

Gemeente Loon op Zand

Bestemmingsplan “Duiksehoef 1a, 2013”



maart 2013

TOELICHTING

Bestemmingsplan “Duiksehoef 1a, 2013”

maart 2013

Inhoud

PLANTOELICHTING

1.	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied: ligging en omvang	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2.	BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.1	Ruimtelijke structuur	7
2.2	Functionele structuur	7
2.3	Planinitiatief	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	14
3.3.1	StructuurvisiePlus Loon op Zand	14
3.3.2	Bestemmingsplan Buitengebied 1997	14
3.3.3	Bestemmingsplan Buitengebied 2011	15
4.	OMGEVINGSASPECTEN	16
4.1	Bodem	16
4.2	Geluid	16
4.3	Externe veiligheid	17
4.4	Luchtkwaliteit	19
4.5	Hinderlijke bedrijvigheid	20
4.6	Kabels en leidingen	22
4.7	Water	22
4.8	Verkeer	23
4.8.1	Verkeer	23
4.8.2	Parkeren	23
4.9	Flora en fauna	24
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	25
5.	JURIDISCHE BESCHRIJVING	27
5.1	Systematiek en techniek	27
5.2	Toelichting op de bestemmingen	28
5.3	Overige bepalingen	28
6.	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6.2	Economische uitvoerbaarheid	29

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

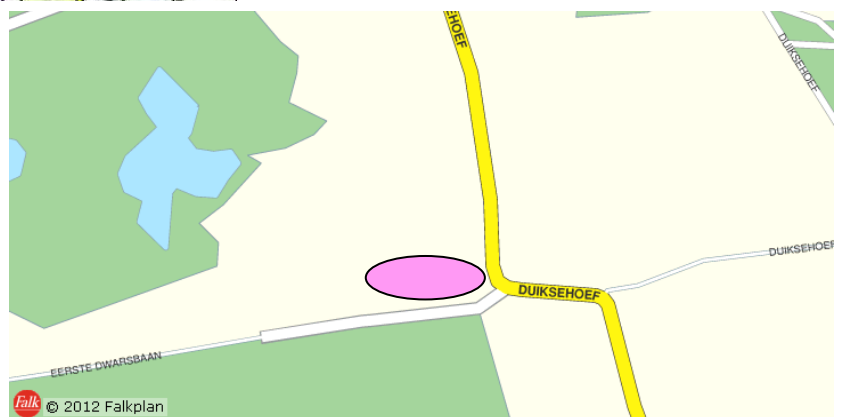
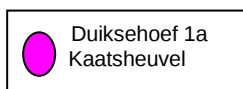
Door de stichting Open Door (hierna te noemen: initiatiefnemer), gezeteld aan de Berkenlaan 2 te Loon op Zand, is een plan ontwikkeld, dat voorziet in de realisering van een woon-, logeer- en dagbestedingshuis voor kinderen en volwassenen met een verstandelijke beperking op het perceel, kadastraal bekend gemeente Loon op Zand, sectie I, nummers 2643 en 2644, gezamenlijk groot 11.170m², plaatselijk bekend als Duiksehoef 1a te Loon op Zand.

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

Het voorgenomen initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld, waarmee een planologisch-juridische basis wordt gevormd voor het bouwplan.

1.2 Ligging plangebied

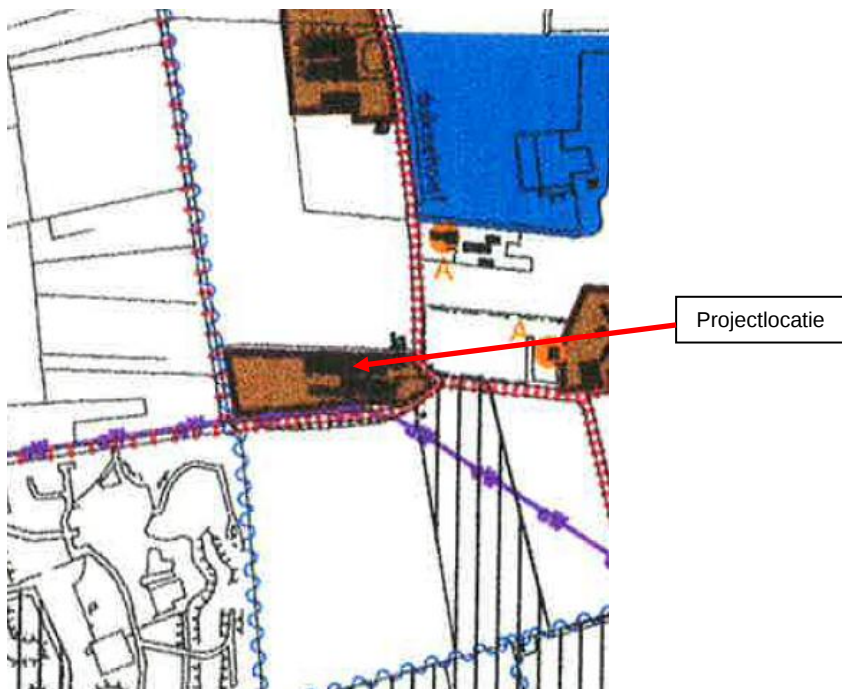
Het plangebied betreft een perceel ten westen van de Duiksehoef 1a ten zuiden van de kern Kaatsheuvel binnen de gemeente Loon op Zand.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

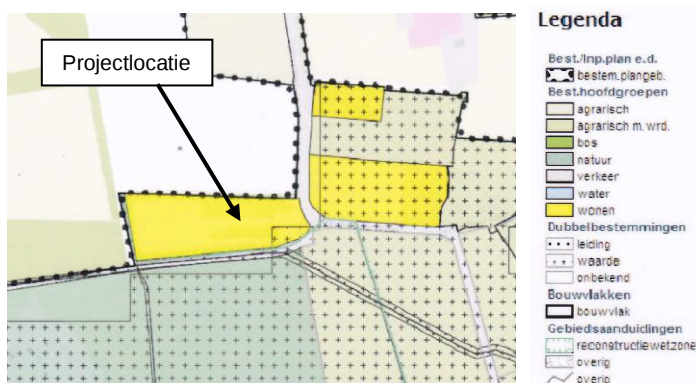
Ter plaatse van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan “Buitengebied 1997”, vastgesteld door de gemeenteraad van Loon op Zand op 20 november 1997 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 16 juni 1998.

Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming “agrarische bedrijven”.



Tevens maakt de projectlocatie deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied 2011, vastgesteld door de gemeenteraad van Loon op Zand op 15 december 2011.

Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming “Wonen”.



In het kader van dit bestemmingsplan is onder meer ten behoeve van de bestemming “Wonen” door de provincie bij brief van 24 januari 2012 een reactieve aanwijzing gegeven.

1.4 Leeswijzer

Voorliggend bestemmingsplan 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 wordt de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling beschreven in zowel maatschappelijk als economisch opzicht.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Ruimtelijke structuur

De planlocatie ligt de zuidzijde van de kern van Kaatsheuvel en meer specifiek aan de zuidzijde van de enclave ter plaatse van de Bernsehoef te Kaatsheuvel (gemeente Loon op Zand) en maakt deel uit van de Langstraat.

De Langstraat heeft een geschiedenis, die typerend is voor de overgang van een uitgestrekt zandplateau naar de Hollandse Delta. In dit overgangsgebied is in de loop van de tijd een lange band van verstedelijking ontstaan. Deze verstedelijking strekt zich uit vanaf de Belgische steden Brugge, Gent, Antwerpen naar Bergen op Zoom, Breda, Geertruidenberg, de Langstraat tot 's-Hertogenbosch en Nijmegen.

