrekking tot de toekomstige ontsluitingsstructuur van De Hoogt. In het kader van de reconstructie van de N261 is een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in de luchtkwaliteit⁴. Dit onderzoek, dat een representatief beeld geeft van de luchtkwaliteit in het plangebied, is als bijlage opgenomen.

Het studiegebied van het luchtkwaliteitsonderzoek wordt gevormd door het te reconstrueren tracé (de N261/A261) en de direct daarop aansluitende wegen. Er zijn berekeningen uitgevoerd voor de jaren 2015 (afrondding reconstructiewerkzaamheden), 2020 en 2025. Voor het gebied rond de beschouwde wegen zijn verspreidingsberekeningen uitgevoerd voor de plansituatie. Uit de verspreidingsberekeningen blijkt dat in geen van de beschouwde jaren sprake is van een overschrijding van de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). De hoogst berekende concentraties doen zich voor in het jaar 2015, waarbij voor NO₂ een maximale waarde is berekend van 31,6 µg/m³ en voor PM₁₀ een maximale waarde van 26,1 µg/m³. Deze waarden liggen ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m³ die in de Wet milieubeheer is opgenomen voor zowel NO₂ als PM₁₀. In het luchtkwaliteitsonderzoek is het perceel Bergstraat 60d, dat in de directe omgeving van het plangebied ligt, specifiek getoetst om meer inzicht te verkrijgen in de immissieconcentraties voor NO₂ en PM₁₀ ter plaatse. Uit de berekeningen blijkt dat in het jaar 2015 de maximale waarde voor NO₂ op dit perceel 24,3 µg/m³ bedraagt. Voor PM₁₀ is een maximale waarde van 25,2 µg/m³ berekend. Naar de toekomst nemen de concentraties verder af. Ter plaatse van dit perceel wordt dus ruimschoots voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer, ook na reconstructie van de N261.

Op basis van het luchtkwaliteitsonderzoek kan worden geconcludeerd dat in het plangebied de grenswaarden zoals opgenomen in de Wet milieubeheer niet worden overschreden, ook niet na reconstructie van de N261 en aanleg van de nieuwe ontsluitingsstructuur voor Loon op Zand. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid a van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmering op voor de aanleg van de nieuwe aansluiting.

4.4 Milieuzonering

4.4.1 Algemeen

Voor het bepalen van de toelaatbare milieucategorieën op bedrijvenpark De Hoogt is gebruik gemaakt van de systematiek van inwaartse zonering overeenkomstig de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

4 Luchtkwaliteitsonderzoek N261, Royal Haskoning, 15 juni 2010

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk. Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand 1.500 meter). In de volgende tabel zijn de milieucategorieën met bijbehorende indicatieve afstand weergegeven.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	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

Vanaf de woningen die in de omgeving van bedrijvenpark De Hoogt staan, zijn de indicatieve afstanden zoals opgenomen in de VNG-brochure uitgezet op het bedrijvenpark. Voor de woningen aan de Hoge Steenweg en de Bergstraat is daarbij uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Aangezien beide straten zijn aan te merken als functioneel gemengde dorpslinten, waar naast woningen ook niet-woonfuncties voorkomen (bedrijven, detailhandel, horeca) en waar, met name op de Hoge Steenweg, sprake is van een relatief hoge verkeersintensiteit, kan deze woonomgeving niet worden gekenmerkt als 'rustige woonwijk'.

De indicatieve afstanden zijn vertaald op perceelsniveau, waarbij de bestaande kadastrale grenzen zijn aangehouden als grens tussen de verschillende milieucategorieën. Dit biedt duidelijkheid richting de eigenaren van de bedrijfspcelen en vergemakkelijkt de plantoetsing. Voor percelen die deels in een lagere en deels in een hogere milieucategorie vallen, is per geval (met inachtneming van het vigerende bestemmingsplan) een keuze gemaakt voor de toegelaten milieucategorie. Bij het bepalen van de milieuzonering is bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan. Zwaardere bedrijvigheid is, gezien het lokale karakter van bedrijvenpark De Hoogt, niet zonder meer gewenst. Aansluitend hierop is in de regels opgenomen dat geluidzoneringsplichtige inrichtingen (zogenoemde 'grote lawaaimakers') niet zijn toegestaan op bedrijvenpark De Hoogt. Risicovolle inrichtingen (inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen) zijn uitsluitend toelaatbaar via afwijking, waarbij geldt dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} /jaar binnen de grenzen van het bedrijfskavel en/of over het openbaar gebied moet liggen. Hierdoor wordt voorkomen dat bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) op (te) korte afstand van de woningen in de kern Loon op Zand kunnen worden gevestigd. Voor bedrijven die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel risicovolle activiteiten plaatsvinden (bijvoorbeeld door de aanwezigheid van een kleine propaanagastank of een kleine ammoniakkoelinstallatie) bieden de regels van het Activiteitenbesluit milieubeheer en/of de omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een inrichting (milieuvergunning) voldoende waarborgen om onveilige situaties te voorkomen.

Door het toepassen van milieuzonering is in planologisch opzicht voorzien in voldoende scheiding tussen de (zwaardere) bedrijven en de woningen. De bedrijfsactiviteiten worden daarnaast in het milieutraject (via de omgevingsvergunning voor milieu of de algemene regels van het Activiteitenbesluit) beperkt in hun mogelijkheden, zodat hinder naar omliggende woningen wordt voorkomen.

4.4.2 Afwijking

Om een onnodig starre regeling te voorkomen, is in de bestemming 'Bedrijventerrein' een afwijkmogelijkheid opgenomen om bedrijven te vestigen in één milieucategorie hoger dan rechtstreeks toegestaan (bijvoorbeeld 3.1 waar 2 is toegestaan). Voorwaarde is dat het 'te zware' bedrijf naar aard en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met de bedrijven die wél zijn toegestaan. Hierdoor ontstaat enige flexibiliteit, maar kan per geval worden getoetst of het betreffende bedrijf geen overlast veroorzaakt voor de omliggende woningen.

4.4.3 Bestaande afwijkende bedrijven

In de huidige situatie is aan de Hoge Steenweg 27 een lederfabriek gevestigd die volgens de bedrijvenlijst van de VNG-brochure in milieucategorie 4.2 valt. Dit bedrijf past niet binnen de (nieuwe) milieuzonering die in het bestemmingsplan is opgenomen, aangezien die ter plaatse bedrijven in maximaal milieucategorie 3.1 toestaat. Het bedrijf is daarom aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf - leerbedrijf categorie 4.2'. Ter plaatse van deze aanduiding is, naast de algemeen toegestane bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 2 en 3.1, ook een leerfabriek in milieucategorie 4.2 toegestaan. De bedrijfsactiviteiten kunnen hierdoor ter plaatse worden voortgezet en (indien dat milieutechnisch haalbaar is) worden uitgebreid.

