

TOELICHTING

Bestemmingsplan “Amerikastraat 12 Kaatsheuvel”

september 2011

INHOUD

PLANTOELICHTING

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Opbouw bestemmingsplan	7
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED	8
2.1	Ruimtelijke structuur	8
2.2	Functionele structuur	8
3.	BELEIDSKADER	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.1.1.	Nota Ruimte	10
3.1.2.	Waterbeleid van de 21 ^e eeuw	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	11
3.2.2	Verordening Ruimte	12
3.3	Gemeentelijk beleid	13
3.3.1	StructuurvisiePlus Loon op Zand	13
3.3.2	Bestemmingsplannen	14
4.	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	15
4.1	Bodem	15
4.2	Geluid	15
4.3	Externe veiligheid	16
4.4	Luchtkwaliteit	16
4.5	Hinderlijke bedrijvigheid	17
4.6	Kabels en leidingen	17
4.7	Water	18
4.8	Flora en fauna	19
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	21
5.	PLANBESCHRIJVING	23
5.1	Bodem	23
5.2	Regels	23
6.	UITVOERBAARHEID	25
6.1	Maatschappelijk	25
6.2	Economisch	25

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door Dingemans Beheer BV, (hierna te noemen: initiatiefnemer), gevestigd aan de Amerikastraat 12 te Kaatsheuvel, is een plan ontwikkeld, dat voorziet in de uitbreiding van de bedrijfsruimten aan de Amerikastraat 12-14-16, kadastraal bekend gemeente Loon op Zand, Sectie L, nummer 3251, 3976, 3992, 4072 en 4073.

Namens initiatiefnemer is aan het gemeentebestuur van Loon op Zand gevraagd medewerking te verlenen aan dit plan.

Het plan is in strijd met de vigerende bestemmingsplannen "Bedrijventerrein De Kets", vastgesteld bij raadsbesluit van 25 juni 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 29 september 1998 en het "Uitbreidingsplan in onderdelen Kaatsheuvel 1959", vastgesteld bij raadsbesluit van 5 augustus 1960 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 30 juni 1962.

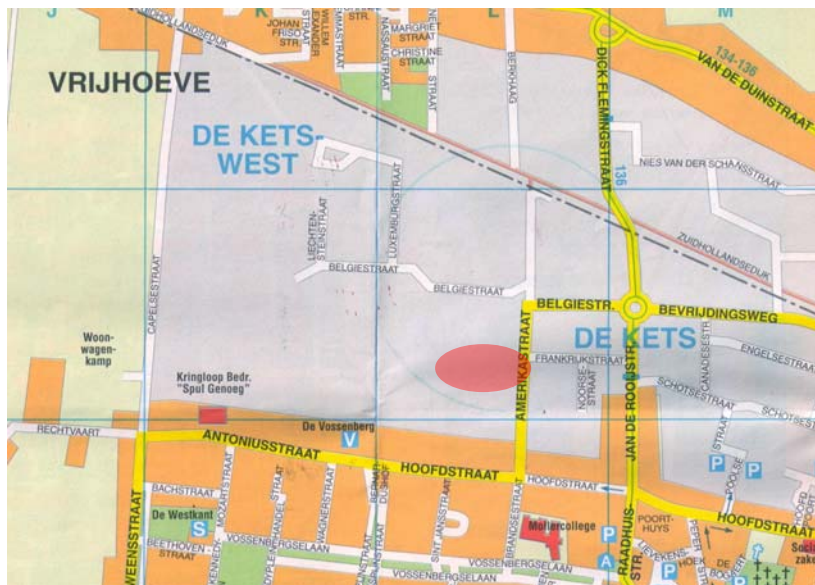
Aan delen van het betreffende perceel is een bestemming Groen en een Agrarische bestemming toegekend.

Het initiatief is in strijd met genoemde bestemmingsplannen, omdat ter plaatse geen bedrijfsbestemming van toepassing is en evenmin sprake is van een bouwvlak die de bouw van bedrijfsruimten mogelijk maakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft percelen gelegen tussen de Belgiëstraat, de Amerikastraat en de Hoofdstraat binnen de kern Kaatsheuvel in de gemeente Loon op Zand.





1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplannen “Bedrijventerrein De Kets”, vastgesteld bij raadsbesluit van 25 juni 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 29 september 1998 en het “Uitbreidingsplan in onderdelen Kaatsheuvel 1959”, vastgesteld bij raadsbesluit van 5 augustus 1960 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 30 juni 1962.

Aan delen van het betreffende perceel is een bestemming Groen en een Agrarische bestemming toegekend.



Uitsnede bestemmingsplan
Bedrijventerrein De Kets

De geprojecteerde uitbreiding met bedrijfsruimten is gelegen in een niet voor bedrijfsdoeleinden bestemde bestemming en is evenmin gelegen binnen een bouwvlak die de gewenste bouw mogelijk maakt.

De gemeente Loon op Zand is niet voornemens op korte termijn te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor dit deel van het bedrijventerrein.

1.4 Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing

Voorliggende planherziening bevat een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van deze herziening. De toelichting, zoals bedoeld in het Besluit op de ruimtelijke ordening, bestaat uit zes hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat een korte omschrijving van de aanleiding van dit bestemmingsplan, een beschrijving van de ligging van het plangebied en van het vigerende bestemmingsplan, alsmede een weergave van de opbouw van de planherziening.