Binnen deze aaneenschakeling van stadjes en dorpen neemt de Langstraat vanwege de lange linten een bijzondere positie in. Tussen Geertruidenberg en 's-Hertogenbosch zijn langgerekte bewoningsassen, evenals een typisch slagenlandschap. Vanuit de ontginningsbasis is een stedenbouwkundige structuur ontstaan waarbij voor Kaatsheuvel de oost-westelijk georiënteerde Langstraat, de hoofdassen vormen.

Het plangebied is gesitueerd in het buitengebied tussen de kernen Kaatsheuvel en Loon op Zand, meer specifiek aan de westzijde van de Duiksehoef. De Duiksehoef vormt tesamen met de Bernsehoef een noord-zuid verbinding tussen Kaatsheuvel richting de kernen Loon op Zand en De Moer.

De projectlocatie maakt deel uit van een gebied met een variëteit aan typologieën. In de directe omgeving is sprake van toeristisch-recreatieve gronden (attractiepark de Efteling, golfbaan Efteling) en bos- en natuurgebieden (Loonse en Drunense duinen, Huis ter Heide en het gebied tussen de Duiksehoef en de N261).

Het gebied ligt aan de zuidzijde van de kern van Kaatsheuvel en meer specifiek aan de zuidzijde van de enclave ter plaatse van de Bernsehoef. Het perceel grenst tegen de bosgebieden aan de Eerste Dwarsbaan.

Het gebied ligt op de overgang van het bosgebied van de Loonse en Drunense Duinen naar het landgoed Huis ter Heide. De Duiksehoef is een agrarische landweg met aan weerszijde incidentele bebouwing en doorsnijdt de golfbaan Efteling.

2.2 Functionele structuur

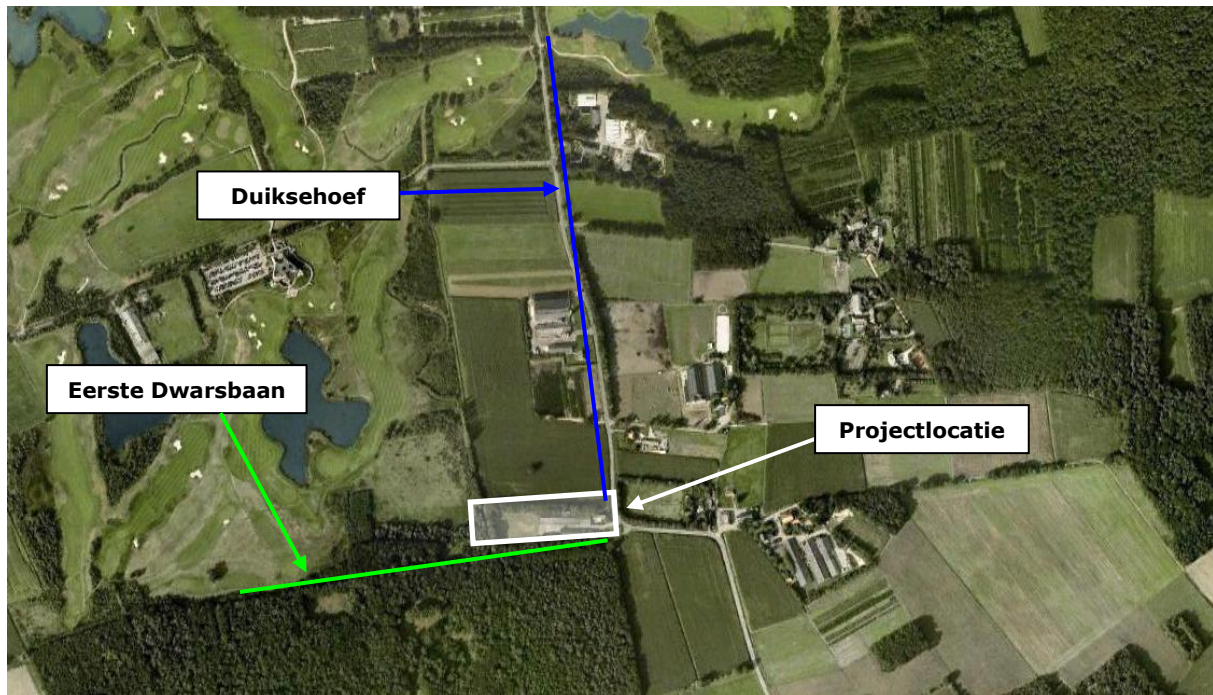
Het projectgebied maakt deel uit van het buitengebied tussen Kaatsheuvel en de kernen Loon op Zand en De Moer. De oorspronkelijke bebouwingsstructuur, van oudsher oorspronkelijk en overwegend agrarisch, is aan weerszijden van de noord-zuid georiënteerde Duiksehoef gelegen.

Mede door de ontwikkelingsplannen van de Efteling, waaronder verblijfsaccommodatie (Bosrijk) en een golfbaan, maar ook door de omliggende gebiedswaarden is de overwegend agrarische functie terug gedrongen en is in toenemende mate sprake van burgerwoningen.

De projectlocatie maakte dan ook voorheen deel uit van een landbouwgebied met onder meer verspreid gesitueerde agrarische bedrijven. Het perceel Duiksehoef 1a is eveneens een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Deze functie is geruime tijd geleden door verwerving in het kader van de reconstructie beëindigd, hetgeen voor de gemeente aanleiding is geweest de bestemming te wijzigen in 'Wonen'.

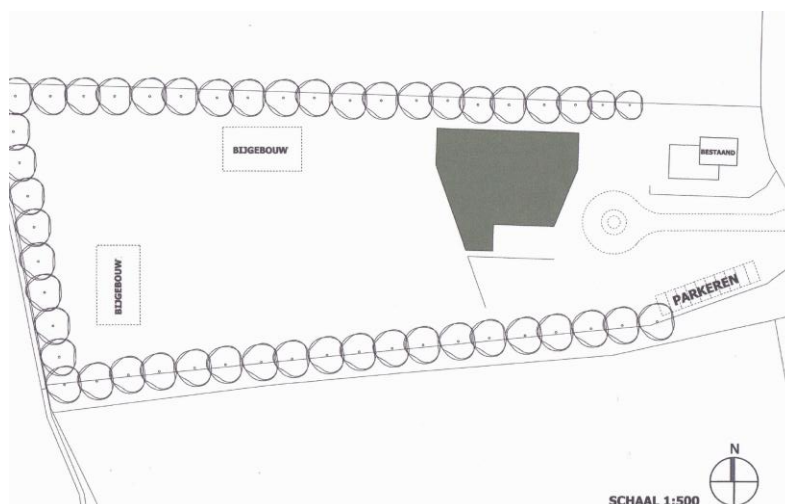
Het voorgestane initiatief voorziet in de realisatie van een woon-, logeer- en dagbestedingshuis voor kinderen en volwassenen met een verstandelijke beperking. De agrarische bedrijfsbebouwing is in het kader van de regeling, die is getroffen met de provincie Noord-Brabant om het bedrijf ter plaatse te beëindigen en te verplaatsen, reeds op een eerder moment gesloopt.

De projectlocatie grenst rechtstreeks aan bestaande infrastructuur. Van een nieuwe route of langzaamverkeersverbinding is dan ook geen sprake.



