



gemeente Loon op Zand

Bestemmingsplan landgoed Sandtstaete 2010

vastgesteld

bestemmingsplan
landgoed Sandtstaete 2010
toelichting en regels

status: vastgesteld
datum: 15 december 2011
projectnummer: 303820
adviseur: Jke
identificatiecode: IMRO.0809.sandtstaete.VG01



Algemene inhoudsopgave

Toelichting

Planregels

Verbeelding

Toelichting

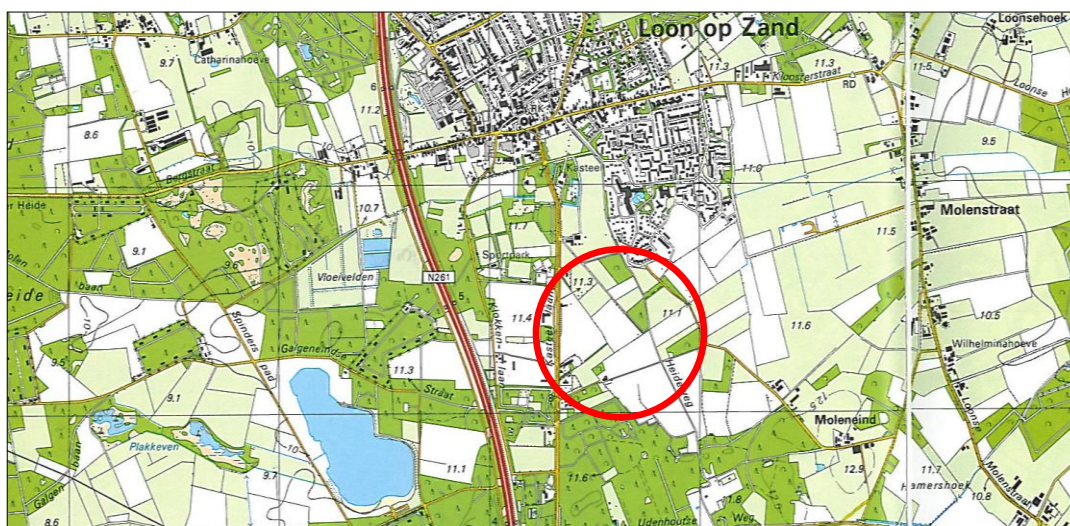
INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	
1.1 Algemeen	1
1.2 Plangebied: ligging en omvang	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	2
1.4 Leeswijzer	3
2 BESCHRIJVING PLANGEBIED	
2.1 Landschapskarakteristiek	4
2.2 Ecologische karakteristiek	7
3 BELEID	
3.1 Bovengemeentelijk beleid	9
3.2 Locatie- en inrichtingstoets	14
3.3 Gemeentelijk beleid	16
3.4 Conclusie	17
4 ONTWIKKELINGEN	
4.1 Ontwikkelingen in omgeving	18
4.2 Nieuw landgoed	20
5 OMGEVINGSASPECTEN	
5.1 Bodem	26
5.2 Geluid	26
5.3 Luchtkwaliteit	27
5.4 Milieuzonering	27
5.5 Externe veiligheid	29
5.6 Watertoets	30
5.7 Ecologie	35
5.8 Archeologie en Cultuurhistorie	36
5.9 Duurzaam bouwen	37
6 KABELS EN LEIDINGEN	
6.1 Gemeentelijke leidingen	38
6.2 Overige transportleidingen	38
7 JURIDISCHE BESCHRIJVING	
7.1 Systematiek en techniek	39
7.2 Toelichting op de bestemmingen	40
7.3 Overige bepalingen	40

8 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	
8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
8.2 Economische uitvoerbaarheid	42

BIJLAGEN

Bijlage 1 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening Bestemmingsplan Landgoed Sandtstaete 2010	
Bijlage 2 Vaststellingsbesluit Bestemmingsplan Landgoed Sandtstaete 2010	



1 INLEIDING

1.1 Algemeen

1.1.1 Aanleiding

Familie De koster is in het bezit van gronden in de dorpsrand van Loon op Zand. De kern staat bekend om haar groene uitstraling en aandacht voor de leefomgeving. Inwoners van de gemeente, recreanten en toeristen genieten volop van de omgeving. Zo ligt binnen de gemeentegrenzen het Nationaal Park De Loonse en Drunense Duinen. Dit unieke natuurgebied met een oppervlakte van 3200 hectare bestaat uit uitgestrekte bossen met de grootste zandverstuiving van Europa.

Om een substantiële bijdrage te leveren aan het groene imago van de gemeente heeft de familie De Koster plannen ontwikkeld om op haar gronden een nieuw landgoed te ontwikkelen, Landgoed Sandtstaete. Dit nieuwe landgoed zal een duurzaam en groen ensemble vormen van wonen, landschap en natuur.

Vooruitlopend hierop heeft de familie De Koster aan de Kasteellaan 23 de vervallen bebouwing van een voormalig agrarisch bedrijf gesloopt. De bebouwing stond dicht bij de rijbaan, waardoor een zeer verkeersonveilige situatie bestond. In plaats van de oude bebouwing wordt een nieuwe woning gebouwd op enige afstand van de weg. Door deze ontwikkeling wordt een positieve bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit en verkeersveiligheid ter plekke. Daarnaast betekent deze ontwikkeling een meerwaarde voor het landgoed, doordat de situering van de woning en de inrichting van het perceel zijn afgestemd op de inrichting van het aangrenzend te ontwikkelen landgoed.

1.1.2 Doel

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Deze regeling heeft voor het grootste gedeelte van het plangebied een conserverend karakter en is gericht op bescherming van de karakteristieke waarden van het binnen het plangebied te ontwikkelen landgoed. Daarnaast wordt de ontwikkeling van een drietal woningen mogelijk gemaakt, als onderdeel van het landgoed.

1.2 Plangebied: ligging en omvang

Landgoed Sandtstaete is gelegen ten zuiden van de dorpskern van Loon op Zand, tussen de Kasteellaan en Moleneind. Het gebied ten zuiden van het kerkdorp Loon op Zand heeft een groen karakter en kenmerkt zich door een afwisseling van bossen, bosjes, houtwallen, lanen, paden en weilanden. Het vormt een ideaal uitloopgebied voor bewoners van nabijgelegen woonwijken en voor recreanten. De familie De Koster levert met dit initiatief een bijdrage aan de instandhouding van dit gebied. Het gebied is namelijk onderhevig aan ruimtelijke ontwikkelingen, die een bedreiging zouden kunnen vormen voor het groene karakter (zoals de aanleg van de rondweg), waardoor de aanwezige waarden langzaam maar zeker kunnen verdwijnen.

De begrenzing van het plangebied komt overeen met de toekomstige begrenzing van het landgoed Sandtstaete. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 15 hectare.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan “buitengebied 1997”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 20 november 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 16 juni 1998.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden binnen het bestemmingsplan als hoofdfunctie de bestemming ‘agrarisch gebied met landschappelijke waarden’. Als detailfuncties zijn de bestemmingen ‘wonen’, ‘agrarische bedrijven’, ‘landschapselementen’, ‘hoofdtransportleidingen’, ‘ontsluitingswegen’ en ‘waterlopen’ aangegeven. De hoofdtransportleiding is nader aangeduid als een gas-hoofdtransportleiding. De ontsluitingsweg is nader aangeduid als een onverharde landbouwweg. Het plangebied is verder gelegen binnen het als ‘recreatief concentratiegebied (Rc)’ aangeduid gebied.

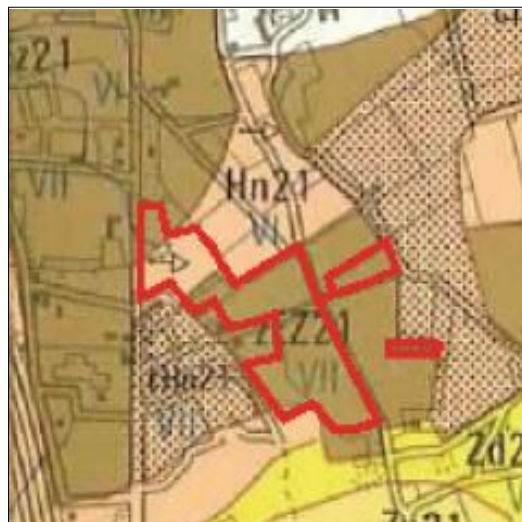
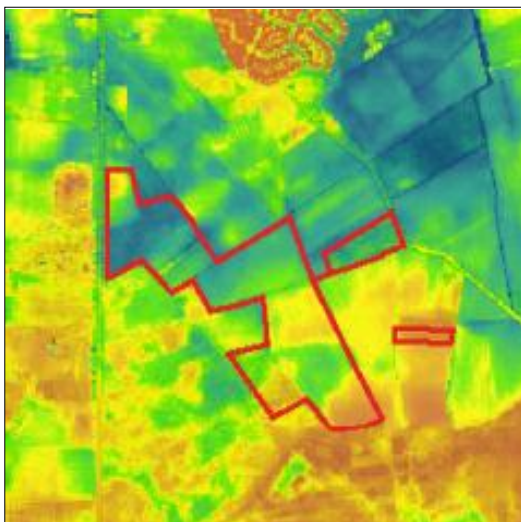


Binnen dit gebied is op basis van het vigerende bestemmingsplan een verdere concentratie van recreatieve voorzieningen mogelijk. Rond de gas-hoofdtransportleiding is een 'veiligheidsstrook leidingen' aangeduid.

Herziening van het vigerende bestemmingsplan "buitengebied 1997" is voorzien in 2010/-2011.

1.4 Leeswijzer

In deze bestemmingsplantoelichting wordt een voorstel gedaan voor de inrichting en duurzame instandhouding van het landgoed. Daarvoor worden allereerst de landschappelijke karakteristiek en ecologische randvoorwaarden beschreven. Vervolgens worden de beleidsmatige randvoorwaarden voor het landgoed beschreven in een inrichtingstoets en locatietoets. Daarna worden de ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving beschreven. Op basis van deze inventarisatie en de wensen van de familie De Koster is een inrichtingsplan opgesteld. De keuzes die voor dit inrichtingsplan zijn gemaakt worden toegelicht. Bovendien wordt er beschreven hoe het landgoed beheerd dient te worden en welke beeldkwaliteit nagestreefd wordt.



2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Landschapskarakteristiek

2.1.1 Hoogteverschillen

In het plangebied zijn hoogteverschillen aanwezig. De gronden met een blauwe kleuring op de hoogtekaart zijn het laagst gelegen (ca. 10.6m + nap). De gronden met een oranje kleur zijn het hoogst gelegen (ca. 11.5m + nap).

2.1.2 Bodemprofiel

De hoogteverschillen in het terrein hebben het grondgebruik in het verleden bepaald. Door het diverse grondgebruik is een divers bodemprofiel ontstaan. Het projectgebied ligt op een enkeergrond en op veldpodzolen. Enkeerdgronden zijn hoger gelegen bouwlanden in de directe omgeving van een dorp. Deze hoger gelegen gronden ontstonden doordat er een voedselrijke bovenlaag op werd aangebracht (op de kaart aangegeven met Ez21).