4.4.4 Staat van bedrijfsactiviteiten

Als bijlage bij de regels is een staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen. Indien een bedrijf zich wil vestigen op bedrijvenpark De Hoogt moet het passen binnen de toegestane milieucategorie. Daarnaast wordt getoetst of het bedrijf voorkomt op de staat van bedrijfsactiviteiten. De staat van bedrijfsactiviteiten is een gefilterde lijst die is gebaseerd op de bedrijvenlijst uit de VNG-brochure. De lijst bevat uitsluitend bedrijfsactiviteiten waarvan de vestiging passend is op het bedrijvenpark. Activiteiten als delfstoffenwinning zijn van de lijst verwijderd. Ook fysiek onmogelijke activiteiten (zoals zeevaart en binnenvaart) zijn niet op de lijst opgenomen. Bedrijven die niet voorkomen op de staat van bedrijfsactiviteiten maar die qua aard en invloed op de omgeving overeenkomen met de bedrijven die wel zijn toegelaten, kunnen worden toegestaan via een omgevingsvergunning voor het afwijken.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas en vloeibare brandstof). Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

4.5.2 Beleidsvisie externe veiligheid

De gemeente Loon op Zand hanteert een Beleidsvisie Externe Veiligheid (april 2010) waarin is aangegeven welke risico's de gemeente acceptabel vindt en op welke wijze ze deze risico's wil beheersen. De acceptatie van de risico's wordt gestuurd door:

- de ambitie om een veilige woonomgeving te creëren voor de inwoners;
- de ambitie om vanuit een economisch en sociaal perspectief bedrijven voldoende kansen te bieden om zich in Loon op Zand te vestigen, een gezonde bedrijfsvoering te ontwikkelen en werkgelegenheid te creëren.

Het beleid op de bedrijventerreinen is erop gericht om plaats te blijven bieden aan de bestaande risicovolle bedrijven, onder voorwaarde dat de risicocontouren niet over het perceel van andere bedrijven of particulieren komen te liggen. Nieuwe risicovolle bedrijven worden op bedrijventerreinen toegelaten, onder voorwaarde dat de risicocontour binnen de eigen perceelgrens blijft en/of op openbaar gebied ligt. Er wordt naar gestreefd dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. Indien noodzakelijk voor het in stand houden van de industriële activiteiten of voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties zal de gemeente Loon op Zand een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico toestaan, mits daarvoor zwaarwegende belangen bestaan. Volgens de wettelijk vastgelegde verantwoordingsplicht groepsrisico zal de gemeente een eventuele overschrijding goed moeten onderbouwen conform de daarvoor geldende criteria. Binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting worden geen nieuwe kwetsbare objecten toegelaten met verminderd zelfredzame personen.

4.5.3 Risicovolle inrichtingen

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden risicovolle inrichtingen benoemd. Ook wordt daarin voor bepaalde gevallen aangegeven welke afstanden (voor het plaatsgebonden risico) moeten worden aangehouden, of in welk gebied (voor het groepsrisico) nader onderzoek moet worden gedaan. Naast het Bevi hebben provincies en gemeenten ook nadrukkelijk een eigen verantwoordelijkheid om risico's voor hun burgers te beperken en te beheersen. Gemeenten hebben de wettelijke taak om te zorgen voor een schone, gezonde en veilige leefomgeving voor hun inwoners. Vanuit de verantwoordelijkheid om burgers een veilige leefomgeving te bieden en vanuit het besef dat risico's onvermijdelijk zijn, heeft de gemeente Loon op Zand de Beleidsvisie Externe Veiligheid opgesteld, waarin is aangegeven hoe wordt omgegaan met externe veiligheid binnen de gemeentegrenzen.

Bedrijventerreinen zijn in principe het meest geschikte gebiedstype om risicovolle bedrijven toe te laten. Dit betekent echter niet dat de gemeente Loon op Zand deze bedrijven onbeperkt toelaat op bedrijventerreinen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe risicovolle bedrijven. Bestaande Bevi-bedrijven blijven toegestaan onder voorwaarde dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} /jaar van deze bedrijven niet verder groeit. Nieuwe Bevi-bedrijven of overige risicovolle bedrijven worden slechts toegelaten onder de voorwaarde dat de PR 10^{-6} /jaar contour binnen de eigen perceelgrens blijft of slechts op openbaar gebied ligt. Het is dus niet toelaatbaar dat de 10^{-6} /jaar contour van risicovolle bedrijven over het perceel van particulieren of andere bedrijven komt te liggen.

Op bedrijvenpark De Hoogt zijn geen inrichtingen gevestigd die onder het regime van het Bevi vallen. In de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn Bevi-plichtige inrichtingen dan ook niet toegestaan. Wel is, overeenkomstig de Beleidsvisie Externe Veiligheid, een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om nieuwe Bevi-inrichtingen toe te staan. Voorwaarde is dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} /jaar binnen de grenzen van de inrichting en/of over het openbaar gebied ligt en dat het groepsrisico verantwoord moet zijn.

4.5.4 Transport gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Momenteel wordt op rijksniveau gewerkt aan de Basisnetten voor weg, spoor en water. De basisnetten worden opgenomen in het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev), waarvan vaststelling in de loop van 2014 is voorzien. De (geactualiseerde) Circulaire Rnvgs sorteert voor op dit nieuwe beleid.

Direct ten westen van het plangebied ligt de A261/N261. Deze weg is niet opgenomen in het (ontwerp) Basisnet Weg, aangezien geen sprake is van het transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. De weg is wel opgenomen in de risicoatlas wegtransport, die begin 2006 is geactualiseerd. Op de risicoatlas wegtransport is aangegeven dat voor de N261 geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} /jaar. De N261 is ook geen aandachtspunt in het kader van het groepsrisico. In het kader van de ombouw van de N261 is een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheidsrisico's en is een verantwoordingsparagraaf opgesteld⁵. Deze rapportage is als bijlage opgenomen. In lijn met de risicoatlas wegtransport is geconcludeerd dat de normen voor het plaatsgebonden risico vanwege deze weg niet worden overschreden en dat het groepsrisico gering is. Na ombouw van de N261 ligt het groepsrisico onder $0,01 \times$ de oriëntatiewaarde.

4.5.5 Buisleidingen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In de nabijheid van het plangebied ligt één buisleiding waarop het Bevb van toepassing is. Ten zuiden van de kern Loon op Zand ligt de aardgaswinlocatie Waalwijk Zuid. Deze winlocatie is met een aardgastransportleiding van Northern Petroleum Nederland B.V., met een diameter van 273 mm en een druk van 90 bar, verbonden met het verwerkingsbedrijf op industrieterrein Haven in Waalwijk. De leiding loopt ten zuiden van de kom Loon op Zand in westelijke richting naar de N261/A261 en kruist deze weg. Vervolgens loopt de leiding ten westen van de N261 in noordelijke richting naar Waalwijk.