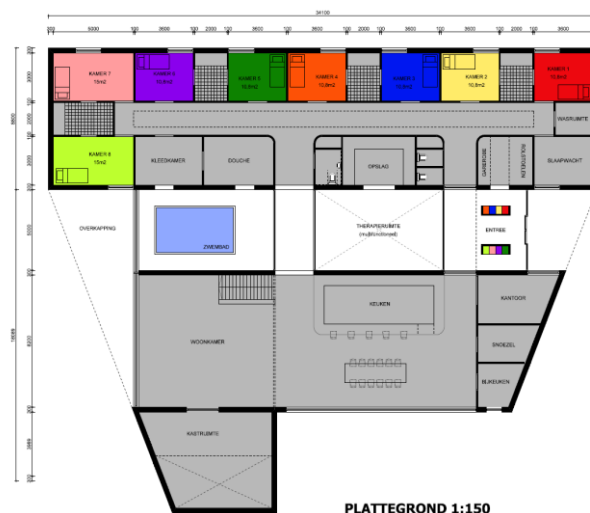
2.3 Planinitiatief

Als indicatieve bebouwingsstructuur, zoals die wordt voorgestaan, onderstaand een impressie van de beoogde bebouwingssituatie op het perceel. Het plan voorziet in handhaving van de bestaande woning, de zorginstelling met een oppervlakte van ruim 700m² en enkele gebouwde hulpvoorzieningen buiten het bouwvlak (de projectie op het perceel heeft eveneens een indicatief karakter). Eerst bij de verdere detaillering van het bouwplan zal de exacte situering / projectie van de gebouwen bepaald worden. Onderstaande situatieschets heeft dan ook nadrukkelijk een indicatief karakter.



Het voorgestelde plan behelst de realisering van een woon-, logeer- en dagbestedingshuis voor kinderen en volwassenen met een verstandelijke beperking, gebaseerd op een verblijf voor maximaal acht patiënten.

Het uitgangspunt bij het ontwerp voor OpenDoor is de bijzondere locatie in het buitengebied van Loon op Zand. De hoofdvorm van het gebouw is dan ook een afgeleide van de typologie van een schuur of stal. Daarnaast is er een uitdagend en specifiek samengesteld programma van eisen en wensen voor de toekomstige bewoners met een meervoudige handicap. De doelstelling is dan ook om een vriendelijk, sfeervol, maar ook functioneel gebouw te maken dat zich voegt in de omgeving. Aan de noordzijde bevindt zich het slaapgedeelte, aan de zuidzijde het woongedeelte, dat zich opent naar de tuin, waardoor het mogelijk wordt gemaakt optimaal gebruik te maken van de zon en de tuinligging. Tussen de twee gedeeltes bevindt zich een transparante passage met ruimte voor gezamenlijke activiteiten en met een zicht-as vanuit de hoge entree dwars door het gebouw heen, uitkijkend op het achterliggende landschap.



Het gebouw zal zo duurzaam mogelijk worden ontwikkeld. Denk daarbij aan het energieconcept, het materiaalgebruik en de combinatie daarvan. Zo bestaat de gedachte het volledige dak uit te voeren als een groendak; een sedumdak dat CO₂ neutraliseert, fijnstoffen filtert en regenwater opvangt voor hergebruik. Binnen zorgt dit sedumdak voor een aangename koeling in de zomer en extra isolatiewaarden in de winter”

Qua hoofdmassa wordt bij de zorginstelling uitgegaan van een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 5 en 10 meter. Het plan voorziet daarnaast in de realisatie van enkele hulpgebouwen buiten het bouwvlak. Deze voorzieningen staan volledig ten dienste van de bestemming en worden functioneel ingezet voor de huisvesting van dieren, stalling van vervoermiddelen benodigd voor de activiteiten van en met de bewoners en/of de opslag van voedsel, hulpmiddelen e.d. Ten behoeve hiervan is enige flexibiliteit in de regels opgenomen, die het mogelijk maakt onder een maximaal toelaatbare bebouwing maatwerk te leveren naar gelang de concrete behoefte. Gezien de mogelijke oppervlakte van deze hulpvoorzieningen is voor een correcte afstemming op het hoofdgebouw uitgegaan van een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter. Daarmee kan qua architectuur en vormgeving tot een eenduidige afstemming van hoofd- en bijgebouw worden gekomen en kunnen ook de hulpvoorzieningen qua typologie de uitstraling van een (kleinschalige) schuur of stal verkrijgen.

Op eigen terrein wordt voorzien in de aanleg van 10 parkeerplaatsen.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte, die op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer is goedgekeurd, heeft het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de Nederlandse economie, bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland, waarborgen en ontwikkelen van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen, benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op het landelijke gebied.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd. Dat wil zeggen zo veel mogelijk in het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op de bestaande bebouwing. De Nota Ruimte streeft daarmee naar een optimale benutting van het bebouwd gebied. Intensief ruimtegebruik middels hoogbouw en ondergronds bouwen speelt daarbij een rol.

Revitalisering, herstructurering en transformatie is cruciaal om deze ruimtelijke doelen van de Nota Ruimte te kunnen bereiken. Dit geldt eveneens voor een zorgvuldig beheer van het bestaand stedelijk gebied. In het kader van de revitalisering is één van de uitgangspunten het tegengaan van verder gaande verstening van het buitengebied, reden om waar mogelijk gebruik te maken van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing.

Met het opstellen van een bestemmingsplan voor het gebied Duiksehoef 1a zorgt de gemeente voor een actueel juridisch kader voor het behoud van het plangebied en de ruimtelijke kwaliteit hierbinnen.

De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn.

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.

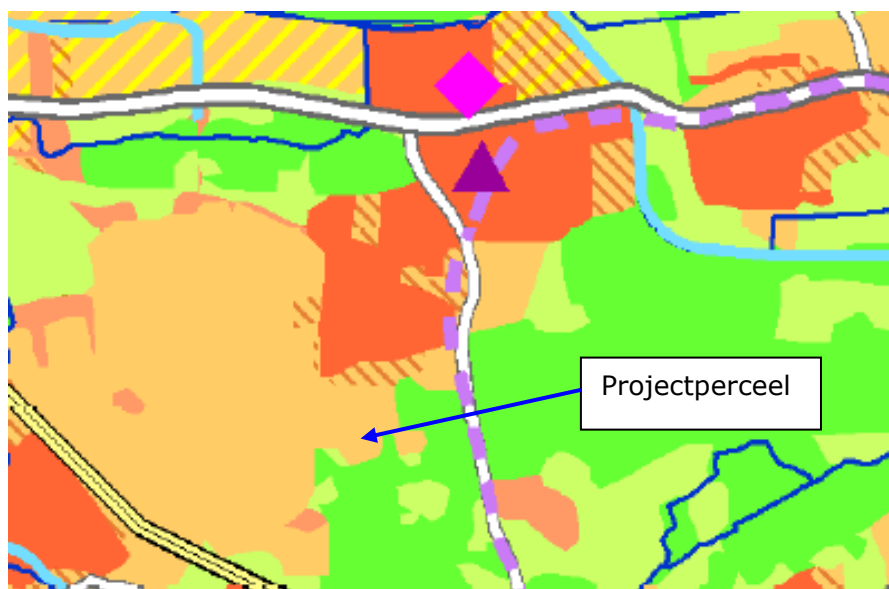
Het Waterbeleid 21e eeuw breekt met de traditie van zoveel mogelijk pompen en zo snel mogelijk lozen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een drietrapsstrategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer 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 betekent 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 is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten sturend zijn. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

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



In de structuurvisie zijn 13 provinciale ruimtelijke belangen gedefinieerd:

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

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, speelt met name het belang 'Een multifunctioneel landelijk gebied'. In gebieden waar de ontwikkeling van de landbouw samen met ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg van belang is voor de plattelandseconomie, biedt de provincie ruimte voor menging van deze functies. Onder meer binnen de Meierij kunnen de verschillende functies zich in evenwicht met elkaar ontwikkelen.

