

gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN DE HOOGT III

GEMEENTE LOON OP ZAND

STATUS: ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN

DE HOOGT III

GEMEENTE LOON OP ZAND

ONTWERP

TOELICHTING

Bijlagen

REGELS

Bijlage

VERBEELDING

Schaal 1:1.000

DATUM:

12 maart 2012

PROJECTGEGEVENS

TOE03-STM00009-01B

REG03-STM00009-01A

SVB01-STM00009-01B

TEK03-STM00009-01C

IDENTIFICATIENUMMER

NL.IMRO.0809.DeHoogt3-ob01

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	Aanleiding	1
1.2	Doel	1
1.3	Plangebied	1
1.4	Vigerend bestemmingsplan	1
1.5	Leeswijzer	1
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	3
3	BELEID	5
3.1	Bovengemeentelijk beleid	5
3.2	Gemeentelijk beleid	8
3.3	Conclusie	9
4	ONTWIKKELING	11
4.1	Ruimtelijk –economische onderbouwing	11
4.2	Beeldkwaliteit	12
4.3	Vertaling naar bestemmingsplan	14
5	OMGEVINGSASPECTEN	15
5.1	Bodem	15
5.2	Geluid	15
5.3	Luchtkwaliteit	16
5.4	Milieuzonering	16
5.5	Externe veiligheid	17
5.6	Watertoets	19
5.7	Ecologie	21
5.8	Archeologie	21
5.9	Cultuurhistorie	22
5.10	Kabels en leidingen	22
6	JURIDISCHE BESCHRIJVING	23
6.1	Systematiek en techniek	23
6.2	Toelichting op het bestemmingsplan	23
7	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	25
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
7.2	Economische uitvoerbaarheid	25

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek, UDM Midden, 31 maart 2011
2. Rapport akoestisch onderzoek, (RAO02-STM00009-01b) Croonen Adviseurs, 25 juli 2011
3. Onderzoek luchtkwaliteit, Aveco de Bondt, 21 juni 2011
4. Kwantitatieve risicoanalyse t.g.v. de aardgastransportleiding kern Loon op Zand, 23 december 2010
5. Quickscan flora en fauna, (NAT02-STM00009-01a) Croonen Adviseurs, 18 april 2011
6. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, SOB Research, juli 2011
7. Externe veiligheidsonderzoek, Oranjewoud, 7 maart 2012
8. Nota inspraak en vooroverleg, Croonen Adviseurs, 20 januari 2012

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In 2005 is het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van bedrijventerrein De Hoogt II, aan de westzijde van de kern Loon op Zand, vastgesteld. Dit bedrijventerrein vormt een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein De Hoogt. De aanleg van het bedrijventerrein De Hoogt II is in het bestemmingsplan voorzien in 2 fases. De 1e fase, het zuidelijke gebied, is reeds ontwikkeld. De wens is om het huidige terrein de Hoogt uit te breiden. In het bestemmingsplan de Hoogt II is dit middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Er wordt nu een aparte procedure gevoerd omdat maar van een deel van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt, de nieuwe ontsluitingsweg deels wordt meegenomen en door verandering van wet- en regelgeving.

De initiatiefnemer wil op dit gedeelte enkele bedrijfskavels ontwikkelen. De kavels vallen deels over de huidige keerlus. Omdat een nieuwe ontsluitingsweg is voorzien, is de keerlus in de toekomst niet meer nodig. Hierdoor ontstaat extra ruimte voor de realisatie van de bedrijfskavels.

De gemeente is voornemens medewerking te verlenen aan het initiatief. De ontwikkeling past echter niet binnen de huidige bestemmingen die conform het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied zijn opgenomen. Er is daarom een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader voor de gewenste ontwikkeling.

1.2 Doel

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het bieden van een juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied, waarbij het initiatief tevens wordt getoetst aan relevante beleids- en milieuaspecten.

1.3 Plangebied

Het plangebied ligt aan de westrand van de kern Loon op Zand en ligt ingesloten tussen de bebouwing van bedrijventerrein De Hoogt en De Hoogt II (1^e fase) en de A261 (Tilburg-Waalwijk).

De begrenzing van het plangebied wordt aan de oostzijde gevormd door de (gedeeltelijk nog aan te leggen) ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein. Aan de zuidzijde bestaat de grens uit de bedrijfskavels van de 1^e fase van De Hoogt II. De westelijke grens wordt gevormd door het Lijkpad. In het noorden grenst het plangebied aan nog enkele onbebouwde percelen.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn weergegeven op de afbeeldingen op de vorige pagina. Het totale plangebied bedraagt circa 10.500 m² en de bedrijfsbestemming circa 8.950 m².

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'De Hoogt II', dat in 2005 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het plangebied heeft in de huidige situatie de bestemmingen 'Groenvoorzieningen' en 'Verkeersdoeleinden'.

Ook maakt het plangebied onderdeel uit van een wijzigingsbevoegdheid, waarmee de gronden binnen de wijzigingsbevoegdheid kunnen worden gewijzigd in 'Bedrijfsdoeleinden' en 'Verkeersdoeleinden'. Op grond van de huidige bestemmingen die gelden voor het plangebied kan de realisatie van de bedrijfskavels geen doorgang vinden.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van de bestaande situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. In hoofdstuk 4 is de ontwikkeling samengevat. In hoofdstuk 5 komen de relevante omgevingsaspecten aan bod. Hoofdstuk 6 bevat tot slot een toelichting op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

Het bedrijventerrein De Hoogt ligt aan de westzijde van de kern Loon op Zand. Het gebied wordt begrensd door elementen die van belang zijn voor de totaalstructuur van Loon op Zand. De Hoge Steenweg en de Bergstraat zijn (oude) linten die deel uitmaken van de historische structuur van het kerkdorp. De bebouwing langs deze linten bestaat voornamelijk uit woonbebouwing en incidenteel andersoortige functies (detailhandel en kleine bedrijven).

De westgrens van bedrijventerrein De Hoogt wordt gevormd door het Lijkpad. Dit pad heeft een historische betekenis. In de huidige situatie is het pad opgenomen in het ter plaatse aanwezige park. Naast dit pad ligt de A261. De weg is ter hoogte van het plangebied merendeels op een dijklichaam gesitueerd.

Landschappelijk gezien ligt in de verdere omgeving rond bedrijventerrein De Hoogt nog een aantal waardevolle gebieden, zoals het landgoed Huis ter Heide, de Kraanvensche Heide, de Loonse en Drunense Duinen, Catharinahoeve, en het kasteel van Loon op Zand.

Het bedrijventerrein De Hoogt bestaat voornamelijk uit kleinschalige, consumentgerichte bedrijvigheid (autodealers met showrooms), die hoofdzakelijk lokaal/regionaal georiënteerd zijn. Ook op het recent gerealiseerde deel ten zuiden van het plangebied, zijn soortgelijke bedrijven gevestigd. Op onderstaande foto's zijn voorbeelden te zien van de omliggende bebouwing.



De Hoogt: autobedrijf aan overzijde plangebied



De Hoogt II (1^e fase): bebouwing ten zuiden van plangebied

Voorbeelden bebouwing in de omgeving
Bron: Google Maps, 2011

Het plangebied is momenteel een park met gras en enkele bomen aansluitend aan bedrijventerrein De Hoogt. Ook bevindt zich aan de oostzijde een keerlus, zodat verkeer vanuit het zuiden eenvoudig kan keren. De ontsluiting van het bedrijventerrein De Hoogt vindt in de huidige situatie namelijk plaats via de Hoge Steenweg, ter hoogte van de Gerlachusstraat.