Om de risico's vanwege deze leiding in beeld te brengen, is in het kader van de bestemmingsplannen 'Kom Loon op Zand 2011' en 'Buitengebied' een kwantitatieve risicoanalyse (QRA)⁶ verricht. De rapportage is als bijlage opgenomen. In de QRA zijn de externe veiligheidsaspecten van de aardgastransportleiding onderzocht. De leiding heeft in de huidige situatie op een vijftal plaatsen een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} /jaar of meer. Binnen deze contouren zijn geen kwetsbare objecten gelegen. Er geldt daarom geen saneringsplicht. Het groepsrisico langs de aardgastransportleiding blijft $0,15$ onder de oriëntatiewaarde. Op korte termijn zal een technische aanpassing van de leiding plaatsvinden, waardoor de druk van de leiding 44 bar wordt in plaats van 90 bar. Northern Petroleum Nederland B.V. heeft een berekening laten uitvoeren, waaruit blijkt dat bij een druk van 44 bar de PR 10^{-6} /jaar contour op de leiding zelf ligt. Door aanpassing van de leiding zal naar verwachting ook het groepsrisico afnemen.

4.5.6 Verantwoording groepsrisico

Zoals uit voorgaande paragrafen blijkt, zijn voor voorliggend bestemmingsplannen twee risicobronnen relevant:

- het transport van gevaarlijke stoffen over de N261/A261;
- het transport van aardgas door de hogedruk gasleiding ten westen van de N261/A261.

⁵ Verantwoording groepsrisico bestemmingsplan 'N261 Reconstructie Noord' en bestemmingsplan 'N261 Reconstructie Zuid', 27 april 2011

⁶ Kwantitatieve risicoanalyse externe veiligheid ten gevolge van de aardgastransportleiding kern 'Loon op Zand', 23 december 2010

Uit de kwantitatieve risicoanalyses die voor deze bronnen zijn verricht, is gebleken dat het plaatsgebonden risico geen knelpunten oplevert en dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. In het kader van het bestemmingsplan 'De Hoogt III' zijn de aspecten met betrekking tot de verantwoording van het groepsrisico in beeld gebracht. Geconcludeerd is dat de bestemming 'Bedrijventerrein' op De Hoogt impliceert dat gebruikers over het algemeen mobiel zijn en in staat zijn zelfstandig het gebied te verlaten. De ontsluiting van De Hoogt (via de Hoge Steenweg en het Lijkpad) werd voldoende geacht. Deze situatie zal ten gevolge van de realisering van een nieuwe aansluiting op de Bergstraat en een tweede aansluiting op de Hoge Steenweg verder verbeteren. Uit informatie van de Veiligheidsregio is gebleken dat de bestrijdbaarheid voldoende is. De (beperkte) toename van het groepsrisico ten gevolge van de realisering van De Hoogt III werd dan ook verantwoord geacht.

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en maakt geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk. Het groepsrisico zal dan ook niet toenemen ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Hoogt 2014'. Gezien de beperkte hoogte van het groepsrisico en met inachtneming van de goede zelfredzaamheid en bereikbaarheid van het gebied, wordt de hoogte van het groepsrisico verantwoord geacht.

4.6 Waterhuishouding

4.6.1 Beleid Waterschap Brabantse Delta

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen het beheersgebied van Waterschap Brabantse Delta. Het beleid van het waterschap is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015 'water beweegt'. Het Waterbeheerplan omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. Het plan bouwt voort op bestaand beleid, waaronder het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Kaderrichtlijn Water. Het beleid van Waterschap Brabantse Delta is gericht op het beschermen tegen overstromingen, het zuiveren van afvalwater en het zorgen voor de kwaliteit van oppervlaktewater en voor het waterpeil. Stedelijke ontwikkelingen dienen 'waterneutraal' plaats te vinden. Ingrepen mogen in principe geen veranderingen aan het watersysteem teweeg brengen. Het waterschap stimuleert het afkoppelen van verharde oppervlakken van de riolering ten behoeve van een duurzaam watersysteem en een efficiëntere waterketen. Hiermee kan de toevoer van hemelwater aan de grond zo veel mogelijk doorgang vinden en wordt het hemelwater niet versneld afgevoerd. Ook wordt het schone water op deze wijze niet vermengd met het vervuilde water.

4.6.2 Watertoets

Bij de voorbereiding van bestemmingsplannen is overleg met het waterschap verplicht. De resultaten van dat overleg en een beschrijving van de wijze waarop rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het watersysteem, moeten in de toelichting vermeld staan. Waterschap Brabantse Delta blijft inzetten op een vroegtijdige inbreng van het waterbelang in alle vormen van ruimtelijke plannen en op uitbouw van de samenwerking met gemeenten op dit vlak.

Uitgangspunt bij de watertoets is het zoveel mogelijk voorkomen van negatieve gevolgen voor het watersysteem (waterkeringen, wateren en grondwater) door ruimtelijke plannen en besluiten. Dergelijke plannen moeten minstens waterneutraal zijn en waar mogelijk waterpositief. De waterveiligheid, de waterkwaliteit en de waterkwantiteit mogen door de plannen niet achteruitgaan. Als dit redelijkerwijs niet mogelijk is, dienen de negatieve gevolgen te worden gecompenseerd. De compenserende maatregelen worden bij voorkeur binnen het plangebied genomen, om afwenteling naar andere gebieden te voorkomen.

4.6.3 Water in het plangebied

Binnen het plangebied is weinig oppervlaktewater aanwezig. In de groenzone in het westelijk deel van het plangebied ligt een watergang. Daarnaast vindt hier berging van regenwater plaats in de vorm van retentievoorzieningen/bergingsvijvers. De watergang is, overeenkomstig de vigerende bestemmingsplannen, bestemd als 'Water'. De retentievoorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Groen' en zijn daardoor ook positief bestemd. Binnen alle bestemmingen zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Hierdoor is het mogelijk om overal in het plangebied water aan te leggen of voorzieningen voor wateraanvoer, waterafvoer en waterberging te treffen. Het bestemmingsplan biedt daardoor maximale flexibiliteit voor wat betreft de waterhuishoudkundige invulling van het plangebied.

