los · stad om land

gemeente
Loon
op Zand




# Ontwerp omgevingsvisie 2040 | **Loon op Zand**




Laatst gewijzigd: 05/12/2023

**LOS stadomland B.V.**
Nieuwe Linie 1-3, 5264 PJ Vught

Tel: 073 - 7113770
info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl

**Gemeente Loon op Zand**
Anton Pieckplein 1, 5171 CV, Kaatsheuvel

Tel: 0416 - 289111
info@loonopzand.nl
www.loonopzand.nl

# Inhoudsopgave


**1 Onze ambities samengevat 5**
1.1 Wat is ons vertrekpunt? 5
1.2 Waar gaan we naartoe? 7

**2 Toelichting op de Omgevingsvisie 11**
2.1 Waarom een omgevingsvisie? 11
2.2 Aanpak voor de omgevingsvisie 12
2.3 Het doorlopen proces 12
2.4 Leeswijzer 13

**3 Onze opgaven 15**
3.1 Trends en ontwikkelingen 15
3.2 Maatschappelijke opgaven 17
3.3 Regionaal of bovenlokaal beleid bij de omgevingsvisie 18
3.4 Kwaliteiten van onze gemeente 19

**4 De visie 29**
4.1 Duurzame groene dorpen 31
4.2 Recreatief profiel verbreden: harmonie en plezierzoekers 41
4.3 Iedereen doet op eigen kracht mee 47
4.4 Slim bereikbaar 53
4.5 Toekomstbestendige centra en bedrijventerreinen 57
4.6 All-inclusive landschap 63

**5 Gebiedsgerichte uitwerking 71**
5.1 Centrum Kaatsheuvel 71
5.2 Centrum Loon op Zand 73
5.3 Zonering buitengebied 75
5.4 De bebouwingslinten 77
5.5 Mogelijke uitbreidingsrichtingen van de dorpskernen 93

**6 Bijlage 100**
6.1 kenmerken bebouwingslinten buitengebied 100




*Afbeelding 1. Ligging regio Hart van Brabant*

# 1 Onze ambities samengevat

Voor u ligt de ontwerp omgevingsvisie voor de gemeente Loon op Zand. In de omgevingsvisie staan de hoofddoelen en ambities die we als gemeente tot 2040 in de fysieke leefomgeving nastreven. Daarnaast vindt u de hoofdlijnen van het beleid waarmee we de ambities willen halen. Met deze visie zetten we dus de koers uit voor de lange(re) termijn. Een koers waarmee we antwoord geven op de dynamiek in onze samenleving en de trends die op ons afkomen. Maar ook een koers die de kwaliteiten en kenmerken binnen onze gemeente beschermt. Hoe gaan onze woonwijken, dorpskernen, bedrijventerreinen en buitengebieden eruitzien in 2040? Waar komen woningen voor starters of senioren? Hoe zorgen we voor mooi groen in de wijk? Voor gezellige winkelstraten? Hoe behouden we de dorpse sfeer? Hoe behouden we ons prachtige buitengebied?

## 1.1 Wat is ons vertrekpunt?

Uit het participatietraject kwam naar voren dat veel inwoners Loon op Zand zien als een recreatieve groene gemeente en als gemeente met een sterke sociale cohesie, waar zij heerlijk en rustig kunnen wonen. Inwoners zijn trots op de kwaliteiten die de gemeente heeft en de identiteit als recreatieve gemeente. Veel inwoners beseffen dat je in een klein gebied niet alles kunt hebben en dat keuzes nodig zijn. Veel inwoners zijn zich bewust dat de gemeente Loon op Zand in een dynamisch gebied ligt met veel werkgelegenheid, recreatie en een hoge druk op het woningaanbod. Gecombineerd met de ligging tussen bijzondere natuurgebieden is het nodig om keuzes te maken voor de toekomst en een eigen positie in te nemen in het regionale krachtenveld.

Ons vertrekpunt voor de visie zijn ook de talloze trends en ontwikkelingen die op ons inwerken. Een overzicht daarvan staat in de uitgangspuntennotitie, maar een paar opvallende lichten we hier nog even uit: de veranderende bevolkingssamenstelling, toenemende zorgvraag, klimaatverandering en technologische veranderingen. Deze trends vragen veel van ons als gemeente, maar bieden ook nieuwe kansen, die we in de fysieke leefomgeving terug willen laten komen.

**De Toekomstagenda**
Eerder hebben de Toekomstmakers - inwoners van de gemeente - in groepen nagedacht over hoe de gemeente er anno 2030 uit zou moeten zien. Zij hebben samen de toekomstagenda opgesteld waarin veel onderwerpen aan bod komen die ook binnen de omgevingsvisie passen. Het is daarmee een belangrijk document waar we ook gedurende het proces van de omgevingsvisie uit kunnen putten. Belangrijke opgaven uit de Toekomstagenda die terugkomen in de omgevingsvisie gaan onder andere over de natuur, duurzaamheid en de economie.


HUYS TER HEIDE

## 1.2 Waar gaan we naartoe?

### Vanuit een hoge druk naar vernieuwing

We willen toe naar een gemeente waar in de toekomst alle inwoners een goede woonplek kunnen vinden en mee kunnen doen aan de samenleving. Dat vraagt veel van ons woningaanbod en de verdeling van het woningaanbod over de dorpen en wijken. Het vraagt ook veel van onze openbare ruimte en accommodaties. Het aantal ouderen en inwoners met een zorgvraag gaat toenemen en als we beroep willen doen op de zelfredzaamheid van onze inwoners moet de sociale cohesie verder worden versterkt.

De druk op de woningmarkt is hoog. Daardoor is het voor sommige groepen, waaronder starters of mensen met een kleiner budget lastig om een woning te bemachtigen. Omdat de ruimte in onze gemeente schaars is, kunnen we geen grote uitbreidingswijken realiseren. We zullen daarom ook slimmer om moeten gaan met de ruimte binnen de bebouwde kom en daar tot vernieuwing van de woningvoorraad moeten komen.

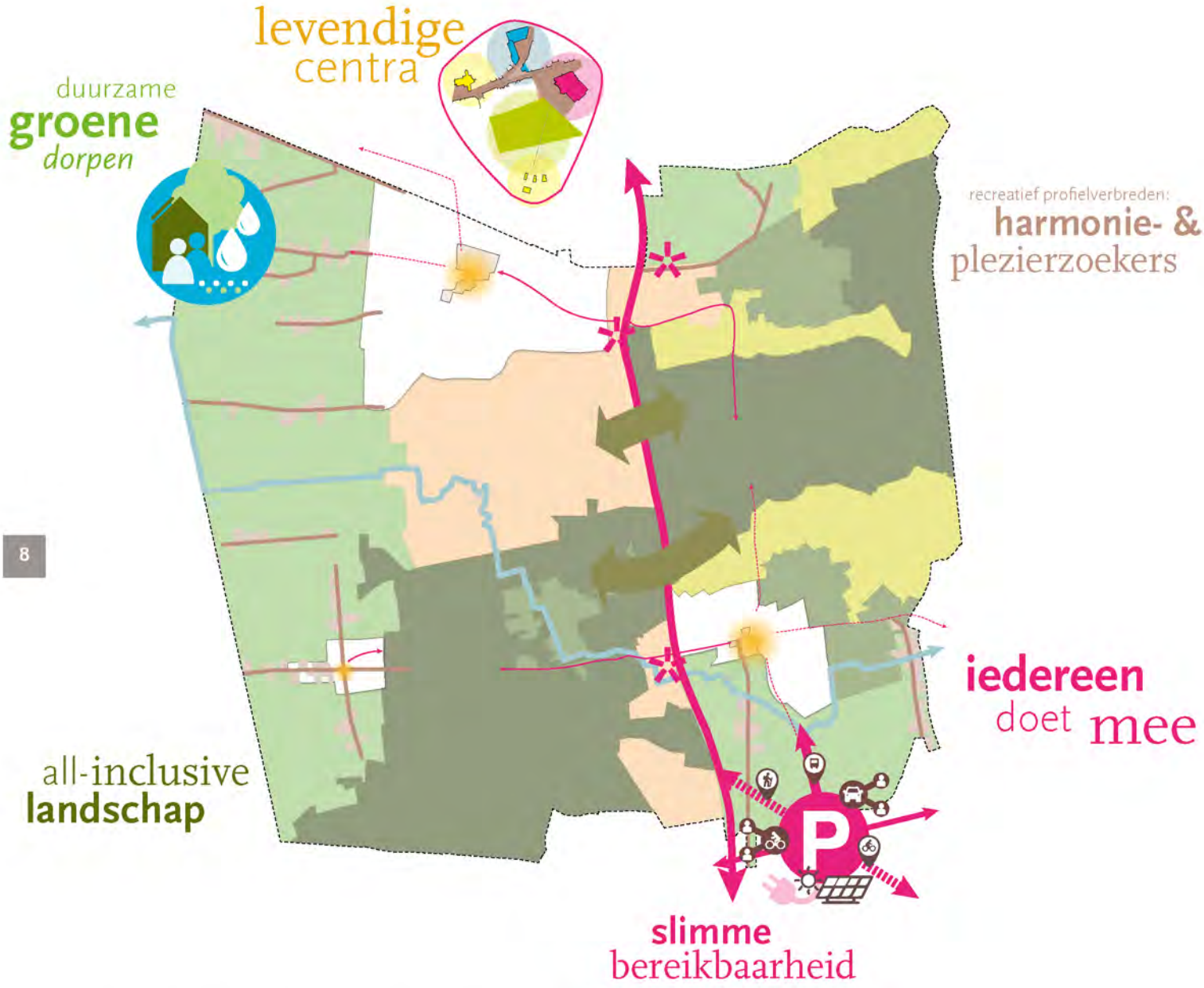
We willen een recreatieve gemeente blijven en dit het liefst nog versterken. Maar we willen geen extra druk op ons wegennet en onze natuur. Dat vraagt veel aandacht voor de mobiliteit en bereikbaarheid van onze gemeente. Het feit dat we geen treinstation hebben, maar wel veel bezoekers, is een knelpunt. Daardoor zijn wij bij uitstek een gemeente die kan experimenteren met nieuwe vormen van vervoer.

We willen de natuur versterken en de nadelen van verdroging en overbelasting tegengaan. De regio kent een hoge stedelijke druk, in combinatie met een van de meest bijzondere natuurgebied van Nederland. Dat geeft kansen om tot een grootschalige versterking van het landschap te komen. Een landschap waar allerlei functies een rol spelen en een bijdrage leveren.

We kiezen voor een sterk recreatief profiel, het versterken en benutten van onze landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten en het toekomstbestendig maken van onze woonwijken en dorpen. Vanuit een hoge druk op de ruimte komen we tot vernieuwing! Om dit te bereiken hebben we zes speerpunten uitgewerkt. In 2040 zijn we een groene recreatieve woongemeente. De leefomgeving in Loon op Zand zal er in grote lijnen als volgt uitzien:

**Speerpunt 1: In 2040 hebben we duurzame groene dorpen**
Onze ambitie is om de groene kwaliteit van ons buitengebied terug te laten komen in onze wijken en in de centra. We streven naar veel groen van een hoge kwaliteit. Bovendien willen we dat in 2040 een groot deel van onze wijken energieneutraal en klimaatadaptief zijn.

Ook willen we dat we wijken sociaal in balans zijn. We willen het soms gelijksoortige woningaanbod flexibeler maken, zodat de grotere mix aan doelgroepen ook op lange termijn een goede woning kan vinden op een plek waar de sociale netwerken het grootst zijn. Daarbij kiezen we in de eerste plaats voor herstructurering binnen de bebouwde kom waar dat kan en daarna voor uitbreiding wanneer dat nodig is.






*Afbeelding 2. Speerpunten Loon op Zand*

**Speerpunt 2: Recreatief profiel verbreden: harmonie en plezier**
Onze ambitie is om het recreatief aanbod te versterken en te verbreden. Zo dragen wij bij aan de provinciale en regionale doelstelling om met de regio Midden-Brabant koploper te worden in recreatie voor families. We zien vooral groeikansen vanuit de steden in de regio en meerdaags bezoek aan de regio. We kiezen voor een duidelijk eigen profiel gericht op harmonie- en plezierzoekers. Harmoniezoekers zijn recreanten die willen genieten van de rust en natuur. Plezierzoekers maken gebruik van attracties en zijn op zoek naar spanning en plezier. We kiezen voor groei als we dit op een duurzame manier en in balans met onze natuurlijke leefomgeving kunnen doen.

**Speerpunt 3: Iedereen doet op eigen kracht mee**
We streven ernaar dat iedereen in onze lokale samenleving mee kan doen en, zoals verwoord in onze visie op het sociaal domein, voor het versterken van de gemeenschappen. Die is van oudsher bijzonder sterk, de betrokkenheid van inwoners is groot. Dat zagen we al bij het opstellen van de toekomstvisie en ook weer bij de betrokkenheid bij het opstellen van de omgevingsvisie. Maar sociale cohesie gaat niet vanzelf. De bevolkingssamenstelling verandert en oude verbanden worden minder sterk. In deze visie gaan we in op allerlei nieuwe vormen van ontmoeten, die de sociale cohesie ook op lange termijn moet borgen.

**Speerpunt 4: Slim bereikbaar**
We willen in 2040 beter bereikbaar zijn en minder verkeersdruk ervaren. Door vol in te zetten op slimme oplossingen voor mobiliteit laten we zien dat groei ook kan zonder nieuwe belasting voor de woonomgeving en de natuur.

**Speerpunt 5: Toekomstbestendige centra**
We streven ernaar om onze centra een sterkere rol te geven in de samenleving en de centra te verbinden met de sterke recreatiesector van onze gemeente. De traditionele rol als winkelgebied wordt minder sterk. We zien hierin een kans om de centra op termijn een ander profiel te geven en tegelijk het blijvende aanbod aan winkels sterk te houden. Daar hangt mee samen dat we de centra aantrekkelijker willen maken. Het moet inwoners en recreanten aantrekken en ook een prettige verblijfsplek zijn als in de toekomst het klimaat verder is opgewarmd.

**Speerpunt 6: All-inclusive landschap**
Onze ambitie is om de kwaliteit van het landschap en de natuur te versterken en tegelijk ruimte te geven aan allerlei nieuwe functies die goed passen in het buitengebied. Door deze kwaliteiten en functies optimaal te combineren tot een all inclusive landschap maken we knipoog naar een all inclusieve vakantiereis. We zijn ervan overtuigd dat we met het versterken van het landschap in de gemeente ruimte creëren voor allerlei (nieuwe en bestaande) functies. Ook willen we in dat landschap allerlei doelen combineren. Van waterbeheer, het verhogen van de biodiversiteit tot het zichtbaar en beleefbaar maken van cultuurhistorie. Een all inclusive landschap dus.

## DE DOELEN VAN DE OMGEVINGSWET:

### De Omgevingswet

De omgevingsvisie is een nieuw (beleids)instrument, die is geïntroduceerd in de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking zal treden. In de loop van de afgelopen decennia zijn er, met de beste bedoelingen, veel regels bijgekomen die moesten zorgen voor een betere veiligheid, gezondheid en kwaliteit van de leefomgeving, maar deze maken samen de ruimtelijke ordening niet overzichtelijk. Procedures zijn vaak ingewikkeld en traag en de uitkomsten onzeker. Daar wilde men iets aan doen. De Omgevingswet bundelt en vereenvoudigt de regelgeving op het gebied van de fysieke leefomgeving en het omgevingsrecht. Er is sprake van een grote verandering. Tientallen wetten en honderden regelingen voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water worden geïntegreerd in één wet. Om overzicht te bieden aan burgers en ondernemers en maatwerk mogelijk te maken, dienen gemeenten integraal te werken. De ambities voor de leefomgeving komen daarom in één document bij elkaar te staan. Dat instrument is de omgevingsvisie.

### De mens centraal

De Omgevingswet gaat echter verder. Uitgangspunt van de wet is dat er ruimte komt voor ontwikkelingen, maar met borging van kwaliteit. Daarbij komen inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties meer centraal te staan, gaat de overheid meer sturen op doelen en minder op regels en komt er meer ruimte voor maatwerk. Dat vraagt ook aanpassing van de verschillende gemeentelijke instrumenten en processen. De omgevingsvisie moet een overzicht bieden binnen de doelen van de gemeente.

*Blok 1. De doelen van de Omgevingswet.*

## WAAROM MEER MAATWERK EN STUREN OP DOELEN?

De samenleving verandert en de veranderingen gaan steeds meer in steeds kleinere stapjes. Daarover voert de overheid niet de regie. Zo gaan we bijvoorbeeld anders werken en verplaatsen we ons anders. Het internetwinkelen neemt in omvang toe en de woningbouwopgaven veranderen door een combinatie van demografische veranderingen en veranderende leefpatronen. Feitelijk spelen er ontwikkelingen op alle terreinen en deze gaan mede onder door technologische ontwikkelingen bijzonder snel. Ook de overheid ontwikkelt mee. Er zijn door decentralisaties nieuwe opgaven op de gemeente afgekomen en mede daardoor zullen we met relatief minder geld meer moeten realiseren. Bovendien zijn mensen mondiger geworden en is er meer behoefte aan invloed en verantwoordelijkheidsdeling. Veel redenen dus om meer ruimte te maken voor initiatieven uit de samenleving. Die initiatieven zijn er ook al volop, ook waar ons beleid niet direct een antwoord op heeft of kan hebben. Beleid of acties vanuit de overheid volgen vaak op ontwikkelingen. Omdat nieuwe ideeën niet altijd voorspelbaar zijn, is er behoefte aan beleid dat flexibiliteit geeft.

*Blok 2. De achtergronden achter meer maatwerk en het sturen op doelen.*

# 2 Toelichting op de Omgevingsvisie

## 2.1 Waarom een omgevingsvisie?

Een omgevingsvisie is een integrale strategische visie voor de lange termijn voor de fysieke leefomgeving. Met deze visie zegt de gemeente welke doelen ze voor de lange termijn heeft. Waar willen we woningen bouwen, wanneer willen we energieneutraal zijn en hoe willen we dat het landschap er over 15 jaar uitziet? Een omgevingsvisie is geen concreet plan, het bevat vooral de doelen en ambities die de gemeente heeft en hoogstens de hoofdlijn van het beleid. Maar de visie helpt de gemeente wel om alle plannen en het beleid waarin we die doelen uitwerken, samenhangend te maken. De omgevingsvisie is één van de instrumenten uit de Omgevingswet. Meer informatie over de Omgevingswet is opgenomen in "Blok 1. De doelen van de Omgevingswet." op pagina 10.

**Hoe werken we de doelen en ambities verder uit?**
De gemeente werkt de omgevingsvisie uit in (omgevings)programma's, beleidsdocumenten of in het omgevingsplan. In een omgevingsprogramma staat hoe we bepaalde doelen willen realiseren. In het omgevingsplan worden de doelen vertaald naar regels.

**Kan een omgevingsvisie meteen worden uitgevoerd?**
Een omgevingsvisie kan niet meteen worden uitgevoerd. Daarvoor moet de gemeente of iemand anders met een project, de plannen eerst concreter maken. In een omgevingsvisie staan dan ook geen concrete plannen of locaties opgenomen, alleen uitbreidingsrichtingen of ontwikkelmogelijkheden.

**Moeten inwoners of ondernemers meewerken aan de doelen in de visie?**
Een omgevingsvisie houdt geen enkele verplichting in voor inwoners of ondernemers. Inwoners en ondernemers hoeven dus niet in actie te komen om de doelen van de gemeente te bereiken, als ze dat niet willen. Bestaande rechten in het bestemmingsplan worden door een omgevingsvisie dan ook niet gewijzigd. Een omgevingsvisie is wel bindend voor de gemeente zelf. Als de gemeente een project wil realiseren of een plan van inwoners wil toetsen, moet ze rekening houden met de doelen die ze in de omgevingsvisie heeft opgenomen. Als een gemeente wil afwijken van de doelen in de visie zal ze eerst toestemming moeten krijgen van de gemeenteraad.

**Waarvoor gebruikt de gemeente een omgevingsvisie?**
De gemeente gebruikt de omgevingsvisie om daarna concreet beleid te maken, projecten op te starten of om plannen van inwoners en ondernemers te toetsen. Door onze doelen goed op te schrijven, zijn we in staat om meer maatwerk toe te passen en hoeven we minder precieze regels te maken. Op die manier kunnen we op termijn makkelijk met initiatiefnemers meedenken met hun plannen. De reden dat we dat willen hebben we beschreven in "Blok 2. De achtergronden achter meer maatwerk en het sturen op doelen." op pagina 10. Om projecten te realiseren die goed passen bij de doelen uit de omgevinsvisie, moet de gemeente (of inwoners die een aanvraag indienen) eerst nog een apart plan maken, bijvoorbeeld voor woningbouwlocatie of een nieuw bedrijf in het buitengebied. Voor aanvragen die passen in de visie, maar nog niet in het omgevingsplan zijn goedgekeurd, moet eerst het omgevingsplan worden gewijzigd. Het is niet zo dat een plan op basis van een omgevingsvisie direct zal worden goedgekeurd. In het omgevingsplan zit nog een set aan voorwaarden waaraan initiatieven getoetst moeten worden, zoals milieuaspecten, natuur, welstand en dergelijke.

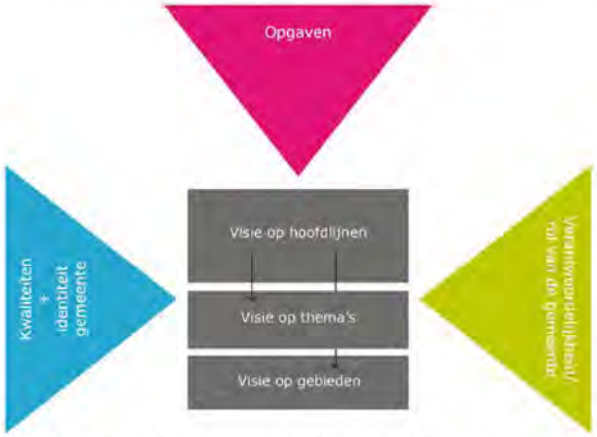
## 2.2 Aanpak voor de omgevingsvisie

Om (als gemeente) initiatieven in de samenleving te vergemakkelijken wilden we onze doelen en beleid eerst afstemmen op de behoefte en de vraagstukken die er leven. Maatschappelijke vraagstukken vormen daarom een belangrijke input. Tegelijk zijn de kwaliteiten in onze leefomgeving natuurlijk ook nog steeds heel belangrijk. Daarnaast vormden de ambities en rol van de overheid een belangrijke rol. Denk hierbij ook aan de wettelijke taken, speerpunten van ons beleid of zaken die spelen vanuit algemeen belang, zoals de aanpak van klimaatverandering.

## 2.3 Het doorlopen proces

In april 2022 zijn we in Loon op Zand gestart met het opstellen van de omgevingsvisie. Wij hebben een uitgebreid participatietraject doorlopen om de wensen en ideeën van inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties mee te kunnen nemen in de visie. Het proces om tot deze visie te komen bestond uit drie hoofdstappen:

**Het ophalen van vraagstukken**
Welke trends en ontwikkelingen komen op ons af en welke vraagstukken hebben inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties voor de toekomst? Hiertoe hebben we tussen mei en augustus een interviewronde georganiseerd met beleidsmedewerkers en maatschappelijke organisaties en verenigingen. In juni en juli hielden we een online enquête voor inoners, die bijna 500



*Afbeelding 3. De opbouw van de omgevingsvisie.*

maal is ingevuld. De uitkomst van deze fase was de uitgangspuntennotitie, die in oktober 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld.

**De ideeënfase**
Vanaf oktober zijn we gestart met de ideeënfase, een creatieve fase waarin we antwoorden probeerden te vinden op de vraagstukken uit de eerste fase. Na ambtelijke bijeenkomsten organiseerden we in november en december de Omgevings-10-daagse. Via een uitgebreide campagne zijn inwoners en organisaties benaderd om deel te nemen aan 1 of meerdere bijeenkomsten. Om zoveel mogelijk doelgroepen te bereiken hebben we meerdere middelen ingezet:

- Themagerichte workshops: Wonen en onze dorpscentra, Het buitengebied, Groene, duurzame en sociale wijken, Recreatie en economie
- Bewonersavonden in de kernen: Kaatsheuvel, Loon op Zand en De Moer
- Gesprekken met inwoners op de markt in Loon op Zand en Kaatsheuvel, bij het busstation voor de Efteling, bij de supermarkt en bij de Klussen en Diensten Centrale
- Naar ouderen én jongeren toe in Buurthuis Pannehoef, de Rode Loper, Crossroads en de Kuip
- In gesprek met ondernemers tijdens de Dag van de Ondernemer en een bijeenkomst over het actieplan recreatie en toerisme
- Presentatie en in gesprek met de Kinderraad

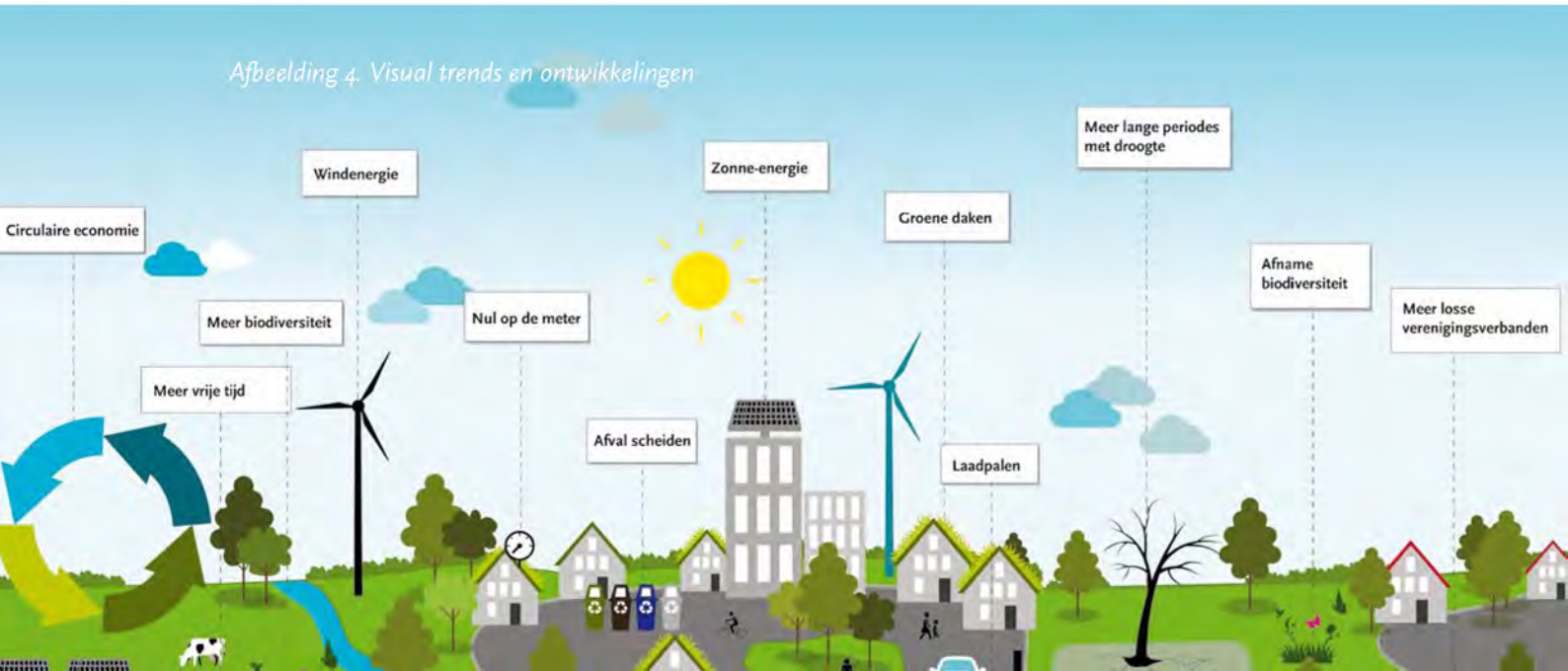
De uitkomst van deze fase is een set aan ideeën en argumenten voor en tegen deze ideeën. Daaruit hebben we een overzicht gemaakt van 'gedragen ideeën', ideeën met veel instemming draagvlak en 'dilemma's', onderdelen waar een verschil van mening over is. Deze hebben we voorgelegd aan het college en de raad van de gemeente.

**De visiefase**
Vanaf maart 2023 zijn we gestart met de visiefase. Op basis van de gedragen keuzes en dilemma's hebben we een eerste visie op hoofdlijnen opgesteld. Na de behandeling hiervan in college en raad (mei 2023) hebben we verdiepende sessies georansieerd over wonen, groene plekken, bebouwingslinten en de zonering van het buitengebied. Hiermee hebben we de visie op hoofdlijnen verder uitgewerkt in een ontwerp omgevingsvisie.

## 2.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 staan de speerpunten van de visie op hoofdlijnen benoemd. Hoofdstuk 3 gaat over de uitgangspunten voor deze visie, de vraagstukken uit de samenleving (inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties), de kwaliteiten van onze fysieke leefomgeving en de trends en ontwikkelingen die op ons afkomen. In hoofdstuk 4 staat onze visie uitgewerkt aan de hand van de verschillende speerpunten en oplossingsrichtingen. In hoofdstuk 5 gaan we in op de gebiedsgerichte uitwerking van enkele gebieden: de centra, het buitengebied met bebouwingslinten en mogelijke uitbereidingsrichtingen.

*Afbeelding 4. Visual trends en ontwikkelingen*



# 3 Onze opgaven

## 3.1 Trends en ontwikkelingen

Er is een groot aantal trends en ontwikkelingen dat zorgt voor verandering in de fysieke leefomgeving. Trends en ontwikkelingen zijn één van de drijvende krachten achter verandering en zijn daarom zeer relevant.

**De bevolking(samenstelling) verandert**
In hoofdlijnen kennen we een vergrijzing van de bevolking. Ook verandert de bevolking door nieuwe inwoners van buitenaf. Wij zijn als gemeente sterk verbonden met de regionale woningmarkt in Tilburg en Waalwijk en de woningdruk neemt daardoor ook in Loon op Zand toe. Daarnaast zijn er steeds meer eenpersoonshuishoudens (zowel jongeren als ouderen). Dit vraagt om andere woningtypes.

**De gezonde leefomgeving wordt belangrijker**
Gezondheid staat al stevig op de agenda maar wordt nog wezenlijker door de vergrijzende bevolking. Zo lang mogelijk gezond blijven door onder andere meer bewegen en een schoon milieu worden steeds belangrijker. Het meten aan de kwaliteit van de eigen omgeving (lucht, geluid) wordt steeds normaler en mensen organiseren zich vaker om een gezonde omgeving te eisen.





**De wensen van bewoners en bezoekers veranderen**
Het sociale leven verandert. De leefwereld van mensen wordt steeds groter, we worden individualistischer. Tegelijk is er meer aandacht voor goede doelen en zingeving, maar we leven in meer wisselende en lossere verbanden. Zo binden we ons minder snel aan vaste activiteiten en verenigingen. Daarmee wordt het lastiger om verenigingen draaiende te houden door een afname van vrijwilligers en bestuursleden. Het aantal jeugdleden is bij sommige verenigingen afgenomen waardoor samenwerking met andere verenigingen nodig is. De gemeente heeft veel maatschappelijk vastgoed, dat niet altijd goed benut wordt. Er ligt daarom een opgave om te komen tot goed gebruikte accommodaties waar meerdere groepen samenkomen.

In onze vrije tijd trekken we er meer op uit en dan gaat het vaker om beleving, luxe, afwisseling etc. Tegelijk is er steeds meer aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving, het groen en de wandelmogelijkheden. Dit is door de coronacrisis verder versterkt.

**De omgeving waarin we leven verandert**
Het klimaat verandert, wat leidt tot extremere weeromstandigheden, zoals hevigere onweers- en regenbuien, maar ook langere periode van droogte. Dit leidt regelmatig tot wateroverlast waarbij water slecht wordt opgenomen doordat de bodem en rioleringen overbelast zijn. De hogere temperaturen zorgen onder andere voor problemen met hittestress in stedelijke gebieden. De verandering van klimaat leidt ook tot nieuwe ziektes en plagen. Een andere trend is de teruggang in biodiversiteit.

**De economie verandert**
Door de coronacrisis is de trend van het online winkelen versneld. Dit zorgt voor veranderingen in winkelgebieden. Daarnaast worden kennis en informatie steeds een belangrijkere motor in de economie. Dit leidt tot specialisatie en netwerken op verschillende schaalniveaus, zowel lokaal, regionaal als internationaal. Veel bedrijven worden grootschaliger en automatiseren hun werkprocessen. Dat leidt ertoe dat de lokale vraag en aanbod van arbeid steeds vaker niet op elkaar aansluiten en de in- en uitgaande pendel groter wordt. Voor bedrijventerreinen zien we een ontwikkeling:
- Van monofunctionele gebieden naar multifunctionele gebieden
- Van grote panden met veel extra ruimte naar kleinschaligere werkruimten, intensiever gebruik op inspirerende en levendige locaties
- Van individuele bedrijfspanden en optimalisatie binnen de perceelgrens naar vergaande samenwerking en organisatie tussen bedrijven.

**Verandering in de vrijetijdsmarkt**
De vrijetijdsmarkt is hoog competitief geworden door de toegenomen communicatieve en fysieke mobiliteit en door het gegroeide aanbod (outlet centers, meubelboulevards, evenementen, koopzondagen, stedentrips, goedkope vliegvakanties). Die markt kent kritische consumenten die snel van voorkeur veranderen. De echte groei op die markt zit in een clustering van voorzieningen, bijvoorbeeld rond thema's als natuur, entertainment, klassieke stedelijke allure of juist stedelijke vernieuwing, gezondheid, rust en ruimte. Het besef wordt steeds groter dat voldoende en goede vrijetijdsvoorzieningen bijdragen bij aan een prettig leefklimaat, gezonde en gelukkige bewoners en een sterkere economie. Ook wordt het vrijetijds-

domein meer en meer erkend als middel om bij te dragen aan het oplossen van grotere maatschappelijke vraagstukken die invloed hebben op en bijdragen aan onze welvaart en ons welzijn.

Het aantal korte vakanties neemt toe. De afgelopen tien jaar is het aandeel korte vakanties met 75% toegenomen. Van alle vakanties in Europa is 52% een korte vakantie. De dagbesteding van een korte vakantie ligt hoger bij andere type vakanties.

