

gemeente Loon op Zand

# BEHEERSVERORDENING WOONGEBIEDEN KAATSHEUVEL

GEMEENTE LOON OP ZAND

STATUS: VASTGESTELD



beheersverordening  
Woongebieden Kaatsheuvel  
gemeente Loon op Zand

status: vastgesteld  
datum: 20 september 2012  
projectnummer: 202400R.2001  
adviseurs: Wle/Rvw



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

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
1.1	Algemeen	1
1.2	Besluitgebied: ligging en omgeving	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	De beheersverordening	3
1.5	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b>	<b>6</b>
2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	GIS inventarisatie	7
2.3	Ruimtelijke structuur	8
2.4	Functionele structuur	9
2.5	Juridisch-planologische situatie	10
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>15</b>
3.1	Bovengemeentelijk beleid	15
3.2	Gemeentelijk beleid	15
<b>4</b>	<b>SECTORALE ASPECTEN</b>	<b>23</b>
4.1	Milieuhygiëne	23
4.2	Bedrijven en milieuzonering	23
4.3	Waterparagraaf	24
4.4	Externe veiligheid	25
4.5	Overige zoneringen	28
4.6	Flora en fauna	28
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	29
<b>5</b>	<b>JURIDISCHE BESCHRIJVING</b>	<b>31</b>
5.1	Gehanteerde systematiek	31
5.2	Toelichting op de bestemmingen	32
5.3	Overige bepalingen	35
<b>6</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>36</b>
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
6.2	Economische uitvoerbaarheid	36
<b>7</b>	<b>PROCEDURE</b>	<b>37</b>
7.1	Te volgen procedure	37
7.2	Vooroverleg en inspraak	37



## **BIJLAGEN**

Bijlage 1 Analysekaart

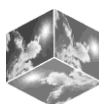
Bijlage 2 Discrepanties

Bijlage 3 Inventarisatiekaart

Bijlage 4 Overzicht afwijkende bestemmingen

Bijlage 5 Kwantitatieve Risico-analyse N261

Bijlage 6 Risicoberekening gastransportleiding





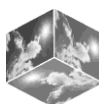
de kern Kaatsheuvel (topografische kaart)

## 1 INLEIDING

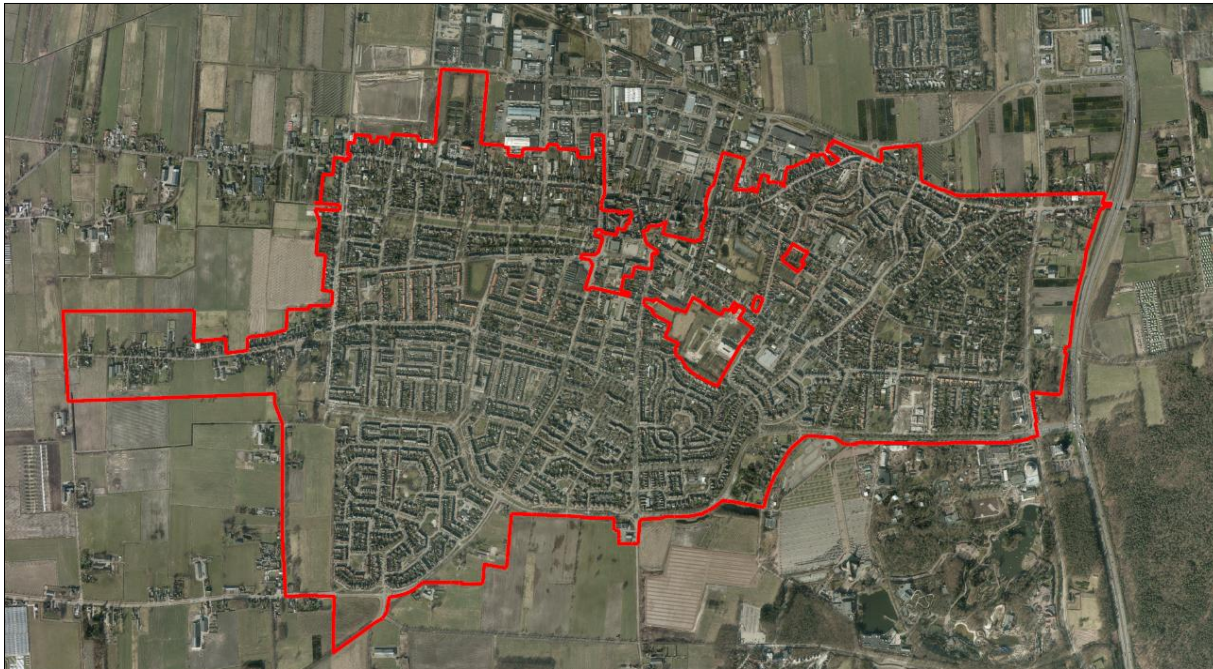
### 1.1 Algemeen

In de gemeente Loon op Zand is de vraag opgekomen naar een nieuwe planologische regeling voor het besluitgebied 'Woongebieden Kaatsheuvel'. Dit onder meer vanwege het feit dat het voor de kom van Kaatsheuvel 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 bouwmogelijkheden vast te leggen. 'Woongebieden Kaatsheuvel' voldoet aan dit vereiste en in overleg met de gemeente Loon op Zand is besloten voor dit gebied een beheersverordening op te stellen.

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.







**luchtfoto met globaal afgekaderd besluitgebied**

## 1.2 Besluitgebied: ligging en omgeving

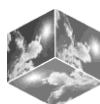
De gemeente Loon op Zand ligt in het groene hart van de provincie Noord-Brabant tussen de steden Waalwijk en Tilburg. Het besluitgebied is het gebied waarop de beheersverordening van toepassing is. Het besluitgebied van beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel' wordt gevormd door de bebouwde kom van Kaatsheuvel, met inbegrip van enkele onbebouwde zones aan de zuid- en westrand van het dorp. Bedrijventerrein 'De Kets' aan de noordzijde van Kaatsheuvel en enkele kleinere gebieden in de kern, zoals 'De Els' maken geen deel uit van het besluitgebied. De oppervlakte van het besluitgebied bedraagt circa 358 hectare.

## 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

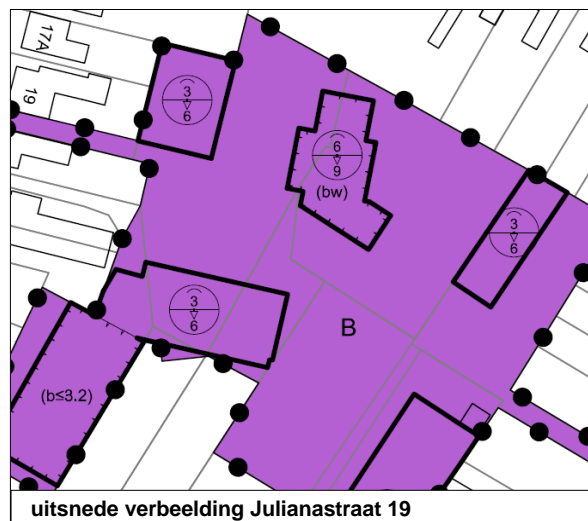
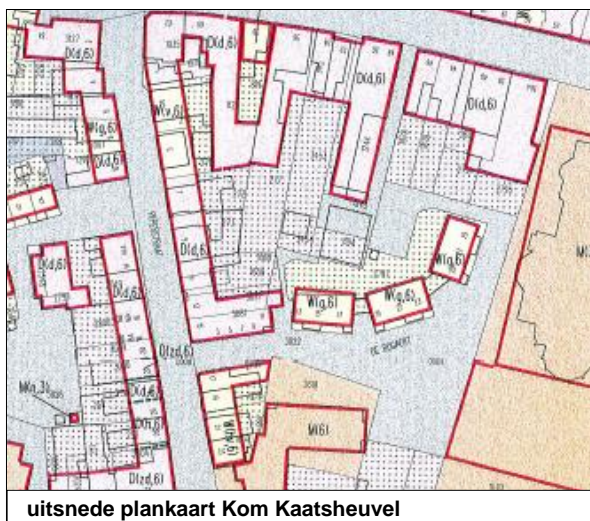
Voor het besluitgebied van de voorliggende beheersverordening vigeren diverse bestemmingsplannen. Er is sprake van verschillende planvormen met een aantal verouderde regelingen. Daarnaast zijn in de loop der jaren diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van vrijstelling of ontheffing.