Het huidige watersysteem in het plangebied bestaat uit een gemengd rioolstelsel op De Hoogt I en een gescheiden rioolstelsel op De Hoogt II en III. Het regenwater afkomstig van De Hoogt II en III stroomt af naar de aanwezige retentie- en infiltratievoorzieningen, waarmee invulling is gegeven aan de eerste stap van de trits infiltreren-bergen-afvoeren. De infiltratievoorzieningen hebben een overcapaciteit ten opzichte van de randvoorwaarden van het waterschap. Omdat het schone hemelwater afkomstig van de dakvlakken en verharding afstroomt naar de retentie- en infiltratievoorzieningen, is het van belang dat bij de bouw van nieuwe panden gebruik wordt gemaakt van milieuvriendelijke, niet-uitlogende bouwmaterialen. Hierdoor kan vervuiling van het afstromende regenwater worden voorkomen.

4.6.4 Aansluiting De Hoogt - Bergstraat

Ten gevolge van de nieuwe aansluiting van De Hoogt op de Bergstraat zal het verhard oppervlak in het zuidwestelijk deel van het plangebied toenemen. De toename is beperkt, aangezien de bestaande bebouwing en verharding op de percelen Bergstraat 35 en 37 wordt verwijderd en omdat een gedeelte van de bedrijfsbestemming op De Hoogt II (die volledig kon worden verhard) komt te vervallen. Voor de afvoer van het schone hemelwater van de nieuwe ontsluitingsweg wordt aangesloten op het bestaande systeem van De Hoogt II, waarbij gebruik wordt gemaakt van de retentievoorzieningen langs de westelijke plangrens. Eventueel kan in de nieuw aan te leggen groenstroken aan weerszijden van de weg aanvullende ruimte voor waterberging worden gevonden. In overleg met het waterschap zal de definitieve invulling worden vormgegeven.

4.6.5 Overleg waterschap

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Hoogt 2014' is in vooroverleg verstuurd naar waterschap Brabantse Delta. De opmerkingen van het Waterschap zijn verwerkt in deze waterparagraaf.

4.7 Ecologie

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. Als gevolg van ontwikkelingen op Europees niveau heeft de laatste jaren een actualiseringslag plaatsgevonden binnen het nationaal natuurbeschermingsrecht. Met de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig in nationale wetgeving geïmplementeerd. De twee sporen hebben daarbij elk hun eigen wettelijk verankering. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten.

4.7.1 Bedrijvenpark De Hoogt

Gebiedsbescherming

Ten noorden van de kern Loon op Zand ligt het Natura 2000-gebied 'Loonse en Drunense Duinen en Leemkuilen'. Aangezien voorliggend bestemmingsplan een conserverend karakter heeft en het plangebied niet direct grenst aan het Natura 2000-gebied, is er geen sprake van een externe werking op het gebied. Het bestemmingsplan heeft daarom geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied. In de directe omgeving van de kern Loon op Zand (zowel ten noorden, ten westen als ten zuiden van de kern) liggen gebieden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Binnen het plangebied komen geen gebieden voor met een EHS-status. Voor wat betreft EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Voorliggend bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de EHS.

Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. In deze wet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie staat. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Hoogt 2014' is voornamelijk conserverend van aard. De bestaande bebouwing en functies in het gebied worden gehandhaafd en zijn van passende bestemmingen voorzien. Onderzoek naar flora en fauna is voor het conserverende deel van het bestemmingsplan dus niet noodzakelijk.

4.7.2 Aansluiting De Hoogt - Bergstraat

Quickscan flora en fauna

Ten behoeve van de aanleg van de nieuwe aansluiting tussen De Hoogt en de Bergstraat is onderzoek gedaan naar de mogelijk aanwezige natuurwaarden op de percelen Bergstraat 35 en 37⁷. De quickscan flora en fauna, die als bijlage is opgenomen, heeft bestaan uit een bureaustudie en een eenmalig terreinbezoek (uitgevoerd op 4 april 2013). Om de aanleg van de nieuwe weg mogelijk te maken zal de aanwezige bebouwing op de percelen Bergstraat 35 en 37 (woningen en schuren/garages) worden gesloopt en zal tuininrichting worden verwijderd.

Beschermde natuurgebieden

Uit de bureaustudie is gebleken dat de ontwikkelingslocatie geen deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Het dichtstbijzijnde EHS-gebied ligt circa 35 meter ten westen van het onderzoeksgebied. Van directe aantasting van de EHS is geen sprake en de ontwikkeling heeft geen effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS in de nabijheid van het onderzoeksgebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Loonse en Drunense Duinen en Leemkuilen) ligt circa 530 meter ten noorden van de locatie. Gezien de beperkte impact van de werkzaamheden zijn effecten op het Natura 2000-gebied uit te sluiten.

7 Quickscan flora en fauna Bergstraat 35-37 te Loon op Zand, Croonen Adviseurs, 16 april 2013

Beschermde soorten

Op de ontwikkelingslocatie is sprake van twee biotopen: gebouwen en tuingroen. Gebouwen vormen in potentie een geschikt leef- en broedgebied voor onder andere vogels en zoogdieren (met name vleermuizen). Tijdens het terreinbezoek zijn de huismus, ekster, merel, kauw en zwarte kraai waargenomen. De gebouwen in het onderzoeksgebied bieden geschikte nestlocaties voor algemene vogelsoorten zoals de kauw, maar ook voor de huismus (categorie 1-4 soort). De huismussen zijn zingend en roepend waargenomen en vertoonden broed- en territoriumindicerend gedrag. Tijdens het terreinbezoek zijn geen nesten waargenomen in het onderzoeksgebied. Echter, tijdens het terreinbezoek was het broedseizoen pas net aangevangen. Nesten van de huismus in het onderzoeksgebied zijn niet uit te sluiten gezien de aanwezigheid van de huismussen en het zeer geschikte biotoop in de onderzoeksgebied en omgeving. Op basis van de bureaustudie zijn in de omgeving van het onderzoeksgebied een aantal andere vogelsoorten van categorie 1-4 waargenomen (boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstraat, havik, kerkuil, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil en wespandief). Met uitzondering van de huismus, bieden de gebouwen geen geschikte nestlocaties voor deze overige categorie 1-4 soorten. Er zijn dan ook geen jaarrond beschermde nesten van deze soorten aangetroffen.

Gebouwen vormen in potentie geschikte verblijf- en rustplaatsen voor vleermuizen. In de gebouwen vormen betimmeringen, overhangende dakpannen, kieren, gaten en spouwmuuren een geschikte verblijfplaats voor vleermuizen. Aanwezige spouwmuurgaten, dakpannen en betimmeringen bieden gebouwbewonende vleermuizen toegang tot de gebouwen of de vleermuizen verblijven achter deze elementen. In de woningen binnen het onderzoeksgebied zijn dergelijke elementen aanwezig in de vorm van overhangende dakpannen. De overhangende dakpannen bevinden zich op een geschikte hoogte voor vleermuizen. Er is actief gezocht naar sporen en uitwerpselen die duiden op het gebruik van het onderzoeksgebied door vleermuizen. Deze zijn niet aangetroffen, mede vanwege de seizoensgebonden activiteiten van vleermuizen. Op basis van de bureaustudie en de voor vleermuizen geschikte gebouwen is echter niet uit te sluiten dat in de betreffende gebouwen sprake is van verblijf- en/of rustplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen (gewone- en ruige dwergvleermuis en laatvlieger).