**Technologie verandert onze leefomgeving**
Door de doorwerking van technologie veranderen onze leefpatronen. We werken veel flexibeler in tijd en plaats, ons koopgedrag verandert sterk, ons vrijetijdsgedrag is intensiever en gevarieerder (gericht op beleving en variatie, buitenshuis eten etc.), en ons sociale gedrag is gevarieerder (virtuele sociale netwerken zijn ook in de fysieke wereld zichtbaar).

**We bewegen ons anders**
Er is sprake van een toenemende mobiliteit. Dat geeft steeds meer druk op wegen en openbaar vervoer. Tegelijk is sprake van een revolutie in de technologie, die ervoor kan zorgen dat we ons steeds veiliger en comfortabeler kunnen verplaatsen. De komst van de elektrische fiets geeft volop kansen om het fietsgebruik (ook over grotere afstanden) verder te bevorderen. En de digitale technologie kan ervoor zorgen dat we ook vanuit huis steeds meer kunnen doen. De virtuele netwerksamenleving heeft in 2020/2021 een enorme sprong gemaakt mede door de coronacrisis. We zijn in een jaar tijd gewend geraakt aan vele vormen van virtuele bijeenkomsten, en voor een deel zal dat ook zo blijven. Dit heeft ongetwijfeld fysieke gevolgen. De aard van de gevolgen is nog niet duidelijk. Het meest voor de hand liggend is dat mobiliteitspatronen en onze ontmoetingen gevarieerder worden.

**Het landelijke gebied verandert**
Het landelijk gebied verandert steeds meer in een multifunctioneel leef- en werkgebied. Het aantal landbouwbedrijven neemt al decennia met ongeveer 3% per jaar af en op vrijkomende locaties ontstaan nieuwe functies of wordt gewoond. Ondernemers, burgers en maatschappelijke organisaties komen dichter op elkaar te zitten. Daarnaast spelen allerlei veranderingen die steeds meer invloed krijgen op het aanzien van het landelijk gebied. Denk aan de energietransitie, waar de opwek van duurzame energie door windmolens en zonnevelden invloed heeft op het aanzien van het landelijk gebied.

**De landbouw verandert**
De landbouw ontwikkelt zich al enkele decennia in twee richtingen. Enerzijds is er een trend naar schaalvergroting en specialisatie. Anderzijds is er een trend naar verbreding en diversificatie. Afgelopen jaren is er een toenemende aandacht voor vormen van kringlooplandbouw en natuurinclusieve landbouw.

## 3.2 Maatschappelijke opgaven

Voor het opstellen van deze visie op hoofdlijnen hebben we een uitgebreid participatietraject doorlopen (zie ook "2 Toelichting op de Omgevingsvisie" op pagina 11). Uit deze gesprekken en bijeenkomsten zijn vraagstukken naar voren gekomen, die inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties belangrijk vinden.









Afbeelding 5. Kwaliteiten Loon op Zand

## 3.3 Regionaal of bovenlokaal beleid bij de omgevingsvisie

De gemeente staat natuurlijk niet op zichzelf. In de eerste plaats is de gemeente gebonden aan instructieregels van Rijk en Provincie. In de tweede plaats maakt de gemeente allerlei regionale afspraken in het Regionale woningbouwprogramma, het RPB (Regionale programmering bedrijventerreinen), de RES (Regionale Energiestrategie) et cetera. Ook vinden er steeds vaker gebiedsprocessen plaats onder regie van het Rijk en de provincie, zoals het geval is bij de GGA-gebieden (zie volgende pagina). Voor een kleine gemeente als Loon op Zand is samenwerken in bovenlokaal verband belangrijk, omdat we de kennis van andere overheden goed kunnen gebruiken. Tegelijk zijn we in deze trajecten wel mede afhankelijk van wat andere overheden willen. Hoewel de speelruimte voor een gemeente in deze trajecten altijd kleiner is dan in eigen beleidstrajecten, heeft de gemeenteraad hierin uiteindelijk wel de laatste stem. Stukken die door de gemeenteraad zijn vastgesteld worden in principe meegenomen in de omgevingsvisie. De omgevingsvisie vormt een strategisch kader op basis waarvan de gemeente haar inbreng levert in (boven)regionale trajecten.

Op basis van provinciaal beleid maken we afspraken over de volgende onderwerpen:

- Het woningbouwprogramma. Deze afspraken zijn gebaseerd op de provinciale prognoses en regionale woningbehoefteonderzoeken. Sinds maart 2023 is daar de regionale woondeal bijgekomen. Op basis daarvan moeten we als gemeente meer woningen programmeren (130%). Voor nieuwe woningbouwplannen geldt een verdeling van de woningbouw: 30%

sociale huur, 40% betaalbaar en 30% vrije sector.
- Bedrijventerreinen.. Voor het realiseren van nieuwe bedrijventerreinen moet er sprake zijn van een concrete vraag.
- Rood met groen. Er is een regionaal afsprakenkader voor kwaliteitsverbeteringen in het landschap bij nieuwe woningbouwontwikkelingen.
- Kantoren en verblijfsaccommodaties. Ook voor de ontwikkeling van nieuwe kantoren en verblijfsaccommodatie zijn regionale afspraken gemaakt.

**Stedelijke Regio Breda Tilburg**
Afgelopen jaren vindt er visievorming plaats op de schaal van de SRBT (Stedelijke Regio Breda Tilburg). Deze samenwerking is ontstaan vanuit de twee steden, was eerst vooral economisch van aard, maar is daarna benut om een stevige positie te verkrijgen in de landelijke verstedelijkingsopgave en mobiliteitstransitie. Er ligt inmiddels een SRBT-ontwikkelstrategie. Doel is dat deze strategie de komende tijd wordt verrijkt, ook voor een aantal onderwerpen die in het landelijk gebied spelen zoals het ontwikkelen van een dorpenstrategie, met name gericht op leefbaarheid.

**Gebiedsgerichte Aanpak (GGA)**
Vanuit provinciaal beleid komt het werken aan de GGA-gebieden op ons af. De Gebiedsgerichte Aanpak (GGA) heeft als doel de natuurwaarden van Natura 2000-gebieden te herstellen en negatieve effecten op de natuur te verminderen. Er zijn twee GGA's waar we in ons beleid rekening mee moeten houden, te weten de Loonse en Drunense Duinen en de Langstraat.

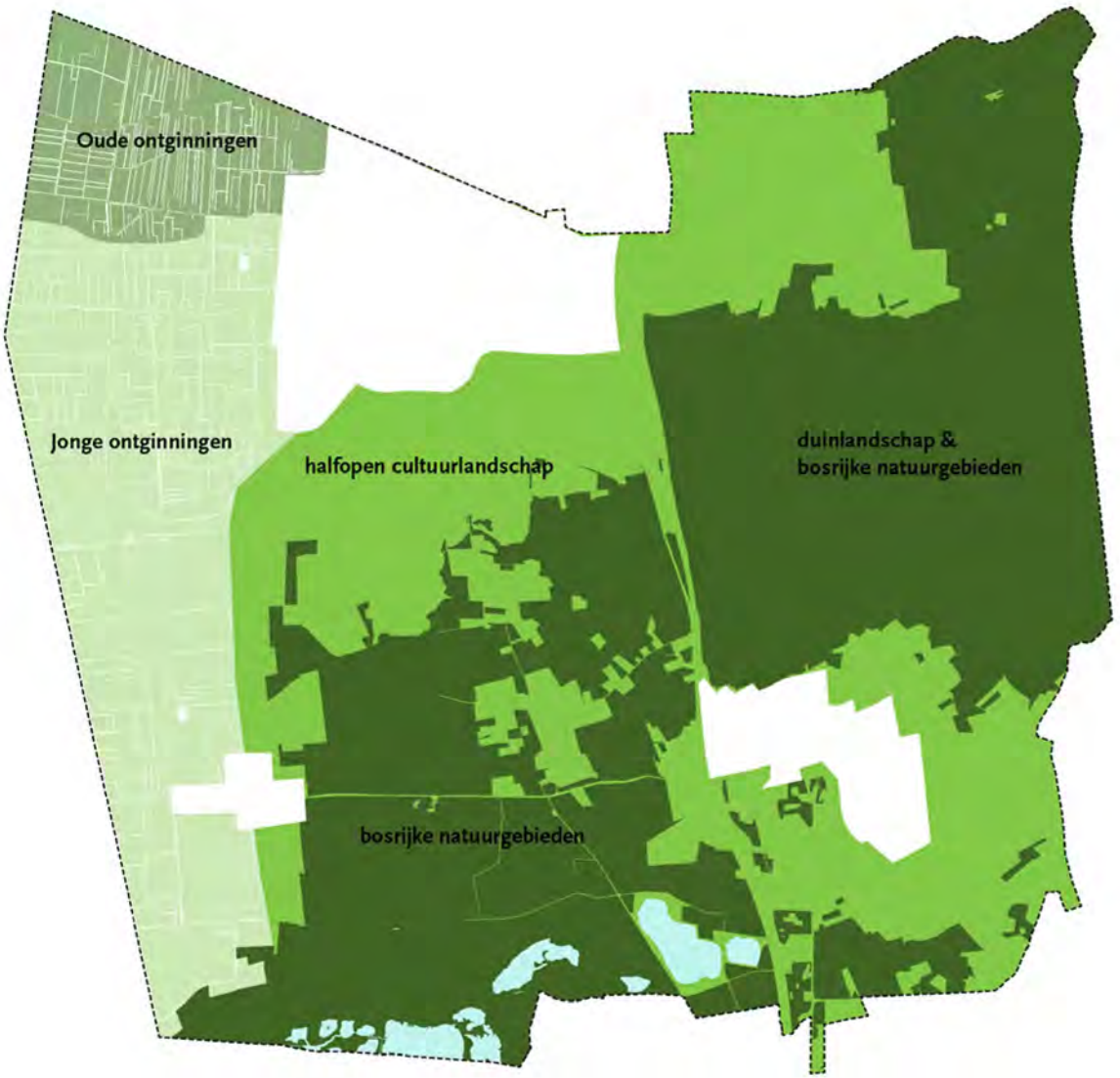
## 3.4 Kwaliteiten van onze gemeente

De gemeente Loon op Zand kent vele kwaliteiten. Met name het buitengebied kent bijzonder natuurgebieden en cultuurhistorie. Meerdere natuurgebieden zijn beschermd en kennen bijzondere natuurwaarden. Hieronder gaan we kort in op de ontstaansgeschiedenis van de gemeente, de algemene kenmerken per gebiedstype, gevolgd door bijzondere plekken in het buitengebied. Daarna gaan we nader in op de opbouw, de kenmerken en kwaliteiten van de dorpskernen.

### 3.4.1 Het landschap
De gemeente Loon op Zand ligt in het uitgestrekte dekzandlandschap in het midden van de provincie Brabant. Loon op Zand kent een gevarieerd zandlandschap. Op de hoogtekaart is goed te zien dat het landschap in hoogte afloopt van het zuidoosten naar het noordwesten. Hierdoor is er een sterk gradiënt (hoogteverschil). De ontstaansgeschiedenis van de dorpen is zeer gevarieerd. Loon op Zand ligt midden in het zandlandschap, terwijl Kaatsheuvel is ontstaan in het landschap van de turfwinning. Ook De Moer is een ontginningsdorp.

Het landschap rond Loon op Zand is gevormd na de laatste ijstijd toen de wind vrij spel had en een dikke laag zand op het toen nog kale landschap afzette. Het resultaat was een golvend zandlandschap. In dat zandlandschap sneden zich beken in om het regenwater af te voeren. Loon op Zand ligt in dit zandlandschap

Loon op Zand was een belangrijke plek. Het lag langs een oude handelsroute en de ligging van het kasteel, dat in 1383 werd gebouwd, gaf een verdere impuls aan de ontwikkeling van het dorp.




*Afbeelding 6. Landschappen gemeente Loon op Zand*

Rond Loon op Zand vinden we oude bouwlanden, gronden die eeuwenlang zijn bemest en daardoor een goede bodemvruchtbaarheid kennen. Loon op Zand ligt aan de rand van het Nationaal Park Loonse en Drunense Duinen. Het ontstaan van de nu waardevolle zandverstuivingen is waarschijnlijk een combinatie geweest van overbegrazing of het plaggen van de heide. Ook de verlaging van de grondwaterstand als gevolg van de turfwinning en het kapotrijden van wegen heeft daarna waarschijnlijk bijgedragen aan de verstuivingen. Het middeleeuwse dorpje Westloon is bedolven onder het zand. De Loonse en Drunense Duinen zijn het grootste restant zandverstuivingen van Nederland en vormen een uniek natuur- en recreatiegebied. Het verstoven zand heeft geen goede bodem kunnen vormen en bestaat daarom nog altijd uit bos, heide en stuifzanden. De stuifzandgebieden zijn nog van een hoge aardkundige waarden, omdat er nog steeds actieve stuifzandprocessen aanwezig zijn. Veel delen van de bossen bestaan uit naaldbomen. Richting de voormalige nattere heidegronden komen meer loofbomen voor.

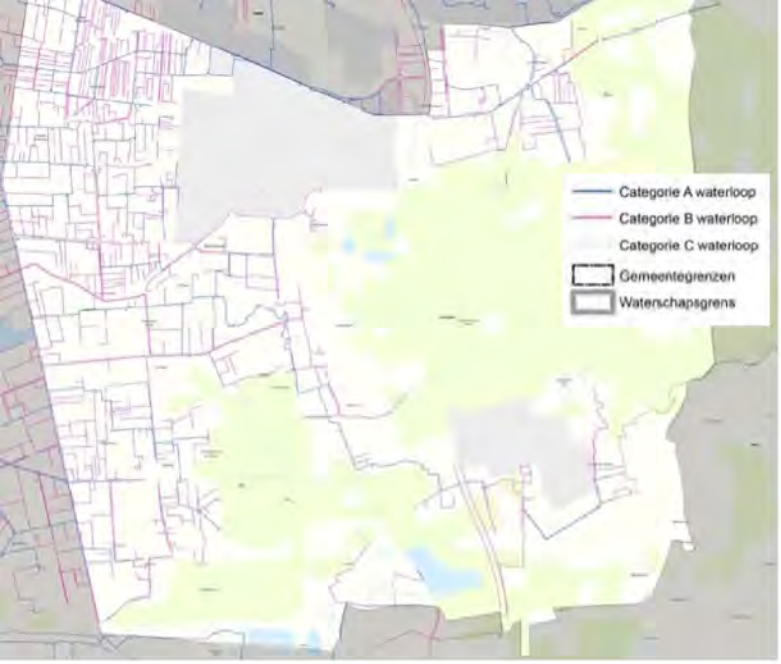
Een groot deel van de westelijke zijde van de gemeente bestond uit slecht ontwaterde gebieden, waar uitgestrekte veengebieden zijn ontstaan. Vanaf de 15e eeuw is hier de turfwinning op gang gekomen. Na de turfwinning is het gebied stap voor stap in gebruik genomen door de landbouw. In het voormalige turfwinningslandschap zijn routes aangelegd waarlangs de latere bebouwingslinten zijn gegroeid. Door de ingebruikname van dit landschap is het cultuurlandschap ontstaan dat we nu kennen. Het verkavelingspatroon is te herkennen aan de smalle strookverkaveling met sloten en heggen die overwegend voor grasland gebruikt worden. Uit een aantal van deze oude bebouwingslinten in Kaatsheuvel ontstaan.

Aan de zuidwestkant van de gemeente is eveneens sprake geweest van turfwinning. Hier is al in de 14e eeuw langs een kruispunt van wegen De Moer ontstaan. Dit bleef echter lange tijd een kleine verzameling boerderijen. Het veengebied is hier ook niet direct voor de landbouw ontgonnen. Lange tijd bestond dit gebied uit natte heidegronden. Vanaf de 20e eeuw is een deel van het gebied meer grootschalig en planmatig ontgonnen. Dit leidde tot een veel rechtlijniger landschap. Het gebied is vrij open, alleen langs de wegen zijn bomenrijen te vinden. Tegen het natuurgebied Huis ter Heide is het landschap wat kleinschaliger met meer bosschages. De weides en bouwlanden worden veelal begrensd door smalle sloten. Dit worden de jonge ontginningen genoemd.

Veel van de ontginningen buiten de oude bouwlanden en de turfgebieden ten behoeve van de landbouw pas veel later op gang gekomen. Eerst bestonden deze ontginningen nog uit kleine individuele ontginningen, waaromheen ook bosjes, houtwallen en stukken heide bleven bestaan. De wegen volgen hier de contouren van het landschap en zijn daarom kronkelig. Dit zijn de halfopen ontginningen.

### 3.4.2 Watersysteem

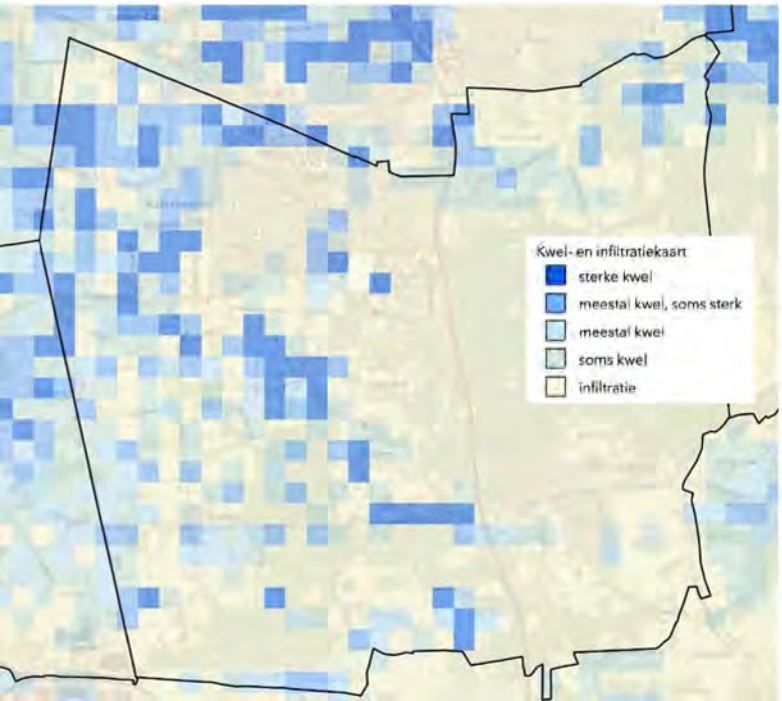
De gemeente Loon op Zand maakt deel uit van twee watersystemen, het watersysteem van de Donge en de Dommel. Het buitengebied ten oosten van Loon op Zand watert richting het oosten af waarna het uiteindelijk in de Zandleij terecht komt. Het gebied ten noorden van de Loonse duinen watert af richting Waalwijk. Het gebied ten westen van de Loonse duinen watert af richting het westen. Op de hogere zandgronden zijn maar weinig waterlichamen te vinden in de vorm van sloten en greppels te vinden. Daarnaast staat in veel




*Afbeelding 7. Watersysteemkaart gemeente Loon op Zand*



*Afbeelding 8. Kwel en infiltratie (bron: Provincie Noord-Brabant)*




greppels niet permanent water, omdat veel water makkelijk kan infiltreren. In de jonge en oude ontginningsgebieden zijn veel meer smalle sloten te vinden. Deze sloten zorgen ervoor dat het grondwater op het gewenste peil blijft voor de agrarische activiteiten in het gebied. Op de zandgronden zijn enkele schijnwaterspiegels te vinden. Dit zijn de vennen die zich hebben ontwikkeld doordat er lokaal in de bodem een ondoordringbare laag ligt. Dit kunnen oerbanken of een laag leem zijn die er ooit is afgezet.

Vanuit Loon op Zand liep er oorspronkelijk 1 beekloop door het zandgebied van Loon op Zand, de Blauwloop. De Blauwloop is echter bij de aanleg van de Molenwijk in Loon op Zand uit gebruik genomen. Intussen loopt er een initiatief om de Blauwloop in ere te herstellen.

**Kwel en inzijging**

In het grootste gedeelte van de gemeente vindt inzijging van water plaats, omdat de zandgronden ervoor zorgen dat regenwater makkelijk kan infiltreren. Op meerdere plekken komt daarnaast kwel voor. De meeste kwel komt voor in het noordwesten van de gemeente, maar daarnaast zien we kwel ten zuiden van Kaatsheuvel, de Bergstraat en bij het Leikeven.

**Waterbuffering**

In de gemeente hebben we nu geen regionale waterbergingsgebieden. Wel zijn er meerdere gebieden aangewezen als te 'reserveren waterberging'. De grootste gebieden zijn te vinden tussen de Loonse Duinen en Huis ter Heide, ten zuiden van Huis ter Heide bij Leikeven.

### 3.4.3 Groenstructuren

De groenstructuren in het buitengebied bevinden zich zowel op de hoge als lage delen van de gemeente, waardoor er droge en natte natuur te vinden is. De droge natuur is op de hogere zandgronden te vinden, zoals de Loonse duinen en Huis ter Heide. Hier zijn zandverstuivingen, droge heidevelden, (naald)bossen en kruidenrijke graslanden te vinden. Met name de zandverstuivingen zijn landschappen die nog zelden in Europa voorkomen en waar de wind vrij spel heeft. Deze gebieden hebben de potentie om van hoge natuurwaarden te zijn, als er variatie is in de ruimtelijke gradiënt in vochthuishouding en successiestadia. In de natte natuur zijn vochtige heidevelden en vennen te vinden. Dit type natuur is in de gemeente te vinden op plekken waar het grondwater dicht bij het maaiveld staat en kwel aanwezig is.

In de rest van het buitengebied zijn voornamelijk bomenrijen langs wegen te vinden. Daarnaast zijn er op verschillende plekken kleine bospercelen. Op enkele plekken in het buitengebied zijn houtwallen tussen de agrarische percelen te vinden, waardoor die plekken een kleinschaliger karakter krijgen.

### 3.4.4 Bijzondere kwaliteiten in het buitengebied

**Loonse en Drunense Duinen**

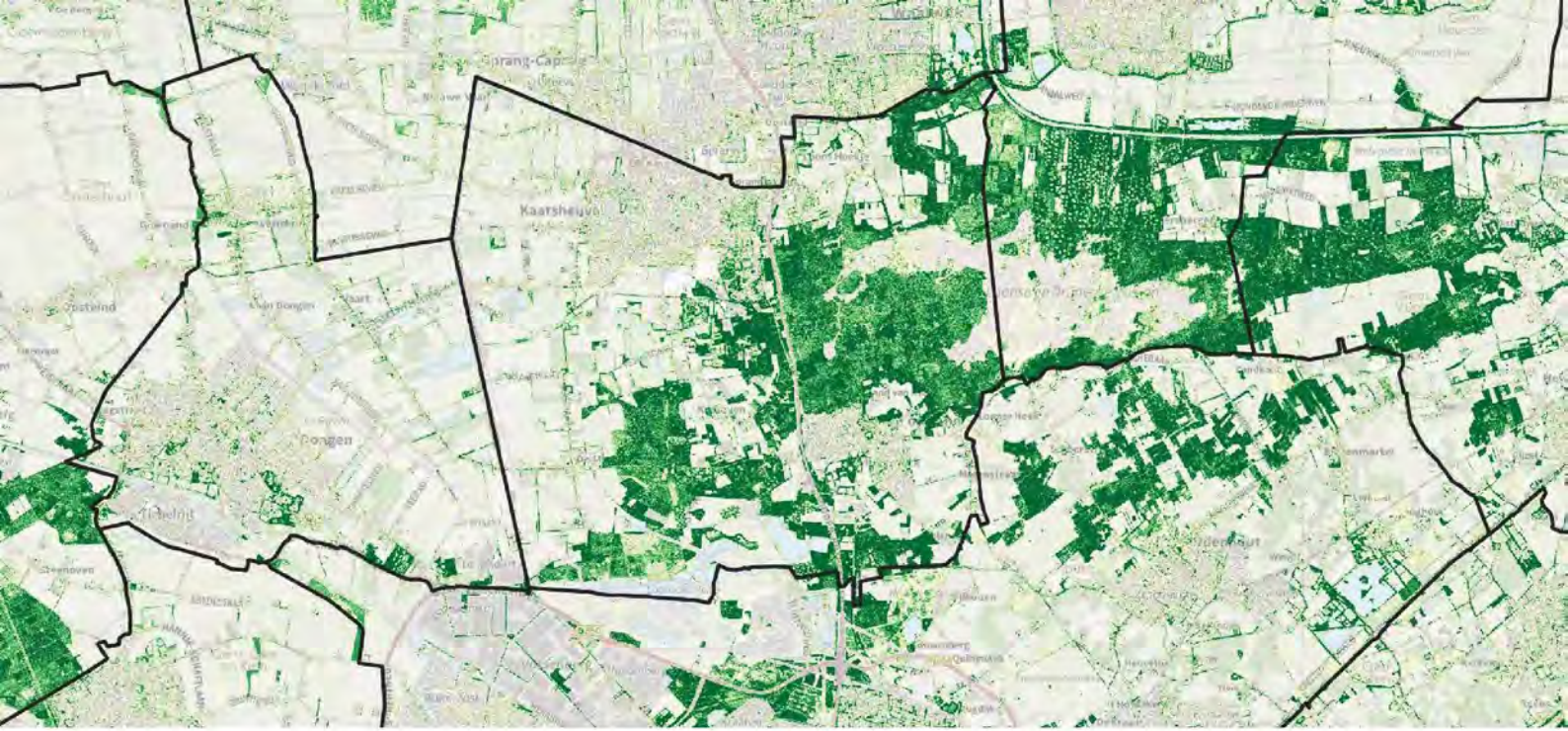
De Loonse en Drunense Duinen vormen een uniek natuurgebied. Het is met 270 hectare aan stuifzand een van de grootste stuifzandgebieden van Europa. Het verstoven zand heeft geen goede bodem kunnen vormen en bestaat daarom nog altijd uit bos, heide en stuifzanden. De stuifzandgebieden zijn nog van een hoge aardkundige- en ecologische waarden, omdat er nog steeds actieve stuifzandprocessen aanwezig zijn. Veel delen van de bossen bestaan uit naaldbomen. Richting de voormalige nattere heidegronden komen meer loofbomen voor. Door de schrale voedselarme omstandigheden van het stuifzand komen er veel bijzondere zeldzame soorten planten, insecten en reptielen voor.

**Huis ter Heide**

Het andere grote natuurgebied in de gemeente is Landgoed Huis ter Heide. Dit gebied is ontstaan doordat in de 15de eeuw het gebied is afgegraven voor de turfwinning. Op het afgegraven gebied ontstond vervolgens een heidegebied wat de naam kreeg "de Groote Bodem". In de 19de eeuw is er de langgevelboerderij "Het Bodemhuis" gebouwd en is er begonnen de gronden geschikt te maken voor landbouw. Door de groeiende vraag naar naaldhout is het landbouwgebied uiteindelijk omgevormd naar een productiebos met naaldhout. Het Bodemhuis is na de laatste bewoners langzaam vervallen en uiteindelijk gesloopt. Het landgoed is nu vooral een aantrekkelijk natuurgebied waar recreanten op af komen, doordat het een rustig en veelzijdig gebied is. Er zijn droge bosgebieden en natte gebieden met heide en vennen, zoals het Leikeven. Dit zorgt voor een grote diversiteit aan vogels.

**Landschapspark Pauwels**

Landschapspark Pauwels is een gebied met een omvang van ongeveer 6.500 hectare, dat ligt ingeklemd tussen de noordelijke stadsrand van Tilburg en Nationaal Park De Loonse en Drunense Duinen. Aan de westkant wordt het gebied globaal




*Afbeelding 9. Aanwezige groengebieden en groenstructuren (bron: RIVM, 2020)*



begrensd door De Moer en in het noordwesten Kaatsheuvel. Aan de oostkant wordt het gebied globaal begrensd door de N65, de Leemkuilen en Biezenmortel. Het park is vernoemd naar Paulus I van Haastrecht die heer was van heerlijkheid Loon op Zand.

Landschapspark Pauwels bevat verschillende historisch-geografische landschappen, met specifieke eigenschappen, kenmerkend voor de overgang tussen het Brabantse zandgebied en de (voormalige) veenlandschappen. Hierbinnen zijn halfopen agrarische landschappen, natte natuurgebieden die gevoed worden door kwelwater afkomstig van de Loonse en Drunense Duinen en meerdere bospercelen en heidevelden op drogere zandgronden. Het landschapspark is al aantrekkelijk om te recreëren, maar heeft de potentie om een aaneengesloten recreatiegebied te worden, waar ook ruimte is voor andere functies, zoals water, duurzame landbouw en biodiversiteit.

Zie ook: "Afbeelding 27. Masterplan Pauwels (bron: Strootman Landschapsarchitecten)" op pagina 66

**Het Witte Kasteel**

Het Witte Kasteel is als woontoren gebouwd in 1383 door Paulus van Haastrecht, heer van de Heerlijkheid Loon op Zand. In de loop der eeuwen hebben er meerdere aanpassingen en uitbreidingen plaatsgevonden. Het landschap rondom het kasteel maakt onlosmakelijk deel uit van het kasteel, omdat deze in samenhang zijn ontwikkeld

en ook nog heel herkenbaar zijn. Belangrijke elementen zijn naast het kasteel zelf het grachtensysteem, de lanen en verdere historische beplanting, de landschappelijke openheid van het geheel en de heldere begrenzing van het ingerichte landschap en de Maliebaan. Ook de kerk maakt deel uit van dit landschap, het is in samenhang met het kasteel ontwikkeld.

**Landgoed Plantloon**
Landgoed Plantloon is een landgoed ten noorden van de Loonse en Drunense Duinen. Het landgoed is volgens de Engelse landschapstijl ingericht met fraaie lanen, loofbossen, hoeves en weilanden met houtwallen. Langs de lanen staan eiken- en beukenbomen. De beuken zijn hele mooie statige bomen die het landgoed allure geven. De afwisseling tussen bossen en landbouwgronden is aantrekkelijk voor verschillende dieren. Op het landgoed is ook een overblijfsel van de turfhistorie van de omgeving terug te zien, door een oude turfvaart.

**Linten structuur van Kaatsheuvel als onderdeel van de Langstraat**
Kaatsheuvel is ontstaan uit de turfwinning. Na de turfwinning zijn er bebouwingslinten ontstaan dwars op de ontginningsrichting. Enkele van de bebouwingslinten staan aan de basis van de latere stedelijke ontwikkeling van Kaatsheuvel. De linten in Kaatsheuvel staan niet op zichzelf. Ze vormen één van de 'lange straten' van de Langstraatregio. Het ontstaan van deze lange lijnen hangen samen met het karakteristieke slagenlandschap. De vorm van de straten hebben dus hun oorsprong liggen in het regionale landschap.

Een deel van de linten ligt in het slagenlandschap, met smalle slootjes en langgerekte kavels. Langs lange lijnen is het veengebied vanaf de middeleeuwen ontgonnen, hier zijn de producten van het land naar de markten vervoerd én zijn de oudste bebouwingen terug te vinden. De zuidelijke linten (Marktstraat, Gasthuisstraat) zijn gelegen op een overgangslandschap: het landschap gelegen tussen het veen en de Loonse en Drunense duinen. Op die overgang ontstond een halfopen coulisselandschap met bosjes, vennen, houtwallen, bomenlanen, oude bouwlanden en weides. Hier zijn de wegen bochtig, in plaats van rechte lijnen.




*Afbeelding 10: Bouwjaar panden kaatsheuvel (bron: https://parallel.co.uk/netherlands)*



*Afbeelding 11. Bouwjaar panden Loon op Zand (bron: https://parallel.co.uk/netherlands)*

### 3.4.5 De dorpen

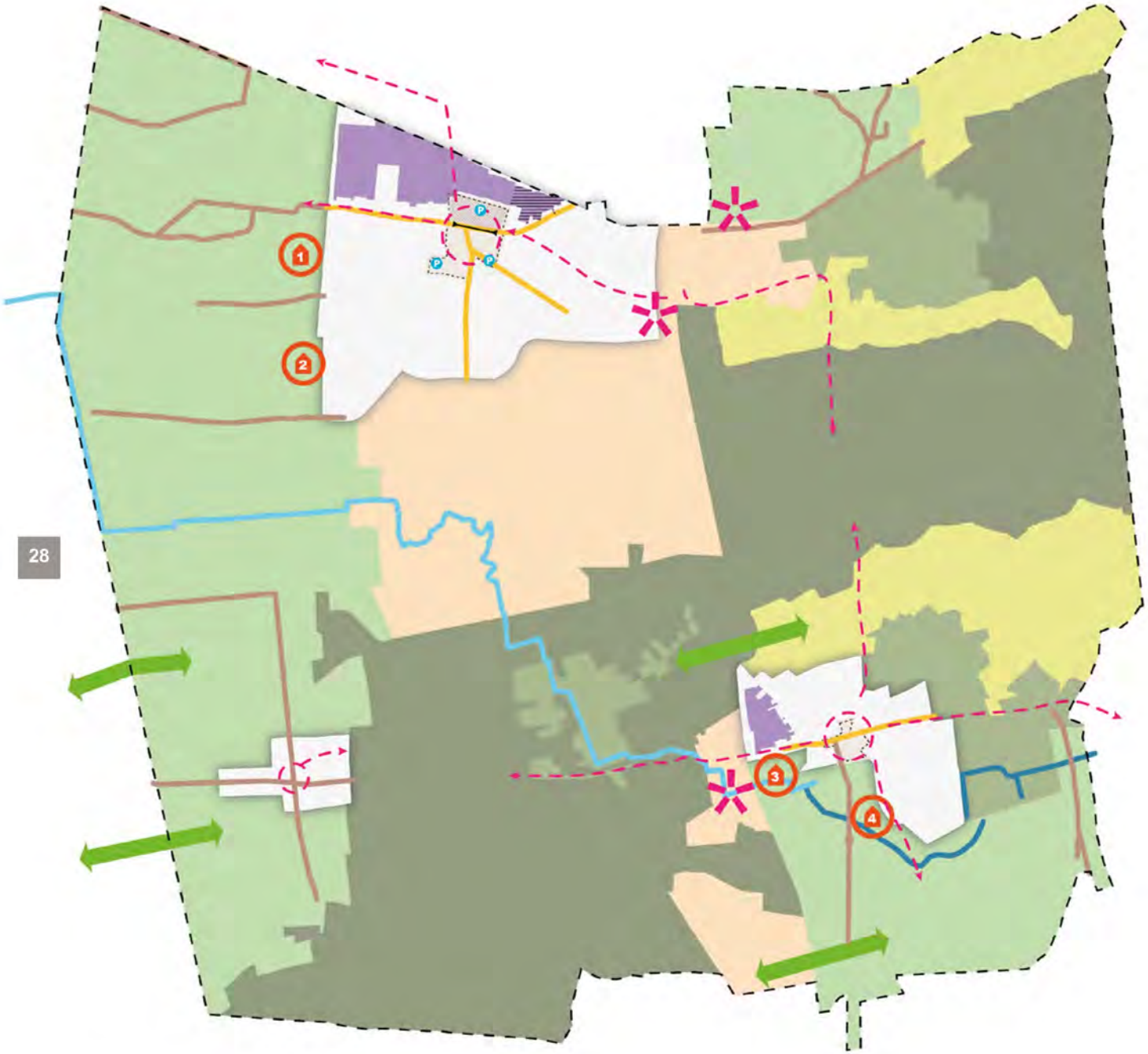
**Kaatsheuvel**
Kaatsheuvel is uit meerdere dorpslinten ontstaan. Waar deze linten samenkwamen is het centrum van het dorp gegroeid. Typerend voor de oude linten is dat deze op de grenzen van drie verschillende landschapstypen liggen. Het westelijke lint van de Rechtvaart-Antoniusstraat-Hoofdstraat-Roestenbergstraat-Vaartstraat vormde de ontginningsas van de oude ontginningsgronden. Richting de jonge ontginningsgronden naar het zuiden liggen de ook de jongere linten, namelijk de Gasthuisstraat en de Marktstraat. Het oostelijke deel van het dorp bestaande uit de wijk de Horst heeft een groen karakter dat aansluit op de bossen van de Loonse en Drunense Duinen. Kaatsheuvel maakt ook onderdeel uit van de Langstraat. Dit is een gebied tussen Den Bosch en Geertruidenberg. De Langstraat was een lange dijk langs moerasgebieden die bescherming moest bieden tegen hoogwater na de St. Elisabethsvloed.

