

Ruimtelijke onderbouwing

Vergroting bebouwing Villa Pardoes Kaatsheuvel

Gemeente Loon op Zand

Van Oers Weijers Architecten BNA
Nieuwlandstraat 48
5038 SP Tilburg
013-5368055

info@vowarchitecten.nl
www.vowarchitecten.nl

Datum: 7 juli 2014
Definitief: 21 juli 2014 – Aangepast 14 januari 2015
Projectnummer: 201407

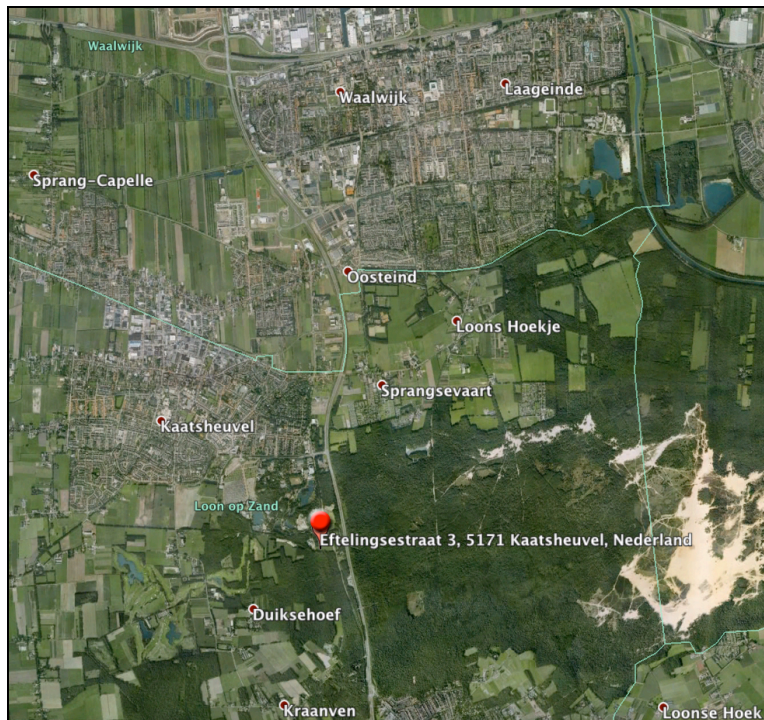
INHOUD

1 Inleiding	3
2 Relatie met het bestemmingsplan	4
3 Projectprofiel	5
3.1 Het project	5
3.2 Verkeer en parkeren	8
3.3 Brandbestrijding	9
3.4 Beeldkwaliteit	9
4 Integraal gebiedsprofiel	10
5 Beleidskader	11
5.1 Bovengemeentelijk beleid - 5.1.4 Aangepast 14 januari 2015	11
5.2 Gemeentelijk beleid	17
6 Omgevingsaspecten	20
6.1 Inleiding	20
6.2 Bodem	20
6.3 Luchtkwaliteit	20
6.4 Externe veiligheid	20
6.5 Kabels en leidingen	23
6.6 Wegverkeerslawaaï	24
6.7 Bedrijven en milieuhinder	24
6.8 Watertoets	24
6.9 Ecologie	28
6.10 Archeologie	29
6.11 Cultuurhistorie	31
6.12 Landschap	32
6.13 Eindconclusie	33
7 Uitvoerbaarheid	34
7.1 Inleiding	34
7.2 Economische uitvoerbaarheid	34
7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
8 Planologische afweging/conclusie	35
Bijlagen	36

1 Inleiding

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing 'Vergroting bebouwing Villa Pardoës Kaatsheuvel' heeft betrekking op de realisatie van een uitbreiding van Villa Pardoës.

De projectlocatie is gelegen aan de Eftelingsestraat 3, te Kaatsheuvel. Afbeelding 1 geeft aan waar de projectlocatie zich bevindt.



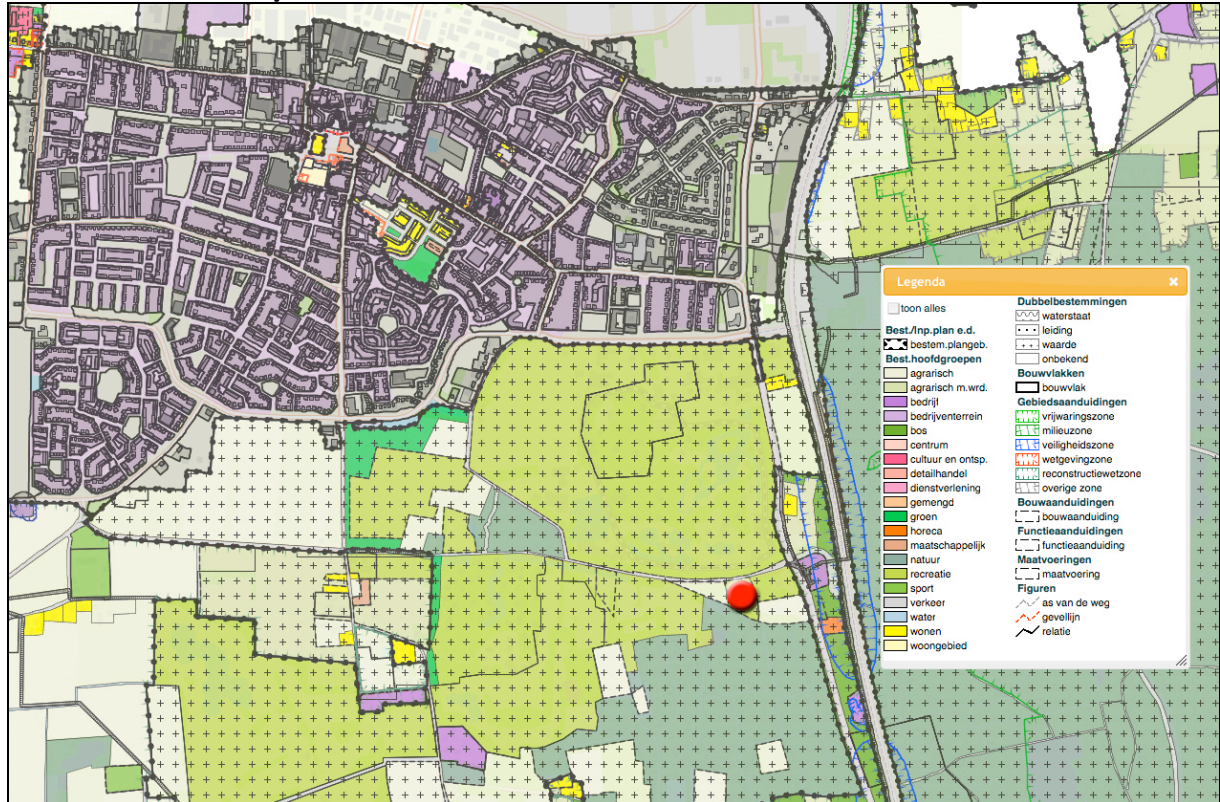
Afbeelding 1: Ligging projectlocatie (Google Earth)

Het project is een initiatief van Villa Pardoës. De ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'De Wereld van de Efteling' van de gemeente Loon op Zand. De gemeente heeft per brief d.d. 1 april 2014 aangegeven, in beginsel mee te willen werken aan een projectafwijkingsprocedure. Voorwaarde is, dat dit besluit wordt voorzien van een 'goede ruimtelijke onderbouwing'. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing geeft een motivering voor de beoogde afwijking.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op het te realiseren project en de relatie met het bestemmingsplan. In het volgende hoofdstuk wordt aangegeven wat de afwijking ten aanzien van het bestemmingsplan. Vervolgens wordt aan de hand van een projectprofiel (hoofdstuk 3) en een gebiedsprofiel (hoofdstuk 4) aangegeven wat de wenselijkheid van het project is en wat de invloed van het project op zijn omgeving is. In hoofdstuk 5 en 6 zullen aan de hand van de beleidskaders en een beschrijving van planologisch relevante aspecten (onder andere de cultuurhistorische structuur, de milieuaspecten en de civieltechnische aspecten) de gevraagde ruimtelijke onderbouwing compleet worden gemaakt. De notitie wordt afgesloten met de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid en een planologische afweging/conclusie in (hoofdstuk 7, 8 en 9).

2 Relatie met het bestemmingsplan

Voor de onderhavige projectlocatie geldt het bestemmingsplan 'De Wereld van de Efteling' van de gemeente Loon op Zand. Dit bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 6 juni 2013.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplankaart (Ruimtelijkeplannen.nl)

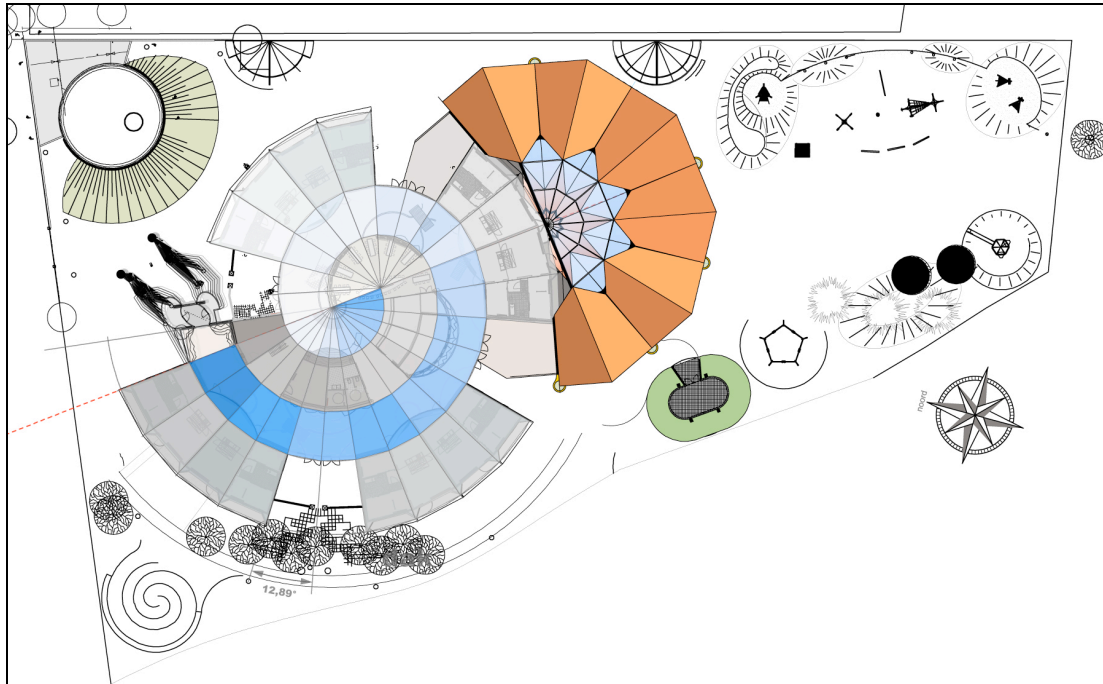
Het plan voorziet in het vergroten van de bestaande bebouwing, tot een gezamenlijk oppervlak van 3132 m². De regels laten echter maximaal 2200 m² toe. In de regels is geen toepasbare afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Wil medewerking worden verleend, zal dus gebruikgemaakt moeten worden van de bevoegdheid als omschreven in artikel 2.12 lid 1, sub c onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze ruimtelijke onderbouwing dient als verantwoording voor het te nemen projectafwijkingsbesluit.