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

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

Voor de onderhavige situatie is de agrarische structuur aan de orde. Binnen de agrarische structuur zijn de volgende doelen van toepassing:

1. ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
2. ruimte voor agrarische ontwikkeling;
3. een duurzame land- en tuinbouw;
4. versterking van het landschap.

Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie

Aangezien het in de concrete situatie niet gaat om een gebied, dat kansen biedt om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken is sprake van een gemengd landelijk gebied. In een dergelijk gebied kan worden voldaan aan de vraag naar onder meer kleinschalige stedelijke voorzieningen in een groene omgeving.

De projectlocatie Duiksehoef 1a maakt onderdeel uit van de kern Kaatsheuvel, dat behoort tot het gemengd landelijk gebied.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten, die zijn genoemd in de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, nu sprake is van een kleinschalige stedelijke voorzieningen in een groene omgeving in een gebied minder tot niet geschikt is voor agrarische productiedoeleinden.

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 Duiksehoef 1a gelden de regels, zoals genoemd in de artikel 11.8 van de Verordening. Het initiatief moet worden aangemerkt als een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied.

De Duiksehoef maakt geen deel uit van een landbouwontwikkelingsgebied noch van een vestigingsgebied glastuinbouw.

Op grond van het bepaalde in de Verordening behoort een maatschappelijke voorziening daarbij tot de mogelijkheden, mits de ontwikkeling niet leidt tot:

- a. een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 1,5 ha;
- b. een grootschalige voorziening.

De oppervlakte van het perceel is ruim 1,1 ha, zodat aan het gestelde onder a wordt voldaan. Van een grootschalige voorziening is volgens de Verordening Ruimte sprake als het te verwachten bezoekersaantal en overnachtingen samen genomen meer dan 100.000 bedraagt. Dat is met het initiatief niet aan de orde. De voorziening is daarmee kleinschalig van opzet.

Voor het project Duiksehoef 1a is het vanuit de Verordening Ruimte van belang dat het plangebied kan worden getypeerd als een ontwikkeling binnen het agrarisch gebied niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied noch een vestigingsgebied glastuinbouw.

Op basis van de Verordening Ruimte dient te worden gekomen tot landschappelijke kwaliteitsverbetering. Richtinggevend hiervoor is de door de provincie opgestelde Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap.

Ten behoeve van de landschappelijke kwaliteitsverbetering zal door de initiatiefnemer een erfbeplantingsplan c.q. een landschapinpassingsplan worden opgesteld, waarin wordt opgenomen op welke wijze de verbetering op of aansluitend aan het bestemmingsvlak wordt vorm gegeven. Daartoe zijn van belang de Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant. Zoals onder 2.2 beschreven maakte de projectlocatie voorheen deel uit van een landbouwgebied met onder meer verspreid gesitueerde agrarische bedrijven. Het perceel Duiksehoef 1a is eveneens een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Deze functie is geruime tijd geleden door verwerving in het kader van de reconstructie beëindigd.

Het voorgestane initiatief voorziet in de realisatie van een woon-, logeer- en dagbestedingshuis voor kinderen en volwassenen met een verstandelijke beperking. De agrarische bedrijfsbebouwing is in het kader van de regeling, die is getroffen met de provincie Noord-Brabant om het bedrijf ter plaatse te beëindigen en te verplaatsen, reeds op een eerder moment gesloopt.

Binnen de kaders van voormelde Werkafspraken zal tot een verdere uitwerking van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering worden gekomen.

In het kader van de realisatie van het initiatief is tussen de initiatiefnemer en de gemeente Loon op Zand d.d. 6 februari 2013 een grondexploitatieovereenkomst afgesloten en ondertekend. Daarin is onder meer op straffe van een opeisbare boete bepaald, dat ten behoeve van het project voor eigen rekening een erfbeplantingsplan / landschapinpassingsplan wordt vervaardigd dat de instemming van gemeente en provincie behoeft. Tevens is de verplichting vastgelegd voor een goede uitvoering en instandhouding van deze voorziening.

Vanwege het bindende karakter van de grondexploitatieovereenkomst is zowel de uitvoering als de instandhouding van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering zeker gesteld.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten, die zijn genoemd in de Verordening Ruimte.

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.

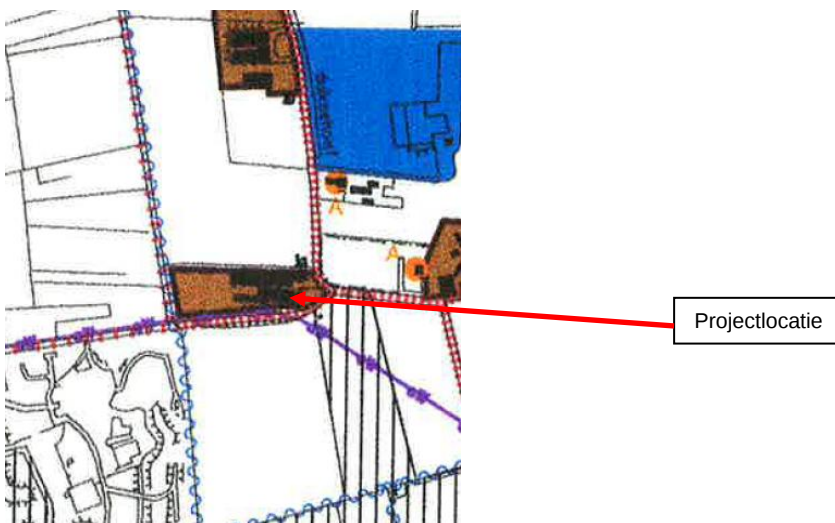
In het verleden is de gemeente Loon op Zand geconfronteerd met een afname van de “stedelijke” groei. Er is destijds veel aandacht besteed aan versterking van de kwaliteit van het woon- en leefmilieu, dit zal ook de komende jaren nog worden voortgezet. Om dit goed voor elkaar te krijgen zijn de volgende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

3.3.2 Bestemmingsplan “Buitengebied 1997”

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan Buitengebied 1997, vastgesteld door de gemeenteraad van Loon op Zand op 20 november 1997 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 16 juni 1998.

Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming “agrarische bedrijven”. Het bouwplan is in strijd met genoemd bestemmingsplan, omdat ter plaatse geen maatschappelijke functie c.q. voorziening mogelijk is vanwege de strijdigheid met het primaire agrarische gebruik.



3.3.3

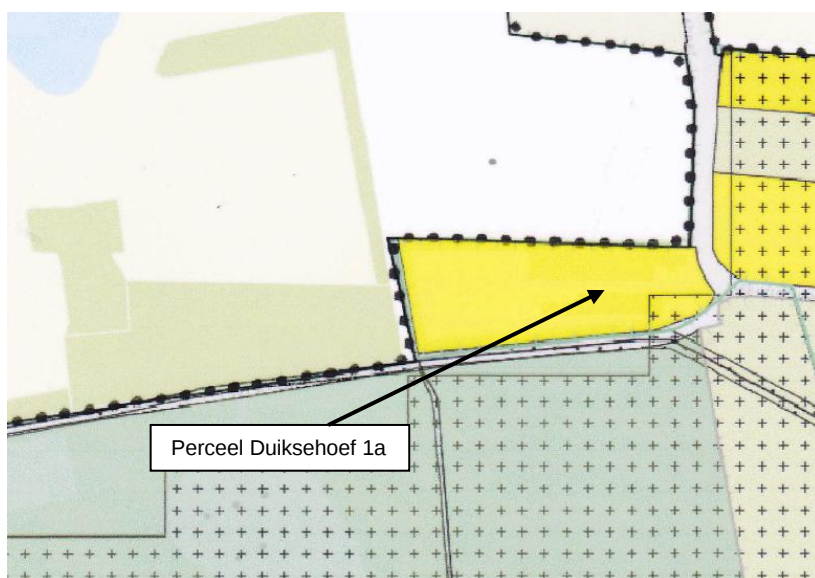
Bestemmingsplan “Buitengebied 2011”

Het plan is eveneens in strijd met het in procedure zijnde bestemmingsplan Buitengebied 2011, vastgesteld door de gemeenteraad van Loon op Zand op 15 december 2011.

Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming “wonen”. Ten aanzien van de bestemming “Wonen” is door de provincie Noord-Brabant een reactieve aanwijzing gegeven, zodat dit onderdeel van het bestemmingsplan niet in werking is getreden.

In de zuidwest-hoek van het perceel Duiksehoef 1a is (voor een gering deel) een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 aangegeven. Aangezien dit perceelsdeel buiten het bouwvlak blijft, kan een verdere beschouwing op dit specifieke onderdeel achterwege blijven.

Het bouwplan is sowieso in strijd met genoemd bestemmingsplan, omdat ter plaatse geen maatschappelijke functie c.q. voorziening mogelijk is vanwege de strijdigheid met de woonbestemming.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2011

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling past niet binnen de bebouwingsvoorschriften van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 1997. Hoewel (op dit onderdeel) nog niet in werking getreden past het initiatief evenmin binnen de bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan Buitengebied 2011.

Vanwege deze strijdigheid is het niet mogelijk het beoogde initiatief te realiseren.

Om die reden wordt het bestemmingsplan Duiksehoef 1a, 2013 in procedure gebracht.

4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodem

In opdracht van de provincie Noord-Brabant is een tweetal bodemonderzoeken uitgevoerd op de projectlocatie (rapport 2010-0229-B-O d.d. 19 april 2011 en rapport 2012-0083-B-O d.d. 7 mei 2012). Deze onderzoeken, die als bijlagen zijn bijgevoegd, bieden inzicht in de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit voor zowel grond als grondwater in het kader van de geplande ontwikkeling van het terrein ten behoeve van een woon-, logeer- en dagbestedingshuis.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek (zie tabel op pagina 6 van 11 van rapport 2010-0229-B-O) blijkt dat er in slechts 4 van de 28 onderzochte monsters gangbare lichte verhogingen (of overschrijdingen van de AW 2000) zijn aangetroffen. Dit is bij de boringen 202, 203, 204 (deze liggen gedrieën vlak bij elkaar) en 208. De lichte overschrijdingen zijn dan in hoge mate plaatselijk ofwel betreffen slechts een beperkt deel van het terrein. In het grondwater zijn evenzo lichte verhogingen aangetroffen, die geen consequenties hebben.

Conclusie

Op grond van de uitgevoerde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de nieuwbouw van een woon-, logeer- en dagbestedingshuis.

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

4.2 Geluid

Conform de Wet Geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe woningen binnen de zone van een weg. Uitzonderingen hierop zijn wegen, die bestemd zijn als woonerf of opgenomen zijn in een 30 km-zone.

Het projectperceel is gelegen in het op 15 december 2011 door de gemeenteraad van Loon op Zand vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 2011. In het kader van dat bestemmingsplan is d.d. 26 mei 2011 door Croonen Adviseurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

De aanleiding voor het onderzoek was de in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om (agrarische) bedrijfswoningen en boerderijsplitsingen te realiseren. Het akoestisch onderzoek is uitgebreid met de berekeningen om eventueel in de toekomst woningen mogelijk te maken.

Het onderzoek heeft tot doel gehad de geluidsbelasting op de in de onderzoekszone van de wegen te projecteren geluidsgevoelige objecten te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) en het Besluit geluidhinder zijn gesteld.

Uitgangspunt voor het onderzoek is de mogelijkheid om eventuele bouw mogelijkheden te toetsen aan de Wet geluidhinder. Omdat nog niet bekend is of en van welke bouw mogelijkheden gebruik gemaakt zal worden, heeft het onderzoek een algemeen karakter. Daarom is vanwege alle wegen het geluidsniveau langs de weg bepaald middels de ligging van de 48 dB, 53 dB en 58 dB contouren op diverse waarnemhoogten. Uitgangspunt voor de berekeningen zijn o.a. de verkeersintensiteiten. Derhalve zijn alle wegen conform het “duurzaam veilig beleid” in categorieën ingedeeld uitgaande van intensiteiten. Dit komt niet overeen met de verdeling conform het “verkeersmodel” van de gemeente Loon op Zand dat uitgaat van snelheden.

Voor een akoestisch onderzoek zijn de intensiteiten van essentieel belang. Er is derhalve geen relatie tussen het Akoestisch onderzoek en Verkeersmodel. Onverharde wegen, 30 km zones en woonerven zijn niet gezoneerd en zijn derhalve niet in het akoestisch onderzoek behandeld.

Op basis van de ligging van de geluidscontouren kan worden bepaald of de toekomstige geluidgevoelige bebouwing aan de voorkeursgrenswaarde voldoet. Als dit niet het geval is moeten geluidbeperkende maatregelen worden overwogen. Indien deze niet doelmatig of acceptabel zijn kan bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde worden verzocht voor de in het bestemmingsplan toegestane (geluidgevoelige) bouwmogelijkheden.

Van dit onderzoeksrapport kan derhalve gebruik worden gemaakt voor de beoordeling van het voorliggende initiatief. Aan de hand van tabel 2 in het onderzoeksrapport kan worden beoordeeld of ter plaatse van de Duiksehoef 1a wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

De afstand ten opzichte van de verbindingswegen, meer specifiek de A261, dient tenminste 400m te bedragen. In werkelijkheid bedraagt deze ruim 1500m.

De ontsluitingswegen B, alsmede de erftoegangswegen A, zijn op een dermate grote afstand van de Duiksehoef gelegen, dat deze verder buiten beschouwing kunnen worden gelaten.

Ten aanzien van de ontsluitingswegen C is de Horst van belang. Om te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde dient sprake te zijn van een afstand van 52m. In werkelijkheid bedraagt deze afstand ruim 1500m.

Voor wat betreft de erftoegangswegen B en de overige wegen dient, gezien het feit dat de Duiksehoef van asfalt is voorzien, een afstand van tenminste 15m aan de orde te zijn.

Voor wat betreft de bestaande woning ter plaatse van Duiksehoef 1a moet worden geconcludeerd dat deze bestaand is en ook in het bestemmingsplan Buitengebied 2011 tot Wonen is bestemd. De nieuwbouw van een woon-, logeer- en dagbestedingshuis is geprojecteerd op een afstand van tenminste 30m ten opzichte van de Duiksehoef.

Conclusie

Op basis van het in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied 2011 door Croonen Adviseurs uitgevoerde akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de projectlocatie en meer specifiek de voorgevel van het beoogde woon-, logeer- en dagbestedingshuis geen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

Het onderdeel geluid vormt dan ook geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

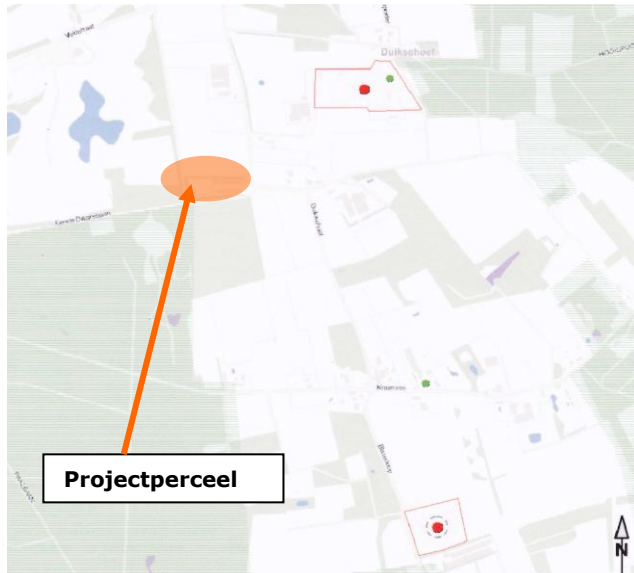
4.3 Externe veiligheid

▪ Externe veiligheid en inrichtingen

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 (op afstand) sprake is van risicovolle inrichtingen in de directe omgeving van de projectlocatie.