Veldpodzolen (zandgronden) zijn gebruikte heidevelden die buiten de essen lagen (op de kaart aangegeven met Hn21). Bebouwing lag vaak op de grens van enkeerdgronden, de vruchtbare akkers, en veldpodzolen, de armere gronden waar de schapen liepen. Deze plek lag vaak hoger waardoor de bewoners geen natte voeten kregen en snel bij de landbouwgronden konden komen.

2.1.3 Historisch landschap

Het projectgebied is gelegen op de grens van twee landschapstypen: het essenlandschap en het ontginningenlandschap (bosontginningen). Deze verschillende landschapstypen, met ieder een eigen karakteristiek, zijn ontstaan door menselijke activiteit in combinatie met de bodemomstandigheden. Daarnaast is de aanwezigheid van het Witte Kasteel Loon op Zand bepalend geweest voor de opbouw van het landschap. Aan de hand van de kaart van 1900 is de landschapstypering uit te leggen. Het projectgebied (aangegeven met een rode lijn op de kaart) bestaat uit twee landschapstypen.

Essenlandschap

Het essenlandschap is ontstaan doordat de mens de hogere en droge gronden in gebruik nam als akker. Zij bemestten deze akkers met dierenmest en heideplaggen en plantenresten. Zodoende werden deze plekken steeds vruchtbaarder en hoger. Deze plekken noemt men 'essen'. In het projectgebied liggen de uitlopers van twee essen (aan de noordrand en het zuidelijk deel). De essen zijn nog in gebruik als landbouwgrond en leveren een afwisselend beeld op door de aanwezigheid van singels, houtwallen en bossen, met spannende doorkijken (couliissenlandschap).

Bosontginningslandschap

Het plangebied is ook gelegen in een bosontginningslandschap. Mede door het afplaggen van de heide voor het vormen van de essen werd de grond zo uitgeput dat deze begon te verstuiven. De Loonse en Drunense Duinen zijn enkele restanten van deze verstuivingen. Om dit verstuiven en deze 'woestijnvorming' tegen te gaan zijn gronden vastgelegd met bos. Ook tegen het plangebied zijn voormalige heidegronden gelegen die gefixeerd zijn door de aanplant van bossen. Dit landschap afgewisseld met heide, bos en akkers is pas na 1900 echt ontgonnen. Gedurende de vorige eeuw, toen gronden beter ontwaterd konden worden en met de komst van de kunstmest beter bemest, zijn de 'slechtere' percelen alsnog in gebruik genomen door de landbouw. Doordat ze later zijn 'ontgonnen' en de mechanische ontwikkeling een intensivering van de landbouw mogelijk maakte, hebben deze gronden een grootschaliger karakter dan oudere cultuurgronden rond het dorp Loon op Zand. Enkele gronden zijn nooit in gebruik genomen als landbouwgrond, maar hebben de functie van bos of heide behouden.

Kasteel Loon op Zand

Het landschap is ook duidelijk beïnvloed door het Witte Kasteel. Op historische kaarten is de landschappelijke parkinrichting met lanen, paden, bos, bosschages en waterlopen goed herkenbaar. Tegenwoordig zijn nog enkele resten herkenbaar zoals enkele landschappelijke structuren, de strakke waterloop en paden.

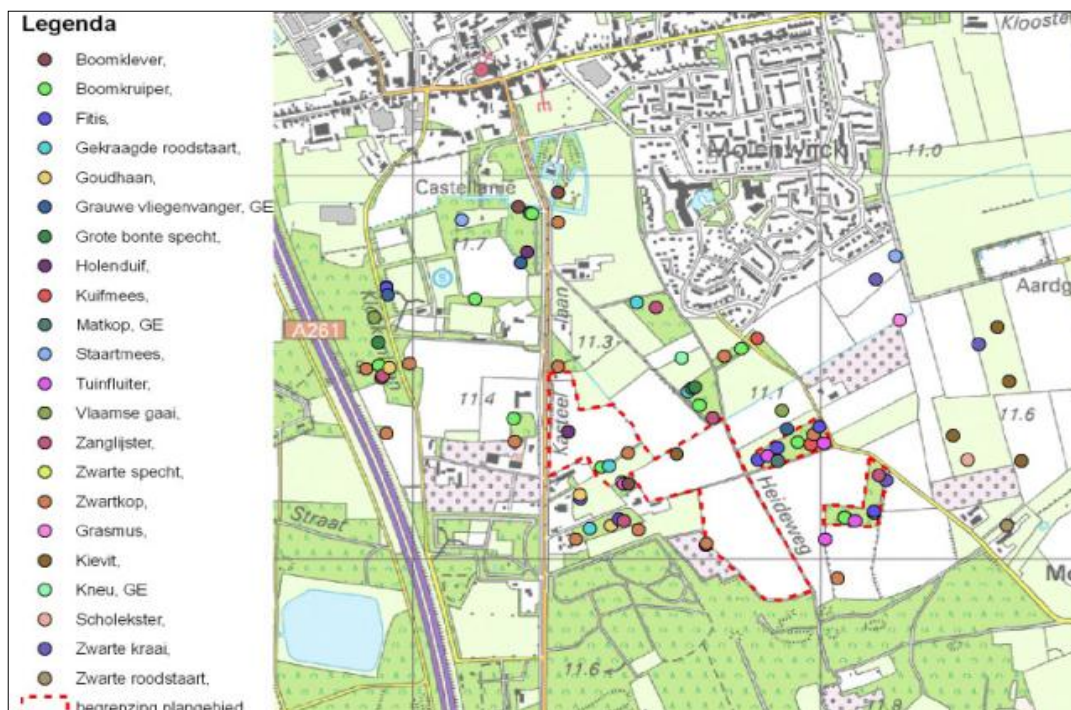
2.1.4 Huidig landschap

In de huidige situatie zijn de akkers, zichtlijnen, lanen en bos nog aanwezig. Een vergelijking van de historische kaart en de nieuwe topografische kaart laat zien dat in vergelijking tot 1905 enkele bospercelen omgevormd zijn naar landbouwgronden en dat veel houtwallen en randbeplanting is verwijderd. Hierdoor zijn open ruimten ontstaan. De afwisseling in bossen en de akkers vormen echter nog steeds een duidelijk coulisselandschap.

De landschappelijke kwaliteit is zeer hoog te noemen. Het coulisselandschap met zijn doorzichten en afwisselingen wordt zeer gewaardeerd door recreanten. Het gebied is goed beleefbaar. Een groot gedeelte van de oorspronkelijke paden is nog aanwezig en voor recreanten ontsloten. Het landgoed Sandstaete kan een duidelijke bijdrage leveren in de verduurzaming, behoud en opwaardering van de dorpsrand van Loon op Zand.

De open ruimten en doorzichten worden tegenwoordig gewaardeerd, maar zijn ook kwetsbaar. Het toevoegen van ruimtelijke elementen moet daarom goed afgewogen gebeuren (bijvoorbeeld door aansluiting van nieuwe elementen nabij bestaande clusters).

Langs de Kasteellaan is door de eeuwen heen verspreid gebouwd. Hierdoor is een lintbebouwing ontstaan. De Kasteellaan is een drukke weg geworden die verkeer van Loon op Zand naar Tilburg leidt. Vanuit het projectgebied is er nu zicht op het dorp Loon op Zand (noord), zicht op het bos Noordebos (zuid) en zicht op het agrarisch gebied (oost). Voor de inrichting van landgoed Sandtstaete wordt aangesloten op de huidige landschappelijke karakteristieken, die om diverse redenen hoog gewaardeerd worden.



2.2 Ecologische karakteristiek

2.2.1 Ecologische potenties omgeving

Een nieuw landgoed dient een bijdrage te leveren aan de ecologische waarden van een plangebied. Bij voorkeur wordt daarvoor enerzijds aangesloten bij ecologische waarden die reeds in de omgeving aanwezig zijn. Anderzijds worden de ecologische potenties van het plangebied volledig benut om 'gebiedseigen' natuur te realiseren.

Aan de noordzijde van het plangebied is op enige afstand (2 km) het natuurgebied de Loonse en Drunense duinen gelegen. Dit is een zandverstuivingsgebied met heide, bos en vennen. Het gebied is aangewezen als Nationaal Park door het ministerie van LNV (2002) en als natuurparel door de provincie Noord-Brabant. Ten oosten van het plangebied ligt het gebied de Brand en op grotere afstand de Leemkuilen. Genoemde gebieden vormen samen het Natura 2000-gebied 'Loonse en Drunese Duinen, Leemkuilen en De Brand'. Ten oosten van het plangebied zijn het landgoed Huis ter Heide en het natuurontwikkelingsplan Lobelia gelegen. Ten zuiden is grenzend aan het plangebied een bosgebied gelegen. Het Natuurgebiedsplan Zandleij omschrijft het zuidelijk gelegen bosgebied als volgt: "De zone tussen Tilburg en Loon op Zand bestond rond 1900 nog voornamelijk uit heidevelden en bossen. Momenteel bestaat het gebied uit droge en doorgaans arme naald- en loofbossen. In de bossen broeden enkele minder algemene bosvogels." Het Natuurgebiedsplan omschrijft geen concrete ambities voor het bosgebied.

2.2.2 Ecologische potenties plangebied

Het plangebied zelf is gelegen op hoger gelegen zandgronden. Het gebied is reeds geruime tijd (>140 jaar) in agrarisch gebruik. Het intensieve agrarische gebruik biedt weinig ruimte voor hoge natuurwaarden. Dit wordt weerspiegeld in de aanwezige natuurwaarden. De open landbouwgronden zijn te kleinschalig voor dieren van het open-, weide- en/of akkergebied (zoals weidevogels) en anderzijds te open voor veel andere soorten, zoals vlin- ders, bosvogels en amfibieën. De overgangen tussen het omliggende bos en de agrari- sche gronden zijn daarnaast zeer abrupt. Dit alles te samen zorgt voor een beperkt aan- bod van geschikte plekken voor flora en fauna. Flora en avifauna (vogel) inventarisatiege- gevens van de Provincie Noord-Brabant bevestigen dit beeld. Binnen de plangrenzen is slechts een klein aantal, zeer algemene soorten aangetroffen. Alleen de bomenlaan en de oostelijke bosgebiedjes herbergt een redelijk aantal vogels, waaronder fitis, grauwe vlie- genvanger en matkop. Rondom het gebied langs bosranden en in bosgebiedjes komt een groot aantal soorten gekoppeld aan parken en bossen, zoals zwarte specht, matkop en grauwe vliegenvanger voor. Binnen de meer open delen van het gebied zijn enkele waar- nemingen van akker- en weidevogels, zoals kievit en buiten het plangebied kneu, gedaan.

2.2.3 Te ontwikkelen natuur

De omringende bosgebieden en de nabije ligging van grote natuurgebieden bieden wel veel kansen voor de ontwikkeling van natuurwaarden. Met name soorten van het klein- schalige, droge zandlandschap zouden zeer goed kunnen profiteren van de ontwikkeling van natuur in het gebied. Door zijn droge karakter en hoge ligging is het gebied weinig ge- schikt voor natte natuurontwikkeling. Met het toevoegen van meer en geleidelijkere over- gangen tussen de verschillende habitats kan een groot aantal soorten profiteren. Hierbij zouden de volgende elementen goed kunnen passen in het gebied:

- bos;
- goed ontwikkelde zoom vegetaties;
- half natuurlijk (bloemrijk) grasland;
- eikenlaan (of beuk);
- solitaire boom (eik);
- eventueel een poel (dit is sterk afhankelijk van de locatie van een poel in het gebied. Van nature is het gebied zeer droog. Onderzoek kan natuurlijke leemlagen uitwijzen, waarop een poel/ven zou kunnen worden ontwikkeld).

