

gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN

HOOIVORK II, DE MOER

GEMEENTE LOON OP ZAND

STATUS: VASTGESTELD
(onherroepelijk 15 december 2011)

BESTEMMINGSPLAN

HOOIVORK II, DE MOER

GEMEENTE LOON OP ZAND

VASTGESTELD PLAN (onherroepelijk 15 december 2011)

TOELICHTING

Bijlagen

REGELS**VERBEELDING**

Schaal 1:1.000

DATUM:

15 december 2011

PROJECTGEGEVENS

TOE03-LOZ00028-01a

REG03-LOZ00028-01a

TEK03-LOZ00028-01a

IDENTIFICATIENUMMER

NL.IMRO.0809.DeHooivorkII-oh01

INHOUD

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel	1
1.3	Plangebied	1
1.4	Vigerend bestemmingsplan	1
1.5	Leeswijzer	2
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	3
2.1	Historische ontwikkeling	3
2.2	Omgevingsanalyse	3
3	BELEID	5
3.1	Provinciaal ruimtelijk beleid	5
3.2	Gemeentelijk beleid	7
3.3	Conclusie	9
4	ONTWIKKELING	11
4.1	Randvoorwaarden	11
4.2	Stedenbouwkundig plan	11
4.3	Ontsluiting en parkeren	13
4.4	Beeldkwaliteitplan	14
4.5	Conclusie	15
5	OMGEVINGSASPECTEN	17
5.1	Bodem	17
5.2	Geluid	18
5.3	Luchtkwaliteit	18
5.4	Milieuzonering	18
5.5	Externe veiligheid	24
5.6	Watertoets	24
5.7	Ecologie	26
5.8	Archeologie	27
5.9	Cultuurhistorie	28
5.10	Kabels en leidingen	28
6	JURIDISCHE BESCHRIJVING	29
6.1	Systematiek en techniek	29
6.2	Toelichting op het bestemmingsplan	30
7	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
7.2	Economische uitvoerbaarheid	32

Bijlagen:

- Verkennend bodemonderzoek, Lankelma Ingenieursbureau, december 2009
- Aanvullend bodemonderzoek, Lankelma Ingenieursbureau, oktober 2010
- Watertoets, Oranjewoud, oktober 2010
- Quickscan flora en fauna, EcoConsultancy BV, februari 2010
- Aanvullend ecologisch onderzoek, EcoConsultancy BV, september 2010
- Inventariserend archeologisch veldonderzoek, ADC Archeoprojecten, oktober 2010
- Verslag vooroverleg bestemmingsplan Hooivork II, gemeente Loon op Zand
- Verslag informatieavond Hooivork II, gemeente Loon op Zand
- Verslag ingediende reacties informatieavond Hooivork II, gemeente Loon op Zand
- Nota Zienswijzen, gemeente Loon op Zand.
- Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Hooivork II, De Moer, 22 september 2011



Ligging plangebied (bron: BING, Microsoft 2011)



Indicatieve begrenzing plangebied (bron: BING, Microsoft 2011)

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Loon op Zand heeft het voornemen om een woonuitbreiding te realiseren aan de noordoostzijde van De Moer, gelegen aan De Hooivork. Het plangebied heeft een omvang van circa 19.100 m², waarbij het gehele plangebied ten behoeve van het voorliggend initiatief wordt herontwikkeld.

Ten behoeve van het initiatief is een stedenbouwkundig inrichtingsplan vervaardigd dat voorziet in de realisatie van in totaal 34 woningen, bestaande uit een combinatie van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen.

Aansluitend hierop voorziet het initiatief in de herinrichting van de openbare ruimte van het plangebied.

De voorgenomen ontwikkeling past echter niet binnen het vigerend bestemmingsplan voor de locatie. Er dient daarom voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling voor de realisatie van het stedenbouwkundige inrichtingsplan.

1.2 Doel

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied behorend bij het bestemmingsplan Hooivork II.

1.3 Plangebied

De gemeente Loon op Zand ligt in het groene hart van de provincie Noord-Brabant tussen de steden Waalwijk en Tilburg. Het kerkdorp De Moer ligt aan de westzijde van de gemeente. Het plangebied zelf is gelegen aan de noordoostzijde van De Moer, nabij de kruising Middelstraat/Zijstraat en gelegen aan De Hooivork.

De begrenzing van het plangebied wordt aan de noordzijde gevormd door De Hooivork I en aan de west- en zuidzijde door de percelen van de woningen aan de Zijstraat en de Middelstraat. De oostelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door het perceel van het bedrijf Hazenberg. Het zuidelijkste punt van het plangebied komt uit op de Middelstraat en het westelijkste punt op de Zijstraat. Centraal gepositioneerd in het plangebied bevindt zich tevens reeds aanwezige bebouwing. Deze blijft bij het voorliggend initiatief gehandhaafd en ligt om deze reden buiten de begrenzing van het plangebied.

Ter verduidelijking is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven op nevenstaande afbeeldingen.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'De Moer', dat in januari 1988 is vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten in mei 1991. Tevens valt het plangebied binnen een gedeelte van het bestemmingsplan 'De Hooivork', vastgesteld op 27 juni 1996 door de gemeenteraad en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 10 oktober 1996.

Het plangebied heeft in de huidige situatie de bestemmingen 'agrarische doeleinden' en 'verblijfsdoeleinden'.

Het voorliggend initiatief wijkt af van de geldende bestemming 'agrarische doeleinden', waarbinnen bebouwing wordt gerealiseerd.

De beoogde ontwikkeling past hierdoor niet in het vigerende bestemmingsplan. Een herziening is derhalve noodzakelijk.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plangebied, in de vorm van een historische en omgevingsanalyse. In Hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. In hoofdstuk 4 is de ontwikkeling samengevat. In hoofdstuk 5 komen de relevante omgevingsaspecten aan bod. In hoofdstuk 6 wordt de juridische uitvoerbaarheid uiteengezet. Hoofdstuk 7 bevat tot slot een toelichting op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.



Historische kaart De Moer omstreeks 1870 (bron: www.WatWasWaar.nl, 2011)

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Historische ontwikkeling

De Moer is in de 14^e eeuw ontstaan op een kruising van wegen, welke de verbinding vormde tussen Loon op Zand, Dongen en Kaatsheuvel en bestond voornamelijk uit lintbebouwing.

De Moer is altijd klein gebleven met een sterk agrarisch karakter. De naam dankt het dorp aan de ligging in een veengebied: 'moer' betekent veengrond of moerasig land. Het uitbaten van veen door het steken van turf werd ook wel 'uitmoeren' genoemd.

Vanaf 1269 werden de venen door de Heren van Loon uitgegeven voor de turfwinning. Hout was in die tijd zeldzaam en turf was een prima brandstofbron, welke onuitputtelijk leek. De turfwinning is doorgegaan tot halverwege de 17^{de} eeuw. Toen de turf begon op te raken gaf de toenmalige graaf Willem II stukken van het gebied uit om te ontginnen. Deze stukken grond werden een slag of hoeve genoemd. De benaming voor deze manier van ontginnen, heet het slagenlandschap.

In en rond De Moer werd het nieuw ontstane land ontgonnen voor de landbouw. Aan de zuidzijde van De Moer ontstonden vanwege ontwateringproblemen natte heidevelden. Hierdoor ontstond eeuwenlang een grotendeels kaal landschap van droge en natte heidevelden met hier en daar een landbouwenclave. Hier kwam pas verandering in toen rond 1900 de droge heide werd ingeplant met productiebos.

2.2 Omgevingsanalyse

Het plangebied is gelegen aan de noordoostzijde van De Moer en sluit aan op De Hooivork fase I. In de huidige situatie ligt het merendeel van het plangebied braak of heeft een beperkt agrarische functie.

Het plangebied maakt op geen enkele wijze onderdeel uit van een landschappelijke eenheid, maar is een door woningbouw en bedrijvigheid omsloten terrein. Ondanks dat het volgens de definities niet zo genoemd mag worden, is hier sprake van een inbreidingslocatie. Hierbij is het van belang om aan te sluiten op de reeds aanwezige structuren en waarden in en rondom het plangebied.

Binnen de directe omgeving van het plangebied komt met name de functie wonen terug, gecombineerd met enkele overige voorzieningen. Deze voorzieningen situeren zich met name aan de Middenstraat en omvatten horeca, bedrijvigheid en enkele recreatieve voorzieningen in de vorm van een (tennis)sportvereniging en het nabijgelegen natuurgebied 'Huis ter Heide'.

Het individuele en dorpse karakter van De Moer wordt weerspiegeld in de bebouwing. De bebouwing is met name gesitueerd aan de historische bebouwingslinten van de Middenstraat en de Zijstraat. De bebouwing bestaat veelal uit vrijstaande woningen, met als uitzondering hierop de rijwoningen ten noorden van het plangebied, welke deel uitmaken van De Hooivork fase I.