De vegetatie in de tuinen van Bergstraat 35 en 37 bestaat naast bestrating uit algemene grassen en algemene tuinplanten zoals taxus, lavendel en haagbeuk. De westelijke grens van de ontwikkelingslocatie wordt gevormd door laurierstruiken. De vegetatie in het onderzoeksgebied bestaat uit algemene soorten en is floristisch gezien weinig interessant. Beschermde plantensoorten zijn niet aangetroffen en worden in het aangetroffen biotoop ook niet verwacht.

Het tuingroen biedt een geschikt leefgebied voor algemeen voorkomende zoogdieren, zoals muizen en spitsmuizen. Daarnaast kunnen soorten als konijn en egel voorkomen in het onderzoeksgebied. In de omgeving van het onderzoeksgebied zijn de zwaarder beschermde eekhoorn, steenmarter, das en waterspitsmuis waargenomen. Het onderzoeksgebied biedt geen geschikt leefgebied voor de eekhoorn (een soort van bosrijke omgevingen) en de waterspitsmuis. De das is een schuwe soort die de voorkeur heeft voor kleinschalig akker- en weiland met verspreide bosjes en niet dicht bij menselijke bedrijvigheid voorkomt. De soort komt niet voor nabij de bebouwing van Loon op Zand. Het onderzoeksgebied biedt echter wel een potentieel geschikt foerageer- en/of leefgebied voor de steenmarter. De steenmarter komt door zijn grote aanpassingsvermogen in vrijwel alle biotopen voor. In het onderzoeksgebied zijn echter geen aanwijzingen aangetroffen die wijzen op het voorkomen van deze soort.

Het tuingroen biedt geen geschikte verblijf- en rustplaatsen voor vleermuizen. Het wordt verwacht dat vleermuizen foerageren in en rondom het onderzoeksgebied.

Het struikgewas biedt geschikte nestlocaties voor algemene (broed)vogels. Het tuingroen biedt echter geen geschikte nestlocaties voor de in de omgeving waargenomen vogelsoorten van categorie 1-4. Er zijn dan ook geen jaarrond beschermde nesten van deze soorten aangetroffen in dit biotoop. Het tuingroen biedt een geschikt landbiotoop voor algemene amfibieën, zoals de gewone pad en bruine kikker. Zwaarder beschermde amfibieën worden op basis van het biotoop niet verwacht. Op basis van de bureaustudie zijn de heikikker, poelkikker, kamsalamander, rugstreeppad, boomkikker, alpenwatersalamander en vinpootsalamander in de omgeving van het onderzoeksgebied waargenomen. Gezien de habitatseisen biedt het tuingroen echter geen geschikt leefgebied voor deze soorten. Het onderzoeksgebied biedt geen geschikt biotoop voor reptielen zoals de in de omgeving waargenomen hazelworm en levendbarende hagedis. Door afwezigheid van oppervlaktewater in het onderzoeksgebied is de aanwezigheid van (beschermde) vissoorten zoals de bittervoorn, grote modderkruiper, bierpje en kleine modderkruiper uit te sluiten. Het onderzoeksgebied biedt geen geschikt biotoop voor beschermde vlinders en libellen.

Advies

Op basis van de resultaten van de quickscan kan worden geconcludeerd dat de ontwikkelingslocatie mogelijk een geschikte habitat vormt voor nesten van vleermuizen en huismussen. Overige zwaarder beschermde soorten zijn niet aangetroffen en het onderzoeksgebied biedt geen geschikt leefgebied voor deze soorten. Het is noodzakelijk om nader onderzoek uit te voeren naar het voorkomen van vleermuizen en jaarrond beschermde nesten van de huismus om het effect van aantasting of verstoring te kunnen inschatten. Indien functioneel leefgebied van vleermuizen en de huismus wordt aangetast of verstoord door de ingreep, wordt geadviseerd een mitigatieplan op te stellen.

Nader onderzoek vleermuizen en huismussen

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan flora en fauna heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de aanwezigheid van vleermuizen en huismussen⁸. Het onderzoek, dat als bijlage is opgenomen, heeft bestaan uit vier veldbezoeken waarbij onderzoek is gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen en twee veldbezoeken waarbij onderzoek is gedaan naar de aanwezigheid van huismussen.

Tijdens het onderzoek zijn in het onderzoeksgebied en in de directe omgeving meerdere vleermuissoorten aangetroffen. Belangrijke foerageergebieden en vliegroutes zijn in het onderzoeksgebied echter niet aangetroffen. Er zijn geen vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen in het onderzoeksgebied en het gebied maakt geen essentieel onderdeel uit van het leefgebied van de soort. Geen van de aangetroffen vleermuissoorten heeft een duidelijke binding met het onderzoeksgebied. Negatieve effecten door de sloop van de bebouwing zijn dan ook niet te verwachten. Tijdens het onderzoek is de huismus niet aangetroffen in het onderzoeksgebied. Door het ontbreken van vaste rust- of verblijfplaatsen en een geschikt biotoop in het plangebied worden negatieve effecten niet verwacht. Met de voorgenomen ontwikkeling worden daarom geen negatieve effecten verwacht. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is voor vleermuizen en huismussen niet noodzakelijk.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

Het landschap van de gemeente Loon op Zand heeft de afgelopen eeuwen grote veranderingen ondergaan. Oorspronkelijk bestond het grootste gedeelte van de gemeente uit heide en stuifzand. De kern Loon op Zand is ontstaan op een oude dekzandrug.

⁸ Nader onderzoek vleermuizen en huismussen Bedrijvenpark De Hoogt, Loon op Zand, Eelerwoude, 11 november 2013

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is zichtbaar dat het (buiten)gebied rondom de kern een hoge/middelhoge indicatieve archeologische waarde heeft. Voor de bebouwde kom van Loon op Zand is sprake van een onbekende archeologische verwachtingswaarde.

4.8.1 Bedrijvenpark De Hoogt

Voorliggend bestemmingsplan is grotendeels een conserverend bestemmingsplan. De gronden binnen het plangebied zijn grotendeels reeds geroerd en in het bestemmingsplan worden planologisch gezien geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In het bestemmingsplan is daarom geen specifieke regeling opgenomen voor archeologie. Een passende bescherming voor de mogelijk aanwezige archeologische waarden zal worden meegenomen in het gemeentelijke archeologiebeleid op basis van de nog op te stellen gemeentelijke archeologiekaart.