Huidige situatie plangebied
Bron: Google Maps, 2011



3 BELEID

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied tot bedrijventerrein loopt vooruit op de reeds voorziene aanleg van de gehele 2^e fase van bedrijventerrein De Hoogt II, zoals vastgelegd in bestemmingsplan 'De Hoogt II'. In het kader van bestemmingsplan 'De Hoogt II' is reeds een uitvoerige beleidsmatige afweging voor de realisatie van het bedrijventerrein gemaakt. Hierna wordt daarom slechts kort ingegaan op het actuele beleidskader.

3.1 Bovengemeentelijk beleid

3.1.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De structuurvisie ruimtelijke ordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten sturend zijn. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

Voor Midden-Brabant (de regio waartoe Loon op Zand behoort) is er enerzijds een intensief gebruikt 'leisure-landschap' ontstaan en is anderzijds de cultuurhistorische kleinschaligheid en het natuurlijke, landschappelijke karakter een kernkwaliteit. Beide kwaliteiten hangen nauw samen met de ligging nabij de grote steden enerzijds en de ligging op het aantrekkelijke kleinschalige dekzandlandschap met hoge natuur- en landschapswaarde anderzijds. De provincie ziet het als belangrijkste opgave om deze kwaliteiten te versterken en beter met elkaar in verband te brengen.

In de structuurvisie zijn 13 provinciale ruimtelijke belangen gedefinieerd:

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Ruimte voor duurzame energie
7. Concentratie van verstedelijking
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
9. Groene geleidingzones tussen steden
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen
11. Economische kennisclusters
12. (inter)nationale bereikbaarheid
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, speelt met name het belang van 'concentratie van verstedelijking'.

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

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

Voor onderhavig ontwikkeling speelt de stedelijke structuur een belang

Stedelijke structuur

Binnen de stedelijke structuur zijn de volgende doelen van toepassing:

1. *Concentratie van verstedelijking;*
Hiermee wordt er in de steden gezorgd voor draagvlak voor hun economische en culturele functie en wordt voorkomen dat het landelijk gebied dichtslibt.
2. *Zorgvuldig ruimtegebruik;*
Eerst zoeken naar mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied (intensivering, functiemenging, herstructureren) alvorens uit te breiden.
3. *Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;*
Nieuwe ontwikkelingen moeten inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek.
4. *Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;*
Ontwikkeling van bezoekersintensieve voorzieningen, kantorenlocaties en grootschalige recreatieve voorzieningen concentreren op goed ontsloten, multimodale plekken.
5. *Versterking van de economische kennisclusters;*
Regio Midden-Brabant: ontwikkeling logistiek, maintenance, bio-energie en toerisme.

Stedelijk concentratiegebied

Dit gebied, inclusief de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling, biedt de ruimte om de verstedelijkingsbehoefte tot circa 2030 op te vangen. Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak. In regionaal verband worden afspraken over het verstedelijkingsprogramma gemaakt. Op of aansluitend op de grootschalige bedrijventerreinen in het stedelijk concentratiegebied zijn mogelijkheden voor de ontwikkeling van windenergie, minimaal in clusters van 5 turbines.

Overig stedelijk gebied

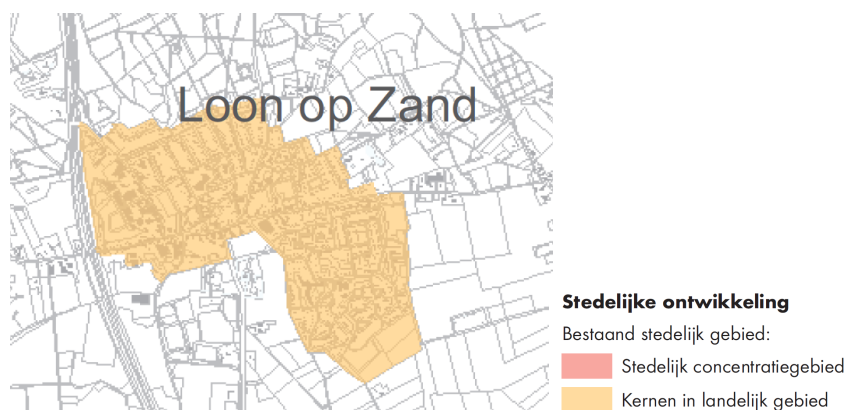
In dit gebied wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen. Ook hier dient de gemeente in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van wonen en werken. De provincie vraagt gemeenten aandacht te besteden aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter en de relatie met het landschap kunnen versterken.

Loon op Zand valt onder het overig stedelijk gebied. In het bestemmingsplan de Hoogt 2 was onderhavige ontwikkeling reeds opgenomen als wijzigingsbevoegdheid. Ten tijde van het opstellen van dat bestemmingsplan zijn reeds afspraken gemaakt over de ontwikkeling van een nieuwe bedrijventerrein

3.1.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

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

De provincie streeft in haar ruimtelijk beleid naar verdere intensivering van bestaand stedelijk gebied. Binnen bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij –binnen de grenzen van andere wetgeving– om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Het plangebied is, zoals te zien op onderstaande afbeelding, opgenomen binnen het bestaand stedelijk gebied.



Uitsnede kaart Stedelijke ontwikkeling uit de Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de Structuurvisie vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Voor onderhavige ontwikkeling gelden de regels, zoals genoemd in het artikel 3.6 Regels voor aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties van de Verordening Ruimte. Hieronder wordt onderbouwd hoe dit project zich verhoudt tot die regels.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in het stedelijk gebied, kan voorzien in een uitbreiding van een bedrijventerrein, mits:

1. 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:
 - a. de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen;
 - b. het beoogde netto ruimtebeslag zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
Over beide bovenstaande punten zijn ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan 'De Hoogt 2' afspraken gemaakt met de regionale partners. Ook is deze ontwikkeling in het sociaal Economisch Beleidsplan (2011) opgenomen als te realiseren bedrijfslocatie.
 - c. door middel van regels zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd.
Zie onderstaande verantwoording
2. De wijze waarop zorgvuldig ruimtegebruik, als bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt bevorderd, betreft in het bijzonder:
 - a. de wijze waarop de inrichting van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
In voorliggend bestemming is een gunstige verhouding van dit bruto en netto ruimtebeslag gegarandeerd. Dit wordt gestuurd doordat er een minimaal bebouwingspercentages is opgenomen.
 - b. voor zover van toepassing, regels inzake een doelmatige verdeling van het ruimtebeslag ten behoeve van bedrijven in de verschillende milieucategorieën;
Niet van toepassing,
 - c. regels inzake de minimale omvang van de uit te geven bedrijfskavels;
Het plangebied is dusdanig beperkt van omvang dat het stellen van een minimale omvang van de bedrijfskavels zou kunnen leiden tot een zware beperking van de uitgifte van het terrein.
 - d. regels inzake een op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie aangepast bebouwingspercentage en bouwhoogte;
Het perceel grenst aan het bestaande bedrijventerrein De Hoogt II. De bouwmogelijkheden in voorliggend bestemmingsplan zijn afgestemd op de bouwmogelijkheden in dat vastgestelde bestemmingsplan. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er na realisatie van het bedrijventerrein sprake is van eenheid.
 - e. regels welke beogen oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie, tegen te gaan.
Zie onderstaande verantwoording
3. Onder oneigenlijk ruimtegebruik wordt voor wat betreft een middelzwaar en zwaar bedrijventerrein verstaan het gebruik voor:
 - a. bedrijfswoningen;
de realisatie van bedrijfswoningen zijn in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt
 - b. bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, tenzij deze direct verband houden met een of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven en zoveel mogelijk geclusterd zijn gesitueerd;
Administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen zijn in dit bestemmingsplan niet als zelfstandige activiteit mogelijk gemaakt.
 - c. andere bedrijven dan bedoeld onder b en behorend tot de milieucategorie 1 en 2, met uitzondering van een bedrijf gelegen op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m².
Het betreffende bedrijventerrein is niet te rekenen tot een middelzwaar of zwaar bedrijventerrein. De maximale toegestane milieucategorie is categorie 3.2. Daarnaast is in dit bestemmingsplan met betrekking tot de vestigingsmogelijkheden van bedrijven met milieucategorie 2 aangesloten op het naastgelegen bedrijventerrein De Hoogt 2. Op dit bedrijventerrein is de vestiging van milieucategorie 2 bedrijven ook mogelijk.