3 BELEID

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerende beleid op zowel rijksniveau als provinciaal en gemeentelijk niveau. In dit hoofdstuk is een analyse uitgevoerd op de beleidstukken die voor de ontwikkeling en het plangebied relevant zijn. Gezien de aard en omvang van het initiatief zijn alleen de belangrijkste bevindingen uit het provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven en is aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Provinciaal ruimtelijk beleid

3.1.1 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. 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. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke 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. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden 2 ontwikkelingsperspectieven beschreven:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. 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.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapsskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

Het voorliggend initiatief vindt plaats binnen 'Overig stedelijk gebied'. De eigen woningbehoefte van De Moer wordt binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd en leidt tot een kwalitatieve afronding van de oostzijde van De Moer, waarmee een versterking van de ruimtelijke en gebiedseigen kwaliteiten wordt bereikt.

3.1.2 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 bestaat uit twee delen. Fase 1 van de verordening is vastgesteld op 23 april 2010 en is in werking getreden op 1 juni 2010. Fase 2 van de verordening is een herziening van fase 1, waarbij de verordening op onderdelen wordt aangevuld en gewijzigd. Het ontwerp van de Verordening Ruimte fase 2 is vastgesteld in december 2010 en inwerking getreden in maart 2011.

In fase 1 van de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimte-voor-Ruimte. Fase 2 bevat regels voor een groot aantal andere aspecten, waaronder windturbines, bovenregionale detailhandel en leisure, grondwaterwinning en hoogwaterbescherming. Daarnaast wordt een aantal regels uit fase 1 aangevuld/herzien. Zo bevat fase 2 een regeling met betrekking tot compensatie bij wijzigingen van de EHS-begrenzing en worden een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en investeringsregels voor landschapsontwikkeling geïntroduceerd. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij fase 1 van de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het voorliggend initiatief is gesitueerd aan de noordoostzijde van De Moer en bevindt zich in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Een uitbreiding binnen het bestaand stedelijk gebied is met betrekking tot De Moer onrealistisch aangezien het historische karakter van het dorpslint gewaarborgd dient te blijven. Eveneens is de woningbouwuitbreiding van een dergelijke omvang dat door middel van inbreiden, herstructureren of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik niet voldaan kan worden aan de lokale verstedelijkingsbehoefte.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling'. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Het voorliggend initiatief sluit hiermee aan op de doelstellingen uit de Verordening Ruimte.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Plus Loon op Zand

In 2004 heeft de gemeenteraad van Loon op Zand de Structuurvisie Plus vastgesteld. De Structuurvisie Plus geeft de gemeentelijke kaders aan voor het beheer en de ontwikkeling van stedelijk en landelijk gebied. De eigen identiteit en de mogelijkheden om deze te versterken staan centraal, waarmee een basis is gelegd ten behoeve van een duurzame ruimtelijke hoofdstructuur.

Op het gebied van stedelijke ontwikkeling richt het beleid zich op:

- het versterken van de subregionale functie van het centrum van Kaatsheuvel;
- het optimaliseren van het ruimtegebruik door benutting van open ruimten in het dorp;
- het realiseren van nieuwe woonvormen ter verbreding van het woonaanbod (combinaties wonen/werken en wonen/zorg);
- het versterken van de ruimtelijk-structurele kwaliteit van de openbare ruimten, waarbij het optimaliseren van de verkeers- en groenstructuur centraal staat.

Het plangebied is gesitueerd binnen de bebouwingscontour behorend bij De Moer. Binnen de bebouwingscontour is aangegeven dat op een enkele plaats in de bestaande linten bebouwing wordt toegelaten, ter versterking van de opbouw van het dorp. Woningbouwprojecten van een meer structurele omvang dienen plaats te vinden in het gebied 'De Hooivork'.

3.2.2 Woonvisie Plus

De woonvisie bevat de volgende drie belangrijke doelstellingen:

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

Om deze doelstellingen te kunnen bereiken is er een algemeen uitvoeringsprogramma opgesteld. Hieronder is dit programma beschreven, voor zover relevant voor de Hooivork II:

1. vergroten sociale voorraad door 35% van de nieuwbouw in de sociale sector;
2. stimuleren van breed aanbod van woonconcepten voor senioren met accent op grondgebonden nultredenwoningen en nultredenappartementen;
3. als richtlijn bij ontwikkeling toepassen van het basispakket Woonkeur en BTB en een pluspakket veiligheid voor woning en woonomgeving. Daarbij experimenteren met Domotica stimuleren;
4. onderzoek doen naar inzet starterslening vanuit SVN en andere financieringsmogelijkheden;
5. stimuleren van CPO door bij projectovereenkomst eisen te stellen bij locatieontwikkeling, en advisering en voorlichting aan op te richten collectieven;

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

- starters: in de huursector is het aanbod voldoende. Toevoeging is gewenst bij sociale koopwoningen tussen € 150.000,00 - € 200.000,00. Tot 2020 circa 350 sociale koopwoningen. Realiseerbaar door verkoop en nieuwbouw worden;
- doorstromers tot 55 jaar: Er is vooral aanvullend behoefte aan twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen, zowel voor de eigen behoefte als voor vestigers van buiten de gemeente. Het tekort bedraagt in totaal 200 woningen;
- doorstromers vanaf 55 jaar: De opgave is om het geringe aanbod van kwalitatief goede grondgebonden nultredenhuurwoningen te vergroten. In de huursector zou het gaan om een tekort van 400 nultredenwoningen. Toevoeging van dit aantal kan niet alleen door nieuwbouw (saldo gewenste toevoeging is namelijk 175 woningen), door sloop/nieuwbouw en opplussen van appartementen.

Het uitvoeringsprogramma is daarnaast per kern uitgewerkt. Voor de ontwikkeling die op basis van dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt geldt het volgende:

Uitvoeringsprogramma De Moer

In dit uitvoeringsprogramma vatten we de uitvoeringsaspecten genoemd in de kerngerichte uitwerking nog eens samen:

1. Afronding van het IDOP De Moer.
2. Haalbaarheidsonderzoek en nieuwbouw van MFA.
3. Intensivering van zorgdiensten.
4. Mogelijkheden verkennen van ontwikkeling Hooivork II.

3.2.3 Welstandsnota

De 'Welstandsnota Loon op Zand' is door de gemeente vastgesteld op 2 oktober 2003. Aanvullend op deze welstandsnota is voor dit gebied specifiek een beeldkwaliteitplan gemaakt. Dit beeldkwaliteitplan zal in plaats van de welstandsnota gaan dienen als toetsingskader voor de beoordeling van de aanvragen om een omgevingsvergunning. In paragraaf 4.4 is een samenvatting van het beeldkwaliteitplan opgenomen.

3.2.4 Integraal Dorpsontwikkelingsplan De Moer

In 2009 is een iDOP voor De Moer en met name ook door De Moer (inwoners) opgesteld. Het iDOP heeft tot doel de leefbaarheid te bewaken en waar nodig te verbeteren. Aan het iDOP is een uitvoeringsagenda gekoppeld en daarmee is geborgd dat elk jaar een deel van de speerpunten wordt verwezenlijkt.

Het ontwikkelen van woningen (locatie De Hooivork) om het inwonertal op peil te houden heeft de hoogste prioriteit gekregen. Immers het inwonertal is van groot belang voor het in stand houden van diverse voorzieningen. Daarnaast bevat de uitvoeringsagenda acties voor alle denkbare beleidsvelden.

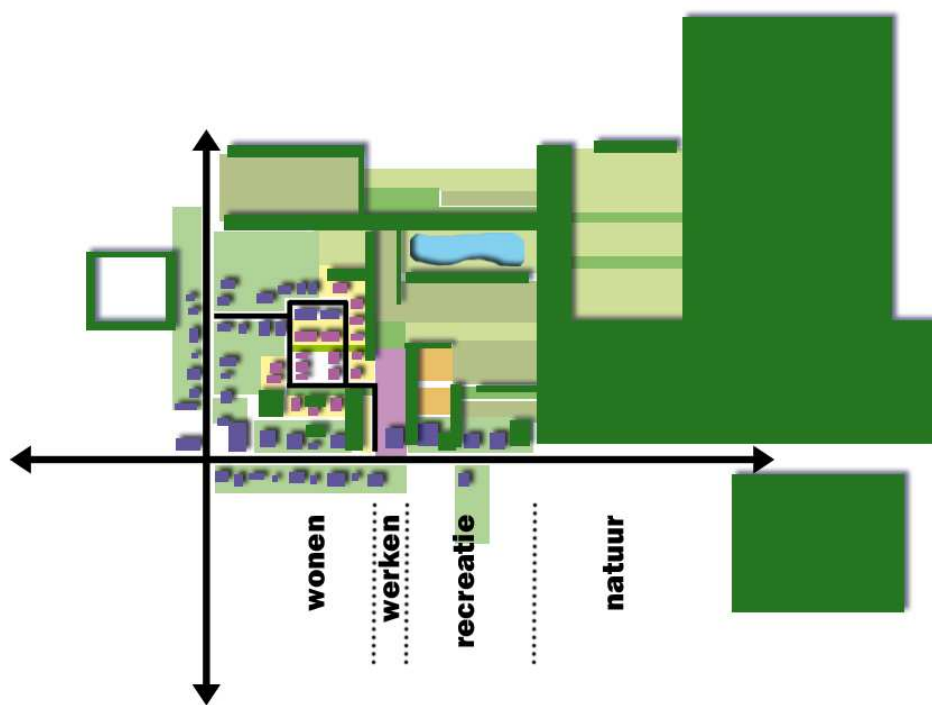
De acties tezamen zijn er op gericht om De Moer leefbaar te houden en om het aanwezige dorpse en landschappelijke woonmilieu te behouden.

