

BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENPARK KAATSHEUVEL

GEMEENTE LOON OP ZAND

STATUS: VASTGESTELD



BESTEMMINGSPLAN BEDRIJVENPARK KAATSHEUVEL

GEMEENTE LOON OP ZAND

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Vastgesteld

14 december 2016

Projectgegevens

TOE05-0253139-01A

REG05-0253139-01A

TEK05-0253139-01A

SVB01-0253139-01B

Identificatienummer

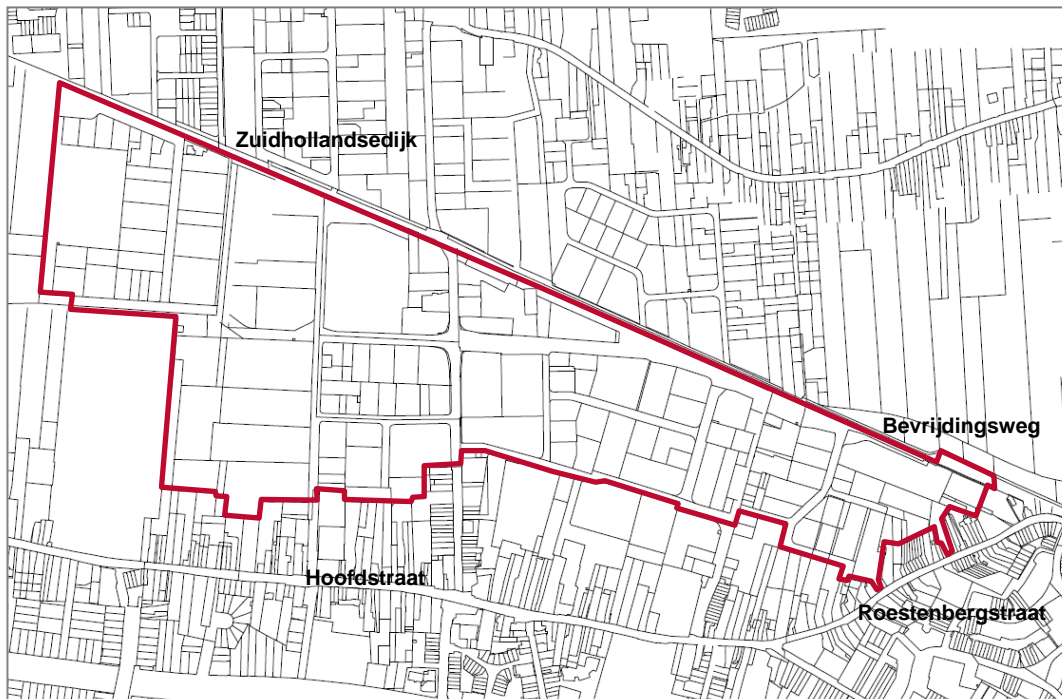
NL.IMRO.0809.bedrparkKH-VG01

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Het plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Het bestemmingsplan	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Beleidskader	3
2.1	Provinciaal beleid	3
2.2	Gemeentelijk beleid	6
3	Planbeschrijving	13
3.1	Ruimtelijke en functionele structuur	13
3.2	Uitgangspunten	18
4	Omgevingsaspecten	21
4.1	Bodem	21
4.2	Geluid	21
4.3	Luchtkwaliteit	21
4.4	Milieuzonering	22
4.5	Externe veiligheid	24
4.6	Waterhuishouding	27
4.7	Ecologie	29
4.8	Cultuurhistorie en archeologie	30
4.9	Kabels en leidingen	30
5	Juridische beschrijving	31
5.1	Algemeen	31
5.2	Systematiek	31
5.3	Opzet van de regels	31
5.4	Toelichting op de bestemmingen	32
5.5	Overige bepalingen	34
6	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	37
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.2	Economische uitvoerbaarheid	38

Bijlagen:

- Bijlage 1: Nota van Uitgangspunten Bedrijvenpark Kaatsheuvel en Bedrijvenpark De Hoogt, gemeente Loon op Zand, april 2013
- Bijlage 2: Notitie economische onderbouwing en afweging functieverruiming, BRO, 31 augustus 2012
- Bijlage 3: Notitie internethandel in bestemmingsplannen bedrijvenparken Kaatsheuvel/De Hoogt, BRO, 21 november 2013
- Bijlage 4: Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Kaatsheuvel'
- Bijlage 5: Eindverslag zienswijzenprocedure bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Kaatsheuvel'



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Loon op Zand is enkele jaren geleden een traject gestart om, mede in het licht van de actualiseringsplicht die is opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening, de bestemmingsplannen binnen de gemeente te actualiseren en te digitaliseren. Het doel van deze actualisering is te voorzien in uniforme en actuele bestemmingsplannen (of beheersverordeningen) voor het hele gemeentelijke grondgebied. Met het opstellen van de bestemmingsplannen wordt aangesloten bij het landelijk in gang gezette traject van uniformering en digitalisering van bestemmingsplannen. De systematiek van de bestemmingsplannen is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en op het gemeentelijk handboek digitale bestemmingsplannen. Voor de bedrijventerreinen binnen de gemeente (Bedrijvenpark Kaatsheuvel en Bedrijvenpark De Hoogt) is een nota van uitgangspunten opgesteld, waarin is aangegeven welke onderwerpen in de nieuwe bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen zullen worden geregeld. De nota van uitgangspunten bevat onder andere een ruimtelijk streefbeeld voor beide bedrijvenparken en een overzicht met thematische uitgangspunten. De nota vormt een belangrijk kader voor onderhavig bestemmingsplan en is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Voorliggend bestemmingsplan betreft Bedrijvenpark Kaatsheuvel, dat aan de noordzijde van de kern Kaatsheuvel ligt en grenst aan bedrijventerrein Berkhaag in Sprang-Capelle. Het huidige bedrijvenpark, dat ook bekend staat onder de naam De Kets, heeft een omvang van circa 33 hectare en biedt ruimte aan zo'n 150 ondernemingen. Aan de westzijden van het bedrijvenpark is een uitbreiding met circa 6,5 hectare netto bedrijventerrein voorzien. De gronden waarop deze uitbreiding wordt gerealiseerd, maken geen deel uit van het plangebied, maar zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Kaatsheuvel gebied 2'.

Voor het plangebied vigeren diverse bestemmingsplannen, die verschillende bouw- en gebruiksmogelijkheden bieden. De bestemmingsplannen zijn deels verouderd en sluiten in een aantal gevallen niet meer aan bij de feitelijke situatie. Om die reden is het gewenst om te voorzien in een nieuw bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard, waarbij de vigerende rechten zoveel mogelijk zijn gerespecteerd. Nieuwe ontwikkelingen (in de zin van uitbreiding van het bedrijventerrein) zijn niet mogelijk gemaakt. Wel biedt het bestemmingsplan aan bestaande en nieuw te vestigen bedrijven voldoende mogelijkheden om hun bedrijfsvoering te continueren en uit te breiden.

1.2 Het plangebied

Bedrijvenpark Kaatsheuvel ligt in het driehoekige gebied dat wordt gevormd door de Zuidhollandsedijk/Bevrijdingsweg in het noorden en de Antoniusstraat/Hoofdstraat/Roestenbergstraat in het zuiden.

Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt in het noorden begrensd door de gemeentegrens (die ter hoogte van de Zuidhollandsedijk/Bevrijdingsweg ligt) en sluit in het zuiden aan op de plangrens van de beheersverordeningen 'Centrum Kaatsheuvel' en 'Woongebieden Kaatsheuvel'. De westelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de plangrenzen van de beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel' en de bestemmingsplannen Bedrijvenpark Kaatsheuvel gebied 2' en 'Buitengebied 2011'.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan vigeren verschillende bestemmingsplannen. Daarnaast zijn in de loop der jaren diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van vrijstellingen. Het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Kaatsheuvel' vervangt alle vigerende bestemmingsplannen en de verleende vrijstellingen. In onderstaande tabel zijn de vigerende bestemmingsplannen opgenomen, met daarbij de data van vaststelling door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders en goedkeuring door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Bestemmingsplan/beheersverordening	Vaststelling	Goedkeuring
Uitbreidingsplan in onderdelen Kom Kaatsheuvel	9 september 1952	14 juli 1954
Kom Kaatsheuvel	23 maart 2000	24 oktober 2000
Bedrijventerrein De Kets	23 januari 1992	2 september 1992
Bedrijventerrein De Kets, 1 ^e partiële uitwerking 1992	1 december 1992	-
Bedrijventerrein De Kets, 2 ^e partiële uitwerking	10 augustus 1995	-
Bedrijventerrein De Kets-West	25 juni 1998	29 september 1998
Amerikastraat 12 Kaatsheuvel	15 december 2011	-

1.4 Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Kaatsheuvel' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een samenvatting van het relevante provinciale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 3 is de planbeschrijving opgenomen, waarbij de functionele en ruimtelijke uitgangspunten voor het bestemmingsplan aan de orde komen. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten toegelicht. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 komen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Beleidskader

2.1 Provinciaal beleid

2.1.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

In 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro) vastgesteld. De Svro is in 2014 partieel herzien, waarbij onder andere het gewijzigde beleid op het gebied van natuur (realisering van het natuurnetwerk) en veehouderij (transitie naar een zorgvuldige veehouderij) zijn verwerkt. De wijzigingen in de Svro hebben met name gevolgen voor de primaire agrarische sector. Het provinciale beleid om stedelijke functies zoveel mogelijk te concentreren in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied is op hoofdlijnen ongewijzigd ten opzichte van de Svro 2010. De Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014.

De Svro bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De Svro gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijk beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte is het accent in de Svro daarom verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op inbreiding, herstructurering en transformatie. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving. Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen vervult de provincie een regierol. Om het aansnijden van nieuwe ruimte te voorkomen, wordt de ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Gemeenten en de provincie voeren in regionaal verband overleg om te komen tot een goede afstemming van de stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) binnen de regio.

Door een vestigingsklimaat te bieden dat de uitwisseling van kennis tussen bedrijven, overheden en onderwijsinstellingen stimuleert, wil de provincie haar positie versterken. Dit zorgt voor een sterkere positie in (inter)nationaal verband. Voor de versterking van de kennisclusters is het belangrijk om werklocaties te ontwikkelen die wat betreft soort bedrijven, ruimtelijke kwaliteit en uitstraling passen bij het kenniscluster. In de regionale agenda's voor werken worden afspraken gemaakt over onder meer de regionale planning van bedrijventerreinen, herstructurering, beheer en onderhoud van bestaande terreinen en zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie ziet in de toekomst enerzijds meer mogelijkheden voor menging van (woon- en werk)functies. Anderzijds is het van belang dat er voldoende aanbod is voor bedrijven die hinder kunnen veroorzaken naar hun omgeving en voor bedrijven met een extern veiligheidsrisico.

Relatie met het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Kaatsheuvel' heeft een conserverend karakter. Het bedrijventerrein is, overeenkomstig het provinciaal beleid, met name bestemd voor de vestiging van bedrijvigheid in de milieucategorieën 2 en 3.

Het bestemmingsplan biedt uit oogpunt van zuinig ruimtegebruik voldoende ruimte voor de herontwikkeling van bestaande bedrijfskavels, bijvoorbeeld door het toevoegen van bebouwing.

2.1.2 Verordening ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte is in 2010/2011 gefaseerd in werking getreden en wordt jaarlijks geactualiseerd. De Verordening ruimte 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden. Provinciale Staten hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 integraal opnieuw vastgesteld. De gewijzigde verordening is op 15 juli 2015 in werking getreden.

In de Verordening ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur, water en ontwikkelingen in het agrarisch gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening. Op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte is het plangebied aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied' binnen het 'stedelijk concentratiegebied'. In hoofdstuk 3 van de Verordening ruimte zijn de regels opgenomen voor bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. De regels van dit bestemmingsplan zijn in overeenstemming met het provinciale beleid, zoals geformuleerd in de Verordening ruimte 2014. Hieronder wordt nader ingegaan op de artikelen uit de Verordening ruimte die relevant zijn voor voorliggend bestemmingsplan.

Artikel 4.4 Ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantorenlocaties

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een bedrijventerrein of een kantorenlocatie bevat een verantwoording over de wijze waarop door middel van regels zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd en de wijze waarop het beoogde netto ruimtebeslag zich verhoudt tot de afspraken uit het regionaal ruimtelijk overleg en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties.

Onderhavig bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en maakt geen uitbreiding van het bedrijvenpark mogelijk. Het bestemmingsplan is gericht op het beheer van de bestaande situatie, waarbij de geldende rechten zijn gerespecteerd. Op grond van dit bestemmingsplan mogen zich op het bedrijvenpark bedrijven tot maximaal milieucategorie 3.2 vestigen (met een afwijkingsmogelijkheid voor bedrijven in milieucategorie 4.1). Door het toepassen van de systematiek van inwaartse milieuzonering kunnen de zwaardere bedrijven zich centraal op het bedrijventerrein vestigen, terwijl langs de randen bedrijvigheid in de lichtere milieucategorieën is toegestaan.