Hiervoor is onderbouwd dat de ontwikkeling passend is binnen het provinciale beleid of onderbouwd wordt afgeweken.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 StructuurvisiePlus Loon op Zand

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

In het verleden is de gemeente Loon op Zand geconfronteerd met een afname van de "stedelijke" groei. Er is destijds veel aandacht besteed aan versterking van de kwaliteit van het woon- en leefmilieu, dit zal ook de komende jaren nog worden voortgezet.

Om dit goed voor elkaar te krijgen zijn de volgende hoofdlijnen van beleid gedefinieerd:

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

3.2.2 Bestemmingsplan De Hoogt II

Verder zijn in het bestemmingsplan 'De Hoogt II' de navolgende gemeentelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen in de gemeente geformuleerd. Deze uitgangspunten gelden ook voor de ontwikkeling van het plangebied:

- De te vestigen bedrijven op het bedrijventerrein dienen qua aard, schaal en functie afgestemd te zijn op Loon op Zand.
- Werkgelegenheid van de inwoners van Loon op Zand dient behouden te blijven en dient kans tot ontplooiing te hebben.
- Het beleid is qua vestigingsmogelijkheden uitsluitend gericht op lokale, startende, ambachtelijke bedrijven. Verder biedt het bedrijventerrein binnen bepaalde randvoorwaarden mogelijkheden voor uitsluitend plaatselijke reeds gevestigde bedrijven (doorgroeiers).

Genoemd beleid, dat zich slechts lokale bedrijven op een bedrijventerrein passend bij de schaal en omvang van Loon op Zand mogen vestigen, wordt nader uitgewerkt aan de hand van de volgende criteria:

- Maximaal ruimtebeslag van circa 3.500 m² (van geval tot geval bekijken).
- Aantal werknemers (van geval tot geval bekijken).
- Binding van het bedrijf met Loon op Zand (onder andere van oudsher gevestigd, sponsoring).
- Bedrijven in de hindercategorieën 1 t/m 3.
- Toeleverings- en afzetfunctie van het bedrijf.

Voor het bedrijventerrein 'De Hoogt II' in het bijzonder gelden de volgende eisen:

- Op het terrein zijn bedrijven toegestaan met milieucategorie 2 en 3. Bedrijven met milieucategorie 4 worden slechts via afwijking toegestaan.
- Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein dienen duurzaamheids- en milieuaspecten te worden meegenomen.

3.2.3 Sociaal-Economisch Beleidsplan 2011-2015

Het Sociaal-Economisch Beleidsplan 2011-2015 biedt een koers, waarmee de Loonse economie zich verder kan ontwikkelen. Aan de hand van structurerende thema's is de huidige situatie in de gemeente in beeld gebracht en zijn SWOT-analyses gemaakt. Voor de kernen, werklocaties, het buitengebied en de arbeidsmarkt is een toekomstvisie ontwikkeld, waar concrete projecten en activiteiten aan zijn gekoppeld. Per project zijn de betrokken partijen, planning en benodigde capaciteit benoemd.

In het hoofdstuk Toekomst van werklocaties is aangegeven wat de perspectieven zijn voor de verschillende bedrijventerreinen binnen Loon op zand waaronder De Hoogt III. Naar de toekomst liggen er kansen de economische en arbeidspotenties op de bedrijventerreinen te verzilveren en via de weg van geleidelijkheid structuur aan te brengen in de bedrijventerreinenvoorraad.

De gemeente beschikt met bedrijvenpark Kaatsheuvel en De Hoogt III over ruimtelijke mogelijkheden om actief in te zetten op het zoeken naar oplossingen om conflictueuze bedrijvigheid uit het stedelijk of landelijk gebied een nieuw vestigingsmilieu te bieden.

Door functionele verrommeling en beperkte regie hebben de bedrijventerreinen in de gemeente de voorbije jaren aan herkenbaarheid en uitstraling ingeleverd. Er dient daarom de koppeling gemaakt te worden tussen verplaatsingen naar de bedrijvenparken Kaatsheuvel en de Hoogt III, de herstructurering van bestaande terreinen en de toekomstige terreinsamenhang.

Het dient daarnaast aanbeveling in een bedrijventerreinvisie een segmentering uit te werken waarin de accenten functie en verschijningsvorm worden gecombineerd. Voor De Hoogt III wordt daarbij gedacht aan Kleinschalige moderne bedrijvigheid en PDV met hoogwaardige uitstraling in middelgrote tot kleine korrel. Daarnaast is er een aanbeveling om ook op bedrijvenpark De Hoogt de functionele mogelijkheden te verruimen. Dit betekent dat wordt toegestemd om perifere branches toe te staan die het terrein levend houden en waarvoor in de wijken van Kaatsheuvel en Loon op zand geen plaats kan worden gevonden.

Op bedrijvenpark De Hoogt worden supermarkten en kleinschalige detailhandel in recreatieve branches in ieder geval uitgesloten, omdat ze een negatieve invloed hebben op de vitaliteit van de kernen. De PDV-vestigingen die worden toegestaan, dienen een minimale omvang te hebben van 1.000 m². Kleinere bedrijven kunnen over het algemeen prima in het centrum of de wijk terecht.

Bovenstaande aspecten maken het mogelijk in de toekomst een breder segment bedrijven toe te staan op bedrijvenpark De Hoogt. Vooral in het segment PDV. De Hoogt III is echter een relatief kleine uitbreiding van het bedrijventerrein. De mogelijke toekomstige kavelgroottes zullen daarmee beperkt zijn. Omdat aan de vestiging van PDV-bedrijvigheid wel een minimale kavelmaat van 1000 m² is gekoppeld is, is dit voor De Hoogt III geen reële mogelijkheid. Daarnaast moet in de nog op te stellen bedrijvenvisie nog duidelijk worden hoe de segmentering verder wordt uitgewerkt. In dit bestemmingsplan is daarom nog geen functieverruiming opgenomen en is aangesloten bij de functies/bedrijven die op De Hoogt II mogelijk zijn.

3.3 Conclusie

De ontwikkeling van het bedrijfsgebied vindt plaats binnen het plangebied van het reeds vastgestelde bestemmingsplan 'De Hoogt II', waarin de aanleg van het gehele bedrijventerrein al was voorzien. Daarnaast is in dit bestemmingsplan onderbouwd hoe voldaan wordt of gemotiveerd wordt afgeweken van het provinciaal en gemeentelijk beleid. Hierdoor is de ontwikkeling van het plangebied aanvaardbaar binnen zowel het provinciaal als gemeentelijk beleidskader.