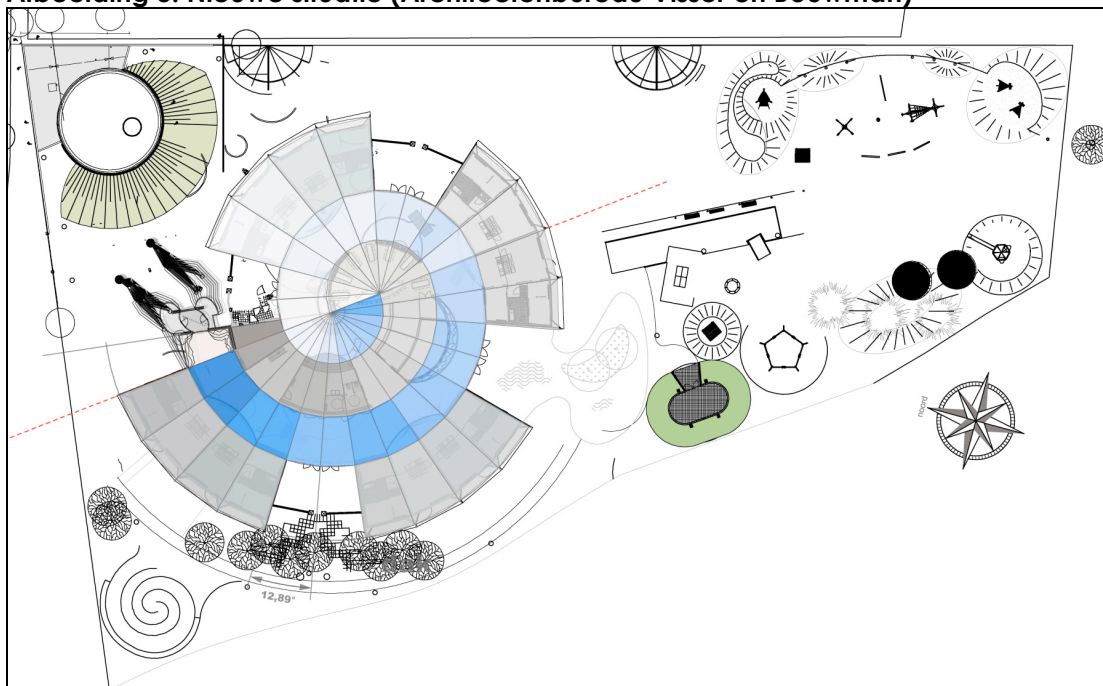
3 Projectprofiel

3.1 Het project

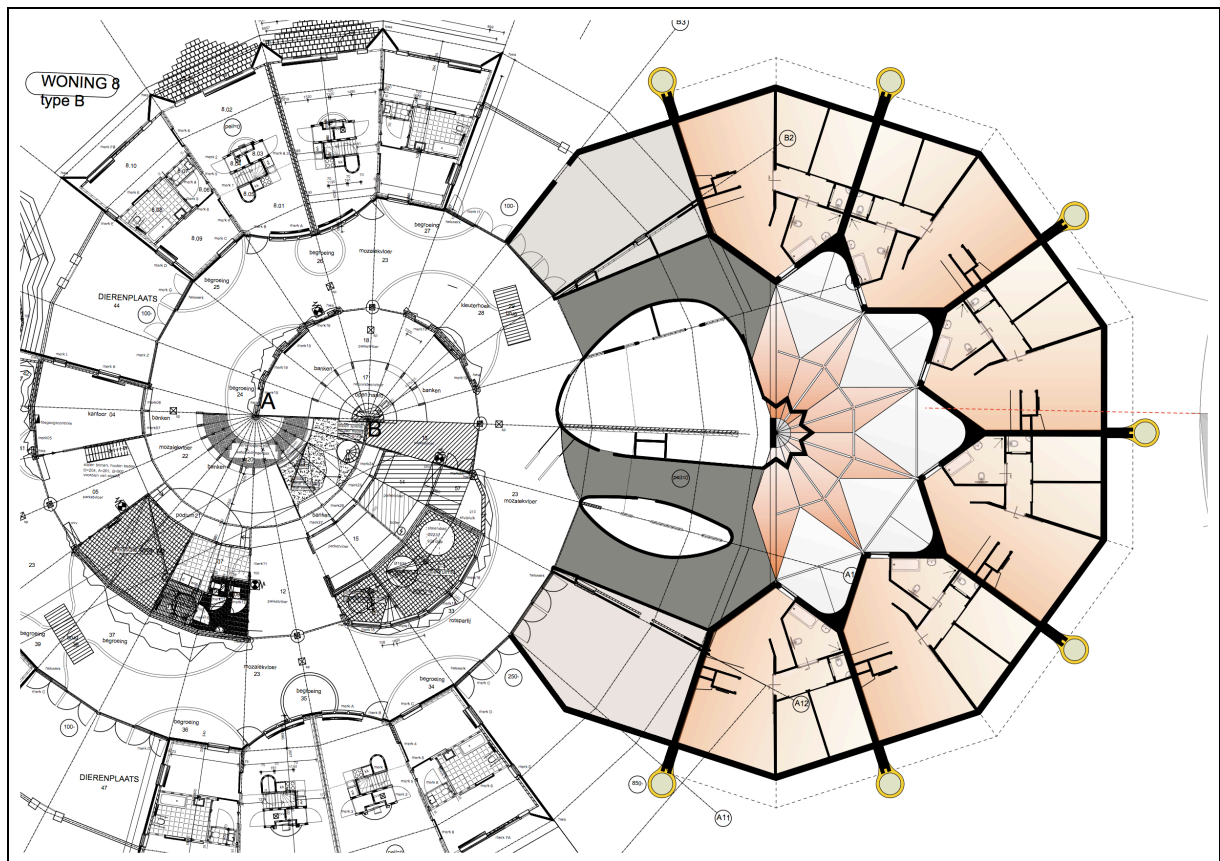
Het project is een initiatief van Villa Pardoes. Op de projectlocatie staat de oorspronkelijke Villa Pardoes, dat in combinatie met naastgelegen attractiepark Efteling, een onvergetelijke gratis vakantie biedt, voor gezinnen met een ernstig, mogelijk levensbedreigend ziek kind van 4 tot en met 12 jaar. Het project omvat de vergroting met een centrale ruimte en zes woningen, of 'verblijfseenheden'. De volgende tekeningen verduidelijken het plan.



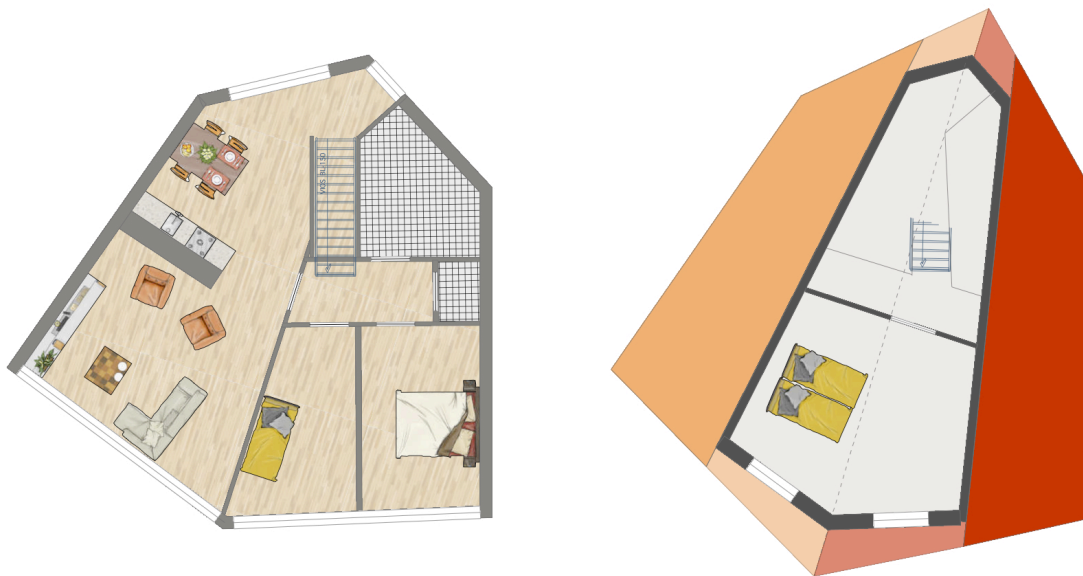
Afbeelding 3: Nieuwe situatie (Architectenbureau Visser en Bouwman)



Afbeelding 4: Bestaande situatie



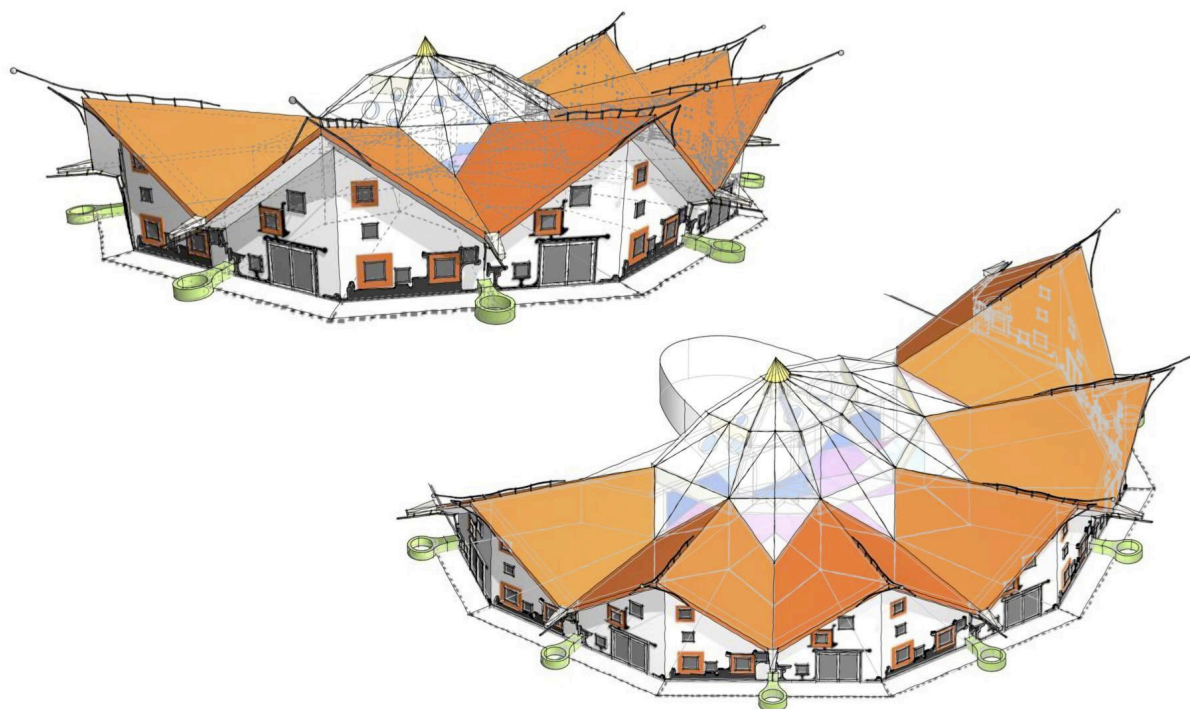
Afbeelding 5: Plattegrond van het bestaande deel met de uitbreiding, rechts



Afbeelding 6: Plattegrond begane grond en verdieping individuele woning



Afbeelding 7: Doorsnede en gevelaanzicht uitbreiding



Afbeelding 8: Impressie uitbreiding

Het huidige gebouw herbergt 8 verblijfseenheden. Daar komen er nu 6 bij. Vanwege een noodzakelijke doorbraak, vervallen er echter 2. In de uiteindelijke situatie komt het totaal daarmee uit op 12. Ter plaatse van de doorbraak, waar de 2 woningen vervallen, ontstaat een grote centrale ruimte (zie afbeelding 5).