Van deze elementen en met name de combinaties zouden met name vlin- ders, insecten, bos- en struweelvogels, vleermuizen en zoogdieren (zoals ree en muizen) kunnen profite- ren. In totaliteit zal de ontwikkeling van een landgoed ten goede komen aan de natuur- waarden in de omgeving. Het landgoed ligt op de overgang van het zuidelijke bosgebied naar de kern. Door de ontwikkeling van natuur wordt een duurzame overgang gecreëerd waarvan een groot aantal soorten kunnen profiteren. Door de ligging wordt tevens bijge- dragen aan de ontsnippering van het totale gebied.

3 BELEID

3.1 Bovengemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt ingegaan op het bovengemeentelijk ruimtelijk beleid. Het betreft rijksbeleid, provinciaal en regionaal beleid dat dient door te werken in dit bestemmingsplan. In onderstaande paragrafen is volstaan met een korte samenvatting van het beleid. De volgende ruimtelijke beleidsplannen staan in hiërarchie boven het gemeentelijk beleid:

- Nota Ruimte (Ministerie van VROM);
- Waterbeleid 21^e eeuw;
- Structuurvisie (Provincie Noord-Brabant);
- Verordening Ruimte (Provincie Noord-Brabant);

3.1.1 Nota Ruimte (Ministerie van VROM)

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 economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging 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. Dat geldt eveneens voor een zorgvuldig beheer van het bestaand stedelijk gebied. Met het opstellen van een bestemmingsplan voor het gebied Landgoed Sandtstaete 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 wordt het watertekort bestreden. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

3.1.3 Structuurvisie ruimtelijke ordening (Provincie Noord-Brabant)

De Structuurvisie ruimtelijke ordening (Structuurvisie RO, vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010 en inwerkingtreding d.d. 1 januari 2011) geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moet aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect. Goederenvervoer per spoor zal in de toekomst om stedelijke gebieden heen geleid moeten worden.



Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.

Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.

Het plangebied is binnen de Structuurvisie RO aangeduid als 'groenblauwe mantel'. Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het is nodig deze positie te behouden en/of een ontwikkeling in grondgebonden agrarisch gebruik te bevorderen. Er zijn ook diverse recreatieve en toeristische bedrijven binnen de groenblauwe mantel aanwezig. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, als ze een positief effect hebben op de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden en/of op het bodemen watersysteem in het gebied. Het beleid is erop gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Ter plaatse van de Kasteellaan is een regionale Hoogwaardig Openbaar Vervoer-route in studie.

3.1.4 Verordening Ruimte (Provincie Noord-Brabant)

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie kan derhalve een verordening Ruimte opstellen. De provincie Noord-Brabant beschikt over een dergelijke verordening. De verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen. Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, alsmede regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De verordening ruimte wordt in meerdere fasen ingevoerd en bevat onder andere regels die specifiek van toepassing zijn op wonen en werken in het landelijk en stedelijk gebied. In de eerste fase worden onder andere regels gesteld omtrent de concentratie van verstedelijking, het doorwerken van de SER-ladder, functiemenging en uitbreiding van groot-schalige bedrijvigheid. In de tweede fase komen regels aan de orde omtrent detailhandel buiten buurt-, wijk-, dorps- en stadscentra, ontwikkeling van bovenlokale grootschalige voorzieningen, uitsluiten van detailhandelsvestigingen buiten het bestaande stedelijke gebied en het mogelijk maken van stedelijke ontwikkelingen bij complexen in het buitengebied.

Inmiddels is de tekst van fase 2 geïntegreerd in de tekst van fase 1, waardoor in feite geen onderscheid in fasen meer bestaat en sprake is van één document. Hierin zijn tevens de aanpassingen meegenomen die gemaakt zijn ten opzichte van de ontwerp-Verordening ruimte, fase 2. In het aangepaste document is een overgangsbepaling opgenomen op grond waarvan gemeenten dienen te blijven voldoen aan de verplichting die met de inwerkingtreding van fase 1 ontstond om bestemmingsplannen binnen een jaar in overeenstemming te brengen met de bepalingen van de verordening.

Één van de hoofdlijnen van de (aangepaste) tekst heeft betrekking op ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit behelst in de kern de regel dat de geboden ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder geldt als regel het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit strekt ertoe dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk plaatsvinden door hergebruik of intensivering op of binnen bestaand bebouwd gebied (het zogenaamde VAB-beleid). Daarnaast houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met de kwaliteiten van de omgeving. In de regeling van de Verordening ruimte, fase 1 is deze zorgplicht geconcretiseerd voor wat betreft stedelijke ontwikkeling (toepassing zgn. SER-ladder).

In de Verordening ruimte fase 2 wordt de zorgplicht voor de kwaliteitsverbetering van het landschap verbreed naar alle ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied en buiten de ecologische hoofdstructuur. Dit houdt in dat ingeval van een ruimtelijke ontwikkeling (nieuw stedelijke ruimtebeslag en agrarische, recreatieve en andere ontwikkelingen in het buiten-

gebied) er een tegenprestatie wordt verwacht in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap. Wat betreft de stedelijke ontwikkeling is dit al opgenomen in de Verordening ruimte, fase 1.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden en stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in de vestiging van een nieuw landgoed met een omvang van ten minste 10 hectare. De toelichting bij een dergelijk bestemmingsplan bevat een verantwoording waaruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling een duurzame verrijking van de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken tot gevolg heeft en een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. Een dergelijk bestemmingsplan voorziet erin dat:

- a. de bebouwing zoveel mogelijk wordt geconcentreerd;
- b. per wooneenheid de realisatie van ten minste 5 hectare landgoed, waaronder 2,5 hectare nieuwe natuur, is verzekerd;
- c. de nodige voorzieningen worden getroffen voor extensieve recreatie, waarbij feitelijk en juridisch is verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn;
- d. de duurzame instandhouding van het landgoed is verzekerd.

Het bestemmingsplan bevat de nodige voorwaarden om te verzekeren dat de beoogde wooneenheden slechts gerealiseerd kunnen worden met een karakteristieke verschijningsvorm van allure, waarbij de omvang van de bebouwing past bij de aard en het karakter van het landgoed.

Het planvoornemen betreft de realisering van een landgoed van 15 ha in de groenblauwe mantel. Daarbij worden 3 wooneenheden gerealiseerd en worden de aanwezige ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken behouden en versterkt. In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt daar nader op ingegaan. De wooneenheden zijn geconcentreerd in de zone aan de Kasteellaan, het landgoed is grotendeels openbaar toegankelijk en de duurzame instandhouding is verzekerd.

Op grond van het voorgaande mag worden geconcludeerd dat het planvoornemen aansluit bij het beleid zoals verwoord in de provinciale Verordening ruimte.

3.2 Locatie- en inrichtingstoets

3.2.1 Locatietoets

De provincie Brabant heeft het buitengebied gezoneerd. Door middel van een locatietoets beoordeelt de provincie Noord-Brabant of de ligging van het nieuwe landgoed (projectie) verantwoord is. De volgende criteria zijn daarbij van belang: de locatie is niet aangeduid als EHS, GHS-natuur (uitgezonderd ecologische verbindingzones), weidevogelgebied (leefgebied kwetsbare soorten), landbouwontwikkelingsgebied en/of stedelijk uitlegebied.

De locatie grenst aan een bestaand (groter) natuurgebied. Binnen de GHS-landbouw (behoudens leefgebied kwetsbare soorten - weidevogels) en de AHS-landschap zijn nieuwe landgoederen kansrijk, mits bestaande natuur en landschapswaarden worden gehandhaafd en ontwikkeld en indien sprake is van een aanzienlijke meerwaarde voor het landschappelijk raamwerk (zowel natuur en landschap als recreatie). Ten aanzien van natuurontwikkelingsgebieden is aangetoond dat natuurontwikkeling niet reeds op een andere wijze is verzekerd. Projectie van nieuwe landgoederen aan de rand van (maar wel buiten) de EHS, in de RNLE, is positief. Ook binnen AHS-landbouw zijn landgoederen toegestaan mits de aanwezige agrarische belangen, meer dan in de andere subzone's, worden gerespecteerd. De locatie ligt bij voorkeur in de periferie van het stedelijk gebied. De locatie ligt bij voorkeur in de overgang van duurzame rode/groene contouren. Bij voorkeur is de locatie gekozen gelet op aanknopingspunten vanuit landschap, infrastructuur, cultuurhistorie en waterhuishouding.

Bij voorkeur voldoet een initiatief aan alle voornoemde criteria. Er zijn situaties denkbaar waarin dit niet het geval is. Afwegen van negatieve en positieve effecten is dan van belang en biedt maatwerk uitkomst. Aan de zogenaamde 'harde' criteria dient altijd voldaan te worden.

Landgoed Santstaete is gelegen binnen de RNLE en AHS-landschap en op de grens met de GHS. Bij de ontwikkeling van het landgoed worden bestaande natuur en landschapswaarden gehandhaafd, de ontwikkeling sluit aan bij het coulisselandschap en de eigenschappen van dit landschap worden door de ontwikkeling verder versterkt. Hierdoor is sprake van een aanzienlijke meerwaarde voor het landschappelijk raamwerk. De locatie van landgoed Sandstaete voldoet daarbij aan alle 'harde' criteria, zoals die door de provincie Noord-Brabant gehanteerd worden voor een locatietoets. De overige criteria zijn niet van toepassing op het landgoed. Uit de locatietoets blijkt dat de locatie van Sandtstaete geen beleidsdoelstellingen belemmert, zoals die in het streekplan (niet meer in werking) zijn geformuleerd.