Artikel 4.5 Bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in de aanwijzing van een bedrijventerrein of een kantorenlocatie bevat een verantwoording over de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden voor herstructurering alsmede voor zorgvuldig ruimtegebruik (zoals bedoeld in artikel 4.4 van de Verordening ruimte). Tevens wordt ingegaan op de vraag in hoeverre het al dan niet in stand houden van de geldende bestemming zich verhoudt tot de afspraken die in het regionaal ruimtelijke overleg zijn gemaakt over de ontwikkeling of uitbreiding van bedrijventerreinen en kantorenlocaties.

Voorliggend bestemmingsplan gaat, in lijn met de Verordening ruimte, oneigenlijk ruimtegebruik op het bedrijventerrein tegen.

Concreet betekent dit dat alleen de bestaande bedrijfswoningen positief zijn bestemd en dat nieuwe bedrijfswoningen niet worden toegestaan. Op basis van het gemeentelijk beleid, zoals geformuleerd in het Sociaal Economisch Beleidsplan (paragraaf 2.2.3) en verder uitgewerkt in de notitie 'economische onderbouwing en afweging functieverruiming' (paragraaf 2.2.4) zijn in dit bestemmingsplan onder strikte voorwaarden mogelijkheden geboden voor functieverruiming. Hierdoor biedt het bestemmingsplan vestigingsmogelijkheid voor een aantal niet-bedrijfsfuncties die een vestigingslocatie zoeken in Kaatsheuvel, maar waarvoor het centrumgebied of de woongebieden van de kern geen passende mogelijkheden bieden.

Volumineuze detailhandel (detailhandel in volumineuze goederen) is rechtstreeks toegestaan op (delen van) het bedrijvenpark. Het betreft vormen van detailhandel die, vanwege de omvang van de gevoerde artikelen, minder goed inpasbaar zijn in het centrumgebied of de woongebieden van Kaatsheuvel, maar passend zijn op het bedrijvenpark. In artikel 1 van de regels is aangegeven welke vormen van volumineuze detailhandel zijn toegestaan. Het betreft detailhandel in auto's, boten en caravans, vrachtwagens, keukens, badkamers, sanitair, woninginrichting, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen. Voor de vestiging van detailhandel in woninginrichting, sanitair en keukens is in het bestemmingsplan een zone aangewezen, die is gekoppeld aan de ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein. Overige vormen van volumineuze detailhandel mogen zich ook elders op het bedrijvenpark vestigen.

Het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Kaatsheuvel' heeft hoofdzakelijk een conserverend karakter. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid aan bedrijven om op het eigen perceel bebouwing te vervangen of toe te voegen. Hierdoor kunnen bedrijven, als daar behoefte aan is, de bebouwing op het perceel verdichten (tot een bebouwingspercentage van 80% van het bouwperceel) waarmee mogelijkheden worden geboden voor zuinig ruimtegebruik.

Artikel 4.6 Aanvullende regels voor bedrijven in kernen in landelijk gebied

Bestemmingsplannen die zijn gelegen in een kern in landelijk gebied bepalen dat de omvang van een bedrijfsperceel ten hoogste 5.000 m² bedraagt. In afwijking hiervan kan een bestemmingsplan voorzien in een vestiging of een uitbreiding van een bedrijf, gelegen op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m² mits de toelichting daartoe een verantwoording bevat.

De kern Kaatsheuvel (inclusief Bedrijvenpark Kaatsheuvel) ligt volgens de Verordening ruimte niet in het landelijk gebied, maar maakt deel uit van het 'stedelijk concentratiegebied'. Hoewel op grond van het provinciaal beleid geen maximum hoeft te worden gesteld aan de perceelsgrootte van bedrijven, zijn in regionaal verband afspraken gemaakt over bedrijfsvestiging. De bedrijventerreinen in de gemeente Loon op Zand dienen hoofdzakelijk ruimte te bieden voor de vestiging van kleinschalige, lokale bedrijven in de lichtere milieucategorieën (veelal categorie 2 en 3). De bedrijventerreinen in de gemeente Waalwijk (en de gemeente Tilburg) bieden ruimte voor grootschaligere bedrijven in de hogere milieucategorieën. In recente bestemmingsplannen (onder ander voor De Kets-West en De Kets-West II) is daarom een maximale kavelgrootte van 5.000 m² opgenomen. In lijn daarmee is ook in voorliggend bestemmingsplan een maximale bouwperceelsgrootte van 5.000 m² voorgeschreven. Bestaande grotere bouwpercelen zijn positief bestemd. Er is daarnaast een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ten behoeve van het toestaan van grotere bouwpercelen, zodat maatwerk mogelijk is.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 StructuurvisiePlus Loon op Zand

De StructuurvisiePlus Loon op Zand is op 5 februari 2004 vastgesteld. De structuurvisie geeft de gemeentelijke kaders aan voor het beheer en de ontwikkeling van het stedelijk en het landelijk gebied. De eigen identiteit en de mogelijkheden om deze te versterken staan hierbij centraal. De structuurvisie draagt bij aan een heldere positionering van de gemeente en geeft antwoord op tal van toekomstige beleidsvraagstukken. De structuurvisie staat voor een duurzame structuur, waarbinnen kwaliteit geleidelijk kan 'groeien'. Er wordt een evenwicht nagestreefd tussen de verschillende beleidssectoren.

In het verleden is de gemeente Loon op Zand geconfronteerd met een afname van de 'stedelijke' groei. Er is destijds veel aandacht besteed aan versterking van de kwaliteit van het woon- en leefmilieu. Dit zal ook de komende jaren nog worden voortgezet. Ten behoeve van de versterking van het woon- en leefmilieu 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.

In de StructuurvisiePlus is aangegeven dat er sprake is van vraag naar nieuw bedrijventerrein. Er zijn specifieke locaties benoemd die hiervoor in aanmerking komen. Eén van deze locaties is De Kets-West II. Daarnaast is revitalisering van de bestaande bedrijventerreinen één van de speerpunten. Met name de oudere delen van bestaande bedrijventerreinen, zoals het oostelijk deel van het Bedrijvenpark Kaatsheuvel, zullen geleidelijk worden gerevitaliseerd. Hierbij wordt bekeken of het ruimtegebruik ook daadwerkelijk kan worden geïntensiveerd. Bij het revitaliseren kan mogelijk geleidelijk een grote concentratie van met name volumineuze detailhandel worden nagestreefd. Door deze clustering wordt de functie van Bedrijvenpark Kaatsheuvel als specifiek themacentrum op het gebied van met name keukens en doe-het-zelf artikelen versterkt. Dit leidt uiteindelijk tot een grotere marktpositie en daarmee een sterkere concurrentiepositie van het gehele terrein. Een en ander heeft een stimulerende invloed op de werkgelegenheid en op de economische positie van het centrum van Kaatsheuvel.

Relatie met het bestemmingsplan

In de StructuurvisiePlus is aangegeven dat delen van Bedrijvenpark Kaatsheuvel kunnen worden gerevitaliseerd. In de afgelopen jaren is geïnvesteerd in het openbaar gebied, waardoor het bedrijventerrein een kwaliteitsimpuls heeft gekregen. Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, maar biedt voldoende mogelijkheden voor herontwikkeling/revitalisering van bestaande bedrijfskavels, bijvoorbeeld door herbouw of toevoeging van bedrijfsgebouwen. Een bestemmingsplan kan nieuwbouw of revitalisering niet afdwingen. Voorliggend bestemmingsplan is in lijn met het beleid zoals geformuleerd in de StructuurvisiePlus.

2.2.2 Verkeersplan 2009-2015

Op 1 oktober 2009 is het Verkeersplan Gemeente Loon op Zand vastgesteld, waarin het beleid tot 2015 is vastgelegd.

De gemeente Loon op Zand streeft naar een goede bereikbaarheid voor alle bestemmingen en voor alle verkeerssoorten. Het verkeersplan heeft de volgende doelstellingen:

- 1 opnieuw bepalen wat de wenselijke verkeersstructuur is voor de onderscheiden verkeerscategorieën en dit onderbrengen 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 ongevalbeeld, 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.

Met betrekking tot Bedrijvenpark Kaatsheuvel is in het verkeersplan aangegeven dat het bedrijvenpark sinds de aanleg van de Bevrijdingsweg goed en rechtstreeks is aangesloten op de N261. In het Meerjaren Uitvoeringsplan zijn diverse projecten opgenomen die binnen de planperiode van het Verkeersplan worden uitgevoerd. Eén van deze projecten is de aanleg van het traject Belgiëstraat - Rechtvaart/Sweensstraat. Met de aanleg van deze route, inclusief aanpassing van de aansluiting op de Rechtvaart/Sweensstraat, wordt niet alleen De Kets-West II ontsloten, maar wordt ook de 'rondweg' van de kern Kaatsheuvel voltooid. Een ander project is de aanleg van een linksafstrook in de Bevrijdingsweg bij de Verzetstraat, ter bevordering van de doorstroming/bereikbaarheid en de verkeersveiligheid. Beide projecten zijn inmiddels uitgevoerd.

Relatie met het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Kaatsheuvel' heeft een conserverend karakter. Grootschalige ingrepen in de verkeersstructuur op het bestaande bedrijventerrein zijn niet aan de orde. De verkeersbestemming die in dit bestemmingsplan is opgenomen, biedt voldoende mogelijkheden voor herinrichting van de openbare ruimte.

2.2.3 Projectplan 'Revitalisering de Kets'

In het projectplan 'Revitalisering de Kets' is een aantal maatregelen in de openbare ruimte opgenomen die moeten worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het betreft de volgende maatregelen, die inmiddels grotendeels zijn uitgevoerd:

- aanleggen parkeerstrook Luxemburgstraat (aanleg van parkeervak in groenstrook);
- aanleg parkeerplaats Belgiëstraat (niet passend binnen geldende bestemmingsplan);
- aanpassen van een kruispunt (Belgiëstraat/Amerikastraat);
- aanleg fietspad Belgiëstraat.

In voorliggend bestemmingsplan zijn de gronden waar deze maatregelen zijn voorzien of uitgevoerd bestemd als 'Verkeer'. De maatregelen kunnen binnen deze bestemming worden uitgevoerd.

2.2.4 Sociaal Economisch Beleidsplan 2011 - 2015

Op 3 november 2011 heeft de gemeenteraad het Sociaal Economisch Beleidsplan 2011-2015 (SEB) vastgesteld. Het SEB geeft richting aan de sociaal-economische koers van de gemeente en biedt zowel een ontwikkelingskader als een toetsingskader voor marktinitiatieven. De gemeente Loon op Zand wil nu en in de toekomst een positief vestigingsklimaat bieden aan bedrijven, waarvan ook de inwoners de vruchten plukken. De bedrijven in de gemeente Loon op Zand hebben naast een werkgelegenheidsfunctie een belangrijke sociale functie, met name omdat veelal sprake is van een sterke binding van de bedrijven met de gemeente of de kern waarin ze zijn gevestigd.

Op basis van een analyse van de bestaande situatie zijn sterke en zwakke punten, kansen en bedreigingen van de sociaal-economische structuur in beeld gebracht. Voor de twee bedrijventerreinen in de gemeente (Bedrijvenpark Kaatsheuvel en Bedrijvenpark De Hoogt) is aangegeven dat de verdere ontwikkeling en uitgifte van de terreinen prioriteit heeft. Op die manier ontstaat schuifruimte, waardoor de vraag vanuit de bestaande terreinen, het buitengebied en de kernen kan worden gefaciliteerd. De ontwikkeling en uitgifte van De Kets-West II (en van De Hoogt II en III) heeft dan ook prioriteit. In de bestaande situatie is op Bedrijvenpark Kaatsheuvel sprake van functionele verrommeling, mede vanwege de zeer grote diversiteit aan gebruikers. De verspreiding van perifere detailhandelsvestigingen (PDV) is hiervan een voorbeeld.

In het SEB is een toekomstbeeld opgenomen voor de werklocaties. Het gebrek aan fysieke uitbreidingsruimte op de bedrijventerreinen heeft er de voorbije jaren toe geleid dat bedrijven zich beperkt hebben kunnen ontwikkelen en nieuwe bedrijven zich niet hebben kunnen vestigen. Tegelijkertijd heeft dit geleid tot een functionele verrommeling van de terreinen doordat sprake is geweest van een beperkte regie op het faciliteren van 'het juiste bedrijf op de juiste plaats'. Voor zowel Bedrijvenpark Kaatsheuvel als Bedrijvenpark De Hoogt worden kansen gezien om de herkenbaarheid en profilering in de komende jaren te versterken. Door de verplaatsing van bedrijven naar De Kets-West II en De Hoogt II/III ontstaan kansen om te werken aan een hernieuwde segmentering en profilering van de terreinen.

