

gemeente Loon op Zand

BEHEERSVERORDENING CENTRUM KAATSHEUVEL

GEMEENTE LOON OP ZAND

STATUS: ONTWERP

beheersverordening
Centrum Kaatsheuvel
gemeente Loon op Zand

status: ontwerp
datum: 25 februari 2013
projectnummer: 202400R.2008
adviseurs: Wle en Rwi



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER

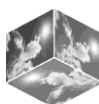


ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

INHOUD

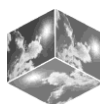
1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Besluitgebied: ligging en omgeving	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	De beheersverordening	4
1.5	Leeswijzer	6
2	PLANBESCHRIJVING	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis	7
2.2	GIS inventarisatie	8
2.3	Ruimtelijke structuur	9
2.4	Functionele structuur	9
2.5	Juridisch-planologische situatie	10
3	BELEIDSKADER	14
3.1	Bovengemeentelijk beleid	14
3.2	Gemeentelijk beleid	14
4	SECTORALE ASPECTEN	22
4.1	Milieuhygiëne	22
4.2	Bedrijven en milieuzonering	22
4.3	Waterparagraaf	23
4.4	Externe veiligheid	24
4.5	Flora en fauna	25
4.6	Archeologie en cultuurhistorie	26
5	JURIDISCHE BESCHRIJVING	27
5.1	Gehanteerde systematiek	27
5.2	Toelichting op de bestemmingen	28
5.3	Overige bepalingen	30
6	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6.2	Economische uitvoerbaarheid	31
7	PROCEDURE	32
7.1	Te volgen procedure	32
7.2	Vooroverleg en inspraak	32



BIJLAGEN

Bijlage 1 Inventarisatiekaart

Bijlage 2 Overzicht gemotiveerde functiekeuzes



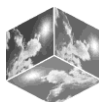


1 INLEIDING

1.1 Algemeen

In de gemeente Loon op Zand is de vraag opgekomen naar een nieuwe planologische regeling voor het besluitgebied 'Centrum Kaatsheuvel'. Dit onder meer vanwege het feit dat het voor dit gebied geldende bestemmingsplan ouder is dan 10 jaar. Dit heeft tot gevolg dat, op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan moet worden gemaakt. Op basis van artikel 3.38 Wro kan de gemeente bepalen om, in plaats van een bestemmingsplan, een beheersverordening op te stellen. Deze mogelijkheid kan alleen worden gebruikt als in het gebied geen ruimtelijke ontwikkeling is voorzien. Met andere woorden: weinig tot geen planologische veranderingen plaatsvinden dan wel in de toekomst zullen plaatsvinden. Het instrument beheersverordening is dan ook bedoeld om voor planologisch weinig dynamische gebieden het bestaande gebruik en de bouw mogelijkheden vast te leggen. 'Centrum Kaatsheuvel' voldoet aan dit vereiste, aangezien de vigerende mogelijkheden die binnen het besluitgebied worden geboden, opnieuw worden vastgelegd. Ruimtelijke ontwikkelingen, anders dan die vigerend mogelijk zijn, worden niet mogelijk gemaakt. Hiervan uitgaand is besloten voor dit gebied een beheersverordening op te stellen.

Voor het overgrote deel van de kern Kaatsheuvel is inmiddels een beheersverordening vastgesteld. De reden dat het centrumgebied van Kaatsheuvel niet is opgenomen in die beheersverordening, heeft onder andere te maken met het feit dat in dit gebied diverse ontwikkelingen gaan plaatsvinden in de toekomst. Op dit moment is echter, mede vanwege de marktsituatie, nog onbekend wanneer de ontwikkelingen in het centrum van Kaatsheuvel daadwerkelijk in gang worden gezet. In ieder geval dient rekening te worden gehouden met een doorlooptijd van minimaal 5 tot 10 jaar. Op het moment dat meer duidelijkheid is over de toekomstige ontwikkelingen in het centrumgebied, zal een structuurvisie opgesteld worden.



Gelet op het voorgaande en op het gegeven dat de gemeente Loon op Zand er naar streeft om voor 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen actueel te hebben, is het toch mogelijk voor het centrumgebied een beheersverordening op te stellen. Het is zelfs het meest geëigende middel om de genoemde streefdatum te halen. Het zal evenwel een aparte beheersverordening voor het centrum dienen te zijn, en niet alleen vanwege het feit dat de beheersverordening woongebieden al is vastgesteld.

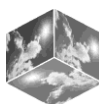
Een andere reden dat het centrumgebied niet mee is genomen in de beheersverordening voor de woongebieden, zit hem namelijk in het feit dat het twee totaal verschillende gebieden betreft. Enerzijds een woongebied waar geen ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien, ook niet op de langere termijn, en anderzijds een in potentie dynamisch centrumgebied, waar op de langere termijn wel ontwikkelingen zijn te verwachten. Zoals gezegd volstaat de lengte van die termijn evenwel om nu op dit moment te kunnen kiezen voor een beheersverordening. Op de korte termijn zijn immers geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Een laatste reden waarom voor het centrumgebied een aparte beheersverordening wordt opgesteld zit hem tenslotte in het feit dat hiermee de kans op vertragingen is voorkomen. Door het verschillende karakter van beide gebieden heeft elk gebied een eigen gebiedsspecifieke problematiek. Het zou nadelig zijn indien de problematiek van één gebied tot vertraging zou leiden voor het andere.

Doordat de grote beheersverordening voor de woongebieden inmiddels gereed is, kan in relatief korte tijd de onderhavige beheersverordening voor het centrumgebied worden opgesteld. Op die manier lukt het de gemeente om uiterlijk 1 juli 2013 een nieuwe planologisch regime voor het besluitgebied ter beschikking te hebben.

Het doel van het opstellen van een beheersverordening is, buiten de snelle en kostenefficiënte procedure, tevens de vigerende bestemmingsplannen te actualiseren naar de huidige (planologische) situatie alsmede de huidige regelgeving en inzichten. De beheersverordening zal tevens worden gedigitaliseerd om te voldoen aan de Wro en te komen tot een betere interne en externe informatievoorziening binnen de gemeente Loon op Zand.

1.2 Besluitgebied: ligging en omgeving

De gemeente Loon op Zand ligt in het groene hart van de provincie Noord-Brabant tussen de steden Waalwijk en Tilburg. Het besluitgebied is het gebied waarop de beheersverordening van toepassing is. Het besluitgebied van beheersverordening 'Centrum Kaatsheuvel' wordt gevormd door het kernwinkelgebied van Kaatsheuvel, met inbegrip van enkele kleinere woon- en werkgebieden in de schil daaromheen. Een groot deel van het besluitgebied bestaat uit het centrale gedeelte van het historische dorpslint.





luchtfoto met globaal afgekaderd besluitgebied

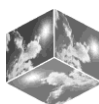
Aan de noordzijde grenst het besluitgebied aan bedrijventerrein De Kets. Ten zuiden van het besluitgebied ligt het dorps hart van Kaatsheuvel, waar ondermeer het gemeentehuis is gelegen en in de nabije toekomst nieuwe voorzieningen zullen worden gerealiseerd. Hiervoor geldt het bestemmingsplan 'Dorps hart Kaatsheuvel' uit 2009. Gelet op het feit dat dit een recent bestemmingsplan betreft en hier ontwikkelingen zijn voorzien, wordt dit gebied buiten deze beheersverordening 'Centrum Kaatsheuvel' gelaten, ook al maakt het in feite wel deel uit van het centrumgebied. Aan de oost- en westgrens van het besluitgebied ligt de woonkern van Kaatsheuvel, bestaande uit het overige gedeelte van het historische dorpslint. De historische linten zijn opgenomen in de beheersverordening Woongebieden Kaatsheuvel. De oppervlakte van het besluitgebied bedraagt circa 12 hectare.

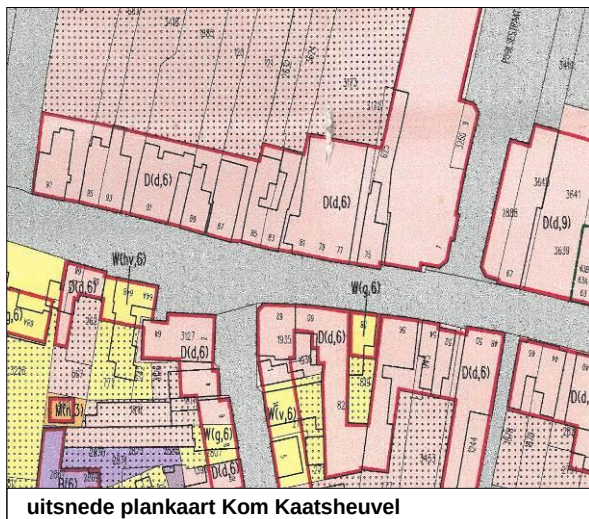
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het besluitgebied van de voorliggende beheersverordening vigeert een tweetal (grotere) bestemmingsplannen. Er is sprake daarbij van verschillende planvormen met een aantal verouderde regelingen. Daarnaast zijn in de loop der jaren diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van vrijstelling of ontheffing.

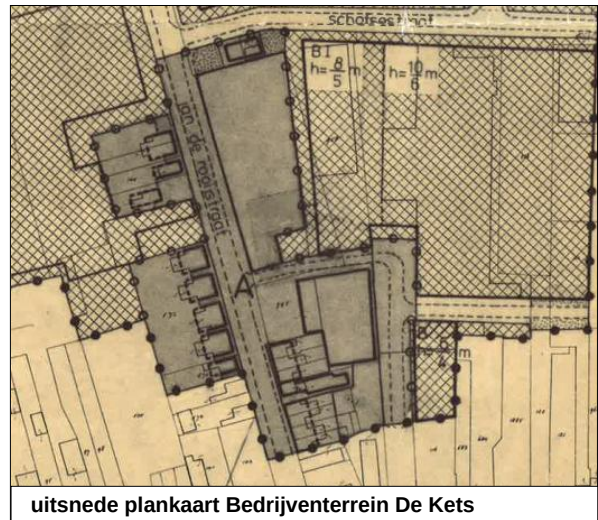
De beheersverordening 'Centrum Kaatsheuvel' vervangt alle vigerende bestemmingsplannen, uitwerkingen, vrijstellingen en ontheffingen binnen het besluitgebied. In onderstaande tabel zijn de beide vigerende bestemmingsplannen opgenomen met daarbij de data van vaststelling door de gemeenteraad en goedkeuring door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
Kom Kaatsheuvel	23 maart 2000	24 oktober 2000
Bedrijventerrein De Kets	23 januari 1992	2 september 1992





uitsnede plankaart Kom Kaatsheuvel



uitsnede plankaart Bedrijventerrein De Kets

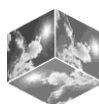
Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de vigerende bestemmingsplannen de termijn van 10 jaar overschrijden. In het kader van de Wro is het wettelijk verplicht om deze bestemmingsplannen te actualiseren, dan wel het planologisch regime vast te leggen door middel van een beheersverordening. De diverse herzieningen en vrijstellingen van de moederplannen zijn weliswaar minder oud, echter wel steeds gebaseerd op de oude regeling. De gebieden waar deze herzieningen en vrijstellingen betrekking op hebben worden derhalve tevens meegenomen in de beheersverordening.