Het oorspronkelijke wegenpatroon van de kern Loon op Zand was tot in de 20e eeuw uitgangspunt voor de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van de kern. Langs een aantal wegen, waaronder de Bergstraat en de Hoge Steenweg, is karakteristieke lintbebouwing ontstaan. Deze lintbebouwing is in de huidige structuur nog herkenbaar en heeft dan ook cultuurhistorische betekenis. Binnen het plangebied ligt daarnaast het Lijkpad, één van de historische verbindingen tussen Loon op Zand en Kaatsheuvel. Verder is in het plangebied geen sprake van monumentale of cultuurhistorisch waardevolle objecten. Voorliggend bestemmingsplan doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische elementen in en rond het plangebied.

4.8.2 Aansluiting De Hoogt - Bergstraat

In voorliggend bestemmingsplan is voorzien in de aanleg van een nieuwe aansluiting van De Hoogt op de Bergstraat. De nieuwe weg is zodanig gesitueerd dat het tracé van het historische Lijkpad niet hoeft te worden verlegd. Verder is er geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle elementen op of in de directe omgeving van deze locatie.

Op grond van de Monumentenwet 1988 zijn gemeenten verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met archeologie. Voor het nieuwe tracé van de aansluiting van De Hoogt op de Bergstraat is daarom een archeologisch bureau- en karterend booronderzoek verricht⁹. Het onderzoek, dat als bijlage is opgenomen, heeft bestaan uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een booronderzoek. In het onderzoeksgebied zijn 11 boringen gezet tot een diepte van minimaal 160 cm onder maaiveld. Het doel van het onderzoek was het specificeren van de archeologische verwachting in het onderzoeksgebied.

Op basis van het onderzoek zijn de volgende conclusies te trekken:

- Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat voor het plangebied een hoge verwachting geldt voor de aanwezigheid van archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum tot en met de Late Middeleeuwen. Deze verwachting is gebaseerd op de landschappelijke ligging van het plangebied in een zone met dekzandruggen en op het voorkomen van hoge zwarte enkeerdgronden in het plangebied.
- Op basis van historisch kaartmateriaal is vastgesteld dat het plangebied vermoedelijk altijd onbebouwd is geweest. Het oudst geraadpleegde kaartmateriaal van het plangebied uit het begin van de 19e eeuw laat ter plaatse van het plangebied heide zien. Ook op jonger kaartmateriaal staat geen bebouwing aangegeven, waardoor voor de Nieuwe tijd daarom een lage verwachting op het aantreffen van archeologische (nederzettingen)resten bestaat.

⁹ LWM, Archeologisch bureau- en karterend booronderzoek ontsluitingsweg De Hoogt te Loon op Zand, 15 mei 2013

- In de ondergrond van het plangebied ligt dekzand. In een groot deel van het plangebied is de top van het dekzand zodanig verstoord, dat geen archeologische vindplaatsen meer te verwachten zijn. De bodem is namelijk tot een diepte van meer dan een meter verstoord geraakt. Ter plaatse van vijf boringen is deze verstoring niet zodanig en reikte die tot 70 cm –Mv. In de top van het dekzand zijn nog gley-verschijnselen (roestvlekken) aanwezig. Mogelijk is hier het diepere deel van de oude bodem nog aanwezig. De bodemlagen erboven (waaronder alle in- en uitspoelingslagen en een eventueel plaggendek) zijn daarentegen door vergraving verdwenen. Dit is niet het geval in drie van de boringen, waar ook nog resten van inspoelingslagen aanwezig zijn. Deze zijn wel als gevolg van omwerking geroerd getuige het voorkomen van onder meer modern glas en baksteen.
- Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen, die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats in het plangebied.

Concluderend geldt een lage verwachting voor het aantreffen van archeologische vindplaatsen voor met name de periode Laat-Paleolithicum – Late Middeleeuwen. Deze verwachting is met name gebaseerd op de gedeeltelijk tot volledige verstoring van de top van het dekzand en het ontbreken van archeologische indicatoren. Voor de Nieuwe tijd bestond op basis van het bureauonderzoek reeds een lage archeologische verwachting.

Advies

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek bestaat er in archeologisch opzicht geen bezwaar tegen een bestemmingsplanwijziging in het plangebied met het oog op de aanleg van een weg. Het terrein is reeds grotendeels verstoord, kent een lage verwachting en is daarmee vanuit archeologische optiek geschikt voor de toekomstige inrichting. Er hoeven daarmee ten behoeve van de archeologische monumentenzorg (AMZ) geen aanvullende maatregelen te worden genomen.

4.9 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen geen kabels of leidingen die een planologische bescherming behoeven. In paragraaf 4.5.4 is aandacht besteed aan de aardgasleiding ten westen van het plangebied (aan de westzijde van de N261/A261). De leiding ligt niet in het plangebied en ook de belemmeringenstrook reikt niet tot binnen de plangrenzen.

5 Juridische beschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Hoogt 2014' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden op De Hoogt. In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de gewenste ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. Ook vanwege deze aspecten is een aantal randvoorwaarden naar voren gekomen dat in het bestemmingsplan moet worden opgenomen.

In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling hebben gekregen in het eigenlijke plan (regels en verbeelding). De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en in beeld op een verbeelding. Verbeelding en regels zijn één geheel en zijn niet afzonderlijk leesbaar. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geformuleerde uitgangspunten. Voorts is aangesloten bij het gemeentelijke Handboek digitale bestemmingsplannen. Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels.

5.2 Systematiek

Het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Hoogt 2014' is hoofdzakelijk gericht op het beheer van de bestaande situatie. De vigerende rechten (zowel qua gebruik als qua bebouwing) zijn daarbij zoveel mogelijk gerespecteerd. Voor de delen van het plangebied die nog niet bebouwd zijn, zijn de vigerende bouwmogelijkheden overgenomen.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Omdat het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Hoogt 2014' met name is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie, is een relatief gedetailleerde systematiek gekozen. De wijze van bestemmen biedt echter voldoende mogelijkheden voor het oprichten, vervangen en uitbreiden van bebouwing en voor het (in beperkte mate) veranderen van het gebruik van gronden, al dan niet via een omgevingsvergunning voor het afwijken. Het bestemmingsplan is daardoor voldoende flexibel en speelt in op (voorzienbare) ontwikkelingen. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5.3 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP 2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 5.4 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn (hoofd)gebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (maximum bebouwingspercentage, maximale goot- en bouwhoogte en dergelijke). In een aantal bestemmingen zijn buiten de bouwvlakken bijgebouwen toegestaan. Ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals erfafscheidingen, lichtmasten en vlaggenmasten) zijn onder voorwaarden toegestaan buiten de bouwvlakken. Daarnaast bevatten de verschillende bestemmingen specifieke gebruiksregels en is per bestemming bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (uitgezonderd die waarvoor krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen nodig is) indien dit noodzakelijk is in verband met het bewerkstelligen van voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoeken, met name op hoeken van wegen en paden. In paragraaf 5.4 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelregel;
- algemene gebruiksregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.4 Toelichting op de bestemmingen

Agrarisch

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik. Daarnaast zijn onder andere groenvoorzieningen en water- en retentievoorzieningen toegestaan. De bestemming is opgenomen voor de onbebouwde agrarische gronden binnen het plangebied. Gebouwen en overkappingen zijn daarom niet toegestaan. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn regels opgenomen.