In hoofdstuk 2 worden de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied geschetst. Hoofdstuk 3 bevat het beleidskader, waarin een samenvatting van het relevante beleid van rijk, provincie en gemeente wordt gegeven. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld en onderbouwd. In hoofdstuk 5 wordt de toelichting op de regels weergegeven, terwijl tot slot in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling wordt beschreven in zowel maatschappelijk als economisch opzicht.

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Ruimtelijke structuur

De planlocatie ligt ten westen van de Amerikastraat 12 van de kern Kaatsheuvel, behorend tot de gemeente Loon op Zand.

Onderstaand wordt een kort overzicht gegeven van de feitelijke situatie in het plangebied.



Op de vorenstaande afbeelding, is de beeldvorming van de huidige westrand van het Bedrijventerrein De Kets I, weergegeven. In deze beeldvorming domineren de grootschalige bedrijfsgebouwen het landschapsbeeld. Deze gebouwen zijn zonder maatschappelijke maatregelen in de kernrand ingepast. Mede hierdoor is sprake van een harde overgang van het bedrijventerrein naar de omgeving.

Het aansluitend gebied wordt momenteel agrarisch gebruikt. De gronden ten zuiden van de Belgiëstraat zijn in gebruik als weidegrond. Het oppervlak van de totale weidegronden is beperkt. Dit betekent, dat het agrarisch gebruik van deze gronden niet als duurzaam kan worden aangemerkt. Aan de zuidkant van deze zone bevindt zich een volkstuintencomplex. Dit complex ligt aansluitend aan de Antoniusstraat.

De westkant van het gebied wordt gedomineerd door een fraaie boombeplanting rond de cour bij het verzorgingstehuis Vossenbergh.

De uitbreiding betreft een bedrijf in het midden van de zone langs de Amerikastraat. Nu de beoogde uitbreiding is gesitueerd aan de achterzijde van de bestaande bedrijfsbebouwing en zich in westelijke en zuidelijke richting ontwikkelt, moeten hoge eisen gesteld worden aan de omgevingskwaliteit. Immers, aan de westzijde is sprake van fraaie boombeplanting, terwijl aan de zuidzijde woonbebouwing is gelegen.

2.2 Functionele structuur

Het projectgebied maakt deel uit van de stedelijke bebouwing van Kaatsheuvel. Aan de westzijde, alsmede aan de noordzijde ervan, is het bedrijventerrein De Kets gelegen.

De gemeente Loon op Zand staat aan de westzijde ervan een verdere ontwikkeling van bedrijventerreinen voor. Deze ontwikkeling vindt gefaseerd plaats.

De uitbreiding van het areaal bedrijventerrein aan de westzijde is bedoeld om de nieuwe vestiging van bedrijven mogelijk te maken.

In het gemeentelijk beleid, zoals verwoord in de StructuurvisiePlus, is eerder al rekening gehouden met een mogelijke uitbreiding van de bedrijven direct ten westen van de Amerikastraat.

Het onderhavige initiatief betreft ter plaatse gevestigde onderneming, die al 30 jaar de producent van (stalen) profielen voor de bouw is. In de loop van de jaren heeft het bedrijf zich ontwikkeld tot één van de toonaangevende bedrijven in de sector. Dankzij een geheel geautomatiseerd productieproces is het mogelijk nagenoeg elk gewenst profiel snel te vervaardigen ongeacht vorm of profielbreedte.

Zoals gesteld wordt het aansluitende gebied momenteel agrarisch gebruikt. Het betreft een veldkavel. In dit deelgebied bevindt zich echter geen huiskavel van een agrarisch bedrijf. Dit beperkt het duurzame karakter van de agrarische bedrijfsvoering.



3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte, die op 23 april 2004 door de Ministerraad is vastgesteld en op 27 februari 2006 formeel in werking is getreden, staan de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarin ontwikkelingsplanologie, de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS), een basiskwaliteit en de lagenbenadering een belangrijke rol spelen.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak, dat ons in Nederland ter beschikking staat. In de nota worden vier algemene doelen in onderlinge samenhang nagestreefd:

- versterking van de Nederlandse economie;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- waarborging van de veiligheid.

De nota stelt “ruimte voor ontwikkeling” centraal en gaat uit van het motto “decentraal wat kan en centraal wat moet”. Het accent verschuift van de toelatingsplanologie naar de ontwikkelingsplanologie. Er wordt een beperkt aan generieke regels gehanteerd onder de noemer basiskwaliteit. Het beleid is gericht op de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, de bundeling en ruimtelijke inpassing van infrastructuur, de borging van milieukwaliteit en externe veiligheid, het anticiperen en meebewegen met het water, het investeren in de kwaliteit van de natuur en het ontwikkelen van landschap met kwaliteit. Deze basiskwaliteit moeten door provincies en gemeenten een concretere invulling krijgen. Tevens stelt de nota dat middels de lagenbenadering de basiskwaliteit optimaal en op integrale wijze behaald kan worden.

De ontwikkeling, waarop de onderhavige herziening van het bestemmingsplan betrekking heeft, past binnen de in de nota uiteen gezette uitgangspunten.

3.1.2 Waterbeleid van de 21^e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

Het Waterbeleid 21e eeuw breekt met de traditie van zoveel mogelijk pompen en zo snel mogelijk lozen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een drietrapsstrategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. De strategie vasthouden, bergen, afvoeren betekend ook dat het water meer dan nu de kans krijgt om langzaam in de grond te zakken. Zo bestrijden we het watertekort. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De structuurvisie Ruimtelijke Ordening, in oktober 2010 door Provinciale Staten vastgesteld, bevat de visie van het provinciaal bestuur op de ruimtelijke ontwikkelingen in Noord-Brabant. Het 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.