Bij de invulling van de bedrijfskavels dienen de gemeentelijke uitgangspunten in acht te worden genomen. De uitgangspunten die milieuhygiënisch en planologisch relevant zijn, worden besproken in hoofdstuk 5 van voorliggende toelichting.

4 ONTWIKKELING

In het plangebied is de realisatie van een aantal bedrijfskavels voorzien. Vooralsnog wordt gedacht aan drie kavels, met elk een zelfstandig bedrijfsgebouw. Omdat deze invulling nog kan wijzigen en in de toekomst wel een goede stedenbouwkundige situatie moet ontstaan, wordt in dit hoofdstuk voornamelijk ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit. De te vestigen bedrijfsfuncties wijken niet af van de mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan 'De Hoogt II'.



Suggestie inrichting plangebied (Bron: vigerend bestemmingsplan De Hoogt II)

4.1 Ruimtelijk –economische onderbouwing

De ontwikkeling van het bedrijventerrein De Hoogt III betreft de gefaseerde en uitgestelde afronding van het bedrijventerrein de Hoogt II. Met de ontwikkeling van deze fase wordt de betreffende ontwikkeling volledig afgerond. Ten opzichte van het huidige gebruik wordt daarmee een ongebruikte en grotendeels onzichtbare locatie ingezet en wordt kwaliteit toegevoegd.

De ontwikkeling voorziet in een latente ruimtebehoefte van concreet geïnteresseerde bedrijven uit Loon op Zand en de directe omgeving. Daarnaast heeft een aantal ondernemers zich bij de gemeente gemeld die, vanwege fysieke beperkingen, uitzien naar een nieuwe locatie. De locatie kan tevens dienen als verplaatsingsruimte om strategische projecten binnen de gemeente Loon op Zand, zoals de herontwikkeling van de Looiershof, te waarborgen. Met de realisatie van bedrijventerrein de Hoogt III worden ook ontwikkeling op een hoger schaalniveau mogelijk gemaakt. Zoals de nieuwe ontsluiting op de N261 en de ontsluiting van de kern Loon op Zand, uitbreidingsvragen van de in de kern gevestigde bedrijven en de door de gemeente geambieerde verplaatsingsopgaven vanuit de lintbebouwing en het buitengebied.

Het aanbod op de Kets-West II, die een onderdeel vormt van het bedrijvenpark Kaatsheuvel, is geen vestigingsalternatief voor de sterk lokaal gebonden bedrijven. De beschikbare panden op de Hoogt I voldoen niet aan de behoeften die de kandidaat-bedrijven stellen. Daarmee zijn vraag en aanbod niet in balans en is ontwikkeling van het bedrijventerrein Hoogt III wenselijk.

4.2 Beeldkwaliteit

4.2.1 Stedenbouwkundige opzet

De eisen voor de beeldkwaliteit leggen de gewenste verschijningsvorm van de bebouwing en de openbare ruimte vast. De beeldkwaliteitseisen gelden als aanvulling op de Welstandsnota van de gemeente Loon op Zand.

Voor het plangebied gelden dezelfde eisen als die voor de aangrenzende percelen (gelegen binnen het noordelijk deel van de 1^e fase van De Hoogt II) zijn opgenomen, waarbij aan de noordzijde van het plangebied de realisatie van een gsm-antennemast is toegestaan. Het betreft hierbij namelijk een reeds vergunde antennemast. Het planvoornemen voorziet verder in de situering van voornamelijk grote kavels. Deze zijn bestemd voor bedrijfsgebouwen/showrooms in een parkachtige setting. De voorruimte van de showrooms, tussen de ontsluitingsweg en de kantoorunits, dient gevrijwaard te blijven van bebouwing en opstal. Hiermee wordt het parkachtige karakter van deze zone bewerkstelligd. Dit parkachtige karakter wordt versterkt door de hagenstructuur, die de begeleiding vormt van de weg.

Om de bestaande parksfeer van het terrein zoveel mogelijk te handhaven, is het van belang dat de bestaande waardevolle bomen zoveel als mogelijk worden gehandhaafd en geïntegreerd in het nieuwe voorstel. De plaatsing van de kantoorunits, behorend bij de bedrijfsgebouwen, speelt een belangrijke rol. Deze moeten op dusdanige wijze langs de weg worden gesitueerd, zodat er vanaf de ontsluitingsweg altijd zicht op is. Het straatbeeld wordt op deze manier niet gedomineerd door grote hallen en loodsen, maar door kantoorunits.

Het parkeren moet worden opgelost op eigen terrein en dient op basis van individuele behoefte te worden ingericht. Hiervoor zijn ruimtes aan de zij- of voorkanten van de kantoorunits het meest geschikt.

Ten aanzien van het laden en lossen is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk om dit op de achterterreinen te laten plaatsvinden. Het is dan ook mogelijk om de doorsnijdingen van de parkzone te minimaliseren, waardoor er een eenduidig groenbeeld langs de ontsluitingsweg ontstaat. Daarnaast mag het laden en lossen het straatbeeld niet domineren, omdat de bedrijven een hoge representatieve uitstraling moeten hebben (showrooms, etalages).

4.2.2 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

De huidige hoofdontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein De Hoogt heeft de vorm van een T-ontsluiting die is aangesloten op de Hoge Steenweg. Door de ontwikkeling van de De Hoogt II is de verkeersstructuur uitgebreid en is in dit deel een circulatiesysteem ontstaan.

Wanneer in de toekomst de uitbreiding van de De Hoogt II gerealiseerd wordt, is een uitbreiding van de ontsluitingsstructuur noodzakelijk. Daarom zijn er vergevorderde plannen voor een tweede ontsluiting op de Hoge Steenweg ter hoogte van de Van Salm-Salmstraat. Daarnaast wordt dan ook een hoofdontsluiting aan de zuidzijde van De Hoogt II, op de Bergstraat gerealiseerd. De uiteindelijke ontsluitingsstructuur van De Hoogt II moet bijdragen aan het verkeersluw maken van het centrum en het weren van sluipverkeer (deel Kerkstraat - Kloosterstraat).

Vooralsnog is de exacte uitwerking van de nieuwe ontsluitingsstructuur nog niet gereed. Wel is bekend waar de ontsluitingsweg ter hoogte van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan komt te liggen, zodat de oostelijke grens van het plangebied daarop afgestemd is (weg binnen plangebied). De huidige keerlus is in de toekomst, wanneer de noordelijke ontsluiting op de Hoge Steenweg gereed is, niet meer noodzakelijk en kan daarom worden meegenomen in de realisatie van de bedrijfskavels. Totdat de nieuwe ontsluitingsweg is aangelegd dient de keerlus behouden te blijven.

Parkeren

In dit bestemmingsplan zijn geen specifieke parkeernormen opgenomen. In de gemeente Loon op Zand wordt aangesloten op de kencijfers uit de CROW. Loon op zand wordt beschouwd als 'weinig stedelijk' en Bedrijvenpark De Hoogt past niet binnen de categorieën Centrum en schil/overloopgebied. Voor de Hoogt III betekent dit dat er voor de parkeernormen aangesloten wordt bij de kencijfers behorend bij de categorieën 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'.