Bedrijventerrein

Op bedrijventerrein De Hoogt komen bedrijven voor van verschillende schaal en grootte. Het bedrijventerrein is met name ingevuld met lokale bedrijven, waarvan de milieucategorie varieert van categorie 2 tot categorie 4. De aard van de bedrijvigheid is divers.

Op De Hoogt komen productiebedrijven (metaalbedrijven, timmerwerkfabrieken), bouwbedrijven, lederfabrieken en groothandelsbedrijven naast elkaar voor. Aan De Hoogt 20 is een brandweerkazerne gevestigd. De kavelgrootte van de bedrijven ligt over het algemeen tussen de 1.000 en 5.000 m². Op een aantal locaties is een bedrijfswoning aanwezig. Naast bedrijven zijn op een aantal locaties detailhandelsvestigingen gesitueerd. Het betreft volumineuze detailhandel, in de vorm van garagebedrijven en de verkoop van caravans. Daarnaast is op het perceel De Hoogt 9 een bouwmarkt/doe-het-zelf winkel gevestigd.

Alle bedrijfspercelen zijn bestemd als 'Bedrijventerrein'. De gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 2 t/m 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels). Door middel van aanduidingen is op de verbeelding aangegeven welke categorieën zijn toegestaan. In de huidige situatie is op de locatie aan de Hoge Steenweg 27 een lederfabriek gevestigd, behorend tot milieucategorie 4.2. Deze bedrijvigheid past niet binnen de (nieuwe) milieuzonering die in het bestemmingsplan is opgenomen. Het bedrijf is daarom aangeduid met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - lederfabriek categorie 4.2' zodat de bedrijfsactiviteiten kunnen worden voortgezet en (indien dat milieutechnisch haalbaar is) kunnen worden uitgebreid.

Daarnaast zijn binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' productiegebonden detailhandel, detailhandel in volumineuze goederen, bouwmarkten en tuincentra en kantoren ten dienste van de bedrijven algemeen toegestaan. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' respectievelijk 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfswoning op verdieping'. Op De Hoogt III is ter plaatse van de aanduiding 'zend en ontvangstinstallatie' een antennemast met een bouwhoogte van maximaal 37,5 meter toegestaan. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermd groen' zijn uitsluitend afschermd groenvoorzieningen toegestaan. In de regels is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding geen opslag plaats mag vinden en dat hier geen bouwwerken mogen worden gebouwd.

In de regels is bepaald dat gebouwen en overkappingen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Daarnaast is op de verbeelding een maximum bebouwingspercentage aangegeven. Uit oogpunt van zuinig ruimtegebruik geldt voor het merendeel van de percelen een maximum bebouwingspercentage van 80% (gemeten ten opzichte van de oppervlakte van het bouwperceel). Voor de bedrijfskavels in de zuidelijke rand van De Hoogt II geldt, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, een maximum bebouwingspercentage van 60%. Voor de onbebouwde kavels op De Hoogt III is door middel van een extra aanduiding ook een minimum bebouwingspercentage geregeld. Hierdoor wordt voorkomen dat op deze percelen bedrijven worden gevestigd die slechts een klein deel van het perceel bebouwen. Uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is dit niet gewenst. De goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangeduid. In de regels zijn nadere bepalingen opgenomen voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de specifieke gebruiksregels is bepaald dat de oppervlakte van een bouwperceel niet meer dan 5.000 m² mag bedragen en dat bij de bedrijfsactiviteit behorende kantoren niet groter mogen zijn dan 20% van de bedrijfsvloeroppervlakte. Met het oog op de gewenste functieverruiming is in de bestemming 'Bedrijventerrein' een aantal afwijkmogelijkheden opgenomen. Het bevoegd gezag kan daardoor via een omgevingsvergunning onder andere grootschalige detailhandel, sport, cultuur en ontspanning en kantoorachtige bedrijvigheid toestaan. Bij iedere afwijkmogelijkheid zijn voorwaarden opgenomen.

Groen

De groenstructuur binnen het plangebied bestaat uit het groene gebied ten westen van de bedrijfspercelen, in combinatie met de groene rand langs de N261/A261. Verder komt binnen het plangebied geen structuurbepalend groen voor.

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor de structurele groenelementen in het westelijk deel van het plangebied. Het gaat hierbij dus niet om snippergroen of groen dat deel uitmaakt van het wegprofiel. Daarnaast is het groen rond de nieuwe aansluiting van De Hoogt op de Bergstraat als 'Groen' bestemd. Binnen de bestemming 'Groen' zijn onder meer groenvoorzieningen, voet- en fietspaden en water- en retentievoorzieningen toegestaan. Gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Horeca

Op het perceel Hoge Steenweg 101 is een restaurant gevestigd. De bebouwing staat aan de Hoge Steenweg. Het achterterrein is onbebouwd en is in gebruik als parkeerterrein, dat bereikbaar is via een inrit aan de noordzijde van het restaurant. Het restaurant aan de Hoge Steenweg is bestemd als 'Horeca'. De bestemming sluit aan op de bestemming 'Horeca' in het bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2011' zodat voor dit restaurant dezelfde regels gelden als voor de overige horecagelegenheden langs de dorpslinten.

Binnen de bestemming 'Horeca' zijn winkelondersteunende horeca, een restaurant, een café, een hotel/pension en een zaalaccommodatie toegestaan. Wonen is uitsluitend toegestaan op de verdieping, waarbij per bouwperceel maximaal één woning is toegestaan. Bij de horeca behorende terrassen zijn ook toegestaan. Gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Het bouwvlak is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan en mag volledig worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn aangeduid op de verbeelding. Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, waarvoor nadere bebouwingsregels zijn gegeven.

Verkeer

De wegen en straten in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn onder meer wegen, voet- en fietspaden, verblijfsvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor groenvoorzieningen en voor water- en retentievoorzieningen. Herinrichting van de openbare ruimte is mogelijk binnen deze bestemming. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Water

De aanwezige watergang is bestemd als 'Water'. Verder geldt dat binnen alle bestemmingen water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan. Hierdoor biedt het bestemmingsplan maximale flexibiliteit om het beleid van het waterschap en de gemeente uit te kunnen voeren. De gronden met de bestemming 'Water' zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen en voor groenvoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Wonen

Het perceel aan de Hoge Steenweg 91 is een woonperceel. De gronden behorend bij dit perceel zijn daarom bestemd als 'Wonen'.