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

De projectlocatie wordt ontsloten middels de Eftelingsestraat en vandaaruit, vrijwel direct, via Horst en Europalaan, door de Midden-Brabantweg (N261). Dit is de belangrijkste aan- en afvoerroute. De extra verkeersbewegingen die gegenereerd worden door de ontwikkeling, lossen eenvoudig op in het huidige verkeersbeeld. Gemiddeld zal de uitbreiding met 4 verblijfseenheden leiden tot 32 extra verkeersbewegingen per etmaal (4 eenheden * uitgaande van 8 verplaatsingen per etmaal, inclusief personeel en vrijwilligers). Uitgaande van een spitsaandeel van 10% betekent dit op het drukste moment 3,2 motorvoertuigen per uur, ofwel 0,053 voertuig per minuut. Deze toename is acceptabel.

3.2.2 Parkeren

De parkeernormering en de daaraan gerelateerde functieaanduidingen van gebouwen en terreinen voorziet niet in een functie, zoals Villa Pardoes die vervult. De volgende beredenering en berekening tonen echter aan dat de reeds 39, aanwezige parkeerplaatsen volstaan.

Per woning kunnen maximaal 6 personen verblijven. Het gaat om gezinnen, maar ook om familieleden, zoals opa's en oma's, maar bijvoorbeeld ook om vriendjes en vriendinnetjes. Uitgangspunt is dat er maximaal 2 auto's per verblijfseenheid zullen komen.

Het aantal personeelsleden en vrijwilligers dat aanwezig is, wisselt nog al en is voorsnog moeilijk in te schatten. Voor een arts, therapeut, of anderszins is de norm 2 parkeerplaatsen per behandelkamer. Er is hier echter geen sprake van behandelkamers. Het aantal verblijfseenheden is dan uitgangspunt. Per eenheid wordt 35% van de aangegeven 2 parkeerplaatsen aangehouden voor personeel e.d.

De volgende berekening is dus gebaseerd op een aantal aannames:

In de nieuwe situatie is sprake van 12 verblijfseenheden (tegen 8 nu) * 2 parkeerplaatsen = 24 parkeerplaatsen. Hier komen dus 8,4 parkeerplaatsen bij (35% van 24).

Totaal, ruim afgerond dus: $24 + 8,4 = 32,4 = 33$ parkeerplaatsen. Er zijn er nu 39 en dus wordt er in ruime mate voldaan aan het voorgaande.

Er zijn geen parkeervoorzieningen in de omgeving, die een eventuele piek kunnen opvangen.



Afbeelding 9: Situering met parkeerplaatsen (Architectenbureau Visser en Bouwman)

3.3 Brandbestrijding

Bij de inrichting van het plangebied wordt rekening gehouden met de eisen omtrent brandbestrijding. Hetzelfde geldt vanzelfsprekend op gebouwniveau.

Bluswatervoorziening

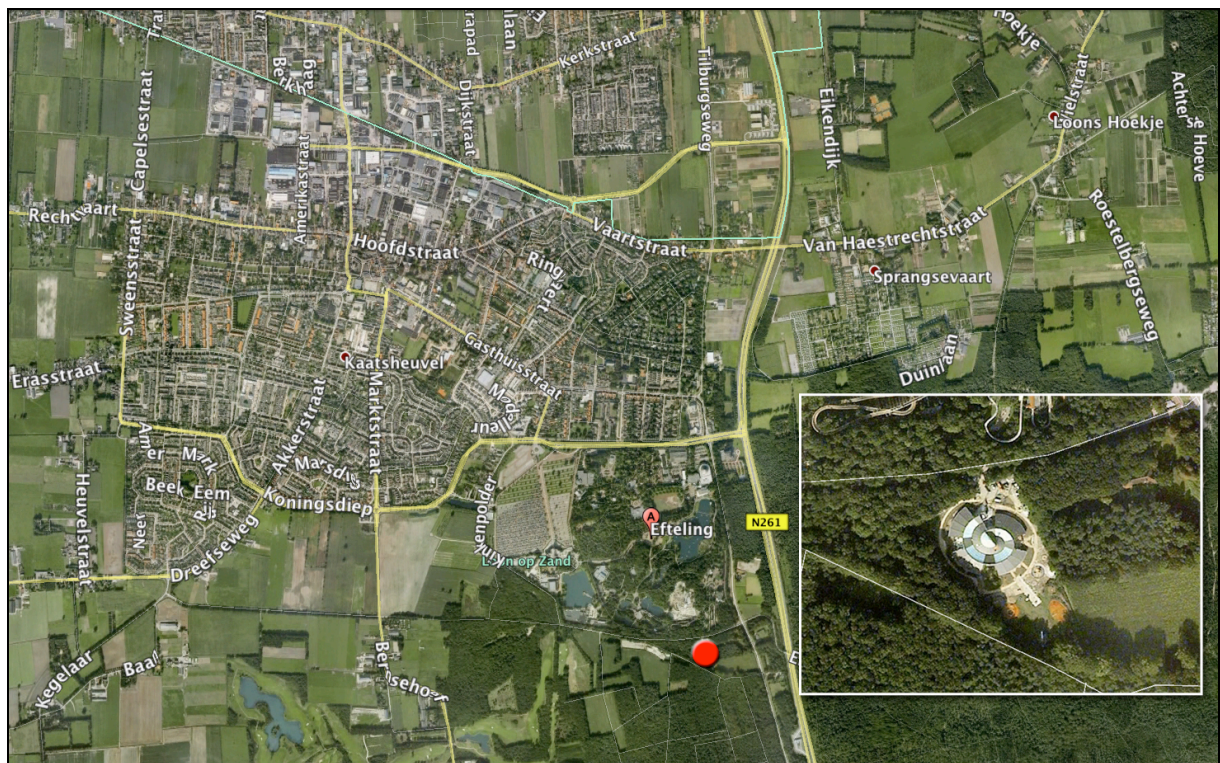
Er zijn primaire bluswatervoorzieningen (brandkranen) voor handen.

3.4 Beeldkwaliteit

Op dinsdag 6 mei 2014, heeft de Omgevingscommissie zich in haar vergadering uitgesproken over het plan aan de Eftelingsestraat. Het plan voldoet, waarbij de commissie aangaf 'het uitgewerkte plan met interesse tegemoet te zien (dit uit belangstelling)'.

4 Integraal gebiedsprofiel

De locatie is gelegen in een bosrijke omgeving. Onderdeel van een westelijke uitloper van de Loonse en Drunense Duinen, maar daarvan afgesneden door de Midden-Brabantweg (N261). Direct ten noordwesten, aan de andere zijde van de Eftelingsestraat, ligt attractiepark Efteling, met daar weer boven Kaatsheuvel. De omgeving bestaat veelal uit bos en landerijen. De aanwezige bebouwing betreft die van de Efteling, vrijstaande woningen en (voormalige) (agrarische) bedrijven. Verder liggen in de directe nabijheid Efteling Bosrijk, het bungalowpark en een golfbaan. De structuur en schaal is (redelijk) ruim van opzet. Niet in de laatste plaats door de aanwezigheid en nabijheid van de Midden-Brabantweg. De voorgestelde vergroting van de bebouwing van Villa Pardoes, past binnen deze structuur en in dit gebied.



Afbeelding 10: Luchtfoto met projectlocatie (rode stip en inzet; Google Earth)

5 Beleidskader

5.1 Bovengemeentelijk beleid

5.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (ontwerp 2011)

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De ontwerpstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Doelen

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

5.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden. Dit Barro (voorheen AMvB Ruimte) bevat inhoudelijke regels van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen met ruimtelijke onderbouwing moeten voldoen. Het Barro bevat regels over Project Mainportontwikkeling Rotterdam (Maasvlakte II), Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie (militaire terreinen, munitie, militaire luchtvaart), Erfgoed (Unesco). Het Barro is niet van invloed op het geldende bestemmingsplan en dus op de beoogde vergroting van Villa Pardoës.

5.1.3 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant (2010)

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (RO) geeft 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. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De belangrijkste opgave voor Noord-Brabant is om stad en land in samenhang te ontwikkelen. De provincie versterkt de (inter)nationale concurrentiepositie van de Brabantse steden door economische kerngebieden, waaronder hoogstedelijke zones en stedelijke knooppunten, te ontwikkelen. Dit vraagt om een zo goed mogelijke afstemming tussen infrastructuur en ruimtelijke ontwikkelingen. Daarom

is de opgave om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte, zeker bij hoogstedelijke zones en knooppunten.

De provincie kiest bij de ontwikkeling van nieuwe bovenregionale detailhandels- en leisurevoorzieningen voor goed bereikbare locaties, zowel met de auto, fiets als het openbaar vervoer. Dit betekent dat deze voorzieningen zich kunnen ontwikkelen in hoogstedelijke zones in het stedelijk concentratiegebied. Bezoekersintensieve recreatieve voorzieningen zijn ook op goed ontsloten plekken mogelijk. De Efteling en de Beekse Bergen zijn belangrijk voor de economische positie van Noord-Brabant. De provincie wil deze attractieparken in Noord-Brabant behouden. Voor een goede concurrentiepositie kan ontwikkelingsruimte nodig zijn. Een goede bereikbaarheid is daarvoor een vereiste. Een attractief recreatief aanbod draagt bij aan een gezond en aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat.