De hoeveelheid parkeren wordt dus niet direct vanuit het bestemmingsplan getoetst maar bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt automatisch ook getoetst aan de bouwverordening. Bij de toetsing van een bouwplan zal daarmee ook getoetst worden of de hoeveelheid parkeerplaatsen voldoende is.

4.2.3 Maatvoering en flexibiliteit

In het structuurbeeld, behorende bij de ontwikkelingsvisie, wordt een beeld geschetst van een mogelijke verkavelingstructuur op basis van een aanname van de te verwachten grootte van bedrijven. Mocht bij de uiteindelijke, concrete uitgifte van de gronden andere maatvoeringen gewenst zijn, is de opzet van het plan dusdanig dat daarop kan worden ingespeeld. Zo is bijvoorbeeld mogelijk het gebied in kleinere kavels te verdelen, waarbij een extra interne ontsluitingsweg wordt gerealiseerd. Hierbij is wel van belang dat de stedenbouwkundige voorwaarden die eerder genoemd zijn gehandhaafd blijven.

4.2.4 Oriëntatie van de gebouwen

De gebouwen dienen georiënteerd te zijn naar de (interne) ontsluitingsweg. De kantoren en eventuele showrooms zijn aan de voorzijde gelegen. Bij kavels, die op een hoek van de ontsluitingswegen zijn gelegen, dienen de gebouwen zich zoveel mogelijk naar beide wegen te richten. Accenten in de architectuur van de gebouwen zijn hier gewenst.

4.2.5 Bebouwingspercentage

In het kader van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is in de voorschriften is het minimale bebouwingspercentage op 50% per bedrijfskavel gesteld.

De kwaliteit van het bedrijventerrein wordt gewaarborgd door de afstanden tot de achterste en zijdelingse (minimale maten in de regels) perceelsgrens.

4.2.6 Bedrijfswoningen

Er worden geen nieuwe bedrijfswoningen toegelaten om conflictsituaties op het gebied van milieu tussen bedrijfsactiviteiten en woningen te vermijden.

4.2.7 Gewenste beeldkwaliteit

Het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein De Hoogt II ligt direct aan de provinciale weg van Tilburg naar Waalwijk. Het terrein heeft echter geen directe zichtlocatie. Dit wil niet zeggen dat er niet gestreefd moet worden naar een hoogwaardige kwaliteit van het bedrijventerrein. Bedrijven stellen steeds hogere eisen ten aanzien van de toegankelijkheid en presentatie van hun bedrijf. Dit stelt hogere eisen aan de architectuur en uitstraling van het bedrijfsgebouw en tevens aan de inrichting van het totale terrein.

In antwoord op deze behoefte wordt de architectuur van bedrijfs- en kantoorgebouwen steeds expressiever. Behalve voor het functioneren van gebouwen heeft men een vernieuwd oog voor de ruimtelijke betekenis, vorm en uitstraling van het bedrijfsgebouw. Hierdoor vormt het bedrijfsgebouw het visitekaartje van het bedrijf.

Het streven naar samenhang in de beleving van het bedrijventerrein en de verhoging van de omgevingskwaliteit verlangt een hoogwaardige architectonische kwaliteit en samenhang van de bedrijfskantoren en -gebouwen en de openbare ruimte. De openbare ruimte van het bedrijventerrein De Hoogt bestaat voornamelijk uit de ontsluitingsweg en zijn groene profiel, en de parkachtige sfeer van de voorterreinen van de bedrijven. Hierbij hoort aandacht te worden besteed aan voorzieningen, zoals inrichting parkeerplaatsen, straatmeubilair, terreinafscheidingen en verlichting.

4.3 Vertaling naar bestemmingsplan

De beeldkwaliteitseisen zijn in voorliggend bestemmingsplan vertaald naar (kwantitatieve) eisen, zodat een goede stedenbouwkundige situatie ontstaat. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn de volgende eisen vertaald naar regels:

- Bebouwingspercentage: niet minder dan 50% per bedrijfskavel (in aansluiting op bedrijventerrein Kets West II).
- Rooilijn: voorkant variabel met accenten, zij- en achterkanten minimaal 3 meter vanaf perceelsgrens (met afwijkingsbepaling één zijgevel op de perceelsgrens).
- Parkeren: Er dient voldaan te worden aan de gemeentelijk parkeernorm, opgenomen in de CROW
- Laden en lossen: op eigen terrein, zoveel mogelijk aan de achterzijde.
- Milieucategorie: 2, 3.1 en 3.2 (met afwijkingsbepaling milieucategorie 1 en 4).
- Bouwhoogte: niet meer dan 9 meter.
- GSM-antennemast, ter plaatse van de aanduiding 'zend- en ontvangstinstallatie' is de realisatie van een antennemast met een maximale bouwhoogte van 37,5 m toegestaan.
- Wegen, voet- en fietspaden mogelijk maken.

5 OMGEVINGSASPECTEN

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

5.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door UDM Midden is daarom een verkennend bodemonderzoek in het plangebied verricht. De rapportage, d.d. 31 maart 2011, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies beschreven.

In de bovengrond en het grondwater zijn lichte overschrijdingen van enkele stoffen aangetroffen. De overschrijdingen zijn echter dermate gering dat er geen sprake is van belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.2 Geluid

Door Croonen Adviseurs is een verkennend akoestisch onderzoek verricht behorende bij het bedrijventerrein 'De Hoogt III' te Loon op Zand. De rapportage, d.d. 25 juli 2011, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies beschreven.

Aanleiding voor het akoestisch onderzoek is de voorgenomen realisatie van enkele bedrijven waardoor er een verkeersaantrekkende werking ontstaat. Derhalve kan de geluidbelasting op twee aan de Hoogt/Hoge Steenweg gelegen woningen toenemen.

Conform de Wet geluidhinder kan er sprake zijn van een reconstructie van een bestaande weg indien er sprake is van veranderingen op of aan de weg en als de toename daardoor op de gevels van woningen 1,5 dB, afgerond 2 dB, of meer is.

De geluidgevoelige bebouwing is gelegen in de omgeving van de Hoogt (30 km) en de Hoge Steenweg (50 km), waardoor vanwege de Hoge Steenweg conform de Wet geluidhinder een (indicatief) akoestisch onderzoek is verricht. Vanwege de Hoogt is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (woon- en leefklimaat) het onderzoek verricht.

In eerste instantie is de toename van de toekomstige situatie (2021) ten opzichte van de huidige situatie (2010) berekend.

Vanwege de wegen is de geluidbelasting berekend met Standaard Rekenmethode I.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat op de Hoge Steenweg en de Hoogt, de maximale toename vanwege de autonome groei en de nieuwe bedrijfsontwikkelingen 0,66 en 0,67 dB is. Op de Hoogt is de toename door de autonome groei en de ontwikkelingen 0,70 tot 1,27 dB. Derhalve is er nergens sprake van de overschrijding van de norm van 1,5 dB. Er is dus geen sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder.

Ook de cumulatieve toename is dusdanig klein dat er, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, geen noemenswaardige verslechtering is van het woon- en leefklimaat ontstaat.

Conclusie

De realisatie van de nieuwe bedrijven, die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, heeft een verkeersaantrekkende werking tot gevolg. De extra verkeersbewegingen leiden echter niet tot een noemenswaardige verslechtering is van het woon- en leefklimaat. Er is daarom geen sprake van akoestische belemmeringen.