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

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring / in werking
Kom Kaatsheuvel		24 oktober 2000
Partiële herziening Hilsestraat 35, kaatsheuvel	16 december 2010	10 februari 2011
Julianastraat 19	10 februari 2011	7 april 2011
Roostenbergstraat 69	16 december 2012	10 februari 2011







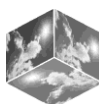
Op basis van bovenstaande opsomming kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan voor de kom Kaatsheuvel de termijn van 10 jaar overschrijdt. In het kader van de Wro is het wettelijk verplicht om dit bestemmingsplan te actualiseren, dan wel het planologisch regime vast te leggen door middel van een beheersverordening. De diverse herzieningen en vrijstellingen van het moederplan 'Kom Kaatsheuvel' 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 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.

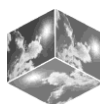
Cruciaal verschil met een bestemmingsplan is dat in een beheersverordening het bestaande feitelijke gebruik of de bestaande planologische situatie en dus geen planologisch relevante ontwikkelingen worden vastgelegd. Het vastleggen van deze situatie betekent niet dat een beheersverordening geen enkele 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 Casus Loon op Zand - Woongebieden Kaatsheuvel**

De reden waarom in onderhavig geval voor het instrument van de beheersverordening is gekozen, is het feit dat het besluitgebied nagenoeg uitontwikkeld is. Omdat het gebied bijna geheel is bebouwd, is geen sprake meer van nieuwe ontwikkelingsruimte. Uit het gemeentelijk en provinciaal / regionaal beleid blijkt dan ook dat voor de toekomst weinig tot geen planologische veranderingen zullen worden doorgevoerd. (Op het beleid wordt nader ingegaan in hoofdstuk 3.) Er zijn met andere woorden geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Vanwege deze omstandigheden is het gebied geschikt voor toepassing van het instrument beheersverordening. De keuze voor een beheersverordening voor 'Woongebieden Kaatsheuvel' is in mindere mate tevens gebaseerd op het feit dat procedureel gezien er tijdswinst geboekt wordt ten opzichte van een bestemmingsplan. Men streeft er namelijk naar om voor 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen actueel te hebben. Dit mede in verband met de sanctie, zoals opgenomen in de Wro dat op basis van niet actuele plannen legesheffing niet mogelijk is. Door gebruik te maken van het instrument beheersverordening voor in eerste instantie de kern Kaatsheuvel is deze streefdatum haalbaar.

Aangezien 'Woongebieden Kaatsheuvel' een gebied is waar op planologisch vlak weinig veranderingen zullen plaatsvinden, zou voor dit gebied ook een conserverend bestemmingsplan kunnen worden opgesteld. De keuze van de gemeente Loon op Zand is om bovengenoemde redenen echter gevallen op een beheersverordening.



### 1.4.3 Juridische status

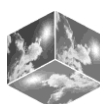
De beheersverordening hoort tot de wettelijke categorie der verordeningen. Verordeningen zijn wetgeving in materiële zin, maar niet afkomstig van de formele wetgever. De beheersverordening wordt dan ook niet opgesteld door de formele wetgever, maar door de gemeenteraad. De bevoegdheid hiertoe wordt gegeven 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.

### 1.4.4 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 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 van Kaatsheuvel ter harte nemen en zal derhalve mogelijkheid tot inspraak worden geboden.

## 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

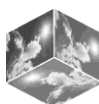
## 2 PLANBESCHRIJVING

### 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<sup>e</sup> eeuw. De eerst bebouwing bevond zich aan de noordzijde van het huidige dorp aan de Hoofdstraat en deels aan de Gasthuisstraat. 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<sup>e</sup> 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 ander 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<sup>e</sup> eeuw. Ten zuiden van de lintbebouwing aan de Hoofdstraat zijn diverse nieuwbouwwijken ontwikkeld, terwijl aan de noordzijde van de historische kern een bedrijventerrein tot ontwikkeling kwam. Dit gebeurde grotendeels op basis van de onderliggende verkavelingspatronen. Het centrumgebied 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 telt Kaatsheuvel 16.410 inwoners, waarmee het veruit de grootste kern is binnen de gemeente Loon op Zand, die in totaal 22.975 inwoners heeft.

De wijdere 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 de kern Kaatsheuvel dienst als basis voor de onderhavige beheersverordening. Het besluitgebied van de beheersverordening omvat echter niet het hele dorp. Locaties die nog in ontwikkeling zijn of waar in de toekomst ontwikkelingen worden verwacht, vallen buiten het besluitgebied. Het betreft ondermeer het centrumgebied en een groot nieuw woongebied aan de westzijde van de bestaande kern (Sweensstraat-West). In deze ontwikkelgebieden zal Kaatsheuvel zich in de toekomst nog verder ontwikkelen. Het betreft daarbij, mede gelet op de schaal van sommige projecten, deels plannen voor de korte termijn en deels plannen voor de lange termijn.

## **2.2 GIS inventarisatie**

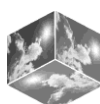
### **2.2.1 Inleiding**

Zoals eerder is vermeld, kan een beheersverordening zowel het bestaande feitelijke gebruik vastleggen als het vigerende planologische gebruik. In de casus 'Woongebieden Kaatsheuvel' gaat de voorkeur uit naar het vastleggen van het bestaande feitelijke gebruik. Voor het overgrote deel zal dit echter identiek zijn aan het vigerende planologische gebruik uit het bestemmingsplan 'Kom Kaatsheuvel', zeker in de woongebieden. In enkele gevallen is het vastleggen van het bestaande feitelijke gebruik, gezien de specifieke situatie ter plaatse, echter niet de juiste keuze. In die gevallen is bijvoorbeeld handhaving noodzakelijk of is er geen sprake van bestaand gebruik, omdat een pand leegstaat. Voor deze delen van het besluitgebied zullen per geval nadere keuzes gemaakt dienen te worden. Hiervoor is het noodzakelijk 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 een lijst van 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. Ook voor nog bestaande discrepanties zal een veldinventarisatie uitkomst bieden.







### 2.2.3 Inventarisatiekaarten

De resultaten en conclusies van deze GIS inventarisatie zijn verbeeld in twee afzonderlijke kaarten. Het betreft:

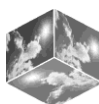
- een analysekaart met vigerende bestemmingen, BAG gegevens en opmerkingen uit de inventarisatie (vergezeld van een lijst met discrepanties);
- een inventarisatiekaart met toegedachte toekomstige bestemmingen. Deze kaart vormt uiteindelijk de aanzet tot de bij de verordening behorende verbeelding.

Deze kaarten vormen de basis en uitgangspunt voor de beheersverordening. De analysekaart met vigerende bestemmingen en BAG gegevens is als bijlage 1 opgenomen. De lijst met discrepanties (BAG, bedrijven en horeca) is als bijlage 2 bijgevoegd. De inventarisatiekaart tenslotte is als bijlage 3 opgenomen bij de toelichting van deze beheersverordening.

Naast de inventarisatie van de feitelijke situatie zoals hiervoor beschreven, zijn de vigerende bestemmingsplannen inhoudelijk nader bezien op gebruiks- en bouw mogelijkheden 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 deel van Kaatsheuvel dat binnen het besluitgebied valt, wordt enerzijds gekenmerkt door de oorspronkelijke lintbebouwing aan met name de noordzijde van de kern. Anderzijds bepalen de interne hoofdontsluitingswegen met de daaraan gekoppelde diverse naoorlogse woonwijken de ruimtelijke structuur voor een groot deel.