1.4 De beheersverordening

1.4.1 Verschil bestemmingsplan-beheersverordening

Gemeenten hebben sinds de introductie van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) in beginsel de keuze tussen het vaststellen van een bestemmingsplan of een beheersverordening. De keuze voor een beheersverordening is afhankelijk van het karakter van het besluitgebied. De beheersverordening is namelijk geïntroduceerd voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien (art. 3.38 Wro). De Wro geeft niet aan wat moet worden verstaan onder een 'ruimtelijke ontwikkeling'. Dit begrip is van wezenlijk belang voor de toepassing van de beheersverordening. In de wetsgeschiedenis is hierover onder meer te vinden 'dat van een ruimtelijke ontwikkeling sprake is als het gaat om ruimtelijk relevante veranderingen in het planologisch toegestane gebruik van gronden en opstellen alsmede om bouwkundige wijzigingen van bouwwerken, waarvoor een bouwvergunning (nu: omgevingsvergunning, red.) nodig is'.

Bij de beheersverordening zal het meestal gaan om gebieden die 'af' of 'uitontwikkeld' zijn. Om te bepalen of zich ruimtelijke ontwikkelingen voordoen moet naar verleden en toekomst worden gekeken. Indien in het verleden veel ontwikkelingen hebben gespeeld, kan dat een indicatie zijn dat het om een dynamisch gebied gaat. Anderzijds heeft het begrip ruimtelijke ontwikkeling betrekking op de fase na het vaststellen van de beheersverordening. Er mogen geen toekomstige ontwikkelingen zijn voorzien. Zo kan voor een gebied nieuw beleid zijn ontwikkeld of een structuurvisie zijn vastgesteld waaruit nieuwe ontwikkelingen blijken. In een dergelijke situatie wordt de beheersverordening niet als het geëigende instrument gezien.



Bij planologisch weinig dynamische gebieden kan bijvoorbeeld gedacht worden aan natuurgebieden, maar ook volledig ontwikkelde (nieuwbouw)wijken. Voor dergelijke gebieden werden de kosten voor het maken van een bestemmingsplan door de wetgever te hoog geacht. Het instrument beheersverordening is dan ook ontwikkeld om voor planologisch weinig dynamische gebieden op een snelle en effectieve wijze het bestaande gebruik vast te leggen.

In de 'Handreiking beheersverordening' van de Vereniging Nederlandse gemeenten is onder meer aangegeven dat het begrip 'bestaand' op twee manieren kan worden gedefinieerd. Gebruik in enge zin is het gebruik dat feitelijk bestaand is op het moment van vaststellen van de beheersverordening. Gebruik in ruime zin gaat uit van het vigerende bestemmingsplan. Al het in het vigerende bestemmingsplan toegelaten gebruik en al de op basis van het bestemmingsplan toegestane bouwwerken worden in deze uitleg als bestaand beschouwd.

Cruciaal verschil met een bestemmingsplan is dat in een beheersverordening het bestaande feitelijke gebruik of de bestaande planologische situatie en dus geen planologisch relevante ontwikkelingen worden vastgelegd. Het vastleggen van deze situatie betekent niet dat een beheersverordening geen enkele ontwikkeling toestaat.

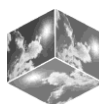
Voor gebieden waar weinig tot geen planologische ontwikkeling plaatsvindt, kan ook een conserverend bestemmingsplan worden opgesteld. Vergeleken met een conserverend bestemmingsplan biedt een beheersverordening echter enkele voordelen, zowel financieel als procedureel. Het instrument is desondanks nog niet breed toegepast.

1.4.2 Juridische status

De beheersverordening hoort tot de wettelijke categorie der verordeningen. Verordeningen zijn wetgeving in materiële zin, maar niet afkomstig van de formele wetgever. De beheersverordening wordt dan ook niet opgesteld door de formele wetgever, maar door de gemeenteraad. De bevoegdheid hiertoe wordt gegeven in artikel 3.38, eerste lid Wro. De gemeenteraad heeft (veel, maar) geen volledige vrijheid over hoe de beheersverordening er uitziet. Het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) schrijft namelijk in artikel 1.2.3 voor dat de beheersverordening langs elektronische weg wordt vastgelegd en vastgesteld. De verplichting hiertoe geldt vanaf 1 januari 2010. Tevens moet er een volledige verbeelding op papier zijn, zij het dat de elektronische versie juridisch gezien beslissend is. Ten behoeve van de digitalisering bepaalt artikel 1.2.1, tweede lid Bro ook dat een beheersverordening digitaal beschikbaar moet worden gesteld en volledig, toegankelijk en begrijpelijk moet worden verbeeld. Deze vereisten komen overeen met de vereisten die gelden voor een bestemmingsplan. Afgezien van deze wettelijke vereisten heeft de gemeenteraad de vrijheid om de inhoud van de beheersverordening naar eigen inzicht vast te stellen.

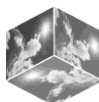
1.4.3 Procedure

In de Wro is geen bijzondere voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening opgenomen. De procedure tot vaststelling van een beheersverordening is hierdoor eenvoudiger en korter dan de vaststelling van een bestemmingsplan. Het voeren van vooroverleg met de diverse instanties en het bieden van de mogelijkheid tot inspraak voor de inwoners van Kaatsheuvel is daardoor niet wettelijk verplicht. Desalniettemin wil de gemeente Loon op Zand de mening van de inwoners en ondernemers ter harte nemen en zal derhalve mogelijkheid tot inspraak worden geboden. Ook wordt de beheersverordening in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de diverse instanties.



1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de beschrijving van het plan, waarbij, mede aan de hand van de uitgevoerde GIS inventarisatie, de ruimtelijke en functionele structuur van het besluitgebied wordt toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 in het kort het relevante (boven)gemeentelijke beleid behandeld. Hoofdstuk 4 gaat daarna in op de diverse sectorale aspecten zoals externe veiligheid, water en flora en fauna. In hoofdstuk 5 komt de juridische beschrijving van de beheersverordening aan bod, waarbij de gehanteerde systematiek wordt toegelicht. Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan, waarna in hoofdstuk 7 tenslotte de procedure wordt belicht.





impressie besluitgebied



impressie besluitgebied

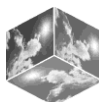
2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De kern Kaatsheuvel heeft zich ontwikkeld uit een buurtschap en wordt onder de naam 'Ketshovel' voor het eerst genoemd aan het begin van de 16^e eeuw. De eerste bebouwing bevond zich aan de noordzijde van het huidige dorp aan de Hoofdstraat en deels aan de Gasthuisstraat. Het besluitgebied vormt daarmee één van de oudste gedeeltes van het dorp. Aanvankelijk was turfwinning de grootste bron van werkgelegenheid. Daarna kwam vanwege de gunstige omstandigheden voor leerlooien de schoenmakerij opzetten. Tot na het midden van de 20^e eeuw bleef de schoenmakerij de belangrijkste tak van werkgelegenheid in Kaatsheuvel en ook nu nog is deze bedrijfstak aanwezig. Gelet op het risico dat de aanwezigheid van feitelijk slechts één bedrijfstak met zich meebrengt, zijn vanaf de jaren 50 van de vorige eeuw andere economische activiteiten ontplooid. Hieruit is onder andere attractiepark De Efteling voortgekomen.

Samen met de groei van het toerisme die dit met zich meebracht, is ook de kern Kaatsheuvel sterk gegroeid in de tweede helft van de 20^e eeuw. Vanuit de historische lintbebouwing, waaronder die in het besluitgebied, is het dorp sterk gegroeid, met name in zuidelijke richting. Ten noorden van het historische lint is een bedrijventerrein ontwikkeld. Het centrumgebied/kernwinkelgebied bevindt zich nog steeds ter hoogte van de samenkomst van de historische straten. De Efteling heeft zich, als één van de belangrijkste economische motoren van Kaatsheuvel, eveneens steeds verder uitgebreid en ligt inmiddels tegen de kern aan. Per 1 januari 2013 telt Kaatsheuvel 16.459 inwoners, waarmee het veruit de grootste kern is binnen de gemeente Loon op Zand, die in totaal 23.084 inwoners heeft. Een klein gedeelte van de inwoners woont binnen het besluitgebied, dat in functioneel opzicht grotendeels door voorzieningen wordt gedomineerd en slechts in geringe mate woningen bevat.

De bredere omgeving van Kaatsheuvel wordt aan de zuid- en oostzijde gekenmerkt door de aanwezigheid van bos- en stuifduingebieden zoals de Loonse en Drunense duinen. Aan de noord- en westzijde bevinden zich daarentegen overwegend landbouwgebieden, veelal op de locatie waar voorheen de turfwinning plaatsvond.



De bestaande situatie van het centrumgebied dient als basis voor de onderhavige beheersverordening. Het besluitgebied van de beheersverordening omvat zogezegd niet het gehele centrumgebied van Kaatsheuvel. Dat gedeelte van het centrum dat binnen het bestemmingsplan 'Dorpshart Kaatsheuvel' is geregeld, wordt buiten de beheersverordening gehouden. Het betreffende bestemmingsplan stamt uit 2009 en is daarmee vrij recent. Bovendien zijn hier de komende jaren ontwikkelingen voorzien, hetgeen een regeling in de beheersverordening niet mogelijk maakt.

2.2 GIS inventarisatie

2.2.1 Inleiding

Zoals eerder is vermeld, kan een beheersverordening zowel het bestaande feitelijke gebruik vastleggen als het vigerende planologische gebruik. In de casus 'Centrum Kaatsheuvel' zal grotendeels het bestaande feitelijke gebruik worden vastgelegd. Dit zal overwegend identiek zijn aan het vigerende planologische gebruik uit de vigerende bestemmingsplannen. In enkele gevallen is het vastleggen van het bestaande feitelijke gebruik echter niet wenselijk. In andere gevallen is bijvoorbeeld handhaving noodzakelijk. Voor deze delen van het besluitgebied zullen per geval nadere keuzes gemaakt dienen te worden. Hiervoor is het nodig om een goed beeld te hebben van de huidige situatie in het besluitgebied; een goede inventarisatie is dan ook het vertrekpunt.

Inventarisaties zijn niet nieuw en worden ook gebruikt bij bestemmingsplannen. Inventariseren gebeurt vaak door middel van veldinventarisaties, maar bij deze beheersverordening is mede gebruik gemaakt van GIS-inventarisatie.