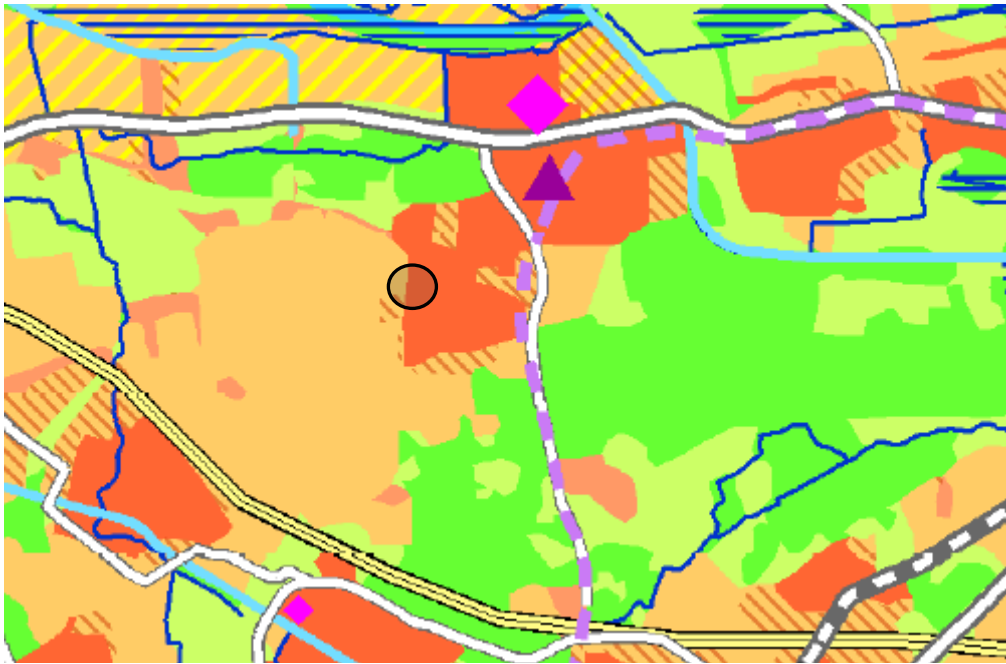
Eén van die instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de structuurvisie vertaald in concrete regels, die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De structuurvisie Ruimtelijke Ordening 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.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- 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 dichtstlibben 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. 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.



Figuur 3.2.1
Uitsnede structuurkaart provinciale structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De beoogde bedrijfsuitbreiding is gelegen binnen het stedelijk concentratiegebied, waarmee het voldoet aan de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten, die zijn genoemd in de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, nu wordt gebouwd binnen het stedelijk concentratiegebied.

3.2.2 Verordening Ruimte

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

Voor het project Amerikastraat 12 gelden de regels, zoals genoemd in de artikelen 3.6 en 3.7 van de Verordening. Het projectgebied is gelegen binnen het bestaande bedrijventerrein “De Kets” met een direct aangrenzende uitbreiding ervan.

Voor het project Amerikastraat 12 is het vanuit de Verordening Ruimte van belang dat het plangebied kan worden getypeerd als een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied.

Tevens past de voorgestane ontwikkeling binnen de afspraken, zoals die in regionaal verband zijn gemaakt.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten, die zijn genoemd in de Verordening Ruimte. Het is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

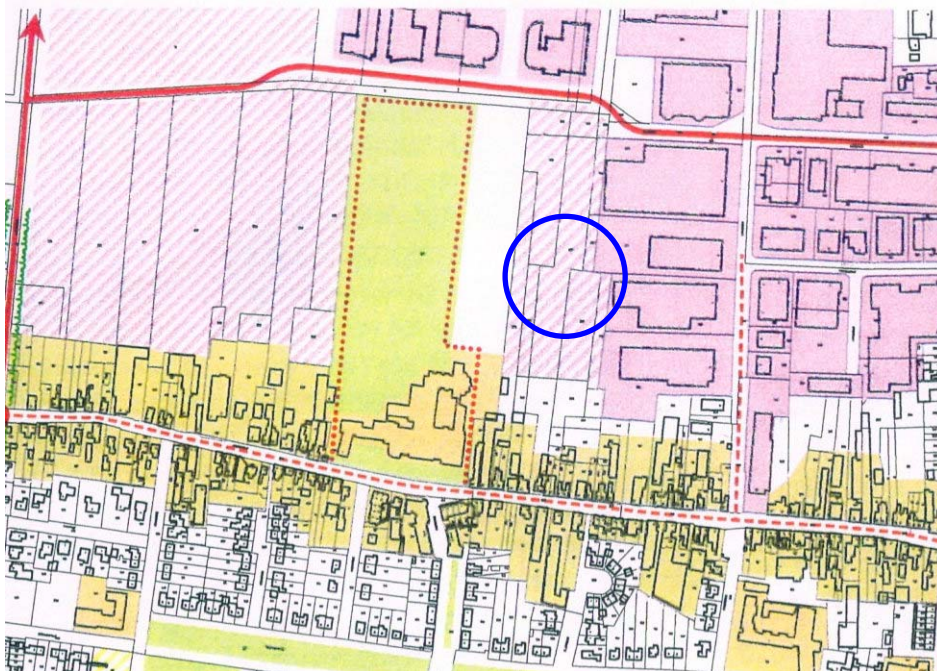
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 StructuurvisiePlus Loon op Zand

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

In het verleden is de gemeente Loon op Zand geconfronteerd met een afname van de "stedelijke" groei. Er is destijds veel aandacht besteed aan versterking van de kwaliteit van het woon- en leefmilieu, dit zal ook de komende jaren nog worden voortgezet. Om dit goed voor elkaar te krijgen zijn de volgende hoofdlijnen van beleid gedefinieerd:

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



Conclusie

Zoals uit de kaart kan worden afgeleid voldoet de ontwikkeling aan de uitgangspunten, die zijn genoemd in de StructuurvisiePlus Loon op Zand.