Het oostelijk deel van Bedrijvenpark Kaatsheuvel (De Kets) wordt in de huidige situatie voornamelijk gebruikt als traditioneel bedrijventerrein, met een accent op de aanwezigheid van PDV, waaronder keuken- en woonzaken. De Kets-West heeft een modernere uitstraling. Voor het oostelijk deel van het bedrijvenpark is als functieprofiel 'gemengd' (regulier en modern) aangegeven. Hier wordt verdere concentratie van PDV voorgestaan, met name in de branches wonen, keukens en badkamers. De perifere detailhandelsvestigingen die worden toegestaan, dienen in lijn met het provinciaal beleid een minimale oppervlakte van 1.000 m² winkelvloeroppervlak te hebben. Met name dit oostelijk deel van het bedrijvenpark vraagt om een kwaliteitsimpuls in zowel het private als het openbare gebied. Voor het westelijk deel van het bedrijvenpark (De Kets-West en De Kets-West II) is als functieprofiel 'moderne bedrijvigheid' aangegeven. In dit westelijk deel wordt terughoudend omgegaan met de vestiging van nieuwe PDV. Dit gedeelte van het bedrijvenpark heeft een modernere uitstraling en hier zijn ondernemers gevestigd die meer waarde hechten aan de uitstraling van hun panden en kavels. Het accent ligt hier dan ook voornamelijk op het faciliteren van bedrijven met een aantrekkelijke ruimtelijke verschijningsvorm.

De gemeente Loon op Zand kent geen uitgesproken kantorenlocaties. Wel is in de nabijheid van de Europalaan en in het centrum van Kaatsheuvel sprake van een zekere concentratie van kantoren. De kantorenmarkt in de gemeente heeft een lokaal accent. Om de kantorenmarkt te faciliteren, dient te worden nagedacht over aanvullende locaties waar vestiging van (solitaire) kantoren mogelijk is. In principe kunnen kantoren het beste worden gefaciliteerd in of nabij het centrum van Kaatsheuvel. Om ondernemers en de markt optimale vrijheid te bieden, worden niet-solitaire kantoren ook toegestaan op de bedrijventerreinen. Vooral aan de randen van de bedrijventerreinen (zoals de Bevrijdingsweg, de Belgiëstraat, de Amerikastraat en de Jan de Rooijstraat) en langs invalswegen (zoals de Europalaan) kunnen kantoorfuncties de entree versterken en zorgen voor een betere uitstraling. Niet-detailhandelsfuncties (zoals fitnesscentra) kunnen onder strikte voorwaarden ook worden toegelaten.

Relatie met het bestemmingsplan

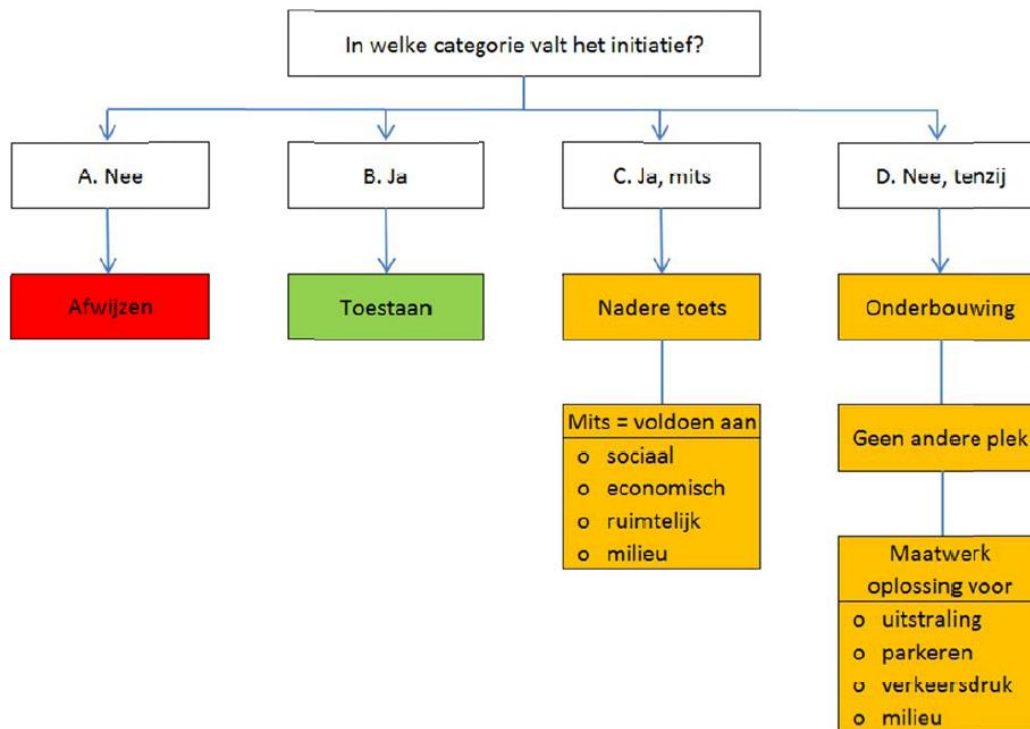
In voorliggend bestemmingsplan is het beleid zoals opgenomen in het Sociaal Economisch Beleidsplan zoveel mogelijk vertaald in concrete bouw- en gebruiksregels. Dit betekent dat binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' primair ruimte wordt geboden voor 'reguliere' bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3, maar dat er ook ruimte is voor de vestiging van perifere detailhandel. Voor de vestiging van detailhandel in woninginrichting, sanitair en keukens is in het bestemmingsplan een zone aangewezen, die is gekoppeld aan de ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein. Daarnaast zijn in dit bestemmingsplan andere vormen van functieverruiming mogelijk gemaakt, zodat naast reguliere bedrijven en perifere detailhandel onder andere ook sportfuncties (waaronder fitnesscentra) en kantoorachtige bedrijven kunnen worden gevestigd. Om concrete initiatieven te kunnen toetsen, is ervoor gekozen om de niet-bedrijfsfuncties niet rechtstreeks toe te staan, maar via een afwijkingsbevoegdheid. Er is aangesloten bij de notitie 'economische onderbouw en afweging functieverruiming', die als uitwerking van het SEB is opgesteld (zie paragraaf 2.2.5).

2.2.5 Notitie economische onderbouw en afweging functieverruiming

De gemeente Loon op Zand wordt in toenemende mate benaderd met verzoeken voor het toestaan van functies op de bedrijventerreinen die afwijken van de oorspronkelijk gevestigde functies. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan functies als detailhandel, horeca, sport en commerciële dienstverlening. Functieverruiming kan leegstand voorkomen of verminderen en meer dynamiek op het bedrijventerrein tot gevolg hebben. Door ruimte te bieden aan verschillende functies op het bedrijventerrein kunnen functies die niet of minder goed in de centrumgebieden of de woongebieden van de kernen passen, toch een geschikte vestigingslocatie in de nabijheid van de kern vinden. Van de andere kant kan ongebreidelde functieverruiming op de bedrijventerreinen ook negatieve gevolgen hebben, doordat ruimte verloren gaat voor 'reguliere' bedrijvigheid, doordat nieuwe activiteiten uit milieu- of verkeerstechnisch oogpunt kunnen conflicteren met bestaande functies of doordat de voorzieningenstructuur van het centrum onder druk komt te staan.

In het Sociaal Economisch Beleidsplan is aangegeven dat functieverruiming met name op Bedrijvenpark De Hoogt wenselijk is. Op grond van de 'Nota van Uitgangspunten Bedrijvenpark Kaatsheuvel en Bedrijvenpark De Hoogt' is het beleid omtrent functieverruiming ook voor Bedrijvenpark Kaatsheuvel van toepassing. Om inzicht te krijgen in de functies die mogelijk zijn op de gemeentelijke bedrijvenparken en de wijze waarop in de nieuwe bestemmingsplannen kan worden omgegaan met het toestaan van niet-bedrijfsfuncties, is de notitie 'economische onderbouw en afweging functieverruiming' opgesteld. In de notitie, die als bijlage is opgenomen, is een voorstel gedaan welke activiteiten wél, welke activiteiten onder voorwaarden en welke activiteiten niet gewenst zijn op de bedrijvenparken. Hiervoor is een beslisboom opgenomen, waarin onderscheid is gemaakt in functies die niet passend zijn, functies die wel passend zijn, functies die onder voorwaarden passend zijn (ja, mits) en functies die in principe niet passend zijn, maar in uitzonderingsgevallen kunnen worden toegelaten (nee, tenzij). In de notitie is aangegeven op welke wijze de gewenste functieverruiming in het bestemmingsplan kan worden opgenomen en welke (ruimtelijk relevante) criteria kunnen worden gesteld voor de functies die onder voorwaarden toelaatbaar zijn.

Functies die zonder meer passend zijn, zijn opgenomen in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Bedrijventerrein' en zijn daardoor rechtstreeks toegestaan. Voor functies die onder voorwaarden passend zijn, zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Functies die niet of slechts in uitzonderingsgevallen toelaatbaar worden geacht, zijn in het bestemmingsplan niet toegestaan. Indien een functie zich aandient die in principe niet passend is, maar waarvoor een uitzondering kan worden gemaakt (nee, tenzij), kan eventueel een afzonderlijke planologische procedure (postzegelbestemmingsplan of omgevingsvergunning) worden doorlopen.



Afwegingskader functieverruiming (notitie 'economische onderbouwing en afweging functieverruiming')

Relatie met het bestemmingsplan

Het beleid zoals opgenomen in de notitie 'economische onderbouwing en afweging functieverruiming' is overgenomen in de regels van de bestemming 'Bedrijventerrein'. Voor het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Kaatsheuvel' betekent dat concreet het volgende:

Rechtstreeks toegestaan (opgenomen in bestemmingsomschrijving)

- bedrijven zoals opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten;
- productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- ondergeschikte kantoren tot maximaal 20% van de bedrijfsvloeroppervlakte;
- volumineuze detailhandel (detailhandel in volumineuze goederen) in de branches auto's, boten, caravans, vrachtwagens, badkamers, keukens, sanitair, woninginrichting, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen alsmede bouwmarkten/tuincentra. Voor detailhandel in badkamers, keukens en sanitair is op de verbeelding een specifieke zone aangeduid, de overige vormen van volumineuze detailhandel mogen zich ook elders op het bedrijventerrein vestigen.

Toegestaan onder voorwaarden (afwijkingsmogelijkheid)

- grootschalige detailhandel (minimale oppervlakte van 1.000 m²), met uitzondering van detailhandel in dagelijkse goederen en detailhandel in recreatieve branches;
- fitnesscentra en sportvoorzieningen;
- cultuur en ontspanning;
- dienstverlening;
- zelfstandige kantoren;
- kantoorachtige bedrijven.

Bij de afwijkingsbevoegdheden zijn verschillende voorwaarden opgenomen, die het mogelijk maken om initiatieven op kavelniveau te toetsen. Er is onder andere vastgelegd dat moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en dat er geen sprake mag zijn van een onevenredige beperking voor de bedrijven in de omgeving.

2.2.6 Notitie internethandel in bestemmingsplannen bedrijvenparken

Op grond van de notitie 'economische onderbouwing en afweging functieverruiming' kan onder voorwaarden ('ja, mits') medewerking worden verleend aan de nieuwvestiging van commerciële dienstverlening op Bedrijvenpark Kaatsheuvel. Onder de categorie commerciële dienstverlening vallen onder meer webwinkels en afhaalmagazijnen/pick-up-points van internethandels. Vanwege de grote diversiteit aan typen webwinkels is het gewenst om voor de nieuwvestiging van dergelijke bedrijven specifieke regels op te nemen. Het doel hiervan is om 'reguliere' detailhandel op het bedrijvenpark te voorkomen, maar de mogelijkheid open te houden om afhaalmagazijnen/pick-up-points toe te staan. Met het oog hierop is de notitie 'internethandel in bestemmingsplannen bedrijvenparken Kaatsheuvel/De Hoogt' opgesteld. De notitie is als bijlage opgenomen.

Internethandel is de verzamelterm voor alle handel (goederen en diensten) die via internet wordt bedreven. Er kan onderscheid worden gemaakt in de volgende vormen van internethandel:

- 1 Internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid (uitsluitend opslag/distributie);
- 2 Internetwinkels met fysieke bezoekmogelijkheid, waarbij onderscheid wordt gemaakt in uitsluitend een afhaalpunt zijnde en geen afhaalpunt zijnde. Bij een afhaalpunt (ook wel pick-up-point) wordt enkel de mogelijkheid geboden tot het afhalen en/of retourneren van goederen. Er is bijvoorbeeld geen sprake van uitstalling van producten in een showroom.