3.3 Conclusie

Het initiatief is gesitueerd aan de noordoostzijde van De Moer en bevindt zich op provinciaal niveau binnen 'overig stedelijk gebied' en behoort tot het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Een uitbreiding binnen het bestaand stedelijk gebied is met betrekking tot De Moer onrealistisch aangezien het historische karakter van het dorpslint gewaarborgd dient te blijven.

Eveneens is de woningbouwuitbreiding van een dergelijke omvang dat door middel van inbreiden, herstructureren of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik niet voldaan kan worden aan de lokale verstedelijkingsbehoefte. Het voorliggend initiatief voorziet in de eigen woningbehoefte van De Moer en leidt tot een bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het lintdorp. Aan de hand van een beeldkwaliteitsplan, specifiek opgesteld voor de planlocatie wordt een hoogwaardige ruimtelijke inpassing gegarandeerd.

Tevens vindt een aanvullende investering in het landschap plaats via een exploitatiebijdrage welke gestort wordt in een fonds, van waaruit diverse landschapsinvesteringen worden bekostigd en uitgevoerd. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief passend is binnen de belangrijkste ruimtelijke en functionele beleidsuitgangspunten met betrekking tot zowel provinciaal als gemeentelijk beleid.



Ruimtelijk concept Hooivork II (Croonen Adviseurs, december 2010)



Stedenbouwkundig plan Hooivork II (Croonen Adviseurs, maart 2011)

4 ONTWIKKELING

4.1 Randvoorwaarden

Het voorliggend initiatief betreft een woonuitbreiding aan de noordoostzijde van De Moer, genaamd De Hooivork II. Het doel van deze ontwikkeling is om te kunnen voorzien in de eigen woningbehoefte binnen het kerkdorp De Moer.

4.1.1 Beleidsuitgangspunten

Het Uitwerkingsplan Groot-Langstraat 2004 is een nadere uitwerking van het Streekplan 2002. Het Streekplan had als hoofddoel het zorgvuldig gebruik van de ruimte te waarborgen. Het gaat om de balans tussen het economische, het ecologische en het sociaal-culturele kapitaal van Brabant. Om hieraan richting te geven, zijn in het Streekplan vijf leidende principes voor het ruimtelijk beleid verwoord:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

In het Uitwerkingsplan Groot-Langstraat 2004 is de noordoostzijde van De Moer aangeduid als 'transformatie afweegbaar'. Het plangebied maakt onderdeel uit van het coulisselandschap en kent verder geen beperkingen. De omvang van de gebieden met de aanduiding 'transformatie afweegbaar' is niet gekoppeld aan de omvang van het verstedelijkingsprogramma, maar is bepaald door het toepassen van de lagenbenadering. De kwaliteiten en kansen van de gebieden zijn bepalend geweest voor het toekennen van de strategie 'afweegbaar voor verstedelijking'.

Het voorliggend initiatief dient vormgegeven te worden als een duurzame en kwalitatieve afronding van het lintdorp De Moer.

4.1.2 Gebiedsuitgangspunten

Het is van belang dat het voorliggend initiatief zowel ruimtelijk als landschappelijk aansluit op de karakteristiek van De Moer en het omliggende landschap. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- het stedenbouwkundig plan dient een dorpse sfeer en uitstraling te krijgen;
- het plan dient ruimtelijk aan te sluiten op de wijk De Hooivork I;
- het stedenbouwkundig plan dient een groene uitstraling te krijgen.

De bovenstaande uitgangspunten dienen tot doel om een kwalitatief goede overgang tussen dorp en landschap te realiseren. Het uiteindelijke doel hierbij is om een 'zachte' overgang te creëren tussen wonen – werken, naar recreatie – natuur.

4.2 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig inrichtingsplan voorziet in de realisatie van in totaal 34 woningen, bestaande uit een combinatie van 15 vrijstaande woningen, 10 twee-onder-een-kapwoningen en 9 rijwoningen. Het stedenbouwkundig plan is te verdelen in twee deelgebieden, bestaande uit de 'rand' en het 'middengebied'. De rand vormt de begrenzing van het voorliggend initiatief en begeleidt de overgang van en naar de bestaande bebouwing en vormt het gezicht naar het omliggend landschap.

De rand kenmerkt zich door middel van ruim opgezette kavels met een mix van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. De woningen zijn parallel gesitueerd aan en georiënteerd op de wegenstructuur binnen het plangebied.

Het karakter van het deelgebied sluit qua schaal en indeling aan op het historische bebouwingslint van de Middelstraat en de Zijstraat, welke zich kenmerkt met bescheiden en individuele bouwmassa's en wisselende kaprichtingen. Het middengebied bevindt zich, vanzelfsprekend, in het midden van het plangebied, waarbij wordt aangesloten op de reeds aanwezige bebouwing aan De Hooivork.

In het middengebied vindt de meeste verdichting binnen het plangebied plaats, bestaande uit een mix van rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. De rijwoningen aan de noordzijde sluiten met de achterkanten aan op de achterkanten van de reeds aanwezige rijwoningen van de Hooivork. Tussen de woningen ligt een achterpad. In het zuidelijk deel van het middengebied bevinden zich de twee-onder-een-kapwoningen met op hoekpunten vrijstaande woningen.

Het verbindend element tussen de beide deelgebieden wordt gevormd door de openbare ruimte van het plangebied. De openbare ruimte benadrukt de rustige en groene uitstraling van het initiatief en ademt een dorps- en informele sfeer uit.

Het beeld van het reeds aanwezige straatprofiel aan De Hooivork vormt het uitgangspunt voor de verdere inrichting van de rijwegen. De toepassing van gebakken materialen in het straatbeeld, alsmede de toepassing van bomen in combinatie met blokhagen wordt waar mogelijk doorgezet. Hiermee wordt samenhang gecreëerd tussen de beide fases van het project De Hooivork.

Als aanvulling op het groen binnen het straatprofiel voorziet het initiatief eveneens in de realisatie van een aantal groenzones binnen het plangebied. De groenzones bieden de mogelijkheid om informele speel- en ontmoetplekken te creëren voor de bewoners en de directe omwonenden en overige (waterbergende)voorzieningen in te passen in het stedenbouwkundig plan. Tot slot zijn de groenzones vormgegeven op een wijze, dat toekomstige (woningbouw)ontwikkelingen aangesloten en verbonden kunnen worden op de bestaande groenstructuren.



Toepassing sortiment Hooivork (Croonen Adviseurs, 2010)

4.3 Ontsluiting en parkeren

Het voorliggend initiatief sluit aan op de reeds aanwezige verkeerstructuur van de Middelstraat en de Zijstraat. Het stedenbouwkundig plan voorziet in een ontsluitingsmogelijkheid op beide wegen. Een interne rondgang garandeert dat aanvullende verkeersbewegingen op zowel de Middelstraat als de Zijstraat zoveel mogelijk wordt vermeden.

Vanuit het plangebied zal een nieuwe ontsluitingsweg worden gerealiseerd op de Middelstraat, welke langs het bedrijfsp perceel van Hazenberg wordt gerealiseerd. Met betrekking tot de ontsluiting vanuit de Zijstraat wordt aangesloten op de reeds aanwezige rijweg van De Hooivork. Vanuit het aspect verkeersveiligheid zal deze rijweg in de toekomst verbreed worden en aansluiten op het straatprofiel welke toegepast wordt bij het voorliggend initiatief.

Ten behoeve van Hooivork II worden in totaal 34 woningen gerealiseerd, bestaande uit een combinatie van 15 vrijstaande woningen, 10 twee-onder-een-kapwoningen en 9 rijwoningen. De berekening van de parkeerbehoefte is gebaseerd op het parkeerbeleid van de gemeente Loon op Zand, zoals beschreven in het HIWOR (Handboek Inrichting en Werken Openbare Ruimte). Hierbij is uitgegaan van de normering behorende bij de typologie 'weinig stedelijk; rest bebouwde kom'.

woningtype	aantal	parkeernorm	parkeervraag
rijwoningen	9	1,7	15,3
twee-onder-een-kapwoningen	10	2,2	22,0
vrijstaande woningen	15	2,2	33,0
totaal			70,3

Parkeerbilans Hooivork II gebaseerd op parkeerbeleid Loon op Zand (2010)

De wijk Hooivork I (7 rijwoningen en 6 vrijstaande woningen) wordt gekenmerkt door een parkeertekort. Om tegemoet te komen aan deze problematiek wordt bij de bepaling van de parkeerbehoefte van het nieuwe plan Hooivork II ook de parkeerbehoefte voor de Hooivork I meegenomen in de berekening. Opgemerkt wordt dat deze extra parkeerbehoefte voor de bestaande woningen geen verplichting is voor het plan Hooivork II.

woningtype	aantal	parkeernorm	parkeervraag
rijwoningen	7	1,7	11,9
twee-onder-een-kapwoningen	0	2,2	0
vrijstaande woningen	6	2,2	13,2
totaal			25,1

Parkeerbilans Hooivork I gebaseerd op parkeerbeleid Loon op Zand (2010)

Met betrekking tot het voorliggend initiatief dienen uiteindelijk, op basis van het parkeerbeleid, 95 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd (70,3 voor Hooivork II en 25,1 voor Hooivork I).