3.3.2 Bestemmingsplannen

Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplannen “Bedrijventerrein De Kets”, vastgesteld bij raadsbesluit van 25 juni 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 29 september 1998 en het “Uitbreidingsplan in onderdelen Kaatsheuvel 1959”, vastgesteld bij raadsbesluit van 5 augustus 1960 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 30 juni 1962.

Aan delen van het betreffende perceel is een bestemming Groen en een Agrarische bestemming toegekend.

De geprojecteerde uitbreiding met bedrijfsruimten is gelegen in een niet voor bedrijfsdoeleinden bestemde bestemming en is evenmin gelegen binnen een bouwvlak die de gewenste bouw mogelijk maakt.

De gemeente Loon op Zand is niet voornemens op korte termijn te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor dit deel van het bedrijventerrein.

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling past niet binnen de geldende bestemmingsplannen. Vanwege deze strijdigheid is het niet mogelijk het beoogde initiatief te realiseren.

Om die reden wordt een bestemmingsplan in procedure gebracht.

4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodem

Door Bakker Milieuadviezen te Waalwijk is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de terreinen ten westen van de Amerikastraat te Kaatsheuvel (rapportage d.d. juni 2009, projectnummer BM-1575-09)

Het verkennende bodemonderzoek, dat als bijlage is bijgevoegd, is uitgevoerd ten behoeve van de bepaling van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit van zowel grond als grondwater in het kader van de geplande ontwikkeling van het terrein ten behoeve van bedrijfsdoeleinden.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt het volgende:

De bovengrond (ophoogzand) onder de bestrating danwel onder de puinverharding is schoon voor alle parameters uit het standaardpakket.

De bovengrond ter plaatse van het zuidelijke en noordelijke deel van de graslandpercelen is schoon voor alle parameters in het standaardpakket.

De bovengrond op het middendeel van het grasland is in afwijking van de overige bovengrond licht verontreinigd met cadmium, lood en PCB. De oorzaak hiervan is niet duidelijk.

In een van de twee ondergrondmengmonsters is alleen cobalt boven de AW 2000 aangetroffen. Dit heeft verder geen consequenties.

In het grondwater uit beide peilbuizen zijn de gehalten aan barium en molybdeen boven de streefwaarden aangetroffen. Het zijn geen relevante verhogingen.

Conclusie

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen uitbreidingsplannen.

Aanbeveling

Bij eventuele toekomstige afvoer van overtollige licht verontreinigde grond dient men qua kosten altijd rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit.

4.2 Geluid

Door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen uitbreiding van de bedrijfsruimte ten westen van de Amerikastraat (rapportage d.d. 9 april 2010 – update 21 juli 2010, project 812.520/48.690_v2).

Het akoestisch onderzoek, dat als bijlage is bijgevoegd, heeft tot doel om ten behoeve van de voorgenomen uitbreiding van het bedrijf inzicht te geven in de geluidniveaus in de omgeving van het bedrijf.

Beschouw zijn de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus ter plaatse van woningen en referentiepunten ten gevolge van activiteiten in het (uit te breiden) bedrijfspand en op het (uit te breiden) bedrijfsterrein.

Uit het akoestisch rapport blijkt dat in alle beoordelingsperioden voldaan kan worden aan de grenswaarden voor zowel de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus als de maximale geluidniveaus, zoals die zijn afgeleid uit de nota industrielawaai van de gemeente Loon op Zand.

Conclusie

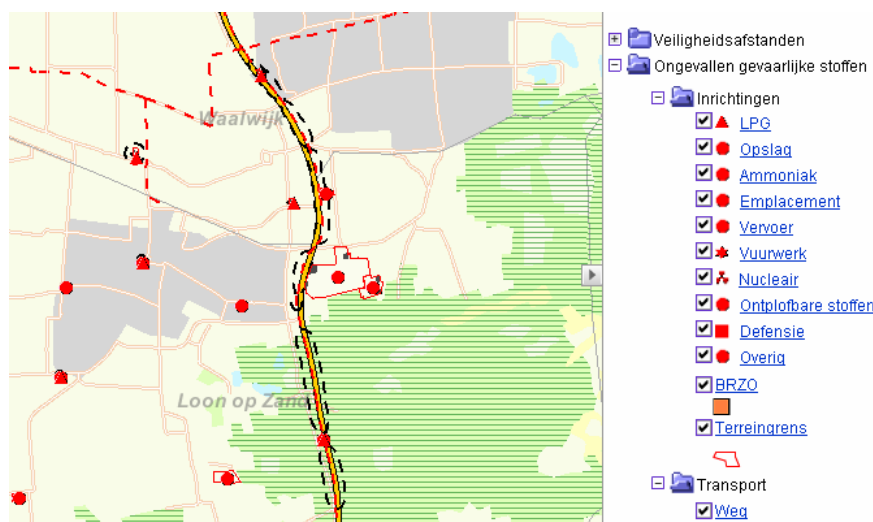
Uit het onderzoek blijkt dat de beoordelings- en geluidniveaus binnen de grenswaarde blijven, zoals die zijn afgeleid uit de nota industrielawaai van de gemeente Loon op Zand.