5.3 Luchtkwaliteit

Door Aveco de Bondt is een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit ten behoeve van de realisatie van het plan De Hoogt III te Loon op Zand. De rapportage, d.d. 21 juni 2011, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies beschreven.

Het plan voorziet in de realisatie van enkele bedrijven. Met het onderzoek is getoetst of de plannen voldoen aan de 'Wet luchtkwaliteit'.

Uit de berekeningen blijkt dat de realisatie van het plan zal in de peiljaren 2012, 2015 en 2020 niet leidt tot (een dreigende) overschrijding van grenswaarden. Het plan draagt tevens niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Hiermee wordt voldaan aan voorwaarde a. en c. van de 'WetLuchtkwaliteit'. Hierdoor vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Conclusie

De luchtkwaliteit langs de relevante wegen in het plan liggen ruimschoots onder de grenswaarden, waardoor de leefkwaliteit in het plangebied gewaarborgd is. Verdere toetsing aan de luchtkwaliteitseisen is dan ook niet noodzakelijk.

5.4 Milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven.

In de lijst wordt op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Tabel: richtafstanden milieucategorie tot omgevingstype (Bron: Bedrijven en milieuzonering, 2009)

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevings-type rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevings-type 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	1.500 m	1.000 m

Rond het plangebied is met name sprake van bedrijvigheid (zowel aangrenzend aan de oost- en zuidzijde). De dichtstbijzijnde gevoelige functie (woning aan De Hoogt 7) staat op ca. 110 meter van het plangebied. De geluidgevoelige functies aan de Hoge Steenweg staan op grotere afstand (circa 150 meter) van het plangebied. De bebouwing langs deze wegen kan daarbij gekarakteriseerd worden als 'gemengd gebied' vanwege de aanwezigheid van enkele bedrijven. Uitgaande van de tabel met richtafstanden voor de verschillende milieucategorieën kunnen in het plangebied in principe bedrijven tot en met categorie 4.1 worden gevestigd.

De gemeente is voornemens om alleen bedrijven in categorie 2 tot en met 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van Bevi-plichtige inrichtingen toe te staan. Hiermee wordt aangesloten op de maximale milieucategorie uit het bestemmingsplan 'De Hoogt II'. Er is hierdoor geen sprake van hinder vanuit de nieuwe bedrijven richting de dichtstbijzijnde gevoelige functies (woningen). Het toestaan van bedrijvigheid, bij een middelzwaar tot zwaar bedrijventerrein, behorend tot milieucategorie 2 is echter in afwijking van artikel 3.6 lid 4 van de Verordening Ruimte.

De gemeente Loon op Zand heeft hiervoor met de ontwikkeling van De Hoogt III echter bewust voor gekozen om de verplaatsing van bestaande en ongewenste bedrijvigheid van milieucategorie 2 mogelijk te maken. Het betreft hierbij veelal bedrijven uit de wijken en linten of uit het buitengebied van Loon op Zand, die op de huidige locatie vanwege de maat, schaal, milieu of verkeerssituatie leiden tot hinder en overlast. Dit betreft bedrijvigheid die behoort tot milieucategorie 2 maar qua schaal en omvang beter tot zijn recht komt op een bedrijventerrein, te denken aan bouw- of aannemersbedrijven. Door de verplaatsing van deze bedrijvigheid verbetert de leefbaarheid en uitstraling ter plaatse en is het mogelijk om potentiële doorgroeiwensen of schaalvergroting te realiseren.

De toegestane bedrijfsfuncties zijn vastgelegd in de Staat van bedrijfsactiviteiten (zie bijlage bij de regels). Verder zijn in voorliggend bestemmingsplan geen afwijkende functies mogelijk gemaakt ten opzichte van bestemmingsplan 'De Hoogt II'.

Conclusie

Er is geen sprake van milieuhinder van de nieuwe bedrijven richting gevoelige functies in de nabije omgeving.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Beleidskader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Ook de risico's van het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. Het ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M) coördineert het overheidsbeleid voor externe veiligheid.

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang.

Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

1. inrichtingen;
2. vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
3. vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Het Besluit Externe Veiligheid voor Inrichtingen (Bevi) is in oktober 2004 in werking getreden. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimum (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Indien, op grond van een Wro-besluit, de bouw of vestiging van een kwetsbaar- of beperkt kwetsbaar object mogelijk wordt gemaakt, is het Bevi van toepassing.

In augustus 2004 is voor het vervoer van gevaarlijke stoffen de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gepubliceerd. In de circulaire Rvgs (2004) is het rijksbeleid over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving, verduidelijkt en geoperationaliseerd. In de circulaire is zoveel mogelijk aangesloten bij het BEVI. In december 2009 is een wijziging op de circulaire Rvgs van kracht geworden, waarin voor de Basisnetwegen vervoersaantallen zijn vastgesteld en veiligheidszones.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het besluit brengt het externe veiligheidsbeleid voor buisleidingen op dezelfde lijn als het beleid voor inrichtingen en vervoer van gevaarlijke stoffen. Een bestemmingsplan geeft de ligging weer van de in het plangebied aanwezige buisleidingen alsmede de daarbij behorende belemmeringenstrook ten behoeve van het onderhoud van de buisleiding. De belemmeringenstrook bedraagt ten minste vijf meter aan weerszijden van een buisleiding gemeten vanuit het hart van de buisleiding.

Voor zowel de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven als het transport van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, namelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de kans op overlijden van een individu op een bepaalde afstand van een risicovolle activiteit. Het groepsrisico wordt bepaald door (het aantal) aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval bij een risicovolle activiteit en geeft het aantal mogelijke (dodelijke) slachtoffers weer.

Ten aanzien van het PR geldt dat er bij besluitvorming op een ruimtelijk plan een grenswaarde (10-6/jaar) in acht dient te worden genomen (kwetsbaar object) danwel met een richtwaarde rekening dient te worden gehouden (beperkt kwetsbaar object). Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. In het Bevi, de cRvgs en het Bevb is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, de cRvgs en het Bevb zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen. Conform de cRvgs dient bij een significante toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde verantwoord te worden. De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting. In het Bevb is voor de verantwoordingsplicht een onderscheid gemaakt tussen het 100%-letaliteitsgebied en het 1%-letaliteitsgebied. Binnen eerstgenoemd gebied geldt een uitgebreide verantwoordingsplicht, in laatstgenoemd gebied dient alleen bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid beschouwd te worden.

5.5.2 Onderzoek

Het plangebied maakt de uitbreiding van het bedrijventerrein De Hoogt te Loon op Zand mogelijk met bedrijven of kantoren. Het plangebied ligt nabij twee risicobronnen:

- Vervoer gevaarlijke stoffen over de provinciale weg N261, direct grenzend aan de westzijde;
- Transport van aardgas door hogedruktransportleidingen (Northern Petroleum kenmerk: 52388-10" LoZ-WWN-6).

Uit QRA's voor beide bronnen blijkt dat het plaatsgebonden risico geen knelpunt oplevert, en dat voor beide risicobronnen geldt dat het groepsrisico stijgt, maar de oriëntatiewaarde niet overschrijdt. Geen van beide bronnen heeft een plaatsgebondenrisicocontour die met het plangebied overlapt.

5.5.3 Verantwoording

Hieronder worden kort de belangrijkste constatering en aan te raden maatregelen samengevat per aspect van de verantwoordingsplicht.