Het plan Hooivork II voorziet in de realisatie van 45 parkeerplaatsen in de openbare ruimte, waarbij zowel langs- als haaksparkeren wordt toegepast. Tevens vindt parkeren op eigen terrein plaats, waarbij in totaal voor 41 parkeerplaatsen ruimte wordt geboden. Voor het plan Hooivork II worden in totaal 86 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeerbehoefte voor Hooivork II (overschot van circa 16 parkeerplaatsen specifiek voor Hooivork II).

In Hooivork I zijn 10 parkeerplaatsen aanwezig. Hiervan zijn er 4 in het openbaar gebied aanwezig en 6 op eigen terrein bij de verschillende vrijstaande woningen. Voor Hooivork I en II is uiteindelijk sprake van in totaal 96 parkeerplaatsen, geheel overeenkomstig de parkeerbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat de aanwezige parkeerplaatsen voldoen aan de vastgestelde parkeernormen, zonder afwenteling te veroorzaken naar de directe omgeving van het plangebied.

4.4 Beeldkwaliteitplan

Op basis van het hierboven beschreven stedenbouwkundig plan is als aanvulling op de Welstandsnota van de gemeente Loon op Zand een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in de gewenste verschijningsvorm van de bebouwing en de openbare ruimte. Het doel hierbij is dat alle betrokken partijen in het vervolgproces hetzelfde beeldkwaliteitplan toepassen. Hieronder worden, de voor het bestemmingsplan, relevante richtlijnen benoemd en beschreven.

Rijwoningen:

- 2 lagen met een kap;
- dakhelling 50 – 60°;
- maximale goothoogte hoofdmassa 6,00 m;
- maximale nokhoogte hoofdmassa 9,00 m (max. 10,00 m voor hoekwoningen).

Halfvrijstaande woningen:

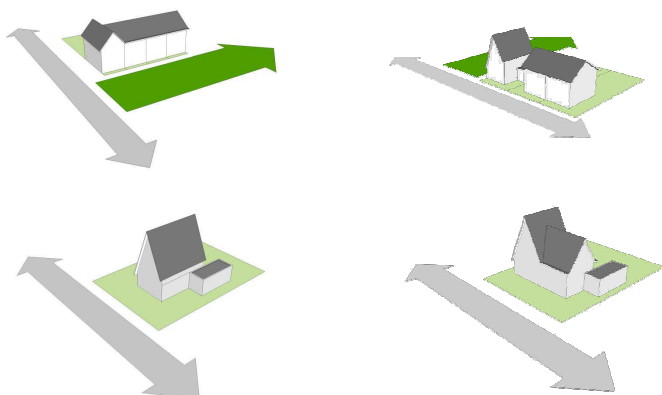
- 2 lagen met een kap;
- dakhelling 30 - 40°;
- maximale goothoogte hoofdmassa 6,00 m;
- maximale nokhoogte hoofdmassa 10,00 m.

Vrijstaande woningen geschakeld:

- 1 - 2 lagen met asymmetrische kap;
- dakhelling 40 - 60°;
- maximale goothoogte hoofdmassa aan de zijde van de halfvrijstaande woningen 6,00 m;
- lage goot aan de zijkant van minimaal 3,50 m en maximaal 5,00 m;
- maximale nokhoogte hoofdmassa 11,00 m.

Vrijstaande woningen los op een kavel:

- 1 – 1,5 lagen met een asymmetrische en/of samengestelde kap;
- dakhelling 40 -60°;
- lage goot aan de zijkant van minimaal 3,50 m en maximaal 5,00 m;
- maximale nokhoogte hoofdmassa 11,00 m.



3d-impressies bouwmassa woningtypologieën (Croonen Adviseurs, 2010)

4.5 Conclusie

Aan de hand van relevante beleidskaders en is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld, passend bij de aard en schaal van het dorp De Moer. De planontwikkeling is vanuit deze basis integraal opgesteld en vormt dus een afweging van alle ruimtelijke belangen. Het plangebied is vanuit de lagenbenadering uit het Streekplan niet als waardevol beoordeeld en is vervolgens aangeduid als 'transformatie afweegbaar'. In of direct grenzend aan het plangebied is geen sprake van landschapswaarden dan wel natuurwaarden en zodoende is er ook geen directe aanleiding tot compensatie.

Het stedenbouwkundig plan sluit aan bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern, waarbij er is sprake van een goede ruimtelijke inpassing in de omgeving. Met het voorliggend initiatief wordt duidelijk invulling gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Met bovenstaande wordt aan alle voorwaarden uit het Uitwerkingsplan voldaan en tevens wordt voldaan aan artikel 2.1 van de Verordening ruimte. Het Uitwerkingsplan is in die zin belangrijk, aangezien daar de voorwaarden in vermeld staan, die van toepassing waren op het moment dat de planvorming voor de Hooivork II is gestart. Voorts is geprobeerd om zo concreet mogelijk uitvoering te geven aan en in te spelen op de deels nieuwe voorwaarden uit de Verordening ruimte.

Aan de voorgeschreven investering in het landschap, conform artikel 2.2 van de Verordening ruimte, wordt uiteindelijk via een apart traject invulling gegeven. In samenwerking met regiogemeenten is (en wordt) gewerkt aan een landschapsplan. Een onderdeel van het verhaal van kosten in het kader van de grondexploitatiewet is het vragen van een bijdrage voor bovenplanse ontwikkelingen. Een deel van de exploitatiebijdrage wordt gestort in een fonds, van waaruit diverse landschapsinvesteringen worden bekostigd en uitgevoerd.

Overigens is de gemeente Loon op Zand van mening dat er hier geen sprake kan zijn van een verplichte landschapsinvestering aangezien er geen landschappelijke dan wel natuurwaarden verloren gaan. Sterker nog, de uitvoering van het project brengt met zich mee dat deze 'onbestemde' ruimte een kwalitatief goede invulling krijgt.

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. Wanneer door middel van een bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, zijn diverse milieutechnische onderzoeken noodzakelijk, zo ook in voorliggend geval.

5.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Ter plaatse van het plangebied is in december 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Lankelma Ingenieursbureau. Aangezien de onderzoekslocatie toentertijd niet het gehele plangebied omhelsde is in oktober 2010 een aanvullend verkennend onderzoek uitgevoerd voor het resterende plangebied. Het terrein Middelstraat 10 is hierbij meegenomen in het bureauonderzoek. Echter, doordat het terrein eveneens later aan het plangebied is toegevoegd is hiervoor geen veldonderzoek verricht. Beide onderzoeksrapportages zijn als bijlage toegevoegd aan het rapport. Hierna is een samenvatting opgenomen.

5.1.1 Onderzoeksresultaten

De aanleiding voor het laten uitvoeren van een bodemonderzoek is de geplande ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw. Het verkennende bodemonderzoek heeft als doel, middels een steekproef, de kwaliteit van de grond en het grondwater op onderhavige locatie vast te stellen.

Uit het vooronderzoek is geen informatie naar voren gekomen waaruit zou blijken dat op de locatie sprake is, of is geweest van activiteiten welke een bedreiging voor de bodemkwaliteit zouden kunnen vormen. De onderzoekshypothese is om deze reden op 'onverdacht' gesteld.

De uitgevoerde veld- en laboratoriumonderzoeken hebben geen verhoogde gehalten in de bodem aangetroffen. Het grondwater binnen het plangebied is licht tot matig verontreinigd met zware metalen. De hypothese 'onverdacht' dient vanwege de aanwezigheid van zware metalen in het grondwater formeel gezien verworpen te worden.

5.1.2 Conclusie & aanbevelingen

Het grondwater binnen het plangebied is licht tot matig verontreinigd met zware metalen, waardoor formeel gezien de hypothese 'onverdacht' wordt verworpen. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Dergelijke verhoogde gehalten zware metalen worden vaker aangetroffen in de regio zonder duidelijk aanwijsbare oorzaak. Er bestaat uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande ontwikkeling van de locatie.

Het terrein Middelstraat 10 is niet meegenomen in de onderzoekslocatie aangezien deze destijds niet tot het plangebied behoorde. De uitgevoerde onderzoeken geven echter een duidelijk beeld van de bodemsamenstelling en de aanwezige verontreinigingen. Derhalve kan nader onderzoek voor het terrein Middelstraat 10 achterwege worden gelaten.

Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige objecten binnen de zone van een weg mogelijk wordt gemaakt. Het voorliggend initiatief is gelegen binnen het kerkdorp De Moer, waarbij de planlocatie gelegen is binnen een 30km-zone. Voor een onderzoekslocatie gelegen binnen een 30km-zone geldt dat een akoestisch onderzoek in principe niet noodzakelijk is, mits de intensiteit ook niet te hoog is. Daarvan is hier geen sprake. Derhalve kan geconcludeerd worden dat met betrekking tot het aspect geluid er geen belemmering is voor het voorliggend initiatief.

5.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer 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 betekenende 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).

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Het voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van 34 woningen. Er kan daarom worden geconcludeerd dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor het voorliggend initiatief.