Aan de noordzijde van het besluitgebied vormt de overgang tussen de achtertuinen van de woningen aan het lint Antoniusstraat-Hoofdstraat-Roostenbergstraat en het bedrijventerrein De Kets de begrenzing. Dit is in ruimtelijk opzicht een diffuse begrenzing. De grens van het besluitgebied aan de oostzijde is veel herkenbaarder in het landschap en bestaat uit de Midden-Brabantweg (N261). Aan de zuidzijde bestaat de begrenzing eveneens grotendeels uit wegen, welke de overgang vormen van de zuidelijke nieuwbouwwijken en het buitengebied, alsmede het terrein van De Efteling. Hierdoor is ook aan de zuidzijde een duidelijke ruimtelijke afbakening aanwezig. De besluitgebiedsgrens aan de westzijde van het besluitgebied grens eveneens aan het buitengebied, echter grotendeels ter plaatse van achtertuinen of in agrarisch gebied. De ruimtelijke herkenbaarheid van de begrenzing van het besluitgebied is daardoor aan de westzijde minder sterk.

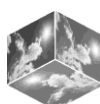
In aanvulling op de in ruimtelijk opzicht minder herkenbare begrenzing aan de noordzijde is in deze grens ook een 'inham' aanwezig: het winkelcentrum en een gedeelte van het bebouwingslint aan de Hoofdstraat vallen buiten het besluitgebied. Daarnaast komen diverse 'gaten' in het besluitgebied voor, zoals het gebied 'De Els II'. Dit betreft overwegend ontwikkelgebieden waarvoor een separate planologische procedure wordt gevolgd of nog gevolgd gaat worden.

De bebouwing in de nieuwbouwwijken bestaat overwegend uit grondgebonden woningen in 2 bouwlagen met kap. Het betreft met name vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde woningen. In mindere mate is ook gestapelde woningbouw aanwezig, alsmede een enkele maatschappelijke voorzieningen of kleinschalig bedrijf. De bebouwing aan de historische linten en nabij het centrumgebied is veel diverser van opzet. Het betreft een aaneenschakeling van historische en meer recente bebouwing, voor het grootste deel kleinschalig van opzet, maar ook afgewisseld door meer grootschalige gebouwen.

De ruimtelijke structuur wordt voorts niet alleen bepaald door de bebouwing en de wegen, maar tevens door het ontbreken daarvan en door groenelementen. In dit verband zijn in de ruimtelijke structuur van Kaatsheuvel diverse grotere groenvoorzieningen aanwezig, evenals enkele (nog) niet bebouwde gebieden welke evenmin een groenvoorziening zijn. Opvallend is dat zowel deze 'open' gebieden als de grotere groenelementen met name op de grens tussen het historische bebouwingslint en de achterliggende nieuwbouwwijken zijn gelegen.

## **2.4 Functionele structuur**

De woonfunctie is de overheersende functie binnen het besluitgebied. Dit is ook verklaarbaar gelet op het beheersmatige karakter van het instrument beheersverordening. Gebieden met een grote diversiteit aan functies zijn vaak dynamisch en kennen veel functiewisselingen. De delen van de kern Kaatsheuvel waarop deze typering van toepassing is, zijn dan ook buiten het besluitgebied gelaten. Dit betekent niet dat de wel binnen het besluitgebied vallende delen van Kaatsheuvel enkel en alleen woongebieden zijn met de daarbij behorende verkeers- en groenvoorzieningen. Ook diverse andere functies komen binnen het besluitgebied voor, zoals bedrijven, maatschappelijke functies, horeca, detailhandel, dienstverlening en recreatie. Met name aan de randen zijn ook agrarische percelen aanwezig, al dan niet met een agrarische bedrijfskavel. Hier zijn op diverse plaatsen ook watergangen aanwezig in de vorm van sloten.



De maatschappelijke functie komt verspreid over de kern voor, het betreft instellingen zoals kerken, buurthuizen, de brandweer, scholen en zorginstellingen. De binnen de besluitgrenzen aanwezige bedrijven, winkels, kantoren en horecagelegenheden zijn overwegend geconcentreerd ter plaatse van de historische lintbebouwing van waaruit de kern Kaatsheuvel is ontstaan. De bedrijven betreffen overwegend bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 conform de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzoneering'. Dit type bedrijven is goed inpasbaar in woongebieden en daarmee binnen het besluitgebied.

De aanwezige overige functies (detailhandel, horeca etc.) betreffen zaken zoals winkels, cafés, restaurants, banken en dergelijke. Het betreffen stabiele ondernemingen, welke voor het merendeel reeds jaren op dezelfde plaats aanwezig zijn. Hier zijn geen grootschalige ontwikkelingen voorzien, waardoor deze gronden deel uit kunnen maken van de beheersverordening.

## **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 ervoor 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 de woongebieden verandert wat betreft gebruik immers niet veel in pakweg 10 jaar tijd. Dit laatste zal evenzo gelden voor het merendeel van de functies in de meer gemengde gebieden nabij het centrum en ter plaatse van de oude linten. Voor sommige locaties zal het bestaande feitelijke gebruik echter (aanzienlijk) afwijken van het gebruik zoals dat in het vigerende bestemmingsplan is geregeld. Hierop wordt in paragraaf 2.5.2 nader ingegaan. Ook kan er 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. Indien een andere bestemming gewenst is, zal dit via een separate procedure (bestemmingsplan of omgevingsvergunning) dienen te gebeuren en is het opnemen van de betreffende locatie in deze beheersverordening niet mogelijk.

### **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 keuze gemaakt voor de bestemming die zal worden toegekend in het kader van deze beheersverordening, voorzien van een argumentatie. In een overzicht in bijlage 4 bij deze toelichting is dit weergegeven.

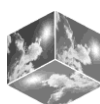


In al deze gevallen geldt dat steeds nadrukkelijk een afweging is gemaakt tussen het vastleggen van het gebruik in ruime dan wel in enge zin. Het toekennen van een ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan afwijkende bestemming wordt gedaan in de volgende situaties:

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 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. In situaties waarbij bijvoorbeeld een bedrijf is opgeheven en waar nu nog enkel wordt gewoond, wordt in alle gevallen er voor gekozen om de vigerende bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming, aangezien de aanwezigheid van bedrijven in een woonomgeving zoveel mogelijk dient te worden beperkt. Naast deze vaker voorkomende situaties zijn er ook diverse unieke situaties aanwezig, waar per geval gekeken is naar de meest wenselijke oplossing. 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 dient 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.

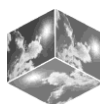
Aangezien het vigerende bestemmingsplan (logischerwijs) niet aan de hand van de SVBP2008 is opgesteld, komt de naamgeving van de bestemmingen zoals gebruikt in het vigerende bestemmingsplan niet overeen met de naamgeving van de bestemmingen in deze beheersverordening. De naamgeving van de vigerende bestemmingen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

In het vigerende bestemmingsplan komen ook de bestemmingen 'Maatschappelijke doeleinden' en 'Multifunctioneel centrum' voor. In de beheersverordening worden beide bestemmingen onder de bestemming 'Maatschappelijk' gebracht. Daarbij wordt de ene locatie waarop de bestemming 'Multifunctioneel centrum' van toepassing was, van een aanduiding voorzien, waaraan de inhoud van de oude bestemming wordt gekoppeld. Een zelfde werkwijze wordt toegepast bij de vigerende bestemmingen 'Verkeersdoeleinden' en 'Verblijfsdoeleinden'. Deze worden beide opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. 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.