4.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico, dat aan bepaalde activiteiten verbonden is, voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en electriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen de risicobron en personen of objecten, die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak afstanden in acht genomen worden. Ook ontwikkelingsmogelijkheden, die ingrijpen in de personendichtheid, kunnen om een onderzoek vragen.



Uit de risicokaart valt af te leiden dat geen sprake is van kwetsbare objecten in de directe omgeving van de projectlocatie.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Deze regelgeving is verwerkt in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is verder uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur en ministeriele regelingen. Een inhoudelijke toetsing met plaatsvinden als er sprake is van een nieuwe situatie, een uitbreiding of een wijziging.

Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project “niet in betekenende mate bijdraagt (NIMB)” aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Alleen ruimtelijke projecten die dus in betekenende mate de luchtkwaliteit verslechteren worden nog indirect getoetst aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. De rijksoverheid heeft de definitie van 'niet in betekenende mate bijdragen' vastgelegd in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft.

- aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt;
- op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3%-criterium.

Aangezien het voorgestane initiatief de uitbreiding van een bestaand bedrijf betreft en er voor het overige geen veranderingen plaatsvinden, is het aannemelijk dat wordt voldaan aan het 3%-criterium. Daarom hoeft er geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

4.5 Hinderlijke bedrijvigheid

Binnen het omliggende bedrijventerrein is sprake van een interne zonering. Dit houdt in dat gebieden zijn aangewezen waar bedrijven met een zware of een lichtere milieucategorie zich mogen vestigen. Per categorie dient een bepaalde afstand in acht te worden genomen ten opzichte van een rustige woonwijk. Op het bedrijfsperceel worden bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.2 mogelijk gemaakt. Voor het uitvoeren van bedrijfsactiviteiten in deze categorie dient een afstand van 100m te worden aangehouden.

De dichtstbij gelegen woningen zijn gelegen op een afstand van meer dan 100m. Huize Vossenbergh is gelegen op een afstand van < 80m. Op basis van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering is de grootste richtafstand tussen de bestemmingsgrens en de gevoelige bestemming 100m, in dit geval op basis van het aspect geluid. Zoals in het onderzoek, als bedoeld onder 4.2, is aangetoond vormt de afstand van het bedrijf Dingemans ten opzichte van huize Vossenbergh geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.6 Kabels en leidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig, die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Vóór aanvang van de graafwerkzaamheden wordt de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

4.7 Water

De projectlocatie valt onder het waterschap Brabantse Delta, die ten behoeve van ruimtelijke plannen beleidsuitgangspunten heeft opgesteld. Een van de uitgangspunten is dat nieuwe ontwikkelingen waterneutraal moeten worden uitgevoerd, waarbij zoveel mogelijk moet worden gestreefd naar het behoud of herstel van de natuurlijke waterhuishoudkundige situatie. Het toekomstige watersysteem moet hierbij voldoen aan de op 1 mei 2009 vastgestelde beleidsregel hydraulische randvoorwaarden van het waterschap.

Door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. te Oirschot is een geohydrologisch en geotechnisch grondonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen uitbreiding van het bedrijfspand ter plaatse van Amerikastraat 12-14-16 te Kaatsheuvel (rapportage d.d. 21 juli 2011, projectnummer 91772-XG).

Door de realisatie van het plan zal het verharde oppervlak toenemen. Deze toename zal zonder aanvullende maatregelen een negatief effect hebben op de grond- en afvalwaterhuishouding. Om te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen zijn mitigerende maatregelen noodzakelijk.

Uit het onderzoek is gebleken dat de bodem op de onderzoekslocatie als volgt kan worden aangegeven:

- de maaiveldhoogte wordt ingeschat op circa 3,5m + NAP;
- de grondwaterstand is geregistreerd, variërend van 1,5 tot 2 m – mv; de gemiddelde hoogste grondwaterstand wordt ingeschat op circa 0,8 m – mv;
- de bodem bestaat tot circa 2,5m uit sterk siltig zand en leem en is naar verwachting slecht doorlatend;
- gezien de slechte doorlatendheid van de bodem is de bodem niet geschikt voor infiltratie van hemelwater (middels reguliere systemen).

De belangrijkste uitgangspunten en randvoorwaarden van het waterschap zijn de volgende:

- gestreefd dient te worden naar een scheiding van afval- en hemelwater;
- de op 1 mei 2009 vastgestelde beleidsregel hydraulische randvoorwaarden zijn bij de bergingsberekening het uitgangspunt:
 - ✧ voor een toename van de verharding van 2000m² of meer moet een retentie worden aangelegd. Door middel van een berekening dient inzichtelijk te worden gemaakt wat de bergingsbehoefte van het plan is bij een T=100 neerslagsituatie;
 - ✧ bij de berekening van de benodigde retentie wordt uitgegaan van een benodigde berging (voor zandgebied) voor de toename van het verhard oppervlak van 780m³/ha bij een T=100 bui;
 - ✧ bij ombouw van een gemengd stelsel naar een volledig gescheiden stelsel moet er ter compensatie 15mm retentie worden aangelegd per m² afgekoppeld verhard oppervlak (150m²/ha);
- de voorkeur van het waterschap gaat uit naar het infiltreren en bergen in eigen gebied; de hoeveelheid hemelwater, dat infiltreert, mag worden afgehaald van de bergingsbehoefte van het plan;
- de retentie dient te worden gerealiseerd boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) of het zomerpeil;
- bij de bouw worden bij voorkeur geen uitlogende of milieuvervuilende bouwmaterialen of stoffen (zoals lood, koper, zink en zachte PVC) worden gebruikt; met het waterschap is afgestemd dat in een deel van het plangebied zinken daken mogen worden toegepast.