Aan de Duiksehoef 6 is manege De Duiksehoef gelegen. Ter plaatse is sprake van de aanwezigheid van opslag van propaangas in de vorm van een bovengrondse tank met een inhoud van 8m³. De hoeveelheid stoffen in reservoir bedraagt 7950. De in acht te nemen veiligheidsafstand op grond van het Barim bedraagt 15m.

De onderlinge afstand tussen beide locaties bedraagt circa 450 meter. Nu daarmee het kwetsbare object is gelegen buiten het invloedsgebied van de opslag van propaangas kan geconcludeerd worden dat dit object het initiatief niet in de weg staat.

Aan de Blauwloop 2 is een pluimveefokkerij en –houderij gevestigd. Ter plaatse is sprake van een bovengrondse propaangastank met een inhoud van 20m³. De hoeveelheid stoffen in reservoir bedraagt 19990.

In 2010 is een QRA uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat de vereiste plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶ –contour 30 meter bedraagt. Voor het groepsgebonden risico bedraagt de in acht te nemen afstand 292m.

De onderlinge afstand tussen beide locaties bedraagt ruim 1000 meter. Nu daarmee het kwetsbare object is gelegen buiten het invloedsgebied van de opslag van propaangas kan geconcludeerd worden dat dit object het initiatief niet in de weg staat.

▪ **Vervoer gevaarlijke stoffen**

In de Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (WVGS) en de Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) wordt de externe veiligheid met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen geregeld.

Binnen de gemeente Loon op Zand is geen sprake van aangewezen routes gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt is de route, waarbij sprake is van vervoer van gevaarlijke stoffen, binnen de bebouwde kom zo kort als mogelijk te houden.

In de directe omgeving van de locatie zijn geen transportassen gelegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen waarvan de invloedsgebieden en/of 10^{-6} pr-contouren over de locatie zijn gelegen. De dichtstbij gelegen route is de N261 op een afstand van circa 1500 meter.

Conclusie

De locatie wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten van risicovolle inrichtingen en/of transportassen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

▪ **Buisleidingen**

In de nabijheid van de locatie (nagenoeg parallel aan de N 261) is een aardgasleiding aanwezig. De projectlocatie echter is niet gelegen binnen het invloedsgebied en/of 10^{-6} pr-contour.

Conclusie

De locatie wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten van de aanwezigheid van een buisleiding.

Uit de risicokaart blijkt het volgende:

- er is geen sprake van de aanwezigheid van Bevi-inrichtingen in de (directe) omgeving van de projectlocatie;
- van risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen (brandbare vloeistoffen en brandbare gassen) is geen sprake.

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 moet plaatsvinden als er sprake is van een nieuwe situatie, een uitbreiding of een wijziging.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- A. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- B. Een project leidt –al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- C. Een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan de luchtverontreiniging;
- D. Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het begrip “niet in betekenende mate (NIBM)” is uitgewerkt in het Besluit Niet in Betekenende Mate en de Regeling Niet in Betekenende Mate. Met de vaststelling van het NSL is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3 %.

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

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

Aangezien het voorgestane initiatief de bouw mogelijk maakt van een woon-, logeer- en dagbestedingshuis, het aantal verblijfseenheden ver beneden de wettelijke drempel (van 1500 nieuwe woningen op één ontsluitingsweg) ligt en er voor het overige geen veranderingen plaatsvinden, is het aannemelijk dat wordt voldaan aan het 3%-criterium.

Conclusie

Gezien het vorenstaande hoeft er geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

4.5 Hinderlijke bedrijvigheid

▪ Agrarische bedrijvigheid

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting, die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object.

In de directe omgeving van het plangebied is ter plaatse van Duiksehoef 5 een agrarisch bedrijf aanwezig als gevolg waarvan sprake zou kunnen zijn van invloed is op een geurgevoelig object. Concreet gaat het hierbij om een varkenshouderij.

De Wgv kent drie beoordelingsmethodes. De eerste methode is opgenomen in artikel 3 van de Wgv en geldt voor diercategorieën waarvoor in de Rgv een geuremissiefactor is opgenomen. Bij deze methode dient door middel van een berekening te worden aangetoond dat ter plaatse van de geurgevoelige objecten in de omgeving van de inrichting wordt voldaan aan de in de Wgv opgenomen geurnormen. De tweede methode is opgenomen in artikel 4 van de Wgv en geldt voor diercategorieën waarvoor in de Rgv geen geuremissiefactor is opgenomen. Bij deze methode gelden vaste afstanden tussen de buitenzijde van een geurgevoelig object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt van een dierenverblijf behorende tot de veehouderij. Ongeacht de te gebruiken beoordelingsmethode geldt altijd een minimale afstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Deze minimale afstand is opgenomen in artikel 5 van de Wgv.

Ten behoeve van het varkensbedrijf aan de Duiksehoef 5 is een vergunningsaanvraag ingediend, die tevens voorziet in 7 stuks jongvee en 3 paarden. In bijlage 1 van de Rgv zijn voor varkens geuremissiefactoren opgenomen. Dit betekent dat getoetst moet worden of aan artikel 3 van de Wgv kan worden voldaan.

Op grond van artikel 3, lid 2, van de Wgv is artikel 3, lid 1, niet van toepassing op een geurgevoelig object bij veehouderijen of op een geurgevoelig object, dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij. Voor die geurgevoelige objecten geldt een vaste afstand.

Het dichtstbij gelegen geurgevoelige object (woning van derden, die niet voldoet aan de voorwaarden uit artikel 3, lid 2, van de Wgv) is de woning Duiksehoef 2. Evenals Duiksehoef 1a ligt de woning Duiksehoef 2 buiten de bebouwde kom en binnen een concentratiegebied. De geurbelasting op een geurgevoelig object bedraagt in dit geval maximaal 14 odour units per kubieke meter lucht (OU/m³). Uit de V-stacksberekening, die bij de aanvraag is gevoegd, blijkt dat de geurbelasting op de woning Duiksehoef 2 (het dichtstbij gelegen geurgevoelig object) 10,4 OU/m³ bedraagt en daarmee beneden de maximaal toelaatbare geurbelasting blijft.

Het perceel Duiksehoef 1a, waarop aanwezig een woning en na realisering van het initiatief een woon-, logeer- en dagbestedingshuis, ligt op een afstand van ruim 200m.

Duiksehoef 1a ligt op een grotere afstand van het varkensbedrijf en uit de berekening blijkt dat de geurbelasting op deze woning nog lager is.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat toetsing van de geurnorm laat zien dat ter plaatse van Duiksehoef 1a geen sprake is van een overschrijding van de norm uit de Wet geurhinder en veehouderij.

Voor paarden en jongvee (de aanvraag voorziet ook hierin) zijn geen geuremissiefactoren vastgesteld. Op grond van artikel 4, lid 1, van de Wgv dient tussen een geurgevoelig object, dat buiten de bebouwde kom ligt, en een stal, waarin dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, de afstand minimaal 50m te bedragen. Het perceel Duiksehoef 1a ligt ten opzichte van de paardenstal eveneens op een afstand van ruim 200m.