Op één locatie is sprake van de inpassing van een bestemming die in het geheel niet voorkomt binnen het vigerende bestemmingsplan voor de kom van Kaatsheuvel. Het betreft de locatie aan de Hilsestraat 35, waarvoor een postzegelbestemmingsplan is opgesteld. Dit perceel heeft de bestemming 'Gemengd', hetgeen reeds conform de SVBP2008 is. Voor deze locatie wordt de regeling uit het betreffende plan één op één overgenomen in de beheersverordening. Voor de locatie aan de Julianastraat 19 geldt een vergelijkbare werkwijze, aangezien ook hiervoor een postzegelplan is opgesteld. Het verschil met de locatie aan de Hilsestraat is echter dat hier de bestemming 'Bedrijf' wordt overgenomen, welke onder de benaming 'Bedrijfsdoeleinden' wel reeds in het vigerende bestemmingsplan voor Kaatsheuvel is opgenomen.

#### **2.5.4 Uitsplitsen van bestemmingen**

Voor een tweetal bestemmingen die in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen, geldt dat deze juist worden uitgesplitst naar een aantal andere bestemmingen, in plaats van samengevoegd. Het betreft de bestemmingen 'Bedrijfsdoeleinden' en 'Dienstverlening'. De bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' wordt in de beheersverordening uitgesplitst naar de bestemmingen 'Bedrijf' (alle reguliere bedrijven), 'Bedrijf - Brandweerkazerne' (ter plaatse van de brandweerkazerne) en 'Bedrijf - Nutsvoorziening' (ter plaatse van nutsvoorzieningen). Dit sluit beter aan bij de door de gemeente Loon op zand tegenwoordig gebruikte systematiek en de SVBP2008, zonder afbreuk te doen aan de inhoud van de vigerende regeling. Nutsvoorzieningen werden voorheen geregeld binnen de maatschappelijke bestemming, maar dienen conform de SVBP2008 geregeld te worden binnen de bedrijfsbestemming. De kanttekening dient verder te worden geplaatst dat de locatie van de brandweerkazerne buiten het plangebied van het vigerende bestemmingsplan voor de kom van Kaatsheuvel ligt.



De bestemming 'Dienstverlening' is de andere vigerende bestemming die wordt uitgesplitst. In de vigerende regeling 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', 'Horeca', 'Kantoor' en 'Cultuur en Ontspanning' 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.

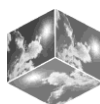
### **2.5.5 Dubbelbestemmingen en aanduidingen**

In het vigerende bestemmingsplan zijn geen dubbelbestemmingen of gebiedsaanduidingen opgenomen. In de beheersverordening is dat wel het geval. De reden daarvoor is dat zowel wordt aangesloten op de regeling uit het handboek als op de aan het besluitgebied grenzende bestemmingsplannen. Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen betreffen (vaak plangrens overschrijdende) vlakken, welke beperkingen opleggen aan de onderliggende bestemmingen. Er wordt voor gekozen om bepaalde relevante dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen die ook in de aangrenzende bestemmingsplannen zijn opgenomen, tevens in de beheersverordening op te nemen en deze niet bij de grens van het besluitgebied te laten stoppen.

Binnen het besluitgebied zijn gasleidingen en rioolwatertransportleidingen aanwezig. Ter bescherming van deze leidingen wordt, afwijkend van het vigerende bestemmingsplan' een beschermende zone aan weerszijde van deze leidingen opgenomen in de vorm van de dubbelbestemming 'Leiding'. Dit betreft aldus geen verruiming van de vigerende planologische regeling, zodat dit conform het conserverende karakter van de beheersverordening uitstekend mogelijk is. Het opnemen van de betreffende dubbelbestemming is noodzakelijk om de aanwezige leidingen te beschermen tegen binnen de kaders van de beheersverordening mogelijke graafwerkzaamheden.

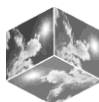
De volgende gebiedsaanduidingen worden in de beheersverordening opgenomen: 'veiligheidszone - leiding' en 'veiligheidszone - lpg'. In het vigerende bestemmingsplan zijn deze gebiedsaanduidingen niet, dan wel alleen woordelijk opgenomen. De betreffende gebiedsaanduidingen dienen ter bescherming van aanwezige waarden en belangen en zijn ook in de aangrenzende bestemmingsplannen opgenomen. Net als bij de op te nemen dubbelbestemming betreffen de gebiedsaanduidingen geen verruiming van de vigerende planologische regeling. Er is sprake van een afstemming van de regeling op actuele inzichten en wetgeving en op het gemeentelijke handboek.

Ook wat betreft de overige aanduidingen die in de beheersverordening worden opgenomen (functie-aanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen), geldt dat daarbij 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 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 het vigerende bestemmingsplan voor de kom van Kaatsheuvel, 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

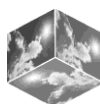
#### 3.2.1 Structuurvisie-Plus

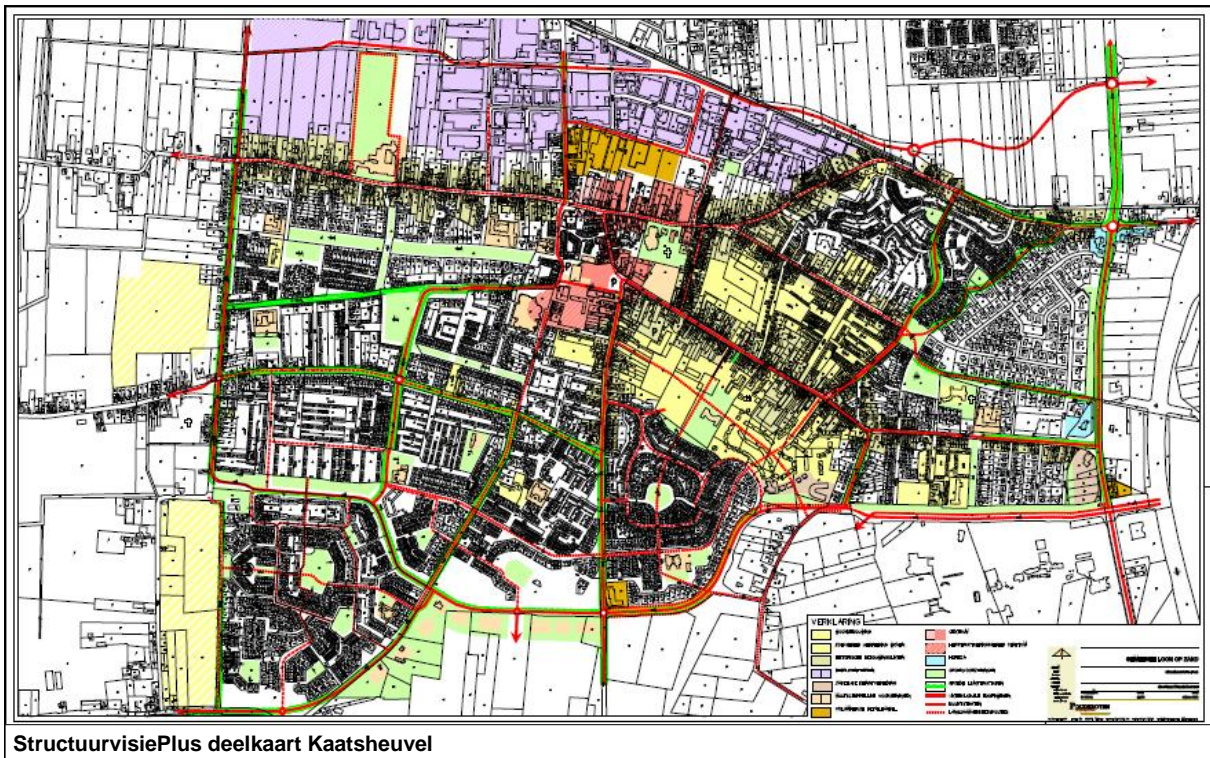
In de gemeentelijke Structuurvisie-Plus (vastgesteld 5 februari 2004) worden de kaders aangegeven voor het beheer en de ontwikkeling van het stedelijk en het landelijk gebied. De eigen identiteit van de gemeente en de diverse kernen alsmede de mogelijkheden om deze te versterken staan daarbij centraal. 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 voorgezet. 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 de deelkaart Kaatsheuvel is te zien dat het beleid met name gericht is op het consolideren en versterken van de bestaande structuren. Aan de oostzijde van de kern is ruimte voor woningbouwontwikkeling en het centrum is aangeduid als herstructureringsgebied. Daarnaast is ruimte voor nieuwe ontsluitingswegen om zo de bestaande wegen te ontlasten. Dergelijke ontwikkelingen worden echter niet meegenomen in deze beheersverordening. Deze gebieden vallen dan ook buiten het besluitgebied.