**Loon op Zand**
Het dorp Loon op Zand is ontstaan langs twee belangrijke verbindingswegen, de noord-zuid verbinding tussen de bisschopsteden Utrecht en Luik en de oostwest verbinding tussen Antwerpen via Breda naar Vught en 's-Hertogenbosch. Loon op Zand is een gehucht dat in de loop der jaren gegroeid is tot het dorp zoals we het nu kennen. Het dorp heeft een groen karakter. Het ligt in het Hoevenlandschap tegen het bos van de Loonse en Drunense duinen aan. De wijken van Loon op Zand zijn aanmerkelijk groener dan die van Kaatsheuvel.

**De Moer**
De Moer is ook ontstaan doordat twee oude linten elkaar kruiste. Deze linten zijn ontstaan bij de ontginning van de toen nog 'woeste gronden', en bevinden zich nu in het jonge ontginningslandschap. Aan de andere kant ligt het dorp ook tegen de bossen van het natuurgebied Huis ter Heide aan.



*Afbeelding 12. Bouwjaar panden De Moer (bron: https://parallel.co.uk/netherlands)*




*Afbeelding 13. Visiekaart Loon op Zand 2040*

**Legenda:**




# 4 De visie

In dit hoofdstuk beschrijven we de visie per speerpunt. Voor de achtergronden bij deze speerpunten verwijzen we u naar de uitgangspuntennotitie. De uitgangspuntennotitie kunt u vinden op www.loon-opzand2040.nl of via deze link.

Per speerpunt beschrijven we:

- **Onze visie:** welk resultaat willen we bereiken?
- **Onze doelstellingen:** waarmee we laten zien hoe we de doelen gaan bereiken
- **Oplossingsrichtingen en beleidskeuzes:** welke keuzes maken we om de doelen en ambities te halen?

**Onze sectorale doelen**

We hebben veel sectorale doelen gesteld voor 2040, die in de verschillende speerpunten terugkomen. We noemen er een aantal:

- We willen zo veel mogelijk voor iedereen een passende woning bij elke levensfase. Dit doel komt terug onder de speerpunten 'duurzame groene dorpen, toekomstbestendige centra en in het all inclusive landschap (bebouwingslinten)'.
- We willen dat in 2030 ongeveer 20% van alle gebouwen op een duurzame manier verwarmd wordt. Vóór 2050 moeten alle gebouwen aardgasvrij zijn en duurzaam verwarmd worden. Dit doel komt terug onder het speerpunt 'duurzame groene dorpen'.
- We willen het erfgoed behouden, herkenbaar en beleefbaar maken voor onze inwoners en bezoekers. Dit doel komt terug onder de speerpunten 'duurzame groene dorpen, recreatief profiel verbreden en het all inclusive landschap'.









*Afbeelding 14. Klimaatbestendige parkeeroplossingen*

## 4.1 Duurzame groene dorpen

### 4.1.1 Onze visie

We hebben in de toekomst aantrekkelijke groene woongebieden, waar inwoners op lange termijn prettig kunnen (blijven) wonen in een passende woning. We proberen de gewenste woningvoorraad in eerste instantie zoveel mogelijk binnen de bestaande bebouwde kom te bereiken. Bij uitbreiding kiezen we voor een sterke relatie met het landschap. Onze wijken zijn aangepast aan de veranderingen in het klimaat en stimuleren inwoners tot gezond gedrag. Onze wijken maken sociale ontmoetingen en beweging mogelijk. Sociale problemen zijn onder controle en verschillende (doel) groepen weten elkaar te vinden. We hebben het cultuurhistorisch erfgoed behouden en dit draagt bij aan een sterkere identiteit van onze gemeente.

*Onze ambities zijn:*

- *Onze wijken zijn groen, klimaatbestendig, veilig en toegankelijk*
- *Energieneutraal zijn in 2050*
- *We willen voor iedereen een passende woning bij elke levensfase*
- *We willen het erfgoed behouden en herkenbaar en beleefbaar maken voor onze inwoners en bezoekers*

### 4.1.2 Onze doelstellingen

Om duurzame en groene woongebieden te creëren willen we de openbare ruimte in onze wijken verbeteren. In algemene zin willen we in de meer stenige wijken meer groen creëren om op termijn aangepast te zijn aan de veranderingen in het klimaat (klimaatadaptief). Daarnaast willen we in alle wijken de kwaliteit van het groen verbeteren. Ook willen we straten, speelplekken en pleinen meer inrichten als plekken waar je wil verblijven. We streven naar mooie groene plekken waar mensen van alle leeftijden graag komen. Het worden multifunctionele beweeg- en ontmoetingsplekken. We willen in bestaande wijken vaart maken met de energietransitie. Voor energieopwekking en (grootschalige) nieuwbouw hebben we in het buitengebied relatief weinig ruimte. Daarom zetten we extra in op het verduurzamen van de bestaande wijken. Onze wijken worden mooier, gezonder, duurzamer en gevarieerder. Tenslotte willen we op termijn voldoende woningen, passend bij de behoefte in onze kernen. Voor een deel zetten we in op herstructurering en inbreiding. Waar dit nodig is voor de diversiteit van onze woningvoorraad en om voldoende woningen te hebben, geven we ruimte voor uitbreiding.








Bron: Google Street View www.google.nl/maps



*Afbeelding 15. Biodiversiteit en multifunctionaliteit van groene plekken*

*Onze doelstellingen zijn:*

- *Het vergroten van de kwaliteit van het bestaande groen met meer vaste planten en soorten die goed zijn voor insecten (biodiversiteit).*
- *Groen geschikt maken voor klimaatbestendige maatregelen tegen wateroverlast, droogte en hitte*
- *Voldoende ruimte voor groen en water bij herstructureringen*
- *Het verduurzamen van woningen*
- *Inpassen van nieuwe elementen*
- *Vernieuwen van een deel van het woningaanbod om meer variatie in het aanbod te realiseren en het aandeel levensloopbestendige woningen te vergroten.*
- *Meer focus op inbreiden en herstructurering.*
- *Uitbreiding van de dorpen voor woningbouw en versterken van het landschap gaat gelijk op.*
- *We verankeren herkenbare cultuurhistorische kwaliteiten in onze ruimtelijke ontwerpen.*

### 4.1.3 Oplossingsrichtingen en beleidskeuzes

Hieronder geven we voor elke doelstelling aan wat onze oplossingsrichtingen of beleidskeuzes zijn.

**Het vergroten van de kwaliteit van het bestaande groen met meer vaste planten en soorten die goed zijn voor insecten (biodiversiteit)**

We kiezen ervoor om bestaande groenstructuren met meer kwaliteit in te richten. Omdat dit geld kost zullen we keuzes moeten maken. Daarom maken we in ons beleid een duidelijke koppeling met het halen van andere doelen, zoals het maken van multifunctionele beweegplekken, het tegengaan van wateroverlast en hitte. Tenslotte sturen we het gebruiken van plantensoorten, die zorgen voor meer biodiversiteit aan m.n. insecten. Om slagkracht te krijgen maken we ruimte voor burgerinitiatieven om de inrichting van het groen en het beheer ervan mee vorm te geven of over te nemen. Bij de aanleg of het veranderen van het beheer van groen zoeken we ruimte voor de aanleg van eenvoudige onverharde paden om de wandelen of te struinen, zodat het groen meer dan nu bijdraagt aan het wandelnetwerk binnen de kernen.

Zie ook "Realiseren van multifunctionele sport-, beweeg en ontmoetingsplekken in de openbare ruimte voor onze inwoners" op pagina 50 en "Laagdrempelige ontmoetingsplekken in de wijken creeeren voor kwetsbare en minder mobiele doelgroepen" op pagina 33.

**Groen geschikt maken voor klimaatbestendige maatregelen tegen wateroverlast, droogte en hitte**

We willen een klimaatbestendige gemeente worden, waarbij wateroverlast bij hevige regenbuien wordt voorkomen en inwoners goed kunnen functioneren als er langere periodes van droogte en hitte zijn. Routes met bomen vormen schaduwrijke routes, die in hete periodes voorzieningen bereikbaar houden, ook voor meer kwetsbare groepen. In ons beleid kiezen we ervoor om meer bomen te planten. Bij herinrichting van wegen of afkoppelingsprojecten om regenwater van de riolering af te koppelen, zoeken we naar ruimte om bomen te planten in de straten. Met name op routes richting het centrum of andere voorzieningen zullen we hierop sturen bij nieuwe plannen. Extra openbaar groen wordt gebruikt om hemelwater op te vangen waardoor het stedelijke watersysteem minder wordt belast. De inrichting van plantsoenen en parken is maatwerk, maar ook daar kiezen we voor meer bomen als deze nu nog een beperkt

**INTERMEZZO:**

**Vergroenen van de openbare ruimte**

- Ecologische groenbeheer, groenadoptie voor buurtinitiatieven
- Stimuleren van geveltuinen of groene gevels
- Aanpassen van wegen om groene verbindingen te maken
- Herstructurering in combinatie met groenaanleg
- Aanleg van bomenrijen in straten
- Vergroenen van pleinen













oppervlakte in beslag nemen. Naast meer ruimte voor waterberging willen we ook de gemengde riolering vervangen voor een gescheiden stelstel in wijken waar dat nog niet zo is.

**Voldoende ruimte voor groen en water bij nieuwbouw en herstructureringen**

Bij nieuwe woningbouwprojecten willen we dat er bij het begin van het ontwerp ruimte wordt gecreeerd voor openbaar groen en water. In de basis stellen we dat minimaal 20% van de oppervlakte van een nieuwbouw- of herstructureringslocatie moet bestaan uit openbaar groen en water. Dit draagt bij aan de leefbaarheid in de wijk en we willen hiermee voorkomen dat achteraf te weinig ruimte is gepland voor openbaar groen en/of water. Maar we staan ook open voor maatwerkoplossingen, zoals geveltuinen en groene gevels. Met name bij herstructureringen is niet altijd ruimte om te komen tot 20% openbaar groen en water. Met creatieve middelen kan een gebied toch vergroend worden. Daarnaast moet bij een nieuwbouwontwikkeling of herstructurering rekening gehouden worden met de doelen die we stellen voor duurzame groene dorpen. Zie hiervoor "4.1.1 Onze visie" op pagina 31.

**Het verduurzamen van woningen**

We willen dat in 2030 ongeveer 20% van alle gebouwen op een duurzame manier verwarmd wordt (transitievisie warmte). Vóór 2050 willen we dat alle gebouwen duurzaam verwarmd worden. Dit geldt voor zowel woningen als bedrijfsgebouwen en maatschappelijke gebouwen. Hiermee bedoelen we dat geen aardgas meer in de gemeente gebruikt zal worden voor de verwarming, warm (tap) water en om te koken.

We gaan niet onze hele gemeente in één keer aardgasvrij maken. Dit willen we per buurt doen. Gebouwen in het buitengebied laten we op hun eigen tempo aardgasvrij worden. Bij nieuwbouwplannen moeten de woningen direct energieneutraal ontwikkeld worden.

Om deze slag te kunnen maken is het isoleren van de woningen belangrijk. Daarnaast willen we de komende jaren steeds meer sturen op het gebruik van duurzame materialen en natuurinclusief bouwen bij nieuwe woningbouwontwikkelingen.

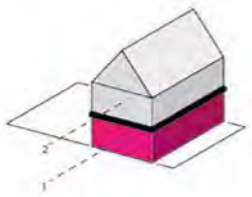
**Inpassen van nieuwe elementen**

De verduurzaming van onze woningen en dorpen brengt ook nieuwe elementen mee in de openbare ruimte. Denk daarbij aan nieuwe (middenspanning) stations en trafohuisjes. Met name (middenspanning) stations kunnen veel impact hebben. We kiezen ervoor om deze elementen zoveel mogelijk te integreren in gebouwen of in de randen van de dorpen. Ook een groene inpassing is mogelijk. Nieuwe elementen mogen niet ten koste gaan van bestaand stedelijk groen.

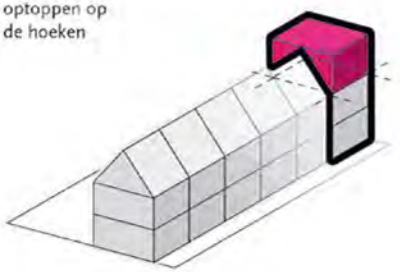
**Vernieuwen van een deel van het woningaanbod om meer variatie in het aanbod te realiseren en het aandeel levensloopbestendige woningen te vergroten**

Met het vernieuwen van het woningaanbod in een aantal wijken willen we het aanbod van woningen beter laten aansluiten op de (toekomstige) vraag en de kwaliteit van de leefomgeving vergroten. In de eerste plaats doen we dat door woningen (zoveel mogelijk) levensloopbestendig te bouwen. Daarnaast sturen we op het bouwen voor doelgroepen.

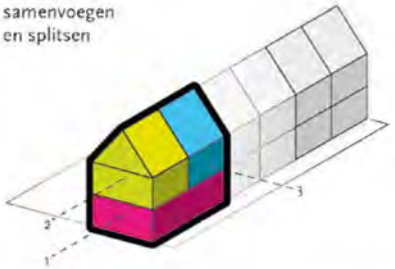
beneden en
bovenwoning



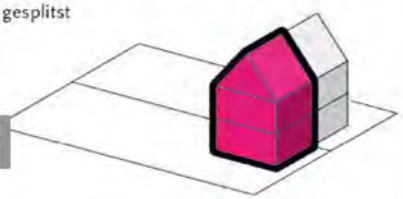
optoppen op
de hoeken



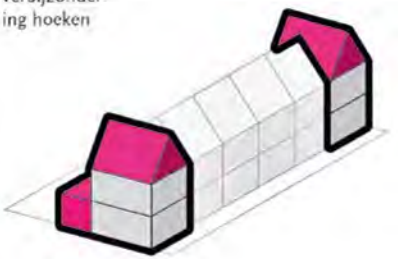
woningen
samenvoegen
en splitsen



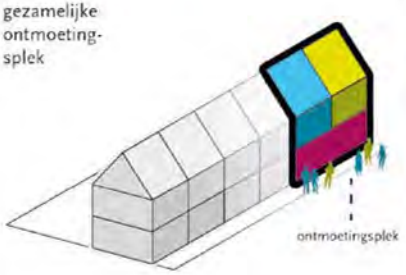
vrijstaande
woning
gesplitst



verbijzonder-
ing hoeken



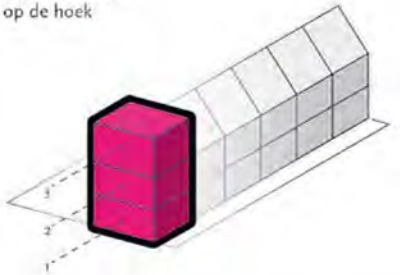
gezamelijke
ontmoeting-
splek




nultrede
woning



appartementen
op de hoek





*Afbeelding 16. Kleinschalige herstructureringen en woningaanpassingen*

We zien dat er meer behoefte komt aan eenpersoonswoningen, zoals kleinere woningen en gelijkvloersewoningen voor verschillende doelgroepen zoals ouderen en starters. We verwachten dat er steeds meer wensen komen om woningen aan te passen. Bijvoorbeeld om woningen levensloopbestendig te maken, woningen te splitsen voor meerdere huishoudens of zelfs nieuwbouw te realiseren. Ook willen we een divers woonzorgaanbod mogelijk maken, met o.a. mantelzorgwoningen en hofjes met faciliteiten om ontmoeting en onderlinge steun te faciliteren.

Om meer variatie aan woningtypes in de wijk te realiseren gaan we in ons beleid ruimte opnemen om bestaande woningen aan te passen. Mogelijkheden zijn:

- Het samenvoegen van woningen waarbij de benedenverdieping kan worden omgevormd tot een gelijkvloerse woning en de bovenverdieping als appartement kan worden ingezet.
- Ook aanbouwen en uitbouwen van woningen om daarmee levensloopbestendig te kunnen worden wordt mogelijk.
- Aanbouwen of opbouwen om een bestaande woning te vergroten, en daarmee de diversiteit in het woningaanbod te vergroten zijn eveneens mogelijk. Hetzelfde geldt voor woning splitsing.
- Modulair bouwen om te zorgen voor betaalbare tijdelijke huisvesting[1]. We willen dit stimuleren om het woningaanbod blijvend te kunnen vernieuwen en aan te kunnen sluiten op de vraag.

Naast woningaanpassingen zijn herstructurering van woonblokken mogelijk. We zien kansen voor herstructurering waar meerdere problematieken bij elkaar komen, zoals plekken:

- Waar het verduurzamen van verouderde woningen een grote investering is
- Waar het aanbod van woningtypes niet aansluit op de vraag
- Waar meerdere groepen met sociaaleconomische problemen geclusterd bij elkaar wonen
- Waar het groen ontbreekt, van lage kwaliteit is of geïsoleerd ligt
- Waar wateroverlast op kan treden bij hevige regenbuien

Herstructurering van gelijksoortige opgebouwde wijken moet bijdragen aan een grotere diversiteit in het woningaanbod. We stellen hier dan ook eisen aan het levensloopbestendig bouwen van woningen. Woningcorporaties kunnen door een ingesloten bezit bijdrage aan deze herstructureringen. Bij herstructurering moet het bouwvolume passen in de structuur van de wijk. In algemene zin zijn drie lagen mogelijk, op bijzondere plekken kan een accent naar vier lagen denkbaar zijn. Bijzondere plekken kunnen bijvoorbeeld de randen of overgangen van de wijk naar het centrum zijn, naar de grote weg of een ruime locatie tegen een park. Waar mogelijk combineren we kleinschalige herstructureringen met het aanvullen of verbeteren van de groenstructuren of de opvang van hemelwater. Ook stellen we hoge eisen aan de inrichting van de openbare ruimte om zo de verblijfskwaliteit te vergroten.

1 Modulaire bouw is een bouwtechniek waarbij modules worden gekoppeld of gestapeld om een gebouw te creëren

**Intermezzo: vormgeving van nieuwe elementen in de openbare ruimte**

Verduurzaming van woningen en wijken kan gepaard gaan met nieuwe elementen in de openbare ruimte. Warmte-krachtkoppelingen of ventilatoren van airconditioning in woningen is vaak een buiten unit nodig. Als deze in het zicht vallen kan dat verstorend zijn voor de beeldkwaliteit van de woningen in de straat. In algemene zin maken we het mogelijk om deze units te plaatsen aan de achterzijde of zijkant van de woningen. Als het gewenst is deze unit aan de straatzijde van de woning te plaatsen moet een passende vormgeving worden gekozen. Dat kan bijvoorbeeld door een houten bekisting aan te brengen. Het realiseren van accu's in de openbare ruimte wat in de toekomst mogelijk een vlucht kan nemen in de vorm van buurtbatterijen dient eveneens goed te worden ingepast. Ook hiervoor kan worden gekozen voor een zorgvuldig vormgegeven huisje of een inpassing met groen.









**Meer focus op inbreiden en herstructurering**

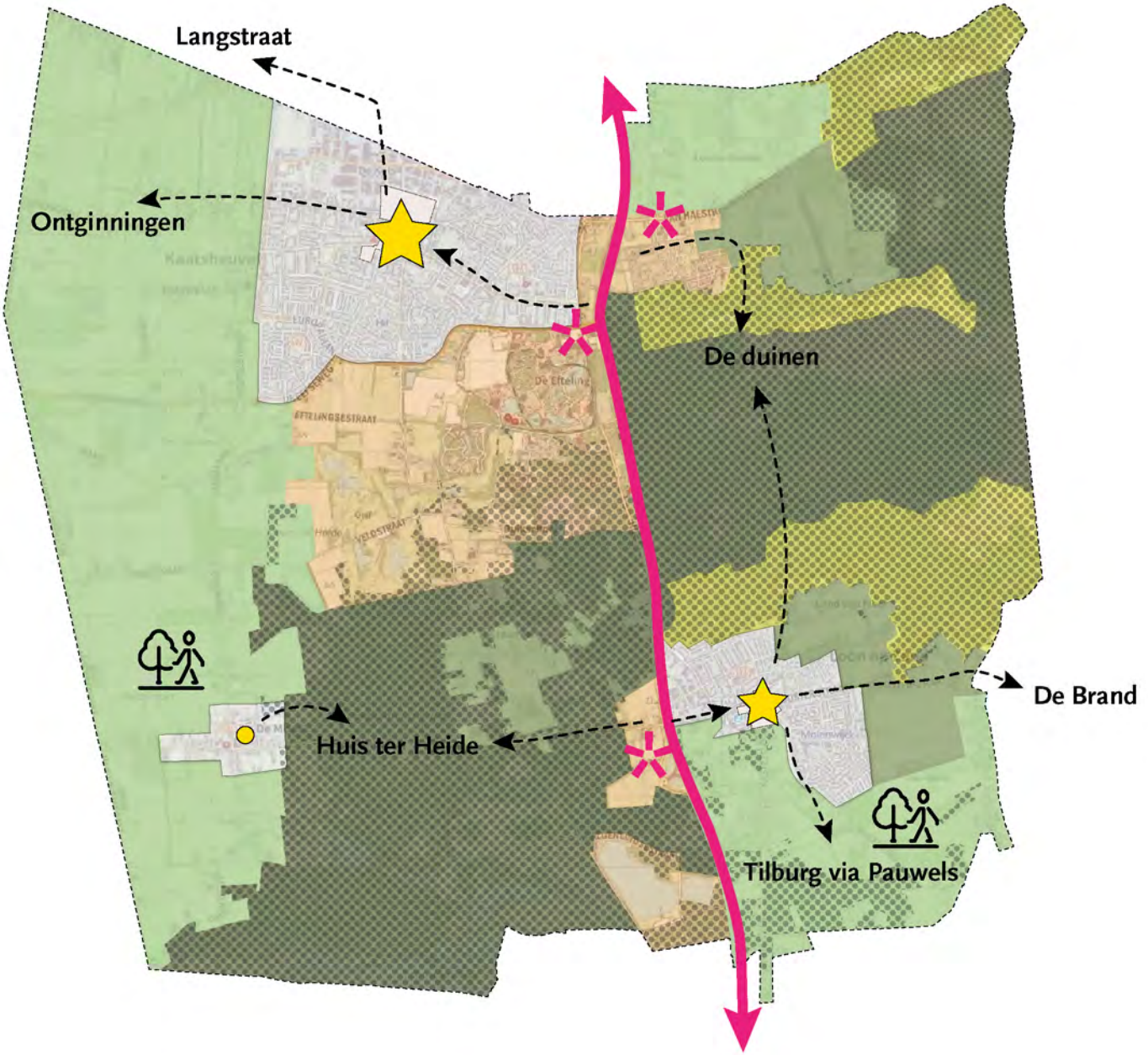
We kiezen in eerste instantie voor vernieuwing en herstructurering in de bebouwde kom, waar dat kan. Voor meerdere doelgroepen is bouwen nabij voorzieningen of doorstroming in de eigen wijk belangrijk. Bij herstructurering sturen we ook op voldoende fiets- en wandelpaden door de wijk. Nieuwbouw moet looproutes aan elkaar koppelen en bijdragen aan een veilige bereikbaarheid van voorzieningen. Als herstructureringsplekken kunnen bijdragen aan een veilige langzame verkeersroute waardoor mensen niet meer langs een drukke weg hoeven te wandelen of fietsen, sturen we daarop in het plan.

**Uitbreiding van de dorpen voor woningbouw en versterken van het landschap gaat gelijk op**

We willen voldoende woningen bouwen om te voldoen aan de behoefte in onze kernen. Tegelijk staat ons woningaanbod onder druk door de regionale behoefte aan woningen. We zullen daarom ook iets extra's moeten bouwen om de lokale behoefte te kunnen faciliteren. Daarbij is er behoefte aan variatie. Daarom zoeken we ook woningbouwlocaties voor de uitbreiding van onze kernen. Voor deze mogelijke uitbreidingen willen we klimaatbestendige en groene woonmilieus creëren. Ook bij nieuwbouwwijken stellen we eisen aan het type woningen om zo goed mogelijk aan te sluiten op de vraag. Om de relatie met het buitengebied te borgen geven we bij elk van de mogelijke uitbreidingsrichtingen de belangrijkste landschappelijke kwaliteiten als uitgangspunt mee. Zo gaan woningbouw en landschapsversterking samen op en creëren we duurzame dorpsranden. De mogelijke uitbreidingsrichtingen staan toegelicht in "5.5 Mogelijke uitbreidingsrichtingen van de dorpskernen" op pagina 93

**We verankeren herkenbare cultuurhistorische kwaliteiten in onze ruimtelijke ontwerpen**

We kiezen ervoor om cultuurhistorisch erfgoed beter beleefbaar te maken en beter te beschermen. Binnen de gemeente komt veel erfgoed voor. Het zijn heel verschillende elementen, die juist in samenhang een verhaal vertellen van de ontstaansgeschiedenis van onze gemeente. Onze ambitie is om niet alleen monumentale panden te beschermen, maar ook het ensemble of de grotere structuur waartoe het monument behoort. Ook historische groenstructuren en monumentale bomen horen daarbij. Binnen de bebouwde kom bevinden zich bijvoorbeeld historische lintbebouwingen met de daarbij horende panden achter op het perceel. De waarde ervan schuilt deels in de monumenten en karakteristieke panden die er voorkomen, zoals oude boerderijpanden en woonhuizen. Maar ook in het feit dat de linten nog altijd herkenbaar zijn als oud lint, door de wisselende rooilijnen, de diepte van de percelen en de losse korrel van de bebouwing. De herkenbaarheid van deze eigenschappen zorgt ervoor dat de historische opbouw herkenbaar blijft in het stedelijk weefsel van de gemeente. Ook de H.H. Martelaren van Gorcumstraat is waardevol, niet alleen vanwege het gebouw, maar vanwege het hele ensemble met gebouwen, park en voorruimtes. Bij ontwikkelingen nabij dit gebied moet het hele ensemble in ogenschouw worden genomen. Daarnaast bevinden zich oude panden in het centrum, panden die herinneren aan de oude ambachten in de gemeente en karakteristieke schoolpanden. We willen nieuwe ontwikkelingen (zoals kleinschalige bedrijfsontwikkelingen of transformatie naar wonen) benutten om elementen beter beleefbaar te maken en de essentiële kwaliteiten te beschermen.






*Afbeelding 17. Kaartbeeld voor recreatief profiel verbreden*

## 4.2 Recreatief profiel verbreden: harmonie en plezierzoekers

### 4.2.1 Onze visie

We zijn in de toekomst een echte recreatiegemeente en zijn optimaal ingericht voor groepen en families voor een meerdaags verblijf of een dagje uit. Onze activiteiten zijn ideaal voor mensen die zowel van rust en ruimte houden, als van vermaak (de harmonie- en plezierzoekers) en dit is heel goed te combineren. We zien het binnen de regio als onze rol om trekker te zijn in deze recreatiemarkt voor families en groepen. Om de rust en kwaliteit van onze natuur te behouden kiezen we voor een gerichte versterking van de recreatiefaciliteiten, een ruimtelijke zonering en het bundelen van de verkeersstromen. Alleen door duidelijke keuzes te maken kunnen we het beste van beide werelden bieden.

*Onze doelen zijn:*

- *We zijn in de toekomst de recreatiegemeente van Midden-Brabant, gericht op harmonie- en plezierzoekers.*
- *We hebben in de toekomst meer bezoekers zonder dat de druk op onze gemeente is gegroeid.*

### 4.2.2 Onze doelstellingen

Om te kunnen groeien in recreatie, maar tegelijk de natuur te beschermen en te versterken willen we recreatie veel meer gaan spreiden over de gemeente. Onze strategie is om hiervoor de routenetwerken in onze gemeente ook buiten de natuurgebieden verder te versterken. Om recreatie te kunnen spreiden willen we ook meer aanknopingspunten voor een recreatief bezoek neerzetten. Enerzijds door het landschap te versterken. We sluiten daarom volop aan bij initiatieven als landschapspark Pauwels en Plantloon. Anderzijds door het gebied met verhalen en herkenbare elementen aantrekkelijker te maken voor toeristen en inwoners.

Om recreatie en mobiliteit in balans te houden willen we mobiliteit meer bundelen en een zonering aanbrengen met de recreatiemogelijkheden in onze gemeente.



*Afbeelding 18. Visual van historische verhaallijnen en spreiden van recreatieve plekken*

**Welke recreatiefuncties passen in Loon op Zand?**
Door een betere spreiding en een zonering zien we mogelijkheden voor nieuwe functies. We zoeken in het buitengebied vooral functies, die ten goede komen aan de doelgroep 'harmoniezoekers' ofwel mensen die komen voor de rust, voor (sportief) bewegen en voor genieten van de natuur en het landschap. Voorzieningen die zich hierop richten zijn welkom (mits passend in de betreffende zone, zie ook "4.6 All-inclusive landschap" op pagina 63). Door de Efteling kent de gemeente een enorme hoeveelheid 'pleziezoekers'. Een aanvullend aanbod aan 'dagrecreatie' kan de gemeente een nog sterkere positie geven om meerdaags bezoek te krijgen. We wijzen dan ook locaties aan waar zich eventueel (minder grootschalige) functies kunnen vestigen, zoals rond de recreatieve knooppunten.

**Functies voor harmoniezoekers**
Denk daarbij aan B&B's, kleinschalige hotels, een educatiecentrum, een kampeerboerderij, een theetuin, een pluktuin etc. Ook horeca kan in bijzondere gevallen bijdragen aan natuurgerichte recreatie in het buitengebied.

**Functies voor plezierzoekers**
Denk daarbij aan een (binnen)speeltuin, een pitch & putbaan, een klimbos etc.

*Onze doelstellingen voor de toekomst zijn:*
- *Een betere spreiding van recreanten in het buitengebied*
- *Neerzetten van historische verhaallijnen*
- *Versterken van routestructuren*
- *Dorpskernen meer verbinden met de recreatie in de gemeente*
- *Ontwikkeling van recreatieve knopen*

### 4.2.3 Oplossingsrichtingen en beleidskeuzes
Hieronder geven we voor elke doelstelling aan wat onze oplossingsrichtingen of beleidskeuzes zijn.

**Een betere spreiding van recreanten in het buitengebied**
Om tot een betere spreiding te komen van recreanten willen we werken met een zonering. Binnen natuurgebieden willen we werken met een extensieve zone en een gebruikszone. Zo willen we het intensieve gebruik van de natuur proberen te concentreren en ook meer rustige gebieden creëren. Daarnaast willen we het buitengebied als geheel zoneren. In een zone rondom de natuurgebieden staat rust en beleving centraal. In een ruimer gebied daaromheen willen we landschapsontwikkeling combineren met betere routestructuren en toeristisch recreatieve activiteiten. Deze zonering vindt u terug in "5.3 Zonering buitengebied" op pagina 75. Om het landschap als geheel te versterken sluiten we ook aan op de plannen van het realiseren van landschapspark Pauwels en Plantloon.

## Intermezzo: De schoen- en ledernijverheid

De streek De Langstraat staat bekend om haar vroegere florerende schoen- en ledernijverheid. Dus ook in Kaatsheuvel en Loon op Zand. Deze industrie is in de streek succesvol geworden om drie redenen. De aanwezigheid van koeien, eiken en stromend water. Grote delen van moerasgebied langs de Maas zijn ontgonnen nadat boeren aan de Langstraat zijn gevestigd. Deze weilanden lagen nog in contact met het stroomgebied van de Maas, waardoor de weilanden regelmatig overstroomde. Dit zorgde voor gras van een extreem stevig kwaliteit, waardoor er veel voedsel was voor koeien. Van de koeienhuid kon het leer gemaakt worden. Ten zuiden van het moerasgebied liggen de hogere zandgronden waar eikenbomen groeiden en zuiver water in kleine beekjes stroomde. De schors van de eikenbomen werd gebruikt om van koeienhuiden leer te maken, door middel van een chemisch proces. Het zuiver stromende water was van belang om de huiden te reinigen. Dankzij het gemaakte en aanwezige landschap is in de omgeving van onze gemeente een bloeiende nijverheid ontstaan.






*Afbeelding 19. Lederindustrie Kaatsheuvel (bron: Regionaal archief Tilburg, fotonummer 056412)*

## Neerzetten van historische verhaallijnen

We zien meerdere kansen om historische verhaallijnen neer te zetten waarlangs de kwaliteiten van ons gebied verteld kunnen worden en leggen daarbij een relatie met het gemeentelijk erfgoed. We ondersteunen initiatieven die bijdragen aan het realiseren of bekend maken van deze verhaallijnen. Kansen zijn bijvoorbeeld:

- **Oude ambachten en handel.** Verhalen van de leer- en schoenenindustrie en de turfwinning komen tot leven langs de (nog zeldzame) historische panden van de leer- en schoenenindustrie, het slagenlandschap aan de noordwestzijde van de gemeente en rondom de oude turfvaart.
- **Historische kwaliteit**. Deze komt tot uiting in het Witte Kasteel, historische boerderijen en oude landschappen.
- **Oorlogsgeschiedenis.** Een prominente plek hiervoor is de oude oplsagplaats uit de Tweede Wereldooorlog. Maar ook oudere verhalen, zoals toen Loon op Zand op de grens lag van het Hertogdom Brabant en het Graafschap Holland, kunnen hier verteld worden.