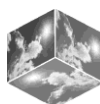
2.2.2 Werkwijze

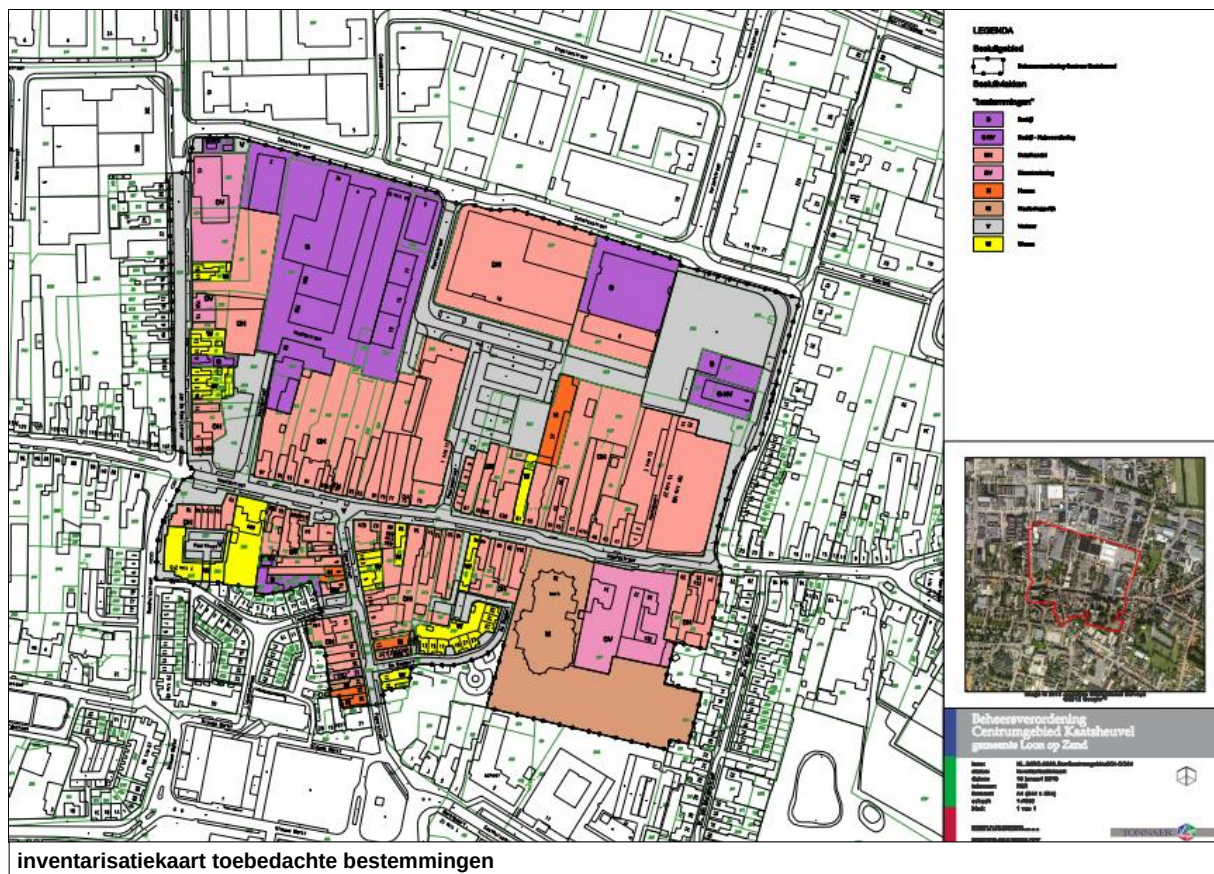
Om de bestaande situatie goed inzichtelijk te krijgen is de volgende werkwijze gehanteerd. In eerste instantie zijn de gegevens van de gemeentelijke Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) digitaal vergeleken met de bestemmingen van de moederplannen. De vigerende enkelbestemmingen zijn ten behoeve daarvan digitaal aangeleverd door de gemeente. Ook is een vergelijking gemaakt met de gegevens van de Kamer van Koophandel (bedrijvenlijst) en met de verleende horecavergunningen. Vervolgens zijn door middel van een GIS analyse de afwijkingen inzichtelijk gemaakt. Blijkt uit de gegevens van de BAG bijvoorbeeld dat het een woonlocatie betreft, maar bepaalt het vigerende bestemmingsplan dat de locatie een bedrijfsbestemming heeft, dan is sprake van een afwijking. Voor deze afwijkingen is nagekeken of in het verleden voor deze locatie een vrijstelling, ontheffing of herziening is geweest. Is dit niet het geval geweest dan is deze locatie in het veld nader geïnventariseerd.

2.2.3 Inventarisatiekaart

De resultaten en conclusies van deze GIS inventarisatie zijn als basis genomen bij het opstellen van de beheersverordening. Daartoe is in eerste instantie een inventarisatiekaart met toegedachte toekomstige bestemmingen gemaakt. Deze kaart vormt uiteindelijk de eerste aanzet tot de bij de verordening behorende verbeelding en is als bijlage 1 opgenomen bij deze toelichting.

Naast de inventarisatie van de feitelijke situatie zoals hiervoor beschreven, zijn de vigerende bestemmingsplannen inhoudelijk nader bezien op gebruiks- en bouwmogelijkheden en beschreven. Op basis van de ruimtelijke en functionele situatie alsmede (deels) het planologische regime is de bestaande situatie vastgelegd in onderhavige beheersverordening.



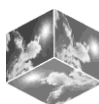


2.3 Ruimtelijke structuur

De bestaande ruimtelijke structuur van het kernwinkelgebied wordt aan de zuidzijde nog altijd grotendeels bepaald door de lintbebouwing aan de Hoofdstraat en de Peperstraat. Het noordelijke deel van het besluitgebied wordt in ruimtelijk opzicht gekenmerkt door een rationele rastervervakeling, aansluitend bij het bedrijventerrein De Kets. Als individuele ruimtelijke elementen vallen hier de relatief groot-schalige panden op. De ruimtelijke structuur van het zuidelijke deel is, met uitzondering van de kerk, veel kleinschaliger van aard. De gebouwen aan het historisch lint hebben een traditionele opbouw, overwegend opgebouwd uit 1 tot 2 bouwlagen en zijn afgedekt met een kap. Een aantal gebouwen, zoals de kerk en de panden in de noordelijke helft van het besluitgebied, zijn groter dan gemiddeld. Wat betreft vormgeving is sprake van een behoorlijke diversiteit, hetgeen mede voortkomt uit de veelheid aan functies die in het gebied voorkomt.

2.4 Functionele structuur

Het centrumgebied is logischerwijs een deel van Kaatsheuvel waar verschillende functies door elkaar heen voorkomen. De winkelfunctie is evenwel de overheersende functie binnen het besluitgebied, aangevuld met wonen, dienstverlening, horeca en maatschappelijke voorzieningen. De verkeersfunctie is tevens aanwezig en heeft overwegend een verblijfsfunctie. De Hoofdstraat heeft niet langer de functie van een doorgaande hoofdweg en voor de overige wegen in het besluitgebied is dat evenmin het geval.



Een aandachtspunt voor het centrumgebied in relatie tot het karakter van een beheersverordening is dat dergelijke gebieden met een grote diversiteit aan functies vaak dynamisch zijn en regelmatig functiewisselingen kennen. Omdat het kernwinkelgebied echter sinds jaren is gegroeid, is sprake van een gebied dat in ruimtelijk en functioneel opzicht grotendeels 'af' is. De winkels en andere voorzieningen betreffen stabiele ondernemingen, welke voor het merendeel reeds jaren op dezelfde plaats aanwezig zijn. Het aantal (grootschalige) functiewisselingen zal naar verwachting de komende jaren dan ook beperkt blijven. Dit maakt het gebied geschikt voor het toepassen van de beheersverordening. Binnen de grenzen van de in de beheersverordening opgenomen bestemmingen is evenwel ruimte voor een bepaalde mate van flexibiliteit. Er is geen sprake van het strikt bevriezen van de huidige situatie.

2.5 Juridisch-planologische situatie

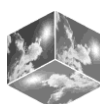
2.5.1 Inleiding

Het begrip 'bestaand gebruik' kan op twee manieren worden gedefinieerd. Gebruik in enge zin is het gebruik dat feitelijk bestaand is op het moment van vaststellen van de beheersverordening. Gebruik in ruime zin gaat uit van het vigerende bestemmingsplan. Al het in het vigerende bestemmingsplan rechtstreeks toegelaten gebruik en al de op basis van het bestemmingsplan rechtstreeks toegestane bouwwerken worden in deze uitleg als bestaand beschouwd. Naast de functionele en ruimtelijke situatie kan dus ook de planologisch c.q. juridische situatie op basis van vigerende bestemmingsplannen als bestaand worden aangemerkt.

Eerder is al aangegeven dat gekozen is om zoveel mogelijk aan te sluiten bij het bestaande feitelijke gebruik. Voor het grootste deel van het besluitgebied zal dit tevens neerkomen op het vastleggen van het vigerende planologische gebruik. In het kernwinkelgebied verandert zagezegd naar verwachting immers niet veel in pakweg tien jaar tijd. Voor sommige locaties wijkt het bestaande feitelijke gebruik af van het gebruik zoals dat in het vigerende bestemmingsplan is geregeld. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan. Ook kan sprake zijn van leegstand, waardoor in het geheel geen bestaand feitelijk gebruik aanwijsbaar is. In dergelijke gevallen staat men voor de keuze de gronden in de beheersverordening te bestemmen conform het laatst voorkomende feitelijke gebruik dan wel het vigerende planologische gebruik.

2.5.2 Afwijkende bestemmingen en leegstand

Met betrekking tot de locaties waarbij uit de inventarisatie is gebleken dat het vastleggen van het bestaande feitelijke gebruik niet mogelijk of wenselijk is, dient per geval een keuze gemaakt te worden. Voor elk van deze locaties is vastgelegd wat het (laatste) feitelijke gebruik en het vigerende planologische gebruik is. Vervolgens is per geval een gemotiveerde functiekeuze gemaakt voor de bestemming die zal worden toegekend in het kader van deze beheersverordening. In een overzicht in bijlage 2 bij deze toelichting is dit weergegeven.