### 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 energieprestatie in relatie tot woonlastenbeleid voor bestaande woningvoorraad;

### *Keuzemogelijkheden voor alle groepen (3)*

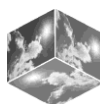
8. vergroten sociale voorraad door circa 35% van de nieuwbouw in de sociale sector;
9. stimuleren van breed aanbod van woonconcepten voor senioren met accent op grondgebonden nultredenwoningen en nultredenappartementen;
10. als richtlijn bij ontwikkeling toepassen van het basispakket Woonkeur en BTB 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 en 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. Voor Kaatsheuvel-West geldt het volgende:

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.

Voor Kaatsheuvel-Oost geldt:

1. organiseren van wijkactiviteiten en faciliteren van ontmoetingsplaatsen;
2. ruimte bieden om activiteiten in openbare ruimte te organiseren;
3. ontwikkelen woonzorgzone in de buurt van 't Rooi Dorp / Chalet Fontaine;
4. onderzoek naar mogelijkheden nieuwbouw ten behoeve van Theresiaschool;
5. creëren aantrekkelijke toegangsroutes naar centrum;
6. verbeteren toegangsroutes (onder andere Gasthuisstraat / van Heeswijkstraat) naar Loonse en Drunense Duinen.

De programmapunten betreffen voor een groot deel ontwikkelingsgerichte zaken. Dergelijke ontwikkelingen vereisen een separate planprocedure en maken derhalve geen dele 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.

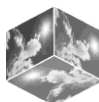
### 3.2.3 Verkeersplan 2009-2015

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, te weten het centrum (winkels/supermarkten), 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:

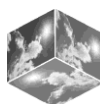
- het versterken van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur. Daarnaast wordt gestreefd om met behulp van nieuwe ontwikkelingen kwaliteitsaanbod aan Kaatsheuvel toe te voegen en tegelijk de ruimtelijke uitstraling verbeteren;
- het creëren van een compact centrum waarin voorzieningen (winkels,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

Als aan deze 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 ongeveer 3,3 à 3,4 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 gemeente Loon op Zand voorliggende beleidsvisie opgesteld in samenwerking met belanghebbende ondernemers en organisaties.

In de visie wordt een drietal belangrijke kernwaarden benoemd:

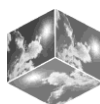
1. de natuur en het landschap;
2. de Brabantse sfeer;
3. samenwerking en een goed ondernemersklimaat.

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.

Binnen de grenzen van het besluitgebied zal met betrekking tot de toeristisch-recreatieve ontwikkeling vooral het onderbrengen van toeristen een rol spelen. Binnen Kaatsheuvel zijn enkele hotels aanwezig, van waaruit toeristen activiteiten kunnen ondernemen in de omgeving. 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 (met name speelplekken) is het streven het aanbren- gen van structuur en het waarborgen van de veiligheid. Het groen in de woonwijken, welke het grootste deel van het besluitgebied vormen, kan drie verschillende functies vervullen: aankleding van de openbare ruimte, educatieve functie en 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 kansenkaarten opgesteld. Op de kaart voor de kern Kaatsheuvel is te zien dat de groenstructuur in de woonwijken overwegend goed is opgebouwd. Ter plaatse van de oude linten is in het straatprofiel 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 groen- en verkeersbestemming.

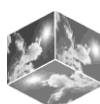
### **3.2.8 Beleidsvisie externe veiligheid**

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 zijn hoofdzakelijk het gebiedstype 'woonwijken' en in mindere mate 'gemengd gebied' relevant.



In woonwijken verblijft een groot aantal mensen op een relatief beperkt oppervlak. Om de burgers een zo veilig mogelijke woonomgeving te bieden worden in dit gebiedstype geen bedrijven toegelaten die een veiligheidsrisico veroorzaken. Een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt door de gemeente niet geaccepteerd. De gemeente accepteert geen nieuwe kwetsbare objecten met verminderd zelfredzame personen zoals kinderen, bejaarden en zieken binnen het invloedsgebied van een risicovol bedrijf of transportas.

Het gemeentelijk grondgebied dat valt onder het gebiedstype gemengd gebied betreft vooral de lintbebouwing. Het ambitieniveau voor gemengd gebied komt grotendeels overeen met de ambitie voor een woonwijk. In tegenstelling tot in woonwijken worden in gemengd gebied echter wel nieuwe risicovolle bedrijven 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 zowel in de woonwijken als de gemengde gebieden alleen de bestaande risicovolle inrichtingen opgenomen, voor zover deze dan wel de zonerings daarvan aanwezig binnen het besluitgebied. Het inpassen van nieuwe risicovolle inrichtingen is binnen de grenzen van de beheersverordening niet mogelijk.

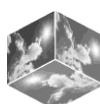
### **3.2.9 Handhavingsbeleid 2011-2014**

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 woonkernen 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.

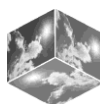
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op een aantal van deze beleidsterreinen. Gelet op het beheersmatige karakter van deze beheersverordening wordt niet bij alle aspecten even uitgebreid stilgestaan. Aspecten zoals bodemkwaliteit, geluidhinder, luchtkwaliteit en geurhinder worden zelfs geheel niet behandeld. 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 diverse 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 gemengde gebieden, zoals ter hoogte van de historische linten. Binnen het besluitgebied zijn echter ook enkele inrichtingen uit de categorieën 3.1, 3.2 en zelf 4.1 en 4.2 gelegen. Categorie 3.1 inrichtingen passen normaal gesproken niet binnen een overwegend woongebied, maar vaak nog wel binnen een gemengd gebied, waar wonen en andere functies afwisselend aanwezig zijn. Inrichtingen uit hogere categorieën zijn echter in dorps- of standskern ongewenst, gelet op de aard van de activiteiten en de daaraan gekoppelde richtafstanden. Dergelijke inrichtingen horen thuis op bedrijventerreinen.

Feit blijft dat zich momenteel diverse bedrijven en instellingen van categorie 3.1 en hoger in de woonkern 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 inpasen van nieuwe inrichtingen in de hogere categorieën 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**

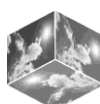
Het besluitgebied valt onder het beheer van waterschap Brabantse Delta. Het beleid van het waterschap is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015 'water beweegt'. Het Waterbeheerplan omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. Het plan bouwt 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.