## Versterken van routestructuren met nieuwe hotspots

Het doel is om meer hotspots in het recreatieve netwerk op te nemen en daarmee de recreatieve druk te spreiden en nieuwe economische kansen te creëren, die ook goed zijn voor de inwoners. We willen daarvoor buiten de natuurgebieden betere fietsroutes creëren en daaraan hotspots verbinden met bezoekfuncties. Cruciaal in het succesvol maken van nieuwe verbindingen is de mogelijkheid voor (kleinschalige) horeca, waar mogelijk op plekken waar verschillende vormen van recreatie (wandelen, fietsen, doe-activiteiten) gecombineerd kunnen worden. Routestructuren laten zich verder goed combineren met allerlei kleinschalige vormen van dag- en verblijfsrecreatie, zoals B&B, theetuinen, landwinkels en campings.

## Dorpskernen meer verbinden met de recreatie in de gemeente

Belangrijkste plekken met bezoekfuncties zijn de centra van de dorpen. Om de bereikbaarheid te verbeteren zijn comfortabele fietsroutes nodig. Daarnaast is de verblijfskwaliteit ook belangrijk voor aantrekkelijke centra. De inrichting van de openbare ruimte, aandacht voor architectuur en een goed aanbod van winkels, horeca en evenementen bij aan de totale beleving.

## Ontwikkeling van recreatieve knopen

In de toekomst willen we een doorontwikkeling van recreatie zonder overlast. Naast een betere zonering moeten we daarvoor toe naar duurzame mobiliteitsoplossingen. De ontwikkeling van recreatie en duurzame mobiliteit dient in Loon op Zand hand in hand te gaan.

We kiezen voor het ontwikkelen van recreatieve knopen rond de afslagen van de N-weg, waar kansen liggen voor de ontwikkeling van transferia en recreatieve startlocaties van waaruit het gebied verkend kan worden. Het doel is om hier combinaties van duurzame mobiliteit te realiseren. In combinatie daarmee liggen er ook kansen voor nieuwe recreatieve functies.



## 4.3 Iedereen doet op eigen kracht mee

### 4.3.1 Onze visie

We willen dat onze woongebieden op lange termijn geschikt zijn voor verschillende doelgroepen en dat mensen met een zorgvraag eenvoudig kunnen aanhaken in de wijk waarin ze wonen. We willen dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen en waar nodig terug kunnen vallen op een goed sociaal netwerk. Daarom willen we voor de lange termijn sterke gemeenschappen en toegankelijke voorzieningen. Dit komt terug in onze visie op het sociaal domein. Maar ook in de fysieke leefomgeving liggen er opgaven om dit te bereiken. Zo zetten we in op laagdrempelige ontmoetingsplekken, accommodaties en mogelijkheden om netwerken op te bouwen.

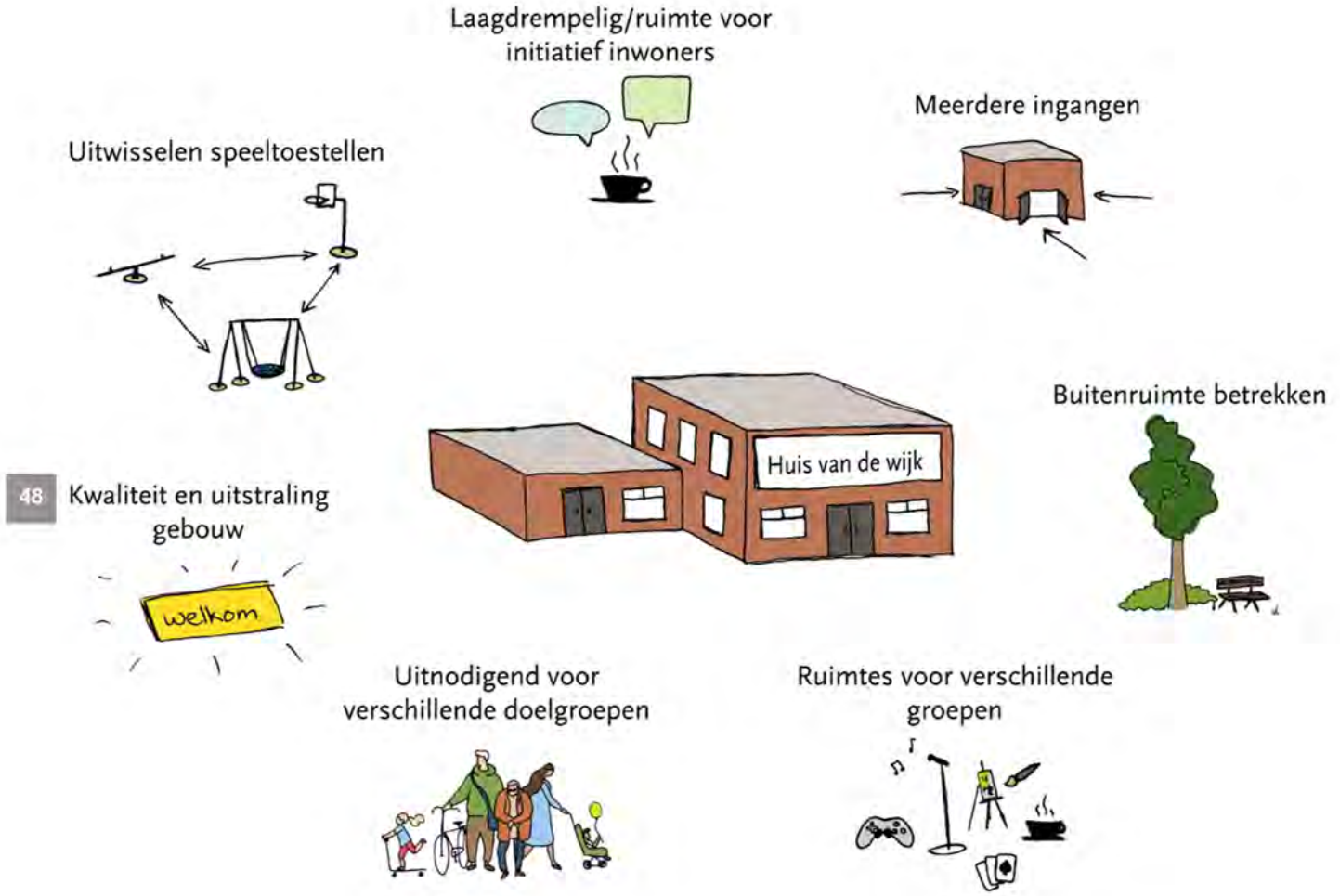
Onze doelen zijn:

- Het is in de toekomst eenvoudig om een sociaal netwerk op te bouwen en elkaar te ontmoeten
- Het aanbod van beschikbare woningen is divers en stimuleert inwoners om door te stromen naar de best passende woning
- Voor doelgroepen met een zorgvraag is er een goede verdeling van woningen over de wijken en dorpen
- Ontmoetingsplekken zijn laagdrempelig en multifunctioneel.

### 4.3.2 Onze doelstellingen

Om onze doelen te halen willen we in de toekomst laagdrempelige maatschappelijke accommodaties hebben, die zorgen voor ontmoeting, verbinding en zelfontplooiing. Veel inwoners zijn het erover eens dat dit doel op dit moment maar deels wordt gehaald. Met name het verbinden van (verschillende) groepen inwoners is een opgave. Het is daarom belangrijk om accommodaties multifunctioneler te maken. Tegelijk is er behoefte om voor specifieke doelgroepen laagdrempelige inloopplekken in de wijken te behouden. We zullen beide mogelijkheden voor de toekomst goed moeten afwegen en hiervoor locaties aanwijzen.

Een belangrijk element voor de sociale cohesie, maar ook de identiteit van een dorp of gemeente zijn activiteiten of evenementen. In de praktijk kunnen de belangen van activiteiten en evenementen botsen met de woonkwaliteit en wordt het organiseren van evenementen beperkt. Immers, we zullen bij een evenement soms een hoger geluidsniveau moeten accepteren. Een belangrijk doel van de gemeente is om activiteiten en evenementen eenvoudig mogelijk te maken.




*Afbeelding 20. Huis van de wijk als laagdrempelige ontmoetingsplek*

Speciale aandacht gaat in de toekomst uit naar (oudere) jongeren. Ook zij moeten zich kunnen vermaken, ontplooien en thuis voelen in de dorpen van de gemeente.

Tenslotte heeft het woningaanbod veel invloed op het welbevinden van inwoners. Zo zijn mensen met een zorgvraag gebaat bij een goed sociaal netwerk en wonen daarom bij voorkeur dicht bij het netwerk dat ze hebben. In veel wijken kennen we echter een vrij eenzijdig woningaanbod. We moeten daarom steeds meer oog hebben voor een goede mix aan woningen op wijkniveau en het flexibel maken van het woningaanbod, zodat mensen met verschillende achtergronden, gezinssituaties, mate waarin mensen mobiel zijn en leeftijden er kunnen wonen. Zie ook "4.1 Duurzame groene dorpen" op pagina 31.

*Onze doelstellingen zijn:*

- *Laagdrempelige ontmoetingsplekken in de wijken creëren voor kwetsbare en minder mobiele doelgroepen*
- *Multifunctionele accommodaties op centrale plekken realiseren die uitnodigend zijn voor iedereen, waaronder inwoners met een vraag voor ondersteuning (community care)*
- *Ruimte voor voorzieningen in nieuwbouwwijken*
- *Faciliteren van activiteiten en evenementen die zorgen voor sociale cohesie en binding aan de dorpen*
- *Realiseren van multifunctionele sport-, beweeg- en ontmoetingsplekken in de openbare ruimte voor onze inwoners*

### 4.3.3 Oplossingsrichtingen en beleidskeuzes

Hieronder geven we voor elke doelstelling aan wat onze oplossingsrichtingen of beleidskeuzes zijn.

**Laagdrempelige ontmoetingsplekken in de wijken creeeren voor kwetsbare en minder mobiele doelgroepen**

Om deel te kunnen nemen aan sociale activiteiten is het voor sommige doelgroepen belangrijk om een laagdrempelige ontmoetingsplek vlak bij huis te hebben. Omdat deze doelgroep zal toenemen, onader andere door de toenemende vergrijzing, zal toenemen, ligt het accent in de wijken meer op laagdrempeligheid dan op multifunctionaliteit. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van 'wijkhuiskamers' verspreid door de gemeente. In sommige wijken in Kaatsheuvel fungeert een multifunctionele accommodatie als zodanig, maar mocht deze in de toekomst verplaatst of geconcentreerd worden, dan zetten we in op een huiskamer. Ook initiatieven van inwoners die leiden tot sociale ontmoetingsplekken juichen we toe.

Naast een huiskamer zetten we in op multifunctionele ontmoetingsplekken in de openbare ruimte. De kans dat groepen elkaar tegenkomen en leren kennen wordt daarmee op buurtniveau groter.

Zie ook "Het vergroten van de kwaliteit van het bestaande groen met meer vaste planten en soorten die goed zijn voor insecten (biodiversiteit)" op pagina 33

**Multifunctionele accommodaties op centrale plekken realiseren die uitnodigend zijn voor iedereen, waaronder inwoners met een vraag voor ondersteuning (community care)**

De bestaande maatschappelijke voorzieningen faciliteren het rijke verenigingsleven van de gemeente. Daarnaast kiezen we ervoor om de bestaande maatschappelijke voorzieningen mee te veranderen met maatschappelijke trends (zie ook: "3 Onze opgaven" op pagina 15). We willen dat onze accommodaties intensief benut worden, toegankelijk en inclusief zijn. Dat kan enerzijds als verenigingen en dorpshuizen hun functie verbreden. We willen graag dat multifunctionele accommodaties nadenken over hun aanbod om telkens nieuwe groepen aan te spreken en voor meerdere doelgroepen interessant te zijn. We zetten meerdere strategieën in om gebouwen multifunctioneler te maken:

- We sturen met ons beleid en financiële bijdrage op de multifunctionaliteit en maatschappelijk rendement van de voorzieningen in het geval het beheer van gebouwen (deels) bij organisaties ligt.
- We betrekken de openbare ruimte rond de voorzieningen bij de accommodaties, om het bezoek en gebruik laagdrempeliger te maken.
- We zetten actief in op het aantrekken van nieuwe doelgroepen en maken de accommodatie daarvoor geschikt. We gaan flexibel om met de vormgeving en indeling van gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte. Meerdere ingangen en parkeer- en oplaadvoorzieningen voor scootmobielen zijn een voorbeeld daarvan. Een ander voorbeeld is het realiseren van een ouder-kamer op een (middelbare)school, waar ouders elkaar ontmoeten en ondersteunen.

In De Moer is een beperkt aanbod aan voorzieningen. Ook in De Moer streeft de gemeente naar een laagdrempelig aanbod voor ontmoeting en activiteiten. Dit binnen de maatschappelijke behoeftes, die veranderlijk zijn.

**Ruimte voor voorzieningen in nieuwbouwwijken**

Bij nieuwbouwwijken (of grootschaliger herstructureringen) dient er ruimte te worden gereserveerd voor maatschappelijke en /of medische voorzieningen, tenzij daar geen behoefte aan blijkt te zijn. Op basis van onderzoek kunnen daar door de gemeente nadere eisen aan worden gesteld.

**Faciliteren van activiteiten en evenementen die zorgen voor sociale cohesie en binding aan de dorpen**

Activiteiten en evenementen vinden plaats op verschillende plekken in de wijken of de centra. Dit kan zowel in de buitenruimte als in bijvoorbeeld schoolgebouwen en sportkantines. Om activiteiten (op wijkniveau) en evenementen (op dorpsniveau) eenvoudig mogelijk te maken zullen we gebieden aanwijzen waar deze kunnen plaatsvinden. Door vooraf te bepalen onder welke omstandigheden, hoe vaak en met welk geluidsniveau evenementen georganiseerd kunnen worden, ontstaat duidelijkheid en wordt het organiseren laagdrempeliger. Met name in het centrumgebied van de dorpen of op evenemententerreinen gaan we ruimere normen stellen.

**Realiseren van multifunctionele sport-, beweeg en ontmoetingsplekken in de openbare ruimte voor onze inwoners**

Met multifunctionele sport- en beweegplekken willen we niet alleen bijdragen aan een gezonde

levensstijl, maar ook de mogelijkheden voor vermaak en ontmoeting in de wijken voor meerdere doelgroepen vergroten. We willen de sociale cohesie en mentale fitheid blijvend versterken en spelen in op de veranderingen in de samenleving (zie ook "3.1 Trends en ontwikkelingen" op pagina 15). Daartoe wijzen we multifunctionele beweegplekken aan. Dit kan zowel in het groen als op een sportveld zijn. We hebben parkjes en speeltuinen die nu soms alleen uit een grasveldje bestaan en daardoor niet de meest aantrekkelijke verblijfsplekken zijn in een dorp. We willen dat onze inwoners groenstructuren kunnen gebruiken om te bewegen, spelen en recreëren. Onder jongeren is er veel behoefte aan andere en meer gevarieerde voorzieningen, zoals een skatebaan, een sport- of voetbalkooi, een graffitimuur of klimmuur. Voor ouderen geldt dat een wandelpad, mooi groen, zitmogelijkheden en soms ook fitnessfaciliteiten in de openbare ruimte een positieve trigger voor het 'naar buiten gaan' kunnen zijn. Daarnaast is het ook een toevoeging voor mensen die minder inkomsten hebben, dat ook zij hierdoor gebruik kunnen maken van sportfaciliteiten, als bijvoorbeeld een sportschoolabonnement financieel niet haalbaar is. Zie ook "Het vergroten van de kwaliteit van het bestaande groen met meer vaste planten en soorten die goed zijn voor insecten (biodiversiteit)" op pagina 33.





*Afbeelding 21. Multifunctionele beweegplekken*

**INTERMEZZO:**

**Voorbeelden voor duurzame mobiliteit**

- Witte fietsenplan
- Pendelbusjes
- Boemeltreintje
- Deeltaxi
- Wuppertaler Schwebebahn









## 4.4 Slim bereikbaar

### 4.4.1 Onze visie

In de toekomst zijn we sterk in duurzaam (slim) vervoer en hebben we goede verbindingen met de stedelijke gebieden om ons heen. Dat betekent dat we de potentiële groei in mobiliteit (als gevolg van nieuwe of groeiende recreatieve functies) opvangen door het ontwikkelen van alternatieven voor de (benzine)auto.

Onze doelen zijn:

- Het is in de toekomst aantrekkelijk om de gemeente vanuit de regio met de (elektrische) fiets te bezoeken.
- Een groot deel van het recreatieve verkeer wordt buiten of aan de randen van de gemeente en / of natuurgebieden opgevangen en natransport is duurzaam.

### 4.4.2 Onze doelstellingen

We willen het gebruik van de fiets bij onze inwoners en van bezoekers uit omliggende gemeenten vergroten door snelle en comfortabele fietsroutes aan te leggen. Daar ligt een enorme kans. Met de komst van de e-bike is de afstand die mensen bereid zijn om op de fiets af te leggen 1,5 tot 2 maal zo groot geworden. Dat betekent dat voor een groot deel van o.a. Tilburg, Waalwijk en Dongen fietsgebruik een serieuze vervoersoptie wordt als de faciliteiten goed zijn. Daarnaast willen we ook het openbaar vervoer aantrekkelijker maken door in te zetten op een beter voor- en natransport. Openbaar vervoer wordt (als alternatief voor de auto) aantrekkelijk als verbindingen meer rechtstreeks zijn en voor- en natransport geen beperkende factor is. Ook de financiële voordelen kunnen een sturingsmiddel zijn. Om de (toenemende) mobiliteit met auto's op te vangen willen we inzetten op transferia buiten of aan de randen van onze gemeente, waar bezoekers kunnen overstappen op een ander vervoersmiddel.

Onze doelstellingen zijn:

- Realiseren van transferia buiten of aan de randen van onze gemeente en de natuurgebieden met goed natransport
- Snelle en comfortabele fietsroutes binnen de gemeente en in de regio
- Stimuleren van duurzaam vervoer en de bereikbaarheid verbeteren

### 4.4.3 Oplossingsrichtingen en beleidskeuzes

Hieronder geven we voor elke doelstelling aan wat onze oplossingsrichtingen of beleidskeuzes zijn.




*Afbeelding 22. Voorbeeld van een principe voor transferia met overstap op verschillende soorten duurzame vervoersmiddelen.*

## Realiseren van transferia buiten of aan de randen van onze gemeente en de natuurgebieden

We beseffen dat een recreatiegemeente als de onze altijd verkeer zal aantrekken. Dat geeft een grote druk op onze wegen, (milieu)overlast in onze dorpen en een grote druk op de natuurgebieden. Om te voorkomen dat mobiliteit een remmende factor wordt in onze ambities voor recreatie, zetten we vol in op het afvangen van het autoverkeer. Belangrijke maatregel is het realiseren van transferia, waardoor automobilisten onze gemeente of natuurgebieden niet in hoeven. Essentieel is daarbij dat we zorgen voor comfortabel natransport. We zoeken hiervoor ook de samenwerking met de recreatieve sector. Oplossingen om deze ontwikkeling mogelijk te maken zijn het zorgen voor (gratis) fietsverhuur en pendeldiensten. Om het gebruik van de transferia te bevorderen kunnen we ook financiële prikkels invoeren. Een ander middel is het inzetten van een milieuzone, waarbij vervuilende auto's een bepaalde zone niet in mogen en daardoor de meest vervuilende auto's als eerste gebruik zullen (moeten) maken van de transferia.

## Snelle en comfortabele fietsroutes binnen de gemeente en in de regio

Om duurzaam verbonden te zijn met meer accent op de fiets hebben we comfortabele (fsnel)fietsroutes nodig. Routes die met zo weinig mogelijk barrières en zo rechtstreeks mogelijk aansluiten op omliggende woongebieden en recreatieve plekken. Op die manier kan het gebruik van de fiets naar bijvoorbeeld werklocaties of recreatieve activiteiten worden bevorderd. Ons doel is om meer snelfietsroutes (met de regio) en goede fietsroutes binnen de kernen te realiseren en zo de fiets meer voorop te zetten. Daarmee worden Loon op Zand en Kaatsheuvel direct verbonden met de huidige snelfietsroute langs de N261. De ambitie is verder om de centra van Kaatsheuvel en Loon op Zand en waar mogelijk ook De Moer te verbindingen met deze route, zodat deze ook volwaardig kunnen meedoen in de recreatieve ontwikkeling van de gemeente.

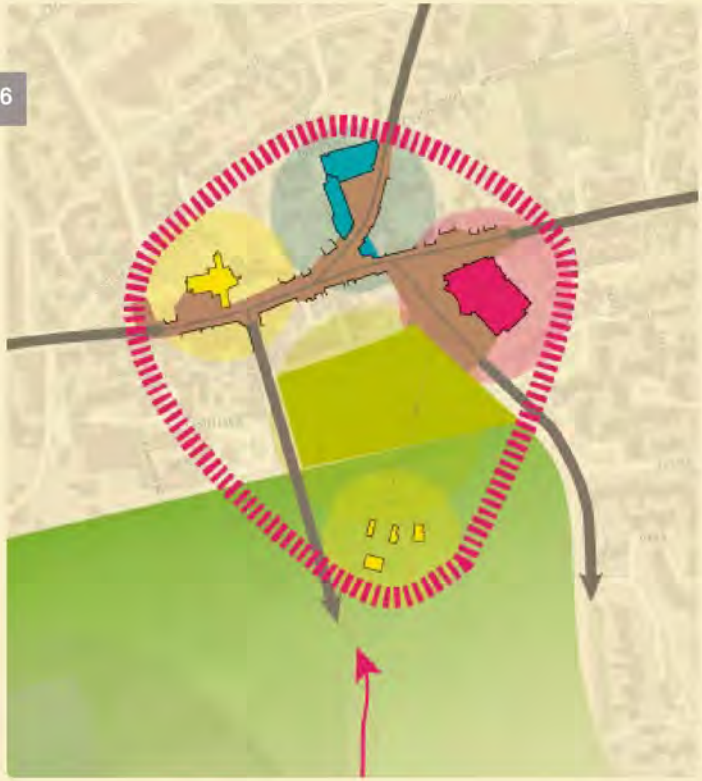
In het buitengebied zetten we in op het autoluwer maken van gebieden in combinatie met betere fietsverbindingen. Zo willen we de uitloopmogelijkheden in het buitengebied verbeteren en aantrekkelijker maken en op die manier de druk op natuurgebieden op termijn verlagen.

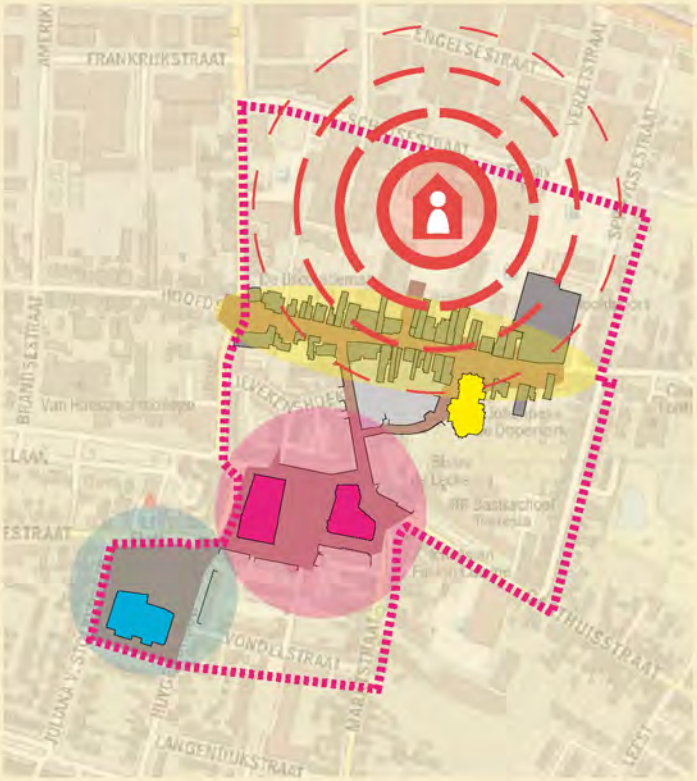
## Stimuleren van duurzaam vervoer en de bereikbaarheid verbeteren

We streven naar meer hoogwaardig openbaar vervoer in de vorm van frequente lijnbussen, pendelbussen van en naar transferia en de inzet van nieuwe technieken om vraagafhankelijk vervoer te versterken. Zodat het een beter alternatief wordt voor het gebruik van de auto. Niet alleen voor bezoekers, maar ook voor onze inwoners willen we het gebruik van duurzaam vervoer vergroten. Op dit moment is het aantal elektrische auto's in Loon op Zand relatief laag. We zetten in op het vergroten van het aantal laadpalen. Daarnaast willen we het fietsgebruik stimuleren door goede en veilige fietsvoorzieningen in de centra en bij voorzieningen.De Moer ligt binnen onze gemeente relatief afgelegen. Er komt geen reguliere lijndienst. Dit geeft beperkingen voor minder mobiele inwoners en voor recreanten. We streven naar een betere bereikbaarheid en willen gebruik maken van nieuwe technieken om vraagafhankelijk vervoer mogelijk te maken.

**De Wetering in Loon op Zand**
Voor Loon op Zand is de Wetering is heel belangrijke functie. Het gebouw is echter verouderd. Het doel van de gemeente is om dit gebouw te vernieuwen, passend bij de behoeftes in Loon op Zand. De Wetering is in onze ogen cruciaal in het functioneren van het centrum. Als stip op de horizon beschikt Loon op Zand over laagdrempelige ontmoetingsplekken en een recreatief aantrekkelijk en gezellig dorpshart.

**Kans rond het centrum van Kaatsheuvel**
Uit onderzoek blijkt dat het centrumgebied van Kaatsheuvel moet worden aangepakt. De winkels zijn verspreid over een te groot gebied. De leegstand die daardoor ontstaat is slecht voor het winkelklimaat en ook voor de lokale ondernemers. Desondanks liggen er ook kansen. Compacter maken van het winkelgebied zorgt voor een nieuwe concentratie, waardoor het gebied zichzelf versterkt. Ook ontstaan daarmee kansen voor nieuwe woningbouw. Dit is positief voor de lokale woningbehoefte en ook vergroot dit de kansen voor de haalbaarheid van de herstructurering. Parkeren is hierbij een cruciale randvoorwaarde, groen en water zijn uiteraard belangrijke aandachtspunten.





## 4.5 Toekomstbestendige centra en bedrijventerreinen

### 4.5.1 Onze visie

In de toekomst zijn de centra van Kaatsheuvel en Loon op Zand levendige multifunctionele dorpsharten, waar winkelen, ontmoeting en vermaak samenkomen. De sfeer in het hele centrum is gericht op verblijven en de inrichting is klimaatbestendig. Het winkelaanbod wordt zo compact mogelijk aangeboden om combinatiebezoeken logisch te houden. Maar daarnaast zijn een mix aan functies welkom, die het centrum een sterke bezoekfunctie geven. De centra van Kaatsheuvel en Loon op Zand zijn opgenomen in het recreatieve netwerk.

Onze bedrijventerreinen worden duurzame groene bedrijvengebieden, met een accent op kleinere en middelgrote (lokale) bedrijven in het MKB. In onze visie hebben we weinig ruimte voor de verdere uitbreiding van bedrijventerreinen. We kiezen daarom heel bewust voor afstemming met het regionale aanbod aan bedrijventerreinen. Binnen de gemeente richten we ons vooral op doorgroei van lokale bedrijvigheid voor het bestendigen van de werkgelegenheid en als kraamkamer voor nieuwe en groeiende bedrijven. Om de bedrijventerreinen duurzaam aantrekkelijk te houden is onze ambitie om de bedrijventerreinen te vergroenen en verduurzamen.

*Onze doelen voor de toekomst zijn:*

- *We hebben compacte winkelgebieden in een aantrekkelijk vormgegeven multifunctioneel en klimaatbestendig centrumgebied.*
- *De centra van Kaatsheuvel en Loon op Zand zijn onderdeel van het recreatieve netwerk.*
- *De bedrijventerreinen bieden ruimte voor lokale startende en groeiende MKB bedrijven.*
- *De bedrijventerreinen en centra hebben een groene en klimaatbestendige inrichting.*

### 4.5.2 Onze doelstellingen

We willen dat de centra van Kaatsheuvel en Loon op Zand een belangrijke rol blijven spelen in de dorpen. We beseffen dat de centra belangrijk zijn in de leefbaarheid, de ontmoeting en de identiteit binnen de dorpen. We verwachten dat de terugloop in het aantal winkels zal doorzetten en we de centra anders moeten inzetten om ze die centrale rol te laten houden.

Tegelijk hebben we te maken met een ouder wordende bevolking. Voor hen en andere minder mobiele groepen is het prettig als winkels echter niet te ver uiteen liggen. Daarom zetten we ook in de toekomst in op het zo compact mogelijk aanbieden van (een groot deel van) de winkels.









*Afbeelding 23. Voorbeelden van woningen in een groene omgeving.*

Daarnaast zetten we in op recreatief aantrekkelijke centra, die wandelend en per fiets goed bereikbaar zijn. Daarvoor zetten we in op een inrichting die meer gericht zal zijn op verblijf en autoluwer zal zijn. Zonder de bereikbaarheid te verminderen en door slim om te gaan met parkeermogelijkheden. Om het bezoek van de centra te stimuleren, willen we meer groen realiseren, maken we het eenvoudiger om evenementen te organiseren en maken we nieuwe functies mogelijk.

*Onze doelen voor de toekomst zijn:*

- *Het compact houden van het winkelgebied*
- *Een mix aan functies in het centrumgebied om het verblijf aantrekkelijker te maken*
- *Een groene klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte*
- *Ruimte voor lokale (startende en groeiende) bedrijven blijven bieden*

### 4.5.3 Oplossingsrichtingen en beleidskeuzes

Hieronder geven we voor elke doelstelling aan wat onze oplossingsrichtingen of beleidskeuzes zijn.

#### Het compact houden van het winkelgebied

In Loon op Zand beschikken we over een boodschappencentrum en Kaatsheuvel over een boodschappen plus centrum. Naast een goed aanbod aan dagelijkse winkelvoorzieningen hebben we hier ook een winkels voor de niet dagelijkse voorzieningen (boodschappen plus). We beseffen dat de kracht van deze centra is dat bezoekers eenvoudig meerdere boodschappen tegelijk kunnen doen (combinatiebezoek), zeker voor minder mobiele groepen. Hoewel winkels niet snel verhuizen, kunnen aantrekkelijke centrale plekken in het winkelgebied toch een trigger zijn voor minder centraal gelegen winkels om te verhuizen. Daarom zetten we in op het compact houden van de winkelgebieden.

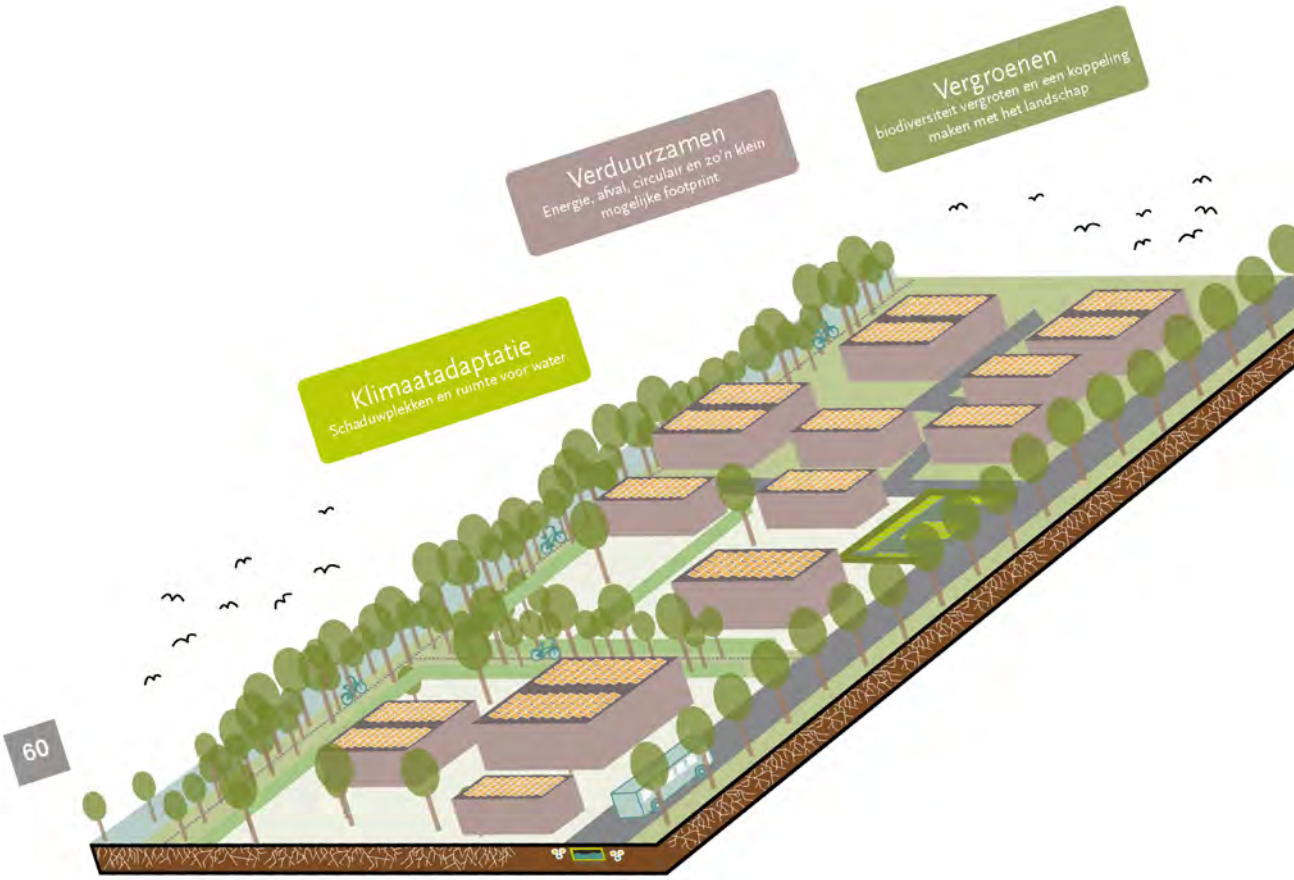
#### Een mix aan functies

Om de centrale rol van de centra verder uit te bouwen kiezen we voor het toelaten van een mix aan functies. Naast winkelen, kunnen horeca, maatschappelijke voorzieningen en andere bezoekfuncties een plaats krijgen. We zijn ervan overtuigd dat voor een sterke sociale cohesie in de toekomst de binding met het dorp groot moet zijn en dit kunnen we realiseren als mensen trots zijn op het dorp, zich goed vermaken en sociale contacten opdoen. Omdat automatische verbanden zoals via de kerk of verenigingen in de loop van de tijd zijn afgenomen, dienen andere ontmoetingen ervoor in de plaats te komen. De centra zijn daarvoor in onze ogen cruciaal. We zullen ook het organiseren van activiteiten en evenementen eenvoudig maken en ruimte maken voor andere bezoekfuncties, zoals horeca, een (apart)hotel, sportschool, dienstverleners of maatschappelijk functies, mits inpasbaar qua verkeersaantrekkende werking.