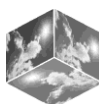


In al deze gevallen geldt dat steeds nadrukkelijk een afweging is gemaakt tussen het vastleggen van het gebruik in ruime dan wel in enge zin. Het toekennen van een ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan afwijkende bestemming wordt gedaan in de volgende situaties:

1. er is een vrijstelling, ontheffing, projectbesluit of omgevingsvergunning verleend: de feitelijk aanwezige functie wijkt legaal af van de vigerende bestemming. In de beheersverordening wordt derhalve het feitelijke gebruik (c.q. het gebruik overeenkomstig het voorafgaande planologische regime) overgenomen en wordt aan het betreffende gebied de daarbij meest toepasselijke bestemming gegeven;
2. fouten in het vigerende bestemmingsplan: enkele binnen het besluitgebied aanwezige percelen hebben in het vigerende bestemmingsplan abusievelijk een verkeerde bestemming of aanduiding gekregen. In deze beheersverordening worden deze situaties gecorrigeerd. Daarbij wordt in het overzicht bewijs aangevoerd waaruit blijkt dat inderdaad sprake is van een onjuiste vigerende bestemming en dat de nu toe te kennen bestemming legaal en conform het feitelijke bestaande gebruik is;
3. overig niet corresponderend gebruik: op een aantal locaties in de beheersverordening wordt een van het vigerende bestemmingsplan afwijkende bestemming toegekend, zonder dat sprake is van een verleende vrijstelling/ontheffing of van fouten in het vigerende plan. De reden dat dit gedaan wordt verschilt per geval, maar overwegend is sprake van reeds lang bestaand feitelijk gebruik, dat weliswaar afwijkt van het planologisch toegestane gebruik, maar wel beter aansluit bij de omgeving. Concreet wordt elk van deze situaties beoordeeld aan de hand van de onderstaande 4 punten. Wanneer daaraan wordt voldaan, wordt het toekennen van een afwijkende bestemming aanvaardbaar of zelfs wenselijk geacht:
 - a. het feitelijke bestaande gebruik moet mogelijk zijn op basis van de toe te kennen bestemming;
 - b. het feitelijke bestaande gebruik dient al geruime tijd aanwezig te zijn;
 - c. de nieuwe bestemming dient planologisch aanvaardbaar te zijn op de betreffende locatie;
 - d. er is gedurende de periode van het afwijkende gebruik geen klacht of verzoek tot handhaving ingediend met betrekking tot de betreffende locatie en handhavend optreden is ook niet wenselijk;
4. leegstand: in het geval van leegstand wordt consequent het laatst bekende legale gebruik aangehouden. Dit kan afwijken van het vigerende planologisch toegestane gebruik, maar zal in een aantal gevallen ook conform het vigerende bestemmingsplan zijn. In het laatste geval is een verdere argumentatie niet vereist, aangezien het bestaande planologische gebruik opnieuw wordt vastgelegd. Wanneer in geval van leegstand wel sprake is van het toekennen van een afwijkende bestemming, wordt dezelfde handelswijze toegepast als bij overig niet corresponderend gebruik (zie punt 3).

2.5.3 Aansluiting bij handboek en SVBP2008

Bij het toekennen van de bestemmingen zal zo veel mogelijk worden aangesloten bij de opzet van de standaardregels uit het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Loon op Zand. Ook dienen de vastgestelde beheersverordening voor de kern Kaatsheuvel en het vigerende beheersmatige bestemmingsplan voor de kom van Loon op Zand als een leidraad bij de opzet van deze beheersverordening.



Alhoewel voor het instrument beheersverordening geen strikt voorgeschreven richtlijnen gelden zoals dat met de SVBP2008 voor bestemmingsplannen wel het geval is, zal met het oog op eenduidigheid en herkenbaarheid toch grotendeels bij de systematiek van de SVBP2008 worden aangesloten.

Aangezien de vigerende bestemmingsplannen (logischerwijs) niet aan de hand van de SVBP2008 zijn opgesteld, komt de naamgeving van de bestemmingen zoals gebruikt in de vigerende bestemmingsplan niet overeen met de naamgeving van de bestemmingen in deze beheersverordening. De naamgeving van de vigerende bestemmingen 'Woondoeleinden' en 'Bedrijfsdoeleinden'/'Bedrijf' wordt in de beheersverordening derhalve respectievelijk 'Wonen' en 'Bedrijf'. Inhoudelijk worden de betreffende bestemmingen alleen in lijn gebracht met het gemeentelijke handboek, verder betreft het puur een naamsverandering.

In de vigerende bestemmingsplannen komen ook de bestemmingen 'Verkeersdoeleinden' en 'Verblijfsdoeleinden' voor. In de beheersverordening worden beide bestemmingen onder de bestemming 'Verkeer' gebracht. Op deze manier worden de vigerende regelingen voor de betreffende bestemmingen afgestemd op de SVBP2008 en het gemeentelijke handboek, zonder dat inhoudelijk significante wijzigingen optreden in de gebruikte regelingen.

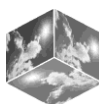
2.5.4 Uitsplitsen van bestemmingen

Voor een tweetal bestemmingen die in de vigerende bestemmingsplannen zijn opgenomen, geldt dat deze juist worden uitgesplitst naar een aantal andere bestemmingen, in plaats van samengevoegd. Het betreft de bestemmingen 'Maatschappelijke doeleinden' en 'Dienstverlening'. De bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' wordt in vrijwel alle gevallen omgezet naar 'Maatschappelijk'. Ter plaatse van de aanwezige nutsvoorzieningen geldt tevens de bestemming 'Maatschappelijk doeleinden'. Nutsvoorzieningen dienen conform de SVBP2008 echter geregeld te worden binnen de bedrijfsbestemming. De betreffende percelen krijgen derhalve de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening'.

De bestemming 'Dienstverlening' is de andere vigerende bestemming die wordt uitgesplitst. In de vigerende regelingen wordt door middel van aanduidingen aangegeven welk type dienstverlening het betreft. In de beheersverordening wordt echter, in overeenstemming met het gemeentelijk handboek, voor elk van de gebruikte typen een separate bestemming toegekend. Aldus worden naast de bestemming 'Dienstverlening' in de beheersverordening de bestemmingen 'Detailhandel' en 'Horeca', toegekend. De inhoudelijke verschillen tussen deze bestemmingen concentreren zich met name op de gebruiksregels en corresponderen met de inhoudelijke verschillen tussen de voorheen gebruikte aanduidingen. Er is geen sprake van een verruimde regeling.

2.5.5 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

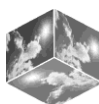
In de vigerende bestemmingsplannen zijn geen dubbelbestemmingen of gebiedsaanduidingen opgenomen. Ook in deze beheersverordening is het niet noodzakelijk om deze op te nemen, als gevolg van het ontbreken van aspecten waarvoor dergelijke beschermende regelingen vereist zijn.



Voor wat betreft de overige aanduidingen die in de beheersverordening worden opgenomen (functie-aanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen), geldt dat wordt aangesloten bij de systematiek van de SVBP2008 en het gemeentelijke handboek. Hierdoor ontstaan verschillen in de benamingen van de aanduidingen in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan. Inhoudelijk treden er echter weinig tot geen wijzigingen op in de vigerende regeling. De bestaande bouwhoogtes en bebouwingstypen worden opnieuw vastgelegd, evenals het bestaande gebruik. Waar nodig, worden in de afgelopen jaren (legaal) ontstane nieuwe functies voorzien van een nieuwe aanduiding, om zo de bestaande situatie nader vast te leggen.

2.5.6 Tot slot

Ondanks dat de planologische regeling zoals opgenomen in de beheersverordening op een aantal punten afwijkt van de regeling uit de vigerende bestemmingsplannen voor het besluitgebied, is toch sprake van een conserverende regeling. De punten waarop de nieuwe regeling afwijkt van de oude, zijn in de voorgaande paragrafen beargumenteerd. De beheersverordening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, waarmee kan worden geconcludeerd dat de bestaande situatie opnieuw wordt vastgelegd, met in achtneming van een afstemming van de regeling op actuele wetgeving en inzichten en op de gemeentelijke standaard.



3 BELEIDSKADER

3.1 Bovengemeentelijk beleid

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Deze beheersverordening richt zich echter primair op het vastleggen van de bestaande situatie. Het nationale ruimtelijke beleid, zoals met name verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, is overwegend van toepassing op nieuwe ontwikkelingen en daardoor slechts zeer beperkt dan wel niet relevant in de onderhavige situatie. Het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte. Uit dit beleid blijkt dat ook de provinciale bemoeienis met het bestaande stedelijke gebied gering is. Op het Rijks- en provinciale beleid wordt derhalve in het kader van deze beheersverordening niet nader ingegaan. Het gemeentelijke beleid is richtinggevend.

3.2 Gemeentelijk beleid

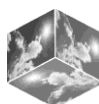
3.2.1 Structuurvisie-Plus

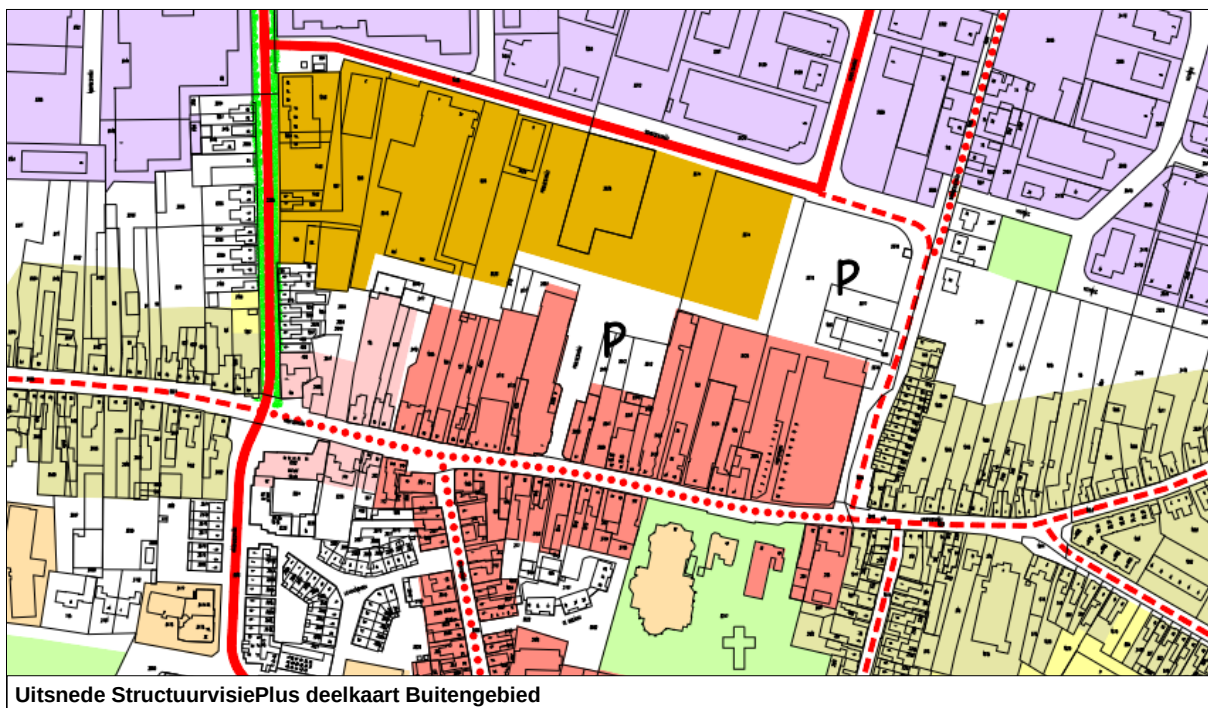
In de gemeentelijke Structuurvisie-Plus (vastgesteld 5 februari 2004) worden de kaders aangegeven voor het beheer en de ontwikkeling van het stedelijk en het landelijk gebied. De eigen identiteit van de gemeente en de diverse kernen alsmede de mogelijkheden om deze te versterken staan daarbij centraal. De structuurvisie draagt bij aan een heldere positionering van de gemeente en geeft antwoord op tal van toekomstige beleidsvraagstukken. De structuurvisie staat ook voor een duurzame structuur, waarbinnen kwaliteit geleidelijk kan groeien. Er wordt daarbij een evenwicht tussen de verschillende beleidssectoren nagestreefd.