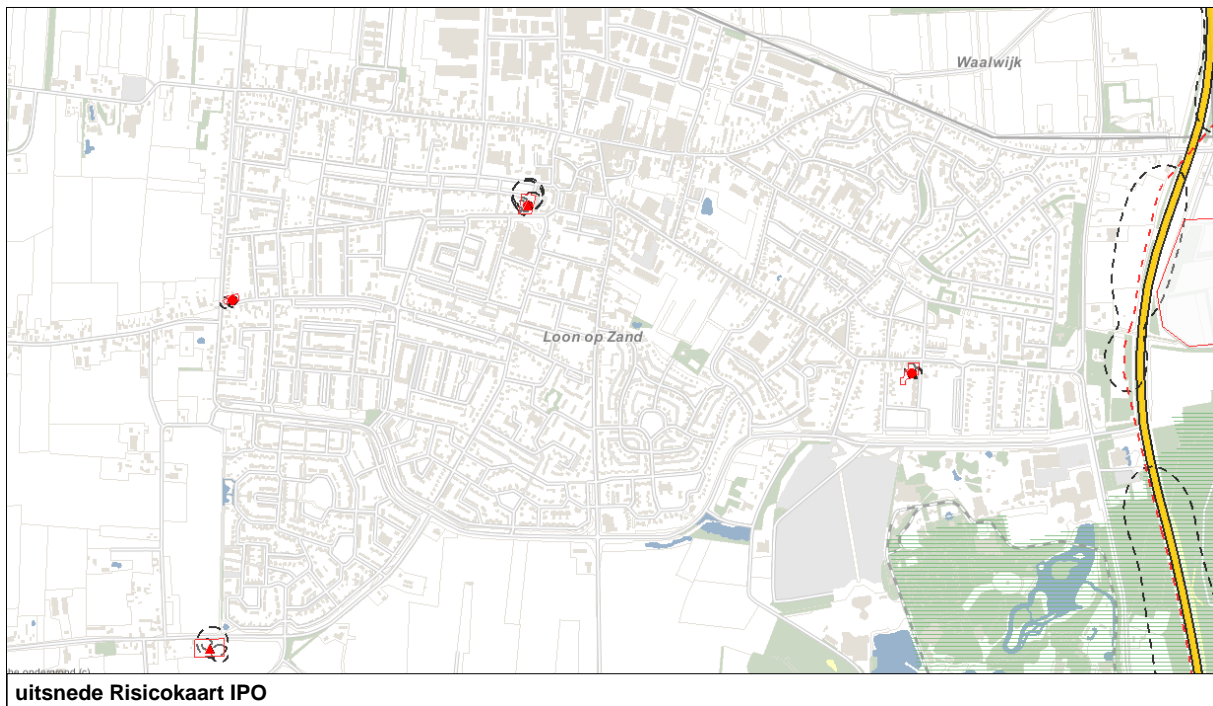
Stedelijke ontwikkelingen dienen 'waterneutraal' plaats te vinden. Ingrepen mogen in principe geen veranderingen aan het watersysteem teweeg brengen. Het gemeentelijke waterbeleid van Loon op zand, zoals vervat in het milieubeleidsplan en het Water- en rioleringsplan (zie paragraaf 3.1.5) sluit hier 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 3.1.5 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.

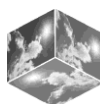
### 4.4 Externe veiligheid

#### 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 rond het besluitgebied zijn wel enkele risicovolle inrichtingen aanwezig, de Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit. Op de Risicokaart is te zien dat ten oosten van de kern Kaatsheuvel min of meer parallel aan de N261 een gasleiding is gelegen. Daarnaast zijn binnen en aan de rand van het besluitgebied ondermeer twee tankstations met lpg-vulpunt, lpg-afleveringsinstallatie en lpg-reservoir, alsmede enkele locaties waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen aanwezig. Voor de betreffende inrichtingen wordt uitgegaan van de bestaande situatie met bijbehorende risicoafstanden. Echter bij het nemen van besluiten op grond van de Wet ruimtelijke ordening is volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) sprake van een nieuwe situatie, ook al wordt een feitelijk reeds bestaande situatie opnieuw vastgelegd in een beheersverordening. Ook de bestuursrechter interpreteert het Bevi in deze zin.



Dit brengt met zich mee dat bij het vaststellen van een beheersverordening, waarbij aan de feitelijke situatie niets verandert, getoetst moet worden aan de afstanden van tabel 1 (nieuwe situaties) van bijlage 1 bij de Revi. Volgens de milieuvergunning van de lpg-tankstations is de doorzet beperkt (maximaal 1000 m<sup>3</sup>). Dit betekent dat voor nieuwe situaties binnen de 45 vanaf het vulpunt geen kwetsbare objecten aanwezig mogen zijn. Binnen deze afstanden zijn geen kwetsbare objecten gelegen en worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Wel zijn binnen deze afstand beperkt kwetsbare objecten gelegen in de vorm van woningen.

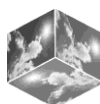
Vanuit VROM wordt geadviseerd om bij het vaststellen van een conserverend ruimtelijk plan (zoals een beheersverordening), waarbij binnen 45 meter vanaf het vulpunt van een LPG-tankstation geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, de bestaande situatie positief te bestemmen, mits de afstanden tussen het LPG-tankstation en een kwetsbaar object groter zijn 35 meter. In onderhavig geval is dit aan de orde. Het tankstation is reeds aanwezig. Derhalve geldt artikel 2, vierde lid, van de Revi. Dit artikellid beoogt een oplossing te bieden voor de vaststelling van bestemmingsplannen c.q. beheersverordeningen die voorzien in het conserverend bestemmen van bestaande kwetsbare objecten. Tegelijkertijd met de vaststelling van deze beheersverordening zal binnen drie jaar na inwerking-treding van het besluit aan de afstanden worden voldaan. Hiervoor wordt de Wm-vergunning gelijktijdig met de beheersverordening aangepast. Met de onderhavige wijziging van de Revi ontstaat een bijzondere situatie waarin artikel 2, vierde lid, strikt genomen niet voorziet. Wel wordt er op een andere manier voor gezorgd dat binnen drie jaar aan de vereiste afstand voldaan zal worden. Immers, in het hierboven genoemde convenant LPGautogas heeft de LPG-sector zich ertoe verplicht ervoor te zorgen dat in 2010 alle LPG-autogastankauto's zijn voorzien van een hittewerende coating en dat wordt gewerkt met verbeterde vulslang.

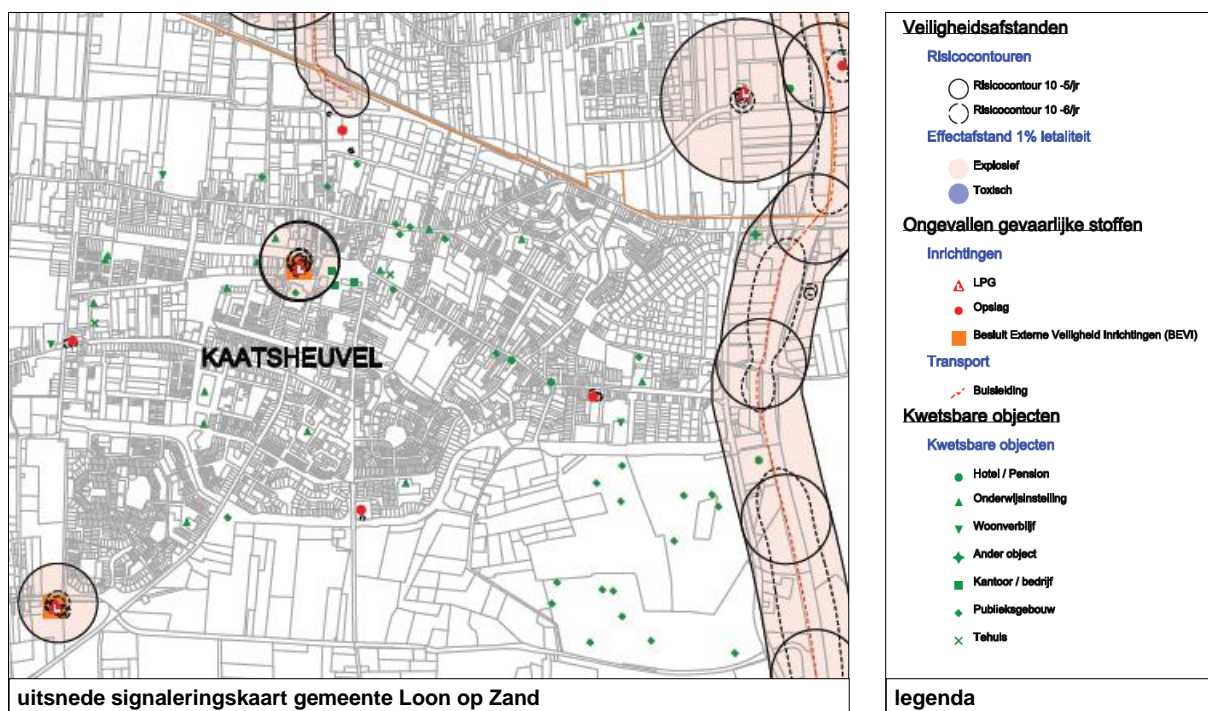
Binnen het besluitgebied bevindt zich ook een aantal niet risicovolle bedrijven. In de huidige situatie is geen sprake van buiten de wettelijke grenzen vallende overlast van deze bedrijven. De bedrijfsactiviteiten zijn door middel van de milieuregelgeving en de verstrekte milieuvergunningen afgestemd 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**