De vuilwaterafvoer van het plan wordt aangesloten op het in het plangebied aanwezige gemeentelijk gemengd rioolstelsel.

Over de afvoer van het hemelwater is overleg gepleegd met het waterschap en de gemeente. Daarbij zijn de volgende afspraken gemaakt:

- het hemelwater van het bestaand dakoppervlak en de verharding mag worden afgevoerd zoals in de huidige situatie en hoeft niet te worden afgekoppeld; dit geldt ook voor het dakoppervlak, dat wordt gecreëerd ter plaatse van de huidige verharding;
- het hemelwater van het nieuw te creëren dakoppervlak buiten de bestaande verharding dient te worden afgekoppeld; hiertoe zal een (zak)sloot worden gegraven langs de westzijde van het perceel; de sloot zal worden voorzien van een geknepen overstort naar de watergang langs de Belgiëstraat ten noorden van de planlocatie; de initiatiefnemer heeft toestemming om hiertoe een leiding aan te leggen over het perceel in eigendom van de gemeente Loon op Zand;
- het hemelwater van de nieuw te creëren verharding zal niet worden aangesloten op de riolering; deze zal worden uitgevoerd in een systeem van waterdoorlatende bestrating met bergingscapaciteit;
- de (zak)sloot en de waterdoorlatende verharding zal worden uitgewerkt overeenkomstig de beschrijving in respectievelijk paragraaf 5.3.3 en 5.3.4 van het onderzoeksrapport van Lankelma d.d. 21 juli 2011.

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en –kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening, die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden zonder vergunning van het dagelijks bestuur te lozen op het oppervlaktewater bij een uitbreiding van het verhard oppervlak groter of gelijk aan 2000m².

Het Waterschap de Brabantse Delta is om advies gevraagd over de waterhuishoudkundige aspecten. Een kopie van deze brief zal opgenomen worden in de bijlage van dit rapport.

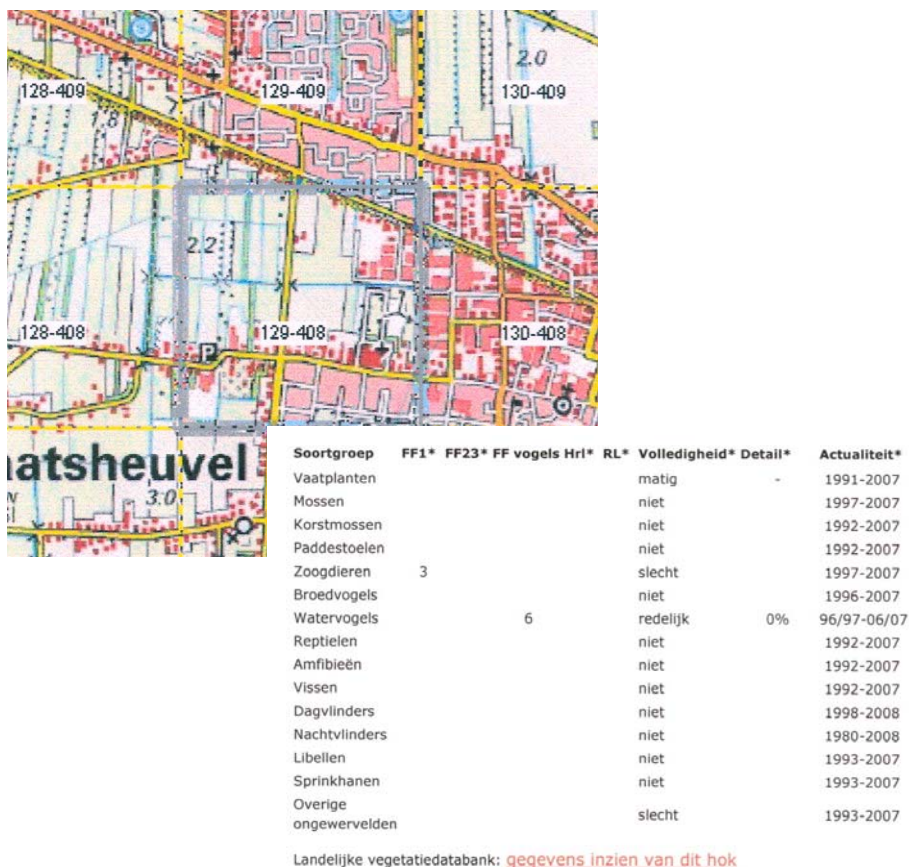
4.8 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermings-wet 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.

Er is ter plaatse van de projectlocatie noch in de nabijheid ervan sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet. Wel kunnen echter beschermde soorten aanwezig zijn waardoor rekening moet worden gehouden met de Flora- en faunawet.

Geconstateerd moet worden dat de projectlocatie niet valt binnen de begrenzingen van de ecologische hoofdstructuur, de provinciale ontwikkelingszone groen of in een anderszins beschermd natuurgebied.

Vanuit het bestaande provinciale of rijksnatuurbeleid rust er geen planologische gebiedsbescherming op de projectlocatie.



Niet is gebleken van beschermde of bedreigde plantensoorten of resten hiervan. Deze worden hier ook niet verwacht vanwege het ontbreken van geschikte biotopen. Het plangebied laat zich kenmerken als bouwgrond met bijbehorende tuin. Zeldzame, beschermde plantensoorten worden hier door het ontbreken van een geschikte biotoop en het gebruikskarakter niet verwacht.