In het verleden was binnen de gemeente Loon op Zand sprake van een afname van de stedelijke groei. Er is sindsdien veel aandacht besteed aan versterking van de kwaliteit van het woon- en leefmilieu. Dit zal ook de komende jaren nog worden voortgezet. Ten behoeve hiervan 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;
- 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.

Voor het buitengebied en de twee grotere kernen Loon op Zand en Kaatsheuvel zijn deelkaarten gemaakt waarop het beleid van de structuurvisie in kaartbeeld is vervat. Op dat deel van de deelkaart Kaatsheuvel dat betrekking heeft op het besluitgebied is te zien dat het beleid met name gericht is op het consolideren en versterken van de bestaande centrumfuncties aan de zuidzijde en volumineuze detailhandel aan de noordzijde. Ook dient voldoende ruimte voor parkeren te worden ingeruimd. In de beheersverordening worden de bestaande centrum- en parkeervoorzieningen en (volumineuze) detailhandelsvestigingen opnieuw vastgelegd.





3.2.2 Woonvisie-Plus

In samenwerking met Casade Woondiensten heeft de gemeente Loon op Zand op 14 mei 2009 de Woonvisie-Plus opgesteld. De gemeente Loon op Zand wil stevig inzetten op het behouden en versterken van de woonkwaliteit in de dorpskernen. Daarvoor formuleert zij een visie tot 2015, met een doorkijk naar 2020. Zij wil een brede en vooral ook concrete visie op de ontwikkeling van welzijn, wonen en zorg in de gemeente. Een visie die niet alleen over woningen gaat, maar juist ook over (voorzieningen voor) leefbaarheid, onderwijs, welzijn en zorg. Kortom: alle aspecten die de woonkwaliteit in de gemeente bepalen.

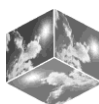
Voor het woonbeleid wordt een drietal doelstellingen geformuleerd:

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

Het bereiken van de genoemde drie doelstellingen vindt plaats aan de hand van een uitvoeringsprogramma voor het woonbeleid voor de periode 2008-2020. Hieronder is dit uitvoeringsprogramma beschreven.

Complete en robuuste kernen en wijken (1)

1. in wijken en kernen werken aan slimme functiecombinaties van voorzieningen;
2. werken aan een totaalaanbod van haal- en brengdiensten in de dorpen;
3. planologische mogelijkheden voor mantelzorgwoningen creëren;



Profileren als recreatiegemeente (2)

4. ontwikkelen van recreatiebeleid in beleidsvisie Recreatie en Toerisme;
5. de toegangswegen in de dorpskernen meer uitstraling geven door inrichting openbare ruimte en stedenbouwkundige afronding;
6. maximaal bevorderen en voorrang geven aan projecten met de meest strenge energierichtlijnen (label A++, EPC lager dan 0,5);
7. in prestatieafspraken met Casade afspraken maken over energiestaat in relatie tot woonlastenbeleid voor bestaande woningvoorraad;

Keuzemogelijkheden voor alle groepen (3)

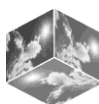
8. vergroten sociale voorraad door circa 35% van de nieuwbouw in de sociale sector;
9. stimuleren van breed aanbod van woonconcepten voor senioren met accent op grondgebonden nultredenwoningen en nultredenappartementen;
10. als richtlijn bij ontwikkeling toepassen van het basispakket Woonkeur en BTB en een pluspakket veiligheid voor woning en woonomgeving. Daarbij experimenten met Domotica stimuleren;
11. prestatieafspraken met Casade maken over het vernieuwingsprogramma om de kwaliteit van het bestaande aanbod van seniorenwoningen te verbeteren door sloop-nieuwbouw of renovatie;
12. jaarlijks toevoegen 20 eenheden (huur en koop) 'verzorgd wonen' nabij woonzorgservicezones in Kaatsheuvel en Loon op Zand;
13. onderzoek naar inzet starterslening vanuit SVN en andere financieringsmogelijkheden;
14. stimuleren van CPO door bij projectovereenkomst eisen te stellen bij locatieontwikkeling, en advisering en voorlichting aan op te richten collectieven;
15. onderzoek naar huisvestingsvraag van buitenlandse werknemers;
16. in de koopsector toevoegen van tweekappers en vrijstaande woningen;
17. samen met Casade inzet voor de huisvesting van statushouders en pardonners conform taakstelling afspreken;
18. de huidige woonwagenstandplaats normaliseren en niet meer overdragen aan Stichting Jade;

Het uitvoeringsprogramma wordt daarnaast aangevuld met de onderstaande twee programmapunten:

19. Maken prestatieafspraken met Casade;
20. Jaarlijks monitoren voortgang woonvisie en uitwerking in jaarverslag. Na vier jaar actualiseren woonbeleid.

Het uitvoeringsprogramma is per kern uitgewerkt. Daarbij is de kern Kaatsheuvel onderverdeeld naar een uitwerking voor Kaatsheuvel-West en een uitwerking voor Kaatsheuvel-Oost. Het centrumgebied valt binnen Kaatsheuvel-West, waarvoor het volgende geldt:

1. met het versterken van het profiel wordt de beeldkwaliteit bedoeld (onder andere Hilsestraat, en de Antonius / Hoofdstraat) en invalswegen (onder andere Marktstraat);
2. versterken centrum Kaatsheuvel door:
 - a. uitvoeren Bruisend Dorpshart;
 - b. kernwinkelgebied;
 - c. uitstraling openbare ruimte verbeteren;
 - d. parkeergelegenheid verbeteren;
3. ruimte bieden om activiteiten in openbare ruimte te organiseren;
4. centraliseren van sociaal-culturele accommodaties voor bovenwijkse activiteiten;
5. locatieonderzoek voor nieuwe sporthal;



6. vergroten van kwaliteit openbaar groen;
7. verbeteren van wandelroutes naar het centrum en de voorzieningen in de wijk.

De programmapunten hebben enerzijds deels geen betrekking op het centrumgebied en betreffen anderzijds voor een groot deel ontwikkelingsgerichte zaken. Dergelijke ontwikkelingen vereisen een separate planprocedure en maken derhalve geen deel uit van deze beheersverordening. Punten die betrekking hebben op het gebruik van de bestaande (openbare) ruimte worden waar mogelijk wel in de regels van de beheersverordening ingepast.

3.2.3 Verkeersplan 2009-2015

Het Verkeersplan 2009-2015 is door de gemeente Loon op Zand vastgesteld op 1 oktober 2009 en in het plan is het verkeersbeleid tot 2015 vastgelegd. De gemeente streeft naar een goede bereikbaarheid voor alle bestemmingen en voor alle verkeerssoorten. Als doelen worden geformuleerd:

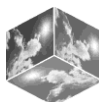
1. opnieuw bepalen wat de wenselijke verkeersstructuur is voor de onderscheiden verkeerscategorieën en dit onder brengen in een integraal verkeersplan;
2. inventariseren welke werkzaamheden moeten worden uitgevoerd om deze structuur te bewerkstelligen;
3. de te nemen maatregelen inventariseren, die leiden tot een zodanig gunstig ongevallebeeld, dat minstens voldaan wordt aan de landelijke doelstelling;
4. de uit te voeren werkzaamheden en de te nemen maatregelen opnemen in een actieplan;
5. voldoen aan de voorwaarden voor cofinanciering van de daarvoor in aanmerking komende projecten;
6. het binnen te stellen kaders oplossen van knelpunten bij parkeren.

De kern Kaatsheuvel is van voldoende omvang om een verdeelsysteem te introduceren waarbij de hoofdstructuur naar buiten toe gericht is om concentratie van het autoverkeer in de woongebieden naar het centrum toe te vermijden. Voor dit verdeelsysteem zijn randwegen c.q. een rondweg nodig. Deze rondweg kan worden gevormd door een aantal bestaande wegen door te trekken, te verbinden dan wel gedeeltelijk om te leggen. Kaatsheuvel heeft drie belangrijke verkeersaantrekkende voorzieningen. Naast het centrum (winkels/supermarkten) zijn dat het bedrijventerrein De Kets en de Efteling. Al deze gebieden zijn goed ontsloten via aansluitingen op de N261 ten oosten van de kern en daarmee ook via het nationale hoofdwegenstelsel. Een aantal wegen kan worden ingericht als 30 km/h-zone om zo de verkeersveiligheid te verbeteren.

Een deel van de in het Verkeersplan opgenomen plannen zijn reeds in uitvoering. Voor de nog uit te voeren maatregelen zullen separate plannen worden opgesteld zoals in het geval van de aanleg van nieuwe wegen. Herstructurering van bestaande wegen is binnen de kaders van de beheersverordening mogelijk voor zover dit binnen de grenzen van de verkeersbestemming plaatsvindt.

3.2.4 Sociaal-Economisch Beleidsplan 2011-2015

Het Sociaal-Economisch Beleidsplan 2011-2015 is vastgesteld op 17 mei 2011 en biedt een koers waarmee de Loonse economie zich verder kan ontwikkelen. Aan de hand van structurerende thema's is de huidige situatie in de gemeente in beeld gebracht en zijn SWOT-analyses gemaakt. Voor de kernen, werklocaties, het buitengebied en de arbeidsmarkt is een toekomstvisie ontwikkeld, waar concrete projecten en activiteiten aan zijn gekoppeld. Per project zijn de betrokken partijen, planning en benodigde capaciteit benoemd.



Voor de kern Kaatsheuvel staat centraal: versterken en verbinden. Hier is de belangrijkste concentratie van winkels en horeca gelegen. Om de positie van het centrum te verbeteren ligt het accent op:

- het versterken van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur. Daarnaast wordt gestreefd om met behulp van nieuwe ontwikkelingen kwaliteitsaanbod aan Kaatsheuvel toe te voegen en tegelijk de ruimtelijke uitstraling verbeteren;
- het creëren van een compact centrum waarin voorzieningen (winkels, horeca, cultuur, dienstverlening en sociaal maatschappelijke voorzieningen) maximaal van elkaars nabijheid en aantrekkingskracht profiteren.

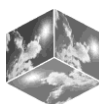
Op het moment dat sprake is van nieuwe ontwikkelingen om tot de gewenste verbetering van het centrum te komen, zal daarvoor een eigen planologisch regime worden opgesteld, wat recht doet aan die ontwikkelingen.

Als aan de genoemde doelstellingen invulling kan worden gegeven, komt een derde kernopgave in zicht. Die richt zich op het binden van de eigen inwoners om in Kaatsheuvel te winkelen. En het verleiden van de toeristisch recreatieve bezoekers om ook het centrum van Kaatsheuvel aan te doen. De speerpunten van het beleid zijn uiteindelijk uitgewerkt in een actieprogramma. Voor Kaatsheuvel ligt de nadruk op een doorontwikkeling van het kernwinkelgebied.