Aan de oostzijde van het besluitgebied loopt zogezegd een gastransportleiding. Het betreft een aardgasleiding van Northern Petroleum Nederland B.V. met een diameter van 273 mm en een ontwerp-druk van 90 bar. De gemeente Loon op Zand heeft een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) van de leiding verricht (Kwantitatieve Risico-analyse Externe veiligheid t.g.v. de aardgastransportleiding langs de N261, d.d. 21 februari 2011). De resultaten zijn weergegeven in een rapportage die als bijlage 5 bij deze toelichting is opgenomen en zullen hier kort worden toegelicht.

In de kwantitatieve risicoanalyse zijn de externe veiligheidsaspecten van de aardgastransportleiding vastgelegd. De leiding heeft op een vijftal plaatsen een PR-risico van 10<sup>-6</sup> per jaar of meer, zo ook ter plaatse van het besluitgebied. Binnen het deel van één van deze contouren dat binnen het besluitgebied valt zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten gelegen. Er geldt daarom geen saneringsplicht. Het groepsrisico langs de aardgasleiding blijft 0,18 onder de oriëntatiewaarde. Gezien het groepsrisico en omdat het gaat om bestemmingen binnen het invloedsgebied die niet wijzigen behoeft het groepsrisico niet verantwoord te worden.





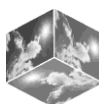
Binnen het invloedsgebied van de leiding binnen het besluitgebied worden met de voorliggende beheersverordening geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, er is dus geen sprake van toename van het groepsrisico. Alle percelen binnen het invloedsgebied zijn goed bereikbaar en er zijn geen groepen verminderd zelfredzame personen binnen het invloedsgebied aanwezig.

Binnen de PR-contour mogen geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden opgericht. Op korte termijn zal een technische aanpassing van de leiding plaatsvinden, waardoor de druk van de leiding 44 bar wordt in plaats van 90 bar. Northern Petroleum Nederland B.V. heeft een berekening uit laten voeren, waaruit blijkt dat bij een druk van 44 bar de PR-contour op de leiding zelf ligt. Deze berekening is als bijlage 6 opgenomen bij het bestemmingsplan. Door aanpassing van de leiding zal waarschijnlijk ook het groepsrisico omlaag gaan.

#### 4.4.4 Transport gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. Ten oosten van het besluitgebied is de N261 gelegen, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Voor deze weg is echter geen plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  opgenomen. De N261 is ook geen aandachtspunt in het kader van het groepsrisico. Aangezien in het kader van de beheersverordening geen nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen is derhalve geen sprake van een toename van het groepsrisico. Er zijn dan ook geen knelpunten met betrekking tot het plaatsgebonden en het groepsrisico ten aanzien van de N261.

Verder komen in (de nabijheid van) het besluitgebied 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 Overige zoneringen

Voor de aardgasleiding aan de oostzijde van Kaatsheuvel is tevens planologische bescherming vereist. Hiervoor wordt een belemmeringenstrook opgenomen van 5 meter aan weerszijde van het hart van de leiding. De belemmeringenstrook betreft een bebouwingsvrije zone.

Binnen de dubbelbestemming 'Leiding' is tevens een toetsingszone opgenomen van 5 meter aan weerszijde van de aanwezige rioolwatertransportleidingen, waarbinnen uitsluitend werken plaats mogen vinden die geen belemmering vormen voor de aanleg en instandhouding van de betreffende leiding. Overige werken zijn uitsluitend toegestaan door middel van afwijking. Werken/activiteiten in de nabijheid van deze leidingen moeten voldoen aan de voorwaarden van de betreffende leidingegeenaar.

Voor de binnen het besluitgebied (aan de Berndijksestraat) en aan de rand daarvan (aan de Dreefseweg) gelegen tankstations met LPG-installatie geldt in beide situaties een risicocontour van 45 meter. Deze contouren liggen geheel dan wel gedeeltelijk binnen het besluitgebied en worden derhalve opgenomen in de beheersverordening.

## 4.6 Flora en fauna

### 4.6.1 Gebiedsbescherming

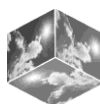
Ten aanzien van flora en fauna dient in eerste instantie rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

Ten zuidoosten van het besluitgebied 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.

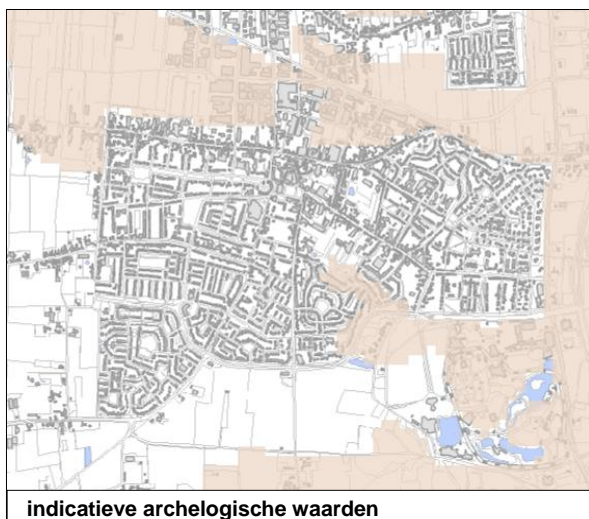
### 4.6.2 Soortenbescherming

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

## 4.7 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.7.1 Archeologische waarden

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (CHW) van de provincie Noord-Brabant hebben met name enkele delen aan de randen van het besluitgebied een middel-hoge tot hoge verwachtingswaarde. Het betreft gebieden aan de noord-, oost- en zuidoostzijde, welke overwegend niet dan wel beperkt bebouwd zijn. De bebouwde delen van de kern hebben overwegend een lage archeologische verwachtingswaarde of zijn 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 dan ook niet in het geding.

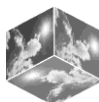
### 4.7.2 Cultuurhistorische waarden

Binnen het besluitgebied is een aantal rijksmonumenten aanwezig, het betreft de volgende gebouwen:

- kerkelijke gebouwen aan de Erasstraat 8;
- windkorenmolen 'De Couwenbergh' aan de Vaartstraat 104.

De binnen het besluitgebied aanwezige gemeentelijke monumenten betreffen:

- kloostergebouwen aan de Antoniusstraat 1;
- woonhuis aan de Dr. van Beurdenstraat 1;
- woonhuis aan de Dr. van Beurdenstraat 10;
- woonhuizen aan de Dr. van Beurdenstraat 30-32;
- kloostergebouwen aan de Erasstraat 5;
- voormalig patronaatsgebouw (thans woonhuis) aan de Erasstraat 10;
- woonhuizen aan de Gasthuisstraat 30-32;
- boerderij aan de Heikant 27;
- woonhuis aan de Hoofdstraat 1a/1b;
- woonhuizen en fabriek aan de Hoofdstraat 3-5;
- woonhuizen aan de Hoofdstraat 7-9;

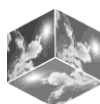


- woonhuis aan de Hoofdstraat 80;
- burgemeesterswoning aan het Wilhelminaplein 1;
- parochiekerk en pastorie Sint Jozef aan het Wilhelminaplein 2-3.