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.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure dient te worden onderzocht of gevoelige functies in het plangebied hinder ondervinden van omliggende bedrijvigheid. Ook mag omliggende bedrijvigheid niet worden gehinderd in de vergunde bedrijfsvoering. Een dergelijk onderzoek heeft plaatsgevonden voor de totstandkoming van het concept-ontwerpbestemmingsplan.

In deze paragraaf wordt inzichtelijk gemaakt welke bedrijven in de omgeving van het plangebied liggen en wat de invloed van deze bedrijven op het plangebied is, maar ook wat voor invloed de toekomstige woningen hebben op deze omliggende bedrijven.

5.4.1 Bedrijvigheid

In het plangebied van Hooivork II bevinden zich geen bedrijfsbestemmingen. In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse bedrijven. Uit een inventarisatie blijkt dat bij de meeste bedrijven de afstand tussen een bedrijfsbestemming en de nieuwe woningen groter is dan de richtafstand uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (hierna aangeduid als VNG-brochure). Bij die bedrijven wordt voldaan aan de richtafstand uit de brochure en is een verdere afweging niet noodzakelijk. Bij twee bedrijven is de afstand tussen de grens van de bedrijfsbestemming en een nieuwbouwwoning kleiner dan de richtafstand. Het betreft Zijstraat 33 en Middelstraat 10. Beide bedrijven worden in deze paragraaf beschreven. In de bijlage van de toelichting is een overzicht van alle bedrijven in de omgeving van Hooivork II opgenomen.

Zijstraat 33

Op het perceel aan Zijstraat 33 is een bedrijf gevestigd voor de verhuur van attracties. Dit bedrijf heeft op grond van het vigerende bestemmingsplan de bestemming bedrijfsdoeleinden met de mogelijkheid tot het vestigen van een categorie 3 bedrijf. De richtafstand voor een dergelijk bedrijf op grond van de VNG brochure bedraagt 100 meter. Feitelijk zit er echter een bedrijf dat geen gebruik maakt van de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Voor het aanwezige bedrijf geldt op grond van de VNG brochure een richtafstand van 30 meter. De werkelijke afstand tussen de grens van de bedrijfsbestemming en de rand van het plangebied bedraagt circa 40 meter. Op deze rand van het plangebied zijn geen woningen gepland, maar beginnen de achtertuinen. De kortste afstand tot een nieuwe woning in het plangebied bedraagt ongeveer 50 meter.

Het huidige bedrijf wordt niet beperkt door de nieuw te bouwen woningen. Wanneer zich op deze locatie een categorie 3 bedrijf wil vestigen, dan wordt op grond van de milieuregelgeving bepaald welke ruimte het bedrijf heeft. Op een afstand van circa 35 meter van het bedrijf liggen bestaande woningen (De Hooivork 1 en 3). Deze woningen liggen tussen het bedrijf en het plangebied in en zijn daardoor maatgevend voor het bepalen van de ruimte die een nieuw te vestigen bedrijf heeft. Geconcludeerd wordt dat wanneer bij de woningen aan De Hooivork 1 en 3 wordt voldaan aan de milieuregelgeving, bij de nieuwbouwwoningen in het plangebied ook voldaan wordt aan de milieuregelgeving.

Middelstraat 10

Op het perceel Middelstraat 10 is een bedrijf gevestigd dat werkzaam is in de grond- weg- en waterbouw. Een groot gedeelte van het bedrijfsterrein is in gebruik voor de opslag van bouwmaterialen, zand en puin. Op het perceel is verder een gebouw aanwezig voor het onderhoud aan materiaal en materieel. Voorts zijn een wasplaats en tankplaats en een kantoorgebouw op het terrein aanwezig. Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Op basis van deze bestemming is het mogelijk op deze locatie een bedrijf te vestigen met een milieucategorie 3. Op basis van de VNG brochure hoort hierbij een richtafstand van 100 meter.

Het perceel grenst direct aan het plangebied en de afstand van het perceel tot de dichtstbijgelegen geprojecteerde woning bedraagt ongeveer 12 meter.

Voor het bedrijf is op 15 december 2009 een revisievergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verleend. Bij de aanvraag om vergunning is een akoestisch onderzoek gevoegd. Voor een beoordeling van de geluidbelasting op de gevel van de nieuw te bouwen woningen is een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarbij het model is gehanteerd dat bij de aanvraag om vergunning is gevoegd zodat de uitgangspunten van beide onderzoeken gelijk zijn (Akoestisch onderzoek Plan 'Hooivork II' De Moer, uitgevoerd door Kraaij Akoestisch Adviesbureau, nummer BP.1005.R01 d.d. 10 augustus 2010). Door hetzelfde bureau is een aanvullend onderzoek uitgevoerd. In dit aanvullende onderzoek is een cumulatieberekening uitgevoerd, waarbij de gecumuleerde geluidsbelasting van het bedrijf en het wegverkeer van de Middelstraat is berekend.

Om te beoordelen of de in de omgeving van de nieuw te bouwen woningen een goed woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd en het bedrijf niet wordt beperkt in de bedrijfsvoering, moet gekeken worden naar de richtafstanden zoals deze zijn opgenomen in de VNG-brochure. De in deze brochure genoemde richtafstanden moeten gemotiveerd worden toegepast. Via een toetsingskader dat is opgenomen in bijlage B5.3 van de VNG-brochure, worden de verschillende milieuaspecten beoordeeld.

5.4.2 Geur, stof en gevaar

Voor de aspecten geur, stof en gevaar bedragen de richtafstanden uit de VNG-brochure respectievelijk 10, 30 en 10 meter. Voor de aspecten geur en gevaar wordt aan deze richtafstand voldaan. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand voor stof. In het toetsingskader voor stof in bijlage B5.3 is in stap 2 opgenomen dat wanneer de afstand tussen de opslag van stuifgevoelige stoffen en gevoelige locaties voldoet aan de richtafstand, ruimtelijke inpassing mogelijk is. De kortste afstand tussen de opslag van stuifgevoelige stoffen (zand) en een nieuwbouwwoning bedraagt ongeveer 45 meter. De situering van de opslag is zodanig dat voldaan wordt aan de richtafstand. Aanvullend daarop wordt opgemerkt dat in de milieuvergunning een voorschrift is opgenomen dat bij stofhinder als gevolg van de opslag van stuifgevoelige stoffen, deze opslag bevochtigd moet worden.

5.4.3 Geluid

Voor geluid (het aspect dat bepalend is voor de richtafstand uit de VNG-brochure) zijn in de VNG-brochure vier stappen opgenomen, waarbij na toetsing aan een stap wordt beoordeeld of aan die stap wordt voldaan, of dat de volgende stap moet worden doorlopen. Hieronder worden de stappen voor het bedrijf verder uitgewerkt.

Stap 1:

Het bedrijf is aangeduid als een 'aannemersbedrijf met werkplaats, b.o. > 100 meter' Voor geluid geldt een richtafstand van 50 meter. Geconstateerd wordt dat niet aan de richtafstand wordt voldaan en het vervolg van het toetsingskader moet worden doorlopen.

Stap 2:

In onderstaande tabel zijn de rekenresultaten gepresenteerd in de situatie waarin geen geluidwerende maatregelen worden getroffen. De beoordelingspunten zijn gevels van nieuwbouwwoningen in het plangebied. De dagperiode is berekend op 1,5 meter hoogte en de avond- en nachtperiode op 5 meter hoogte.

In de onderstaande tabel zijn de rekenresultaten van beide varianten weergegeven. Daarnaast is in Bijlage 1 op een verbeelding aangegeven waar de beoordelingspunten liggen. Het gaat hierbij om een kaartje uit het akoestisch onderzoek.

beoordelingspunt	L _{AR,LT}			L _{Amax}		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
15	48	34	32	71	54	56
16	52	35	32	72	56	58
17	52	35	31	70	53	56
18	48	31	27	66	49	51
19	45	29	24	62	46	48
20	43	27	23	57	45	48
21	45	27	24	59	49	51
22	45	26	23	60	46	48
23	45	25	22	60	45	48
24	46	23	21	60	43	46
25	45	19	16	58	39	41

Tabel 1: geluidsniveaus op gevels van nieuwbouwwoningen zonder het treffen van geluidwerende maatregelen.

Uit tabel 1 blijkt dat de geluidsniveaus hoger zijn dan de niveaus die zijn vermeld in stap 2. Dit geldt alleen voor de dagperiode. In de avond- en nachtperiode is geen sprake van een overschrijding van de genoemde waarden en is ruimtelijke inpassing mogelijk. Om die reden wordt in het vervolg alleen op de dagperiode ingegaan.

Aangezien het langtijdgemiddeld geluidsniveau in de dagperiode hoger is dan 45 dB(A) en ook de waarde voor het piekniveau overdag wordt overschreden is onderzocht welke akoestische maatregelen getroffen moeten worden om een acceptabele gevelbelasting te realiseren zodat aan stap 2 voldaan kan worden. Hier toe zijn twee varianten onderzocht:

- 1) In deze variant wordt de bestaande grondwal, welke nu een hoogte heeft van ongeveer 2 meter, verhoogd met een topscherm tot 2,5 meter hoogte. Ook wordt vanaf het einde van de grondwal een geluidscherm aangelegd van 2,5 meter hoog. Dit scherm loopt tot aan de Middelstraat. Hierdoor ontstaat een volledig geluidscherm van 2,5 meter hoog tussen Hazenberg en de nieuw te bouwen woningen.
- 2) In deze variant wordt de bestaande grondwal niet verhoogd en deze blijft ongeveer 2 meter hoog. Aansluitend aan de grondwal wordt tussen Hazenberg en de nieuwe woningen een geluidscherm gerealiseerd van twee meter hoog. Dit scherm loopt door tot 20 meter vanaf de Middelstraat. Daarnaast wordt er nog een scherm geplaatst voor de laatste 20 meter tot aan de Middelstraat. Dit scherm wordt van 0,75 meter hoog.