Tegelijkertijd is het recreatief gebruik van het landelijk gebied en tegelijkertijd de kwaliteit daarvan als woon- en leefklimaat van Noord-Brabant in toenemende mate van belang voor de Brabantse economie.



Afbeelding 11: Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie

De Structuurvisie onderscheidt verschillende gebiedskenmerken. Wereld van de Efteling valt onder het kenmerk 'Meierij'.

Meierij

Kenmerk van de Meierij is een kleinschalig mozaïek aan de benedenloop van beken en een rijkheid aan populieren. In de Meierij is een kleinschalig mozaïek ontstaan van oude en jonge ontginningslandschappen afgewisseld met woeste gronden. De woeste gronden werden voor de introductie van de kunstmest, gebruikt voor beweiding door vee. Door overbeweiding ontstonden op enkele plekken stuifzanden (Loonse en Drunense duinen). Door de grote variatie in het landschap kent het gebied ook een grote biodiversiteit. Zo komen er door de afwisseling van vochtige bossen, heiden, vennen en beekdalen veel amfibieën voor in de Meierij.

Het groene en afwisselende landschap van de Meierij heeft een belangrijke recreatieve functie gekregen voor de stedelijke gebieden van Tilburg, 's-Hertogenbosch en Eindhoven. Dit speelt vooral rondom het groene hart van de Meierij en in het grote natuurgebied Nationaal Park Loonse en Drunense Duinen.

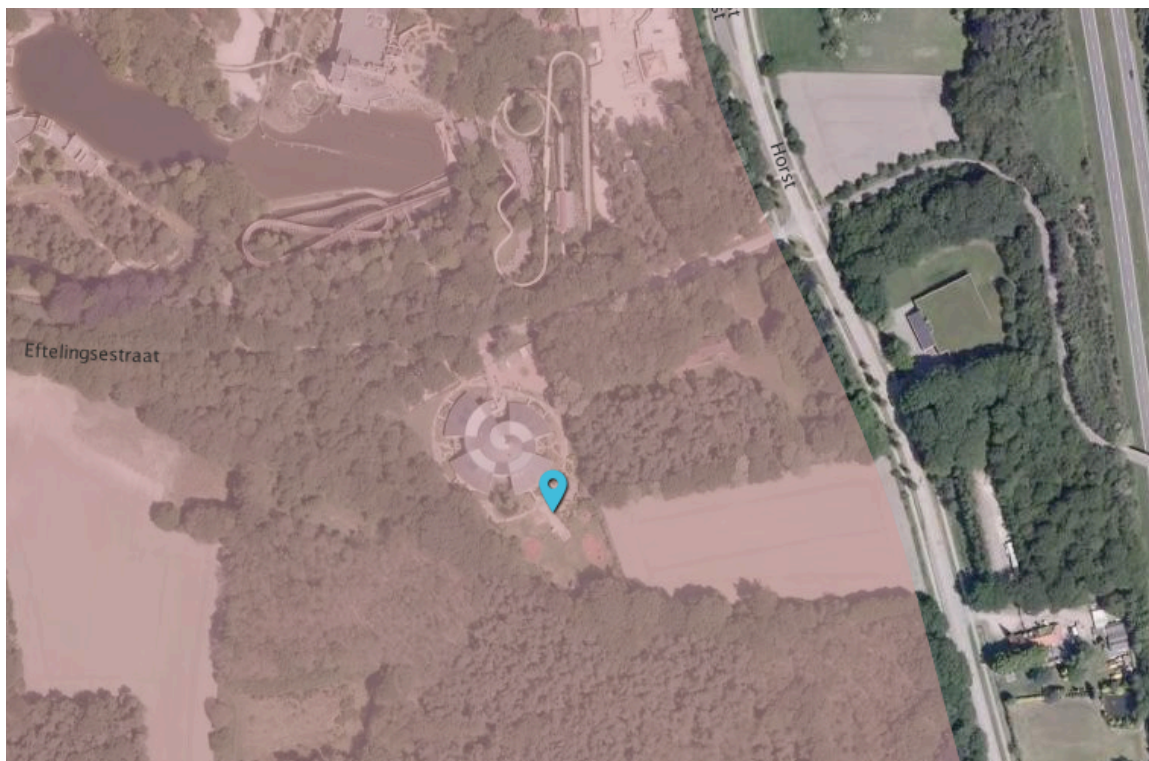
De provinciale ambitie voor de Meierij is:

- het karakter van de Meierij als groen hart van Brabant versterken;
- mogelijkheden voor nieuwe landschapskwaliteiten te bieden in de jonge ontginningslandschappen door bijvoorbeeld ontwikkeling van nieuwe landgoederen en het robuuster maken van de beplantingsstructuur in combinatie met het versterken van agrarische enclaves;
- in te zetten op behoud van de fijnmazigheid van de oude ontginningen door meer aandacht voor groen ondernemerschap bij agrariërs gericht op recreatie, zorg, educatie en natuurontwikkeling en door mogelijkheden te bieden voor de ontwikkeling van nieuwe landgoederen en andere vormen van wonen, groene dorpsranden;
- de cultuurhistorische waarden van de Meierij in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor het cultuurhistorische landschap 'Loonse en Drunense Duinen';
- het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen, waaronder Loonse en Drunense Duinen;
- het versterken van de ecologische waarden van het landschap door te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap, waarbij kenmerkende plant- en diersoorten van kleine wateren, waterlopen, kleinschalig besloten landschap, open weide- en akkergebieden en het halfopen landschap met bomenrijen goede indicatoren zijn. Denk daarbij aan soorten als kamsalamander, kroeskarper, nachtegaal, grutto, wulp, geelgors en korenbloem.

5.1.4 Verordening Ruimte 2014

In de provinciale verordening geeft de provincie aan waarmee gemeenten rekening moet houden bij het opstellen van bestemmingsplannen. Belangrijk aspect daarin is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Met name in artikel 3 van de regels van de Verordening moeten bij het opstellen van een bestemmingsplan in acht worden genomen. Omdat onder een bestemmingsplan in deze regels ook wordt verstaan een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, ten derde, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, moeten die regels ook hier in acht worden genomen.

Het perceel is in de Verordening ruimte 2014 aangeduid als "Integratie stad-land" en ligt buiten de EHS (zie ook de hierna volgende afbeeldingen).



Afbeelding 13: Terrein gelegen in aanduiding 'Integratie stad-land'



Afbeelding 12: Ligging terrein ten opzichte van de EHS

Ter uitvoering van de regels met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit zijn regionaal afspraken gemaakt. Daarin wordt een drietal categorieën onderscheiden, te weten:

Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering niet van toepassing zijn of worden geacht te zijn (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist);

Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist);

Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

				Cat. 1	Cat. 2	Cat. 3
Maatschappelijk zeer gewenst				→		
Doel ruimtelijke ontwikkeling is verbetering kwaliteit landschap				→		
Binnen BP	Direct bestemd			→		
	Binnenplanse afwijkingen			→		
	Binnenplanse afwijkingen waaraan het bestemmingsplan landschappelijke inpassing als voorwaarde verbindt				→	
Buiten BP	Buitenplanse afwijkingen (art. 4 bijlage II BOR)			→		
	Binnen bouwvlak / bestemming	Gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap	→		
			(substantiële) Inbreuk op landschap		→	
		Niet gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap	→		
			(substantiële) Inbreuk op landschap		→	
	Buiten bouwvlak / bestemming	Gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap	→		
			(substantiële) Inbreuk op landschap		→	
		Niet gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap		→	
			(substantiële) Inbreuk op landschap			→

Afbeelding 14: De werking van de afspraken is samengevat in de bovenstaande tabel

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING
D.M.V. BOMEN & STROOK



Afbeelding 15: Landschappelijke inpassing

5.2.2 Structuurplan Wereld van de Efteling (1995)

De planvorming voor de totale ontwikkeling van de Efteling wordt aangeduid als Wereld van de Efteling. Voor deze totale ontwikkeling is in 1992 een milieueffectrapportage en een structuurplan opgesteld. In het structuurplan is globaal de situering van de verschillende planonderdelen bepaald. Ten behoeve van deze ontwikkelingen is compensatie van verlies aan natuurwaarden nodig. Hiervoor is een compensatieplan opgesteld. In dit compensatieplan is vervolgens op hoofdlijnen vastgelegd op welke wijze de Efteling beoogt om te gaan met de compensatie van verlies aan natuurwaarden. De programmaonderdelen van de Wereld van de Efteling betreffen onder meer:

- verblijfsrecreatie in de vorm van vakantiestad, bungalowpark, kampeerterrein en hotel;
- uitgaanscentrum;
- golfpark;
- ecologische verbindingszone.

Op grond van de bevindingen in het MER, heeft de gemeente Loon op Zand gekozen voor een zodanige situering van de verschillende programmaonderdelen, dat de meest intensieve functies aansluiten bij andere intensieve functies zoals het attractiepark en de kern Loon op Zand. In 1995 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant met instemming gereageerd op dit structuurplan.

5.2.3. Conclusie

Op basis van de voor de Wereld van de Efteling relevante beleidsstukken kan worden geconcludeerd dat op de verschillende overheidsniveaus dient te worden ingezet op:

- het bieden van ontwikkelingsruimte;
- behoud van de landschappelijke waarden;
- behoud van de cultuurhistorische waarden.

Op rijksniveau wordt ingezet op:

- het vergroten van de concurrentiekracht door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin de unieke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

Op provinciaal niveau wordt ingezet op:

- het bieden van ontwikkelingsruimte die de concurrentiepositie van het attractiepark kan versterken; goede bereikbaarheid is een vereiste;
- het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief;
- het versterken van de ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) strekt zich tot het behoud, herstel of
- de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken. Indien sprake is van
- aantasting van de waarden door activiteiten in of buiten de ecologische hoofdstructuur

- geldt een compensatieplicht. Een deel van het plangebied is gelegen in de EHS.

Op gemeentelijk niveau wordt ingezet op:

- verdere ontwikkeling van intensieve dag- en verblijfsrecreatie rond de Efteling;
- het behoud van verblijfsaccommodaties;
- het verbeteren van de recreatieve toegankelijkheid van het landschap;
- het aantrekken van bezoekers vanaf grotere afstanden en het mogelijk maken van meerdaagse bezoeken door het creëren van gevarieerde verblijfsrecreatie en het verbreden van het recreatieassortiment;
- het optimaliseren van de ontsluiting rond de Wereld van de Efteling.

Al deze onderdelen en aspecten wegende, kan worden gesteld dat het project past binnen de aangegeven kaders.