Een internetwinkel, die fysiek toegankelijk is en niet uitsluitend een afhaalpunt betreft, kan in ruimtelijke zin worden aangemerkt als detailhandel. Op Bedrijvenpark Kaatsheuvel is de vestiging van dergelijke internetwinkels niet gewenst. De overige vormen van internethandel, zijnde een internetwinkel zonder fysieke bezoekmogelijkheid of een internetwinkel met uitsluitend een afhaalpunt, worden in ruimtelijke zin niet als detailhandel aangemerkt en kunnen op het bedrijvenpark wel worden toegestaan. De 'ja, mits'-regel geldt dus uitsluitend voor internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheden en voor afhaalpunten. In de notitie 'internethandel in bestemmingsplannen bedrijvenparken Kaatsheuvel/De Hoogt' zijn voorstellen gedaan voor het opnemen van begrippen voor 'internethandel', 'internetwinkel' en 'afhaalpunt' en is een gebruiksregeling (met afwijkingsmogelijkheid) voorgesteld. Deze regeling is overgenomen in de regels van de bestemming 'Bedrijventerrein'.

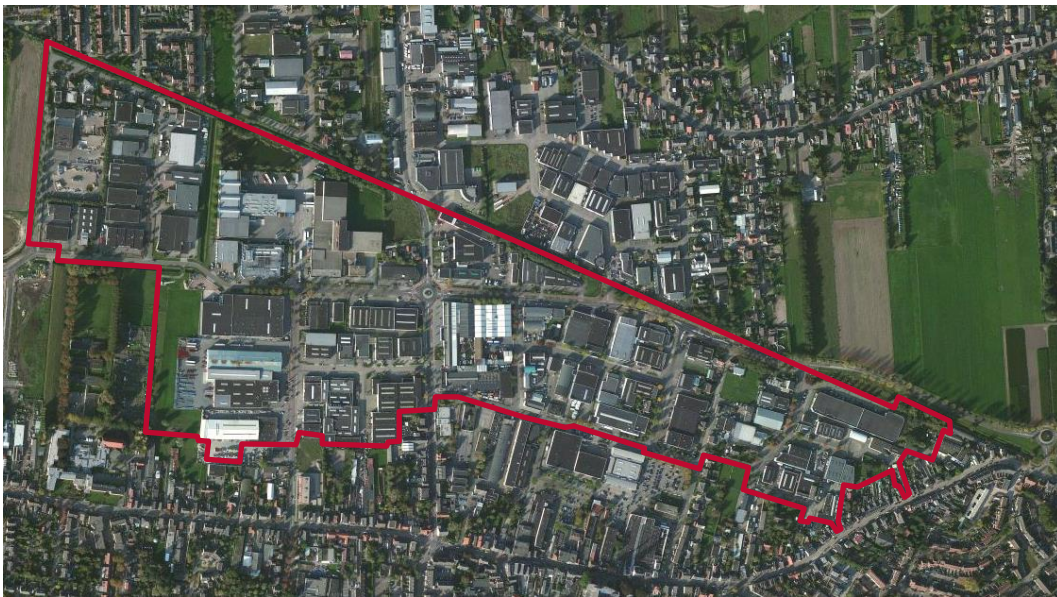
3 Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijke en functionele structuur

3.1.1 Historische ontwikkeling

Kaatsheuvel heeft zich ontwikkeld uit een buurtschap en wordt onder de naam 'Ketshovel' voor het eerst genoemd aan het begin van de 16^e eeuw. De eerste bebouwing bevond zich aan de noordzijde van het huidige dorp: aan de Hoofdstraat en 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^e eeuw bleef de schoenmakerij de belangrijkste tak van werkgelegenheid in Kaatsheuvel en ook nu nog is deze bedrijfstak aanwezig. Gelet op het risico dat de aanwezigheid van slechts één bedrijfstak met zich meebrengt, zijn vanaf de jaren '50 van de vorige eeuw andere activiteiten ontplooid.

Kaatsheuvel is in de tweede helft van de 20^e eeuw sterk gegroeid. Vanuit de historische lintbebouwing aan de Hoofdstraat en Gasthuisstraat is het dorp met name in zuidelijke richting uitgebreid. De historische linten worden nog steeds gekenmerkt door hun grote variatie in bebouwing. De panden aan deze straten dateren uit verschillende perioden en hebben een individuele architectuur. Daarnaast is sprake van een grote verscheidenheid aan functies. Terwijl de woonbebouwing zich met name in zuidelijke richting uitbreidde, werd ten noorden van de Hoofdstraat bedrijventerrein De Kets ontwikkeld. De eerste bebouwing werd gerealiseerd aan weerszijden van de Jan de Rooijstraat, één van de oude routes in het gebied. De noordelijke begrenzing van De Kets werd gevormd door de Zuidhollandsedijk, die tevens de gemeentegrens vormt.



Luchtfoto plangebied (maps.bing.com)

Ten behoeve van de ontsluiting van De Kets werd de Bevrijdingsweg aangelegd. Deze weg werd na verloop van tijd verbonden met de N261, waardoor het bedrijventerrein (en het dorp Kaatsheuvel) een rechtstreekse noordelijke aansluiting op het provinciale hoofdwegennet kreeg. Het gebied tussen de Bevrijdingsweg en de Hoofdstraat/Roestenbergstraat werd in de jaren '90 van de vorige eeuw bebouwd met bedrijfsbebouwing. In westelijke richting breidde het bedrijventerrein zich verder uit. Opvallend is dat zich in deze periode veel perifere detailhandel (met name keukenzaken) in het gebied heeft gevestigd.



Impressie oostelijk deel bedrijvenpark (De Kets)

Aan het begin van de 21^e eeuw werd gestart met de aanleg van de volgende fase van het bedrijventerrein: De Kets-West. Deze uitbreiding van het bedrijventerrein was nodig om te voldoen aan de lokale behoefte aan ruimte voor bedrijfsvestiging. In dit deel van het bedrijventerrein werd bijzondere aandacht besteed aan de beeldkwaliteit van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Nadat De Kets-West vrijwel volledig was uitgegeven, werd in 2009 het bestemmingsplan voor De Kets-West II vastgesteld.

In de loop van de tijd heeft het stedelijk gebied van Sprang-Capelle zich in zuidelijke richting ontwikkeld. Door de ontwikkeling van Bedrijvenpark Kaatsheuvel aan de zuidzijde van de Zuidhollandsedijk en bedrijventerrein Berkhaag (Sprang-Capelle) aan de noordzijde van de Zuidhollandsedijk is het stedelijk gebied van Kaatsheuvel en Sprang-Capelle vrijwel geheel aan elkaar gegroeid.

3.1.2 Ruimtelijke structuur

Bedrijvenpark Kaatsheuvel wordt aan de zuidzijde begrensd door de historische lintbebouwing aan de Antoniusstraat, Hoofdstraat en Roestenbergstraat. Deze linten worden gekenmerkt door een afwisselende bebouwingsstructuur. Er is sprake van vrij diepe kavels en er komen diverse functies voor. Aan de Antoniusstraat bevindt zich, naast de relatief kleinschalige woon- en bedrijfsbebouwing, een grootschalig gebouw: verpleeg- en verzorgingstehuis 'De Vossenbergh'. Direct ten noorden van dit tehuis ligt een grote 'koer': twee weidepercelen omzoomd door een dubbele bomenrij. Aan de noordkant van deze koer ligt een kleine begraafplaats. De noordelijke grens van het bedrijvenpark wordt gevormd door de Zuidhollandsedijk en de Bevrijdingsweg. Over de dijk loopt een fietspad, dat vooral een functie heeft voor Sprang. Voor de bewoners van Kaatsheuvel biedt dit fietspad een uitlopmogelijkheid richting het landelijk gebied. Tussen de dijk en het bedrijventerrein bevindt zich een groene zone.

De Bevrijdingsweg vormt de belangrijkste ontsluitingsweg van het bedrijvenpark richting de N261. Een deel van de ontsluitingsstructuur van het centrum en het noordelijk deel van Kaatsheuvel (de route Bevrijdingsweg - Jan de Rooijstraat) loopt over Bedrijvenpark Kaatsheuvel. Met name aan dit deel van de wegenstructuur presenteren bedrijven zich naar buiten toe. Hier zijn bedrijven gevestigd die 'gezien' willen worden, waaronder keuken- en wooninrichtingszaken. Het overige deel van het bedrijvenpark is vooral naar binnen gericht. Het bedrijvenpark wordt ontsloten via de Jan de Rooijstraat in noordelijke en zuidelijke richting, de Bevrijdingsweg in oostelijke richting en de Belgiëstraat in westelijke richting. Vanaf deze hoofdroutes vindt de interne ontsluiting van het bedrijvenpark plaats.

Op Bedrijvenpark Kaatsheuvel bevinden zich bedrijfsgebouwen van verschillende schaal en grootte. De gebouwen zijn over het algemeen één à twee bouwlagen hoog en zijn veelal plat afgedekt. Enkele gebouwen hebben een kapconstructie. Het bedrijvenpark kan in ruimtelijk opzicht worden onderverdeeld in twee delen: De Kets en De Kets-West. De Kets is het oudste deel van het bedrijventerrein, dat in de huidige situatie voornamelijk wordt gebruikt als traditioneel bedrijventerrein, met een accent op perifere detailhandel. De ruimtelijke kwaliteit op dit deel van het bedrijvenpark is matig. Er is geen sprake van een eenduidig bebouwingsbeeld en er is geen duidelijke hiërarchie in de wegenstructuur. Op dit deel van het bedrijvenpark zijn verspreid diverse bedrijfswoningen aanwezig. Aan de Sprangsestraat staan daarnaast twee burgerwoningen. Mede vanwege de ligging op relatief korte afstand van het centrum van Kaatsheuvel hebben zich verspreid over het bedrijventerrein ook een aantal functies, waaronder detailhandel en dienstverlenende bedrijven, gevestigd. Op De Kets-West is de ruimtelijke kwaliteit van zowel de bebouwing als de openbare ruimte hoger. Hier zijn bedrijven gevestigd met een modernere uitstraling. Aan de noordzijde van De Kets-West bevindt zich een zone waar kleinschalige bedrijven zijn gecombineerd met bedrijfswoningen.



Impressie westelijk deel bedrijvenpark (De Kets-West)

3.1.3 Groen en water

De belangrijkste groenstructuur in het plangebied bevindt zich langs de noordelijke plangrens. Tussen de Zuidhollandsedijk en het bedrijvenpark ligt een langgerekte groenstrook. Op sommige plekken is de groenstrook dicht en is de bebouwing op het bedrijvenpark vanaf de dijk nauwelijks zichtbaar, op andere plekken is sprake van een open beeld. Onderdeel van de groenstructuur zijn een waterloop en waterpartij, die in het gebied tussen de Liechtensteinstraat en de Amerikastraat liggen. De waterloop langs de Zuidhollandsedijk is via twee noord-zuidverbindingen verbonden met de waterloop langs de Belgiëstraat. Deze loopt verder in westelijke richting, richting het buitengebied. Zowel de noord-zuidgerichte waterlopen als de waterloop langs de Belgiëstraat worden begeleid door groen. Op het bedrijvenpark zijn verder geen grote groenplekken aanwezig. Een belangrijk groenelement aan de rand van het plangebied wordt gevormd door de 'koer' aan de zuidzijde van De Kets-West. Dit gebied is omzoomd door een forse groenstructuur en is vanaf de Belgiëstraat goed zichtbaar.



Groenstructuur langs de Zuidhollandsedijk



Links: de 'koer' aan de Belgiëstraat, rechts: waterpartij langs de Zuidhollandsedijk



Links: waterpartij langs de Belgiëstraat, rechts: waterloop ten oosten van de Luxemburgstraat

De openbare ruimte in het oostelijk deel van het bedrijvenpark (De Kets) heeft een steni-ge uitstraling. Wel is op enkele bedrijfspertelen sprake van boombeplanting of een groen ingerichte voortruimte. Op De Kets-West speelt groen een belangrijker rol in het straatbeeld, doordat aan de voorzijde van het merendeel van de bedrijfspertelen groene hagen aanwezig zijn. Ook bevindt zich een groenstrook met lage beplanting en bomen in het profiel van de wegen. Een uitzondering vormt de Belgiëstraat. Hier zijn geen hagen toegepast, maar ligt een brede grasstrook tussen de bedrijfspertelen en de straat. De hagen en groenstroken brengen eenheid in het straatbeeld en versterken het uniforme beeld op dit deel van het bedrijventerrein. De voorterreinen worden daarnaast vooral benut voor parkeren.

3.1.4 Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van Bedrijvenpark Kaatsheuvel vindt voornamelijk plaats via de Bevrijdingsweg. Deze weg vormt een directe verbinding tussen het bedrijvenpark en de N261. De interne ontsluitingsstructuur van het bedrijvenpark bestaat uit een assenkruis, gevormd door de Jan de Rooijstraat, de Belgiëstraat en de Bevrijdingsweg. Waar deze wegen samenkomen ligt een rotonde. Vanaf deze hoofdwegen ontsluiten diverse straten de verschillende bedrijven in het plangebied. Op het bedrijventerrein komen vrij veel doodlopende straten voor. Voor langzaam verkeer zijn vrijwel alle straten doorgaand. Langs de hoofdwegen liggen vrijliggende fietspaden.