3.2.5 Water- en rioleringsplan

Voor de planperiode 2011-2015 is door de gemeente Loon op Zand op 22 september 2010 een Water- en rioleringsplan opgesteld waarin de omgang met stedelijk afvalwater, hemelwater, grondwater en oppervlaktewater is beschreven. Het plan bestaat uit een Verbreed gemeentelijk rioleringsplan en een Waterplan. In het deel dat betrekking heeft op het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan wordt ingegaan op afvalwaterzorgplicht, hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht. In 2011 krijgen de laatste drie in de gemeente gelegen panden die nog niet op het riool waren aangesloten een aansluiting, waarna alle panden van een rioolaansluiting zijn voorzien. Met betrekking tot hemelwaterzorgplicht zet de gemeente bewust in op het scheiden van het hemelwater van het vuile sanitaire water. De hiervoor benodigde ingrepen liften mee met de reguliere rioolvervanging of herinrichting. De grondwaterzorgplicht is een samenspel tussen de gemeente en particulieren, waarbij de rol van de gemeente zich beperkt tot structurele problemen met grondwateroverlast in openbare gebieden. Dergelijke maatregelen zijn over het algemeen goed mogelijk binnen de grenzen van de beheersverordening, hiervoor is separate planvorming niet vereist.

In het deel van het Water- en rioleringsplan dat ingaat op het Waterplan wordt met name stil gestaan bij het aanwezige oppervlaktewater. Dit is slechts in beperkte mate aanwezig binnen de gemeentegrenzen. In het bebouwde gebied gaat de aandacht met betrekking tot het oppervlaktewater vooral uit naar waterkwantiteit, waterkwaliteit en ecologie, belevingswaarden (recreatief en economisch) en afstemming met andere beleidsvelden. Hierbij is het uitgangspunt het in stand houden van het bestaande systeem aan greppels, sloten en overige watergangen. Bij het formuleren van de gewenste situatie voor deze aandachtsgebieden wordt rekening gehouden met bestaand beleid en wet- en regelgeving.



3.2.6 Toeristisch recreatieve visie Loon op Zand

De Toeristisch recreatieve visie Loon op Zand is vastgesteld op 19 maart 2009 en vormt deel I van het beleidsstuk 'Verhalen- en Avonturengemeente Loon op zand'. Loon op Zand heeft twee landelijk bekende topattracties binnen de gemeentegrenzen: het Nationaal park de Loonse en Drunense Duinen en attractiepark De Efteling. De gemeente huisvest met deze laatste, na Amsterdam, de grootste toeristische trekpleister van Nederland. Jaarlijks komen ruim 4 miljoen dag- en verblijfstoeristen naar de gemeente. De betekenis voor gemeente Loon op Zand, voor haar inwoners en haar ondernemers, zowel op gebied van leefbaarheid als economische ontwikkeling is daarom heel groot.

De gemeente Loon op Zand wil dat de sector toerisme en de recreatie zich ook in de toekomst kan blijven ontwikkelen op dusdanige wijze dat groei van de sector gecombineerd wordt met het versterken van de leefomgeving. Om dit te bereiken heeft de gemeente Loon op Zand de beleidsvisie opgesteld in samenwerking met belanghebbende ondernemers en organisaties.

In de visie wordt een drietal belangrijke kernwaarden benoemd:

1. de natuur en het landschap;
2. de Brabantse sfeer;
3. samenwerking en een goed ondernemersklimaat.

Loon op Zand wil haar positie als recreatiegemeente versterken, een toeristische hotspot zijn in de regio. De toekomstpositie die wordt nagestreefd, is die van een jaarrond bezoek met aantrekkingskracht over het hele jaar. Dat vraagt om het versterken van de jaarrond producten en het richten op 'all weather' voorzieningen. Bij de productverbetering en productontwikkeling wordt ingespeeld op enerzijds 'beleving en avontuur' en anderzijds 'rust en gemak'. Ook in de ruimtelijke inrichting wordt hiermee rekening gehouden. Voor de kernen van Kaatsheuvel en Loon op Zand en voor de gronden rondom Experience-Island 't Blauwe Meer en De Efteling wordt ingezet op 'beleving en natuur'. Voor de overige gebieden, de natuurgebieden Loonse en Drunense Duinen, landgoed Huis ter Heide en de kern De Moer staan 'gemak en rust' meer centraal.

In het actieprogramma toerisme en recreatie (deel II van het beleidsdocument) is de actie 'aantrekkelijke dorpen' opgenomen. Hierin zitten belangrijke aanknopingspunten voor het centrumgebied. Het streven is de dorpskernen aantrekkelijk te maken voor de bezoekers (toeristen). Binnen de grenzen van het besluitgebied zal met betrekking tot de toeristisch-recreatieve ontwikkeling derhalve vooral het faciliteren van toeristen een rol spelen. De elders in Kaatsheuvel en de gemeente verblijvende toeristen kunnen in het kernwinkelgebied hun dagelijkse voorzieningen inkopen. In de bestaande (recreatieve) voorzieningen binnen het besluitgebied zijn geen grote wijzigingen voorzien.

3.2.7 Groenbeleidsplan

Het Groenbeleidsplan Loon op Zand dateert van 24 augustus 2011 en omvat het gemeentelijke groen- en bomenbeleid. Het uiteindelijke beleid moet gezien worden als kapstok waaraan alles wat met groen te maken heeft kan worden opgehangen. Het groenbeleidsplan richt zich op bebouwd gebied, zonder de relaties met het gemeentelijke groen in het buitengebied en de natuur- en recreatiegebieden uit het oog te verliezen. Het doel van het groenbeleidsplan is het vaststellen van beleidskaders voor het openbaar groen op gemeentelijk niveau en vormt de basis voor het opstellen van ruimtelijke plannen voor openbaar groen. Ook moet het groenbeleidsplan een richtlijn zijn voor de bewoners en moet het helder en duidelijk zijn voor het gemeentebestuur.



Het groenbeleidsplan heeft geen juridische status, maar moet vooral gezien worden als strategisch plan voor het gemeentelijk groenbeleid op langere termijn. Daarnaast dient het plan handvatten te bieden voor de uitvoeringsplannen die hier uit kunnen voortvloeien.

Ten aanzien van het aanwezige recreatieve groen is het streven het aanbrengen van structuur en het waarborgen van de veiligheid. Het groen in de openbare ruimte van het centrumgebied heeft vooral een functie ten behoeve van de aankleding en een esthetische functie. Het is van belang dat de vorm en functie van de groenvoorziening met elkaar in overeenstemming zijn. Het groen langs de wegen is historisch bepaald en heeft de basisstructuur van het landschap bepaald en daarmee die van de ontsluitingswegen. Het groen langs de wegen heeft dan ook de functie van routing of van afscherming. Het is van belang dat het groen een toegevoegde waarde heeft en niet de verkeersveiligheid nadelig beïnvloedt.

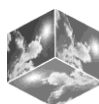
De ambities van het groenbeleidsplan zijn om tot een gestructureerd en samenhangend beleid te komen. Waarbij vanuit gegaan wordt dat het beleid niet statisch is, maar dat mee gaat in de ontwikkelingen van de tijd. Daarnaast zijn er voor de verschillende kernen van de gemeente knelpunten- en kanskaarten opgesteld. Op de kaart voor de kern Kaatsheuvel is te zien dat de groenstructuur in het centrumgebied met name ter plaatse van het historische lint gefragmenteerd is. In het straatprofiel is hier vaak te weinig plaats om een goede verbindende groene structuur te realiseren. Aanpassingen aan de groenstructuur zijn binnen de kaders van de beheersverordening mogelijk binnen de verkeersbestemming.

3.2.8 Beleidsvisie externe veiligheid

Op 20 april 2010 is de Beleidsvisie Externe Veiligheid Gemeente Loon op Zand opgesteld, waarin de gemeente aangeeft welke risico's die het gevolg zijn van de productie, de opslag, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen zij acceptabel vindt en op welke manier deze risico's te beheersen zijn. Gemeenten spelen een belangrijke rol bij externe veiligheid. In de eerste plaats hebben zij een uitvoerende taak bij de landelijke wet- en regelgeving. Dit betekent vooral dat zij externe veiligheid mee moeten nemen bij het verlenen van milieuvergunningen en bij het nemen van ruimtelijke besluiten zoals bestemmingsplannen (maar ook beheersverordeningen). Daarnaast hebben gemeenten zelf ook vrijheid om binnen de wettelijke kaders eigen beleid te ontwikkelen en maatregelen te treffen om risico's te beperken. In de Beleidsvisie Externe Veiligheid geeft de gemeente Loon op Zand aan hoe zij deze beleidsvrijheid invult. Daarmee geeft de gemeente aan burgers en bedrijven duidelijkheid, hoe zij omgaat met de ruimtelijke scheiding tussen risicobronnen en kwetsbare objecten zoals woningen.

De ambitie van de gemeente Loon op Zand is in de beleidsvisie als volgt omschreven: De gemeente Loon op Zand wil zorgen voor een blijvend maatschappelijk aanvaardbare risicosituatie voor burgers in relatie tot activiteiten met gevaarlijke stoffen in de omgeving. De acceptatie van risico's wordt gestuurd door:

- de ambitie om een veilige woonomgeving te creëren voor de inwoners;
- de ambitie om vanuit een economisch en sociaal perspectief bedrijven voldoende kansen te bieden om zich in Loon op Zand te vestigen, een gezonde bedrijfsvoering te ontwikkelen en werkgelegenheid te creëren.



Deze ambitie is voor verschillende gebiedstypen verder uitgewerkt. Voor de onderhavige beheersverordening is hoofdzakelijk het gebiedstype 'gemengd gebied' relevant. Nieuwe risicovolle bedrijven kunnen worden toegelaten mits voldaan wordt aan de voorwaarden dat de risicocontour binnen de eigen perceelgrens blijft of op openbaar gebied ligt en er geen groei van het groepsrisico plaatsvindt als gevolg van de risicovolle activiteiten. Een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt door de gemeente niet geaccepteerd. De gemeente streeft er naar om gebouwen met verminderd zelfredzame personen niet binnen het invloedsgebied van een risicovol bedrijf of transportas te situeren.

In het kader van de beheersverordening worden in het besluitgebied alleen de bestaande risicovolle inrichtingen opgenomen, voor zover deze, dan wel de zoneringen daarvan aanwezig binnen het besluitgebied. Het inpassen van nieuwe risicovolle inrichtingen is binnen de grenzen van de beheersverordening niet mogelijk.