Ter plaatse van Duiksehoef 1b is eveneens een agrarisch bedrijf (veehouderij) gevestigd. Aangezien de afstand van dit bedrijf ten opzichte van Duiksehoef 1a ruim 200m bedraagt, kan geconcludeerd worden dat de aanwezigheid van dit bedrijf geen belemmering vormt voor de vestiging van het woon-, logeer- en dagbestedingshuis.

▪ Niet-agrarische bedrijvigheid

In het kader van de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat dient ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies te worden aangebracht, de zogenoemde milieuzonering.

Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van toepassing. In deze brochure wordt een onderscheid gemaakt in richtafstanden voor omgevingstypen 'gemengd gebied', 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'.

De directe omgeving van het plangebied kan door worden aangemerkt als een omgevingstype 'rustig buitengebied'.

Voor de uiteindelijke beoordeling van de vraag of sprake is van een goed woon- en leefklimaat is in de gegeven situatie een inventarisatie van bedrijven gemaakt, die van invloed kunnen zijn op de bouwlocatie.

Adres	Type bedrijf	Gewenste afstand	Werkelijke afstand
Duiksehoef 6	Manege	50	200
Duiksehoef 8	Verblijfsaccommodatie	50	400
Duiksehoef 12-13-14	Loonwerkbedrijf	50	500

Het dichtstbij gelegen bedrijf is op een afstand gelegen van meer dan 200m, zodat kan worden geconcludeerd dat geen van de aanwezige bedrijven onaanvaardbaar negatieve invloed heeft op de beoogde ontwikkeling en evenmin heeft de beoogde functiewijziging een belemmerende werking naar diezelfde bedrijven.

Uit voorgaande blijkt dat in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van omliggende bedrijven met de bouw van een woon-, logeer- en dagbestedingshuis niet worden geschaad.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van enige vorm van hinderlijke bedrijvigheid in de omgeving en dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

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.

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.

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.

Geconstateerd moet worden dat er géén lozing plaatsvindt op oppervlaktewater, zodat het gemeentelijk beleid maatgevend is. Het beleid van de gemeente is verwoord in het WRP 2011-2015. Dit betekent dat bij nieuwbouw deze locaties hydrologisch neutraal moeten worden ingericht. Dit houdt in dat een neerslaggebeurtenis, die eens in de 100 jaar voorkomt ($T=100$), geborgen dient te kunnen worden. Het hydrologisch neutraal bouwen in inbreidingslocaties houdt onder andere in dat toename van verhard oppervlak gecompenseerd moet worden door het creëren van extra berging, zodat er geen toename is van afvoer naar omliggende gebieden.

De vuilwaterafvoer van het plan kan worden aangesloten op het aanwezige gemeentelijke drukrioleringsstelsel. Door de initiatiefnemer zal nog inzicht worden gegeven over de te verwachten afvoerdebieten.

Uitgangspunt bij nieuwbouwplannen is dat hemelwater en vuil water gescheiden worden aangeboden. Voor toevoegingen van verharde oppervlakte met minder dan 500m^2 geldt dat er gewerkt mag worden met een gescheiden rioleringsstelsel. Er hoeft dan geen infiltratie of retentie binnen het eigen terrein te worden gerealiseerd.

De totaal verharde oppervlakte -bebouwing inclusief (tuin)verharding- bedraagt circa 1450m^2 , zodat geen retentie is vereist. Ter plaatse was reeds aanwezig een verhard oppervlak van circa 1250m^2 op grond waarvan dient te worden geconcludeerd dat geen sprake is van een toename met meer dan 500m^2 .

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 Verkeer

4.8.1 Verkeer

De ontsluiting van de nieuwe woon-, logeer- en dagbestedingshuis vindt plaats op de Duiksehoef. De realisatie van deze accommodatie geeft per dag circa 60 extra verkeersbewegingen. Dit zal de intensiteit op de Duiksehoef nauwelijks beïnvloeden.

Het is dan ook niet aannemelijk dat de ontsluiting van de accommodatie op de Duiksehoef zal leiden tot een onevenredige belasting ervan en voor wat betreft de doorstroming evenmin zal leiden tot knelpunten.

4.8.2 Parkeren

Het parkeren geschiedt op eigen terrein. Voor het berekenen van de parkeerdruk is de volgende norm gehanteerd:

- voor de zes kinderen, die blijven slapen, wordt uitgegaan van een 'verpleeg-/verzorgingstehuis' met een parkeernorm van 0,7 parkeerplaats per wooneenheid inclusief personeel:
 $0,7 \times 6 = 4,2$ parkeerplaatsen;
- voor de 21 personen dagbesteding wordt uitgegaan van het halen en brengen bij een kinderdagverblijf:
 $21 \times 100\%$ met de auto $\times 25\%$ (brenger blijft circa 15min. bij de accommodatie) $\times 1$ (één persoon per auto) = 5,25 parkeerplaatsen.

In totaal dient het te gaan om 10 parkeerplaatsen. Het initiatief voorziet in de aanleg van 10 parkeerplaatsen, zodat aan de door de gemeente gestelde norm wordt voldaan.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.9 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.

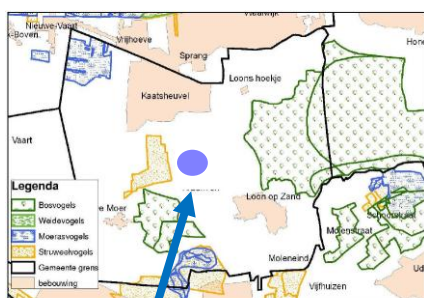
Er is ter plaatse van de projectlocatie noch in de nabijheid ervan sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet. Wel kunnen echter beschermde soorten aanwezig zijn waardoor rekening moet worden gehouden met de Flora- en faunawet.

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

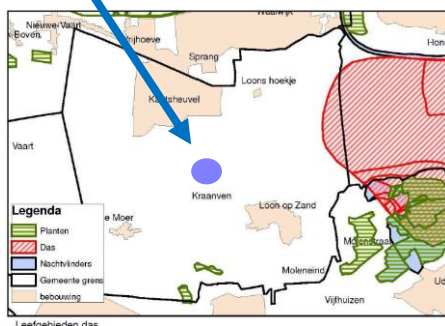
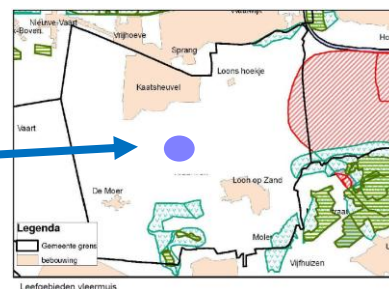
Vanuit het bestaande provinciale of rijksnatuurbeleid rust er geen planologische gebiedsbescherming op de projectlocatie.

In het kader van het bestemmingsplan Buitengebied 2011 is voor het perceel Duiksehoef 1a niet gebleken van de noodzaak van het opnemen van een aanduiding voor dit perceel ter bescherming van soorten.

Onderstaande kaartbeelden bevestigen dit.