De bestemming sluit aan op de bestemming 'Wonen' in het bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2011' zodat voor dit perceel dezelfde regels gelden als voor de overige woonpercelen in de kern van Loon op Zand. Deze gronden zijn bestemd voor wonen. Onder voorwaarden is de uitoefening van aan huis gebonden beroepen toegestaan. Voor de uitoefening van aan huis gebonden bedrijven is een afwijkmogelijkheid opgenomen. De bebouwingstypologie is op de verbeelding aangeduid.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – opslag ambulante detailhandel' is de opslag van goederen en het stallen van voertuigen ten behoeve van ambulante detailhandel toegestaan. Binnen deze aanduiding mag een gebouw worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 290 m², waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan op de verbeelding aangeduid. Naast dit gebouw mogen op het perceel, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van de woonfunctie worden gebouwd tot een oppervlakte van 150 m².

5.5 Overige bepalingen

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is aangegeven welk gebruik in ieder geval strijdig is met het bestemmingsplan. Het betreft onder meer het opslaan van aan het verkeer onttrokken voertuigen en de opslag van schroot en puin. Daarnaast is bepaald dat gronden en bouwwerken niet mogen worden benut als seksinrichting of als standplaats voor kampeermiddelen.

Algemene afwijkingsregels

In het bestemmingsplan is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Het betreft een flexibiliteitsregeling die het mogelijk maakt om op kleine onderdelen af te wijken van de regels van het plan, bijvoorbeeld als gevolg van in de praktijk vaak voorkomende problemen met het uitmeten van terreinen. Een bekend gegeven is de mogelijkheid om 10% te kunnen afwijken van de in de regels opgenomen maten, percentages en afmetingen. Deze regel is slechts toepasbaar onder bepaalde voorwaarden.

De in het plan opgenomen afwijkmogelijkheden bieden de mogelijkheid om veranderingen relatief snel, na een korte procedure mogelijk te maken. Aan het gebruik van deze binnenplanse afwijkingen is wel een aantal voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de planregels. Het doel van het opnemen van deze voorwaarden is om te voorkomen dat er een stedenbouwkundige, planologische of anderszins onaanvaardbare situatie zal ontstaan. De rechtszekerheid voor belanghebbenden is verzekerd door de procedure die in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is voorgeschreven en die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid moet worden doorlopen.

Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' te wijzigen ten behoeve van de realisering van een aansluiting van De Hoogt op de Hoge Steenweg en de realisering van woningen, een hotel en commerciële functies. Hiervoor dient te worden voldaan aan de voorwaarden, zoals opgenomen in de regels.

Overgangsrecht

Op basis van het overgangsrecht kunnen bestaande afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan worden voortgezet, tenzij deze op illegale manier tot stand zijn gekomen. Als er geen sprake is van illegale situaties kan de bestaande situatie worden gecontinueerd. Hierdoor kunnen van het bestemmingsplan afwijkende gebouwen in stand worden gehouden en kan van het bestemmingsplan afwijkend bestaand gebruik worden voortgezet. De overgangsregels zijn opgenomen overeenkomstig artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Slotregel

In de slotregel is aangegeven hoe de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Hoogt 2014' is - onder de naam 'Bedrijvenpark De Hoogt 2013' - op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken overheidsdiensten en instanties. Van de volgende organisaties is een reactie ontvangen:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Brabantse Delta
- Brandweer Midden en West Brabant

De vooroverlegreacties zijn samengevat en beantwoord in het 'Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening bestemmingsplan Bedrijvenpark De Hoogt 2013', dat als bijlage is opgenomen. Naar aanleiding van de reactie van het waterschap is de waterparagraaf aangevuld en zijn in de bestemmingen 'Wonen' en 'Horeca' water en waterhuishoudkundige voorzieningen expliciet toegestaan. De reacties van de provincie en de brandweer hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.1.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Hoogt 2014' heeft - onder de naam 'Bedrijvenpark De Hoogt 2013' - op grond van de gemeentelijke inspraakverordening van 30 mei 2013 tot en met 11 juli 2013 ter inzage gelegen. Tevens was het voorontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de gemeentelijke website. Ingezetenen van de gemeente Loon op Zand en belanghebbenden konden gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling een inspraakreactie geven op het voorontwerpbestemmingsplan. Op 23 mei 2013 heeft een informatieavond over het bestemmingsplan plaatsgevonden. Tijdens deze avond is een toelichting op het plan gegeven, is uitleg gegeven over de procedure en is gelegenheid geweest tot het stellen van vragen.

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn 9 inspraakreacties ingediend, waarvan één reactie is ingediend namens 32 ondernemers die op Bedrijvenpark De Hoogt zijn gevestigd en die zijn georganiseerd in de Belangen Groep De Hoogt. De inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in het 'Eindverslag inspraakprocedure bestemmingsplan Bedrijvenpark De Hoogt 2013', dat als bijlage is opgenomen. Naar aanleiding van een aantal inspraakreacties is de toelichting aangevuld, waarbij meer aandacht is besteed aan de verkeerskundige aspecten die samenhangen met de realisering van de aansluiting van De Hoogt op de Bergstraat en de nieuwe route over het bedrijvenpark. Daarnaast is de regeling voor opslag ter plaatse van het perceel Hoge Steenweg 71 verduidelijkt. Voor het overige hebben de inspraakreacties niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.1.3 Verdere procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Hoogt 2014' doorloopt de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter visie gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen.

Na afloop van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan worden de zienswijzen beoordeeld en wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. De resultaten van deze procedure worden te zijner tijd in deze toelichting verwerkt.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Hoogt 2014' is grotendeels een conserverend bestemmingsplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd met inachtneming van de vigerende rechten. Het plan betreft een herziening van een aantal (deels verouderde) bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. De bestaande (legale) situatie is daarbij positief bestemd. Voor de gronden waar het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is het opstellen van een exploitatieplan of het afsluiten van overeenkomsten met ontwikkelende partijen niet aan de orde.

Het bestemmingsplan maakt daarnaast de aanleg van een deel van de nieuwe ontsluitingsstructuur van Loon op Zand mogelijk. Het betreft de aansluiting van De Hoogt op de Bergstraat. De reconstructie of aanleg van een weg is géén bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Kostenverhaal is voor deze ontwikkeling dan ook niet verplicht. De dekking van de kosten van de aanleg van dit deel van de ontsluitingsstructuur is, als onderdeel van de reconstructie van de N261, voorzien in de provinciale en gemeentelijke begroting. Voor de ontwikkeling op het perceel Hoge Steenweg 83a/85 geldt dat kostenverhaal pas aan de orde is ten tijde van het opstellen van het wijzigingsplan.