3.2.2 Inrichtingstoets

Door de provincie Noord-Brabant wordt een aantal criteria gesteld aan de inrichting van nieuwe landgoederen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen landgoederen die kleiner zijn dan 15 hectare en landgoederen die groter zijn dan 15 hectare. Sandtstaete heeft een omvang van meer dan 15 hectare. daarom zijn de volgende criteria van toepassing op de inrichting:

- 1 op het landgoed wordt minimaal 7,5 ha nieuwe natuur gerealiseerd. De kansen voor nieuw bos zijn volledig benut. Afhankelijk van het na te streven natuurdoeltype zijn andere vormen van nieuwe natuur aanvaardbaar. De reeds aanwezige natuur- en landschapswaarden worden gehandhaafd en ook ontwikkeld;
- 2 bij voorkeur vindt nieuwe bebouwing plaats op een bestaand of voormalig agrarisch bouwblok, dit is echter geen vereiste;
- 3 bij aanleg van minimaal 7,5 hectare nieuwe natuur is het toegestaan 3 wooneenheden te realiseren. Elke 2,5 hectare extra nieuw bos/natuur levert één wooneenheid extra op, met de beperking dat er maximaal één wooneenheid per 5 hectare nieuw landgoed gerealiseerd kan worden. De nieuwe woningen komen niet ten laste van het gemeentelijk en/of regionaal woningbouwprogramma. Maatvoering van de nieuwe bebouwing (woningen en bijgebouwen) is afhankelijk van het (kwalitatief hoogwaardig) ontwerp, maar staat altijd in verhouding tot de grootte van het landgoed. In beginsel dient uitgegaan te worden van maximaal 1500m³ per wooneenheid. Bijgebouwen ten dienste van beheer en onderhoud van het landgoed zijn toegestaan en dienen een duidelijke relatie te hebben met het landgoed en staan qua omvang in verhouding tot de woning;
- 4 realisatie van 3 tot 4 wooneenheden vindt plaats binnen één aaneengesloten compact bouwvlak en vormt één ruimtelijke eenheid. Bij 5 of meer wooneenheden kan sprake zijn van twee compacte bouwvlakken;
- 5 in beginsel wordt een maximum van 8 wooneenheden per landgoed aangehouden. Initiatieven die qua oppervlakte landgoed en oppervlakte nieuw bos/natuur meer dan 8 woningen opleveren, verdienen een aparte afweging;
- 6 de bebouwing (de woonfunctie, eventueel met kantoor of atelierruimte en/of daarmee te combineren bedrijfsmatig aan het buitengebied gebonden functies) past in de ruimtelijke structuur ter plaatse, met behoud en zo mogelijk versterking van cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden;
- 7 er is sprake van een ruime openstelling (Natuurschoonwet geeft aan 90%) van het landgoed, het gehele jaar door, via het voor wandelaars toegankelijk maken van paden en wegen, die tot het landgoed behoren. De paden en wegen zijn aansluitend bij het bestaande netwerk van wandelroutes en paden redelijk verdeeld over het landgoed. De paden sluiten aan bij de stedenbouwkundige structuur van de kern. Met betrekking tot de extensieve recreatie kunnen er alleen kleinschalige voorzieningen worden aangebracht;
- 8 er is sprake van een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels, waarbinnen verschillende ruimtegebruiksvormen zijn gerangschikt;
- 9 bestaande of voorziene agrarische bedrijvigheid in de directe omgeving mag niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- 10 overtollige, reeds aanwezige, (bedrijfs)gebouwen worden geamoveerd. Bijzondere cultuurhistorisch waardevolle bebouwing moet behouden blijven. Cultuurhistorische kenmerken van de omgeving zijn zoveel mogelijk in het plan geïntegreerd c.q. benut;
- 11 kansen voor bereiken van waterdoelen, zoals waterberging, kreekherstel, ruimte voor rivier, zijn optimaal benut.

Deze inrichtingscriteria dienen als uitgangspunt voor het inrichtingsplan, dat in dit bestemmingsplan is opgenomen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 StructuurvisiePlus Loon op Zand

De gemeente heeft in 2004 de "StructuurvisiePlus Loon op Zand" vastgesteld. Deze structuurvisieplus 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 structuurvisieplus draagt bij aan een heldere positionering van de gemeente en geeft antwoord op tal van toekomstige beleidsvraagstukken. De structuurvisieplus 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 voorgezet. 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 Verhalen- en Avonturengemeente Loon op Zand

Toeristisch recreatieve visie Loon op Zand

Op 19 maart 2009 heeft de gemeenteraad de toeristisch recreatieve visie en het bijbehorende actieprogramma toerisme en recreatie vastgesteld. In deze visie is beschreven in welke richting Loon op Zand zich als recreatiegemeente gaat ontwikkelen. Hierbij is in het actieprogramma een aantal concrete projectvoorstellen opgenomen voor de lange en korte termijn en is beschreven welke rol voor de overheid, ondernemers en (belangen)organisaties is weggelegd.

In de visie wordt een drietal belangrijke kernwaarden benoemd:

- de natuur en het landschap;
- de Brabantse sfeer;
- samenwerking en een goed ondernemersklimaat.

Tevens wordt een overkoepelend thema benoemd waarop gemeente en overige partijen zich de komende jaren blijvend zullen focussen: promotie en marketing. Loon op Zand wil haar positie als recreatiegemeente versterken, een toeristische hotspot zijn in de regio. De toekomstpositie die wordt nagestreefd, is die van jaarrondbezoek met aantrekkingskracht over het hele jaar.

Bij de productverbetering en productontwikkeling wordt ingespeeld op enerzijds 'beleving en avontuur' en anderzijds 'rust en gemak'. Loon op Zand kiest voor een sterk kernproduct als verhalen- en avonturengemeente. Binnen dit kernproduct kunnen cultuur en historie gekoppeld worden aan bestaande attracties en voorzieningen.

Het planvoornemen draagt bij aan de instandhouding en ontwikkeling van de natuur en het landschap, waarbij tevens wordt bijgedragen aan het gegeven van 'rust en gemak'. Het landgoed wordt grotendeels openbaar toegankelijk en draagt daarmee bij aan de mogelijkheid om met name vanuit de kern Loon op Zand op korte afstand van de woonomgeving in alle rust te genieten van de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

3.3.3 Volkshuisvesling Woonvisie Plus

De woonvisie bevat de volgende drie belangrijke doelstellingen:

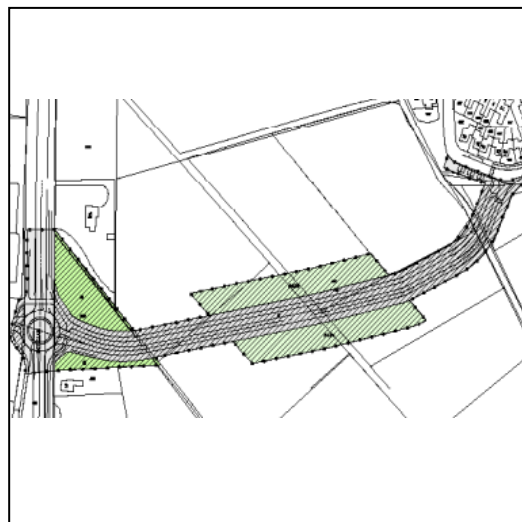
- 1 complete en robuuste kernen en wijken;
- 2 Loon op Zand profileren als recreatiegemeente;
- 3 keuzemogelijkheden voor alle bevolkingsgroepen.

Om deze doelstellingen te kunnen bereiken is er een algemeen uitvoeringsprogramma opgesteld.

In deze toelichting wordt hierop niet nader ingegaan. De woningbouwmogelijkheden, waarin het plan voorziet, zijn zeer beperkt. Met de realisering van de 3 vrijstaande woningen wordt wel bijgedragen aan het vergroten van de keuzemogelijkheid voor alle groepen. Onderdeel hiervan is het in de koopsector toevoegen van vrijstaande woningen.

3.4 Conclusie

Op basis van bovenstaande gemeentelijke beleidsstukken kan geconcludeerd worden dat het voorliggende plan voldoet aan het gemeentelijke beleid. De natuurlijke en recreatieve waarden van het buitengebied worden versterkt, terwijl tegelijkertijd (beperkt) wordt voorzien in de behoefte aan vrijstaande woningen in het duurdere koopsegment.



4 ONTWIKKELINGEN

4.1 Ontwikkelingen in omgeving

4.1.1 Nieuwe rondweg Loon op Zand

De nieuwe rondweg ten zuiden van Loon op Zand is al langer in voorbereiding en heeft als doel om de nieuwbouwwijk Molenwijck-zuid beter te ontsluiten. Het tracé van de nieuwe rondweg loopt van de Kasteellaan naar de Gildeweg en zal grenzen aan landgoed Sandtstaete. Het landgoed zal een duurzaam tegenwicht bieden tegen deze ontwikkeling en garanderen dat het landschap haar karakteristiek en waarde behoudt.

4.1.2 N261

De provincie Noord-Brabant is al een aantal jaar bezig met het maken van plannen om de N261, de weg tussen Tilburg en Waalwijk, aan te passen (om te bouwen tot autoweg met ongelijkvloerse kruisingen). Het voorontwerp daarvoor is inmiddels klaar. In het ontwerp zijn alle kruispunten met verkeerslichten, vervangen door ongelijkvloerse aansluitingen. Hiermee wordt beoogd dat zowel de doorstroming als de verkeersveiligheid verbeteren. De provincie is momenteel bezig om de benodigde gronden te verwerven. Daarnaast wordt gewerkt aan het bestemmingsplan. In de planning van de provincie is opgenomen dat de werkzaamheden starten in 2012 en waarschijnlijk twee tot drie jaar zullen duren.

Voor de gemeente Loon op Zand heeft de ombouw met name gevolgen voor de aansluiting met de Europalaan in Kaatsheuvel en voor de ontsluiting van de kern Loon op Zand. Voor de kern Loon op Zand zijn de gevolgen ingrijpend, omdat ombouw van de weg zal vragen om aanpassing van de verkeersstructuur. De huidige aansluiting van de Hoge Steenweg op de N261 zal daarmee komen te vervallen. Daarvoor in de plaats komt ten zuiden van de kern de nieuwe rondweg als aansluiting op de provinciale weg. Het verkeer dat nu vooral op de Hoge Steenweg is georiënteerd, moet straks naar het zuiden worden geleid.



De wegenstructuur moet daarop worden aangepast en de aansluiting wordt verschoven. Er worden op dit moment studies verricht naar de meest wenselijke ontsluitingsstructuur.

4.1.3 Ontwikkeling Kasteelweide

In de kern Loon op Zand ligt aan de zuidkant van het dorp het Witte Kasteel. Dit historisch monument wordt omgeven door bos, lanen en weilanden. De gemeente Loon op Zand heeft het weidegebied tussen het kasteel en de zuidrand van het dorp aangekocht. Dit gebied wordt in de volksmond “de Kasteelweide” genoemd. De gemeente wil de weide openstellen en gebruiken voor diverse Loonse evenementen en festiviteiten. Om dit planologisch mogelijk te maken is door de gemeente het bestemmingsplan “Kasteelweide” vastgesteld. Daarnaast is er door een grondeigenaar een plan ingediend om op bepaalde percelen in de bebouwingszone aan de Kerkstraat en het Oranjeplein woningen te ontwikkelen. In het bestemmingsplan “Kasteelweide” is ook geprobeerd dit initiatief planologisch te regelen.

Op 11 februari 2009 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant gedeeltelijk goedkeuring onthouden aan het bestemmingsplan “Kasteelweide”. Goedkeuring is onthouden omdat er onvoldoende archeologisch onderzoek was gedaan op de locaties waar nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden. Aan de Kasteelweide zelf is goedkeuring verleend, waardoor de uitvoering volgens het inrichtingsplan plaats kan vinden. Dit inrichtingsplan is al aanwezig.