Parkeren vindt op Bedrijvenpark Kaatsheuvel voornamelijk plaats op eigen terrein, met name aan de voorzijde van de bedrijfsbebouwing. In het westelijke gedeelte van het bedrijventerrein (De Kets-West) zijn parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd. In de openbare ruimte op het overige deel van het bedrijvenpark zijn over het algemeen geen parkeerplaatsen aanwezig.

3.2 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Kaatsheuvel' is conserverend van aard en legt voor het bedrijvenpark de bestaande situatie vast, met inachtneming van de vigerende rechten. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt (in de zin van uitbreiding van het bedrijventerrein). Wel wordt op het bedrijventerrein ruimte geboden voor de vestiging van detailhandel in volumineuze artikelen en zijn bestaande afwijkende functies (kantoren, detailhandel) positief bestemd.

3.2.1 Uniforme bouwregeling

Voor Bedrijvenpark Kaatsheuvel vigeren in de huidige situatie diverse bestemmingsplannen, die verschillende bouw- en gebruiksmogelijkheden bieden. De bestemmingsplannen zijn deels verouderd en sluiten niet in alle gevallen aan bij de feitelijke situatie. In voorliggend bestemmingsplan is voorzien in een uniforme bouwregeling, zodat voor alle percelen in het plangebied vergelijkbare bouwvoorwaarden gelden. Hierbij zijn de vigerende rechten gerespecteerd, zodat de huidige bouwvoorwaarden niet zijn ingeperkt.

De bouwvlakken waarbinnen (bedrijfs)gebouwen mogen worden gebouwd, zijn overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen. Voor De Kets-West is ook de maximale bouwhoogte overgenomen: 7 meter in de noordrand, 10 meter op het overige deel van De Kets-West. Voor De Kets zijn in de vigerende bestemmingsplannen uiteenlopende goot- en bouwhoogtes opgenomen. In voorliggend bestemmingsplan is voor dit deel van het bedrijventerrein gekozen voor een uniforme goot- en bouwhoogte van 10 meter, waarmee wordt aangesloten op de maximale bouwhoogte die geldt voor De Kets-West. Om bedrijven op het eigen perceel ruimte te bieden voor zuinig ruimtegebruik, is voor alle bouwpercelen een maximaal bebouwingspercentage van 80% (gemeten ten opzichte van de oppervlakte van het bouwperceel) toegestaan.

3.2.2 Regeling voor volumineuze detailhandel

In de afgelopen decennia zijn op Bedrijvenpark Kaatsheuvel veel detailhandelsvestigingen in volumineuze goederen gevestigd, waarbij het accent ligt op detailhandel in woninginrichting, keukens, sanitair en badkamers. Op basis van het gemeentelijk beleid, zoals beschreven in het 'Sociaal Economisch Beleidsplan 2011-2015', wordt een verdere concentratie van perifere detailhandel op Bedrijvenpark Kaatsheuvel nagestreefd. Voor perifere detailhandel zijn elders in de kern Kaatsheuvel of in de gemeente Loon op Zand geen geschikte vestigingslocaties beschikbaar.

In voorliggend bestemmingsplan zijn vormen van detailhandel die passend zijn op een bedrijventerrein rechtstreeks toegestaan. Het betreft detailhandel in volumineuze goederen, die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen passend is op het bedrijventerrein. In de regels is bepaald welke vormen van volumineuze detailhandel algemeen zijn toegestaan. Het betreft detailhandel in auto's, boten en caravans, vrachtwagens, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen.

Detailhandel in woninginrichting, keukens, badkamers en sanitair heeft zich in de afgelopen jaren geconcentreerd aan de Bevrijdingsweg, de Belgiëstraat en de Amerikastraat. Gezien de relatief grote verkeersaantrekkende werking die deze vormen van detailhandel hebben, ligt vestiging langs deze (ontsluitings)wegen voor de hand. Bovendien kunnen dergelijke zaken, als ze worden gevestigd langs de ontsluitingswegen, een bijdrage leveren aan de uitstraling van het bedrijventerrein. Om die reden is in voorliggend bestemmingsplan een zone aangewezen waarbinnen detailhandelszaken in woninginrichting, keukens, badkamers en sanitair zich kunnen vestigen (gebiedsaanduiding 'overige zone – detailhandel in woninginrichting, keukens, badkamers en sanitair'). Deze zone is gekoppeld aan de ontsluitingsstructuur. De aanduiding is ook opgenomen voor het perceel Belgiëstraat 16. Dat perceel ligt weliswaar buiten de aangewezen zone, maar in de huidige situatie is op dit perceel al detailhandel in sanitair aanwezig.

3.2.3 Functieverruiming

Voor Bedrijvenpark Kaatsheuvel worden kansen gezien om de herkenbaarheid en profilering te versterken. In het 'Sociaal Economisch Beleidsplan 2011 – 2015' en de notitie 'economische onderbouwing en afweging functieverruiming' zijn de wensen en mogelijkheden nader onderzocht. Door mogelijkheden te bieden voor functieverruiming en voor andere gebruikers wordt leegstand voorkomen en kan meer dynamiek op het bedrijventerrein worden gerealiseerd. Tot dit doel is binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' functieverruiming mogelijk gemaakt zodat, naast reguliere bedrijven, ook bepaalde vormen van detailhandel, fitnesscentra/ sportvoorzieningen en kantoorachtige bedrijven kunnen worden gevestigd. Deze ontwikkelingen zijn niet rechtstreeks mogelijk gemaakt, maar slechts via afwijking. Hierdoor is per geval een locatiespecifieke afweging mogelijk.

3.2.4 Afwijkende functies

Op het bedrijventerrein is een aantal functies gevestigd die niet passen binnen de algemene planregeling. Deze functies, die in de afgelopen jaren veelal zijn vergund op basis van een vrijstelling of via een omgevingsvergunning voor het afwijken, zijn in voorliggend bestemmingsplan positief bestemd door middel van een aanduiding. Ter plaatse van de aanduidingen kunnen, naast de algemeen toegestane bedrijven en volumineuze detailhandel, ook de afwijkende functies worden voortgezet. Het betreft de volgende locaties:

Jan de Rooijstraat 32	dierenkliniek (aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – dierenkliniek')
Jan de Rooijstraat 47	detailhandel in carnavalsartikelen (aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 01')
Jan de Rooijstraat 49	accountantskantoor (aanduiding 'kantoor')
Jan de Rooijstraat 51	kapsalon (aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening – kapsalon')
Verzetstraat 9	detailhandel in perkgoed (aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 02')
Verzetstraat 11	dierenspeciaalzaak (aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 03')
Verzetstraat 13	fietsenwinkel (aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 04')

Belgiëstraat 18a	detailhandel in koi-karpers (aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – 05')
Frankrijkstraat 5	dansstudio/dansschool (aanduiding 'dansschool')
Frankrijkstraat 10	detailhandel in vuurwapens en munitie (aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 06')
Schotstestraat 19	administratiekantoor (aanduiding 'kantoor')

Voor de detailhandelsvestigingen is in de planregels vastgelegd welke branche is toegestaan. Hiermee wordt recht gedaan aan de verleende vrijstellingen/omgevingsvergunningen, maar is omschakeling naar andere vormen van detailhandel niet mogelijk. Indien dit aan de orde zou zijn, vergt dat namelijk een nieuwe afweging. Voor deze detailhandelsvestigingen en voor de zelfstandige kantoren is daarnaast bepaald dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte.

4 Omgevingsaspecten

Het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Kaatsheuvel' legt voor het plangebied de bestaande situatie vast, met inachtneming van de vigerende rechten. Aangezien het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, is het verrichten van milieutechnisch onderzoek niet noodzakelijk. Hierna wordt aandacht besteed aan de omgevingsaspecten die relevant zijn voor het bestemmingsplan.

4.1 Bodem

Voor locaties waar nieuwe bouwmogelijkheden worden opgenomen, dient een bodemonderzoek te worden verricht om eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen in kaart te brengen. Wanneer een ontwikkeling geen bestemmingswijziging tot gevolg heeft, hoeft er in het kader van het bestemmingsplan geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd; de bodem wordt in dat geval geschikt geacht voor de toegestane functie. Het bodemonderzoek wordt in die gevallen uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Kaatsheuvel' is conserverend van aard. De bestaande bebouwing en functies in het gebied worden gehandhaafd en zijn in het bestemmingsplan van een passende juridisch-planologische regeling voorzien. Omdat de bestemmingen niet wijzigen ten opzichte van de vigerende bestemmingen, hoeft er geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

4.2 Geluid

4.2.1 Industrielawaai

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor bedrijventerreinen waar geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn gevestigd of zijn toegestaan ('industrieterreinen' conform de terminologie van de Wet geluidhinder), een geluidzone moet worden vastgesteld. De geluidzone is het gebied tussen de grens van het industrieterrein en de zonegrens. Aangezien geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn uitgesloten op Bedrijvenpark Kaatsheuvel is er geen sprake van een zonering met betrekking tot Industrielawaai.

4.2.2 Wegverkeerslawaai

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan worden gedacht aan weg- en railverkeer maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en de minimale geluidwering bij geluidsgevoelige objecten (zoals woningen). Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van verschillende wegen. In het bestemmingsplan worden geen nieuwe (bedrijfs)woningen of andere geluidsgevoelige functies toegelaten. Op grond van de Wet geluidhinder hoeft daarom voor dit bestemmingsplan geen onderzoek naar wegverkeerslawaai te worden verricht.

4.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.

- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn slechts beperkt verruimd ten opzichte van de vigerende regelingen (functieverruiming via afwijking) en er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Vaststelling van het bestemmingsplan leidt dus niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid b van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmering op voor onderhavig bestemmingsplan.

4.4 Milieuzonering

4.4.1 Algemeen

Voor het bepalen van de toelaatbare milieucategorieën op Bedrijvenpark Kaatsheuvel is gebruik gemaakt van de systematiek van inwaartse zonering overeenkomstig de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-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.

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk. Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand 1.500 meter). In de volgende tabel zijn de milieucategorieën met bijbehorende indicatieve afstand weergegeven.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Vanaf de woningen die in de omgeving van Bedrijvenpark Kaatsheuvel staan, zijn de indicatieve afstanden zoals opgenomen in de VNG-brochure uitgezet op het bedrijvenpark.

Voor het merendeel van de woningen is uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. De woningen aan de Antoniusstraat, Hoofdstraat en Roestenbergstraat staan aan een functioneel gemengd dorpslint, waar naast woningen ook niet-woonfuncties (zoals bedrijven, detailhandel en horeca) voorkomen. Ook voor de woningen aan de Sprangsestraat, de Jan de Rooijstraat en de Amerikastraat geldt dat in de directe omgeving diverse niet-woonfuncties voorkomen. Bovendien maakt een deel van deze wegen deel uit van de hoofdontsluitingsstructuur van Kaatsheuvel. Voor de woningen in Sprang-Capelle, ten noorden van het plangebied, is uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De indicatieve afstanden zijn uitgezet binnen het plangebied en zijn vervolgens vertaald op perceelsniveau, waarbij de bestaande kadastrale grenzen de grens tussen de verschillende milieucategorieën vormen. Dit biedt duidelijkheid richting de eigenaren van de bedrijfspercelen en vergemakkelijkt de plantoetsing. Voor percelen die deels in een lagere en deels in een hogere milieucategorie vallen, is per geval (met inachtneming van het vigerende bestemmingsplan) een keuze gemaakt voor de toegelaten milieucategorie.

Bij het bepalen van de milieuzonering is bedrijvigheid in maximaal milieucategorie 3.2 toegestaan. Bedrijven die in een hogere milieucategorie vallen zijn - gezien de mogelijke milieuhinder die ze veroorzaken - veelal beter op hun plaats op een bedrijventerrein dat specifiek geschikt is voor de vestiging van grootschaligere, milieuhinderlijke bedrijven. Uit een inventarisatie van de huidige bedrijven die op het bedrijvenpark zijn gevestigd, blijkt ook dat slechts enkele van de bedrijven in milieucategorie 4 of 5 vallen: het overgrote deel van de bedrijven op bedrijvenpark Kaatsheuvel valt in milieucategorie 2 of 3. Om een onnodig starre regeling te voorkomen, is in de bestemming 'Bedrijventerrein' een afwijkmogelijkheid opgenomen om bedrijven te vestigen in één milieucategorie hoger dan rechtstreeks toegestaan (bijvoorbeeld 4.1 waar 3.2 is toegestaan). Voorwaarde is dat het 'te zware' bedrijf naar aard en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met de bedrijven die wél zijn toegestaan. Hierdoor ontstaat enige flexibiliteit, maar kan per geval worden getoetst of het betreffende bedrijf geen overlast veroorzaakt voor de omliggende woningen.