#### Een groene klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte

Om de centrale rol van het centrum verder uit te bouwen zetten we in op een betere inrichting van de openbare ruimte. Door klimaatverandering en onze vergrijzende bevolking kiezen we voor een groene klimaatadaptieve inrichting.

Zie ook "5.1 Centrum Kaatsheuvel" op pagina 71 en "5.2 Centrum Loon op Zand" op pagina 73.

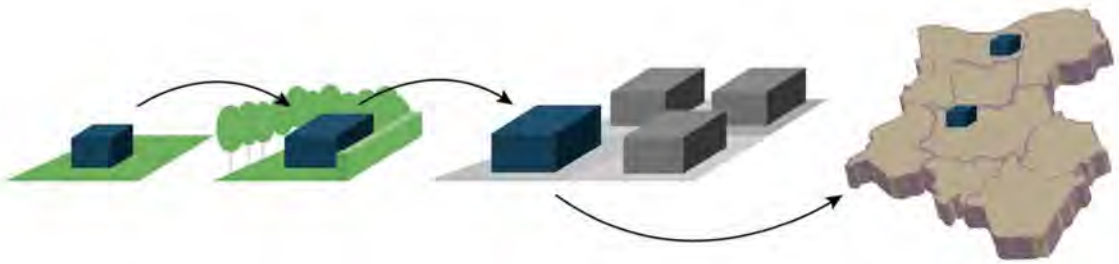

Verduurzamen
Energie, afval, circulair en zo'n klein mogelijke footprint
Vergroenen
biodiversiteit vergroten en een koppeling maken met het landschap
Klimaatadaptatie
Schaduwplekken en ruimte voor water

## Ruimte voor lokale (startende en groeiende) bedrijven blijven bieden

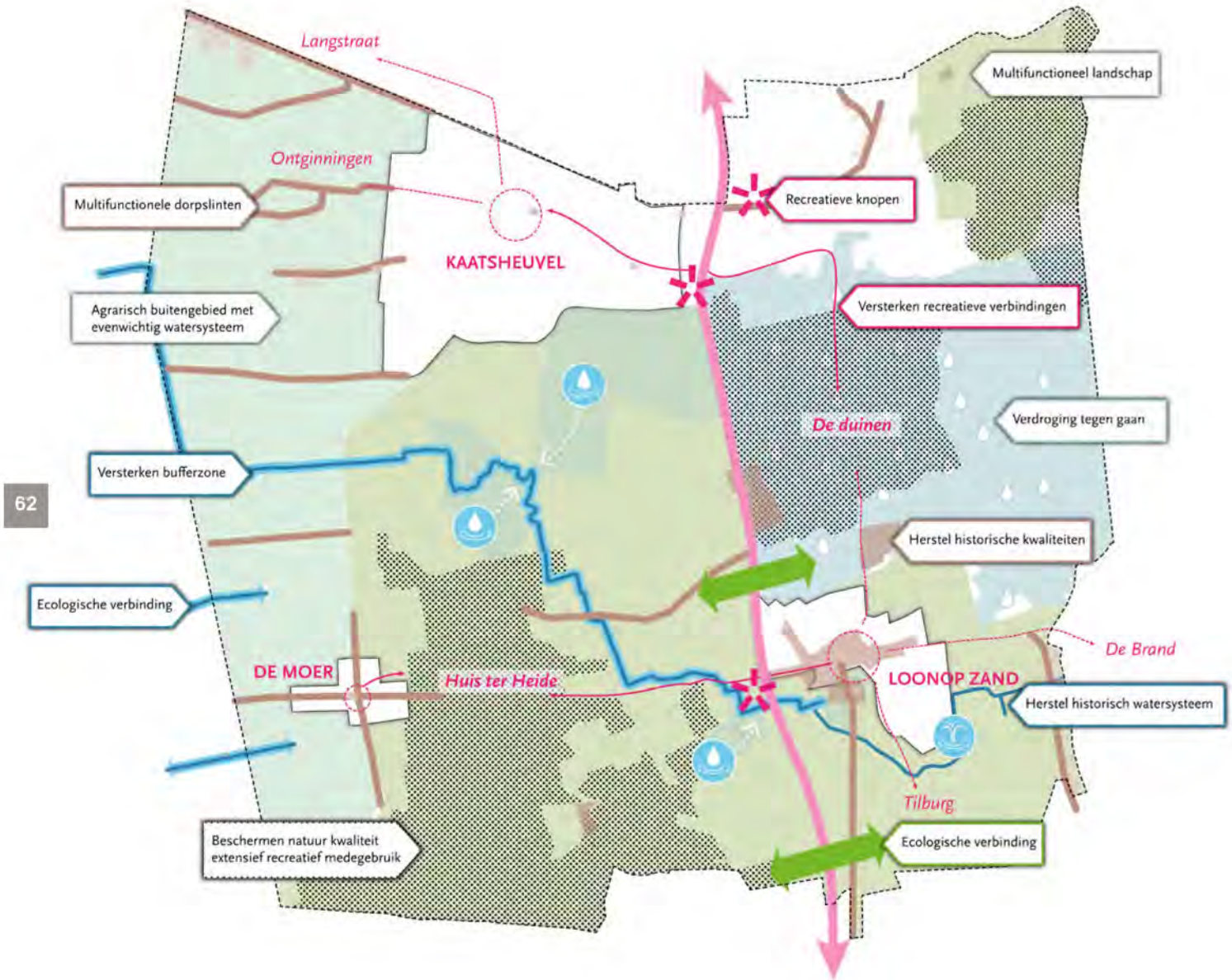
We zitten als gemeente 'op slot' voor wat betreft bedrijventerreinen. Naast enige uitbreiding van het bedrijvenpark Kaatsheuvel zien we in de toekomst geen verdere uitbreidingsmogelijkheden. Daarom zetten we vol in op herstructurering en transformatie waar de kans zich voordoet. We streven naar een maximale omvang van bedrijven en eerder naar schaalverkleining van bedrijfspercelen dan naar het samenvoegen ervan voor de uitbreiding van bestaande bedrijven. We beseffen dat de stap van klein opstartend bedrijf naar een locatie op een bedrijventerrein niet te groot moet zijn. Alleen dan voorkomen we dat startende bedrijven worden geremd in hun groei of op ongewenste plekken groeien. Waar mogelijk maken we vrijkomende locaties op bedrijventerreinen geschikt voor meerdere kleinere bedrijven en combineren we dat met maatregelen om de bedrijventerreinen te vergroenen en klimaatbestendige maatregelen te nemen. Voor groeiende grotere bedrijven zoeken we de samenwerking in de regio.

Ons doel is om een goede aansluiting te maken met de ontwikkelmogelijkheden van bedrijven. De overgang van 'bedrijf aan huis' naar kleine bedrijfslocatie, naar middelgrote en grote bedrijfslocaties moet eenvoudig te maken zijn. We willen bedrijven aan huis niet laten groeien, maar juist alternatieven bieden om toekomstige overlast te voorkomen. Daartoe bieden we als gemeente voor een deel van bedrijven locaties op vrijkomende erven in het buitengebied aan, maar streven we naar passende locaties op bedrijventerreinen door herstructurering en transformatie.





*Afbeelding 25. De overgang van 'bedrijf aan huis' naar kleine bedrijfslocatie, naar middelgrote en grote bedrijfslocaties*




*Afbeelding 26. Keuzes voor het buitengebied*

## 4.6 All-inclusive landschap

### 4.6.1 Onze visie

In de toekomst willen we in ons buitengebied robuuste natuurgebieden met een hoge biodiversiteit en een sterk authentiek landschap. De tegenstellingen tussen natuurgebieden en agrarische gebieden willen we opheffen. Onze ambitie is daarnaast een sterke agrarische sector, die een rol heeft in het beheer van het landelijk gebied. We willen tenslotte dat ons landschap klimaatadaptief is en periodes van droogte en hevige regenval kan opvangen. Kortom, we streven naar een landschap, dat authentiek oogt en zowel economisch als ecologisch robuust is. Met een knipoog naar de vele recreatieve kansen die dit biedt, noemen we dit een 'all-inclusive landschap'..

*Onze doelen voor de toekomst zijn:*

- *We hebben robuuste natuurgebieden met extensief recreatief medegebruik en een grote biodiversiteit*
- *We hebben een uniek en authentiek landschap met ruimte voor nieuwe functies*
- *We zijn ingespeeld op veranderingen in het klimaat en vangen zo periodes van droogte en van hevige regenval op*

### 4.6.2 Onze doelstellingen

We willen de kwetsbaarheid van onze natuurgebieden verkleinen en de negatieve invloeden op het milieu vanuit verkeer, geluid en recreatie verminderen. We willen de ecologische kwaliteiten van de natuurgebieden versterken en voorkomen dat de natuurgebieden verder verdrogen. Nagenoeg alle inwoners zijn het erover eens dat de gemeente Loon op Zand over een bijzonder en waardevol landschap beschikt. Veel mensen willen dat er veel aan wordt gedaan om deze kwaliteit goed te houden en te verbeteren. Ook vinden veel mensen dat de landbouw een belangrijke functie heeft in het agrarisch cultuurlandschap.

Om de recreatieve druk op natuurgebieden te verkleinen willen we meer aantrekkelijke plekken voor recreatie creëren in het landelijke gebied. We omarmen de plannen die er zijn, zoals Plantloon en Landschapspark Pauwels om te investeren in het landschap.

Om in te spelen op klimaatverandering willen we terug naar een (meer) natuurlijk watersysteem en gebiedseigen water beter vasthouden tegen verdroging.


64
NATUURPOORT

*Onze doelstellingen zijn:*

- *Zorgen voor een goede balans tussen natuur & landschap en de economische functies in het landelijke gebied*
- *Opheffen van barrières in het (regionale) natuurnetwerk*
- *Investeren in een authentiek landschap*
- *Beschermen en beleefbaar maken van het gemeentelijk erfgoed*
- *Inzetten op een natuurlijk watersysteem*
- *Toelaten van nieuwe economische dragers voor een gezonde plattelandseconomie*

### 4.6.3 Oplossingsrichtingen en beleidskeuzes

Hieronder geven we voor elke doelstelling aan wat onze oplossingsrichtingen of beleidskeuzes zijn.

**Een goede balans tussen natuur & landschap en de economische functies in het landelijk gebied**

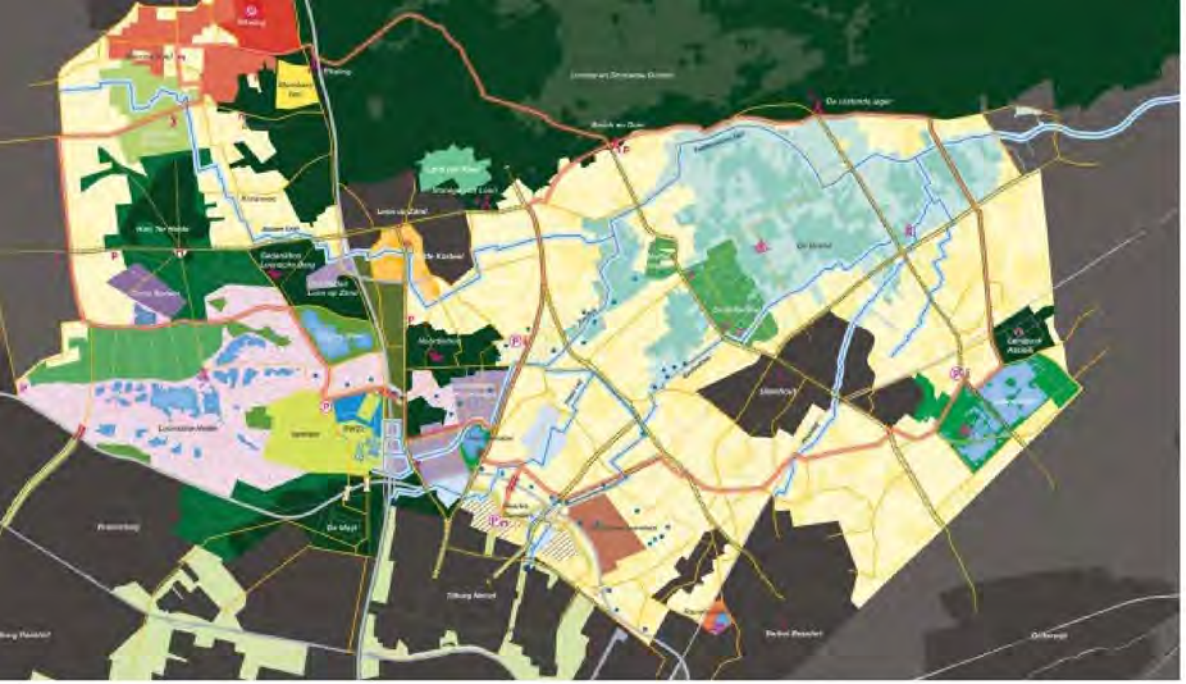
Veel inwoners vinden dat er een balans moet zijn tussen natuur & landschap en de economische functies in het landelijk gebied. Zo zijn we tot een zonering gekomen in het landelijk gebied van de gemeente Loon op Zand:

- Een zone met daarin de natuurgebieden Loonse en Drunense Duinen en Huis ter Heide. Hier ligt het accent op het beschermen van de kwaliteit van de natuur met extensief recreatief medegebruik. Doel is om de recreatieve druk te verlagen.
- Een zone rondom de natuurgebieden, die als buffer kan fungeren voor de natuurgebieden. Doel is hier om het landschap te versterken, de biodiversiteit te verhogen aanvullend op de natuurgebieden, het opzetten van vasthouden van water (ter verkleining van de verdroging van de natuurgebieden). In deze zone willen we de rust bewaren, maar de beleving en recreatief medegebruik mogelijk maken.
- Multifunctioneel landschap. Dit gaat over het hele gebied van landschapspark Pauwels en ten noorden van de Loonse- en Drunense Duinen het gebied van Plantloon. Daarbinnen zetten we in op het versterken van het landschap, het planten van bossen en nieuwe (recreatieve) functies mogelijk maken op vrijkomende erven. We streven hier naar een blijvend sterke rol voor de landbouw. Met nieuwe verdienmodellen willen we de landbouw een rol geven in het beheren van het landschap.
- Agrarisch buitengebied met een evenwichtig watersysteem. Een deel van het buitengebied valt buiten landschapspark Pauwels, met name het gebied ten westen van De Moer en Kaatsheuvel. Hier ligt een voornamelijk agrarisch buitengebied. Dit is van oorsprong een nat gebied, dat sterk ontwaterd is. Het verbeteren van het watersysteem om water langer vast te houden is hier de belangrijkste opgave, naast het ontwikkelen van duurzame landbouw.

Lees meer over deze zonering in "5.3 Zonering buitengebied" op pagina 75.

**Opheffen van barrières in het (regionale) natuurnetwerk**

We willen de verbindingen tussen natuurgebieden verbeteren. Dat zijn brede zones die gericht zijn op extensief gebruik, versterken van het landschap en opheffen van barrières over wegen. We willen met onze ecologische verbindingen aanhaken op



*Afbeelding 27. Masterplan Pauwels (bron: Strootman Landschapsarchitecten)*



regionale initiatieven om natuurgebieden beter op elkaar aan te laten sluiten en de kwaliteiten te beschermen en verbeteren. Belangrijkste zones liggen tussen Loonse en Drunense Duinen en Huis ter Heide in een brede zone over de N-weg. Daarnaast kunnen we kleine verbindingen aanwijzen langs de Blauwloop en ten westen van De Moer.

**Investeren in een authentiek landschap**

We hebben een uniek landschap met veel variatie, bijzondere historische elementen en enkele hoogwaardige natuurgebieden. Een aantal van de historische kenmerken in het landschap en historische elementen zeggen iets over de oorsprong en historische opbouw van het gebied. We willen de kenmerken van de verschillende landschappen beschermen, zoals de bomenlanen, houtwallen, houtsingels, vennen en bossen in het zandlandschap en de bomenlanen, houtsingels, de kenmerkende verkaveling, het slotenpatronen en de zichtlijnen in de jonge ontginningen en het slagenlandschap.

**Beschermen en beleefbaar maken van het gemeentelijk erfgoed**

Binnen de gemeente komt veel erfgoed voor. We kiezen ervoor om cultuurhistorisch erfgoed beter beleefbaar te maken en beter te beschermen. Het zijn heel verschillende elementen, die juist in samenhang een verhaal vertellen van de ontstaansgeschiedenis van onze gemeente. We willen nieuwe ontwikkelingen benutten om elementen beter beleefbaar te maken en de essentiële kwaliteiten te beschermen.

Een aantal verhaallijnen, die we willen beschermen zijn de volgende:

- Leer- en schoenenindustrie. Na de komst van de kunstmest kon een deel van de landbouw in de gemeente haar hoofd niet meer boven water houden. Binnen de gemeente kwam toen de leer- en schoenenindustrie op. Meerdere panden (er is veel verdwenen) in Kaatsheuvel en Loon op Zand herinneren aan deze tijd.
- De turfgeschiedenis. Ongeveer eenderde van de gemeente is ontstaan uit de turfwinning en daarmee is dit een bijzonder bepalend fenomeen. Enkele landschappen herinneren door de smalle verkavelingen en de sloten nog aan de turfwinning. In die gebieden ontstonden als gevolg van de turfwinning en daaropvolgende ontginning voor de landbouw de typische bebouwingslinten met diverse monumentale panden. Ook de (restanten van de) turfvaart horen bij deze geschiedenis.
- De zandverstuivingen. Nu bieden de Loonse en Drunende duinen een uniek natuurgebied, ooit was het stuivende zand een natuurramp. De verdwenen dorpen (Venloon, Efteling, Land van Kleef) met de vindplaats van een oude kerk zijn hier onderdeel van.
- Oorlogsgeschiedenis. Meerdere malen in de tijd had de gemeente Loon op Zand te maken met oorlog. Lange tijd lag de gemeente op de grens tussen Brabant en Holland.
- Het Witte Kasteel. Het kasteel met de gracht, de omliggende akkers, de historische Maliebaan en het omliggende hoevenlandschap zijn een samenhangend ensemble die niet alleen het kasteel beschermen maar het kasteel ook in zijn historische context beleefbaar houdt.

Onze lijn met cultuurhistorisch waardevolle elementen wordt als volgt:

- Beschermen van de monumenten en elementen met een hoge cultuurhistorische waarde.
- Het integreren van cultuurhistorische eigenschappen en kwaliteiten van een plek in een nieuw ontwerp.
- Het herkenbaar houden of maken van elementen, die met een historische verhaallijn of de essentiële kenmerken uit het landschap te maken hebben.

Nieuwe ontwikkelingen toetsen we op de wijze waarop het iets met de historische waarde heeft gedaan.

Zie ook "Neerzetten van historische verhaallijnen" op pagina 45.

## Herstel natuurlijk watersysteem

In de loop van de tijd is overal gewerkt aan het aanpassen van het watersysteem ten behoeve van een optimale landbouwproductie. Met de klimaatverandering verandert die situatie, omdat we te maken hebben met heviger neerslag enerzijds en de steeds langere periodes van warmte en droogte anderzijds. Om verdroging tegen te gaan moeten we meer water vasthouden wanneer dat valt. Op een aantal plekken in Loon op Zand liggen kansen om het historische watersysteem te versterken en meer water vast te houden in ons gebied. Daarmee willen we voorkomen dat er in periodes met weinig regenval kans ontstaat op verdroging en natuurbranden en zorgen we dat hevige buien beter kunnen worden opgevangen. Op deze manier werken we aan een klimaatbestendig buitengebied, waarmee we bovendien de

kwaliteit van de natuur versterken. Om dit te bereiken zetten we in op een vijftrapsstrategie:

- We zetten we in op een hoger grondwaterpeil aan de randen van verdroogde natuurgebieden.
- We versterken de sponswerking van de bodem. Door meer gebruik van organische stof houdt een bodem het water beter vast. We willen met onze maatschappelijke partners werken aan betere verdienmodellen voor grondeigenaren om het organische stofgehalte te verhogen.
- Herstel van de Blauwloop, waarmee we het water in het gebied beter kunnen vasthouden. Daarvoor is het nodig om water vanuit de rioolwaterzuiveringsinstallatie, dat nu richting de Zandleij stroomt af te buigen richting de oude loop van de Blauwloop. Daarvoor dient eerst de kwaliteit van het water te worden verbeterd.
- Waterinlaten vanuit het industriegebied in de richting van De Moer. Bijzondere kans ligt er bij bedrijven in Tilburg-Noord en Dongen (o.a. Coca-Cola) die veel spoelwater gebruiken.
- Vasthouden van water door herstel van oude landschapsstructuren of elementen. Een voorbeeld is het herstel van het slotenpatroon in de strokenverkaveling langs de Zuidhollandsedijk. In het zandlandschap kunnen oude vennen in het landschap weer open gemaakt worden, zodat water kan infiltreren.



## Een gezonde plattelandseconomie

Onze samenleving wordt mobieler en diverser. De dynamiek in onze samenleving komt tot uiting in onze manier van leven, recreëren, wonen en werken. We kiezen ervoor dat elk vrijgekomen erf in het landelijk gebied kan worden ingezet voor een bedrijfsmatige of recreatieve functie. Onder vrijgekomen erven verstaan we zowel erven, waarvan de agrarische functie wordt beëindigd als die waarvan de agrarische functie in het verleden is beëindigd of waar een andere bedrijfsmatige functie gevestigd is geweest. Relevant hierbij is dat de hoeveelheid bebouwing in de toekomst niet verder toeneemt. We willen wel een vitaal platteland met gemengde functies, maar in grote delen van ons buitengebied is verdergaande verstedelijking geen wens.

De landbouw wordt in Loon op Zand gekoesterd. We geven agrarische bedrijven ruimte voor ontwikkeling, maar willen tegelijk de kwaliteit van de natuur versterken. Daarom stimuleren we vormen van kringlooplandbouw en natuurinclusieve landbouw. Als agrarische bedrijven ruimte nodig hebben voor ontwikkelingen die bijdragen aan een verdere verduurzaming van het bedrijf, dan willen we dat mogelijk maken. Het kan daarbij ook gaan om verbrede landbouw, waarbij een ander bedrijf wordt gecombineerd met het agrarische bedrijf (zoals een zorgboerderij, verkoop aan huis of een agrarisch verwant bedrijf). Opgave is om tot allerlei verdienmodellen te komen, die bijdragen aan een meer duurzame en natuurinclusieve ontwikkeling van de landbouwbedrijven. Daarnaast liggen er kansen voor een brede plattelandseconomie in combinatie met recreatie. De mogelijkheden voor een gezonde plattelandseconomie werken we per deelgebied uit in "5.3 Zonering buitengebied" op pagina 75.

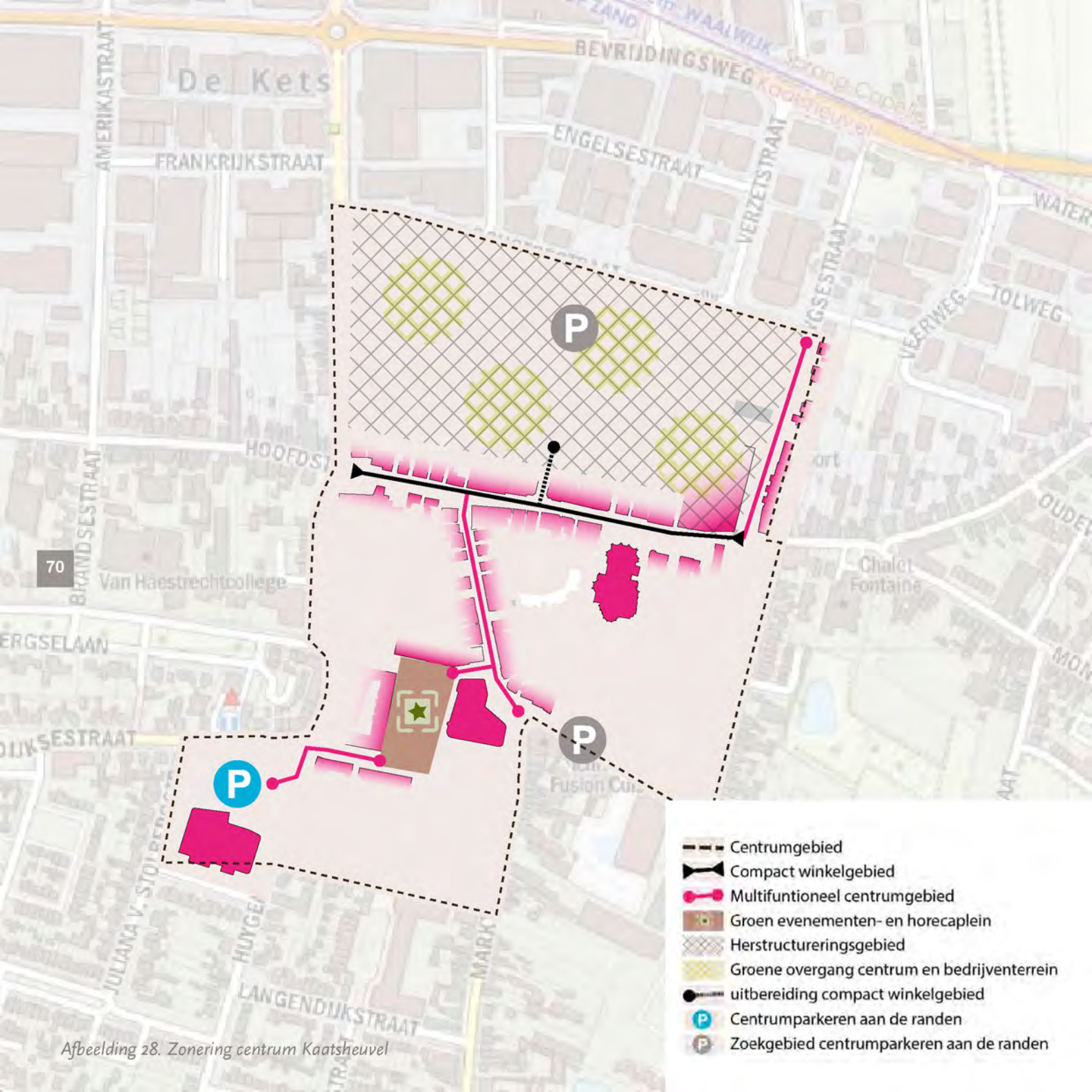
Bij het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing sturen we op de effecten van de nieuwe functie en op de kwaliteit van het plan. We gaan derhalve minder sturen op de functie zelf, maar stellen wel een grens. Voor bedrijven die qua mi-

lieu of verkeeraantrekkende werking veel invloed hebben op hun omgeving zijn we terughoudend. Voorbeelden zijn: zwaardere categorieën, garagebedrijven, autobedrijven, transportbedrijven of de meeste vormen van detailhandel.

**Beperkingen voor het hergebruik**

Voor hergebruik van vrijkomende erven in het landelijk gebied blijven op basis van de gebiedsdoelen die we stellen enkele beperkingen gelden. We willen niet dat bestaande bedrijven hinder ondervinden van nieuwe functies. Als een gebouw dicht bij een actief agrarisch bedrijf ligt, kan het zijn dat daar geen woningen of andere gevoelige functies in kunnen komen.

- We willen geen al te zware bedrijvigheid in het buitengebied faciliteren. Als grens houden we aan dat het moet gaan om bedrijven in de categorie 1 en 2 of categorie 3.1 voor zover deze bedrijven qua milieueffect vergelijkbaar zijn met categorie 2 bedrijven (VNG bedrijven en milieuzonering).
- We hanteren een sloopvereiste wanneer de functieverandering het realiseren van woningen of recreatie betreft en de stallen daarvoor niet worden gebruikt. Voor het gebruik van oude stallen voor nieuwe functies gaan we uit van de benodigde ruimte. Het huidige beleid van de gemeente gaat uit van 400 m2 gebruik voor een niet-agrarische functie. Bij gebruik van meer stalruimte geldt een investering in het landschap. Voor opslagfuncties geldt dat niet.
- Er mag alleen detailhandel worden gevestigd als dit een relatie heeft met het buitengebied.
- Bij hergebruik ten behoeve van wonen stellen we afhankelijk van het gebied een maximum in. In theorie kan hergebruik zonder sloopeisen leiden tot kleine woningclusters en dat is niet de bedoeling, omdat dit (op zichzelf of cumulatief) strijdig kan zijn met de aanwezige gebiedskwaliteiten. Daarom stellen we per gebied een maximum aantal woningen per bouwblok in. In het algemeen geldt:
  - In het buitengebied met bijzondere waarden willen we ontstening stimuleren als onderdeel van de maatschappelijke investering: maximaal 1 'ruimte voor ruimte' woning bij het slopen van stallen.
  - In het multifunctioneel platteland kunnen per voormalig agrarisch bouwblok meerdere woningen worden gebouwd, waarbij per woning minimaal 1.000 m2 aan bebouwing gesloopt wordt tot een maximum van 3 eenheden. Bij geclusterde woonvormen wordt gestuurd op het bestaande oppervlakte tot een maximum van 2.500 m3.
  - Voor de bebouwingslinten wordt een apart kader opgesteld. Hier komt woningbouw los te staan van de oppervlakte stallen.




*Afbeelding 28. Zonering centrum Kaatsheuvel*

# 5 Gebiedsgerichte uitwerking

## 5.1 Centrum Kaatsheuvel

Om een samenhangende inrichting te creëren in het toekomstige centrum van Kaatsheuvel kiezen we voor de volgende koers.

### 5.1.1 Centrumgebied met compact winkelgebied

We wijzen een gebied aan als 'centrumgebied', waar we kiezen voor een samenhangende herkenbare en aantrekkelijke inrichting, met het accent op de toegankelijkheid voor wandelaars en fietsers. In dit centrumgebied kiezen we voor de volgende uitgangspunten:

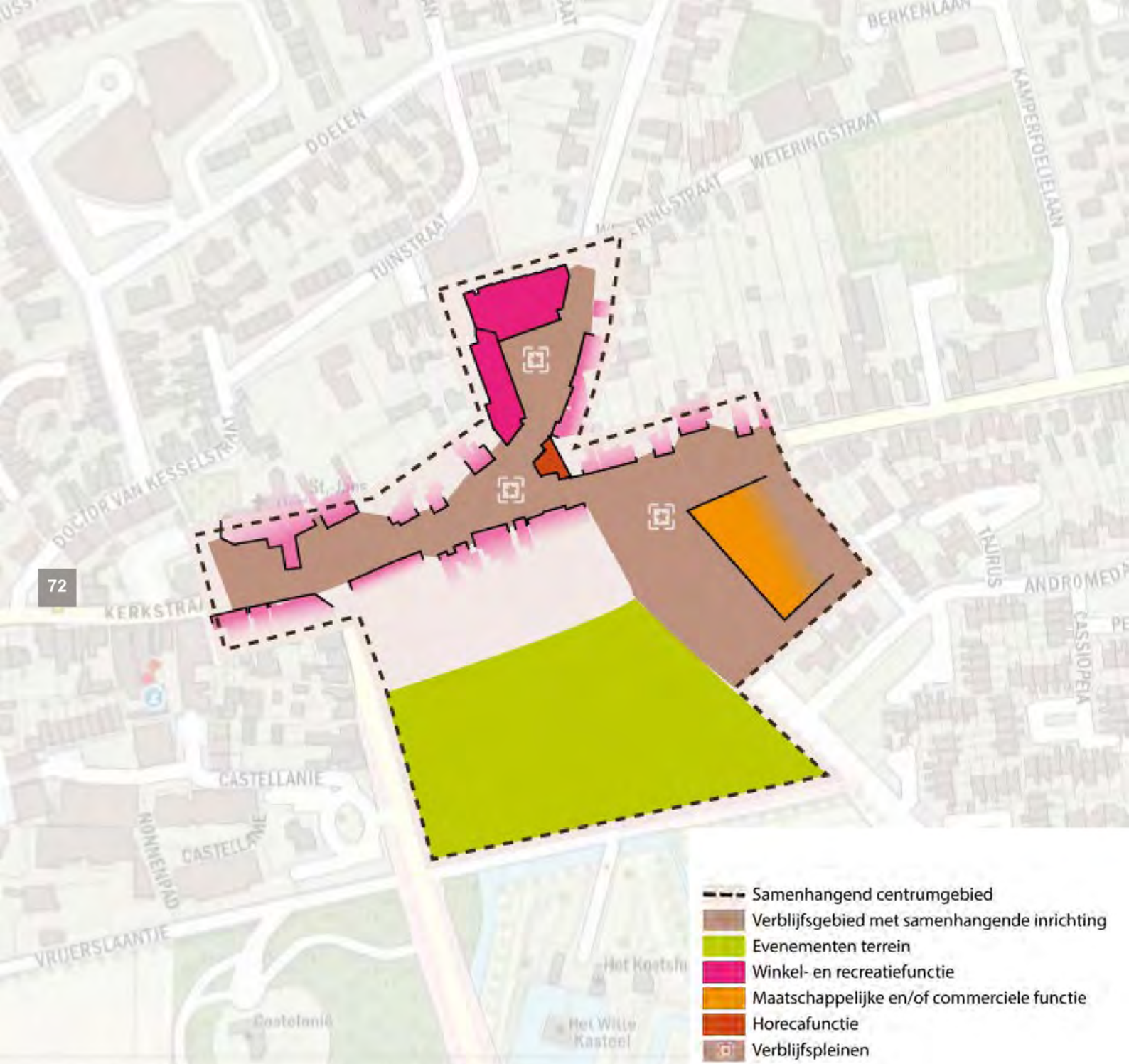
- Een compact gebied dat gericht is op winkels. Dit gebied strekt zich nu uit over de Hoofdstraat van de Sprangsestraat aan de oostzijde tot de Jan de Rooijstraat aan de westzijde. Als de kansen zich voordoen kiezen we ervoor het winkelgebied compacter te maken.
- Een ruime centrumzone waarin andere bezoekfuncties zich kunnen vestigen. Daarmee ontstaat een multifunctioneel centrumgebied met winkels in het hart ervan. Het ruimere centrumgebied bestaat uit de Peperstraat, het Anton Pieckplein en op termijn mogelijk een zone rond de Poolsestraat en het oostelijke deel van de Hoofdstraat. (zie ook: "Afbeelding 28. Zonering centrum Kaatsheuvel" op pagina 70)
- Voor nieuwe woonbebouwing in het gebied wordt gekozen voor een mix aan woningtypes en doelgroepen, maar is er in elk geval ruimte voor kleinere huishoudens en senioren en (andere) aandachtsgroepen op de woningmarkt. Het woningbouwprogramma geeft hier sturing aan.