Resultaten.

Beoordelingspunt	Variant 1		Variant 2	
	$L_{AR,LT}$	L_{Amax}	$L_{AR,LT}$	L_{Amax}
15	41	61	48	71
16	44	62	50	72
17	44	61	48	68
18	42	57	45	64
19	42	55	44	61
20	42	56	43	57
21	42	55	45	59
22	42	55	45	60
23	42	54	45	60
24	43	57	46	60
25	42	54	45	58

Tabel 2: : geluidsniveaus op gevels van nieuwbouwwoningen inclusief geluidwerende maatregelen

Uit tabel 2 blijkt dat bij variant 1 voldaan wordt aan stap 2 van de VNG-brochure. Deze variant veroorzaakt echter vanuit verkeerskundig en ruimtelijk oogpunt problemen. Een scherm van 2,5 meter hoog ter plaatse van de uitrit bij de Middelstraat leidt tot een verkeersonveilige situatie aangezien er dan geen overzicht meer is op de weg, en vanaf de weg geen zicht meer is op de uitrit. Daarnaast is een scherm van 2,5 meter hoogte stedenbouwkundig niet acceptabel. De locatie Hooivork II is gelegen in De Moer, het betreft een gebied met een duidelijk dorps karakter dat behouden moet blijven. Het realiseren van geluidsscherm van 2,5 meter hoog doet afbreuk aan het dorps karakter. Ook is de hoogte minimaal een halve meter hoger dan de gemiddelde perceelsafschieding bij de woningen. Gezien de ligging van het geluidsscherm, kan een vergelijking worden getrokken met een perceelsafschieding. Een hogere afschieding zo dicht bij een nieuw te bouwen woning is stedenbouwkundig niet acceptabel. Daarnaast zijn de kosten voor een scherm als bedoeld in variant 1 aanzienlijk hoger ten opzichte van de kosten voor het scherm als bedoeld in variant 2.

Omdat het scherm dat is beschreven in variant 1 zowel stedenbouwkundig als verkeerskundig niet acceptabel is en ook een verdubbeling van de kosten met zich meebrengt, wordt geconcludeerd dat het niet wenselijk is variant 1 uit te voeren. Bij variant 2 wordt niet voldaan aan het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bij vier woningen en het maximale beoordelingsniveau (piekgeluid) bij twee woningen. Voor variant 2 moet dus verder gegaan worden met stap 3 op basis van het stappenplan beschreven in de VNG-brochure om te beoordelen of variant 2 een verantwoorde keuze oplevert.

Stap 3:

Stap 3 van de VNG-brochure geeft aan dat een langtijdgemiddeld beoordeelingsniveau van 50 dB(A) gemotiveerd kan worden toegestaan. Op grond van de brochure moet bij de motivering waarom wordt afgeweken van de geluidwaarden uit stap 2, cumulatie van ander geluid in de omgeving worden meegewogen. De Wet op de ruimtelijke ordening stelt hiervoor geen kwantitatieve normen. Of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in kwalitatieve zin kan beoordeeld worden op basis van de Milieukwaliteitsmaat (MKM) die is opgesteld door de Regiegroep Geluid Limburg. De MKM is een methode om de berekende, gecumuleerde geluidbelasting te koppelen aan hinderlijkheid.

Hiervoor kan onderstaande tabel worden gebruikt:

Gecumuleerde geluid-belasting in dB(A)	Classificering milieukwaliteit
<50	<i>Goed</i>
50-55	<i>Redelijk</i>
55-60	<i>Matig</i>
60-65	<i>Tamelijk slecht</i>
65-70	<i>Slecht</i>
>70	<i>Zeer slecht</i>

Tabel 3: 'Classificering MKM, bron Handreiking Cumulatie en saldobenadering van geluid, Regiegroep Geluid Limburg'

In de omgeving van het plangebied is alleen de Middelstraat een extra bron van geluid die van invloed is op het plangebied. Op een afstand van ongeveer 27 meter van de Middelstraat is een nieuwe woning geprojecteerd. Op deze woning is het wegverkeerslawaai van de Middelstraat relevant; op de overige nieuwe woningen is het wegverkeerslawaai niet relevant aangezien die woningen op een afstand van circa 45 meter van de Middelstraat liggen en aangezien deze woningen worden afgeschermd door de hiervoor aangehaalde dichtstbijgelegen woning bij de Middelstraat.

Ter bepaling van het wegverkeerslawaai is een geluidberekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het geluidsniveau op de voorgevel van de woning 51 dB bedraagt en op de zijgevel 47 dB. Voor de cumulatie is een geluidsniveau alleen relevant indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Aangezien de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai 48 dB bedraagt is cumulatie alleen relevant voor de voorgevel. Het geluidsniveau vanwege het bedrijf aan Middelstraat 10 bedraagt op de voorgevel van de woning 48 dB(A). Het geluidsniveau bedraagt, gecumuleerd overeenkomstig het Reken- en meetvoorschrift 2006 (inclusief de aanpassing in 2009), 52 dB. Uit tabel 3 blijkt dat hier sprake is van een redelijke milieukwaliteit op de voorgevel bij de nieuwe woning. De overige gevels hoeven niet getoetst te worden op het aspect cumulatie omdat op die gevels aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai wordt voldaan. Voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus geldt dat een acceptabel woon- en leefklimaat wordt bereikt.

Stap 4:

In deze laatste stap moet onderbouwd worden waarom het toch wenselijk is aan de ontwikkeling medewerking te verlenen. De maximale geluidsniveaus worden voornamelijk veroorzaakt door aankomende en vertrekkende vrachtwagens van het bedrijf aan Middelstraat 10. Deze rijden alleen in de dagperiode en de rijtijd van deze wagens is beperkt. In de milieuvergunning is het gebruikelijk om verkeersbewegingen uit te zonderen van toetsing aan de maximale geluidsniveaus, maar dat deze wel worden meegewogen bij het bepalen van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau.

Aangezien de overschrijding beperkt is (1 tot 2 dB(A)) en de richtwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau niet wordt overschreden, kan worden aangenomen dat deze overschrijding in de dagperiode niet tot schrikreacties of slaapproblemen zal leiden. Deze beperkte overschrijding van het maximaal geluidsniveau bij twee woningen wordt daarom acceptabel geacht.

Voorts wordt nog opgemerkt dat aan het bedrijf een milieuvergunning is verleend voor het incidenteel breken van puin met een eenvoudige mobiele puinbreker of het gebruik van een mobiele zeef met aggregaat.

Op grond van de milieuregelgeving wordt het aanvaardbaar geacht dat een bedrijf maximaal 12 keer per jaar activiteiten mag uitvoeren met een geluidsniveau dat hoger is dan in de vergunning is opgenomen. Dit geldt overigens ook voor bedrijven die niet vergunningplichtig zijn en onder het Activiteitenbesluit vallen. De geluidsniveaus als gevolg van deze activiteit zijn aanzienlijk. Deze activiteiten vinden maximaal 6 keer per jaar plaats, maar dat kan ook minder zijn. De tijdsduur bedraagt maximaal 6 uur. In de vergunning is verder vastgelegd dat de activiteit alleen in de dagperiode mag plaatsvinden. Gezien de beperkte omvang van deze activiteiten is de overlast van deze activiteiten beperkt. Het treffen van maatregelen om de akoestische gevolgen hiervan te beperken leidt tot zeer hoge kosten die niet in verhouding staan tot de te behalen geluidreductie.

5.4.4 Conclusie

Bij vier woningen is het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op de gevel van de woning hoger dan 45 dB(A), maar lager dan 50 dB(A). Bij twee woningen is het maximale geluidsniveau hoger dan 70 dB(A). Voor beide geldt dat dit in de dagperiode het geval is, in de avond- en nachtperiode vindt geen overschrijding plaats. Uit een verdere toetsing aan de milieukwaliteitsmaat blijkt dat op de voorgevel van één woning de milieukwaliteit als redelijk wordt aangemerkt. Voor de overige woningen is sprake van een goede milieukwaliteit.

Gelet op de ruimtelijke kwaliteit en de verkeersveiligheid, en bijkomend de lagere kosten, en het beperkte aantal woningen waarbij een overschrijding plaatsvindt, wordt vastgesteld dat bij het treffen van de maatregelen als bedoeld in variant 2 sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied van Hooivork II. Bovenstaande verantwoording doet recht aan de toekomstige bewoners en ook aan de rechten van het bedrijf aan Middelstraat 10. Dit bedrijf heeft de vergunning destijds zodanig aangevraagd dat het hiermee op de toekomst voorbereid is en voldoende ruimte heeft om de werkzaamheden uit te voeren.