4.2 Ontwikkeling landgoed

4.2.1 Landgoedkarakteristiek

Sandtstaete is een nieuw landgoed. Het moet voldoen aan moderne eisen en wensen, maar moet ook de allure uitstralen die vereist is voor een nieuw landgoed. Klassieke landgoederen hebben kenmerken waaraan zij hun allure verlenen:

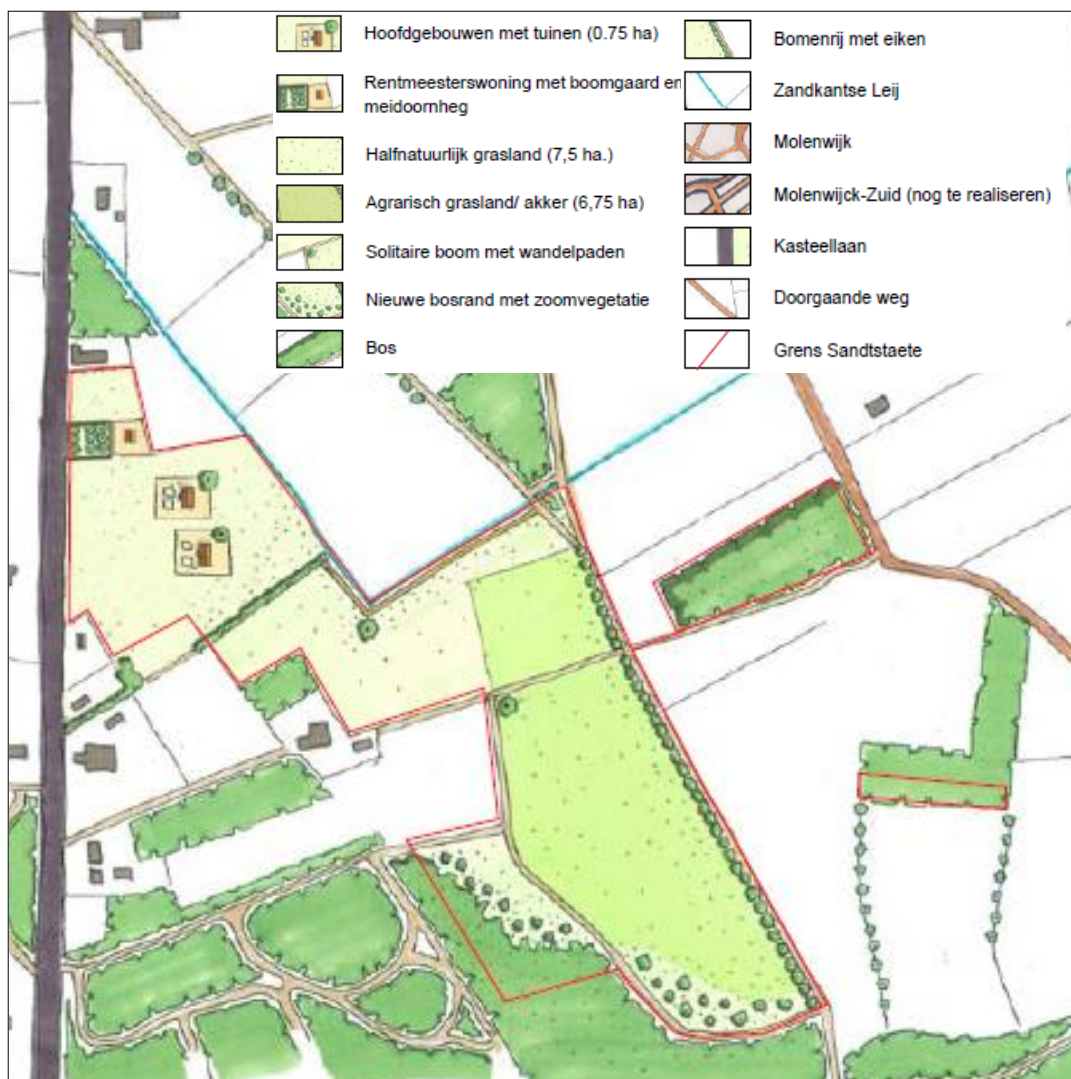
- zichtlijnen (soms speels, soms absoluut);
- laanbeplanting;
- monumentale beplanting;
- exotische beplantingskeuze;
- hiërarchie in de bebouwing (landhuis, poortwoning, rentmeesterswoning, schuur, folly, prieel e.d.);
- samenhang bebouwing;
- parkgedeelte;
- siertuin;
- waterelement;
- bosgedeelte en ruigte;
- hoogwaardige architectuur.

Een aantal klassieke kenmerken zal worden gebruikt voor de vormgeving van het nieuwe landgoed.

4.2.2 Visie landgoed Sandtstaete

Bij de ontwikkeling van landgoed Sandtstaete wordt gestreefd naar een landschappelijk en architectonisch samenspel van allure, dat past in het coulisselandschap en de eigenschappen van het landschap versterkt.

De architectonische invulling bestaat uit een aantal nieuwe woongebouwen van allure, die zo worden gepositioneerd dat ze een aanvulling op het landschap en de historie van de Kasteellaan vormen.



Het overige en overgrote gedeelte van het landgoed bestaat uit natuur en 'groen' in diverse vormen: natuurlijk grasland, een eikenlaan, natuurvriendelijke oevers langs de Leij, bos en natuurlijke bosranden/natuurlijke boszomen zullen een landschappelijke eenheid vormen.

De voorgestane elementen resulteren in een transformatie van het gebied naar een inrichting- en gebruiksvorm die de landschappelijke karakteristiek versterkt en de beleefingswaarde en de natuurwaarde verhoogt. Op een relatief kleine oppervlakte worden veel elementen gecombineerd.

In oppervlaktes betekent dit dat in het plangebied van 15 hectare, minimaal 7,5 hectare landbouwgrond omgevormd zal worden naar natuur. De overige gronden, circa 6,75 hectare (7,5 ha minus de bouwblokken) blijven in agrarisch gebruik.

4.2.3 Bebouwing en tuin

De 'kern' van het nieuwe landgoed en meest beeldbepalende factor vormt de nieuwe bebouwing. De nieuwe bebouwing op landgoed Sandtstaete wordt niet geclusterd gerealiseerd. Het realiseren van een bebouwingscluster met drie wooneenheden op één plek zou een te grote belasting van de zichten en de structuur van het landschap betekenen. Daarnaast zou een dergelijk cluster van nieuwbouw kunnen gaan concurreren met het kasteel.

De bebouwing van het landgoed bestaat uit een samenhangend geheel van verschillende gebouwen op verschillende locaties:

- 1 rentmeesterswoning (circa 950 m³);
- 2 landhuizen (à circa 1500 m³).

De hoofdgebouwen zijn op enige afstand van de Kasteellaan gelegen, waardoor de aparte status van de bebouwing wordt benadrukt. Beide hoofdgebouwen worden met de voorgevel naar de weg gericht en worden direct ontsloten door de Kasteellaan via een nieuw aan te leggen eikenlaan.

Door de oriëntatie van de hoofdgebouwen is sprake van een sterke beeldbepalende eenheid, die is verankerd in de structuur van het landgoed. De terreinen direct rondom de hoofdgebouwen zijn bestemd voor privégebruik en om die reden niet toegankelijk. De hoofdgebouwen zijn zichtbaar vanaf verschillende plekken op het landgoed en aangrenzende woonwijken van Loon op Zand.

De inrichting van het terrein rondom de hoofdgebouwen bestaat uit enkele bomen, die kunnen uitgroeien tot monumentale beplanting. Deze beplanting vormt een groen casco en garandeert het landgoedkarakter in de toekomst. De inrichting van de tuinen kan door de toekomstige bewoners uitgewerkt worden, mits de bomen als basis blijven gehandhaafd. De vereiste parkeerplaatsen worden direct rondom de nieuwe bebouwing gerealiseerd en zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken.

De rentmeesterswoning ligt direct aan de Kasteellaan en vormt op die manier een onderdeel van de lintbebouwing langs de Kasteellaan. De verschijning van de rentmeesterswoning is ondergeschikt aan de beide hoofdgebouwen. Voor de inhoud van de rentmeesterswoning wordt om die reden ook niet voor de maximale toegestane omvang van 1500 m³ gekozen, maar voor een omvang van circa 950 m³. De exacte inhoud zal mede afhankelijk zijn van het ontwerp van de bebouwing en de uitstraling die de bebouwing daardoor krijgt. De rentmeesterswoning dient wel de uitstraling en allure van een landhuis te verkrijgen en in het beeld zich gaan verhouden tot een woning van circa 950 m³.

De inrichting van de tuin wordt aan de toekomstig bewoners van de rentmeesterswoning overgelaten. Bij de rentmeesterswoning heeft de inrichting van de tuin, naast een sierfunctie, ook een functionele invulling in de vorm van een boomgaard, die wordt omzoomd door een meidoornheg. De boomgaard heeft een oppervlakte van 50 x 30 meter en bestaat uit 15 bomen. De hoogstamsoorten zijn allen inlandse rassen. Het grasland onder de bomen

wordt ingericht en beheerd als halfnatuurlijk grasland. Afhankelijk van de wens van de eigenaar is het mogelijk de boomgaard (extensief) te begrazen. Indien hier niet voor wordt gekozen wordt maaibeheer nagestreefd (zoals omschreven in de paragraaf 'halfnatuurlijk grasland').

De meidoornheg heeft een plantdichtheid van minimaal 400 stuks per 100 meter. De heg zal een breedte van ongeveer 1 meter krijgen en een lengte van 160 meter.

4.2.4 Solitaire bomen, lanen en bomenrijen

De opgaande beplanting vormt een belangrijk onderdeel van het coulisselandschap en zal om die reden ook een vooraanstaand onderdeel van het landgoed vormen.

Door het bewust planten van solitaire bomen, lanen, en bomenrijen op strategische plekken op het landgoed kunnen zij uitgroeien tot monumentale elementen in het landschap.

Centraal op het landgoed, parallel aan een bestaande zandpad wordt een nieuwe rij eikenbomen geplant. Ook beide hoofdgebouwen worden ontsloten door een nieuw aan te planten eikenlaan. Op het landgoed en in de tuinen van de woningen worden verspreid inheemse solitaire bomen geplant, zoals zomereik en beuk.

De bomen worden zo geplant dat zij voldoende ruimte hebben om uit te groeien tot monumentale beplanting en worden daarom op 10 meter van elkaar geplant.

De bomen en bomenlaan vormen een goede habitat voor verschillende soorten vleermuizen en struweelvogels.

4.2.5 Halfnatuurlijk grasland

Voor de inrichting van landgoed Sandtstaete wordt gekozen voor natuurontwikkeling die aansluit bij de omgeving: natuurlijk grasland, omgeven door bossen. De huidige landbouwgronden zullen daarom worden omgevormd.

Een halfnatuurlijk grasland is een extensief beheerd grasland met minimaal 15 inheemse plantensoorten inclusief mossen per 25 m² grasland.

Indien er sprake is van een zeer soortenarme uitgangssituatie (productiegrasland of akker) zijn er diverse opties voor de inrichting/ontwikkeling van een halfnatuurlijk grasland:

- op akkers dient de eerste 2 jaar maïs of graan verbouwd te worden zonder bemesting. Na het tweede jaar wordt het perceel braak gelegd of wordt bermmaaisel uitgelegd om natuurlijke ontwikkeling een kans te geven;
- productiegrasland dient gedurende de eerste 3 jaar minimaal 2 maal per jaar gemaaid te worden, waarvan de eerste keer begin mei. Het maaisel wordt afgevoerd en de percelen worden niet bemest;

- om de omvorming te versnellen kan na bovenstaande maatregelen het perceel ingezaaid worden met een gras-kruidentmengsel dat samengesteld is uit soorten die kenmerkend zijn voor het betreffende bodemtype (bron: Brabants Landschap).

De plantensoorten in halfnatuurlijk grasland kunnen zijn: wilde averuit, voorjaarszegge, vroege zegge, kleine steentijm, steenanjer, zandwolfsmelk, sikkellaver, walstrobremraap, rode bremraap, voorjaarsganzerik, veldsalie, tripmadam, zacht vetkruid, kleine ruit, grote tijm, gestreepte klaver, brede ereprijs, liggende ereprijs, smal fakkelgras, duifkruid, overblijvende hardbloem.