### 5.1.2 Herstructurering en transformatiegebied ten noorden van de Hoofdstraat

Binnen de ruime centrumzone wijzen we een gebied aan voor herstructurering en transformatie. Voor het hele gebied tussen Hoofdstraat, Jan de Rooijstraat, Schotsestraat en Sprangsestraat wordt ingezet op een vergaande herstructurering en transformatie met als doel hier een volwaardig, multifunctioneel centrumgebied te maken. Het toevoegen van nieuwe woningen is daarbij een wezenlijke voorwaarde om tot een kwalitatief hoogwaardig en leefbaar gebied te komen, dat bijdraagt aan de opgaven waar de gemeente voor staat (woningbehoefte, klimaatverandering, versterken gezondheid). Deze noordflank van het centrum wordt dus een gebied voor zowel bezoekers als nieuwe bewoners.

Het gebied zal in onze visie meerdere functies bevatten. Zowel woningbouw, centrumvoorzieningen en parkeren maken deel uit van de nieuwe indeling, met aandacht voor groen en water.

Door de ligging van het gebied tegen het centrum kiezen we hier voor het bouwen van woningen in een centrumdorpse dichtheid en een mix van types én in een mix van prijsklassen. Bij het




*Afbeelding 29. Zonering centrum Loon op Zand*

aanbod van woningen is er in elk geval ruimte voor kleinere huishoudens (waaronder senioren). Centrumdorps wonen betekent wonen in een wat hogere dichtheid. Ook de bouwhoogte kan wat groter zijn dan elders in Kaatsheuvel. Voor Kaatsheuvel kiezen we voor een iets stoerder en stedelijker centrumgebied. Tegelijk willen we onze wijken 'dorps' houden en geen scherpe contrasten en overgangen creëren. Daarom mag de bebouwing in Kaatsheuvel geleidelijk aan hoogte winnen in en rond het centrum. De bebouwing kan bestaan uit zelfstandige wooncomplexen of in de vorm van appartementen/studio's boven commerciële plinten.

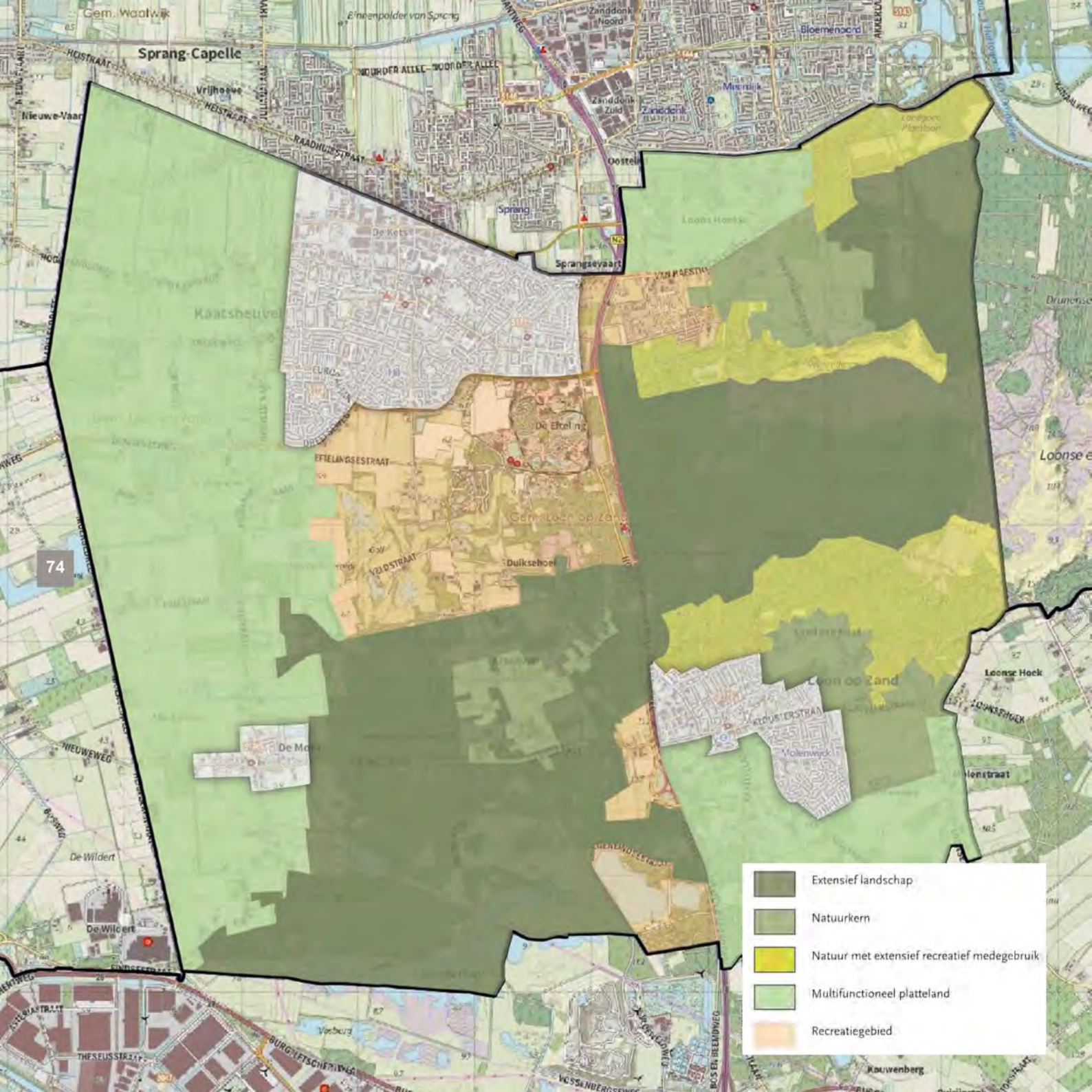
Wonen in wat hogere dichtheden combineren we met een hoogwaardige openbare ruimte met aandacht voor een groene inrichting (bomen, pocket parks). Daarnaast zetten we ook anderszins in op een klimaatbestendige en groene inrichting, zoals private of collectieve daktuinen (bijvoorbeeld op het dak van onderliggende voorzieningen) of groene binnenhoven etc. Waar mogelijk wordt met de nieuwe groenstructuur een verbinding gelegd met andere bestaande groenstructuren en wordt een groene overgang gemaakt tussen het 'centrumgebied' en het bedrijventerrein aan de noordzijde van de Schotsestraat. Het parkeren voor bewoners brengen we waar mogelijk onder buiten het zicht van de dragende openbare ruimten, zoals in (half) verdiepte garages en in parkeerhofjes. Daarnaast zal het gebied parkeergelegenheid bevatten ten behoeve van centrumbezoekers waarbij we streven naar een goede ligging, comfort van gebruik en een groene aankleding.

## 5.2 Centrum Loon op Zand

Om een aantrekkelijk dorpshart met ruimte voor diverse functies te creëren in het centrum van Loon op Zand kiezen we voor de volgende koers.

We wijzen een gebied aan als 'centrumgebied', waar we kiezen voor een samenhangende herkenbare en aantrekkelijke inrichting, met het accent op de toegankelijkheid voor wandelaars en fietsers. Het centrum blijft echter een belangrijke schakel in de ontsluiting van Loon op Zand. Autoverkeer blijft daarom welkom. De inrichting moet langzaam rijden faciliteren en de juiste parkeervoorzieningen moeten een deel van het centrumverkeer afvangen. In dit centrumgebied kiezen we voor de volgende uitgangspunten:

- Ruimte voor winkels. We streven naar een compact aanbod van winkels en reserveren een groot deel van het Oranjeplein voor winkels.
- De Kerkstraat fungeert als historisch lint en kan verspreid liggende winkels herbergen. We wijzen hier geen nieuwe locaties voor winkels aan, tenzij er geen mogelijkheden in de zone 'centrumgebied' zijn.
- Ruimte voor horeca. Horeca kan zich in het hele centrumgebied vestigen en eventueel ook in de historische aanloopstraat. De ambitie is om op termijn horeca te hebben langs het Weteringplein, het Oranjeplein en het Kioskplein.
- Het gebied rond de huidige Wetering dient een maatschappelijke functie te behouden. Het is de voorkeurslocatie voor een multifunctionele accommodatie. Daarnaast is het mogelijk om hier een andere bezoekersfunctie te realiseren, zoals de huidige sporthal, een supermarkt en/of horecavoorziening.


Extensief landschap
Natuurkern
Natuur met extensief recreatief medegebruik
Multifunctioneel platteland
Recreatiegebied

- In en rond het centrumgebied moet (vanwege de ambities om de bezoekersfuncties te laten groeien) voldoende parkeergelegenheid zijn. Om de druk in het centrumgebied niet te verhogen streven we naar parkeermogelijkheden aan de randen.
- Voor nieuwe woonbebouwing in het gebied ligt het accent op de kleinere huishoudens en senioren en (andere) aandachtsgroepen op de woningmarkt.
- Hoogte van bebouwing. Voor Loon op Zand kiezen we voor een dorpser centrumgebied. We willen geen scherpe contrasten en overgangen creëren. Daarom moet de bebouwing aansluiten op de bestaande bouwhoogtes. In algemene zin kan een grotere bouwmassa met meer ruimte om zich heen wel iets meer hoogte hebben dan panden in een lint.

## 5.3 Zonering buitengebied

We kiezen in het buitengebied voor een zonering. Het doel van de zonering is om meer ruimte te geven aan (nieuwe) functies in het buitengebied, maar tegelijk de kwaliteiten van de natuur en het landschap te versterken. We kiezen in het buitengebied voor de volgende hoofdzones:

- Natuurkern
- Natuur met extensief recreatief medegebruik
- Extensief landschap
- Recreatiegebied
- All inclusive landschap
- Bebouwingslinten

In deze zones voeren we beleid ten aanzien van nieuwe functies. We willen vrijkomende agrarische bouwblokken graag opnieuw invullen omdat dit kan bijdragen aan de vitaliteit van het landelijk gebied en om verloedering van gebouwen te voorkomen. Bovendien kunnen nieuwe bedrijven zorgen voor extra verdiencapaciteit in het landelijk gebied, en zodoende investeringen mogelijk maken in de kwaliteit van het bouwblok en/of de omgeving. In de derde plaats kan het platteland een andere kwaliteit en vorm aan functies herbergen die elders niet ontstaan. Om de agrarische sector in haar kracht te kunnen zetten, beperken we de economische dynamiek vooral tot de (agrarische) erven. Tegelijk willen we de kwaliteit van onze natuur versterken. Daarom vraagt dat in verschillende gebieden om een eigen balans tussen nieuwe functies en natuur.

### 5.3.1 Natuurkern

De natuurkern zijn de rustgebieden van de natuur. Het beheer is hier gericht op het instandhouden en versterken van de biodiversiteit en behoud van rust. Nieuwe recreatieve functies, die de rust in het gebied kunnen verstoren laten we hier niet toe. We streven in dit gebied naar natuurherstel en het verbeteren van de waterhuishouding.

### 5.3.2 Natuur met extensief recreatief medegebruik

Deze gebieden zijn onderdeel van het natuurnetwerk Brabant en hebben in de basis een natuurfunctie. Tegelijk vindt in deze gebieden recreatie plaats. We kiezen ervoor om ons hier vooral te richten op natuurgerichte recreatie. Dat zijn vormen van recreatie die goed passen bij de kwaliteiten van de natuur. Bovendien zijn we terughoudend met het aantal activiteiten, om de druk op de natuur niet te vergroten.

### 5.3.3 Extensief landschap

Dit zijn (ruime) zones rondom de belangrijkste natuurgebieden. In dit gebied zijn er mogelijkheden

voor functies, die de druk op de natuur niet verhogen. Het kan gaan om kleinschalige recreatiefuncties, zoals een B&B, een theetuin. Ook hier dient de recreatie gericht te zijn op natuurbeleving en rust. Daarnaast is het ruimtelijke beleid in dit gebied gericht op het vasthouden van water om daarmee (op termijn) verdroging en brandgevaar in de natuurgebieden te verkleinen. Voor hergebruik van (voormalige) agrarische erven is een toename van het aantal woningen niet gewenst.

### 5.3.4 Recreatiegebieden

Onze gemeente is een echte recreatiegemeente. De mogelijkheden voor groei van functies met een grotere publieksaantrekkelijke functie willen we zoveel mogelijk concentreren rond of nabij de (afslagen van de) Midden-Brabantweg. Omdat we tegelijk de ecologische verbindingen tussen de Loonse en Drunense duinen en Huis ter Heide willen versterken, betreft het meerdere zones. We wijzen enkele clusters aan:

- Het gebied Van Haestrechtstraat ten noorden van de Loonse en Drunense duinen. In dit gebied vindt een concentratie plaats van verblijfsrecreatie. We willen ruimte maken voor een kwalitatieve verbetering en verbreding van dit aanbod. Rondom dit gebied ligt een zone met 'extensief landschap'. Daarom liggen hier geen mogelijkheden voor grootschalige dagrecreatieve activiteiten.
- Het cluster Efteling. Dit is het grootste gebied met de Efteling, haar hotels en de golfbaan. Dit gebied is volledig gericht op recreatieontwikkeling, mits er goede oplossingen voor de mobiliteit komen.
- Het gebied rond de Heideweg is een wat kleiner derde cluster. Hart van dit gebied is het Blauwe Meer. Het gebied is goed ontsloten vanaf de afslag Loon op Zand en dit biedt mogelijk kansen voor enige dagrecreatie of horeca.

### 5.3.5 Multifunctioneel platteland

Het multifunctioneel platteland is de meest multifunctionele zone die we hebben. Hier dienen de ontwikkeling van het landschap en diverse functies samen op te gaan. Het biedt ruimte voor de ontwikkeling van de landbouw, diverse vormen van recreatie, wonen (op voormalige erven) en niet-agrarische functies. Nieuwe ontwikkelingen worden in dit gebied direct gekoppeld aan investeringen in het landschap. We kiezen voor de volgende uitgangspunten:

- Op erven in het buitengebied is de ontwikkeling van recreatie mogelijk. Het kan daarbij gaan om dagrecreatie, verschillende vormen van verblijfsrecreatie (B&B, groepsaccommodaties, kleinschalige campings, landschapscampings). Op bijzondere plekken is horeca denkbaar. De mogelijkheden hangen af van de huidige verkeersintensiteit van de omliggende wegen en de omliggende functies. De verwachte verkeersdruk mag met niet meer dan 25% toenemen. Bestaande functies, zoals de landbouwbedrijven of woongebieden mogen niet in hun ontwikkeling worden beperkt.

**Maatwerk mogelijk**

De gebiedsindeling en de toe te laten functies zijn indicatief. We kijken bij initiatieven goed naar de doelen in het gebied. Zo kan het zijn dat een functie in eerste instantie niet lijkt te kunnen, maar ten opzichte van de huidige functie of het huidige gebruik een grote verbetering kan betekenen. Of een locatie valt net buiten een zone waar een gewenst initiatief mogelijk was geweest, maar er zijn ruime mogelijkheden om ter plekke kwaliteit toe te voegen. Omdat we sturen op de doelen in het gebied kunnen we in die gevallen maatwerk bieden.

- Niet-agrarische functies zijn mogelijk in het buitengebied. Agrarisch verwante functies (zoals loonbedrijven) en opslagbedrijven kunnen de huidige stallen gebruiken. Voor andere niet-agrarische functies stimuleren we sloop van stallen (ontstening). Hiervoor geldt een maximale oppervlakte, die kan worden opgehoogd met een investering in het landschap.
- Wonen bij sloop/hergebruik van oude (agrarische) stallen.

## 5.4 De bebouwingslinten

Het buitengebied van Loon op Zand wordt gekenmerkt door een groot aantal bebouwingslinten (zie ook "4.6 All-inclusive landschap" op pagina 63). De linten zijn de prille dragers van de latere verstedelijking van de dorpen, maar een groot deel van de bebouwingslinten liggen in het buitengebied. In de loop van de tijd zijn de bebouwingslinten verder verdicht en is er een mix van functies terecht gekomen. Een aantal (delen van de) linten is ontstaan als woonlint. Op meerdere plekken vormen de linten een kruispunt van wegen. In dat geval wordt ook wel gesproken van een bebouwingscluster.

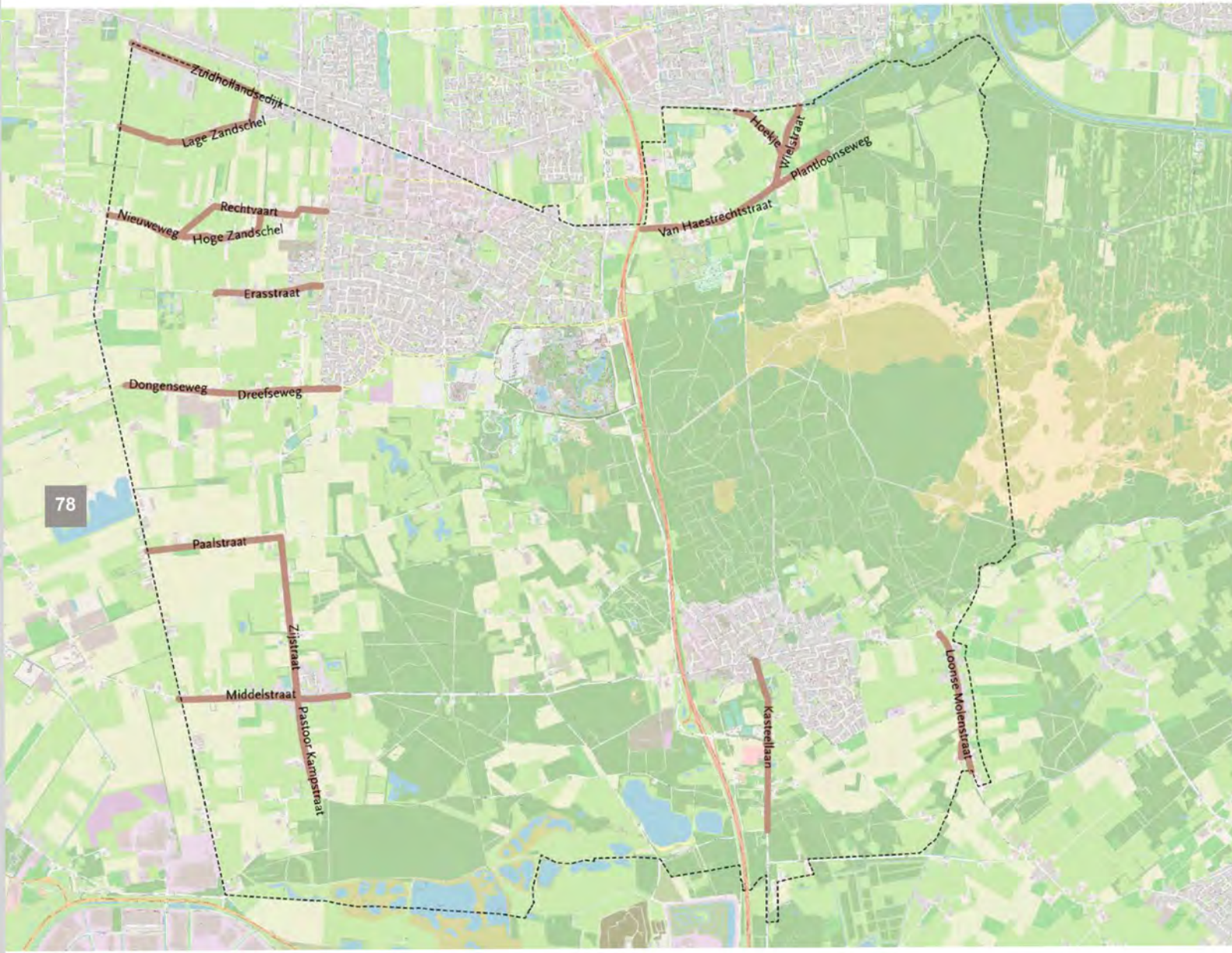
De bebouwingslinten kennen veel bijzondere kwaliteiten. Ze zeggen veel over de ontstaansgeschiedenis van de gemeente en kennen in veel gevallen kenmerkende oudere bebouwingen, zoals boerderijen. Ook de bijzondere directe relatie tussen bebouwing en het omliggende landschap wordt in een bebouwingslint gewaardeerd. De historische bebouwingslinten zijn echter geen museumlandschap. Ze zijn in de loop van de tijd altijd mee veranderd met de wensen in de samenleving. Veel bebouwingslinten zijn in de loop van de tijd verdicht door bedrijfsgebouwen of nieuwe woningen. Ook hebben er veel functieveranderingen plaatsgevonden. De veranderingen waren soms versterkend, maar soms zijn linten juist minder herkenbaar geworden.

In de visie van de gemeente kunnen de historische bebouwingslinten meegroeien met de veranderingen in de samenleving. Ook wil de gemeente de kenmerkende kwaliteiten van de bebouwingslinten behouden en waar mogelijk versterken. Bovendien wil de gemeente voorkomen dat bij het leegkomen van oude stallen, verloedering optreedt of ruimte ontstaat voor illegale functies.

### 5.4.1 Doel voor de bebouwingslinten

Het doel voor de bebouwingslinten is meerledig:
- Behoud van de kwaliteit van het bebouwingslint, het landschap en de bijdrage aan de identiteit en herkenbaarheid van de gemeente.
- Zorgen voor een vitaal landelijk gebied met functies die kunnen bijdragen aan de kwaliteit van het landschap en levendige gemeenschappen.
- Bijdragen aan de diversiteit van het woningaanbod binnen de gemeente.

Om die reden wil de gemeente nieuwe functies mogelijk maken op vrijkomende erven in de bebouwingslinten. We maken daarbij onderscheid tussen de verschillende bebouwingslinten. De bebouwingslinten kunnen op hoofdlijnen verschillen op de volgende (voor verdere ontwikkeling) relevante kenmerken:
- De huidige functiemenging van het lint. Dit kan overwegend woonbebouwing zijn of overwegend agrarische en niet agrarische bedrijven.






*Afbeelding 30. Bebouwingslinten*

- De bereikbaarheid. Het lint kan eenvoudig bereikbaar zijn en /of dichtbij de woonkern liggen of juist meest afgelegen.
- De kenmerken en kwetsbaarheid van het omliggende landschap.

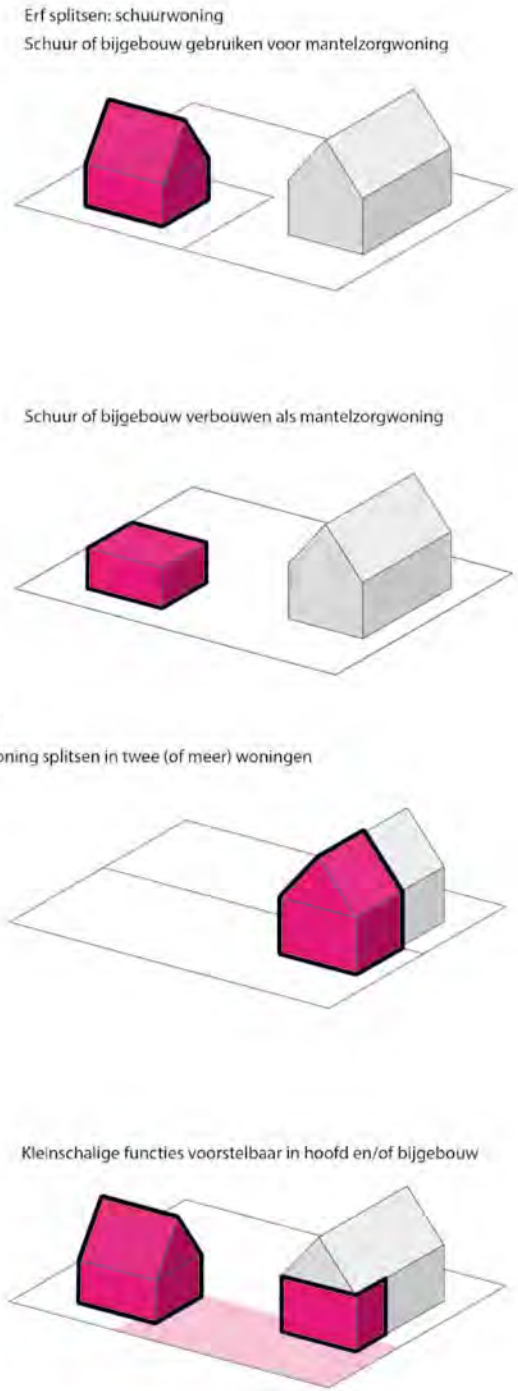
Aan de hand van deze analyse wil de gemeente in elk van de historische bebouwingslinten de afweging tussen de ontwikkeling van (nieuwe) functies en het behoud en de versterking van kwaliteit kunnen maken.

**Hoe kan een nieuwe ontwikkeling de kwaliteit van de bebouwingslinten versterken?**
Uit de analyse van de bebouwingslinten komt naar voren dat er meerdere vormen van kwaliteitsverbetering wenselijk zijn:

- Aanleg van landschapselementen. Dat kan bestaan uit:
  - Houtwallen of singels langs perceelsgrenzen
  - Aanleg van rijen met knotwilgen in meer open delen van het landschap, langs watergangen of perceelsranden.
  - Rietkragen of natuurvriendelijke oevers langs sloten en andere watergangen
- Versterken van grotere landschapsstructuren. Dit kan bestaan uit:
  - Het herstellen of prominenter maken van een historische watergang
  - Versterken van bomenrijen langs de wegen
  - Herstellen van een oude rechtlijnige (en langwerpige) verkaveling in de van oorsprong nattere delen van het landschap.
- Verbeteren van de erfinrichting. Dit kan bestaan uit:
  - Vergroenen van het erf. Sommige erven zijn relatief stenig (o.a. voor het draaien en keren van vrachtauto's en landbouwvoertuigen). Oorspronkelijk kenden boerenerven vaak een groene ruimte aan de voorzijde van het erf met b.v. fruit- of notenbomen of een andere groene afscheiding.
  - Herinrichting van het erf. Bij transformatie en nieuwbouw kan ervoor gekozen worden om bebouwing terug te brengen in de configuratie van het historische erf met 1 hoofdgebouw en meerdere bijgebouwen rondom een erf aan de achterzijde.
  - Schaalverkleining van grootschalige (vrijkomende) erven.
  - Verbeteren van de beeldkwaliteit van de bebouwing door bij sloop en nieuwbouw een hoogwaardig materiaalgebruik of bijzondere architectuur toe te passen.
  - Sloop van oude en niet waardevolle bedrijfsbebouwing
- Behoud en versterken van doorzichten in het landschap.
- Recreatieve elementen aanleggen
  - Aanleggen van (historische) kerkepaden
  - Aanleg van recreatieve elementen zoals picknickbankjes en informatieborden.

**Hoe kan een nieuwe ontwikkeling bijdragen aan de vitaliteit van het landelijk gebied met functies?**
In de bebouwingslinten zien we kansen voor werkfuncties, aanvullend op de opties die in het buitengebied als geheel gelden (zie ook "4.6 All-inclusive landschap" op pagina 63).

- Solitaire bedrijven
- Kleine bedrijfsverzamelgebouwen
- Vormen van zorg, waarbij cliënten baat hebben bij een rustige omgeving en waarbij integratie in de samenleving minder voorop staat. Denk daarbij aan vormen van revalidatie, verslavingszorg of dementie.




*Afbeelding 31. Kansen voor nieuwe woontypes*

**Welke kansen voor wonen zijn er bij een nieuwe ontwikkeling?**

Door de wat grotere dichtheid aan bebouwing in de vorm van woonbebouwing en schuren liggen er in de historische bebouwingslinten ook kansen om bijzondere woonvormen te realiseren. Veel inwoners vinden echter dat dit niet ten koste moet gaan van de oorspronkelijke kwaliteiten van de linten met fraaie boerderijen, erven en doorzichten op het (agrarische) landschap. Wel worden kansen gezien voor bijzondere woonvormen, zoals groepswonen, tiny houses of een nieuwe woonerf, waarbij de belangrijkste kenmerken van het boerenerf worden meegenomen in het ontwerp. Het aanbod moet aansluiten op de behoefte op basis van het woningprogramma. Daarnaast geven we ruimte aan woningsplitsing (bij grote panden) of uitbreiding van woningen. In de visie zullen we daarom op drie niveaus uitspraken doen over de bebouwingslinten:

- Op gebouwniveau: flexibeler omgaan met woningsplitsen, verduurzamen, woonbestemming.
- Op niveau van het erf: transformatie van agrarische bestemming naar woonbestemming, kans voor woonerven, bijzondere woonvormen.
- Op niveau van het lint: verdichten mogelijk met behoud van agrarisch karakter en doorzichten.

### 5.4.2 Welke kansen liggen er per bebouwingslint?

Op basis van deze kenmerken hebben we de bebouwingslinten ingedeeld (zie ook: "6 Bijlage" op pagina 100). Vanuit de kenmerken van de bebouwingslinten hebben we in deze visie de mogelijke hergebruiksopties verkend. De mogelijkheden voor hergebruik van erven is afhankelijk van een aantal kenmerken in de bebouwingslinten:

- De verkeersontsluiting. Als deze ontsluiting beperkt is, gaan we alleen uit van functies die weinig verkeer aantrekken. Is de locatie vanuit de omgeving goed ontsloten, dan zijn ook grotere functies denkbaar.
- De kwaliteit van het landschap. De kenmerken en kwetsbaarheden in het landschap hebben invloed op het type functies dat toelaatbaar is, maar telt vooral mee in de maatschappelijke investering die gedaan dient te worden.
- Kwaliteit en type bebouwing in het bebouwingslint en de oriëntatie van de bebouwing. Deze kan heel typerend zijn voor een bepaalde periode of juist uiterst gemixt zijn. De mate van herkenbaarheid van de bebouwing bepaalt of er strenge of minder strenge eisen worden gesteld aan de nieuw te plaatsen bebouwing.
- Korrel van de erven en aanwezigheid van doorzichten. De bebouwingslinten kunnen heel dicht bebouwd zijn of juist een open structuur hebben. Als sprake is van een open structuur zien we dat als waardevol. Waardevolle doorzichten op het landschap willen we behouden.
- Huidige mix aan functies. Naarmate een bebouwingslint een grotere variatie aan functies kent, zijn er ook meer nieuwe functies denkbaar.

Op de volgende pagina's geven we aan welke kansen per bebouwingslint of cluster aan bebouwingslinten gelden voor het landschap, de percelen en de nieuwe bebouwing en functies. De toelichting op de vijf kenmerken per bebouwingslint is opgenomen in de bijlage.

### 5.4.3 Randvoorwaarden voor het toelaten van nieuwe functies

Het hergebruik van erven dient een bijdrage te leveren aan de kwaliteitsverbetering van het bebouwingslint. In de eerste plaats door bestaande kwaliteiten te beschermen en in de tweede plaats door kwaliteiten toe te voegen. Voor het beschermen van bestaande kwaliteiten stellen we een aantal randvoorwaarden op:

- Behoud van waardevolle doorzichten op het agrarische cultuurlandschap of achterliggende natuurgebied.
- Behoud van bestaande kenmerkende groenstructuren
- Behoud de kenmerken en zichten op cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.
- Behoud van de belangrijkste stedenbouwkundige kenmerken van de linten.

**Zuidhollandsedijk**
Openbare ruimte:
- Bomenrij doortrekken aan noordzijde

Percelen:
- Enige verdichting met respect voor het weidse en open karakter mogelijk tussen de kern en het cluster aan de westzijde
- (Gedempte) sloot terugbrengen langs zuidzijde op eigen terrein
- Kans voor vergroening op enkele erven.

Bebouwing:
- Functieverandering naar wonen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk
- Kans om (grootschalige) bedrijfsbebouwing te transformeren naar kleinschaligere korrel
- Functieverandering naar wonen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk zonder grote aantrekkende verkeersbewegingen.