Projectperceel



Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

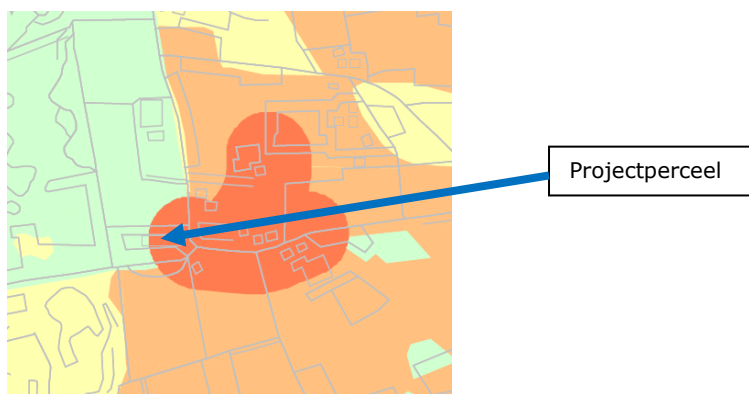
Gemeente Loon op Zand

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

- **Archeologie**

In het kader van het bestemmingsplan Buitengebied 2011 is voor het perceel Duiksehoef 1a gebleken dat slechts de zuidoost-hoek van het perceel noopt tot bescherming van enige archeologische waarde. Dit heeft geleid tot een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

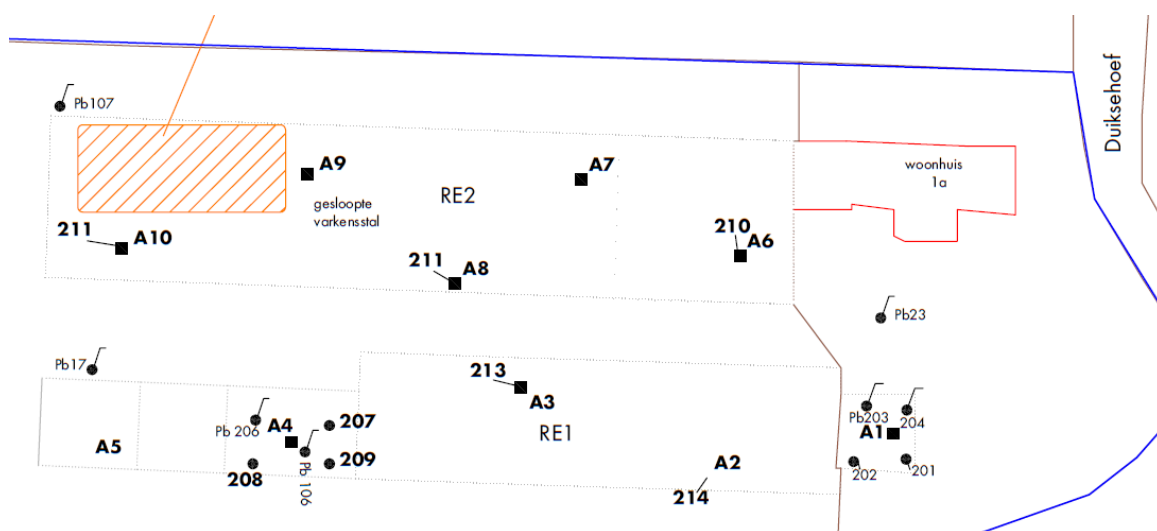
Op de onlangs opgestelde verwachtingskaart van de gemeente Loon op Zand heeft het plangebied een afwijkend verwachtingspatroon.



Uitsnede verwachtingskaart Vestigia

De geplande nieuwbouw ligt grotendeels binnen de reeds bebouwde vlakken. De bodem daarentegen is door de voorheen aanwezige bouw al dermate sterk verstoord, dat mogelijke archeologische waarden reeds verstoord zijn.

Uit onderstaande bodemkaart blijkt dat het perceel voor een groot deel is vergraven. De voorheen aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing is gesloopt.



Ter plaatse hebben varkensstallen gestaan met ondergelegen drijfmestkelders. De diepte van de ontgravingen zijn vastgesteld op circa 1.30 m-mv. Vanwege deze ingrijpende bodemverstoring binnen het gebied met een archeologische verwachtingswaarde is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Indien tijdens de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, zal worden voldaan aan de wettelijke verplichting om deze te melden aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

Conclusie en Advies

Op basis van de door de gemeente Loon op Zand opgestelde verwachtingskaart blijkt dat een deel van het initiatief is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Gezien de aantoonbare bodemverstoring, die reeds heeft plaatsgevonden, is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Aangezien over de zuidoosthoek van het projectperceel geen nadere gegevens bekend zal ter borging van de archeologische belangen in de regels en op de verbeelding voor dat deel van het perceel de (dubbel)bestemming 'Waarde – Archeologie' worden opgenomen.

- **Cultuurhistorie**

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt dat ter plaatse van de projectlocatie noch in de directe omgeving daarvan monumenten, cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en/of landschappelijke waarden aanwezig zijn.



Conclusie en Advies

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5 JURIDISCHE BESCHRIJVING

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het projectgebied gelegen aan de Horst.

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

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

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

5.1 Systematiek en techniek

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Deze standaard - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

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

In het kader van de nieuwe wet- en regelgeving is het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet het aan de eisen van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen). Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Er zal een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf de invoering van de nieuwe Wro overigens verplicht.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

Hieronder wordt een uitleg gegeven bij die bestemmingen waarvoor dit noodzakelijk is. Niet alle bestemmingen zijn hier beschreven, wanneer de bestemming niet beschreven is, zijn er geen bijzonderheden te melden.

Maatschappelijk

Het perceel Duiksehoef 1a is bestemd tot “Maatschappelijk”. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: zorginstelling, dagverblijf, wonen en speelvoorzieningen.

Waarde - Archeologie

Aangezien voor een deel van de projectlocatie een gebied is met een hoge archeologische verwachtingswaarde is ter borging van deze waarden de (dubbel)bestemming “Waarde – Archeologie” toegekend.

5.3. Overige bepalingen

Afwijkingen (algemeen)

De in het plan opgenomen afwijkingsmogelijkheden bieden de mogelijkheid om veranderingen relatief snel, na een korte procedure en binnen gemeentelijk te beoordelen en door te voeren. Aan het gebruik van deze binnenplanse afwijkingen zijn wel een aantal voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de planregels. Het doel van het opnemen van deze voorwaarden is om te voorkomen dat er een stedenbouwkundige, planologische en aan de andere kant onaanvaardbare situatie zal ontstaan.

De rechtszekerheid voor de belanghebbenden is verzekerd door de bezwaarschriftenprocedure die bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid is voorgeschreven. Iedere voorgenomen afwijking van de verbeelding en de planvoorschriften zal in de procedure namelijk niet alleen worden beoordeeld op zijn inhoudelijke aspecten en getoetst worden aan het plan, maar zal evenzeer worden gezien op zijn gevolgen voor omwonenden en andere belanghebbenden.

Algemene afwijkingsregels

Het betreft een flexibiliteitsregeling die noodzakelijk is om op kleine onderdelen te kunnen afwijken van de regels van het plan, bijvoorbeeld als gevolg van in de praktijk vaak voorkomende problemen met het uitmeten van terreinen en dergelijke. Een bekend gegeven is de mogelijkheid om 10% te kunnen afwijken van maten, percentages en afmetingen. Deze regel is slechts toepasbaar onder bepaalde beperkingen.

Overgangsregels

Door middel van deze regels kunnen bestaande afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan worden voortgezet, tenzij deze op illegale manier tot stand zijn gekomen. Als er geen sprake is van illegale situaties kan de bestaande situatie worden gecontinueerd. Ten behoeve daarvan kunnen van het bestemmingsplan afwijkende gebouwen in stand worden gehouden en kan van het bestemmingsplan afwijkend bestaand gebruik worden voortgezet. De overgangsregels zijn opgenomen conform artikel 3.2.1. en 3.2.2. Bro.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp-bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, toegestuurd aan diverse diensten en instanties.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

Alle kosten van het plan, gericht op de realisatie van een woon-, logeer- en dagbestedingshuis, komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer, de stichting Open Door.

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.