De fauna kan bestaan uit: kwartel, patrijs, grauwe klauwier, geelgors, roodborsttapuit, steenuil, oranje zandoogje, bruin dikkopje, icarusblauwtje, hooibeestje, kleine vuurvlieder, argusvlinder, bruin blauwtje, grashommel, levendbarende hagedis, ondergrondse woelmuis, veldspitsmuis.

4.2.6 Bos en zoom

Aan de zuidzijde van het landgoed worden een nieuwe zoom en bosrand gerealiseerd met een oppervlakte van circa 1 hectare. Deze heeft enerzijds als doel om de bosrand te verfraaien en het zicht op de achterliggende boomweide vanaf het landgoed te beperken. Anderzijds biedt een goed ingerichte zoom tal van habitats voor flora en fauna. De soorten die geplant worden, zijn inheemse boom- en struiksoorten die de zandgronden als natuurlijke groeiplaats kiezen. De bosvegetatie zal bestaan uit zomereik en berk. In de mantel zullen braam, vlier, wilde kamperfoelie, wilde lijsterbes en hazelaar worden aangeplant. De zoom bestaat onder meer uit vingerhoedskruid, en adelaarsvaren.

De voorkomende fauna in deze zoom zal onder meer bestaan uit: groene specht, kwak, steenuil, wielewaal, torenvalk, blauwborst, geelgors, das, ree, haas, spitsmuis en diverse vlindersoorten.

4.2.7 Natuurvriendelijke oevers langs de Leij

De Zandkantse Leij vormt, landschappelijk en aardwetenschappelijk gezien, een karakteristiek ruimtelijk element in dit gebied. De “Zandkantse Leij” is nu echter een kleine, onopvallende watergang, die slechts periodiek watervoerend is. Door het opschonen en herinrichten van de Leij krijgt deze een natuurlijker karakter en wordt beter beleefbaar.

Daarvoor worden de oevers verflauwd en worden de oevers zeer extensief gemaaid. De bodem wordt afgegraven vanaf de gemiddelde waterlijn tot aan de bovenkant van het huidige maaiveld met een talud van minimaal 1: 3 (zie afbeelding). De oever heeft een breedte van tenminste 3 meter en wordt slechts eenmaal per jaar gemaaid.

Hoewel de waterloop slechts periodiek watervoerend is, betekent deze ingreep toch dat de beleefbaarheid en natuurwaarden van de loop verbeterd worden.

4.2.8 Wandelpad

Landgoed Sandtstaete zal grotendeels openbaar toegankelijk zijn. Door de duurzame groene inrichting en de ligging grenzend aan de bebouwde kom van Loon op Zand, vormt het landgoed een aantrekkelijk uitloopegebied. De behoefte aan een duurzaam groen uitloopegebied wordt vergroot door de ruimtelijke ontwikkelingen die rondom het landgoed plaats gaan vinden. Het landgoed zal een groene tegenhanger zijn van de nieuwe ontsluitingsweg voor de wijken Molenwijk en Molenwijk- Zuid.

Het bestaande netwerk van wandelroutes en paden vormt een goede basis voor de toegankelijkheid. Deze zandpaden sluiten aan op de stedenbouwkundige structuur van de kern, waardoor een optimale ontsluiting vanuit de kern is gegarandeerd.

Het landgoed is tevens vanaf de Kasteellaan toegankelijk. Hier wordt een smal wandelpad aangelegd tussen de bestaande beplanting ten zuiden van de te ontwikkelen woning. Aan de zuidzijde van het landgoed sluiten de wandelpaden aan op de recreatieve padenstructuur in het bestaande bos.

Op het landgoed zal ongeveer 1500 meter wandelpad aanwezig zijn, waarvan ongeveer 700 meter in de huidige situatie reeds aanwezig is. Deze hele lengte is onverhard en behoudt op die manier de huidige karakteristiek. Het wandelnetwerk sluit aan op het reeds bestaande wandelpadennetwerk in de omgeving.

4.2.9 Ontsluiting en parkeren

Voor de ontsluiting van het landgoed wordt grotendeels gebruik gemaakt van de bestaande ontsluitingsmogelijkheden. Zoals hiervoor al aangegeven worden nieuwe paden en wegen zo goed mogelijk aangesloten op de bestaande paden- en wegenstructuur. Ten behoeve van de ontsluiting van de woningen wordt één nieuwe ontsluiting op de Kasteellaan gemaakt. Door gecombineerd gebruik van ontsluitingen kan hiermee volstaan worden.

Bij de woningen wordt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. Dit betekent dat in totaal bij de woningen ruimte voor 7 parkeerplaatsen aanwezig moet zijn. Gelet op de royale omvang van de kavels kan hierin op eigen terrein worden voorzien.

Vooralsnog zijn voor bezoekers van het landgoed geen parkeerplaatsen voorzien. Er wordt vanuit gegaan dat bezoekers voornamelijk te voet (of op de fiets) uit de aangrenzende kern zullen komen. Mocht blijken dat ook bezoekers met de auto komen, dan zullen hiervoor parkeerplaatsen binnen het landgoed worden ingericht.

5 OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Bodem

De locatie voor het landgoed met daarin de drie woningen is thans nog in gebruik als agrarisch gebied (weiland en akkerland). Gelet op de voorheen gevoerde agrarische activiteiten is onderzoek naar mogelijke verontreinigingen van de bodem noodzakelijk. Derhalve is het 'Vooronderzoek Landgoed Sandtstaete te Loon op Zand Gemeente Loon op Zand' (Rapportnr. 10061464, Econsultancy, 29 juni 2010) uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725. De conclusie van het onderzoek luiden als volgt:

- er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de onderzoekslocatie te verwachten;
- op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen bouwplannen op de onderzoekslocatie;
- de onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

Het bodemonderzoek is als losse bijlage beschikbaar.

5.2 Geluid

Het landgoed met de daarin opgenomen woningbouwmogelijkheden is gelegen binnen de geluidzone van de Kasteellaan en de nieuw te realiseren Rondweg. Derhalve is akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting op de gevels van de toekomstige woningen. In het rapport 'Geluidbelasting wegverkeer op woningen landgoed Sandtstaete Kasteellaan te Loon op Zand' (Opdrachtnr. 09-261, Adviesburo Vanderboom BV, 22 maart 2010) wordt het volgende geconcludeerd:

- voor de dichtst bij de Kasteellaan gelegen woning bedraagt de geluidbelasting 52 dB ten gevolge van het wegverkeer op de Kasteellaan. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. De maximale hogere waarde van 53 dB wordt niet overschreden;
- het treffen van maatregelen is niet mogelijk of ongewenst. Vergroting van de afstand van de betreffende woning tot de Kasteellaan is niet mogelijk omdat deze woning al achter op het perceel is geplaatst. Het aanbrengen van een zeer stil wegdek is voor één woning niet kosteneffectief. Het aanbrengen van een geluidscherm is landschappelijk ongewenst;
- voor de betreffende woning dient een hogere waarde te worden aangevraagd voor wegverkeer op de Kasteellaan;
- voor de betreffende woning zijn voor de westgevel op de verdieping aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig, zodanig dat de karakteristieke geluidwering 21 dB bedraagt.

Het akoestisch onderzoek is als losse bijlage beschikbaar.

5.3 Luchtkwaliteit

Het doel van de Wet luchtkwaliteit, oftewel titel 5.2 van de Wet milieubeheer, is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging.

Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als aan een 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, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

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. Projecten die de concentratie NO₂ of fijn stof met meer dan 3 % (van de grenswaarde van de jaargemiddeldeconcentratie van PM₁₀ of NO₂, 40 µg/m³, dus 0,4 µg/m³) verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor een stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit.

Het voorliggende plan voorziet in de realisering van 3 woningen. Uitgaande van het 1% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. De grens van 3% wordt overschreden als sprake zou zijn van de nieuwbouw van meer dan 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en de nieuwbouw van meer dan 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (Ministerie van VROM, Handreiking luchtkwaliteit: niet in betekendende mate bijdragen, d.d. mei 2008). Geconcludeerd wordt dat voor het plangebied geen onderzoek luchtkwaliteit behoeft te worden uitgevoerd.

5.4 Milieuzonering

5.4.1 Hindercirkels

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven. Voor wat betreft de onderbouwing daarvan dient in eerste instantie te worden uitgegaan van de brochure VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. De brochure geeft minimale afstanden vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie die aangehouden moeten worden. De aan te houden afstanden van de brochure zijn opgezet voor inwaarts en uitwaarts zoneren en bevatten vanuit de milieugevoelige functie gezien een bufferzone.

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding aangebracht te worden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Te denken valt bijvoorbeeld aan stankhinder van agrarische bedrijven en hinder van bedrijven die verspreid in de wijk en in de directe omgeving aanwezig zijn.

In de directe omgeving zijn de volgende niet-agrarische bedrijven aanwezig:

- Kasteellaan 22:
sierbestratingsmaterialen: SBI-2008: 46735, categorie 3.2, afstand 100 m;
- Kasteellaan 22a:
kwekerij/hoveniersbedrijf SBI-2008: 016, categorie 3.1, afstand 50 m;
- Kasteellaan 29:
een horeca-/recreatiebedrijf SBI-2008: 553,552, categorie 3.1, afstand 50 m.

De locatie van de meest noordelijke woning valt binnen de afstand van 100 m rond het bedrijf in sierbestratingsmaterialen. Daarbij kan worden opgemerkt dat de afstand tussen de nieuwe woning en het perceel van het bedrijf ten minste 84 m bedraagt. De eigenlijke bedrijfsactiviteiten vinden niet direct aan de weg plaats, maar enige meters daarachter. Feitelijk is sprake van een afstand van circa 90 m.

Daar komt bij dat de afstand van 100 m een indicatieve afstand is voor het aspect geluid, die geldt voor een rustige woonomgeving of een rustige buitengebiedsituatie. Daar is in onderhavige situatie geen sprake van. De omgeving bestaat uit een doorgaande weg met daaraan verspreid diverse bedrijven en burgerwoningen. Dit brengt sowieso al een grotere mate van verstoring met zich mee. Zoals onder 5.2 reeds aangegeven geldt voor de dichtst bij de Kasteellaan te situeren woning vanwege het wegverkeerslawaai een hogere grenswaarde van 52 dB.

Conform het Activiteitenbesluit mag het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau voor geluid vanwege de bedrijfsactiviteiten op de gevel van gevoelige gebouwen ten hoogste 50 dB(A) bedragen. De beperkende factor in deze vormt dan de bestaande woning Kasteellaan 21. Deze woning is aanmerkelijk dicht bij het bedrijf in sierbestratingsmaterialen gelegen dan de nieuwe woningen. Aangenomen mag worden dat de geluidsbelasting op de nieuwe woningen derhalve in ieder geval onder de ten hoogste toelaatbare 50 dB(A) zal liggen. Andersom vormen de nieuwe woningen daardoor ook geen extra belemmering voor de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf. Zoals gezegd vormt de dichterbij gelegen bestaande woning Kasteellaan 21 voor de bedrijfsactiviteiten reeds de beperkende factor.