**Lage Zandschel**
Openbare ruimte:
- Bomen toevoegen
- Bloemrijke/biodiverse bermen maken

Percelen:
- Landschapselementen toevoegen in het gebied aan de noordwestkant, met name op de agrarische percelen

Bebouwing:
- Functies mogelijk zoals dienstverlenende functie zoals kinderdagverblijf, atelier of pluktuin.
- Kans om bebouwing/schuren te splitsen in meerdere woningen





**Rechtvaart**
Openbare ruimte:
- Bloemrijke/biodiverse bermen maken

Percelen:
- Enkele erven vergroenen door te ontstenen en landschapselementen toe te voegen

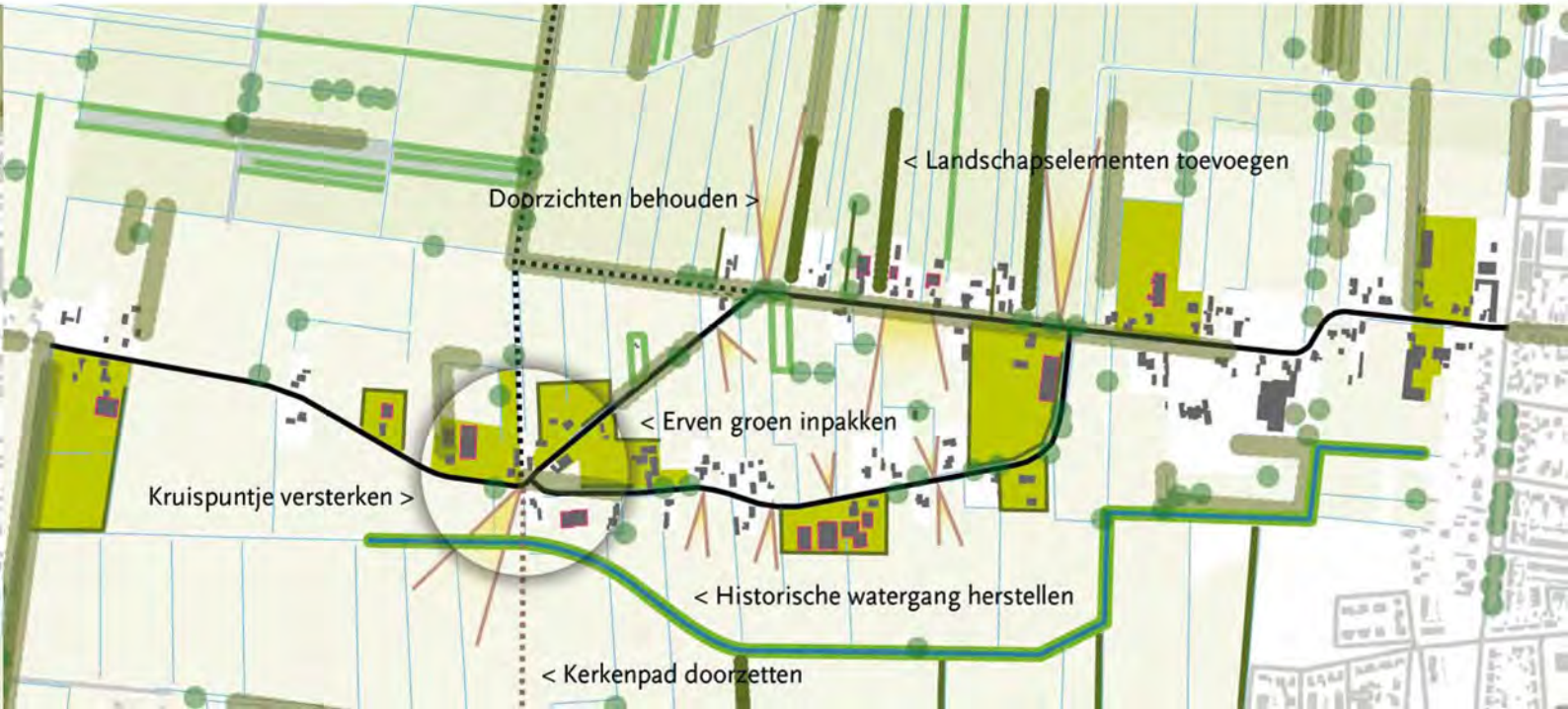
Bebouwing:
- Door de goede ontsluiting biedt dit lint ruimte voor wat meer bedrijvigheid.
- Bij nieuwe dynamiek mogen erven niet totaal verstenen en dienen de historische panden intact gehouden te worden.
- Woningen lijken groot genoeg om te splitsen in een of meerdere woningen waarbij het karakter van historische panden niet aangetast mag worden.

**Nieuweweg**
Openbare ruimte:
- Bomen toevoegen
- Bloemrijke/biodiverse bermen maken

Percelen:
- Erven vergroenen door te ontstenen en landschapselementen toe te voegen

Bebouwing:
- Biedt kans voor meer recreatieve nevenactiviteiten of bij stoppen van agrarische bedrijfsvoering voor meer op recreatie gerichte bedrijvigheid, denk ook aan hobbyboer o.i.d.





**Hoge Zandschel**
Openbare ruimte:
- Bomen toevoegen
- Bloemrijke/biodiverse bermen maken

Percelen:
- Enkele erven vergroenen door te ontstenen
- Landschapselementen toevoegen (voornamelijk aan de westkant)

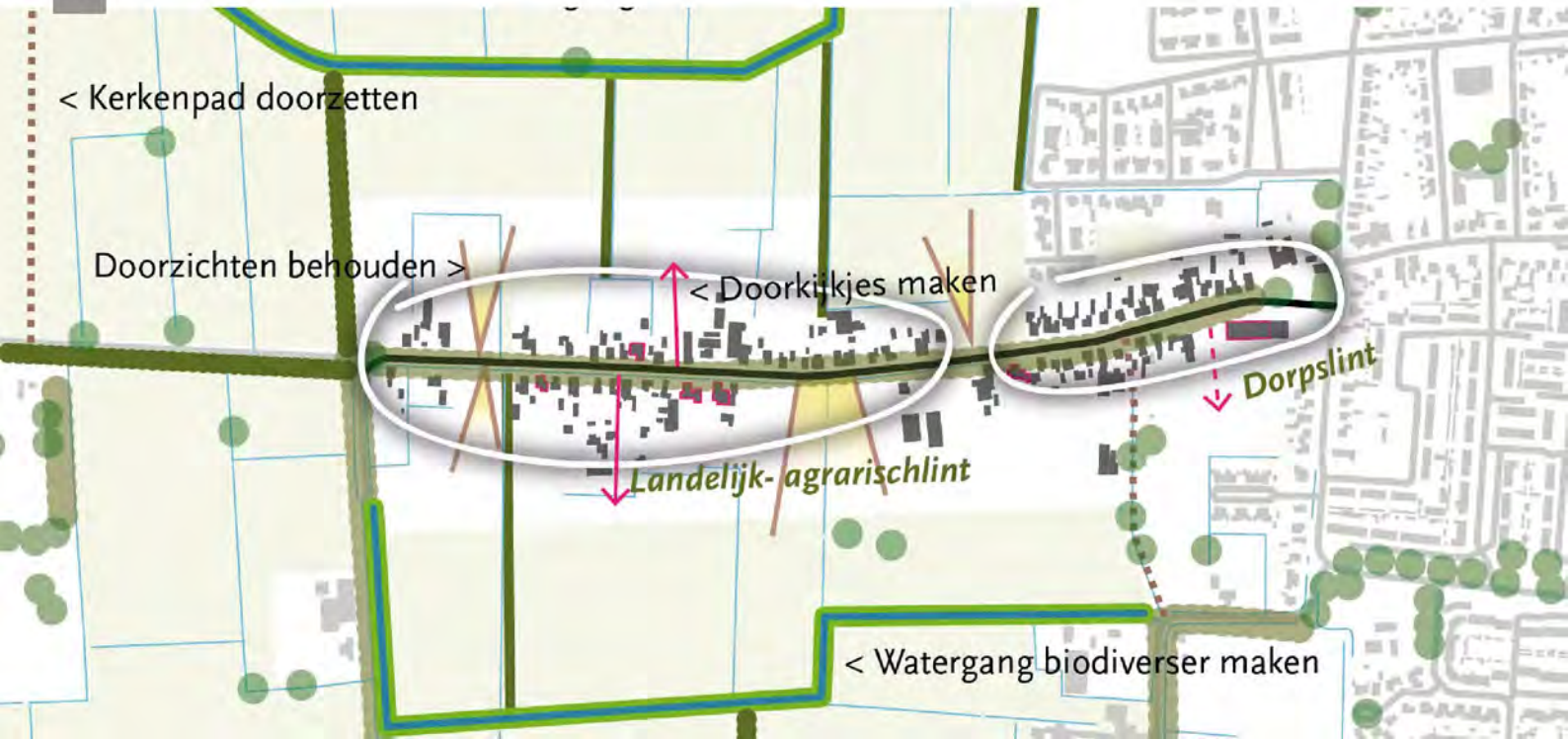
Bebouwing:
- Biedt kans voor meer recreatieve nevenactiviteiten of bij stoppen van agrarische bedrijfsvoering voor meer op recreatie gerichte bedrijvigheid, denk ook aan hobbyboer o.i.d.
- Daarnaast kans om woningen te splitsen in meerdere woningen of woonerven te maken.

**Erasstraat**
Openbare ruimte:
- Waardevolle bomenstructuur behouden

Percelen:
- Percelen zijn volgebouwd met bijgebouwen waardoor er nauwlijks relatie is met het landschap. Kans om toch soms een doorkijkje te maken

Bebouwing:
- Bebouwing splitsen en bijgebouwen inzettten voor woning. Let op dat wel parkeren hier een probleem kan worden.
- Eventueel kunnen hier huisgebonden functies een plek krijgen maar geen grotere bedrijvigheid





**Dongenseweg & Dreefseweg**
Openbare ruimte:
- Bomen toevoegen voor schaduwrijk fietspad
- Bloemrijke bermen

Percelen:
- Erven vergroenen door te ontstenen en landschapselementen toe te voegen

Bebouwing:
- Grote percelen bieden kans voor bedrijfsverzamelgebouwen of woonerven met meerdere wooneenheden



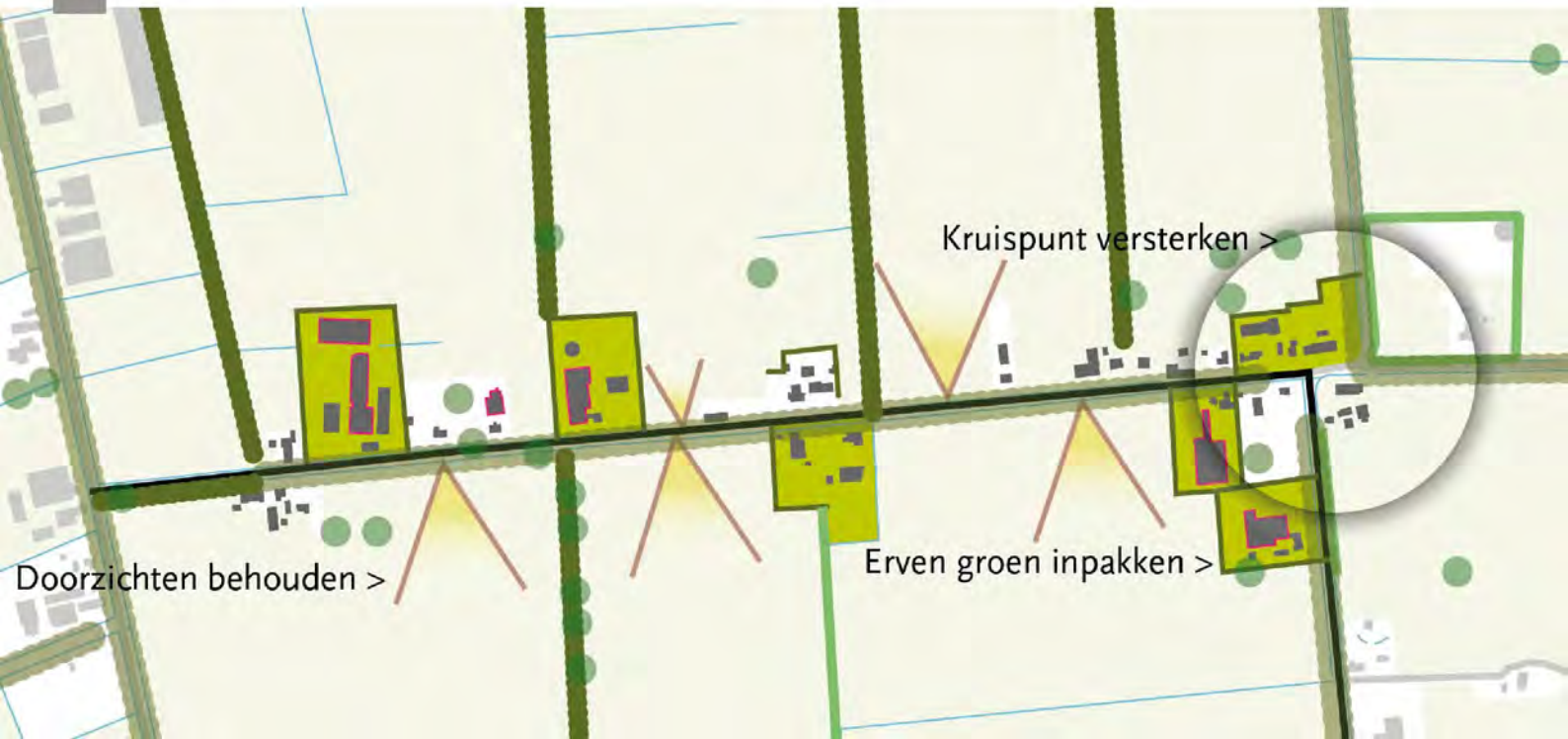


**Paalstraat**
Openbare ruimte:
- Bloemrijke berm

Percelen:
- Erven vergroenen door te ontstenen en landschapselementen toe te voegen
- Achterzijdes beter inpassen via groene landschapselementen
- Verrommeling tegengaan

Bebouwing:
- Kans voor kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen in vrijkomende schuren maar ook opslag in schuren.
- Daarnaast kans voor sloop - nieuwbouw waarin meerdere wooneenheden voorstelbaar zijn





**Zijstraat, Middelstraat & Pastoor Kampstraat**

Openbare ruimte:

- Behoud van de bomenstructuur

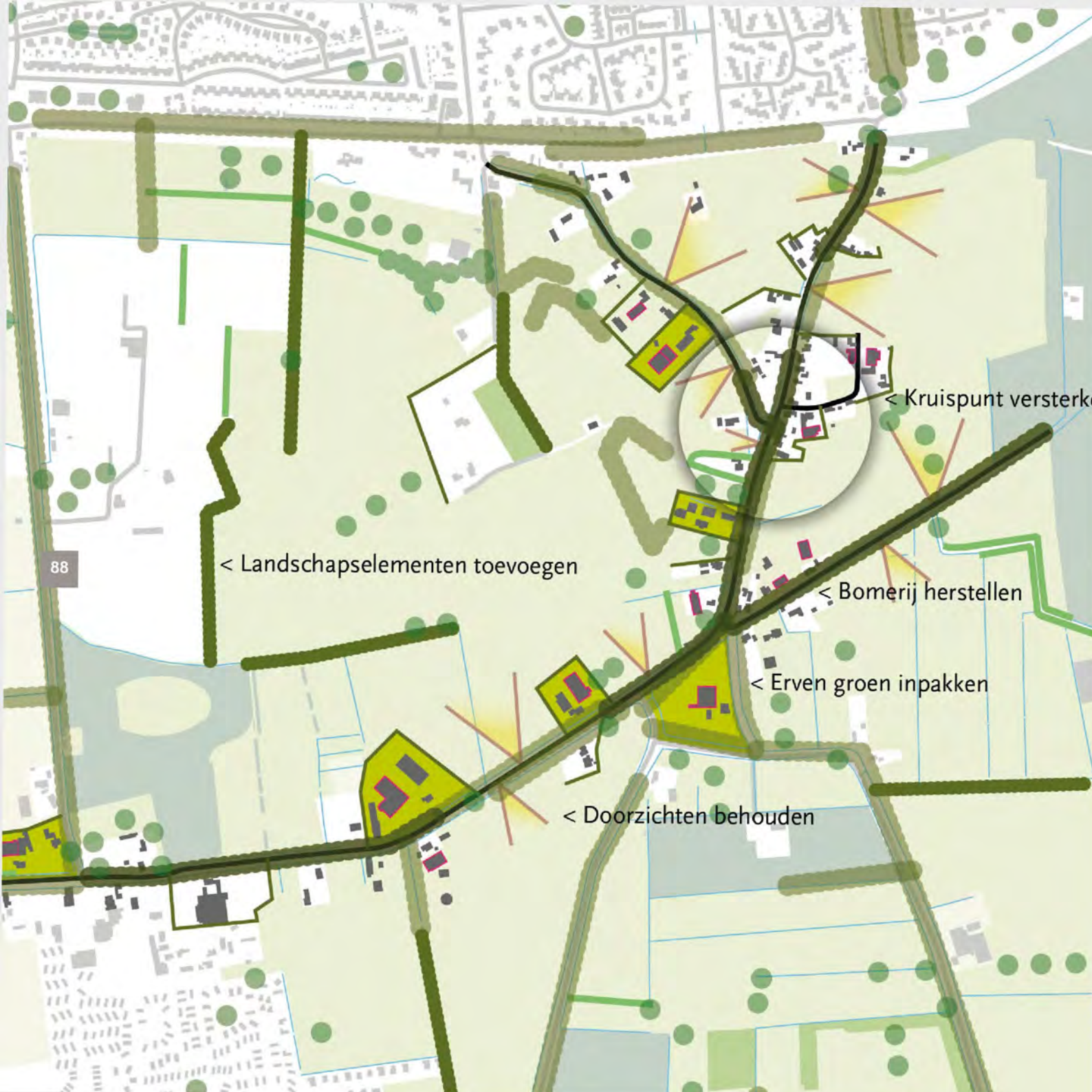
Percelen:

- Bij woningsplitsing kans voor betere landschappelijke inpassing van de percelen met name aan de achterzijde

Bebouwing:

- Kans voor woningsplitsing en mantelzorgwoningen/schuurwoningen in tuinen.
- Daarnaast voor kleinschalige bedrijvigheid die in bestaande schuren kan plaatsvinden




< Kruispunt versterk
< Landschapselementen toevoegen
< Bomerij herstellen
< Erven groen inpakken
< Doorzichten behouden
88

**Hoekje**
Openbare ruimte:
- Meer als recreatieve fietsroute inrichten (auto te gast)

Percelen:
- Laan herstellen

Bebouwing:
- Woningen splitsen
- Erf inrichten als boerenwoonerf met meerdere woonenheden
- Ruimte voor kleinschalige recreatieve funties zoals B&B en atelier o.i.d.

**Wielstraat**
Openbare ruimte:
- Bomenrij herstellen
- Kans voor heesters tussen weg en fietsstrook voor betere scheiding

Percelen:
- Percelen inpakken passend bij het coulisse-landschap om het landschap meer herkenbaar te maken

Bebouwing:
- Woningen splitsen
- Erf inrichten als boerenwoonerf met meerdere woonenheden
- Ruimte voor kleinschalige recreatieve funties zoals B&B en atelier

**Van Haestrechtstraat**
Openbare ruimte:
- Bomenrij herstellen
- Kans voor heesters tussen weg en fietsstrook voor betere scheiding

Percelen:
- Percelen inpakken passend bij het coulisse-landschap om het landschap meer herkenbaar te maken

Bebouwing:
- Recreatieve functies passen goed bij dit lint maar zijn wel een uitdaging om ook de ontsluitingsweg veilig te houden

**Plantloonseweg**
Openbare ruimte:
- Het huidige karakter van het agrarische lint in stand houden

Percelen:
- Groene elementen toevoegen om de percelen beter in te passen in het landschap.

Bebouwing:
- Recreatieve functies toevoegen zoals B&B, erven transformeren naar woonerven met meerdere wooneenheden




**Kasteellaan**
Openbare ruimte:
- Behoud van de waardevolle bomenlaan

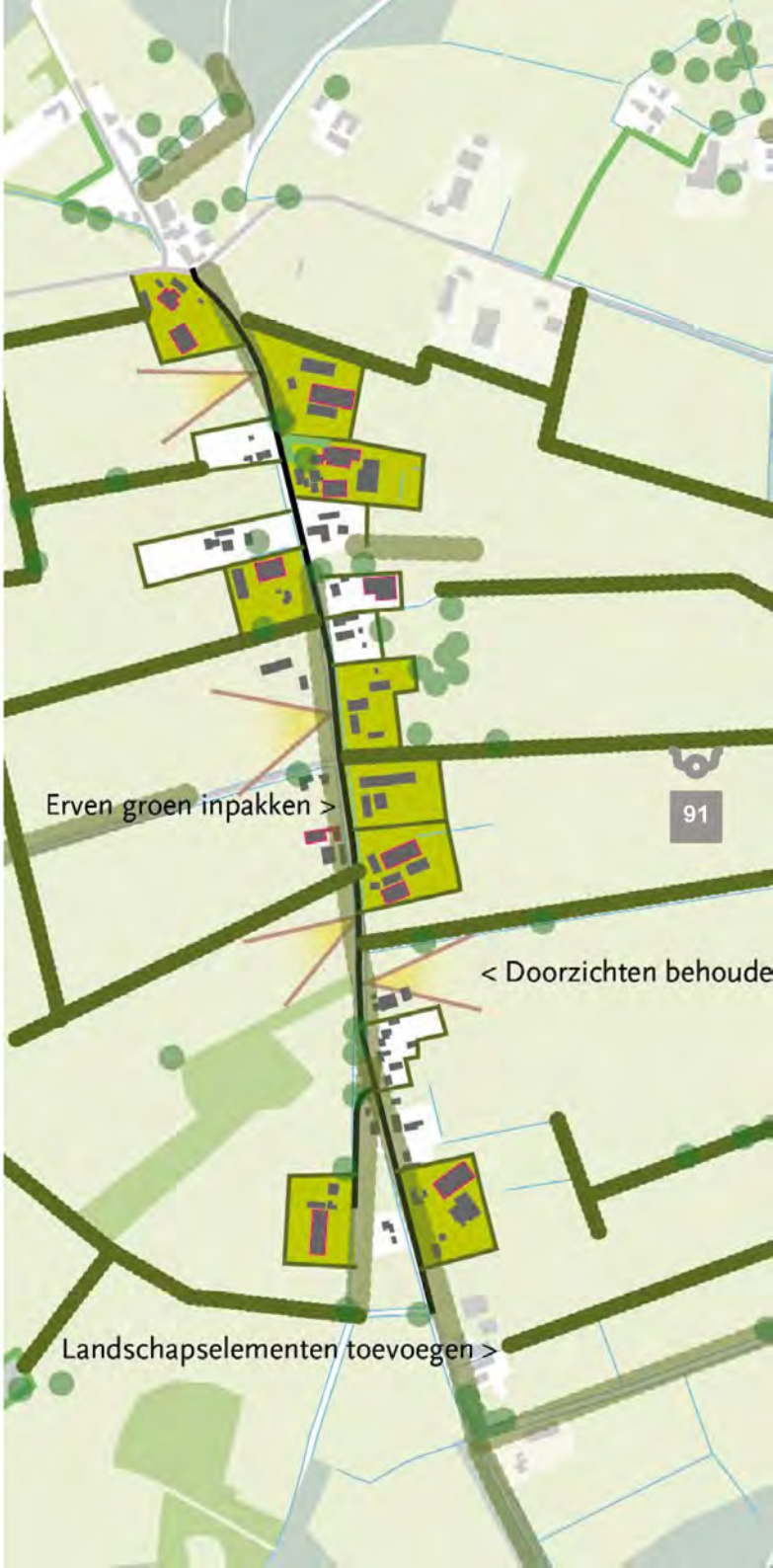
Percelen:
- Bij herontwikkeling of transformatie van functies ook landschappelijke inpassing verbeteren

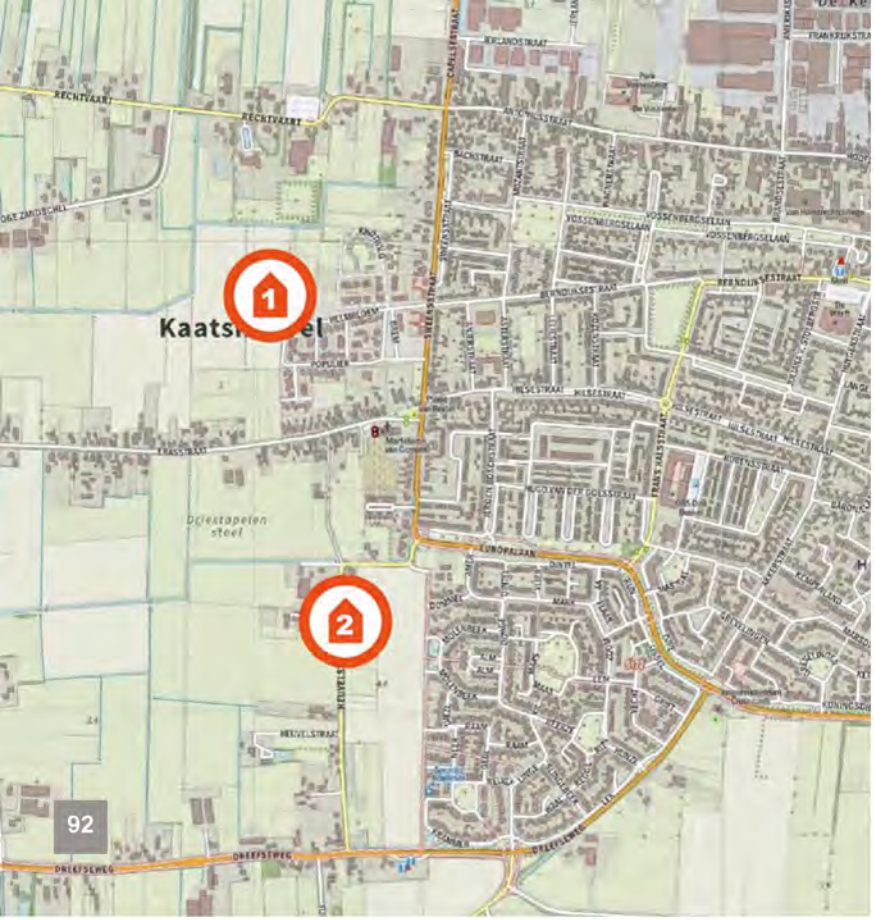
Bebouwing:
- Recreatief en zorggerichte functies zoals zorgwoningen in landgoed of restaurant etc. in combinatie met wonen.

**Loonse Molenstraat**
Openbare ruimte:
- Fiets en wandelaars meer ruimte geven binnen bestaand profiel, bijvoorbeeld fietsstraat maken

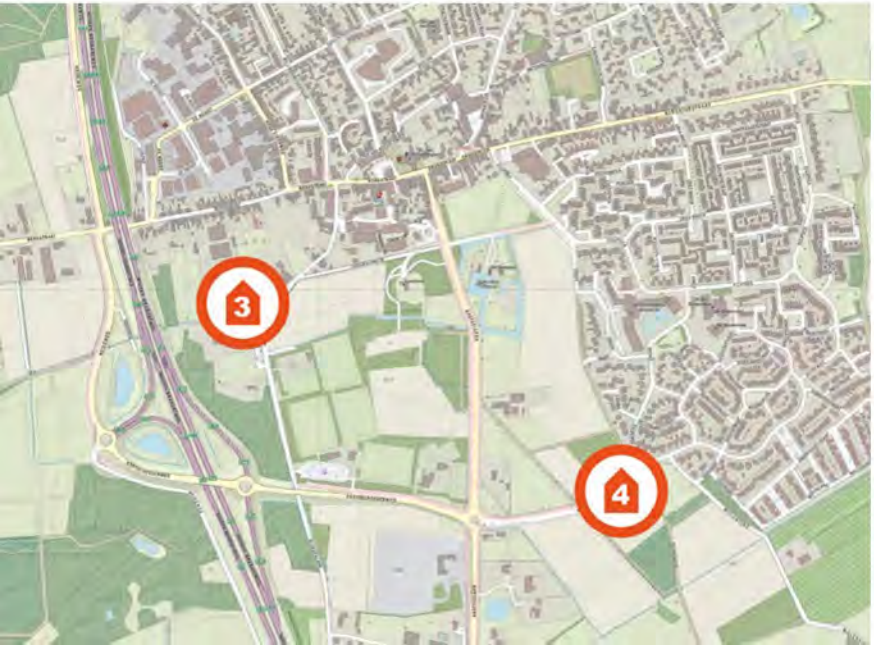
Percelen:
- Percelen meer inpakken via boomsingels ipv enkele een haag, dit zorgt voor meer variatie en past beter bij het coulisselandschap

Bebouwing:
- Recreatieve voorzieningen toevoegen zoals B&B, boerderijwinkel etc.
- Kans om woningen te splitsen met behoud van het kenmerkende karakter van het gebouw






*Afbeelding 32. Uitbreidingsrichtingen voor Kaatsheuvel*




*Afbeelding 33. Uitbreidingsrichtingen voor Loon op Zand*

## 5.5 Mogelijke uitbreidingsrichtingen van de dorpskernen

Zoals verwoord in "4.1 Duurzame groene dorpen" op pagina 31. kiezen we naast woningbouw door inbreiding en herstructurering, voor het aanwijzen van enkele uitbreidingsrichtingen. Belangrijke uitgangspunten voor deze uitbreidingen zijn het vormgeven van de relatie tussen stad en land en een klimaatbestendige inrichting. Hieronder benoemen we de mogelijke uitbreidingsrichtingen en de voorwaarden die we stellen aan de integratie in en het versterken van het landschap.

Per gebied is ter inspiratie een ruimtelijke schets gemaakt van een mogelijke uitwerking en hebben we kansen benoemd die meerwaarde bieden voor een ontwikkeling op die plek.

### 5.5.1 Algemeen uitwerkingskader

Bij een gebiedsontwikkeling (ongeacht de plaats) letten we altijd op de volgende aspecten:

**Klimaat robuust bouwen**

- 100% afkoppelen van hemelwater
- Water altijd eerst vasthouden (dak/bodem), dan bergen (sloten/vijvers/ondergronds) en tot slot afvoeren (als het niet anders meer kan)
- Hittestress bestendig, minimaal 20% groen of water in de openbare ruimte

**Met landschap en natuur verbonden**

- Goede dorpsrand maken, natuurlijke overgang van dorp naar landelijk gebied
- Kenmerken van het landschap en cultuurhistorie van de plek verwerken in de stedenbouwkundige opzet
- Kwalitatief hoogwaardig aantrekkelijk groen en blauwe openbare ruimte maken

**Ontwikkeling versterkt de leefbaarheid van de bestaande kern**

- Ontwerp is gericht op versterking van het dorpse karakter
- Het ontwerp stimuleert ontmoeting voor zowel de nieuwe als omliggende bewoners
- Het ontwerp draagt bij aan een gezonde leefstijl, voldoende ruimte voor beweging zoals wandelpaden.
- Het ontwerp past bij de woonvraag van dat moment om de juiste doelgroepen te kunnen voorzien van een passende woning
- Bij eventuele (bestaande) milieuhinder zoals geluid en geur moeten hiervoor passende maatregelen getroffen worden, waardoor ook de leefbaarheid van de bestaande inwoners verbeterd wordt.

**Mobiliteit en ontsluiting**

- Het parkeren en de ontsluiting van het gebied moet goed geregeld zijn, mag geen extra druk of te veel druk geven op de bestaande structuur rond het gebied
- Kansen voor alternatieve vormen van mobiliteit (deelmobiliteit) moeten onderzocht zijn en mits kansrijk toegepast worden.




*Afbeelding 34. Voorbeeldweergave van een mogelijke structuur voor Sweenstraat-West uit bestemmingsplan Sweenstraat-West fase 1 en 2. Fase 1 is al bijna gerealiseerd.*

### 5.5.2 Uitwerkingskader per deelgebied

Hieronder beschrijven we kort per deelgebied de belangrijkste ruimtelijke elementen en uitgangspunten. Per gebied is ter inspiratie een ruimtelijke schets gemaakt van een mogelijke uitwerking. We hebben we kansen benoemd die meerwaarde bieden voor een ontwikkeling op die plek.

**Kaatsheuvel**

In Kaatsheuvel liggen op termijn weinig mogelijkheden voor de uitbreiding van de kern. Aan de noordzijde bevindt zich juist ten noorden van de woon- en bedrijfsbebouwing de grens van de gemeente. Aan de oostzijde loopt de N261 als heldere grens met daarachter de Loonse en Drunense Duinen. Aan de zuidzijde van de gemeente begrensd door het grondgebied van de Efteling. Aan de westzijde bevindt zich de meest recente uitbreiding van Kaatsheuvel, Westwaard. Hier liggen enkele kansen voor toekomstige woningbouw. De westzijde van de gemeente is een overgang van het oude en jongere ontginningslandschap. Het is een relatief nat gebied met van oorsprong langgerekte kavels en rechte sloten. Op regelmatige afstand bevinden zich hier oost-west lopende lintbebouwingen. Omdat deze lintbebouwingen veel betekenis hebben in de ontstaansgeschiedenis van het dorp willen we deze in stand houden en versterken.

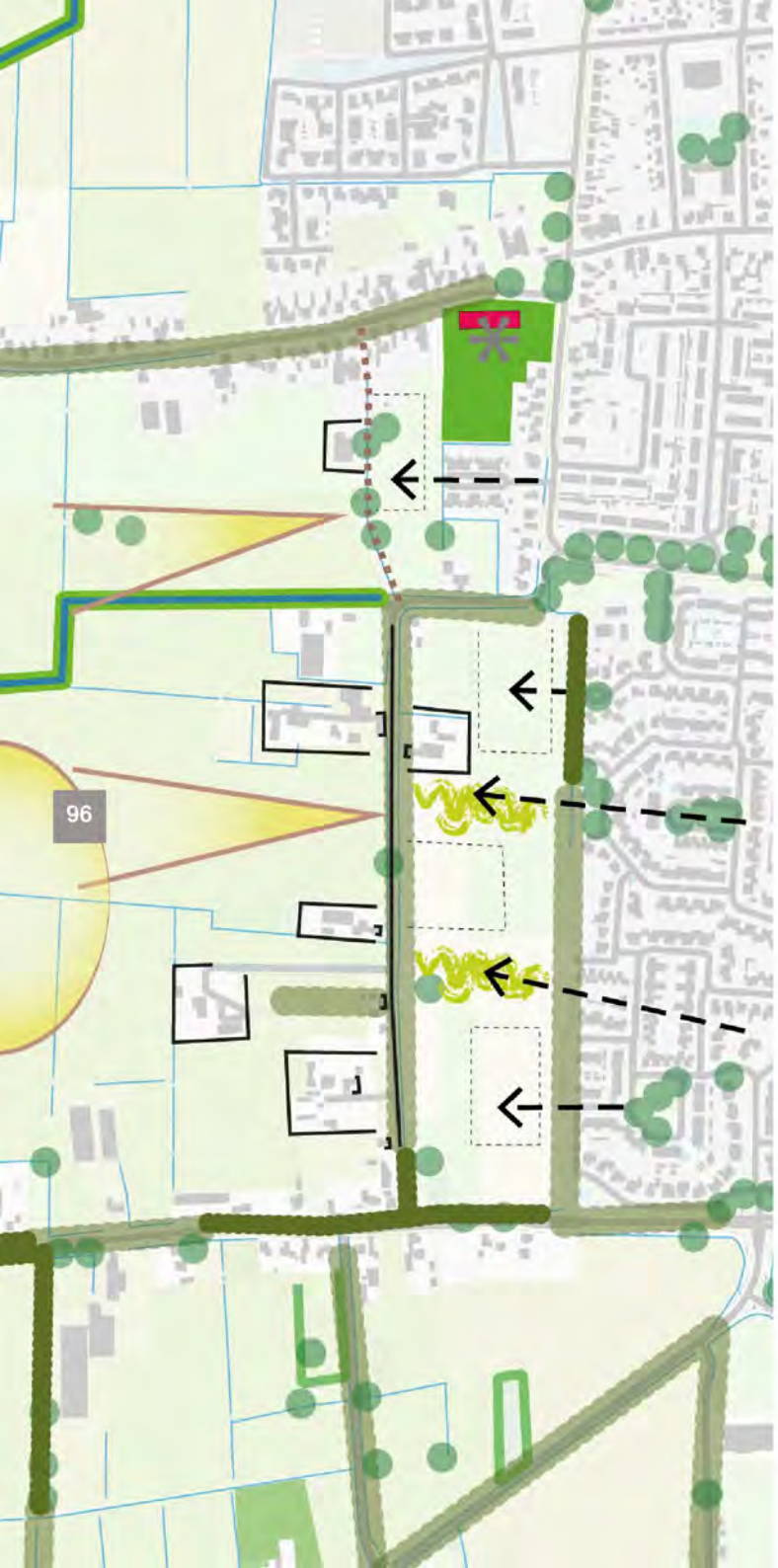
In de visie van de gemeente kan de kern Kaatsheuvel aan de westzijde worden afgerond met een overgangszone waarin stad en land wordt geïntegreerd, met mooie uitzichten en doorzichten op het open landschap en met de instandhouding van de historische bebouwingslinten.