Daarnaast is in de tuin van de woning aan de Gasthuisstraat 32 een monumentale boom aanwezig. Het betreft een bruine beuk (*fagus silvatica* 'Purpurea') uit het plantjaar 1900-1910.

Op de provinciale CHW zijn diverse wegen binnen de kern Kaatsheuvel aangeduid als historische geografische lijnen met een redelijk hoge waarde. Het betreft de oude lintstructuren en een aantal andere historische wegen. Twee wegen binnen het besluitgebied hebben een hoge waarde. Het betreft de Van Haestrechtstraat en de Heuvelstraat, inclusief een pad tussen de Heuvelstraat/Driestapelenstoel en de Erasstraat. Een tweetal gebieden is aangeduid als historisch groen, te weten de haag/perceelsrandbegroeiing De Vossenbergh (achterzijde Antoniusstraat 1) en de laanbeplanting Moersche Heide aan de Heuvelstraat/Driestapelenstoel.

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 'Woongebieden 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 bouwmogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van de regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een genoeg compleet beeld van de bepalingen voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende regels en algemene regels nodig. Tot slot wordt dit aangevuld met het overgangsrecht en de slotregel.

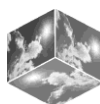
#### 5.1.2 De verbeelding

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 gebezigde 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 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 bebouwing;
- afwijken van de gebruiksregels: de mogelijkheid om af te wijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden.

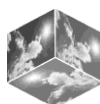
## 5.2 Toelichting op de bestemmingen

### 5.2.1 Algemeen

Bij het opnemen van de bestemmingen is (zoveel mogelijk) aangesloten bij de feitelijke bestaande situatie. Deze komt zeggezegd voor het grootste deel overeen met de vigerende planlogische situatie. Voor enkele specifieke situaties zijn afwijkende keuzes gemaakt. Daar waar op dit moment sprake is van een leegstaand pand, is het meest recente legale gebruik als maatgevend aangenomen. Bij het bepalen van de regels is gekeken naar het bestemmingsplan 'Kom Loon Op Zand' en naar het gemeentelijke Handboek Ruimtelijke Plannen.

### 5.2.2 Agrarisch

Met name aan de randen van het besluitgebied komen nog diverse agrarische gebieden voor, alsmede enkele agrarische bedrijven. Echter ook in de kern zelf is de agrarische bestemming nog aanwezig. Deze bestemming is nadrukkelijk opgenomen om de bestaande situatie te kunnen regelen.



### 5.2.3 Bedrijf

Het betreft een bedrijfsbestemming gericht op losse of geclusterde bedrijven in het stedelijke gebied. 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 vestiging van bedrijven in categorie 3.1 is alleen mogelijk in het gemengde gebied en door middel van een aanduiding vastgelegd. Daar waar aangeduid is ook bedrijvigheid in categorie 3.2 en 4.2 toegestaan, evenals bedrijvigheid in categorie 3.1 buiten het gemengde gebied. Dit betreft uitsluitend bestaande bedrijven in deze categorieën, die vanwege bestaande rechten gehandhaafd kunnen blijven. Deze bedrijven zijn specifiek aangeduid met de aanwezige bedrijfsactiviteit.

Met betrekking tot verkooppunten voor motorbrandstoffen kan het volgende worden opgemerkt. Het is niet wenselijk dat elk bedrijf een verkooppunt voor motorbrandstoffen kan worden, daarom is aangegeven dat verkooppunten voor motorbrandstoffen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding. Hierbij kan ook worden opgemerkt dat de gemeente in principe uitsluitend verkooppunten voor motorbrandstoffen zonder lpg in de kern wil hebben. De rechten van bestaande verkooppunten voor motorbrandstoffen met lpg worden evengoed gerespecteerd.

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.

### 5.2.4 Bedrijf - Brandweerkazerne

De brandweerkazerne heeft een specifieke bestemming. Voor de regels is zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestemming 'Bedrijf'.

### 5.2.5 Bedrijf - Nutsvoorziening

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

### 5.2.6 Cultuur en ontspanning

Binnen het besluitgebied zijn een speelautomatenhal en een bioscoop aanwezig, waarvoor deze bestemming is opgenomen. Ook ondersteunende horecavoorzieningen zijn toegestaan.

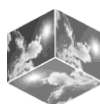
### 5.2.7 Detailhandel

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.

### 5.2.8 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. Wonen is toegestaan op de verdieping.

#### **5.2.9 Gemengd**

Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotsmiddelen, dienstverlening, wonen, tuinen erven en verharding, en parkeervoorzieningen ten behoeve van de bestemming.

De gronden mogen in ieder geval niet gebruikt worden voor de verkoop van vuurwerk of een discotheek/bar-dancing.

#### **5.2.10 Groen**

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor de structurele groenelementen in het besluitgebied. Het gaat hierbij dus nadrukkelijk niet om snippergroen en kleine niet waardevolle groene zones. In de bestemming groen wordt de nadruk gelegd op het behoud van groen, parkeren is daarom in deze stroken niet toegestaan.

#### **5.2.11 Horeca**

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

#### **5.2.12 Kantoor**

De bestemming 'Kantoor' wordt toegewezen aan die vormen van dienstverlening waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen. Wonen is toegestaan op de verdieping.

#### **5.2.13 Maatschappelijk**

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn aanduidingen opgenomen voor diverse medische, religieuze en onderwijsvoorzieningen alsmede voor activiteiten die verband houden met sport en verenigingsleven. Voor alle afzonderlijke functies is een (specifieke) aanduiding opgenomen.

#### **5.2.14 Recreatie**

De gronden aangewezen voor recreatie zijn bestemd voor een camping. Ook ondersteunende horecavoorzieningen zijn toegestaan.

#### **5.2.15 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, parkeervoorzieningen en garageboxen (binnen een bouwvlak) opgenomen.



### **5.2.16 Water**

Deze bestemming is toegekend aan de aan de randen van het besluitgebied gelegen watergangen. Het water is als zodanig bestemd en betreft overwegend de legger waterlopen van het waterschap.

### **5.2.17 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. Een kinderdagverblijf, een klusbedrijf, een muziekschool, een cateringbedrijf en een tandartsenpraktijk zijn toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduidingen. De bebouwingstypologie is op de verbeelding aangeduid.

### **5.2.18 Leiding**

Deze dubbelbestemming betreft de binnen het besluitgebied aanwezige (hoofdtransport)leidingen. De (hoofdtransport)leidingen zijn overeenkomstig hun bestaande situatie bestemd en als zodanig beschermd. Het betreft hier rioolwatertransport- en aardgastransportleidingen.

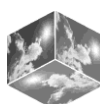
## **5.3 Overige bepalingen**

### **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 Woongebieden 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 van Kaatsheuvel 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 van Kaatsheuvel 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 '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.

### **7.2 Vooroverleg en inspraak**

De ontwerp beheersverordening heeft in de periode van donderdag 26 april tot en met woensdag 6 juni 2012 in het kader van de inspraak ter inzage gelegen en is in deze periode in het kader van het vooroverleg tevens toegezonden aan de diverse instanties. Gedurende deze termijn zijn in totaal 8 zienswijzen ingediend.

De ingediende zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke standpunt voorzien in de 'Nota zienswijzen'. Voor zover de zienswijzen gegrond zijn verklaard is de beheersverordening daarop aangepast. De Nota zienswijzen is als losse bijlage beschikbaar.