6 Omgevingsaspecten

6.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van plannen en ontwikkelingen, te worden aangetoond en dient te worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het voorliggende hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die relevant zijn. De resultaten en conclusies van de onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

6.2 Bodem

Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Gelet op het consoliderende karakter van het bestemmingsplan is geen sprake van een functiewijziging. Uit het bodemloket (www.bodemloket.nl) blijkt dat ter plaatse geen bodemonderzoeken bekend zijn of potentieel bodemverontreinigende activiteiten uit het verleden. Het aspect bodemkwaliteit heeft dan ook geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

6.3 Luchtkwaliteit

Het geldende bestemmingsplan is consoliderend van aard en maakt geen ontwikkelingen mogelijk die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit. Er wordt dan ook voldaan aan de wetgeving op dit vlak.

Wel wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzicht geboden in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Stikstofdioxide en fijn stof vormen in Nederland langs wegen de maatgevende stoffen voor de luchtkwaliteit. Uit de zogenoemde Monitoringstool blijkt dat voor luchtkwaliteit langs de maatgevende provinciale weg en Europalaan in 2011 ruimschoots voldaan wordt aan de normen uit de Nederlandse wetgeving en dat er op dat vlak geen belemmeringen worden verwacht. De concentratie stikstofdioxide en fijn stof langs de Europalaan en de provinciale weg in 2011 bedraagt respectievelijk kleiner dan 37 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en kleiner dan 30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als jaargemiddelde (tegenover een norm van respectievelijk 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor stikstofdioxide in 2011 (40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ in 2015) en 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor fijn stof in 2011). De Eftelingsestraat, waar de projectlocatie aan is gesitueerd, is ondergeschikt aan genoemde laan en weg, derhalve mag worden verwacht dat ook hier wordt voldaan en dat geen belemmeringen worden verwacht. Aangezien in de jaren na 2011 de luchtkwaliteit in Nederland zal verbeteren (omdat sprake is van verbetering van de achtergrondconcentratie en een lagere gemiddelde emissie van het verkeer), is de luchtkwaliteit voor 2011 maatgevend.

6.4 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen is het aspect externe veiligheid van groot belang. Dit aspect heeft betrekking op:

- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of via leidingen;
- bedrijven in de directe omgeving waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Inrichtingen

Op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten op een niveau van 10^{-6} per jaar¹. Binnen de PR 10^{-6} -contour mogen dan ook geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Uitsluitend om gewichtige redenen mogen nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} -contour worden gerealiseerd. Daarnaast bevat het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR rondom deze inrichtingen. Ook bedrijven waarop het Bevi niet van toepassing is, kunnen risico's voor de omgeving met zich meebrengen. Voor nieuwe situaties geldt voor het PR, op basis van de nota Omgaan met risico's², in principe een norm van 10^{-6} per jaar en voor bestaande situaties 10^{-5} per jaar. Voor het GR wordt een oriënterende waarde aangehouden. Dit is een waarde waar gemotiveerd van mag worden afgeweken, het is een ijkpunt in de totale verantwoordingsplicht.

Wegen

Vigerende circulaire

In de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2010) is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen opgenomen. Op basis van de circulaire is voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht³. Deze verantwoordingsplicht geldt ook in bestaande situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Wel kan de verantwoordingsplicht voor het GR nog buiten deze 200 m strekken.

Basisnet en Besluit Transportroutes Externe Veiligheid

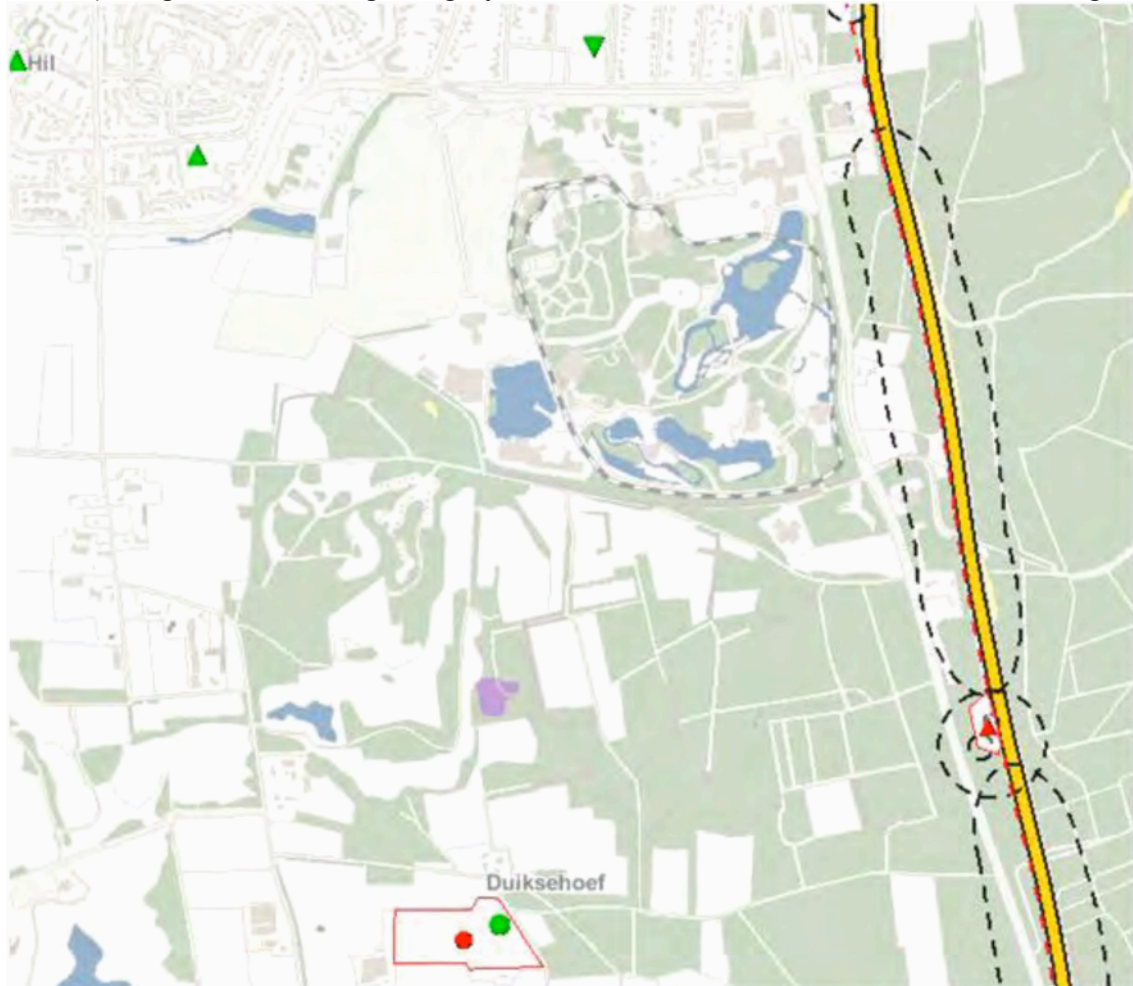
In het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (BTEV) en het bijbehorende basisnet (voor wegen, spoorwegen en vaarwegen) worden veiligheidszones aangegeven waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden gerealiseerd (en beperkte kwetsbare objecten slechts onder voorwaarden). Daarnaast worden in de omgeving van deze transportroutes beperkingen opgelegd in verband met de mogelijke effecten van een optredende plasbrand (plasbrandaandachtsgebieden). De huidige risiconormering ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen volgt uit de circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen

In de AMvB voor buisleidingen is aangesloten bij de normstelling rondom PR en GR zoals geformuleerd in het Bevi. Volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het GR indien de ontwikkeling tussen de 100% en 1% letaliteitscontour ligt, het GR kleiner dan 0,1*de oriënterende waarde is, de toename minder dan 10% is en de oriënterende waarde niet wordt overschreden.

Onderzoek en conclusie

In het plangebied en omgeving zijn enkele relevante risicobronnen aanwezig:



Afbeelding 17: Relevante risicobronnen (www.risickaart.nl)

Risicorelevante inrichting

In het plangebied (op het attractiepark) ligt bij Aquanura een bovengrondse propaantank. Op korte afstand van deze propaantank zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten gelegen. Hiervoor is eerder door De Efteling een QRA opgesteld. Ten zuiden van het plangebied ligt De Duikse Hoef (Duiksehoef 8), een verblijfsrecreatieve inrichting met een bovengrondse propaantank. Voor deze tank geldt op basis van het Activiteitenbesluit een veiligheidsafstand van 15 m. Deze afstand ligt binnen het eigen perceel. De aanwezigheid van deze risicobron heeft dan ook geen gevolgen voor de situatie met betrekking tot externe veiligheid in het plangebied.

Net buiten het plangebied ligt tevens een lpg-tankstation met een vergunde doorzet van 1.100 m³ (bron: www.risicokaart.nl). Hiervoor geldt een PR 10⁻⁶-contour vanaf het vulpunt van 110 m. Deze ligt voor een klein deel binnen het plangebied. Hierbinnen zijn echter geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig of mogelijk. Er wordt bovendien ruimschoots voldaan aan

de oriënterende waarde voor het GR. Een verantwoording van het GR is niet noodzakelijk.

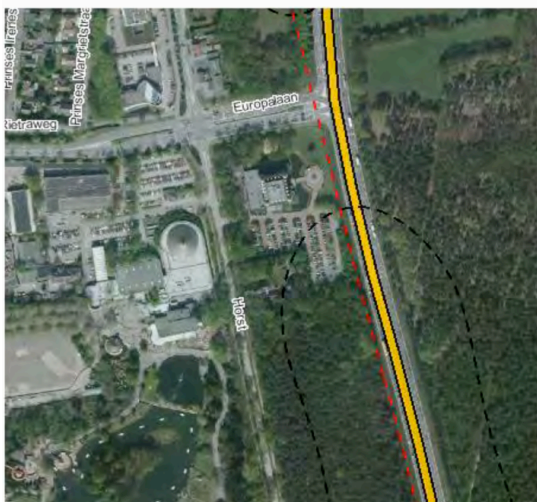
Vervoer over de weg

Over de N261 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. In de risicoatlas weg (2002) is aangegeven dat de PR 10^{-6} -contour op 0 m ligt en dat het GR minder bedraagt dan 0,1 maal de oriënterende waarde. Aangezien in het plangebied geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die van invloed zijn op de hoogte van het GR, levert het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N261 geen beperkingen op.

Buisleidingen

Aan de oostzijde van het plangebied loopt een aardgastransportleiding (diameter 10 inch, druk 95 bar, van Northern Petroleum Nederland BV (NPN)). De PR 10^{-6} -contour ligt hierbij soms deels buiten de leiding conform de afbeelding van de risicokaart (bron: www.risicokaart.nl). De betreffende leiding leidt naar het Waalwijk veld. Van dit veld bevindt de gasproductie zich in de eindfase. De leiding zal tevens geen rol spelen in een toekomstige gasopslagvoorziening. De werkdruk zal daarmee nooit boven de 44 bar komen, waardoor de PR 10^{-6} -contour zich niet buiten de leiding zelf zal bevinden. NPN zal procedures in gang zetten om deze situatie met betrekking tot de PR 10^{-6} -contour te formaliseren (zie brief in bijlage 3). Binnen deze PR-contour bevinden zich geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

Voor de leiding geldt, op basis van de werkdruk van 95 bar, een invloedsgebied voor het GR van 160 m. Bij een werkdruk van 40 bar bedraagt het invloedsgebied 120 m. Gelet op de aard van de omgeving, de afstand tot De Efteling als attractiepark (meer dan 120 m) en het feit dat de werkdruk formeel zal worden verlaagd, wordt ruimschoots voldaan aan de oriënterende waarde voor het GR. Tevens worden in het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die gevolgen hebben voor de hoogte van het GR.