**Locatie Westwaard**

Deze uitbreidingsrichting werd al benoemd in de structuurvisie (2012). Het gebied ligt ten westen van de Sweenstraat en tussen de linten Rechtvaart en Erasstraat. Het gebied vormt een overgangsgebied tussen de kern van Kaatsheuvel naar het landelijk gebied, op de overgang van het oude en jonge ontginningslandschap. De westzijde van het gebied is van oorsprong een open gebied met veel grasland en smallere kavels met sloten, maar juist de ontwikkellocatie bestond langere tijd uit grotere blokvormige akkers. Een goed aanhakingspunt voor dit gebied is om het open landschap met de uitzichten door te laten lopen de wijk in. Geen harde rand maar een zachte waarin woningbouw en groen langzaam in elkaar over gaan.

Voor dit gebied liggen de uitgangspunten al vast in het bestemmingsplan Sweenstraat-West fase 1 en 2 (Klik hier voor de toelichting). Daarnaast willen we de volgende aandachtspunten meegeven:

- Aansluiten/uitbreiding van bestaande wijk vanuit de Sweenstraat
- Goede overgang maken van dorp naar landelijk gebied
- Past binnen de uitgangspunten van de (nog op te stellen) lintenvisie
- Auto-ontsluiting mogelijk vanuit de Rechtvaart en door de kern vanuit de Sweensstraat
- Meerdere aansluitingen maken voor fietsers en voetgangers
- Voldoende ruimte voor groen en water voor een toekomstbestendige en klimaatadaptieve wijk




**Locatie achter de Kerk & Heuvelstraat**
Deze locatie ligt tussen de bestaande kern van Kaatsheuvel, het landelijk gebied met zandpad en de Heuvelstraat-Driestapelenstoel. Een deel van het gebied is eigendom van de kerk met begraafplaats. De kerk is toe aan hergebruik en biedt een kans voor woningbouwontwikkeling. Dit betreft dan ook een herontwikkelingslocatie.

In het gebied zijn veel bomen en andere groenelementen aanwezig. Het bijzondere aan deze locatie is verder de ligging van de Heuvelstraat, die net los van de kern ligt. Het karakter van een agrarisch lintje in het groen is een sterk uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Aan de westzijde zijn de zichten op het open landelijk gebied heel fraai. Bij de uitwerking dient er rekening gehouden te worden met het karakter en de sfeer van de Heuvelstraat waarbij de heuvelstraat niet als hoofdontsluitingsweg gezien mag worden.

Bij woningbouw in dit gebied nemen we de groene rustige sfeer van de kerk met begraafplaats, de aanhaking aan het bebouwingslint van de Erasstraat, de losse ervenstructuur van de Heuvelstraat en de open zichten als uitgangspunt. Aan de noordzijde worden de bestaande groenstructuren zoveel mogelijk ingepast en parkachtige groenstructuren versterkt. Rond de Heuvelstraat wordt eventuele woningbouw vormgegeven in de vorm van losse erven. De ervenstructuur wordt versterkt door de aanleg van hagen en door een erfinrichting met een hoofdgebouw en bijgebouwen rond een gezamenlijk erf. Kleine clusters kunnen worden omgeven met een haag om de samenhang te benadrukken.

De doorzichten rond en vanaf de Heuvelstraat kunnen worden versterkt door een afwisseling van opgaand groen en openheid. Dit zorgt voor een

dorpse overgang. Het gebied geeft kans op de aanleg van wandelpaden, al dan niet in de vorm van een historisch kerkepad. Nader onderzocht dient te worden of het Driestapelenhof voldoende ruimte biedt om een nieuwe ontsluiting te maken voor het nieuwe woonerf. Eventueel kan er afgeweken worden naar Driestapelenstoel.

**Loon op Zand**
In Loon op Zand liggen op termijn weinig mogelijkheden voor de uitbreiding van de kern. Aan de noordzijde bevinden zich de Loonse en Drunense Duinen en het historische lint Land van Kleef. Aan de oostzijde bevindt zich het gebied tussen de Berkenlaan en de Kloosterstraat. Dit is een waardevolle groene overgangszone richting de Loonse en Drunense Duinen met een mix aan functies. Ten zuiden van de Kloosterstraat is de dorpsrand duidelijk vormgegeven en is een open groen gebied tussen Loon op Zand en de Molenstraat in stand gebleven, waardoor de Molenstraat als solitair lint in het landschap beleefbaar blijft.

Aan de zuidwestzijde bevindt zich het kasteeldomein, wat een zeer waardevol en kwetsbaar gebied vormt en veel betekenis heeft in de ontstaansgeschiedenis van het dorp. Rond het kasteel bevinden zich gronden die niet bij het kasteel horen, maar deze wel beleefbaar maken. Tussen het kasteel en de N261 bevindt zich een gebied met een mix aan functies, zoals de voetbalvelden, de scouting, een jongerencentrum, een manege en een boerderij. Het landschappelijk kader is hier in de basis sterk. Daarbinnen zien we in onze visie enige mogelijkheden voor toekomstige woningbouw, zonder de kwaliteiten van de kern geweld aan te doen.

**Locatie Bergstraat & Klokkenlaan**
Deze locatie ligt aan de zuidkant van Loon op Zand tussen de Bergstraat, de Klokkenlaan en de Midden-Brabantweg. Het gebied grenst aan de noordzijde aan het huidige uitbreidingsplan De Lier. Hier liggen ook inbreidingskansen voor herstructurering naar wonen, daar waar nu nog wat bedrijvigheid zit. De zuidzijde van de mogelijke uitbreidingsrichting bestaat nu uit een mix aan functies, zoals de manege, de scouting en jongerencentrum De Kuip. Mochten deze functies op termijn verplaatsen of beëindigen, dan ligt hier een mogelijkheid voor woningbouw.

Aan de zuidzijde en tegen de N261 aan liggen enkele robuuste bosstroken. De Klokkenlaan heeft een fraaie bomenlaan. De oostzijde van de Klokkenlaan heeft de opbouw van een cascolandschap met agrarische percelen tussen robuuste boomsingels. Deze waardevolle en kenmerkende groenstructuren vormen de basis voor eventuele ontwikkelingen in het gebied. Daarnaast kent het gebied enkele beperkingen voor woningbouw. Door de ligging tegen de N261 kan het geluidsniveau wat hoog liggen. Er zijn geluidsmaatregelen nodig om hier te kunnen bouwen. Ook grenst de locatie tegen de sportvelden en enkele bedrijven aan.

Bij toekomstige ontwikkelingen zijn de groenstructuren in het gebied het uitgangspunt. Aan de westzijde dient de bosstrook behouden te blijven. De bossfeer kan worden versterkt met nieuwe (solitaire) bomen en andere groenstroken. Eventuele toekomstige woningbouw komt dan in kleine clusters in het groen te liggen. Vanuit de Bergstraat en het Van Lier Park ontstaat zo een kleinschalige groene overgang naar het buitengebied.


98

Aan de oostzijde van de Klokkenlaan kan aan de noordzijde van de sportvelden het groene casco van singels en bosstroken worden versterkt. Daarbinnen is een klein woongebied denkbaar. Belangrijk onderdeel is om de Klokkenlaan als laan enigszins los van het woongebied te houden. Dit kan een groene buffer zijn in dezelfde sfeer als langs de huidige sportvelden. Binnen dit casco kan een 'eigen' buurtje ontstaan.

De verkeersstructuur in deze mogelijke uitbreidingsrichting is bij voorkeur gericht op langzaam verkeer. De autostructuur loopt via de Klokkenlaan en is alleen gericht op de ontsluiting van de buurten door bestemmingsverkeer. De ambitie is om hier een autoluw woonmilieu te creëren.

**Locatie Kasteelhoevenweg**

Deze locatie bevindt zich aan de zuidzijde van de Kasteelhoevenweg, aansluitend op de zuidelijke punt van het dorp. Aan de noordzijde zien we kansen om het kasteel meer centraal te zetten in het dorp en te verbinden met het centrum (meer oriëntatie richting het kasteel, directe relatie leggen met de Wetering). Er ligt een opgave om de introverte 'bloemkoolwijk' aan de oostzijde van het kasteel meer een gezicht te geven richting kasteel en in te bedden in het hoevenlandschap. Om de zichten optimaal te houden is woningbouw aan de noordzijde uitgesloten, dit perceel is altijd een 'open akker' geweest naast het kasteel. Het deel grenzend aan de Kasteelhoevelaan is zowel aan de noord- als zuidzijde van oudsher een kleinschaliger landschap met bosstroken en akkers. Ook bevond zich hier vroeger een agrarisch erf. Hier kan het landschap worden versterkt met bosstroken om de kamerstructuur te versterken. Binnen deze kamerstructuur ligt een mogelijkheid om met kleinschalige woningbouwontwikkelingen bij te dragen aan de landschapsstructuur en een specifieke woonbehoefte.



# 6 Bijlage

## 6.1 kenmerken bebouwingslinten buitengebied

| | Landschapstype | (Voorm.) Gehucht / bebouwingscluster | Functie en bereikbaarheid | Vorm | Landschaps-elementen | Grootte |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Openbare ruimte | | | |
| Zuidhollandsedijk | Oude ontginnings-landschap (grens veenkolonien en veenontginning) | Langstraat | Verkeersontsluiting is niet optimaal, daarom zijn publieksaantrekkende functies niet gewenst | Kaarsrechte ontginningsweg | Aan de oostzijde nog een bomenrij, elzenhagen, sloten en greppels aan-wezig, aan de westzijde (bebouwingscluster) geen groenelementen aanwezig | Lange, smalle, noord-zuid gerichte percelen, afwisselende grote en kleinere percelen, strokenverkaveling |
| Lage zandschel | Oude ontginnings-landschap (grens veenkolonien en veenontginning) | Lage zandschel | Goedeontsluiting van en naar de kern kaatsheuvel, smal, voelt wel als een zijweg | Bochtigverloop | Enkele bomen langs de weg, groene berm aan weerszijde | Vooral grote percelen |
| Rechtvaart | Oude/jonge ontgin-ningslandschap (veenkolonien) | Hoge zandschel | Goedeontsluiting tussen de kern kaatsheuvel en waspik / sgravenmoer | Kaarsrechte ontginningsweg | Rij bomen of sloot aan één kant of beide zijden van de weg word begeleid. | Noord-zuid gerichte percelen, smalle oude ontginningspatronen op sommige plekken nog aanwezig. Afwisselende grote en kleinere percelen, strokenverkaveling |
| Nieuweweg | Oude/jonge ontgin-ningslandschap (veenkolonien) | Hoge zandschel | Goedeontsluiting tussen de kern kaatsheuvel en waspik / sgravenmoer | Kaarsrecht tussen recht-vaart en zandschel, verder een bochtigverloop | Rij bomen of sloot aan één kant of beide zijden van de weg word begeleid. | Redelijk grote percelen |

| Afwisseling / dichtheid | Landschapselementen | Type | Volume | Orientatie / nokas | Historie / monumenten | Hoofd- en bijgebouwen | Functies / programma |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Percelen | | Bebouwing | | | | | |
| Percelen voornamelijk aan de zuidzijde van het lint. Vanuit de kern eerst een weids- en openkarakter en aan de westzijde woningen geclustert aan de zuidzijde van de weg. | Terhoogte van het bebouwingscluster weinig elementen aanwezig, tussen de kern en het cluster nog enkele elementen aanwezig langs het ontginningspatroon zoals elzenhagen, sloten en greppels | Woningen en boerderijen, rijk gedetailleerde architectuur, kleinschalig karakter | 1 Laag met een kap | Evenwijdig aan het perceel en schuin op de weg (evenwijdig aan ontginningspatroon). Woningen staan vrij kort op de weg | Nog veel historische gebouwen en een molen aanwezig, enkele met monumentenstatus: 53, 169 | Bijgebouwen liggen voornamelijk achter het hoofdgebouw gesitueerd | Gemixt: wonen icm bedrijvigheid zoals: agrarisch, autobdrijf, loonwerkbedrijf. |
| Afwisseling van bebouwing en doorzichten, | Veel herkenbare groene landschapselementen aanwezig ook in het achterliggende gebied. Tussen de percelen nog sloten aanwezig en hagen, boomsingels aanwezig (aan de noord-west zijde wel minder). Opvallend zijn de keurige lage hagen aan de voorzijde van de percelen als erfafscheiding tussen het perceel en de berm | Mix van oude en moderne boerderijen | 1 Laag met een kap | Evenwijdig aan het perceel, schuin op de weg (evenwijdig aan ontginningspatroon) | Nog enkele historische boerderijen aanwezig (vooral in westen) | Grotere schuren aan achterzijde en schuinachter het hoofdgebouw | Mix tussen w enkele bedrijfspanden (aannemer/ grondwerk e.D.) En meerdere agrarische percelen |
| Afwisseling van bebouwing en doorzichten, aan de noordzijde dichter opelkaar, aan de zuidzijde meer doorzichten | Aan de noordzijde nog veel sloten aanwezig. Aan de zuidzijde bredere stroken | Mix van historische en moderne landelijke boerderijtypen. | 1 Laag met een kap | Parallel aan het lint, nokas voornamelijk haaks op het lint met enkele uitzonderingen. Verspringing in de rooilijn. | Mix van historische, naoorlogse en heel moderne bebouwing. Het laatste vooral als verdichting tegen de kern aan. Monument aanwezig op nr. 2 | Hoofdgebouw orienteerd op de weg, enkele bijgebebouwen zijn vaak al geschakeld aan de woning | Keukenbedrijven en stortterrein. Verder vooral woningen |
| Open karakter, meer openheid dan bebouwing | Aantal percelen zijn omzoomd door een groene haag. In het open gebied nog enkele bomen aanwezig | Agrarische boerderijen die veelal nog in gebruik zijn | 1 Laag met een kap | Evenwijdig aan het perceel, schuin op de weg (evenwijdig aan ontginningspatroon) | Vooral naoorlogse boerderijen | Veel bijgebouwen en verschillende opstallen voor agrarische gebruik | Vooral agrarische activiteiten |

| | Landschapstype | (Voorm.) Gehucht / bebouwingscluster | Functie en bereikbaarheid | Vorm | Landschaps-elementen | Grootte |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Openbare ruimte | | | |
| Hoge zandschel | Oude/jonge ontginningslandschap (veenkolonien) | Hoge zandschel | Goedeontsluiting van en naar de kern, voelt wel als zijweg en is redelijk smal | Bochtigverloop | Rij bomen of sloot aan één kant of beide zijden van de weg word begeleid. | Mix tussen grote en wat kleinere percelen |
| Erasstraat | Oude/jonge ontginningslandschap (veenkolonien) | Eerste straatje | Uiloper van het dorp, goede ontsluiting van en naar de kern | Slingerde weg in dorpsmilieu en in het landelijk milieu. Rechte weg met strook voor langsparkeren | Dubbele bomenrij in dorpmilieu, enkele bomenrij in landelijk milieu | Relatief kleine percelen als je het vergelijkt met andere percelen in het buitengebied |
| Dongenseweg | Oude/jonge ontginningslandschap (veenkolonien) | Tweede straatje | Ontslutingsweg van dongen naar kaatsheuvel | Enigsinds rechte doorgaande weg met aan weerzijde een vrijliggend fietspad | Bomerij die twee keeronderbroken wordt (gemengd assortiment: linde/es/esdoorn) | Voornamelijk grote (voorm.) Agrarische percelen |
| Dreefseweg | Oude/jonge ontginningslandschap (veenkolonien) | Tweede straatje | Ontslutingsweg van dongen naar kaatsheuvel | Enigsinds rechte doorgaande weg met aan weerzijde een vrijliggend fietspad | Bomerij die twee keeronderbroken wordt (gemengd assortiment: linde/es/esdoorn) | Mix tussen vrijstaande woonpercelen en grootschalige agrarsiche percelen |
| Paalstraat | Jonge ontginningslandschap (kampontginning) | Paalstraat | Typisch polderlintje geisoleerd van de kern | Kaarsrechte ontginningsweg | Bomenrij aan eenzijde van de weg | Door schaalvergroting/ ruilverkaveling grote rechthoekige percelen (met afwisseling van stroken en blokken) |

| Afwisseling / dichtheid | Landschapselementen | Type | Volume | Orientatie / nokas | Historie / monumenten | Hoofd- en bijgebouwen | Functies / programma |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Percelen | | Bebouwing | | | | | |
| Heel afwisselend, bijna alle woningen hebben aan de voorzijde zicht op het openlandschap | Aan de oostzijde nog enkele boomrijen aanwezig aan de westzijde niet tot nauwlijks herkenbare landschapselementen | Mix van historische en moderne boerderij(typen). | 1 Laag met een kap | Evenwijdig aan het perceel, schuin op de weg (evenwijdig aan ontginningspatroon) | Nog enkele historische boerderijen maar vooral naoorlogse boerderijen | Bijgebouwen vooral vrijstaand en schuinachter het hoofdgebouw | Mix van wonen, agrarischebedrijvigheid en activiteiten met paaarden |
| Dorpmileu is volledig bebouwd zonder doorzichten. In landelijk milieu is ook releatief dichtgebouwd enkel op 2-3 plekken is er nog wel sprake van doorzicht (aan een zijde van de weg). | Voorkanten hebben een lage haag als erfafscheiding en zijkanten hebben hoge haag als erfafscheiding | Hoofdzakelijke vrijstaande bebouwing die opgegaan in de bebouwing van kaatsheuvel | Afwisseld twee lagen- of een laag en een kap | Heel afwisselend kappenspel en ook de orientatie en rooilijn verspringt telkens. Opvallende 2elijns bebouwing aan de zuids-westzijde | Bijzonder dorpslintje met verschillende monumenten namelijk: 6,8, 5 , 10, 74, 105 | Hoofdgebouw en bijgebouwen gericht op de weg, bijgebouwen veelal verbonden aan het hoofdgebouw | Voornamelijk woningen. In dorpsmilieu staat ook horeca(cafetaria en een kerk. Voormalige boerderij fungeert nu ook als evenemententerrein voor festivals. Ook is yogastudio gevestigd. |
| Jongere ontginning: relatief dun bebouwd; enkele percelen afgewisseld met weids landschap | Meeste percelen zijn groen omzoomd | Vrijstaande woningen afgewisseld met enkele villaboederijen. Kassencomplex onderbreekt structuur. Gaat op in de bebouwing van kaatsheuvel, | 1 Laag met een kap | Nokas van hoofdgebouwen is afwisseld haaks of evenweidig aan de weg. Bijgebouwen haaks op de weg, meestal vrijstaand van woning | Nog een enkele historische boerderij aanwezig , vooral nieuwere bebouwing en waarschijnlijk ruimte voor ruimte kavel | Hoofdgebouw orienteerd op de weg met vooral grote agrarische schuren als bijgebouwen | Hoofdzakelijk woningen gemengd met enkele bedrijven (autohandelaar, kattenpension) |
| Oudere ontginning: relatief dicht bebouwd; beperkt aantal doorzichten | Woonpercelen omzoomd vaak met groene haag, agrarische percelen soms boomsingel of haag | Opgegaan in de bebouwing van kaatsheuvel | 1 Laag met een kap | Nokas van hoofdgebouwen is afwisseld haaks of evenweidig aan de weg. Bijgebouwen haaks op de weg, meestal vrijstaand van woning | Nog enkele historische boerderijen aanwezig , vooral nieuwere bebouwing | Hoofdgebouw orienteerd op de weg met vooral vrijstaande losse schuurtjes of andere bijgebouwen | Voornamelijk woningen en enkele agrarische bedrijven (grote plantenkwekerij) en bij rotonde een cafe |
| Bebouwing concenteert zich in drie clusters met tussen de clusters doorzichten naar open landschap. Bebouwing aan noordzijde is de bouwing al meer verdicht, de minderbebouwde westzijde heeft daardoor meer doorzichten naar het landschap | Zijkanten kavels ingepakt door boomrij of houtsingel; voorkant groene scheiding dmv lage (haag)beukenhaag | Landelijke woningtypes: afwisseling van voornamelijk langgevelboerderijen afgewisselt met kortgevel en een aantal naoorlogse vrijstaande woningen | 1 Laag met een kap | Nokas hoofdgebouwen loopt evenweidig aan weg, bijgebouwen zijn verschillend georienteerd op de weg vaak met dwarskap. Rooilijn verspringt in de diepte | Enekel historische langgevel en kortgevel boerderijen nog aanwezig. ! Daarvan met monumenten status nr. 19 | Hoofdgebouw gesitueerd aan de weg waarachter bijgebouwen (schuren) halfverstopt staan. | Voornamelijk woningen gecombineerd met enkele agrarische (veehouderij) en commerciele bedrijven (cateraar) |

| | Landschapstype | (Voorm.) Gehucht / bebouwingscluster | Functie en bereikbaarheid | Vorm | Landschaps-elementen | Grootte |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Openbare ruimte | | | |
| Zijstraat | Jonge ontginnings-landschap (grens veenkolonien en heide ontginning) | De moer | Woonstraat en tevens ont-sluitingsweg van en naar de omliggende kernen | Kaarsrechte ont-ginningsweg/ verbindingsweg | Enkele bomenrij (met een lage haag in dorpsmilieu) langs de weg | Zijstraat vormde samen met pk-straat de grens tussen oude ontgin-ning veenkolonien en jongere heide ontginning. Voornamelijk grote per-celen en richting de kern dichter en kleiner |
| Middelstraat | Jonge ontginnings-landschap (grens veenkolonien en heide ontginning) | De moer | Woonstraat en tevens ont-sluitingsweg van en naar de omliggende kernen | Kaarsrechte ont-ginningsweg/ verbindingsweg | Laan in landelijk mileu afgeswisseld met enkele bomenrij met een lage haag in dorpsmilieu | Tegenwoordig grote perce-len; vroeger onderscheid tussen oudere fijnmazige rechthoekige ontginning-patroon van veenkolo-nien en onregelmatige rechthoekig patroon van jonger heide ontginning nauwelijks meer zichtbaar. |
| Pastoor kampstraat | Jonge ontginnings-landschap (grens veenkolonien en heide ontginning) | De moer | Woonstraat en tevens ont-sluitingsweg van en naar de omliggende kernen | Kaarsrechte ont-ginningsweg/ verbindingsweg | Enkele bomenrij (met een lage haag in dorpsmilieu) langs de weg | Zijstraat vormde samen met pk-straat de grens tussen oude ontgin-ning veenkolonien en jongere heide ontginning. Voornamelijk grote per-celen en richting de kern dichter en kleiner |
| Hoekje | Coulisselandschap (kampontginning) | Loons hoekje | Doorsteekje tussen doorgaande weg en ma-riakapel, waalwijk | Slingerde weg | Eikenlaan met droogsloot | Grote onregelmatige percelen |

| Afwisseling / dichtheid | Landschapselementen | Type | Volume | Orientatie / nokas | Historie / monumenten | Hoofd- en bijgebouwen | Functies / programma |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Percelen | | Bebouwing | | | | | |
| Dorpmilieu is volledig bebouwd zonder doorzichten. In landelijk milieu word bebouwing regelmatig afgewisseld met doorzichten naar weidse landschap | Zijkanten kavels ingepakt door boomrij of houtsingel; aan de voorzijde een relatief diepe voortuin meestal met lage haag soms nog droogsloot of rij lage heesters aanwezig | Dorpsmileu bestaat uit vrijstaande woningen. In landelijk milieu worden vrijstaande woningen afgeswisseld met moderen villa boerderijen en voormalige boerderijen (dwarshuis, kortgevel) | Voornamelijk 1 laag met kap, soms ook 2 lagen met kap | Nokas van hoofdgebouwen is afwisseld haaks en minder frequent mate evenweidig aan de weg. Rondom kerkplein is nokas evenevenweidig aan de weg. Bijgebouwen haaks op de weg. | Nauwelijks historische kenmerkende bebouwing aanwezig, monument op nr. 1 | Hoofdgebouw georrienteerd naar hoofdweg waarachter enkel in landelijk milieu liggen bijgebouwen (schuren) halfverstopt achter hoofdgebouw. De woningen in de kern hebben het bijgebouw geschakeld aan hoofdwoning | Dorpsmilieu voornamelijk woningen gemengd bij kerkplein met horeca, school en enkele winkel/bedrijfpand (bouwmaterialen) en voetvalvereniging. In landelijk milieu worden woningen afgewisseld met agrarsiche bedrijveen (plantenkwekerij, veehouderij) en verlblijfrecreatie (camping/appartemen/ b&b) |
| Dorpmilieu is volledig bebouwd zonder doorzichten. In landelijk milieu is ook releatief dichtgebouwd enkel op 2-3 plekken is er nog wel sprake van doorzicht | Zijkanten kavels ingepakt door boomrij of houtsingel; aan de voorzijde een relatief diepe voortuin meestal met lage haag soms nog droogsloot of rij lage heesters aanwezig | Dorpsmileu bestaat uit vrijstaande woningen. In landelijk milieu worden vrijstaande woningen afgeswisseld met moderen villa boerderijen en voormalige boerderijen (dwarshuis, kortgevel) | Voornamelijk 1 laag met kap, incidenteel 2 lagen met kap | Nokas van hoofdgebouwen is afwisseld haaks en minder frequent mate evenweidig aan de weg. Rondom kerkplein is nokas evenevenweidig aan de weg. Bijgebouwen haaks op de weg. | Afwisselend beeld met verschillende oude boerderijen en natuurlijk de monumenten zoals de kerk en pastorie en verder nr. 26, 30, 1, 20-22, 64 | Hoofdgebouw georrienteerd naar hoofdweg waarachter enkel in landelijk milieu liggen bijgebouwen (schuren) halfverstopt achter hoofdgebouw. De woningen in de kern hebben het bijgebouw geschakeld aan hoofdwoning | Dorpsmilieu voornamelijk woningen gemengd bij kerkplein met horeca, school en enkele winkel/bedrijfpand (bouwmaterialen) en voetvalvereniging. In landelijk milieu worden woningen afgewisseld met agrarsiche bedrijv (plantenkwe veehouderij) en verlblijfrecreatie (camping/appartemen/ b&b) |
| Dorpmileu is volledig bebouwd zonder doorzichten. In landelijk milie word bebouwing regelmatig afgewisseld met doorzichten naar weidse landschap | Zijkanten kavels ingepakt door boomrij of houtsingel; aan de voorzijde een relatief diepe voortuin meestal met lage haag soms nog droogsloot of rij lage heesters aanwezig | Dorpsmileu bestaat uit vrijstaande woningen. In landelijk milieu worden vrijstaande woningen afgeswisseld met moderen villa boerderijen en voormalige boerderijen (dwarshuis, kortgevel) | 1 Laag met kap | Nokas van hoofdgebouwen is afwisseld haaks en minder frequent mate evenweidig aan de weg. Rondom kerkplein is nokas evenevenweidig aan de weg. Bijgebouwen haaks op de weg. | Nauwelijks historische kenmerkende bebouwing aanwezig, monument op nr. 1 | Hoofdgebouw georrienteerd naar hoofdweg waarachter enkel in landelijk milieu liggen bijgebouwen (schuren) halfverstopt achter hoofdgebouw. De woningen in de kern hebben het bijgebouw geschakeld aan hoofdwoning | Dorpsmilieu voornamelijk woningen gemengd bij kerkplein met horeca, school en enkele winkel/bedrijfpand (bouwmaterialen) en voetvalvereniging. In landelijk milieu worden woningen afgewisseld met agrarsiche bedrijveen (plantenkwekerij, veehouderij) en verlblijfrecreatie (camping/appartemen/ b&b) |
| Bebouwing is dun verspreid lang het lint en staat afwisseld aan één zijde van het lint (zuidwest-zijde is wel dichter bebouwd) | Laan met eiken/beuken, op sommige plekken is het laan uitgedund geraakt | Vrijstaande woningen afgewisseld met enkele boederijen. Kappeltje bij dorpsrand vormt landmark aan het lint | Een laag met een kap en incidenteel 2 lagen met kap | Nokas bebouwing is afwisseld haaks en soms evenweidig op de weg georrienteerd | Sobere na-oorlogse boerderijtypen en heel moderne nieuwe boerderijtypen | Hoofdgebouw orrienteerd naar de weg | Voornamelijk woningen waar nog een enkele actieve agrarische boerderij tussen staat |

| | Landschapstype | (Voorm.) Gehucht / bebouwingscluster | Functie en bereikbaarheid | Vorm | Landschaps-elementen | Grootte |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Openbare ruimte | | | |
| Wielstraat | Coulisselandschap (kampontginning) | Loons hoekje | Onsluitingsweg in het verlengde van de van haestrechtstraat | Krommende weg | Bomenrij met essen (sterk uitgedund geraakt) en soms eiken | Grote onregelmatige rechthoekige percelen |
| Van haestrechtstraat | Coulisselandschap (kampontginning) | Loons hoekje | Ontslutiingsweg vanaf de n-weg richting duinen en waalwijk met vrijliggend fietspad aan weerzijde | Afbuigende weg | Langs de weg staan de restanten van een laan (eik en dan es) die de weg begeleid. Een haag scheidt op sommige stukken de weg van het fietspad. Bij de kruising staan rij wilgen. | Grote recreatieve bedrijfsmatige percelen (vroeger smalle strookverkaveling haaks op de weg) |
| Plantloonseweg | Coulisselandschap (kampontginning) | Loons hoekje | Smal landweggettje | Rechte weg | Niet aanwezig | Enkele grote (bedrijfsmatige) percelen |
| Kasteellaan | Coulisselandschap (grens heideontginning en kampontginning) | Loon op zand | Doorstroomweg met vrijliggende fietspaden | Laan | Historische laanbeplating (restanten van beukenlaan) | Grote onregematige percelen |
| Loonse molenstraat | Coulisselandschap | Molenstraat | Landelijk (recreatief) lint richting loon op zand en de duinen | Bochtigverloop | Kampgehucht; hoofdweg wordt begeleid door laan van eiken met sloot aan weerzijde. Aantakkende zijwegen/ zandpaden worden sloot en enkele bomenrij begeleid | Grote percelen, onregelmatige en rechthoekige verkaveling, ruilverkaveling heeft duidelijk geleid tot een schaalvergroting van het landschap |

| Afwisseling / dichtheid | Landschapselementen | Type | Volume | Orientatie / nokas | Historie / monumenten | Hoofd- en bijgebouwen | Functies / programma |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Percelen | | Bebouwing | | | | | |
| Afwisseling van de verschillende open en bebouwde percelen | Haag begeleidt grote delen de weg. Langs de weg staan verspreid rijen met eiken en linden. | Vrijstaande woningen afgewisseld met enkele voormalige boederijen (villa of kortgevel) | 1 Laag met een kap | Nokas bebouwing is afwisseld haaks en soms evenwijdig op de weg georrienteerd | Afwisselende historische en nieuwere bebouwing aanwezig (door inbreiding) | Hoofdgebouw orrienteerd naar weg waarachter bij boederijen een bijgebouwen (schuren) halfverstopt achter hoofdgebouw schuilt | Voornamelijk woningen met nog enkele agrarisch bedrijven |
| Afwisseling van de verschillende open en bebouwde percelen | Nog enkele landschapselementen aanwezig (sloten, wilgen, boomsingels | Verschillende boederijen gemengd met vrijstaande woningen vaak wel in erf opstelling | 1 Laag met een kap | Nokas bebouwing is afwisseld haaks en soms evenwijdig op de weg georrienteerd | Nog enkele langgevelboerderijen aanwezig | Ensamble van verschillende bebouwing samen op een erf | Grote camping en daarnaast voornamelijk wonen in combinatie met (verblijfs)recreatie, zoals manege, (boerderij) winkels, hovenier |
| Enkel aan begin van lint staat bebouwing | Wel wat groen elementen aangeplant maar niet kenmerkend voor oorspronkelijke landschap | Enkele vrijstaande woningen met een of meer bedrijfpanden/ schuren | 1 Laag met kap | Nokas bebouwing is afwisseld haaks en soms evenwijdig op de weg georrienteerd | 1 Oorspronkelijke boerderij aanwezig, verder verdicht met nieuwe bedrijfsmatige woningen | Bedrijfsbebouwing geclustert per perceel | Enkele woningen gecombineerd met een agrarisch bedrijf (plantenkwekerij) |
| Bebouwing is dun verspreid lang het lint | Achterkant kavels ingepakt door boomrij of houtsingel; voorkant groene scheiding dwv lage (haag)beukenhaag; commercielen/maatschappelijke functies zijn inpakt met een haag/houtsingel | Landgoedzone: enkele vrijstaande grote woningen en verschillende functies | Verschillend, landgoedwoningen met kappenspel. Altijd laag | Divers | Bijzondere bebouwing met name door de landgoederen. 17, 1 | Hoofdgebouw veelal georrienteerd op de weg | Voornamelijk woningen gecombineerd met landgoed[illegible]nisverening, [illegible]rant en tegelhandel. Een boomkwekerij is enige agrische bedrijf die over is. |
| Afwisseling van bebouwing en doorzichten, aan de oostzijde is de bouwing al meer verdicht, de minderbebouwde westzijde heeft daardoor meer doorzichten naar het landschap | Achterkant kavels ingepakt door boomrij of houtsingel; voorkant groene scheiding dwv lage (haag)beukenhaag | Vooral langgevel, kortgevel en naoorlogse boerderij types | 1 Laag met kap | Hoofdgebouw evenwijdig aan weg | Nog kenmerkende karaktervolle historische gebouwen aanwezig. Monumenten op nr. 6, 16, 20, 36, 40, | Hoofdgebouw aan het lint waarachter bijgebouwen (schuren) halfverstopt staan | Aan noord en zuideinde van lint agrarische bedrijven (met verkooppunt). Het midden zijn vooral woningen (oude boerderijen). Verder zijn enkele bedrijven gevestigd zoals apotheek en autohandel |

los · stad om land

**LOS stadomland B.V.**

Nieuwe Linie 1-3, 5264 PJ Vught
Telefoon: 073 - 7113770

info@losstadomland.nl
www.losstadomland.nl