5.5 Externe veiligheid

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

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

Deze risicobronnen moeten getoetst worden aan de huidige wet- en regelgeving. Op basis van de risicokaart van de gemeente Loon op Zand kan geconcludeerd dat er in de buurt van de gewenste ontwikkeling geen risicobronnen aanwezig zijn. Verder onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

5.6 Watertoets

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een watertoets verplicht gesteld. 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 Oranjewoud in oktober 2010 een watertoets opgesteld, welke als bijlage is toegevoegd. Hierna is een samenvatting opgenomen.

5.6.1 Randvoorwaarden en uitgangspunten

Tijdens het startoverleg (10 augustus 2010) zijn samen met de gemeente Loon op Zand, Waterschap Brabantse Delta en Natuurmonumenten de concrete randvoorwaarden, uitgangspunten en wensen ten aanzien van het toekomstige watersysteem van plangebied Hooivork II vastgesteld. De volgende randvoorwaarden en uitgangspunten zijn vastgesteld:

- het bestaande gebied Hooivork hoeft niet gecompenseerd te worden qua berging;
- de compensatie van de te dempen B-watergang ten oosten van het plangebied hoeft niet binnen de grenzen van het plangebied plaats te vinden;
- de Beleidsregel Hydraulische randvoorwaarden Waterschap Brabantse Delta uit 2009 is van toepassing;
- binnen het plangebied moet een T=1 bui geborgen worden, het overige gedeelte kan naar de vijver van Natuurmonumenten afgevoerd worden;
- voor de waterberging binnen het plangebied is in het noordoosten ruimte gereserveerd (max. 555 m²);
- de afvoer van hemelwater naar de vijver van Natuurmonumenten mag geen negatief effect hebben op de waterkwaliteit en waterkwantiteit in de vijver;
- voor het ontwerp van het riool is het handboek 'Inrichting van en werken in de openbare ruimte' van de gemeente Loon op Zand van toepassing;
- het rioolontwerp dient te voldoen aan 0,2 m waking bij bui 08 van de Leidraad Riolerings en bij bui 09 geen water op straat.

5.6.2 Huidige situatie

Het plangebied Hooivork II is gelegen aan De Hooivork aan de noordoostzijde van de kern De Moer in de gemeente Loon op Zand. Het plangebied wordt begrensd door De Hooivork en de bestaande lintstructuren aan de Middelstraat en Zijstraat. Aan de oostzijde wordt het plan begrensd door het bedrijfsperceel van het bedrijf Hazenberg. Het plangebied is onverhard, afgezien van de bestaande verharding van De Hooivork. Het maaiveld in het plangebied varieert van circa NAP + 5,72 meter tot circa NAP + 6,70 meter in het zuiden.

5.6.3 Toekomstige situatie

Gemeente Loon op Zand is voornemens om op de locatie Hooivork II aan de noordoostzijde van de kern De Moer circa 34 woningen te realiseren. De ontwikkeling heeft onder andere een toename van de verharding en extra vuilwaterafvoer als gevolg.

Ontwateringdiepte

De ontwateringseis voor nieuw stedelijk gebied is minimaal 0,7 meter. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) in het plangebied is NAP + 5,4 m om te voldoen aan de minimale ontwateringseisen moet het maaiveld in het gehele plangebied worden opgehoogd naar een hoogte van circa NAP + 6,2 m.

Hemelwater

De berging voor het hemelwater afkomstig van de ontwikkeling wordt zowel binnen als buiten het plangebied gerealiseerd. binnen het plangebied wordt een berging/infiltratievoorziening (wadi) aangelegd waarin hemelwater geborgen en geïnfiltreerd wordt.

De T=1 bui zal volledig in de wadi in het noordoosten van het plangebied geborgen en geïnfiltreerd worden. Wanneer rekening wordt gehouden met een infiltratiecapaciteit van 0,5 m/dag bedraagt de benodigde berging voor het plan circa 191 m³. De T=10 en T=100 bui zal voor een deel in de wadi geborgen en geïnfiltreerd worden en voor een deel afgevoerd naar de vijver van Natuurmonumenten.

Als uitgangspunt voor de berekening is uitgegaan dat de wadi zich vult tot er een waterlaag van 0,5 m aanwezig is alvorens afvoer plaatsvindt naar de vijver.

Vuilwater

Het dwa-riool krijgt een aansluiting op het dwa-riool van Hooivork I in de Zijstraat en op het gemengde stelsel van de Middelstraat.

Dempen watergang

De categorie B-watergang ten oosten van het plangebied zal ten behoeve van dit plan gedempt worden. Met het Waterschap is afgestemd dat binnen de grenzen van het plangebied hiervoor geen compensatie benodigd is. De hemelwaterafvoer van het bedrijf zal verlegd worden naar de categorie A-waterloop ten oosten van het bedrijf.

Waterkwaliteit

Het afstromend hemelwater (afkomstig van buien groter dan $T=1$) wordt afgevoerd naar de vijver van Natuurmonumenten. Dit stelt extra eisen aan het materiaalgebruik en de wijze van lozen. Dit betekent dat er geen uitlopende of andersoortige milieubelastende stoffen verwerkt mogen worden binnen het plangebied en dat het wegwater gezuiverd moet worden geloosd. Hierin is reeds voorzien door de aanleg van een wadi in het noordoosten van het plangebied waar het hemelwater afkomstig van het plangebied wordt gezuiverd door een bodempassage alvorens het wordt afgevoerd naar de vijver van Natuurmonumenten.

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. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving. Dit wordt gedaan op basis van een Quickscan. De quickscan is uitgevoerd door Ecoconsultancy BV in februari 2010, waarbij een aanvullend ecologisch onderzoek in september 2010 is uitgevoerd. Beide rapportages zijn als bijlage toegevoegd. Hierna is een samenvatting opgenomen.

5.7.1 Quickscan flora en fauna

De onderzoekslocatie betreft een kleinschalig (voormalig) agrarisch gebied, gelegen tussen de Middelstraat en De Hooivork. De onderzoekslocatie is geheel onbebouwd en onverhard. De gronden op de locatie bestaan voornamelijk uit grasland, waarvan het westelijk deel in gebruik is als kleinschalige schapenweide. Het overige grasland betreft momenteel braakliggend terrein. Te midden van de onderzoekslocatie bevinden zich drie geknotte elzen. Verder bestaat een gedeelte van de onderzoekslocatie uit (sier)tuin. Deze tuinen, aan de zuidzijde van de onderzoekslocatie, bestaan voornamelijk uit bomen (houtopstand) en gazon.

De noordgrens van de onderzoekslocatie betreft een houtsingel van fijnspar en de oostgrens bestaat uit een recentelijk uitgedunde houtwal met diverse bomen en struiken. Langs de houtsingel en houtwal bevindt zich een ondiepe sloot/greppel. Deze greppel/sloot droogt in de loop van het voorjaar op. Langs een deel van de noordgrens, De Hooivork, zijn enkele nieuwbouwwoningen aanwezig. Ten oosten van de houtwal bevindt zich het terrein van 'De Berghaas', een onderneming gespecialiseerd in bestratingmaterialen en sierbestrating. In de overige richtingen grenst de onderzoekslocatie aan ruime en groene tuinen.

De directe omgeving van de onderzoekslocatie bestaat verder uit woningen met tuinen, sportvelden, een vijver, agrarische percelen en het bos- en natuurgebied Huis ter Heide.

Op basis van de beschikbare literatuurgegevens en het veldbezoek kan worden vastgesteld dat het terrein een potentiële habitat biedt voor enkele licht beschermde soorten en voor strikter beschermde steenuil en vleermuizen. Nader onderzoek is noodzakelijk

5.7.2 Aanvullend ecologisch veldonderzoek

Uit de Quicksan is naar voren gekomen dat het plangebied een potentiële habitat biedt voor de beschermde steenuil en vleermuizen.

Uit het aanvullende ecologische veldonderzoek is gebleken dat het plangebied geen deel uitmaakt van het functioneel leefgebied van de steenuil. De rij met sparrenbomen langs de noordgrens van het plangebied wordt gebruikt door gewone dwergvleermuizen om vanuit de bebouwde kom richting foerageergebied te vliegen. Indien de sparrenbomen behouden blijven en deze niet worden verlicht door toekomstige straat- of tuinverlichting, zal er geen sprake zijn van verstoring en overtreding ten aanzien van gewone dwergvleermuis. Meer nader onderzoek naar het voorkomen van beschermde soorten wordt niet noodzakelijk geacht

5.7.3 Conclusies en aanbevelingen

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied zijn ten aanzien van ecologie.

5.8 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen danwel aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. Ter plaatse van het plangebied is in oktober 2010 een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd door ADC ArcheoProjecten. Het onderzoeksrapport is als bijlage opgenomen. Hierna is een samenvatting opgenomen.

5.8.1 Inventariserend archeologisch veldonderzoek

In het plangebied zijn acht grondboringen uitgevoerd met als doel het bepalen van de bodemopbouw en eventuele bodemverstoringen. Dit is de verkennende fase van het inventariserend veldonderzoek. Het verkennen van de bodemopbouw gebeurt door de bodemtextuur en, indien relevant, bodemkundige horizonten systematisch te beschrijven. Eventuele afwijkingen van de verwachte bodemopbouw zoals vastgesteld op grond van het bureauonderzoek, en andere niet-natuurlijke bodemkenmerken kunnen er aanleiding toe geven om (delen van) het plangebied als verstoord te beschouwen.