Voorgaande overziend is het gerechtvaardigd om aan niet uit te gaan van de indicatieve afstand van 100 m en de wel aanwezige afstand van 84 m als voldoende te kwalificeren voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de meest noordelijke woning, zonder extra belemmeringen voor de bedrijfsvoering bij het bedrijf in sierbestratingsmaterialen.

5.4.2 Geurhinder

Per 1 januari 2007 is de nieuwe wet Geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet biedt een toetsingskader voor de beoordeling van geurhinder vanuit dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv beschrijft de grenswaarden voor de toelaatbare geurbelasting bij woningen in "odour units" per kubieke meter lucht. Tevens zijn er in de Wgv minimum afstanden vastgelegd tussen stallen en geurgevoelige objecten (alle woningen van derden en recreatiewoningen). Dit hangt af van de diercategorie die gehouden wordt. Voor paarden, koeien e.d. zijn standaardafstanden vastgesteld, afhankelijk van het gebied waar de woning ligt.

Het toetsingskader voor geurhinder van veehouderijen heeft gevolgen voor zowel bestemmingsplannen buitengebied als voor ruimtelijke plannen die in of grenzend aan het buitengebied voorzien in nieuwe gevoelige functies:

- in bestemmingsplannen buitengebied is de Wvg het toetsingskader om de ontwikkelingsmogelijkheden voor veehouderijen en de ontwikkelingsmogelijkheden van nieuwe gevoelige functies, onder meer ter vervanging van vrijkomende agrarische bedrijven, te bepalen;
- voor ruimtelijke plannen voor nieuwe gevoelige functies moet worden onderzocht of naburige veehouderijbedrijven door de ontwikkeling niet in hun functioneren worden belemmerd en of ter plaatse een goed respectievelijk aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd ("goede ruimtelijke ordening")

In de omgeving van de locaties voor de drie nieuwe woningen zijn geen veehouderijen aanwezig, waarvan de aan te houden afstanden tot aan of over de locaties reiken. Andersom betekenen de drie woningen geen beperking voor veehouderijen in de omgeving. Het dichtst bij gelegen agrarisch bedrijf betreft de melkveehouderij Kasteellaan 19. De afstand van de stallen van dit bedrijf tot het plangebied bedraagt ongeveer 325 m. Op basis van de Wvg dient bij dit soort bedrijven in het buitengebied een afstand van 50 m tot geurgevoelige objecten, zoals woningen, te worden aangehouden.

5.5 Externe veiligheid

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

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

Deze risicobronnen moeten getoetst worden aan de huidige wet- en regelgeving. Op basis van de signaleringskaart van de gemeente Loon op Zand kan geconcludeerd dat er ter plaatse van de geprojecteerde woningen geen risicobronnen aanwezig zijn. Bij het horeca-/recreatiebedrijf vindt wel opslag van gevaarlijke stoffen plaats. De daarbij behorende 'risicocontour 10-6/jr' voor het plaatsgebonden risico is beperkt van omvang en reikt niet tot buiten het perceel van het betreffende bedrijf.



De 'effectafstand 1% letaliteit', van belang voor het groepsrisico, reikt wel tot buiten het perceel, maar niet tot aan de geprojecteerde woningen. De opslag vormt derhalve geen beperking voor de nieuwe woningen.

Daarnaast loopt ten noorden van het landgoed een buisleiding van Northern Petroleum Nederland. Rond deze buisleiding is eveneens een 'risicocontour 10-6/jr' voor het plaatsgebonden risico aanwezig. Daarnaast is sprake van een 'invloedsgebied', van belang voor het groepsrisico. De leiding loopt door het plangebied. Er is ter plaatse geen risicocontour 10-6/jr aanwezig. Het plangebied ligt wel in het invloedsgebied van de buisleiding. Het invloedsgebied ligt echter net niet ter plaatse van de geprojecteerde woningen, het achterste deel van de achtertuinen is wel gelegen binnen dit invloedsgebied. In de toekomstige situatie, waarin het landgoed grotendeels zal worden opengesteld voor wandelaars, zal binnen het invloedsgebied door de aanwezigheid van die wandelaars sprake zijn van een zeer beperkte toename van het groepsrisico (ook nu zijn reeds enkele wandelpaden in het gebied aanwezig). De toename is dusdanig beperkt ingeschat, dat het opstellen van een afzonderlijke verantwoordingsparagraaf niet noodzakelijk wordt geacht. De beperkte toename van het groepsrisico wordt door burgemeester en wethouders van de gemeente Loon op Zand aanvaard. De aanwezigheid van de leiding vormt derhalve geen belemmering voor de realisering van de woningen.

5.6 Watertoets

5.6.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders. Het planvoornemen is in het kader van de Watertoets voorgelegd aan Waterschap De Dommel en Waterschap Brabantse Delta.

Het plangebied zelf is gelegen binnen het werkgebied van Waterschap De Dommel. Echter de sloot, die de noordoostelijke begrenzing vormt van het plangebied, maakt deel uit van het werkgebied van Waterschap Brabantse Delta.

5.6.2 Waterbeheerplan Krachtig Water (Waterschap De Dommel)

In het waterbeheerplan “Krachtig Water” beschrijft Waterschap De Dommel de doelen en inspanningen voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. In het waterbeheerplan wordt een indeling in thema's gemaakt:

1. droge voeten: voor het thema 'droge voeten' worden gestuurde waterbergingsgebieden aangelegd, zodat de kans op regionale wateroverlast in 2015 in bebouwd gebied en een deel van de kwetsbare natuurgebieden acceptabel is. In beekdalen die in zeer natte perioden van oudsher overstromen, wordt geen overstromingsnorm toegepast;
2. voldoende water: voor 'voldoende water' worden de plannen voor het gewenste grond- en oppervlakteregime (GGOR) in zowel landbouw- als natuurgebieden uiterlijk in 2015 vast. Met de realisatie van maatregelen in de belangrijkste verdroogde natuurgebieden (Topgebieden) wordt stevig aan de slag gegaan;
3. natuurlijke water: voor het thema 'natuurlijk water' wordt de inrichting en het beheer van onze watergangen gericht op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te halen wordt verder gegaan met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie. Deze maatregelen worden zoveel mogelijk uitgevoerd per gebied, in één samenhangend maatregelenpakket met herstel van Topgebieden en verbetering van de water(bodem)kwaliteit;
4. schoon water: voor 'schoon water' wordt het proces van samenwerking met gemeenten in de waterketen doorgezet. Verder wordt een deel van de rioolwaterzuiveringen vergaand verbeterd om te voldoen aan de Kaderrichtlijn Water. Er worden bron- en effect-gerichte maatregelen genomen om kwetsbare gebieden te beschermen;
5. schone waterbodem: bij het thema 'schone waterbodems' worden vervuilde waterbodems aangepakt in samenhang met beekherstel;
6. mooi water: voor 'mooi water' wordt bij onze inrichtingsprojecten de waarde van water vergroot voor de mens. Daarvoor wordt ruimte geboden aan recreatiemogelijkheden, landschap en cultuurhistorie.

Het planvoornemen gaat uit van de realisering van een landgoed, inclusief de bouw van drie woningen. Het aandeel verhard oppervlak in het plangebied zal hierdoor toenemen. Echter gezien de beperkte omvang van de ingreep is de verwachting dat de gevolgen voor de waterhuishouding gering zullen zijn ten opzichte van de oorspronkelijk situatie. Het planvoornemen is niet in strijd met de genoemde thema's.

5.6.3 Kadernota Stedelijk water (Waterschap De Dommel)

In de kadernota “Stedelijk water” geeft het waterschap aan op welke wijze invulling kan worden gegeven aan de realisatie van duurzaam stedelijk water. Daarbij geldt als doelstel-

ling dat het bebouwd gebied geen nadelige invloed heeft op de lokale en regionale watersystemen en zo mogelijk een bijdrage kan leveren aan het herstel van de watersystemen zonder dat dit tot overlastsituaties elders leidt.

Om de invloed van het stedelijk gebied op het watersysteem te minimaliseren, moet verstandig omgegaan worden met de neerslag in het gebied. Het zonder meer afvoeren van neerslag via de riolering is de meest storende koppeling tussen waterketen en watersysteem.

Uitgangspunt in dezen is dan ook, dat relatief schoon regenwater niet naar een rioolwaterzuivering afgevoerd wordt. De voorkeursvolgorde voor de behandelwijze van het betrekkelijk schone water is:

- hergebruik;
- infiltreren (mits geen mobilisatie van verontreiniging als gevolg);
- afvoer naar oppervlaktewater;
- afvoer naar riolering via een verbeterd gescheiden stelsel.

5.6.4 Keur Oppervlaktewateren (Waterschap De Dommel)

Het waterschap is verantwoordelijk voor de waterhuishoudkundige verzorging (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de “Keur Oppervlaktewateren Waterschap De Dommel” 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 om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd zonder een ontheffing van het Waterschap De Dommel.

Op de keurkaart zijn geen waterlopen aangegeven binnen het plangebied van het landgoed. Delen van het plangebied vallen binnen de Keur beschermingsgebieden. Dit betreft echter niet de locaties waar de drie nieuwe woningen zijn voorzien.

5.6.6 Beleidsnotitie Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk (Waterschap De Dommel)

In het watertoetsproces is ‘hydrologisch neutraal ontwikkelen’ een belangrijk kwantitatief beleidsuitgangspunt. In de beleidsnotitie ‘Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk’ wordt meer duidelijkheid gegeven over het begrip ‘hydrologisch neutraal bouwen’. In de beleidsnotitie “Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk” zijn voor de toetsing drie methodieken onderscheiden met een verschillend detailniveau:

1. de kengetallen methode,
2. het bakjesmodel en
3. een (geo)hydrologische modellering.

Het toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool) vervangt de 'kengetallen methode' en het 'bakjesmodel'. In de HNO-tool is echter geen onderscheid gemaakt tussen de kengetallenmethode of het bakjesmodel, maar is voor alle kleine tot middelgrote plannen één eenduidig toetsinstrumentarium ontwikkeld. Daardoor kunnen er geen discussies over 'grijze gebieden' voorkomen. De HNO-tool bestaat uit een programma waarin de gebruiker de kenmerken van het projectgebied en gegevens over de systeemeisen invoert. Deze worden vervolgens getoetst op hydrologische neutraliteit.

5.6.7 Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden (Waterschap Brabantse Delta)

In de beleidsregel 'hydraulische randvoorwaarden 2009' is ondermeer het hemelwaterbeleid van Waterschap Brabantse Delta opgenomen. Dit beleid gaat uit van compenserende maatregelen bij uitbreiding van de verharding. Qua compenserende maatregelen wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

1. infiltreren;
2. retentie aanleggen binnen het plangebied;
3. retentie aanleggen buiten het plangebied;
4. berging zoeken binnen bestaand watersysteem.

Het waterschap hanteert voor de compenserende maatregelen een ondergrens van 2000 m² aan uitbreiding van de verharding. Ligt het oppervlak van de uitbreiding van de verharding beneden deze ondergrens, dan zijn geen compenserende maatregelen noodzakelijk. Het planvoornemen gaat uit van een toename van het verhard oppervlak met circa 1500 m². Het nemen van compenserende maatregelen is op basis van de beleidsregel van het Waterschap Brabantse Delta niet noodzakelijk. Een retentievoorziening is niet vereist.