Groepsrisico

De ontwikkeling resulteert in een toename van het groepsrisico. Bij beide risicobronnen blijft het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde. Voor een nadere beschouwing van de omvang van het groepsrisico wordt verwezen naar het separate onderzoek Externe Veiligheid.

Opgemerkt wordt dat het groepsrisico van de hogedrukaardgastransportleiding in de nabije toekomst zal worden gereduceerd. Een tweetal woningen aan de Bergstraat is gelegen in de plaatsgebondenrisicocontour van 10-6 per jaar, waardoor de leidingbeheerder verplicht is risicoreducerende maatregelen te treffen. Dit zal naar alle waarschijnlijkheid tevens een positief effect hebben op het groepsrisico ter hoogte van het plangebied.

Zelfredzaamheid

- De bestemming Bedrijventerrein impliceert dat de gebruikers van het gebouw gemiddeld tot goed mobiel zijn en in staat zijn zelfstandig het gebied te verlaten. In die zin zijn geen knelpunten te verwachten.
- Het plangebied sluit aan op twee wegen: De Hoogt en het Lijkpad. Ook kan gebruik gemaakt worden van het perceel aan de Hoge Steenweg 85.
- Het plangebied valt binnen de dekking van het Waarschuwing- en alarmeringssysteem (WAS) van Loon op Zand.

Bestrijdbaarheid

- Uit informatie van de Veiligheidsregio blijkt dat de opkomsttijd voldoet aan de eigen normen. Wel dient rekening gehouden te worden met de lokale specifieke infrastructuur (geen tweezijdige ontsluiting).
- In geval van een incident bij de aardgasleiding zal over het algemeen besloten worden niet te blussen, in verband met de risico's voor het brandweerpersoneel. Bereikbaarheid is daarom minder van belang.
- De brandweer geeft aan in het eerste uur voldoende materieel voor de beschreven scenario's te kunnen inzetten.
- In en nabij het plangebied zijn twee nortonputten aanwezig. Primaire bluswatervoorzieningen zijn op orde.

Bronmaatregelen

In de nabije toekomst zullen bronmaatregelen aan de hogedrukaardgastransportleiding worden getroffen. De werkdruk zal verlaagd worden waardoor het plaatsgebonden en het groepsrisico zal afnemen. Bronmaatregelen aan de N261 zijn niet realistisch. Wel kan rekening worden gehouden met de reeds getroffen bronmaatregelen aan lpg-tankwagens; met name de reeds gerealiseerde hittewerende voorziening levert een sterke risicoreductie op.

Overdrachtmaatregelen

Overdrachtsmaatregelen zijn niet zinvol, aangezien de meest maatgevende scenario's zich niet makkelijk laten tegenhouden. Overdrachtsmaatregelen worden niet getroffen.

Ruimtelijke maatregelen

Gezien de beperkte omvang van het perceel en de reeds beperkte maximale bouwhoogte is een beperking van de personendichtheid niet mogelijk. De gemeente streeft ernaar in de toekomst tweezijdige ontsluiting te garanderen.

Bouwkundige maatregelen

Bouwkundige maatregelen passen niet binnen de reikwijdte van dit ruimtelijk plan en zullen desgewenst afgestemd worden met de toekomstige bouwer/gebruiker.

Risicocommunicatie

Het plan valt onder de dekking van het Waarschuwings- en Alarmeringssysteem (WAS). De gemeente Loon op Zand heeft een Risicocommunicatieplan, waarbij wordt aangesloten.

Conclusie

Er is als gevolg van de realisatie van de nieuwe bedrijfsbebouwing is een kleine toename van het groepsrisico te verwachten, maar deze is te verantwoorden en omdat het hierbij gaat om zelfredzame personen blijft deze aanvaardbaar. Er bestaan daarom vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor voorliggend bestemmingsplan.

5.6 Watertoets

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs navolgende waterparagraaf opgesteld.

Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Brabantse Delta. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan "Water beweegt", waarbij een indeling is gemaakt in de volgende thema's:

- | | |
|-------------------|----------------------|
| - veilige dijken | - gezonde natuur |
| - droge voeten | - schoon water |
| - voldoende water | - genieten van water |

Het waterschap werkt aan een beter watersysteem, voor mensen en voor flora en fauna in West-Brabant. Door te zorgen voor een robuust watersysteem welke veiliger, minder kwetsbaar, schoner,

natuurlijker en beter toegankelijk is voor recreanten. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is.

Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Tot dit doel is door de gemeente Loon op Zand het water- en rioleringsplan opgesteld, waarin een gezamenlijke visie is geformuleerd met betrekking tot waterbeheer. Het waterplan gaat in op de diverse wateraspecten zoals oppervlaktewaterkwantiteit, oppervlaktewaterkwaliteit en ecologie, grondwater en afvalwater. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Voor het initiatief zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan "Water beweegt" en het water- en rioleringsplan gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

Locatiestudie

In 2006 is voor het bedrijventerrein de Hoogt II een rioleringsplan, inclusief waterberging opgesteld. Dit heeft geleid tot de realisatie van een retentievijver aan de noordwestzijde van het bedrijventerrein, om aan de benodigde waterberging te voldoen. De aanleg van het bedrijventerrein De Hoogt II was hierbij voorzien in twee fases, waarbij de eerste fase reeds is gerealiseerd. Voor deze eerste fase is een bergingsvoorziening benodigd van circa 847 m³. Veranderende inzichten en wensen hebben er echter toe geleid dat het verhard oppervlak van fase II (De Hoogt III) groter is geworden dan destijds is aangenomen. Het is noodzakelijk om de benodigde waterberging te herberekenen, waarbij de toename van het verhard oppervlak, alsmede de huidige randvoorwaarden, meegenomen worden in de berekening.

De locatie van voorliggend initiatief, de Hoogt III, ligt op een maaiveldniveau van circa 11,0 m + NAP, met een toekomstig wegniveau van circa 11,20 m + NAP. Het planvoornemen is gesitueerd op een voormalig duingebied (duinzand), welke een zeer hoge doorlatendheid heeft, en is derhalve geschikt voor de toepassing van retentie- en infiltratievoorzieningen. De gemiddeld hoogste grondwaterstand bevindt zich hierbij op een diepte van 8,90m + NAP onder maaiveld.

Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 100 jaar voorkomt.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)*	Toekomstige situatie (m ²)*
Verhard terrein	0	7.500
Onverhard terrein	9.320	1.820
Totaal	9.320	9.320

* indicatieve maatvoering

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van 7.500 m² tot gevolg hebben.

Conclusie en aanbevelingen

Op basis van het bovenstaande is de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. Hierbij is uitgegaan van een bergingsbehoefte van 644 m³ per hectare verhard oppervlak (780 m³ per verharde hectare – 116 m³ (landbouwkundige afvoer). Conform het beleid van het Waterschap is derhalve een retentievoorziening van 498 m³ (0,75 ha x 664 m³) vereist voor een neerslagsituatie die eens in de honderd jaar voorkomt. De retentievijver dient derhalve van voldoende omvang te zijn om een bergingshoeveelheid van 1.345 m³ (847 m³ + 498 m³) op te vangen.