In de planregels is bepaald dat geluidzoneringsplichtige inrichtingen (zogenaamde 'grote lawaaimakers') niet zijn toegestaan op Bedrijvenpark Kaatsheuvel. Risicovolle inrichtingen (inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen) zijn uitsluitend toelaatbaar via afwijking, waarbij geldt dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} /jaar binnen de grenzen van het bedrijfskavel en/of over het openbaar gebied moet liggen. Hierdoor wordt voorkomen dat bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) op (te) korte afstand van de woningen in Kaatsheuvel of Sprang-Capelle kunnen worden gevestigd. Voor bedrijven die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel risicovolle activiteiten plaatsvinden (bijvoorbeeld door de aanwezigheid van een kleine propaanstank of een kleine ammoniakkoelinstallatie) bieden de regels van het Activiteitenbesluit milieubeheer en/of de omgevingsvergunning voor het in werking hebben van een inrichting (milieuvergunning) voldoende waarborgen om onveilige situaties te voorkomen.

Door het toepassen van milieuzonering is in planologisch opzicht voorzien in voldoende scheiding tussen de (zwaardere) bedrijven en de woningen. De bedrijfsactiviteiten worden daarnaast in het milieutraject (via de omgevingsvergunning voor milieu of de algemene regels van het Activiteitenbesluit) beperkt in hun mogelijkheden, zodat hinder naar omliggende woningen wordt voorkomen.

4.4.2 Bestaande afwijkende bedrijven

In de huidige situatie zijn op een beperkt aantal locaties bedrijven gevestigd die niet passen binnen de milieuzonering zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Deze bedrijven vallen volgens de (standaard) bedrijfsindeling van de VNG-brochure in een hogere milieucategorie dan op basis van dit bestemmingsplan is toegestaan.

De activiteiten van deze bedrijven worden ingeperkt op grond van de omgevingsvergunning of de algemene regels van het Activiteitenbesluit milieubeheer, waardoor ze ter plaatse inpasbaar zijn. In de praktijk veroorzaken de bedrijven minder hinder dan op basis van de 'standaard' milieucategorie kan worden ingeschat, bijvoorbeeld vanwege de beperkte productiecapaciteit of de wijze waarop het productieproces is ingericht.

Om de bedrijven positief te bestemmen, is op de betreffende percelen een aanduiding opgenomen die - naast de algemeen toegestane bedrijfsactiviteiten - ook de huidige bedrijfsactiviteiten toestaat. De bedrijfsactiviteiten kunnen hierdoor ter plaatse worden voortgezet en - indien dat milieutechnisch haalbaar is - worden uitgebreid. Het betreft de volgende locaties.

- Belgiëstraat 6: zuivelproductenfabriek (SBI-code 2008: 1051-5, milieucategorie 4.2): aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – zuivelproductenfabriek'.
- Luxemburgstraat 4: overige metaalbewerkende industrie (SBI-code 2008: 2562,3311, milieucategorie 3.2): aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – metaalbedrijf'.
- Amerikastraat 8: kunststofverwerkend bedrijf met fenolharsen (SBI-code 2008: 222-2, milieucategorie 4.2): aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kunststofverwerkend bedrijf';
- Amerikastraat 12: draadtrekkerij, koudbandwalserij en profielzetterij, productieoppervlak > 2.000 m² (SBI-code 2008: 243-2, milieucategorie 5.2): aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – profielzetterij', tevens aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf – geluidzoneringsplichtige inrichting';
- Noorsestraat 5/7: overige metaalbewerkende industrie (SBI-code 2008: 2562,3311, milieucategorie 3.2): aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – metaalbedrijf';
- Veerweg 35: metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf (SBI-code 2008: 2561,3311, milieucategorie 3.2): aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf'.

4.4.3 Staat van bedrijfsactiviteiten

Als bijlage bij de regels is een staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen. Indien een bedrijf zich wil vestigen op Bedrijvenpark Kaatsheuvel moet het passen binnen de toegestane milieucategorie. Daarnaast wordt getoetst of het bedrijf voorkomt op de staat van bedrijfsactiviteiten. De staat van bedrijfsactiviteiten is een gefilterde lijst die is gebaseerd op de bedrijvenlijst uit de VNG-brochure. De lijst bevat uitsluitend bedrijfsactiviteiten waarvan de vestiging passend is op het bedrijvenpark. Activiteiten als delfstoffenwinning zijn van de lijst verwijderd. Ook fysiek onmogelijke activiteiten (zoals zeevaart en binnenvaart) zijn niet op de lijst opgenomen. Bedrijven die niet voorkomen op de staat van bedrijfsactiviteiten, maar die qua aard en invloed op de omgeving overeenkomen met de bedrijven die wel zijn toegelaten, kunnen worden toegestaan via een omgevingsvergunning voor het afwijken.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas en vloeibare brandstof).

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

4.5.2 Beleidsvisie externe veiligheid

De gemeente Loon op Zand hanteert een Beleidsvisie Externe Veiligheid (april 2010) waarin is aangegeven welke risico's de gemeente acceptabel vindt en op welke wijze ze deze risico's wil beheersen. De acceptatie van de 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.

Het beleid op de bedrijventerreinen is erop gericht om plaats te blijven bieden aan de bestaande risicovolle bedrijven, onder voorwaarde dat de risicocontouren niet over het perceel van andere bedrijven of particulieren komen te liggen. Nieuwe risicovolle bedrijven worden onder voorwaarden op bedrijventerreinen toegelaten. Er wordt naar gestreefd dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. Indien noodzakelijk voor het in stand houden van de industriële activiteiten of voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties zal de gemeente Loon op Zand een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico toestaan, mits daarvoor zwaarwegende belangen bestaan. Volgens de wettelijk vastgelegde verantwoordingsplicht groepsrisico zal de gemeente een eventuele overschrijding goed moeten onderbouwen conform de daarvoor geldende criteria. Binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting worden geen nieuwe kwetsbare objecten toegelaten met verminderd zelfredzame personen.

4.5.3 Risicovolle inrichtingen

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden risicovolle inrichtingen benoemd. Ook wordt daarin voor bepaalde gevallen aangegeven welke afstanden (voor het plaatsgebonden risico) moeten worden aangehouden of in welk gebied (voor het groepsrisico) nader onderzoek moet worden gedaan. Naast het Bevi hebben provincies en gemeenten ook nadrukkelijk een eigen verantwoordelijkheid om risico's voor hun burgers te beperken en te beheersen. Gemeenten hebben de wettelijke taak om te zorgen voor een schone, gezonde en veilige leefomgeving voor hun inwoners.

Vanuit de verantwoordelijkheid om burgers een veilige leefomgeving te bieden en vanuit het besef dat risico's onvermijdelijk zijn, heeft de gemeente Loon op Zand de Beleidsvisie Externe Veiligheid opgesteld, waarin is aangegeven hoe wordt omgegaan met externe veiligheid binnen de gemeentegrenzen. Bedrijventerreinen zijn in principe het meest geschikte gebiedstype om risicovolle bedrijven toe te laten. Dit betekent echter niet dat de gemeente Loon op Zand deze bedrijven onbeperkt toelaat op bedrijventerreinen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe risicovolle bedrijven. Bestaande Bevi-bedrijven blijven toegestaan onder voorwaarde dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} /jaar van deze bedrijven niet verder groeit. Nieuwe Bevi-bedrijven of overige risicovolle bedrijven worden slechts toegelaten onder de voorwaarde dat de PR 10^{-6} /jaar contour binnen de eigen perceelgrens blijft of slechts op openbaar gebied ligt. Het is dus niet toelaatbaar dat de 10^{-6} /jaar contour van risicovolle bedrijven over het perceel van particulieren of andere bedrijven komt te liggen. Op Bedrijvenpark Kaatsheuvel zijn geen inrichtingen gevestigd die onder het regime van het Bevi vallen. In de bestemming 'Bedrijventerein' zijn Bevi-plichtige inrichtingen dan ook niet toegestaan. Wel is, overeenkomstig de Beleidsvisie Externe Veiligheid, een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om nieuwe Bevi-inrichtingen toe te staan.

Aan de Frankrijkstraat 10 is een bedrijf aanwezig dat maximaal 50 kilogram rookzwak buskruit en maximaal 250.000 patronen opslaat. Dit bedrijf valt niet onder het regime van het Bevi, maar onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. Zowel de opslag van rookzwak buskruit als de opslag van patronen vindt plaats in een brandcompartiment. In artikel 4.3 van het Activiteitenbesluit is bepaald dat een brandcompartiment voor de opslag van zwart kruit of rookzwak kruit op ten minste 8 meter afstand van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten dient te zijn gelegen. In artikel 4.4. van het Activiteitenbesluit is bepaald dat een voorziening voor de opslag van meer dan 10.000 patronen op ten minste 8 meter afstand van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten dient te zijn gelegen, tenzij de voorziening in een brandcompartiment is gesitueerd. De regels in het Activiteitenbesluit zijn voldoende om de veiligheid rond het bedrijf aan de Frankrijkstraat te waarborgen, een aanvullende regeling in het bestemmingsplan is niet zinvol. In het 'Onderzoek ruimtelijke inpassing vergunde opslagen van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik' van de inspectie Leefomgeving en Transport d.d. 8 april 2013 is ook opgenomen dat veiligheidsafstanden van 8 meter of minder niet in het bestemmingsplan hoeven te worden vastgelegd.

4.5.4 Transport gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn opgenomen. Op vrij grote afstand ten oosten van het plangebied ligt de A261/N261. Deze weg is niet opgenomen in het Basisnet weg, aangezien geen sprake is van het transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. De weg is wel opgenomen in de risicoatlas wegtransport, die begin 2006 is geactualiseerd. Op de risicoatlas wegtransport is aangegeven dat voor de N261 geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} . De N261 is ook geen aandachtspunt in het kader van het groepsrisico. Bovendien ligt de weg dermate ver van het plangebied, dat deze geen invloed heeft op dit gebied. Over de overige wegen in het plangebied en in de omgeving van het plangebied vindt in beperkte mate vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De vervoersintensiteiten op deze wegen zijn beperkt, waardoor de wegen uit oogpunt van externe veiligheid niet relevant zijn.

4.5.5 Buisleidingen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In het plangebied ligt één buisleiding waarop het Bevb van toepassing is. Het betreft een hogedruk aardgasleiding die vanaf de Dick Flemmingstraat (Sprang-Capelle) naar het gasdrukmeet- en regelstation aan de Bevrijdingsweg 3 loopt. De gasleiding (Z-517-09) is in beheer bij de Gasunie en heeft een werkdruk van 40 bar en een diameter van 6 inch. De leiding heeft geen PR 10^{-6} /jaar contour. De gasleiding heeft een belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden van de leiding. De belemmeringenstrook is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Leiding – Gas'. De dubbelbestemming bevat een bouwverbod (met afwijkingmogelijkheid) en een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.

Het gasdrukmeet- en regelstation aan de Bevrijdingsweg 3 is aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf – gasontvangstation'. Ingevolge artikel 3.12 van het Activiteitenbesluit milieubeheer gelden voor het gasdrukmeet- en regelstation afstanden die moeten worden aangehouden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Er is sprake van een veiligheidsafstand van 15 meter die moet worden aangehouden tot kwetsbare objecten en een veiligheidsafstand van 4 meter die moet worden aangehouden tot beperkt kwetsbare objecten. Op de verbeelding is de aanduiding 'veiligheidszone – gasontvangstation' opgenomen voor de gronden binnen 15 meter van het gasontvangstation. In de regels is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding geen kwetsbare objecten zijn toegestaan.

De afstand van 4 meter valt volledig binnen het (kadastrale) perceel waarop het gasdrukmeet- en regelstation staat. Opnemen van een zone van 4 meter waarbinnen geen beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan, is daarom niet zinvol.

4.5.6 Verantwoording groepsrisico

Zoals uit voorgaande paragrafen blijkt, zijn in en de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, transportassen of buisleidingen aanwezig waarvoor een PR 10^{-6} /jaar contour geldt. Het plaatsgebonden risico legt derhalve geen beperkingen op aan ontwikkelingen op Bedrijvenpark Kaatsheuvel. Aangezien een deel van het plangebied binnen het invloedsgebied van een hogedruk gasleiding ligt, dient wel aandacht te worden besteed aan de verantwoording van het groepsrisico vanwege deze leiding.

Het invloedsgebied van de gasleiding komt overeen met de ligging van de 1%-letaliteitsgrens: de afstand waarop in het geval van een calamiteit nog 1% van de aanwezigen kan overlijden. Bij ontwikkelingen binnen de 1% letaliteitsgrens moet het GR door het bevoegd gezag worden verantwoord. Op grond van het 'Handboek buisleiding in bestemmingsplannen' (Ministerie van Infrastructuur en Milieu) geldt voor een gasleiding met een werkdruk van 40 bar en een diameter van 6 inch een inventarisatieafstand van 70 meter aan weerszijden van de leiding. In het plangebied staan binnen de inventarisatieafstand enkele bedrijfsgebouwen, een klein kantoorpand en twee bedrijfswoningen. Het aantal personen binnen het invloedsgebied van de leiding is derhalve beperkt, waardoor het groepsrisico naar verwachting (ruimschoots) onder de oriëntatiewaarde ligt.