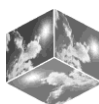
3.2.9 Handhavingsbeleid 2011-2014

Het Handhavingsbeleid 2011-2014 'Handhaven in de fysieke leefomgeving' betreft de handhaving van de fysieke leefomgeving, voor zover deze valt onder de verantwoordelijkheid van de afdeling Vergunningen en Handhaving van de gemeente Loon op Zand. De volgende deelgebieden / beleidsvelden maken deel uit van het beleidsplan:

- Bouw- en woningtoezicht
- Milieu
- Openbare orde
- Ruimtelijke ordening
- Veiligheid

Met betrekking tot deze beleidsvelden zijn voor de kernen in relatie tot de beheersverordening vooral bouw- en woningtoezicht en ruimtelijke ordening van belang. Deze beleidsvelden hebben raakvlakken met de Wet ruimtelijke ordening en daardoor met ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen en beheersverordeningen.

Op basis van het handhavingsbeleidsplan, stelt de afdeling Vergunningen en Handhaving een jaarprogramma op. In dit jaarprogramma staat de concrete planning en uitvoering van het handhavingsbeleidsplan voor dat betreffende jaar. Bij de woonkernen ligt de handhavingsprioriteit bij afwijkingen van het bestemmingsplan.



4 SECTORALE ASPECTEN

4.1 Milieuhygiëne

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op een aantal van deze beleidsterreinen. Gelet op het beheersmatige karakter van deze beheersverordening wordt niet bij alle aspecten even uitgebreid stilgestaan. Aspecten zoals bodemkwaliteit, luchtkwaliteit en geurhinder worden zelfs geheel niet behandeld. Dit betreft aspecten die alleen relevant zijn in het kader van nieuwe ontwikkelingen. In onderhavig geval is daarvan geen sprake.

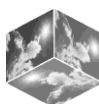
4.2 Bedrijven en milieuzonering

Binnen het besluitgebied zijn enkele bedrijven en instellingen aanwezig welke een zonering conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' kennen. In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

De binnen het besluitgebied bestaande en mogelijk toelaatbare (vergelijkbare) bedrijven en instellingen zijn in een Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen in een bijlage bij de regels, waarbij per inrichting de bijbehorende milieucategorie is aangegeven. Het betreft met name inrichtingen in de categorie 1 en 2, welke goed inpasbaar zijn in een woonomgeving en zeker in een gemengd gebied zoals het centrum. Binnen het besluitgebied zijn ook enkele inrichtingen uit categorie 3.2 gelegen. Categorie 3.2 zijn in een dorps- of stadskern normaal gesproken ongewenst, gelet op de aard van de activiteiten en de daaraan gekoppelde richtafstanden. Dergelijke inrichtingen horen thuis op bedrijventerreinen.

Feit blijft dat zich momenteel enkele bedrijven en instellingen van categorie 3.2 in het besluitgebied bevinden. Voor zover deze bestaande inrichtingen vanuit het verleden op een legale wijze tot stand gekomen, blijven de aanwezige rechten gehandhaafd en worden de bestaande functies gerespecteerd en in deze beheersverordening vastgelegd in hun huidige omvang en aard. Van het inpassen van nieuwe inrichtingen in categorie 3.2 is gezien het beheersaspect van deze beheersverordening geen sprake. Nieuwe categorie 1 en 2 inrichtingen zijn mogelijk mits de vigerende bestemming daarvoor de ruimte biedt.

Met betrekking tot de aanwezige bedrijven en instellingen wordt in de huidige situatie geen (groot-schalige) overlast ervaren. Gelet op de aard en omvang van de functies zal dit ook in de toekomst niet het geval zijn.



4.3 Waterparagraaf

4.3.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de voor de waterhuishouding van belang zijnde invloeden van de herontwikkeling van het projectgebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden.

4.3.2 Waterschapsbeleid

Het besluitgebied valt onder het beheer van waterschap Brabantse Delta. Het beleid van het waterschap is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015 'water beweegt'. Het Waterbeheerplan omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. Het plan bouwt voort op bestaand (inter)nationaal beleid (Kaderrichtlijn Water, Nationaal Bestuursakkoord Water) en is gericht op het beschermen tegen overstromingen, het zuiveren van afvalwater en het zorgen voor de kwaliteit van oppervlaktewater en voor het waterpeil. Vanuit de waterbeheerder zijn het waterbeheerplan en de Keur oppervlaktewateren en waterkeringen de belangrijkste beleidsdocumenten. Voor de inrichting van ruimtelijke plannen wordt door het waterschap Brabantse Delta de beleidsregel 'hydraulische randvoorwaarden' gehanteerd.

Stedelijke ontwikkelingen dienen 'waterneutraal' plaats te vinden. Ingrepen mogen in principe geen veranderingen aan het watersysteem teweeg brengen. Het gemeentelijke waterbeleid van Loon op zand, zoals vervat in het milieubeleidsplan en het Water- en rioleringsplan (zie paragraaf 3.2.5) sluit hier bij aan.

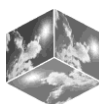
4.3.3 Waterhuishoudkundige situatie (bestaand en toekomstig)

Binnen het besluitgebied zijn geen waterlopen aanwezig welke door het waterschap als A-watergang zijn aangeduid. Ook ontbreken andere grotere wateroppervlakten grotendeels. Behoudens een enkele vijver of waterbergingsbassin is zichtbaar oppervlaktewater niet aanwezig in de openbare ruimte.

De omgang met het afstromende hemelwater is reeds in paragraaf 3.2.5 beschreven. Gestreefd wordt naar het scheiden van het hemelwater en het vuile rioolwater. Binnen de diverse in deze beheersverordening onderscheiden bestemmingen zijn waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Daarmee biedt de beheersverordening voldoende mogelijkheden om het gemeentelijke beleid in de praktijk tot uitvoering te kunnen brengen binnen de geschepte planologische kaders. Aangezien de beheersverordening niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen, is geen sprake van mogelijke negatieve gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie binnen het besluitgebied.

4.3.4 Wateradvies

Deze beheersverordening zal worden voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta, waarna eventuele reacties van het waterschap in de beheersverordening worden verwerkt.





4.4 Externe veiligheid

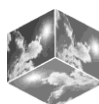
4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt, om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen en om natuurrampen.

4.4.2 Risicovolle inrichtingen

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet als gevolg van de beheersverordening, aangezien geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen. In en in de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. De risicocontouren van het ten zuidwesten van het besluitgebied aanwezige lpg-tankstation reiken niet tot binnen of nabij het besluitgebied.

Binnen het besluitgebied bevindt zich wel een aantal niet risicovolle bedrijven. In de huidige situatie is geen sprake van buiten de wettelijke grenzen vallende overlast van deze bedrijven. De bedrijfsactiviteiten zijn door middel van de milieuregelgeving en de verstrekte milieuvergunningen afgestemd op de milieugevoelige functies in de omgeving. Daar het plan niet rechtstreeks voorziet in nieuwe ontwikkelingen is onderzoek naar hinder door de aanwezige bedrijvigheid niet uitgevoerd.



4.4.3 Buisleidingen

Buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd of leidingen waarvoor een toetsingzone is opgenomen zijn binnen of in de directe omgeving van het besluitgebied niet aanwezig. In het besluitgebied bevinden zich wel reguliere kabels en leidingen ten behoeve van de aanwezige nutsvoorzieningen. Deze hebben echter geen invloed op externe veiligheidsaspecten binnen het besluitgebied.

4.4.4 Transport gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. In (de nabijheid van) het besluitgebied komen geen rail-, weg- en vaartransportroutes voor uit de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). In deze situatie zijn evenmin veranderingen voorzien.

4.5 Flora en fauna

4.5.1 Gebiedsbescherming

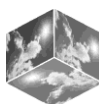
Ten aanzien van flora en fauna dient in eerste instantie rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

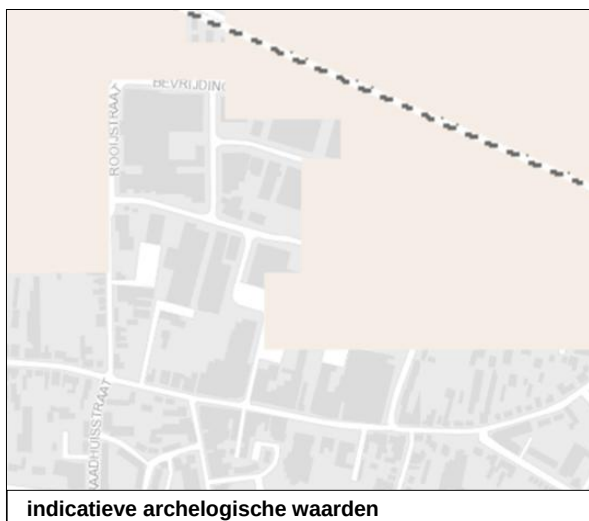
Ten zuidoosten van Kaatsheuvel is het Natura-2000 gebied Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen gelegen. De Loonse en Drunense Duinen zijn tevens aangemerkt als Nationaal Park. Verder noordelijk van Kaatsheuvel ligt het Natura-2000 gebied Langstraat. Daarnaast komen in het buitengebied rondom Kaatsheuvel verschillende gebieden voor die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het besluitgebied zelf maakt geen deel uit van de genoemde waardevolle gebieden. Aangezien in de beheersverordening geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen, oefent deze geen nadelige invloed uit op deze gebieden.

4.5.2 Soortenbescherming

Naast gebiedsbescherming is de soortenbescherming van belang. De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het besluitgebied. In ruimtelijke plannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

De beheersverordening is een ruimtelijk plan met een uitermate beheersmatig karakter. Nieuwe ontwikkelingen worden hierdoor niet mogelijk gemaakt. Hierdoor komen beschermde flora en fauna niet in het geding.





indicatieve archeologische waarden



historische kaart circa 1900

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

4.6.1 Archeologische waarden

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW viewer) van de provincie Noord-Brabant heeft het noordoostelijke deel van het besluitgebied een hoge verwachtingswaarde. Het overige deel van het besluitgebied heeft een lage archeologische verwachtingswaarde of is niet gekarteerd. Archeologische monumenten zijn binnen of in de omgeving van het besluitgebied niet aanwezig.

In de beheersverordening wordt de bestaande situatie vastgelegd en zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien die tot bodemingrepen leiden. De eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het besluitgebied komen niet in het geding.

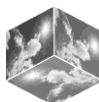
4.6.2 Cultuurhistorische waarden

Binnen het besluitgebied is één rijksmonument aanwezig, bestaande uit een complex van kerkelijke gebouwen aan de Hoofdstraat 34-36. Het betreft de St. Jan de Doperkerk, de pastorie en de begraafplaats. De binnen het besluitgebied aanwezige gemeentelijke monumenten betreffen:

- kloostergebouw aan de Hoofdstraat 30/32;
- voorgevel woonhuis aan de Peperstraat 1a/3;
- woonhuis aan de Peperstraat 5.

Op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart (CHW viewer) is de Hoofdstraat aangeduid als historische geografische lijnen met een redelijk hoge waarde. Het betreft de oude doorgaande weg van het historische dorpslint.