Echter alleen de waterloop, die de noordelijke begrenzing van het plangebied vormt, maakt deel uit van het werkgebied van Waterschap Brabantse Delta. Derhalve is de beleidsregel niet van toepassing op het resterende plangebied en dient voldaan te worden aan het beleid en de regelgeving het Waterschap De Dommel.

Op de schouwkaart van het Waterschap Brabantse Delta is de waterloop aangeduid als een 'categorie A waterloop'.

5.6.8 Invloed planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van realisering van drie woningen binnen een nieuw landgoed. Het verhard oppervlak zal ten aanzien van de bestaande situatie toenemen. Thans is het agrarisch in gebruik zijnde gebied geheel onbebouwd en onverhard.

Conform het beleid van de waterschappen en de provincie (WHP) dienen nieuwe plannen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Dit wil zeggen dat de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke afvoer uit het gebied niet overschreden worden en de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) niet worden verlaagd.

Algemene gegevens			
Contactpersoon waterschap:			
Contactpersoon initiatiefnemer:			
Naam project:	Landgoed Sandtstaete		
Datum:	28-04-2011		
Algemene opmerkingen (in rapport):	Interne opmerkingen (niet in rapport):		

Kenmerken projectgebied		Systeemeisen aan berging in projectgebied	
Bruto oppervlak projectgebied	15000 m²	Dimensies voorziening	
Bestaand verhard oppervlak	0 m²	Lengte voorziening	40.0 m
Nieuw totaal verhard oppervlak	1500 m²	Talud voorziening (1x)	1.0
Netto te compenseren oppervlak	1500 m²	Maximale peilstijging (in normaal nat jaar)	0.3 m
Hiervan is type 1 (volledig verhard)	1200 m²	Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario	0.5 m
Hiervan is type 2 (semi-verhard)	300 m²	Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario	0.6 m
Infiltratiepercentage semi-verhard oppervlak	50 %	Afvoercoëfficiënt voorziening	
Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak	11.3 m + NAP	Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario	0.33 l/s/ha
GHG	10.5 m + NAP	☒ Aanpassen parameter voor T=100 jaar scenario	
Infiltratiesnelheid bodem	0.6 m/dag	Afvoercoëfficiënt bij T=100 jaar scenario	0.66 l/s/ha

Bereken

Resultaten	
Totale benodigde berging in projectgebied	
Berging voor infiltratie	10 m³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	69 m³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	93 m³
Ontwerp infiltratievoorziening	
Ruimtebeslag	47 m²
Maximale berging in normaal nat jaar	10 m³
Maximale ledigingsstijd in normaal nat jaar	12 uren
Berging bij extreme neerslag	
T=10 jaar	20 m³
T=100 jaar	24 m³
Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties	
Ruimtebeslag	157 m²
Berging bij T=10 jaar	69 m³
Berging bij T=100 jaar	93 m³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0.2 m³/uur
Berging tussen de stoepanden	
Berging bij T=100 jaar	9 m³

Info Sluiten Afdrukken

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteren waterschappen het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering.

Hergebruik van hemelwater wordt met name overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Voor slechts enkele vrijstaande woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd.

Derhalve wordt uitgegaan van de infiltratie en berging van het hemelwater op eigen terrein. Daartoe zal het hemelwater dat op de nieuwe woningen en bijbehorende verhardingen valt worden opgevangen en afgevoerd naar de vijver, die in het kader van de herinrichting van het landgoed zal worden aangelegd. Deze vijver is gelegen nabij de oprijlaan naar de woningen, op korte afstand van de drie woningen. Vanuit de vijver wordt ten behoeve van extreme situaties een noodoverloop richting de watergang, die ten noordoosten van het plangebied loopt, aangelegd.

Bij de bepaling van de benodigde bergingscapaciteit met de HNO-tool (zie figuur boven) dient uitgegaan te worden van een bui die eens in de 10 jaar (T=10) voorkomt, met een doorkijk naar een bui die eens in de 100 jaar (T=100) voorkomt. In onderhavig geval zal, uitgaande van de maximale bebouwingsmogelijkheden, bij elke woning maximaal zo'n 500 m² aan verharding worden gerealiseerd. De benodigde bergingscapaciteit (T=10) moet dan circa 69 m³ in totaal bedragen (bij T=100 bedraagt deze 93 m³). De berging dient plaats te vinden boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). Deze bedraagt 0,80 m onder maaiveld. Het minimale ruimtebeslag van de vijver dient volgens de HNO-tool bij een maximaal toelaatbare peilstijging van 0,50 m ten minste 157 m² te bedragen.

Gelet op de voorgestane berging en infiltratie van het hemelwater, wordt er bij de bouw van de drie woningen gebruik gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogende materialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC, achterwege gelaten. Genoemde stoffen hopen zich op in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en de ecologie.

5.6.9 Riolering

De woningen zullen, voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel voor hemelwater en vuil water, op de bestaande riolering worden aangesloten. Hiervoor is in de Kasteellaan een drukrioleringsstelsel aanwezig. Op dit drukrioleringsstelsel wordt het afvalwater van de 3 woningen geloosd. Hiervoor zal ter plaatse van de ontsluiting op de Kasteellaan een nieuwe drukrioleringsput (pompput) moeten worden aangelegd. De huisaansluitingen van de woningen kunnen op deze put worden aangesloten. Het vuil water zal via deze drukriolering uiteindelijk afgevoerd worden naar de regionale RWZI. Het schone hemelwater wordt afzonderlijk opgevangen, geborgen en ter plaatse geïnfiltreerd.

5.7 Ecologie

Vanuit de huidige natuurwetgeving is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de in het projectgebied mogelijk voorkomende beschermde natuurwaarden. Het plan dient zowel aan de Flora- en faunawet als aan de Natuurbeschermingswet 1998 getoetst te worden. Deze natuurwetgeving kan mogelijk beperkingen opleggen aan de voorgenomen nieuwbouwactiviteiten.

5.7.1 Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming)

De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitats die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het instandhouden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en de bescherming van wilde flora en fauna.

De consequenties van de Natuurbeschermingswet voor het plangebied zijn reeds beschreven in paragraaf 2.2 Ecologische karakteristiek.

5.7.2 Flora- en faunawet (soortenbescherming)

Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor activiteiten die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, moet ontheffing worden gevraagd.

Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage 4 van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een plan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

De consequenties van de Flora- en faunawet voor het plangebied zijn reeds beschreven in paragraaf 2.2 Ecologische karakteristiek.

5.8 Archeologie en Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

In 1992 is op Malta een Europees Verdrag gesloten over het cultureel erfgoed in de bodem, het Verdrag van Valetta (kortweg: Malta). Doel van Malta is om bij ruimtelijke plannen meer en beter rekening te houden met de archeologische waarden die zich in de bodem bevinden en deze, waar mogelijk, beter te beschermen. Malta is in 1998 geratificeerd en inmiddels als wijziging van de Monumentenwet (1988) geïmplementeerd via de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Dit betekent dat bij elke nieuwe ontwikkeling, waarbij de bodem wordt geroerd, gekeken moet worden of er sprake is van archeologische waarden en/of verwachtingen.

Het plangebied heeft een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde. Gelet op de voorgenomen bouw van drie woningen is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. In het Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek perceel landgoed Sandtstaete (Econsultancy, 2010) wordt geconcludeerd dat er in het hele plangebied archeologische resten kunnen voorkomen uit alle archeologische perioden.

Uit het hierop gebaseerde selectieadvies archeologische monumentenzorg is gebleken dat er voor deellocatie 1 (de locatie van de rentmeesterswoning) een proefsleuvenonderzoek moet worden uitgevoerd, indien er ingrepen plaatsvinden dieper dan 30 cm. Aangezien er bij woningen altijd dieper moet worden gegraven dan 30 cm diende er voor deellocatie 1 een proefsleuvenonderzoek plaats te vinden.

In het Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven in het plangebied Landgoed Sandtstaete te Loon op Zand (ACVU – HBS Amsterdam, 2010) wordt op basis van de verzamelde gegevens en de interpretatie daarvan geconcludeerd dat in het onderzoeksgebied geen behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. In het kader van de archeologische monumentenzorg zijn er dan ook geen maatregelen nodig voor de geplande nieuwbouw. Dit laat onverlet dat indien tijdens de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen deze dienen te worden gemeld bij het bevoegd gezag, conform artikel 53 van de monumentenwet 1988.

5.8.2 Cultuurhistorie

De ontstaansgeschiedenis en nog aanwezige cultuurhistorische waarden zijn reeds in paragraaf 2.1 beschreven. Met het planvoornemen zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding. Het oorspronkelijke straten- en verkavelingspatroon blijft intact.

5.9 Duurzaam bouwen

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Loon op Zand heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

De drie nieuw te bouwen woningen zullen voldoen aan de prestatienormen, zoals die zijn opgenomen in het Convenant Duurzaam Bouwen van de gemeente Loon op Zand. Bij het ontwerp van de woningen wordt hiermee rekening gehouden.

6 KABELS EN LEIDINGEN

6.1 Gemeentelijke leidingen

Voor dit plan zijn de gemeentelijke leidingen geïnventariseerd. Binnen het plangebied zijn geen gemeentelijke leidingen aanwezig.

6.2 Overige transportleidingen

Voor dit plan zijn ook de overige leidingen geïnventariseerd. Daarbij is geconstateerd dat door een klein gedeelte van het plangebied een gastransportleiding van Northern Petroleum Nederland loopt. Rond deze leiding geldt een beschermingszone van 5 m aan weerszijden. Daarnaast is sprake van een risicocontour en invloedsgebied. Deze zijn reeds besproken in paragraaf 5.5.

7 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 gebied van het toekomstige landgoed Sandtstaete.

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 een 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.

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 een geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

7.1 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 Vergeleijkbare 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.

7.2 Toelichting op de bestemmingen

De verschillende onderdelen van het landgoed zijn conform het beoogde gebruik en de beoogde inrichting bestemd. Dit betekent dat de drie woningen onder een woonbestemming zijn gebracht, de beboste percelen onder een bosbestemming, de natuurlijke graslanden onder een natuurbestemming en de agrarische graslanden onder een agrarische bestemming. Daarbij is aansluiting gezocht bij het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied Loon op Zand. De benamingen en regels van de bestemmingen luiden zoveel mogelijk overeenkomstig die uit genoemd bestemmingsplan.

7.3 Overige bepalingen

Afwijkingen (algemeen)

De in het plan opgenomen afwijkingsmogelijkheden bieden de mogelijkheid om veranderingen relatief snel, na een korte procedure en binnengemeentelijk 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 stedenbouwkundig en/of planologisch en 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 planregels zal in de procedure namelijk niet alleen worden beoordeeld op zijn inhoudelijke aspecten en getoetst worden aan het plan, maar zal evenzeer worden bezien 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.

8 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp bestemmingsplan landgoed Sandtstaete 2010 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 Bestemmingsplan landgoed Sandtstaete”.

Het verslag is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Vervolgens zal het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

8.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de realisatie van het plan is een exploitatieovereenkomst gesloten tussen de Familie De Koster (initiatiefnemer) en de gemeente Loon op Zand. De hierop betrekking hebbende stukken zijn in een separate rapportage opgenomen. Aan de hand van deze stukken kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.