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en maakt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk. Het groepsrisico zal dan ook niet toenemen ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Kaatsheuvel'. De bestemmingen binnen het invloedsgebied van de gasleiding staan geen gebouwen toe die zijn bestemd voor verminderd zelfredzame personen (bijvoorbeeld kinderdagverblijven, scholen of verzorgingshuizen). De personen die verblijven binnen het invloedsgebied zijn voldoende zelfredzaam. Daarnaast zijn de percelen op het bedrijventerrein vanuit meerdere richtingen bereikbaar voor hulpdiensten. Gezien de beperkte hoogte van het groepsrisico en met inachtneming van de goede zelfredzaamheid en bereikbaarheid van het gebied, wordt de hoogte van het groepsrisico verantwoord geacht.

4.6 Waterhuishouding

4.6.1 Beleid Waterschap Brabantse Delta

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen het beheersgebied van Waterschap Brabantse Delta. Het beleid van het waterschap is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021 'Grenzeloos verbindend'. Het Waterbeheerplan omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. Het plan bouwt voort op bestaand beleid, waaronder het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Kaderrichtlijn Water.

Het beleid van Waterschap Brabantse Delta is gericht op het beschermen tegen overstromingen, het zuiveren van afvalwater en het zorgen voor de kwaliteit van oppervlaktewater en voor het waterpeil. Stedelijke ontwikkelingen dienen 'waterneutraal' plaats te vinden. Ingrepen mogen in principe geen veranderingen aan het watersysteem teweeg brengen. Het waterschap stimuleert het afkoppelen van verharde oppervlakken van de riolering ten behoeve van een duurzaam watersysteem en een efficiëntere waterketen. Hiermee kan de toevoer van hemelwater aan de grond zo veel mogelijk doorgang vinden en wordt het hemelwater niet versneld afgevoerd. Ook wordt het schone water op deze wijze niet vermengd met het vervuilde water. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van het waterschap van toepassing.

De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer.

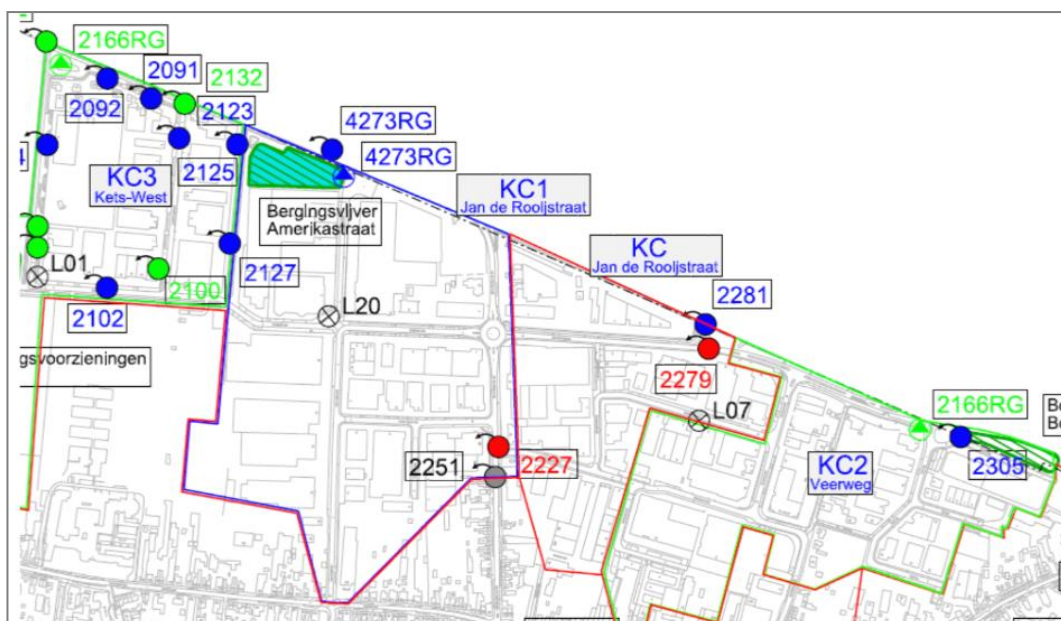
4.6.2 Watertoets

Bij de voorbereiding van bestemmingsplannen is overleg met het waterschap verplicht. De resultaten van dat overleg en een beschrijving van de wijze waarop rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het watersysteem, moeten in de toelichting vermeld staan. Waterschap Brabantse Delta blijft inzetten op een vroegtijdige inbreng van het waterbelang in alle vormen van ruimtelijke plannen en op uitbouw van de samenwerking met gemeenten op dit vlak. Uitgangspunt bij de watertoets is het zoveel mogelijk voorkomen van negatieve gevolgen voor het watersysteem (waterkeringen, wateren en grondwater) door ruimtelijke plannen en besluiten. Dergelijke plannen moeten minstens waterneutraal zijn en waar mogelijk waterpositief. De waterveiligheid, de waterkwaliteit en de waterkwantiteit mogen door de plannen niet achteruitgaan. Als dit redelijkerwijs niet mogelijk is, dienen de negatieve gevolgen te worden gecompenseerd. De compenserende maatregelen worden bij voorkeur binnen het plangebied genomen, om afwenteling naar andere gebieden te voorkomen.

4.6.3 Water in het plangebied

In het noordwestelijk deel van Bedrijvenpark Kaatsheuvel (rond De Kets West) is open water aanwezig. Parallel aan de Zuidhollandsedijk, tussen de Liechtensteinstraat en de Amerikastraat, ligt een waterloop. In de groenzone aan de zuidzijde van de Zuidhollandsedijk ligt een waterpartij waar berging van regenwater plaatsvindt. De waterloop langs de Zuidhollandsedijk is via twee noord-zuidverbindingen verbonden met de waterloop langs de Belgiëstraat. De watergangen en de waterpartij zijn, overeenkomstig de vigerende bestemmingsplannen, bestemd als 'Water'. Binnen alle bestemmingen zijn daarnaast water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Hierdoor is het mogelijk om overal in het plangebied water aan te leggen of voorzieningen voor wateraanvoer, waterafvoer en waterberging te treffen. Het bestemmingsplan biedt daardoor maximale flexibiliteit voor wat betreft de waterhuishoudkundige invulling van het plangebied.

Bedrijvenpark Kaatsheuvel bestaat uit vier rioleringsgebieden. In de volgende afbeelding wordt dit schematisch aangegeven.



In onderstaande tabel is het type rioolstelsel opgenomen.

Rioleringsgebieden	
Code en gebiedsnaam	Type stelsel
KC1 Jan de Rooijstraat	Gemengd
KC1 Jan de Rooijstraat	Gescheiden
KC2 Veerweg	Verbeterd gescheiden
KC3 Kets-West	Verbeterd gescheiden/gescheiden

- Rioleringsgebied KC1 Jan de Rooijstraat (gemengd): verpompt afvalwater richting eindemaal van het waterschap. Het stelsel heeft een overstort aan de Bevrijdingsweg.
- Rioleringsgebied KC1 Jan de Rooijstraat (gescheiden): het vuilwaterstelsel loopt onder vrijverval af naar het gemengd stelsel KC1 Jan de Rooijstraat. Het hemelwaterstelsel heeft één overstort op de vijver aan de Amerikastraat.
- Rioleringsgebied KC2 Veerweg: het vuilwaterstelsel wordt door middel van eenemaal aan de Bevrijdingsweg leeggepompt naar het gemengd stelsel KC1 Jan de Rooijstraat. Het hemelwaterstelsel lost het first flush gedeelte in het vuilwaterstelsel door middel van eenemaal, het overige gedeelte wordt verpompt naar oppervlaktewater aan de Bevrijdingsweg. Het hemelwaterstelsel heeft drie hemelwater overstorten: twee overstorten op de bergingsvoorziening aan de Bevrijdingsweg en één overstort op oppervlaktewater aan de Bevrijdingsweg.
- Rioleringsgebied KC3 Kets-West: het vuilwaterstelsel wordt door middel van eenemaal aan de Luxemburgstraat leeggepompt naar het gemengd stelsel KA locatie Sweensstraat. Het hemelwaterstelsel lost via eenemaal zijn water naar het gemengd stelsel KA locatie Sweensstraat. Het hemelwaterstelsel heeft ook een aantal overstorten op oppervlaktewater langs de Luxemburgstraat en Liechtensteinstraat. Het gescheiden stelsel lost over vrijverval rechtstreeks op oppervlaktewater aan de Luxemburgstraat en Liechtensteinstraat.

4.6.4 Overleg waterschap

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijvenpark Kaatsheuvel' is in vooroverleg verstuurd naar Waterschap Brabantse Delta. De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in deze waterparagraaf.

4.7 Ecologie

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. Als gevolg van ontwikkelingen op Europees niveau heeft de laatste jaren een actualiseringslag plaatsgevonden binnen het nationaal natuurbeschermingsrecht. Met de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig in nationale wetgeving geïmplementeerd. De twee sporen hebben daarbij elk hun eigen wettelijk verankering. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten.

Gebiedsbescherming

Ten zuidoosten van Kaatsheuvel, aan de oostzijde van de N261/A261, ligt het Natura 2000-gebied 'Loonse en Drunense Duinen en Leemkuilen'. Ten noorden van Sprang-Capelle ligt het Natura 2000-gebied 'Langstraat'. Beide gebieden liggen op ruime afstand (meer dan 1 kilometer) van het plangebied, zodat geen sprake is van directe aantasting van de Natura 2000-gebieden. Aangezien voorliggend bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, is er ook geen sprake van een externe werking op de gebieden.

Het bestemmingsplan heeft daarom geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied. In de directe omgeving van het plangebied liggen geen gebieden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Ook binnen het plangebied komen geen gebieden voor met een EHS-status. Voor wat betreft EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Voorliggend bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de EHS.

Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. In deze wet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied.

Voor beheergerichte (onderdelen van) bestemmingsplannen, met geen of slechts geringe ontwikkelingsmogelijkheden, kan in het algemeen worden gesteld dat de uitvoerbaarheid niet ter discussie staat. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd. Het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Kaatsheuvel' is conserverend van aard. De bestaande bebouwing en functies in het gebied worden gehandhaafd en zijn van passende bestemmingen voorzien. Onderzoek naar flora en fauna is voor het bestemmingsplan dus niet noodzakelijk.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (herziening december 2010) ligt het plangebied binnen het cultuurhistorische landschap 'Langstraat'. Dit cultuurhistorische landschap strekt zich uit van Tilburg tot aan de Maas en omvat zowel bebouwde als onbebouwde gebieden. Aangezien het plangebied van dit bestemmingsplan volledig in gebruik is als bedrijventerrein, zijn in het gebied geen bebouwde of onbebouwde elementen (meer) zichtbaar die kenmerkend zijn voor het landschap in de Langstraat. De Zuidhollandsedijk is op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid als historisch geografische lijn met een redelijk hoge waarde. Het pand aan de Jan de Rooijstraat 38 is een rijksmonument. Het gebouwtje, dat in vervallen staat verkeert, is het voormalige gemeentelijk slachthuis. Het pand dateert uit 1928 en is in functionalistische stijl gebouwd op een kruisvormig grondplan. Op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart is de woning aan de Jan de Rooijstraat 32 aangeduid als cultuurhistorisch waardevol pand. Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en heeft geen invloed op de cultuurhistorische waarden in het plangebied en in de omgeving van het plangebied.

De gronden binnen het plangebied zijn grotendeels reeds geroerd en in het bestemmingsplan worden planologisch gezien geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In het bestemmingsplan is daarom geen specifieke regeling opgenomen voor archeologie. Een passende bescherming voor de mogelijk aanwezige archeologische waarden zal worden meegenomen in het gemeentelijke archeologiebeleid op basis van de nog op te stellen gemeentelijke archeologiekaart.

4.9 Kabels en leidingen

In het noorden van het plangebied bevindt zich een aardgastransportleiding. In paragraaf 4.5 is aandacht besteed aan deze leiding en de bijbehorende belemmeringsstrook. Verder liggen in het plangebied geen kabels of leidingen die een planologische bescherming behoeven.

5 Juridische beschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Kaatsheuvel' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te bieden voor de bebouwing en het gebruik van de gronden op Bedrijvenpark Kaatsheuvel. In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de gewenste ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. Ook vanwege deze aspecten is een aantal randvoorwaarden naar voren gekomen dat in het bestemmingsplan moet worden opgenomen.

In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling hebben gekregen in het eigenlijke plan (regels en verbeelding). De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en in beeld op een verbeelding. Verbeelding en regels zijn één geheel en zijn niet afzonderlijk leesbaar. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geformuleerde uitgangspunten. Voorts is aangesloten bij het gemeentelijk handboek digitale bestemmingsplannen. Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels.