De aanwezige podzolbodem is tot een diepte variërend van 30 tot 50 cm omgewerkt. De zuidzijde van het plangebied is iets dieper omgewerkt dan de noordkant. De B horizont is door ploegen of omspitten opgenomen in de bouwvoor en vermengend met de A en E horizont. Hierdoor kunnen eventueel in de B-horizont aanwezige resten van aardewerk of vuursteen uit hun oorspronkelijke context gehaald zijn. De verplaatsing zal echter klein zijn.

Wanneer bij een vervolgonderzoek dergelijke vondsten worden aangetroffen, kan dit een aanwijzing zijn voor de aanwezigheid van archeologische sporen die zich in de nog intact aanwezige C-horizont bevinden. Hierdoor wordt de middelhoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten in stand gehouden.

5.8.2 Conclusies en aanbevelingen

Het plangebied heeft een middelhoge verwachting voor wat betreft archeologische resten daterend vanaf het Laat Paleolithicum tot de Bronstijd. Voor de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd geldt gezien de ligging destijds in heidegebied een lage archeologische verwachting. Archeologische resten uit de Bronstijd tot en met de Vroege Middeleeuwen worden niet verwacht gezien de vervening van het landschap in deze periodes. In het plangebied is tijdens het verkennend booronderzoek gebleken dat de top van de C-horizont intact is.

Geadviseerd wordt om een karterend booronderzoek uit te voeren teneinde de gespecificeerde verwachting aan te vullen en te toetsen. De gemeente Loon op Zand neemt het selectieadvies van ADC ArcheoProjecten echter niet over. Om meer inzicht te krijgen in de archeologische waarde van het terrein is besloten de graafwerkzaamheden onder archeologisch begeleiding te laten uitvoeren. De archeologische begeleiding heeft tot doel te controleren of er inderdaad geen behoudenswaardige vindplaatsen aanwezig zijn.

5.9 Cultuurhistorie

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant laat zien waar cultuurhistorisch interessante en waardevolle patronen en objecten zich bevinden. Elke tijdperiode heeft haar weerslag gehad op de vorming van de gebouwde omgeving. Lijnen, punten en vlakken uit het verleden zijn soms nog afleesbaar in het huidige (stads)landschap. De Cultuurhistorische Waardenkaart brengt deze cultuurhistorisch waardevolle patronen en objecten in beeld.

Op de cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied geen aanduidingen. In de directe omgeving ligt een aantal MIP-panden (historische bouwkunst) en de omliggende wegen maken onderdeel uit van de historische groenstructuur (zeer karakteristieke laanbeplanting van beuken en zomereiken). Het plan Hooivork II zoekt zo veel mogelijk aansluiting bij de aanwezige waarden.

Op het gebied van cultuurhistorie kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen te voorzien zijn voor de beoogde ontwikkeling.

5.10 Kabels en leidingen

Aan de hand van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant is geconstateerd dat er geen kabels en leidingen in en rondom het plangebied aanwezig zijn. Bij de daadwerkelijke ontwikkeling zal als aanvulling op deze bevindingen een KLIC-melding aangevraagd worden voor de planlocatie.

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.

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 Hooivork II, te De Moer.

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

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

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

6.1 Systematiek en techniek

Het bestemmingsplan is 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 Groen

De bestemming groen is opgenomen voor de structurele groenelementen in het plangebied. Het gaat hierbij dus nadrukkelijk niet om snippergroen en kleine niet waardevolle groene zones. In de bestemming groen wordt de nadruk gelegd op het behoud van groen, parkeren is daarom in deze stroken niet toegestaan.

6.2.2 Verkeer

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

6.2.3 Wonen

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 afwijkingsmogelijkheid opgenomen. De bebouwingstypologie is op de verbeelding aangeduid. Er is een aanduiding opgenomen om aan te geven waar bijgebouwen mogen worden gebouwd. Er is geregeld dat op eigen terrein voorzien moet worden in een bepaald aantal opstelplaatsen voor motorvoertuigen.

6.2.4 Waarde - Archeologie

Deze gronden zijn mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem. Er mogen alleen bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken worden gebouwd, en bouwwerken die kleiner zijn dan 100 m² of minder diep dan 30 cm. Met een omgevingsvergunning kan van deze regels worden afgeweken, nadat archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist.

6.2.5 Waterstaat – Waterberging

Deze gronden zijn mede bestemd voor de tijdelijke opvang van water. Er mag niet worden gebouwd. Met een omgevingsvergunning kan van dit verbod worden afgeweken. Voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist.

7 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Hooivork II' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

De ingediende vooroverleg- en inspraakreacties zijn samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien in de Reactienota 'Bestemmingsplan Hooivork II, verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening'. Deze Reactienota is, samen met de ingediende vooroverlegreacties, als bijlage opgenomen.

In afwijking van de standaard procedure voor het opstellen van een bestemmingsplan heeft het college besloten de inwoners enkel middels een informatieavond op de hoogte te brengen van de woningbouwplannen. Van deze avond is een verslag gemaakt. Dit verslag is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd (Verslag informatieavond plan Hooivork II, 28 oktober 2010). Er is dus geen formeel inspraaktraject opgestart. Voor dit aparte traject is gekozen omdat de geplande woningbouw ook al in het Integraal dorpsontwikkelingsplan De Moer (Idop) is beschreven. De inwoners van De Moer hebben bij het opstellen van het Idop al een uitgebreid inspraaktraject gehad. Tijdens dit proces zijn geen bezwaren binnengekomen tegen de woningbouw op de plek Hooivork II.

Tijdens de geplande informatieavond hebben de bewoners van Hooivork I een schriftelijke reactie ingediend, die tevens mondeling is toegelicht. Deze schriftelijke reactie is in het nota 'Bestemmingsplan Hooivork II, ingediende reacties naar aanleiding van informatieavond' samengevat en voorzien van een reactie.

Naar aanleiding van deze ingediende reactie hebben nog een aantal gesprekken plaats gevonden met zowel de bewoners van Hooivork I en Hooivork II. Deze gesprekken hebben geresulteerd in een tweetal extra schriftelijke reacties. De inhoud van deze twee brieven zijn ook samengevat en voorzien van een reactie.

Na het vooroverleg en de ingekomen reactie tijdens de informatieavond zal het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hooivork II, De Moer' heeft in het kader van de tervisielegging ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van met ingang van 6 mei 2011 gedurende zes weken (dus tot en met 16 juni 2011) voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging is een aantal zienswijzen ingediend. De samenvatting en beantwoording van deze zienswijzen is vervat in een Nota Zienswijzen die als bijlage bij het raadsvoorstel opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijzen is het plan op onderdelen aangepast.

Het bestemmingsplan 'Hooivork II, De Moer' is op 22 september 2011 gewijzigd vastgesteld. Het raadsvoorstel en de Nota Zienswijzen zijn als bijlagen bij deze toelichting opgenomen. De wijzigingen betreffen een drietal ambtshalve aanpassingen aan de plankaart.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Financiële haalbaarheid

De gemeente Loon op Zand is initiatiefnemer van het plan Hooivork II. Zij heeft een groot deel van de plangronden in eigendom. Aan het plan ligt een grondexploitatie met een positief saldo ten grondslag.

De economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd vanuit het gemeentelijk grondbedrijf van de gemeente. Een negatief saldo wordt gedekt door het treffen van een voorziening.

Kostenverhaal

De gemeente heeft met de voormalige eigenaren van de aangekochte percelen anterieure overeenkomsten gesloten, waardoor het kostenverhaal voor deze percelen is geregeld.

Aan de rand van het plangebied zijn verschillende woningen gepland op gronden van derden. Het kostenverhaal van deze woningen is verzekerd via anterieure overeenkomsten en via het exploitatieplan.

Voor één perceel is de gemeente in overleg met de eigenaar om via minnelijke weg dit perceel te verwerven. Wanneer het perceel via minnelijke weg niet verworven kan worden, zal de gemeente overgaan tot onteigening. Dit perceel is opgenomen in het exploitatieplan

Afzet kavels

De verkoop van de bouwkavels is gewaarborgd door het bouwprogramma af te stemmen op de vraag uit de markt. Voor een groot deel van de te bouwen woningen is de afzet contractueel verzekerd.

De afzet van de 9 kavels voor de koopgarant woningen is contractueel vastgelegd met wooncorporatie Casade. Voor de afzet van 8 kavels voor doorstroomwoningen is een contract gesloten met Kopersvereniging De Moer en haar leden. De grondeigenaren die zich beroepen op zelfrealisatie (8 kavels) zijn zelf verantwoordelijk voor de afzet van de kavels. Voor de overige 7 vrije kavels is belangstelling getoond. Afzet van deze kavels zal plaatsvinden binnen de plantermijn van dit bestemmingsplan. In het exploitatieplan worden nauwkeurig de locatie eisen en fase-rijng vastgelegd voor de uitgifte van deze vrije kavels.

Conclusie

Op basis van de resultaten van de gemeentelijke grondexploitatie, de zekerheid van het kostenverhaal en de afzet van de bouwkavels, kan geconcludeerd worden dat dit project economisch uitvoerbaar is.