Amfibieën en reptielen

Er zijn geen beschermde amfibieën of reptielen te verwachten. Vanwege het ontbreken van water op het projectperceel is niet aannemelijk, dat er een enkel individu van de beschermde soorten, die algemeen voorkomen (zoals bruine kikker, bastaardkikker, gewone pad of kleine water-salamander), op de locatie kan voorkomen.

Broedvogels

Er zijn op het projectperceel geen vogelsoorten te verwachten.

Het is verboden broedende vogels te verstoren. In de planning van de grondwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Op het perceel ontbreken belangrijke groenstructuren voor nestbouw. Langs de randen van het perceel bevinden geen bomen.

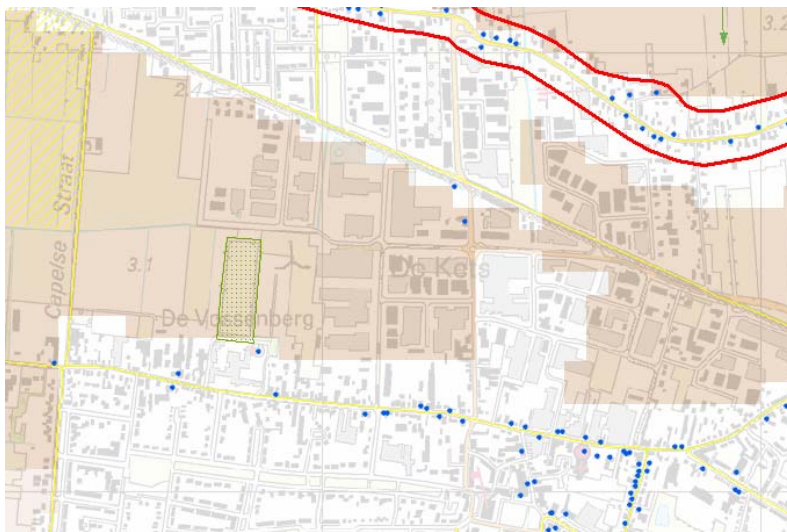
Zoogdieren

Op het projectperceel zijn geen beschermde zoogdieren of sporen hiervan te verwachten. Toch is het mogelijk, dat er een enkel individu van een beschermde soort op de locatie kan worden aangetroffen, zoals egel, bunzing, mol, konijn, veldmuis of spitsmuizen.

Het perceel is echter niet van belang voor de instandhouding van lokale populaties van deze algemene soorten. Deze soorten zijn weliswaar beschermd in de Flora- en Faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten, waarvoor in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling geen ontheffing meer behoeft te worden aangevraagd.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied heeft, vanwege de ligging aan het historische bebouwingslint, de nabijheid van zones met een hoge indicatieve waarde en de vermoedelijke aanwezigheid van dikke eergronden een hoge archeologische verwachting. Deze conclusie wordt ondersteund door de archeologische verwachtingskaart (zie afbeelding).



In het plangebied zijn tot op heden volgens ARCHIS, de database van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, nog geen archeologische vondsten of waarnemingen gedaan. In de directe omgeving van het plangebied staan slechts twee waarnemingen geregistreerd. Die bevinden zich beide in de bebouwde kom van Sprang-Capelle.

Op circa 650m ten noordoosten van het plangebied is in 2001 in opdracht van de gemeente Waalwijk een karterend booronderzoek uitgevoerd naar aanleiding van de aanleg van het bedrijventerrein Berkhaag. Tijdens dit onderzoek zijn in het esdek drie aardewerkfragmenten aangetroffen.

De vondsten hebben betrekking op scherven roodbakkerd volksaardewerk, voorzien van een loodglazuur, die gedateerd worden in de late Middeleeuwen tot in de Nieuwe Tijd. Op circa 300m ten oosten hiervan zijn in 2005, eveneens tijdens een karterend booronderzoek vergelijkbare vondsten gedaan. Het aangetroffen aardewerk dateert uit de periode vanaf de zestiende tot in de negentiende eeuw en bevond zich in het esdek. Al deze vondsten zijn vermoedelijk samen met de mest uit de potstal opgebracht, waardoor zij zich niet meet in situ bevonden.

Door de gemeente Loon op Zand is voor het gebied De Kets-West II een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit gebied ligt direct ten westen van de onderhavige locatie. Op basis van het bureauonderzoek gold voor De Kets-West II een middelhoge tot hoge verwachting voor archeologische vondsten vanaf de late Middeleeuwen tot heden. Deze verwachting is niet bevestigd.

Onderstaand worden de conclusies uit dat onderzoek weergegeven.

De bodem in het plangebied werd voornamelijk geclassificeerd als een hoge zwarte enkeerdgrond. Plaatselijk voldeed de dikte van het cultuurdek niet aan de norm van dit bodemtype, waarvoor geldt dat de dikte van de humeuze bovenlaag tenminste 50cm moet zijn. De bodem werd hier geïnterpreteerd als een laarpodzol.

Vermoedelijk bestond de bovengrond in het noordelijk deel van De Kets oorspronkelijk uit veen. Dit veen is in de Nieuwe Tijd (vanaf de zestiende eeuw) afgegraven tot op het onderliggende Pleistocene zand. Mogelijk aanwezige archeologische waarden uit de periode van voor de ontvening (te dateren in de Nieuwe Tijd) zijn als gevolg hiervan vermoedelijk verstoord en/of verdwenen.