5.2 Systematiek

Het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Kaatsheuvel' is gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft een conserverend karakter. De vigerende rechten (zowel qua gebruik als qua bebouwing) zijn daarbij zoveel mogelijk gerespecteerd.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Omdat het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Kaatsheuvel' met name is gericht op het vastleggen van de bestaande situatie, is een relatief gedetailleerde systematiek gekozen. De wijze van bestemmen biedt echter voldoende mogelijkheden voor het oprichten, vervangen en uitbreiden van bebouwing en voor het (in beperkte mate) veranderen van het gebruik van gronden, al dan niet via een omgevingsvergunning voor het afwijken. Het bestemmingsplan is daardoor voldoende flexibel en speelt in op (voorzienbare) ontwikkelingen. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

5.3 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP 2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 5.4 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan.

Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn (hoofd)gebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (maximum bebouwingspercentage, maximale goot- en bouwhoogte en dergelijke). In de woonbestemming zijn buiten de bouwvlakken bijgebouwen toegestaan. Ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (zoals erfafscheidingen, lichtmasten en vlaggenmasten) zijn onder voorwaarden toegestaan buiten de bouwvlakken. Daarnaast bevatten de verschillende bestemmingen specifieke gebruiksregels en is per bestemming bepaald in welke gevallen het bevoegd gezag kan afwijken van het bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (uitgezonderd die waarvoor krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen nodig is) indien dit noodzakelijk is in verband met het bewerkstelligen van voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoeken, met name op hoeken van wegen en paden. In paragraaf 5.4 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelregel;
- algemene bouwregels;
- algemene gebruiksregels;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.4 Toelichting op de bestemmingen

Bedrijventerrein

Op Bedrijvenpark Kaatsheuvel komen bedrijven voor van verschillende schaal en grootte. De aard van de bedrijvigheid is divers en de milieucategorie varieert van 2 tot 3.2. Op enkele locaties is een bedrijf gevestigd dat - op basis van de bedrijvenlijst van de VNG-brochure - in milieucategorie 4 of 5 valt. Op het bedrijvenpark komen allerlei typen bedrijven, waaronder productiebedrijven, bouwbedrijven en groothandelsbedrijven, naast elkaar voor. Op enkele locaties zijn bedrijfsverzamelgebouwen aanwezig, die zijn onderverdeeld in meerdere kleine bedrijfsunits. Verspreid over het terrein bevinden zich diverse bedrijfswoningen. Naast bedrijven komen andere functies voor, waaronder (volumieuze) detailhandel.

De bedrijfspercelen in het plangebied zijn bestemd als 'Bedrijventerrein'. De gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 2 t/m 3.2 van de staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels). Door middel van aanduidingen is op de verbeelding aangegeven welke categorieën maximaal zijn toegestaan.

Bestaande bedrijven die in een hogere milieucategorie vallen, zijn ook aangeduid. Bevi-
nrichtingen en geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn uitgesloten. Binnen de bestem-
ming 'Bedrijventerrein' zijn productiegebonden detailhandel en kantoren ten dienste van
de bedrijven algemeen mogelijk. Daarnaast is detailhandel in de vorm van bouwmarkten,
tuincentra en detailhandel in volumineuze goederen (in de branches auto's, boten, cara-
vans, vrachtwagens, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen) overal op het bedrij-
venpark toegestaan. Detailhandel in de branches woninginrichting, keukens, badkamers
en sanitair is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de gelijknamige aanduiding op de
verbeelding. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding
'bedrijfswoning'. Verder zijn specifieke aanduidingen opgenomen voor een aantal afwij-
kende functies die op het bedrijvenpark aanwezig zijn, waaronder de zelfstandige kanto-
ren en de niet-volumineuze detailhandelsvestigingen.

In de regels is bepaald dat gebouwen en overkappingen uitsluitend binnen het bouwvlak
mogen worden gebouwd. Op de verbeelding is een maximum bebouwingspercentage
(gemeten ten opzichte van de oppervlakte van het bouwperceel) aangegeven. Ook de
maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangeduid. In de regels zijn nade-
re bepalingen opgenomen voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de specifieke gebruiksregels is bepaald dat de oppervlakte van een bouwperceel niet
meer dan 5.000 m² mag bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte al groter is. Via afwij-
king kunnen grotere percelen worden toegestaan, mits het grotere perceel stedenbouw-
kundig inpasbaar is en het bestaande bedrijfskavel onvoldoende ruimte biedt om in de
ruimtebehoefte te voorzien. In de gebruiksregels is daarnaast bepaald dat bij de bedrijfs-
activiteit behorende kantoren niet groter mogen zijn dan 20% van de bedrijfsvloeropperv-
lakte en zijn regels opgenomen voor de bestaande niet-volumineuze detailhandelsvesti-
gingen. In de bestemming 'Bedrijventerrein' is een aantal afwijkingmogelijkheden opge-
nomen. Het bevoegd gezag kan daardoor via een omgevingsvergunning onder andere
grootschalige detailhandel, sport, cultuur en ontspanning en kantoorachtige bedrijvigheid
toestaan. Bij iedere afwijkingbevoegdheid zijn voorwaarden opgenomen.

Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor de structurele groenelementen in het noorde-
lijk deel van het plangebied. Het gaat hierbij dus niet om snippergroen of groen dat deel
uitmaakt van het wegprofiel. Binnen deze bestemming zijn naast groenvoorzieningen on-
der meer voet- en fietspaden en water- en retentievoorzieningen toegestaan. Gebouwen
zijn niet toegestaan, met uitzondering van gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen.
Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Verkeer

De wegen en straten in het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Bin-
nen deze bestemming zijn onder meer wegen, voet- en fietspaden en parkeervoorzienin-
gen toegestaan. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor groenvoorzieningen en voor
water- en retentievoorzieningen. Herinrichting van de openbare ruimte is mogelijk binnen
deze bestemming. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, met uit-
zondering van gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen. Voor bouwwerken, geen
gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen. Op één locatie is een antennemast gesi-
tueerd. Deze is specifiek aangeduid.

Water

De aanwezige watergangen zijn bestemd als 'Water'. Verder geldt dat binnen alle be-
stemmingen water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan. Hierdoor
biedt het bestemmingsplan maximale flexibiliteit om het beleid van het waterschap en de
gemeente uit te kunnen voeren. De gronden met de bestemming 'Water' zijn bestemd
voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen en voor groenvoorzieningen.

Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Wonen

Enkele percelen op het bedrijvenpark en een aantal achtertuinen van woningen aan de Roestenbergstraat zijn bestemd als 'Wonen'. De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen. Onder voorwaarden is de uitoefening van aan huis gebonden beroepen toegestaan. Voor de uitoefening van aan huis gebonden bedrijven en een bed and breakfast zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Ook in het kader van de uitoefening van mantelzorg zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen

De woningen/hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De bebouwingstypologie is op de verbeelding aangeduid. Ook de maximum goot- en bouwhoogte zijn aangeduid. Bijgebouwen en overkappingen mogen binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd. In de regels zijn nadere bepalingen opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Leiding - Gas

Deze bestemming betreft de binnen het plangebied aanwezige gastransportleiding. De leiding is overeenkomstig de bestaande situatie bestemd en als zodanig beschermd. In beginsel geldt ter plaatse van deze bestemming een bouwverbod en kan het bevoegd gezag hiervan afwijken voor bouwwerken ten behoeve van de andere bestemmingen indien deze de werking van de leiding niet aantasten. Voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

5.5 Overige bepalingen

Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een regeling opgenomen die bestaande afwijkende maatvoering van bouwwerken positief bestemt. In deze regeling is bepaald dat, als de bestaande (legale) afmetingen van een bouwwerk meer of minder bedragen dan in de regels is voorgeschreven of toegestaan, deze maten in afwijking daarvan gelden als maximaal of minimaal toegestaan. Hiermee wordt voorkomen dat bestaande, legale situaties onbedoeld onder het overgangsrecht worden gebracht.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is aangegeven welk gebruik in ieder geval strijdig is met het bestemmingsplan. Het betreft onder meer het opslaan van aan het verkeer onttrokken voertuigen en de opslag van schroot en puin. Daarnaast is bepaald dat gronden en bouwwerken niet mogen worden gebruikt als seksinrichting of als standplaats voor kampeermiddelen.

In de parkeerregeling is bepaald dat in het geval van nieuwbouw of functiewijziging de toename van de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden opgevangen. Hiertoe dienen de parkeernormen in acht te worden genomen zoals opgenomen in de Parkeernota gemeente Loon op Zand.

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels is een regeling opgenomen voor de veiligheidszone rond het gasdrukmeet- en regelstation aan de Bevrijdingsweg 3. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – gasontvangstation' zijn geen kwetsbare objecten toegestaan.

Algemene afwijkingsregels

In het bestemmingsplan is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Het betreft een flexibiliteitsregeling die het mogelijk maakt om op kleine onderdelen af te wijken van de regels van het plan, bijvoorbeeld als gevolg van in de praktijk vaak voorkomende problemen met het uitmeten van terreinen. Er is onder andere voorzien in de mogelijkheid om 10% te kunnen afwijken van de in de regels opgenomen maten, percentages en afmetingen. Deze regel is slechts toepasbaar onder bepaalde voorwaarden.

De in het plan opgenomen afwijkmogelijkheden bieden de mogelijkheid om veranderingen relatief snel, na een korte procedure mogelijk te maken. Aan het gebruik van deze binnenplanse afwijkingen is wel een aantal voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de planregels. Het doel van het opnemen van deze voorwaarden is om te voorkomen dat er een stedenbouwkundige, planologische of anderszins onaanvaardbare situatie zal ontstaan. De rechtszekerheid voor belanghebbenden is verzekerd door de procedure die in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is voorgeschreven en die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid moet worden doorlopen.

Overgangsrecht

Op basis van het overgangsrecht kunnen bestaande afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan worden voortgezet, tenzij deze op illegale manier tot stand zijn gekomen. Als er geen sprake is van illegale situaties kan de bestaande situatie worden gecontinueerd. Hierdoor kunnen van het bestemmingsplan afwijkende gebouwen in stand worden gehouden en kan van het bestemmingsplan afwijkend bestaand gebruik worden voortgezet. De overgangsregels zijn opgenomen overeenkomstig artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Slotregel

In de slotregel is aangegeven hoe de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijvenpark Kaatsheuvel' is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken overheidsdiensten en instanties. Van de volgende organisaties is een reactie ontvangen:

- Provincie Noord-Brabant (via e-formulier);
- Waterschap Brabantse Delta;
- Monumentencommissie gemeente Loon op Zand;
- Kamer van Koophandel.

De vooroverlegreacties zijn samengevat en beantwoord in het 'Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening bestemmingsplan Bedrijvenpark Kaatsheuvel', dat als bijlage is opgenomen. Naar aanleiding van de reactie van het waterschap is de waterparagraaf aangevuld. De overige vooroverlegreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.1.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijvenpark Kaatsheuvel' heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening van 30 april 2015 tot en met 10 juni 2015 ter inzage gelegen. Tevens was het voorontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de gemeentelijke website. Inwoners van de gemeente Loon op Zand en belanghebbenden konden gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling een inspraakreactie geven op het voorontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

6.1.3 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijvenpark Kaatsheuvel' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 24 maart 2016 tot en met 5 mei 2016 ter visie gelegen. Tevens was het bestemmingsplan raadpleegbaar via de gemeentelijke website. Inwoners van de gemeente Loon op Zand en belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen kenbaar te maken.

Gedurende de periode van tervisielegging zijn vijf zienswijzen ontvangen. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in het 'Eindverslag zienswijzenprocedure bestemmingsplan Bedrijvenpark Kaatsheuvel', dat als bijlage is opgenomen. In het verslag is per zienswijze aangegeven of die heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van één van de zienswijzen is geconcludeerd dat het bedrijf Dingemans Elementenbouw (Amerikastraat 12) in het ontwerpbestemmingsplan onterecht als geluidzoneringsplichtig bedrijf was aangemerkt. Bij vaststelling van het bestemmingsplan zijn daarom de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – geluidzoneringsplichtige inrichting' en de aanduiding 'geluidzone – industrie' verwijderd. Het plangebied is verkleind, aangezien het vanwege het vervallen van de geluidzone niet langer noodzakelijk is om gronden buiten het bedrijventerrein (maar binnen de geluidzone) in het plangebied op te nemen. Naar aanleiding van twee andere zienswijzen zijn aanduidingen voor specifieke vormen van bedrijvigheid verruimd respectievelijk toegevoegd.

Het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Kaatsheuvel' is op 14 december 2016 vastgesteld door de gemeenteraad.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Kaatsheuvel' is een conserverend bestemmingsplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd met inachtneming van de vigerende rechten. Het plan betreft een herziening van een aantal (deels verouderde) bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. De bestaande (legale) situatie is daarbij positief bestemd. Het opstellen van een exploitatieplan of het afsluiten van overeenkomsten met ontwikkelende partijen is niet aan de orde.