Om vast te stellen of de bestaande retentievijver hieraan voldoet is door Geoned B.V. een berekening uitgevoerd om de bergingshoeveelheid vast te stellen. Uit deze berekening is naar voren gekomen dat de retentievijver een bergingshoeveelheid van 1.400 m³ heeft en de sloot aan de westzijde van het plangebied een bergingshoeveelheid van 80 m³, in totaal 1.480 m³. Deze berging is berekend ten op-

zichte van de laagste insteekhoogte, 10,20 m + NAP. Hiermee wordt voldaan aan de benodigde waterberging. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven derhalve niet getroffen te worden.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een (verbeterd) gescheiden of gelijkwaardig rioleringsysteem voor hemel- en vuilwater, waarbij geen koppeling met het oppervlaktewater alsmede het gemeentelijk gemengd rioleringsysteem wordt gemaakt.

Aan de hand van de beschreven maatregelen wordt voldaan aan de benodigde waterberging, zonder afwenteling naar het omliggend gebied te creëren. Hierdoor zijn voor het aspect water geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen te verwachten

5.7 Ecologie

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Door Croonen Adviseurs is daarom een quickscan flora en fauna in het plangebied uitgevoerd. De rapportage, d.d. 18 april 2011, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies beschreven.

Beschermde natuurgebieden

Er is een natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig, genaamd Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen. Aangezien de ruimtelijke ingrepen op kleine schaal plaatsvinden en vanwege de afstand tot het Natura 2000-gebied, zal er van enige negatieve externe werking op het Natura 2000-gebied geen sprake zijn, want de instandhoudingsdoelen komen door de ruimtelijke ingrepen niet in gevaar. Daarnaast ligt de kern Loon op Zand midden in de EHS. Echter, vanwege ligging in bebouwde kom en de kleinschaligheid aan werkzaamheden worden er geen consequenties voor de EHS verwacht. Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Er bevindt zich geen EHS of GHS binnen het plangebied. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een voortoets of een compensatieplan.

Beschermde soorten

Tabel 1-soorten

Op basis van de beschikbare literatuurgegevens en het veldbezoek kan worden vastgesteld dat het terrein een potentiële habitat biedt voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten). De ingreep om bedrijven/kantoren zich in het plangebied te laten vestigen zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk. De zorgplicht blijft wel gelden.

Tabel 2 en 3-soorten

Er is geen sprake van strikter beschermde soorten en/of soortgroepen die mogelijk anderszins in het plangebied voorkomen.

Conclusie

Beschermde planten- en diersoorten zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen en worden ook niet verwacht. Nader onderzoek naar specifieke soorten/soortgroepen is dan ook niet noodzakelijk. De voorgenomen plannen zijn niet in strijd met de Flora- en faunawet of Natuurbeschermingswet 1998 en derhalve uitvoerbaar.

5.8 Archeologie

Door SOB Research is in het plangebied een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek verricht om de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in beeld te brengen. Het verrichte onderzoek vormt een actualisatie van het eerder in 2002 uitgevoerde verkennend archeologisch onderzoek. De rapportage van het onderzoek, d.d. juli 2011, is als bijlage opgenomen.

Op basis van de gegevens van het door SOB Research in het onderzoeksgebied uitgevoerde booronderzoek kan worden gesteld dat hier dekafzettingen (Formatie van Twente) voorkomen. De top van het dekzand lijkt grotendeels niet intact te zijn. Mogelijk kunnen deze verstoringen worden gerelateerd aan inrichtingswerkzaamheden in het recente verleden, of aan landbouwactiviteiten. In slechts 1 boring werden aanwijzingen voor de aanwezigheid van een intacte bodem gevonden.

Indien er binnen het onderzoeksgebied sprake zou zijn van een intacte top van het dekzand, zouden er in deze top archeologische vindplaatsen vanaf het Laat-Paleolithicum kunnen worden aangetroffen. Echter, omdat er sterke aanwijzingen zijn dat deze top grotendeels verstoord is, wordt de kans op de aanwezigheid van intacte rest klein geacht. Op basis van historisch onderzoek wordt de kans op archeologische vindplaatsen uit de Nieuwe Tijd eveneens klein geacht.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de uitvoering van nader archeologisch onderzoek ten behoeve van het onderzoeksgebied niet noodzakelijk geacht. De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied ondervindt ten aanzien van archeologie daardoor geen belemmeringen.

5.9 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het Lijkpad (westgrens van het plangebied) aangeduid als historisch-landschappelijke of stedenbouwkundige lijn met redelijk hoge waarde. Deze weg ligt buiten het plangebied en wordt daarom ook niet ontwikkeld tot bedrijventerrein. In het vigerend bestemmingsplan is het Lijkpad bestemd voor 'Verblijfsdoeleinden', zodat de waarde van het Lijkpad als historisch-landschappelijke of stedenbouwkundige lijn niet onevenredig kan worden aangetast.

5.10 Kabels en leidingen

Ten westen van het plangebied loopt een aardgastransportleiding. Hierop is al nader ingegaan bij het aspect 'externe veiligheid' (paragraaf 5.5). Verder zijn in en in de directe omgeving van het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

6 JURIDISCHE BESCHRIJVING

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied van De Hoogt III.

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de komende jaren voor de ruimtelijke en functionele gewenste situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten; ook uit deze aspecten blijkt een aantal randvoorwaarden naar voren te komen die in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan (regels en verbeelding) hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en in beeld op een verbeelding. Verbeelding en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

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

6.1 Systematiek en techniek

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

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

In het kader van de nieuwe wet- en regelgeving is het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet het aan de eisen van IMRO2008 (InformatieModel Ruimtelijke Ordening 2008) en STRI2008 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2008).

Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet.

Er zal een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf de invoering van de nieuwe Wro overigens verplicht.

6.2 Toelichting op het bestemmingsplan

6.2.1 Bedrijventerrein

Dit is de voornaamste bestemming in dit bestemmingsplan. Alle bedrijfspercelen hebben deze bestemming.

Uitsluitend bedrijven in categorie 2 en 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, met uitzondering van Bevi-plichtige inrichtingen. Bij deze bedrijven behorende functies zoals kantoren, opslag en parkeervoorzieningen, zijn ook mogelijk gemaakt. Ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' is een gsm-antennemast toegestaan met een bouwhoogte van 37,5 meter. Het betreft hier een al vergunde antennemast.

Er zijn ruime bouwvlakken opgenomen waarbinnen de gebouwen moeten worden gebouwd. Het bebouwingspercentage per bedrijfskavel is in de regels vastgelegd op minimaal 50%. De maximale bouwhoogte is aangeduid. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van overkappingen. De maximale bouwhoogtes staan in de regels. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels voor gebouwen die de zijdelingse bouwgrens overschrijden of op de perceelsgrens worden gebouwd, of voor een lager bebouwingspercentage.

In de gebruiksregels zijn een aantal inrichtingseisen opgenomen, onder andere met betrekking tot de oriëntatie van bebouwing. Met een omgevingsvergunning kunnen andere bedrijven worden toegestaan die qua milieubelasting vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven, of detailhandel in volumineuze goederen.

6.2.2 Verkeer

Er is voor gekozen om één bestemming op te nemen waarin zowel het doorgaand verkeer als ook het bestemmingsverkeer geregeld zijn. In de bestemming verkeer is daarom de mogelijkheid voor voet- en fietspaden, groen en parkeervoorzieningen opgenomen.

6.2.3 Water

Deze gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, tot een bouwhoogte van maximaal 2 meter.

7 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'De Hoogt III' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. De binnengekomen reacties zijn inhoudelijk beoordeeld en, indien van toepassing, verwerkt in het bestemmingsplan.

7.1.2 Verdere procedures

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Hoogt III' zal de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. De resultaten van deze procedures zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

7.2.1 Uitvoerbaarheid

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

7.2.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.