Aangezien de beheersverordening nieuwe ontwikkeling, waaronder mede begrepen het oprichten van gebouwen, niet mogelijk maakt, komen de genoemde monumentale en cultuurhistorische waarden niet in het geding.



5 JURIDISCHE BESCHRIJVING

5.1 Gehanteerde systematiek

5.1.1 Inleiding

Voor de opzet en inrichting van de regels en de verbeelding van de beheersverordening 'Centrum Kaatsheuvel' is aangesloten bij:

- De Wet ruimtelijke ordening d.d. 1 juli 2008, Besluit ruimtelijke ordening d.d. 1 juli 2008 en de RO-standaarden 2008 verplicht vanaf 1 januari 2010;
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) d.d. 1 oktober 2010;
- De Woningwet d.d. 1 januari 2003;
- De kadastrale ondergrond en de Grootchalige Basiskaart (GBK);
- Luchtfoto's, de feitelijke situatie (GIS-inventarisatie).

Daarnaast wordt aangesloten bij de standaard regels van de gemeente Loon op Zand, zoals opgenomen in het Handboek Ruimtelijke Plannen,

De structuur van de beheersverordening is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Bij het raadplegen van de beheersverordening dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden.

Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouw mogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van de regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagevoelbaar compleet beeld van de bepalingen voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullende inleidende regels en algemene regels nodig. Tot slot wordt dit aangevuld met het overgangsrecht en de slotregel.

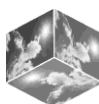
5.1.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het besluitgebied;
- besluitvlakken;
- bouwvlakken;
- besluitsubvlakken.

De bestemming en beheer van de gronden gelegen binnen de grens van het besluitgebied is geregeld binnen de beheersverordening. Het besluitgebied is dan ook niets anders dan het plangebied bij een bestemmingsplan. Het besluitvlak is de in een beheersverordening gevestigde term voor een bestemming. Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen de voornaamste gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak moet het hoofdgebouw gesitueerd worden en mogen bijgebouwen gebouwd worden. De kleur op de analoge verbeelding geeft aan om welke bestemming het gaat.

Binnen de bouwvlakken en/of bestemmingsvlakken bij de bestemmingen wordt met een aanduiding bepaald welke type woningen of welke specifieke vorm van gebruik is toegestaan en wat de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte is. Wat in een bestemmingsplan wordt opgenomen met een aanduiding, wordt in een beheersverordening opgenomen met een besluitsubvlak.



De bestaande situatie is de situatie ten tijde van inwerkingtreding van de beheersverordening. Specifieke bouwregels zijn verbaal in de regels opgenomen.

5.1.3 Opbouw van de regels

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Eerst zijn de inleidende bepalingen opgenomen: een omschrijving van de in de regels gebruikte begrippen die om een nadere omschrijving vragen en de bepalingen omtrent de wijze van meten. Vervolgens zijn artikelen van de afzonderlijke bestemmingen opgenomen. Deze bevatten de specifieke voorschriften voor de betreffende bestemming. Daarna volgen de algemene regels. Dit zijn een aantal regels van een algemeen karakter, welke onontbeerlijk zijn voor een beheersverordening. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiks- en aanduidingsregels en een algemene bevoegdheid tot afwijken. In het laatste hoofdstuk zijn het van toepassing zijnde overgangsrecht en de slotbepaling opgenomen.

Bij de aanwijzing van de afzonderlijke (dubbel)bestemmingen geldt dezelfde structuur, en wel de volgende:

- bestemmingsomschrijving: nadere regels over het gebruik van de gronden;
- bouwregels: regels voor het bouwen, onderscheiden naar bouwvlak en overige regels;
- afwijken van de bouwregels: de mogelijkheid om af te wijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels: regeling ter voorkoming van strijdig gebruik van de gronden en de bouw;
- afwijken van de gebruiksregels: de mogelijkheid om af te wijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden.

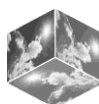
5.2 Toelichting op de bestemmingen

5.2.1 Algemeen

Bij het opnemen van de bestemmingen is (zoveel mogelijk) aangesloten bij de feitelijke bestaande situatie. Deze komt zegge voor het grootste deel overeen met de vigerende planlogische situatie. Voor enkele specifieke situaties zijn afwijkende keuzes gemaakt. Bij het bepalen van de regels is gekeken naar de beheersverordening 'Kaatsheuvel', het bestemmingsplan 'Kom Loon Op Zand' en het gemeentelijke Handboek Ruimtelijke Plannen.

5.2.2 Bedrijf

Het betreft een bedrijfsbestemming gericht op de in het besluitgebied aanwezige bedrijven. Het besluitgebied betreft een gemengd gebied, waar ook (burger)woningen aanwezig zijn. Daarom is in de regels opgenomen dat er uitsluitend bedrijven gevestigd mogen worden in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. De bestaande bedrijven in categorie 3.2 zijn specifiek aangeduid met de aanwezige bedrijfsactiviteit. Dit betreft aldus uitsluitend bestaande bedrijven in deze categorie, die vanwege bestaande rechten gehandhaafd kunnen blijven.



In de regeling voor deze bestemming is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om bedrijven toe te staan die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen, maar die wel toelaatbaar zijn indien ze eenzelfde ruimtelijke uitstraling hebben en ook de milieueffecten vergelijkbaar zijn.

5.2.3 Bedrijf - Nutsvoorziening

Kleinschalige nutsvoorzieningen zijn toegestaan binnen diverse bestemmingen zoals met name 'Verkeer'. Voor de grotere nutsvoorzieningen is deze bestemming opgenomen.

5.2.4 Detailhandel

Dit betreft de meest voorkomende bestemming binnen het besluitgebied. Bij de bestemming 'Detailhandel' is naast detailhandel ook dienstverlening toegestaan. Hiervoor is bewust gekozen. De uitstraling van de bedrijven die op basis van het begrip dienstverlening mogelijk zijn, hebben eenzelfde ruimtelijke uitstraling als een winkel. Het zijn bedrijven waarbij het contact met de klant centraal staat. Hierbij moet gedacht worden aan een uitzendbureau of makelaarskantoor. Wonen is toegestaan op de verdieping.

De vestiging van een nieuwe supermarkt is, gelet op de ruimtelijke effecten die deze met zich meebrengt, alleen toegestaan ter plaatse van de bestaande supermarkten. Deze zijn specifiek aangeduid. Ook overige functies die niet direct onder de detailhandelsbestemming zijn toegestaan, maar wel leegaal aanwezig zijn, zijn specifiek aangeduid. Het betreft onder meer een bouwmarkt, een kantoor, een reisbureau en een sportschool.

5.2.5 Dienstverlening

Bij de bestemming 'Dienstverlening' staat het contact met de klant centraal. In het bestemmingsplan is daarom voor dienstverlening de volgende definitie opgenomen:

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé.

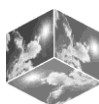
De ruimtelijke uitstraling van panden met de bestemming dienstverlening is vergelijkbaar met die van een winkel, terwijl die van een kantoor meer gesloten is. Deze ruimtelijke uitstraling bepaalt mede de locatiekeuze van deze bestemming. Het binnen deze bestemming aanwezige bestaande kantoor is specifiek aangeduid. Wonen is toegestaan op de verdieping.

5.2.6 Horeca

Binnen de bestemming 'Horeca' zijn winkelondersteunende horeca, een restaurant, een café, cafetaria en zaalaccommodatie toegestaan, evenals wonen op de verdieping. Bij de horeca behorende terrassen zijn ook toegestaan.

5.2.7 Maatschappelijk

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn (specifieke) aanduidingen opgenomen voor de aanwezige maatschappelijke voorzieningen. Het betreft een kerk met begraafplaats en een verloskundigenpraktijk.



5.2.8 Verkeer

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

5.2.9 Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor wonen. Onder voorwaarden is de uitoefening van aan huis gebonden beroepen toegestaan. Voor de uitoefening van aan huis gebonden bedrijven, voor het verlenen van mantelzorg en voor het exploiteren van een bed & breakfast zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen. De bebouwingstypologie is op de verbeelding aangeduid.

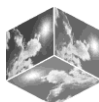
5.3 Overige bepalingen

5.3.1 Algemene regels

De algemene regels van de beheersverordening gelden voor het gehele besluitgebied. Hier zijn ondermeer de algemene gebruiks- en afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Ook is hier de veiligheidszone ten behoeve van de aan de oostzijde van het besluitgebied gelegen gasleiding geregeld.

5.3.2 Overgangs- en slotregels

De overgangsbepalingen hebben als doel tijdens de overgang naar een nieuwe beheersverordening de rechtstoestand vast te leggen van bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening zijn gebouwd of nog gebouwd kunnen worden. Tevens is geregeld hoe moet worden omgegaan met afwijkend gebruik ten tijde van inwerkingtreding van de beheersverordening. De slotbepaling geeft aan onder welke naam de regels van de beheersverordening moeten worden aangehaald: 'Regels van de beheersverordening Centrum Kaatsheuvel'.



6 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Vooroverleg

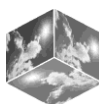
Het voeren van vooroverleg met de provincie Noord-Brabant, het waterschap Brabantse Delta en de betrokken ministeries is ten behoeve van het opstellen van een beheersverordening niet wettelijk verplicht. Desalniettemin wil de gemeente Loon op Zand de beheersverordening ter beoordeling voorleggen aan de betreffende instanties.

6.1.2 Inspraak

Het bieden van de mogelijkheid tot inspraak voor de inwoners en ondernemers van het besluitgebied en andere belanghebbenden is evenmin wettelijk verplicht. De beheersverordening voorziet, gelet op het karakter van dit instrument, ook niet in grote of ingrijpende veranderingen, waarbij particuliere belangen geschaad zouden kunnen worden. Desalniettemin wil de gemeente Loon op Zand de mening van de inwoners en ondernemers ter harte nemen en zal derhalve mogelijkheid tot inspraak worden geboden.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De beheersverordening voorziet in een actuele regeling voor de bestaande situatie in het besluitgebied 'Centrum Kaatsheuvel'. De beheersverordening voorziet niet in de realisering van nieuwe zaken van gemeentewege. Voor de gemeente Loon op Zand zijn aan het planvoornemen dan ook geen noemenswaardige kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.



7 PROCEDURE

7.1 Te volgen procedure

De beheersverordening doorloopt de volgende procedure:

- a. voorbereiding:
 - GIS-inventarisatie van de bestaande situatie;
 - vooroverleg met de provincie Noord-Brabant, het waterschap Brabantse Delta en de betrokken ministeries;
 - inspraak;
- b. vaststelling:
 - vaststelling door de gemeenteraad.

De uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is niet van toepassing. Er kunnen ten aanzien van de ontwerp-verordening dan ook geen zienswijzen kenbaar kunnen worden gemaakt. Ook staat na vaststelling door de gemeenteraad geen beroep open tegen dat besluit bij de rechtbank of de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wel is zoals hiervoor aangegeven inspraak geboden.

7.2 Vooroverleg en inspraak

P.M.