Afbeelding 18: Aardgastransportleiding

6.5 Kabels en leidingen

Verwezen wordt naar paragraaf 6.4. De aanwezige watertransportleiding wordt met bijbehorende belemmeringszone op de plankaart en in de regels opgenomen. Binnen het plangebied of in de directe omgeving zijn voor het overige geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

6.6 Wegverkeerslawaa

Het geldende bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk. Tevens is er geen sprake van reconstructie van bestaande gezoneerde wegen. Daarom is geen akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidhinder nodig. Met de geluidshinder afkomstig van bedrijven is rekening gehouden door de toepassing van richtafstanden (milieuzonering) ten opzichte van gevoelige functies zoals woningen (zie paragraaf 6.7).

6.7 Bedrijven en milieuhinder

Gelet op het consoliderende karakter van het geldende bestemmingsplan, hoeft geen nadere aandacht te worden besteed aan het aspect bedrijvigheid en milieuhinder. Bestaande bedrijven in de omgeving dienen reeds rekening te houden met de functies in dit bestemmingsplan. Bestaande (agrarische) bedrijven in het plangebied dienen reeds rekening te houden met de functies in de omgeving. Tevens dient bij de bedrijfsvoering van de Wereld van de Efteling rekening te worden gehouden met woningen in de omgeving, zoals dat reeds is vastgelegd.

6.8 Watertoets

Waterbeheer en watertoets

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Brabantse Delta, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan 2010-2015.

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerplan 2010-2015 staan de doelen en de noodzakelijke ingrepen in het watersysteem van Waterschap Brabantse Delta. Knelpunten in het watersysteem zullen samen met gemeenten aangepakt worden en er zullen afspraken gemaakt worden om water te bergen en overstroming te voorkomen. Het nieuwe waterbeheerplan bevat minder details en biedt daardoor meer ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

In de Beleidsregel Hydraulische Randvoorwaarden geeft het Waterschap aan hoe het dagelijks bestuur omgaat met zijn bevoegdheid als waterbeheerder om hydraulische normen te stellen aan ingrepen die effecten hebben op het watersysteem. In de beleidsregel zijn de technische voorwaarden vastgelegd die gehanteerd worden bij de beoordeling van ingrepen in het watersysteem. Randvoorwaarden zijn bijvoorbeeld: voldoende hoeveelheid berging om het water niet versneld af te voeren, voldoende afmetingen van sloten om wateroverlast te voorkomen, nadere definiëring van het begrip 'waterneutraal bouwen' en dergelijke. Hierbij is eveneens aansluiting gezocht bij de beginselen uit het NBW.

Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied bestaat uit het grondgebied van De Efteling, het Efteling Golfpark, de verblijfsrecreatieterreinen, de hoofdzakelijk agrarische gronden tussen de Eftelingsestraat en de Europalaan en het bosgebied tussen de Eftelingsestraat en het Hooispoor.

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit zandgrond. Er is voornamelijk sprake van grondwatertrap VII, maar verspreid komen ook de grondwatertrappen VI en V voor. In de volgende zijn de bijbehorende grondwaterstanden weergegeven.

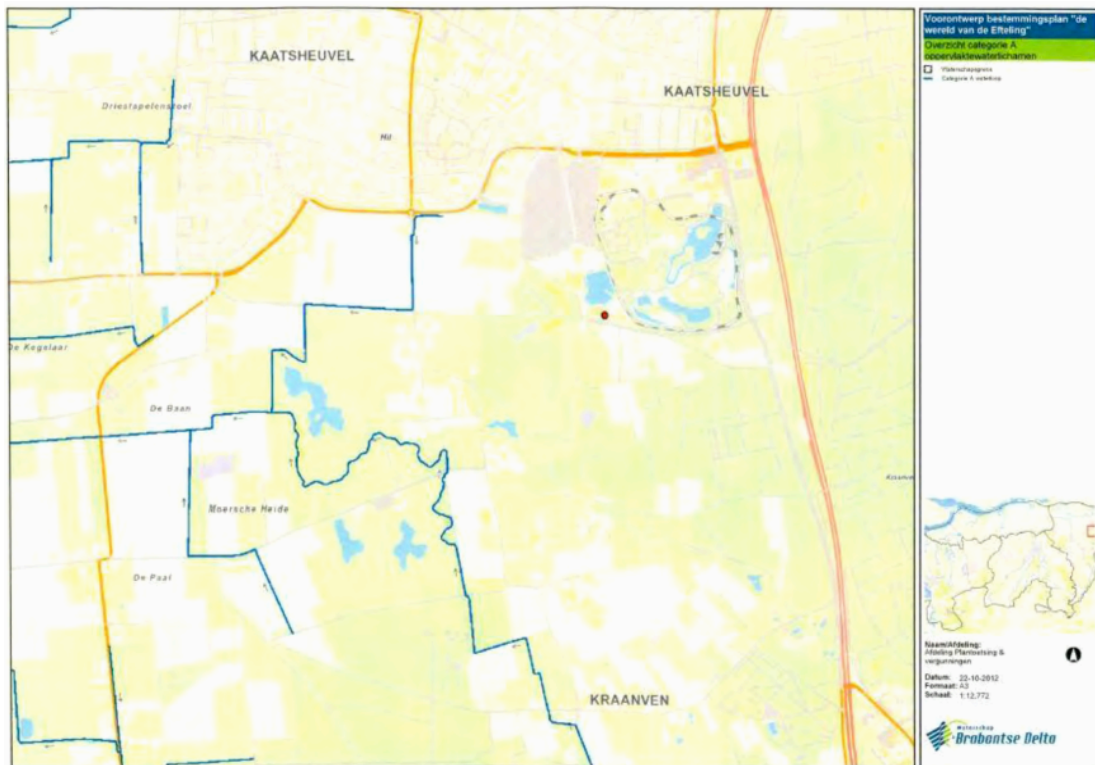
Grondwaterstanden

grondwatertrap	gemiddeld hoogste grondwaterstand	gemiddeld laagste grondwaterstand
V	tussen de 0,25 m en de 0,4 m beneden maaiveld	meer dan 1,20 m beneden maaiveld
VI	tussen de 0,4 m en de 0,8 m beneden maaiveld	meer dan 1,2 m beneden maaiveld
VII	tussen de 0,8 m en de 1,4 m beneden maaiveld	meer dan 1,2 m beneden maaiveld

De maaiveldhoogte ter plaatse varieert tussen circa NAP +4,9 m en NAP +9,9 m.

Waterkwantiteit

Zowel in het attractiepark, het golfpark als op Bosrijk zijn verschillende kunstmatige waterlichamen aangelegd. Verspreid komen enkele watergangen en waterplassen voor. De A-oppervlakte waterlichamen zijn in onderstaande figuur aangegeven middels de blauwe lijnen.



Afbeelding 19: Overzicht categorie A oppervlaktewaterlichamen

Waterveiligheid

Het plangebied ligt niet in de kern-/beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is deels (attractiepark en verblijfsaccommodaties) aangesloten op een verbeterd gescheiden rioolstelsel zodat schoon hemelwater niet bij de rioolzuiveringsinstallatie terechtkomt. Het hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Grote delen van het plangebied (zoals de golfbaan, natuurgronden en de agrarische gronden) zijn niet op de riolering aangesloten.

Klaterwater: duurzame watervoorziening op de Efteling

Water speelt een belangrijke rol in de uitstraling van de Efteling. Het park beschikt over grote waterpartijen, diverse waterrijke attracties en mooie fontein. Daarnaast is water nodig voor het beregenen van de vele tuinen, bloemperken en het golfpark. In het verleden voorzag De Efteling in haar waterbehoefte door het oppompen van grondwater. Grondwater is in Noord-Brabant echter een schaars goed, dat conform het provinciaal beleid is gereserveerd voor hoogwaardige toepassingen, zoals drinkwaterbereiding en de voedingsmiddelenindustrie. Sinds 1994 dringt de provincie er bij de grondwateronttrekkende bedrijven, waaronder De Efteling, op aan om gezien de problematiek van de verdroging de groeiende waterbehoefte aan te pakken. De directie van De Efteling heeft daarom destijds besloten de grondwateronttrekking stop te zetten en over te gaan op een alternatieve watervoorziening.

Samenwerken: de basis van het project Klaterwater

Samen met de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta zijn de mogelijkheden onderzocht. Vlakbij De Efteling ligt de rioolwaterzuivering (RWZI) Kaatsheuvel. Het gebruik van gezuiverd afvalwater (effluent) van deze RWZI bood goede mogelijkheden tegen acceptabele kosten. Sinds 1997 koopt De Efteling gezuiverd huishoudelijk afvalwater in van de RWZI

Kaatsheuvel. Het project Klaterwater was geboren. Omdat de gasten indirect in contact kunnen komen met het water in de vijvers, hanteert De Efteling een waterkwaliteit die vergelijkbaar is met de EU-zwemwaternorm. Hiertoe werd besloten om op het golfpark een helofytenfilter (een biologisch zuiveringssysteem met een rietveld) aan te leggen. Via dit helofytenfilter loopt het water via een drietal vennen naar het attractiepark. In deze vennen wordt actief biologisch beheer toegepast wat resulteert in de gewenste waterkwaliteit. Ondanks de nazuivering in de vennen leken er in 2002 problemen te ontstaan. Het fosfaatgehalte in het water was te hoog en veroorzaakte een overmatige algengroei in de vennen. Om meer fosfaat uit het effluent te halen, wordt dit sinds 2002 eerst door een extra zandfilter gehaald. De filter staat op het terrein van de RWZI Kaatsheuvel.

Een schoolvoorbeeld van een win-winsituatie!

De Efteling kan met deze alternatieve watervoorziening, nu en in de toekomst, ook bij een eventueel toenemende watervraag, volledig in haar waterbehoefte voorzien. In feite is hier sprake van een gesloten kringloop van het watersysteem. De beëindiging van de eigen grondwaterwinning, gemiddeld 400.000 m³ per jaar en de overschakeling op de alternatieve watervoorziening, levert een positief effect op voor de grondwaterstand en de natuurlijke vegetatie in de omgeving van de Efteling. Deze bijdrage aan het op peil houden van het grondwaterniveau in de omgeving gaat de verdroging in het gebied tegen. Dit zorgt ervoor dat de typerende natuur niet verdwijnt door verdroging.