Het plangebied werd na de (gedeeltelijke) ontvening in gebruik genomen als grasland en/of bouwland, in functie waarvan (potstal)materiaal van elders werd opgebracht. Als gevolg van diepploegen is een deel van het oorspronkelijke bodemprofiel in de bovenlaag opgenomen. Op grond van deze onderzoeksresultaten is geen aanleiding voor een waarderend vervolgonderzoek in de noordelijke helft van het plangebied. Wel blijft bij bodemingrepen de Monumentenwet van kracht, die stelt dat archeologische vondsten of structuren binnen drie dagen aan de bevoegde instanties moeten worden gemeld.

In de zuidelijke helft van het plangebied werd in een aantal boringen (het restant van) een intact podzolprofiel aangetroffen. Dit podzolprofiel bleek nog goed bewaard, zodat te betwijfelen is dat dit deel van het plangebied onder veen heeft gelegen. Op basis van de hoogtemetingen is bovendien gebleken dat het terrein in het zuiden aanmerkelijk hoger, en dus droger, ligt dan het noordelijke deel. Het archeologisch vooronderzoek (bureau- en karterend booronderzoek) heeft de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied niet kunnen bevestigen.

Op basis van bovenstaande is door ArcheoPro een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd (rapportage d.d. oktober 2010, nr. 10120). Dit onderzoek bestaat uit een bureauonderzoek en een verkennend bodemonderzoek (5 boringen met edelman 7cm).

Tijdens het onderzoek is gebleken dat het plangebied voornamelijk in een dekzandvlakte ligt. Bodemkundig zijn enkeerdgronden aanwezig, maar vermoedelijk is er ter plaatse sprake van ophoging van een voormalige veengrond. Op historische kaarten is het plangebied onbebouwd. Op basis van de landschappelijke situatie geldt een middelhoge verwachting voor resten van het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum en een hoge verwachting voor vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd. Voor de overige perioden geldt een lage verwachting.

Uit het veldonderzoek is gebleken dat in het plangebied veen heeft gelegen, dat in de Middeleeuwen door ontginning is verdwenen. Vanwege de lage, natte ligging is het plangebied ongunstig geweest voor bewoning. Op basis van het onderzoek is de verwachting voor alle perioden bijgesteld naar laag.

Het advies op basis van voormelde rapportage is om geen vervolgonderzoek in te stellen. De gemeente kan instemmen met dit advies.

Conclusie en Advies

Op basis van het onderzoek is de verwachting voor alle perioden bijgesteld naar laag op grond waarvan geconcludeerd kan worden dat een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk is. Indien tijdens graafwerkzaamheden archeologische vondsten en/of sporen worden aangetroffen zal dit direct bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de gemeente Loon op Zand gemeld worden.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Het bestemmingsplan vormt een belangrijk toetsingskader bij de verlening van een omgevingsvergunning. Bouwaanvragen kunnen uitsluitend worden gehonoreerd indien voldaan wordt aan het bepaalde in de regels van dit bestemmingsplan. Overigens neemt het college van Burgemeester en Wethouders bij de beslissing omtrent de verlening van een omgevingsvergunning op grond van artikel 44 van de Woningwet eveneens het Bouwbesluit en de bouwverordening in acht en wordt er getoetst aan redelijke eisen van Welstand.

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Verbeelding en regels dienen in samenhang met elkaar te worden begrepen, waarbij de op de verbeelding genoemde bestemmingen en op de verbeelding opgenomen aanduidingen (zoals bijvoorbeeld de bouwvlak en bouwhoogten) zijn terug te vinden en nader zijn uitgewerkt in de regels.

De regels van dit bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2), deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. Deze artikelen hebben een min of meer vaste opbouw.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels die van algemeen belang zijn voor het plan.

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

5.2 Regels

In deze paragraaf volgt een korte beschrijving van de regels, zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

De wijze van bestemmen komt overeen met de standaarden, die de gemeente Loon op Zand in het Handboek Ruimtelijke Plannen heeft opgenomen.

Hoofdstuk 1 Inleidende Regels

Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefiniëerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat regels voor de bestemming Bedrijventerrein, die qua inhoud en systematiek zijn afgestemd op het provinciale beleid.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk is een aantal algemene regels opgenomen, die in dit kader niet verder worden toegelicht.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slot regels

In dit hoofdstuk zijn de overgangs- en slotregels opgenomen, die in dit kader niet verder worden toegelicht.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan Amerikastraat 12 is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

De ingediende vooroverlegreacties zijn samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien in het Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. Dit verslag is als bijlage opgenomen.

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft van 6 januari 2011 tot en met 16 februari 2011 conform de inspraakverordening gedurende een termijn van zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen inspraakreacties ingediend.

Na het vooroverleg en de inspraak zal het plan de procedure van artikel 3.8 en volgende van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

De resultaten hiervan zullen te zijner tijd in deze toelichting worden vermeld.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het project is een initiatief van een onderneming en vindt plaats op eigen terrein. De bijbehorende kosten, zoals bouwkosten, komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Voorts zal een verhaalsovereenkomst inzake planschade worden gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. De vergoeding van eventuele succesvolle planschadeclaims zullen op basis van deze overeenkomst op de initiatiefnemer worden verhaald.

Alle kosten van het plan, gericht op de realisatie van de uitbreiding van het bedrijf komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer, Dingemans Beheer BV.

Behoudens ambtelijke kosten voor de begeleiding van de procedure zijn er voor de gemeente Loon op Zand daarom geen kosten verbonden aan de procedure.

Onderhavig project is dan ook economisch uitvoerbaar.