Toekomstige situatie

Het geldende bestemmingsplan is consoliderend van aard. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat geen grootschalige functieveranderingen en/of herinrichtingen zijn gepland. Vanwege het consoliderende karakter biedt dit bestemmingsplan weinig of geen mogelijkheden om het watersysteem en -beheer te verbeteren. Als in de toekomst ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden, is het uitgangspunt dat de waterhuishoudkundige situatie niet mag verslechteren. Dit betekent dat toename van het verharde oppervlak en/of dempingen binnen het gebied moeten worden gecompenseerd. Ook combinaties met andere functies zoals groen en recreatie liggen voor de hand. Door de aanleg van natuurvriendelijke en ecologische oevers wordt bijvoorbeeld meer waterberging gerealiseerd. Daarnaast is het van belang om bij eventuele ontwikkeling diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitloogbare materialen (geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen), zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de 'Keur'. Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de 'Keur'. Het onderhoud en de toestand van de

(hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Conclusie

Het voorgaande overziend en afwegende, kan worden gesteld dat de vergroting van de bebouwing van Villa Pardoes geen gevolgen heeft voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse en/of dat daar middels gangbare middelen en procedures, zoals een omgevingsvergunning, een oplossing voor kan worden geboden.

6.9 Ecologie

Deze paragraaf betreft een samenvatting van het uitgebreide bureauonderzoek zoals opgenomen in Bijlage 1.

Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit het dagrecreatie- en verblijfsrecreatieterrein van De Efteling, het golfpark, bosgebied en enkele agrarische percelen.

Beoogde ontwikkelingen

Het geldende bestemmingsplan is consoliderend van aard. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit betekent dat binnen de juridische regeling geen grootschalige functieveranderingen en/of herinrichtingen mogelijk zijn. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een ecologisch bureauonderzoek uitgevoerd waarin is aangegeven waaraan kleinschalige ontwikkelingen dienen te worden getoetst.

Resultaten onderzoek

Gebiedsbescherming

Delen van het plangebied maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Aan de oostzijde van de N261 ligt wel het Natura 2000-gebied Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen.

Aangezien het bestemmingsplan consoliderend van aard is, worden geen ontwikkelingen voorzien die van invloed kunnen zijn op de EHS of Natura 2000. De Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

Het geldende bestemmingsplan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen of verlening van ontheffing op grond van de Flora- en faunawet nodig zal zijn en of het reëel is te verwachten dat deze zal worden verleend.

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Er worden geen ontwikkelingen voorzien die van invloed kunnen zijn op beschermde flora en fauna. De Flora- en faunawet staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

6.10 Archeologie

Regelgeving en beleid

Monumentenwet 1988

De Monumentenwet 1988 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

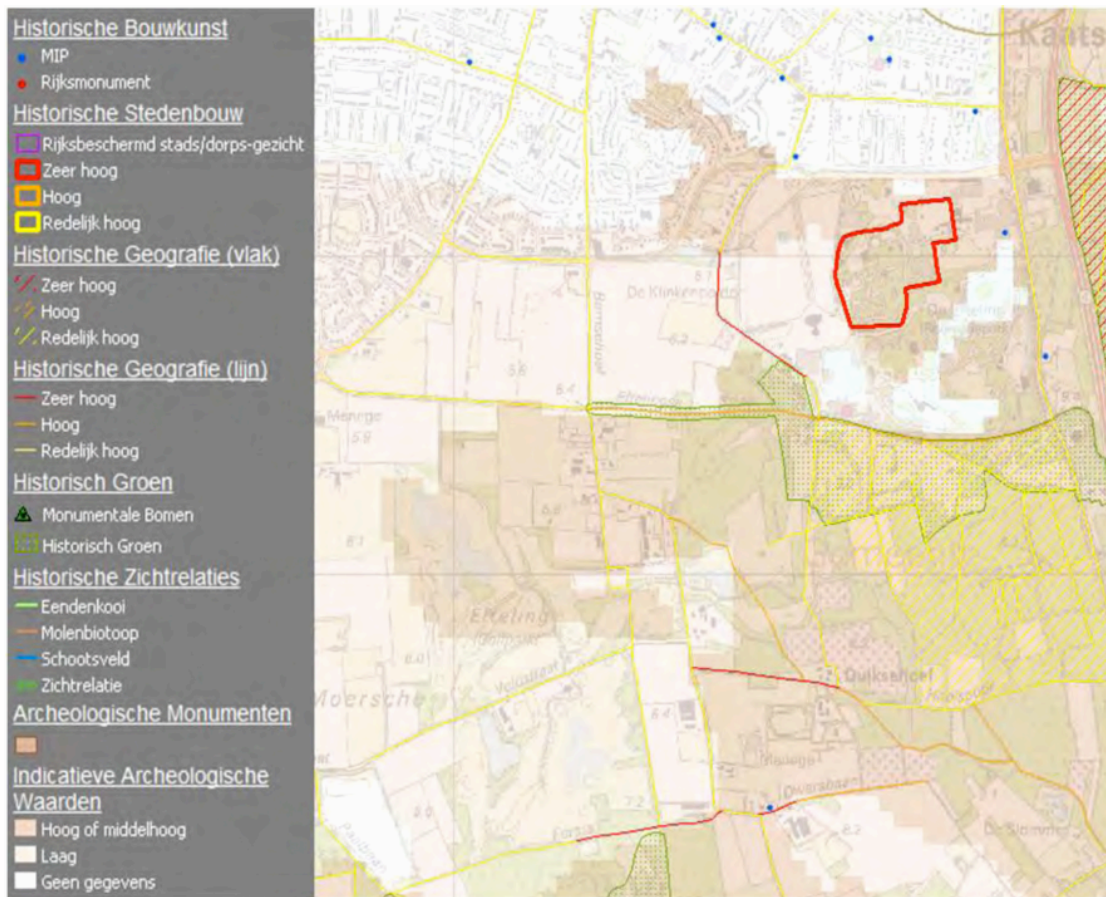
Onderzoek

De gemeente Loon op Zand beschikt nog niet over vastgesteld archeologisch beleid. Wel is een concept-beleidsadvieskaart beschikbaar. De gemeente Loon op Zand heeft deze kaart samen met de gemeenten Haaren, Heusden en Vught opgesteld. Voor het opstellen van deze kaart heeft een gebiedsdekkende inventarisatie van alle relevante archeologische en historisch-geografische informatie plaatsgevonden.

Gekozen is voor een verscherpte aandacht voor, en het stellen van duidelijke voorwaarden aan, ingrepen in de bodem van de archeologisch meest waardevolle delen van het gemeentelijke grondgebied. De gemeenten streven daarbij om in haar beleid op het gebied van de archeologische monumentenzorg, en de vertaling daarvan in het ruimtelijk beleid, zoveel mogelijk aan te sluiten bij het vastgestelde rijks- en provinciale beleid.

Bij het voorschrijven van archeologisch (voor)onderzoek bij bodemingrepen en ruimtelijke ontwikkelingen wordt daarbij uitgegaan van een zo effectief mogelijke inzet op archeologie. Dit resulteert in onderzoekseisen en ontheffingscriteria die een balans aanbrengen tussen het behoud van archeologische informatie (de gemeentelijke zorgplicht) en economisch-maatschappelijke criteria (tijd, kosten, procedures, regeldruk - zowel voor de burger c.q. veroorzaker als voor het bevoegd gezag). Het uitgangspunt daarbij is de potentiële kenniswinst die te behalen valt.

Om voor het geldende bestemmingsplan te bepalen welke archeologische verwachtingswaarden in het plangebied aanwezig zijn, is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (Afbeelding 17) geraadpleegd aangezien het gemeentelijke archeologisch beleid nog niet is vastgesteld. Deze kaart laat zien dat er voor het plangebied verschillende indicatieve waarden op het aantreffen van archeologische en cultuurhistorische sporen zijn.



Afbeelding 20: Indicatieve archeologische waarden (provincie Noord-Brabant)

In het plangebied is in het verleden ook archeologisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van Droomrijk (voorloper verblijfsaccommodatie Bosrijk) en verblijfsaccommodatie het Loonse Land. Het betreft voor Droomrijk een inventariserend archeologisch en historisch-geografisch onderzoek (definitief/mei 2003, RAAP-rapport 889) en een archeologisch vooronderzoek (definitief/augustus 2007, RAAP-notitie 2346). Voor 'Het Loonsche Land' is een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd (definitief/april 2005, RAAP-rapport 1144).

De specifieke locatie is in 2007 geheel onderzocht met een archeologisch bureau- en booronderzoek. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. **Het rapport is als bijlage toegevoegd (RAAP-Archeologisch Adviesbureau; Onderzoeksmelding 23779, Eftelingsestraat Kaatsheuvel).**

Uit de onderzoeken is gebleken dat in het plangebied, met name langs de Eftelingsestraat, een groot aantal boerderijen uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd heeft gestaan. Mogelijk hebben langs de Eftelingsestraat zelfs oudere voorgangers van deze boerderijen gestaan. De boerderijen maakten deel uit van het gehucht de Efteling, dat mogelijk al in de late middeleeuwen (14^e eeuw) in dit deel van het plangebied bestond. Of vanuit dit gehucht het plangebied is ontgonnen, is niet geheel duidelijk. Mogelijk kunnen sporen van middeleeuwse bewoning ook in het hart van het plangebied voorkomen. Het grootste deel van het deelgebied Droomrijk had geen archeologische waarde en is ondertussen ontwikkeld tot verblijfsaccommodatie Bosrijk. Voor de verblijfsaccommodatie het Loonse Land geldt dat voorafgaand aan ontwikkelingen nog nader onderzoek nodig is.

Ter bescherming van mogelijke archeologische waarden zijn op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding archeologische dubbelbestemmingen opgenomen inclusief vergunningenstelsel. Dit is gedaan voor die gebieden waar een redelijke tot grote kans op archeologische sporen aanwezig is.

Conclusie

In het geldende bestemmingsplan worden geen concrete ontwikkelingen voorzien. Vanwege de archeologische verwachtingswaarden is voor de betreffende delen van het plangebied een beschermende regeling opgenomen. Hieraan wordt voldaan onder andere middels het genoemde archeologisch bureau- en booronderzoek.

6.11 Cultuurhistorie

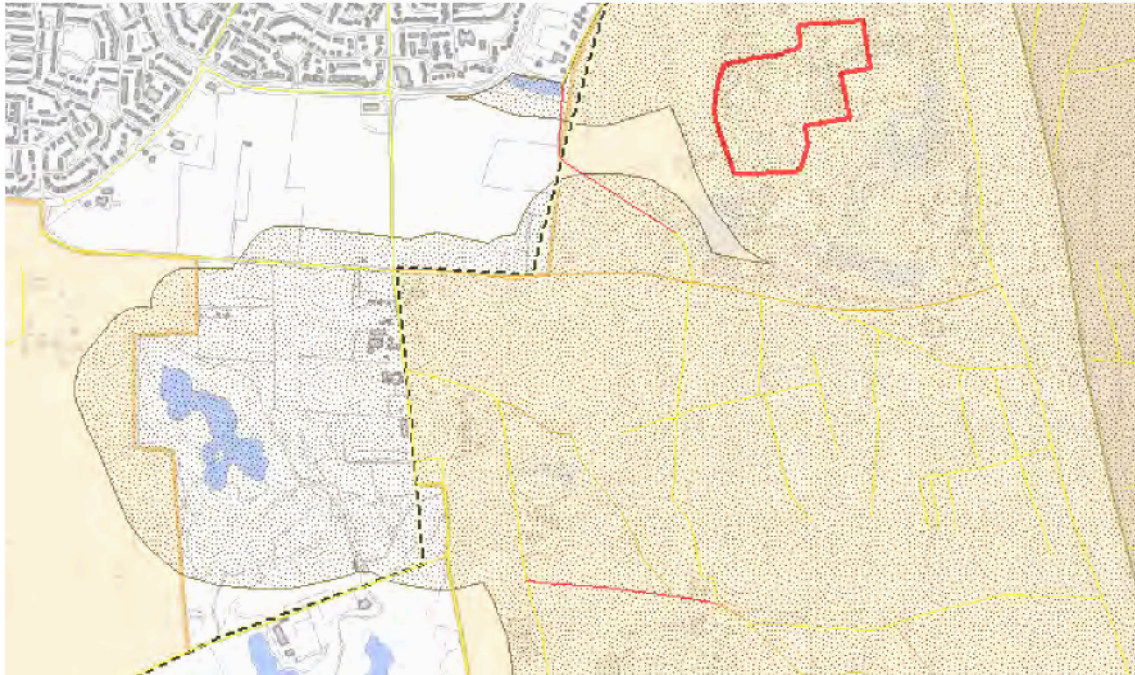
Kaatsheuvel wordt als eerst vermeld is het jaar 1506, de plaats wordt hier genoemd als Ketshovel. Dit buurtschap behoorde tot de heerlijkheid Venloon, later Loon op Zand genaamd. De oorspronkelijke bewoners leefden van de turfwinning.

In 1933 pakken Kapelaan Rietra en Pastoor De Klijn het plan op een sportpark aan te leggen ten zuiden van Kaatsheuvel. Op 19 mei 1935 wordt, op initiatief van de plaatselijke pastoor, het R.K. Sport- en Wandelpark officieel geopend. Dit park bestaat dan uit een hoofdvoetbalveld, twee oefenvelden en een speelweide. Naast het sportpark verrijst in 1936 een speeltuin met onder andere een draaimolen, een hoge glijbaan, een kabelbaan en een echte ponybaan. Tentoonstelling De Schoen '49 is de aanzet tot de uitbreiding van het sportpark. De poort die voor deze tentoonstelling wordt gebouwd doet jarenlang dienst als toegang tot het sportpark en de latere Efteling. In 1950 richten de heren R.J.Th. van der Heijden (burgemeester), Peter Reijnders en Anton Pieck de Stichting Natuurpark de Efteling op. De Stichting heeft als doel: 'De lichamelijke ontwikkeling en ontspanning van de inwoners der gemeente Loon op Zand en de bevordering van het toerisme naar en binnen de gemeente, een en ander in katholieke geest'. Op 25 augustus gaat de eerste spade de grond in voor een grote vijver. Ook legt men dat jaar paden, parkeervelden, tennisbanen en sportvelden aan. Op 11 mei 1951 is de officiële opening van het Theehuis en van de vernieuwde speeltuin. Daarin staan zo'n 16 verschillende speeltoestellen. Er passeren zo'n 50.000 bezoekers de poort. Op 31 mei 1952 wordt het Sprookjesbos geopend. Op de 65 ha natuur die de Efteling dan omvat, zijn waterpartijen, een speeltuin, tennis- en voetbalvelden en tien sprookjes gerealiseerd. De sprookjes van het eerste uur zijn: het kasteel van Doornroosje, Sneeuwwitje en de zeven Dwerfen, de Kikkerkoning, de magische Klok, de Chinese nachtegaal, de sprekende Papegaai, Langnek, de Kabouterhuisjes, de put van Vrouw Holle en de Kleine Booschap. Anton Pieck tekent de ontwerpen en Peter Reijnders brengt deze technisch tot leven. Er komen 222.941 bezoekers, die 80 cent (€ 0,36) voor een toegangkaartje betalen. Sindsdien heeft het attractiepark zich voortdurend uitgebreid. Inmiddels domineert, ten gevolge van de aanwezigheid van De Efteling, de toeristenindustrie het economisch klimaat en is de schoenindustrie naar de achtergrond verdwenen, alhoewel deze nog wel merkbaar aanwezig is.

Het attractiepark is op de cultuurhistorische waardenkaart 2010 (Afbeelding 18) aangeduid als cultuurhistorisch landschap Loonse en Drunense Duinen. Dit

zijn Brabants grootste stuifzandgebieden. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt bezien liggen de waarden in de elementen en structuren uit verschillende perioden, die tezamen een beeld geven van de geschiedenis van bewoning en gebruik van dit bijzondere gebied en de strijd die geleverd moest worden tegen de natuurlijke krachten, die dorpen en akkers bedreigden.

In het plangebied bevinden zich cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Het gaat hier om de bouwwerken in het sprookjesbos. Als criteria voor opname op de Cultuurhistorische Waardenkaart zijn gebruikt de wetenschappelijke en/of cultuurhistorische betekenis, schoonheid en ouderdom. Voor het criterium ouderdom is aansluiting gezocht bij de termijn van 50 jaar, die ook in de Monumentenwet is opgenomen. Aan het sprookjesbos is ook een zeer hoge historisch stedenbouwkundige waarde toegekend.

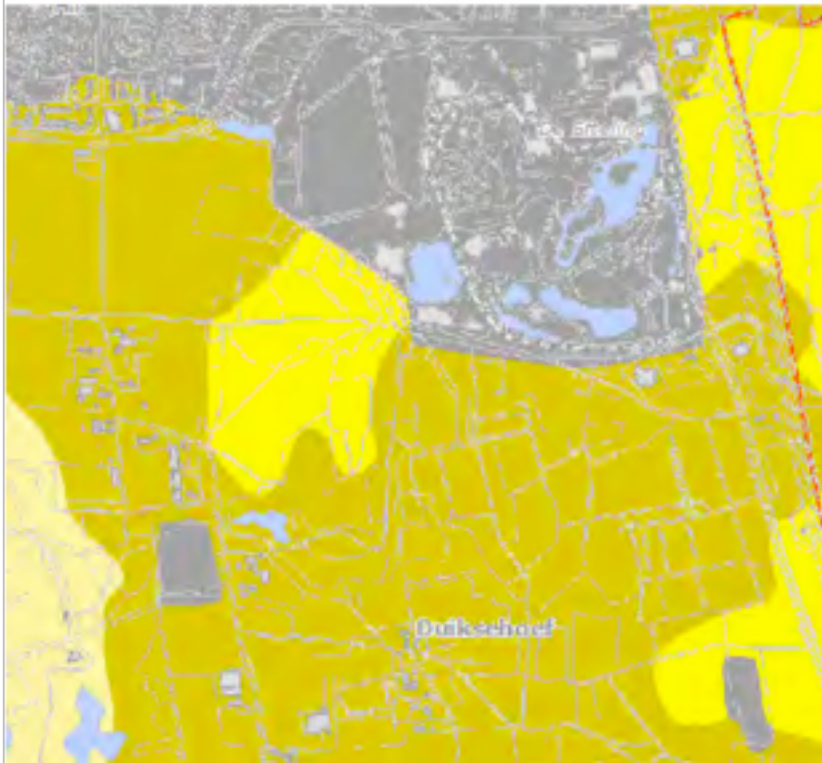


Afbeelding 21: Cultuurhistorische Waardenkaart 2010

6.12 Landschap

Het landschap in het plangebied bestaat voor het grootste gedeelte uit zandgronden, zoals te zien aan de gele kleuren in afbeelding 18. De lichtgele kleur staat voor (land)duinen en de donkere gele kleur staat voor een dekzandrug. Deze twee bodemtypen komen in de omgeving veel voor. De ondergrond van het attractiepark (grijs) is vooral gevormd door antropogene invloeden, hetgeen wil zeggen dat hier de ondergrond vooral is gevormd door de invloeden van de mens.

Het uiterlijk van het landschap kan opgedeeld worden in twee delen. De oostkant van het gebied bevat vooral dicht groen zoals bos, dit is ook doorgetrokken in het attractiepark en zorgt voor het natuurlijke karakter van het attractiepark. De westzijde van het gebied is meer een open landschap met lagere beplanting in de vorm van struweel. Dit gebied is wel weer op te delen in twee delen door het golfpark, hierdoor is de agrarische verkaveling weggelaten en is er een meer natuurlijk landschap ontstaan.



Afbeelding 22: Aardkundige waarden

6.13 Eindconclusie

Op basis van de onderzochte informatie worden geen bijzondere belemmeringen verwacht voor en door de vergroting van de bebouwing van Villa Pardoes ten aanzien van en door de milieu- en overige aspecten.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, dient een plan ook te worden getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan, of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd, bijvoorbeeld door het afsluiten van een anterieure overeenkomst. Dit is in het onderhavige geval gebeurd.

De kosten van de realisering van dit project komen dan ook volledig voor rekening van de initiatiefnemers. Aan dit project zijn voor de gemeente Loon op Zand geen kosten verbonden. In het kader van de economische haalbaarheid is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd door Villa Pardoës. Op basis daarvan is ook een planschadeovereenkomst getekend tussen de gemeente en de initiatiefnemers. Derhalve wordt gesteld dat de economische uitvoerbaarheid is aangetoond.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de procedure van de omgevingsvergunning zal de wettelijke inspraakprocedure worden gevolgd.

8 Planologische afweging/conclusie

Voorafgaand aan dit hoofdstuk is aandacht besteed aan de locatie en de ligging daarvan in de omgeving. De huidige en nieuwe situatie zijn beschreven. Het planologisch beleid, met uitzondering van het bestemmingsplan, vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Het beleid biedt een kader voor de aangegeven vergroting van de bebouwing op de projectlocatie aan de Eftelingsestraat, te Kaatsheuvel. Eventuele belemmeringen als gevolg van waterhuishouding, wegverkeerslawaai, luchtkwaliteit, ecologie, cultuurhistorie, externe veiligheid, bodem, milieuhinder, verkeer en parkeren en economische haalbaarheid zijn in kaart gebracht. Hieruit volgen in beginsel geen bezwaren voor het realiseren van de ruimtelijke ontwikkeling op de projectlocatie.

Bijlagen