

gemeente Loon op Zand

BEHEERSVERORDENING DE MOER

GEMEENTE LOON OP ZAND

STATUS: VASTGESTELD

**beheersverordening De Moer
gemeente Loon op Zand**

status: vastgesteld
datum: 6 juni 2013
projectnummer: 202400R.2007
adviseur: Wle



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

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

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER

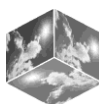


ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

INHOUD

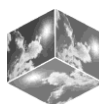
1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Besluitgebied: ligging en omgeving	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	De beheersverordening	3
1.5	Leeswijzer	5
2	PLANBESCHRIJVING	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	GIS inventarisatie	7
2.3	Ruimtelijke structuur	8
2.4	Functionele structuur	9
2.5	Juridisch-planologische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



BIJLAGEN

Bijlage 1 Inventarisatiekaart

Bijlage 2 Overzicht afwijkende bestemmingen





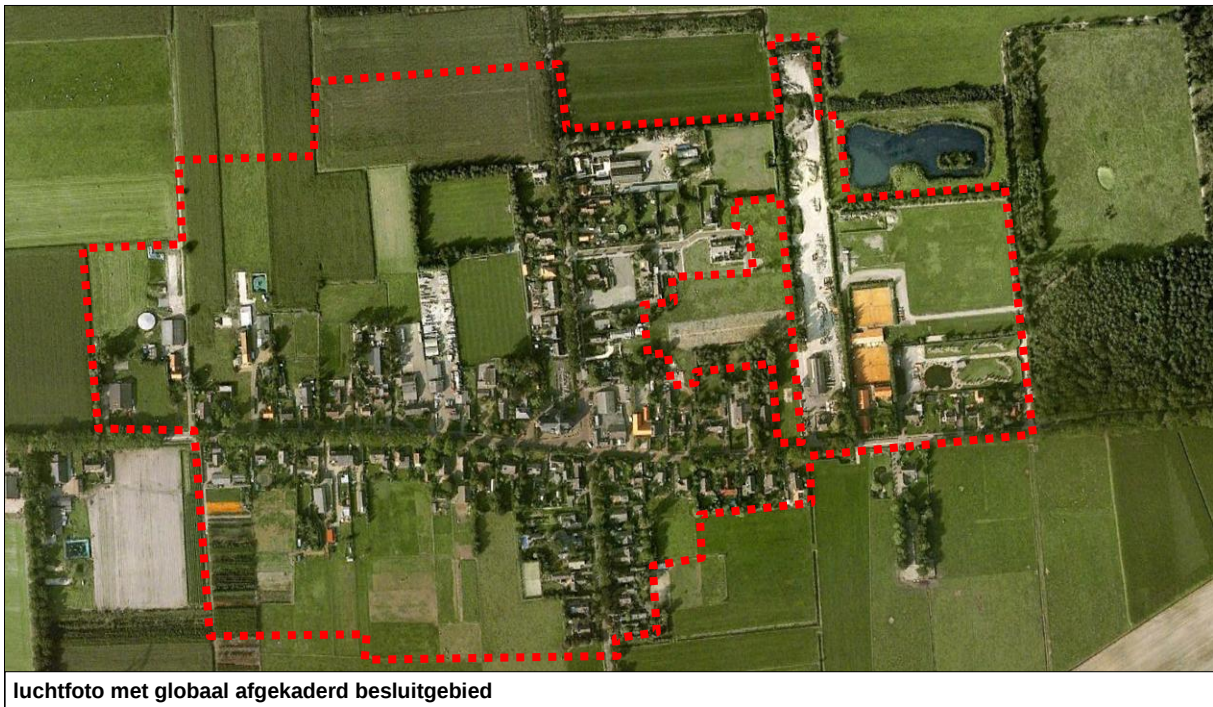
1 INLEIDING

1.1 Algemeen

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

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





1.2 Besluitgebied: ligging en omgeving

De gemeente Loon op Zand ligt in het groene hart van de provincie Noord-Brabant tussen de steden Waalwijk en Tilburg. Het besluitgebied is het gebied waarop de beheersverordening van toepassing is. Het besluitgebied van beheersverordening 'De Moer' wordt gevormd door de bebouwde kom van De Moer, welke overwegend bestaat uit de bebouwing aan de wegenas Middelstraat - Zijstraat / Pastoor Kampstraat. Ook de meer recente bebouwing aan een deel van de Hooivork en enkele onbebouwde zones aan met name de noordwest- en zuidwestzijde van het dorp maken deel uit van het besluitgebied. De oppervlakte van het besluitgebied bedraagt circa 37,5 hectare.

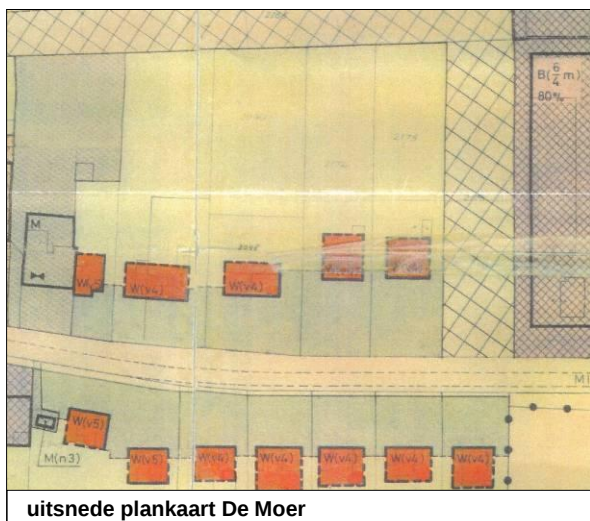
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

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

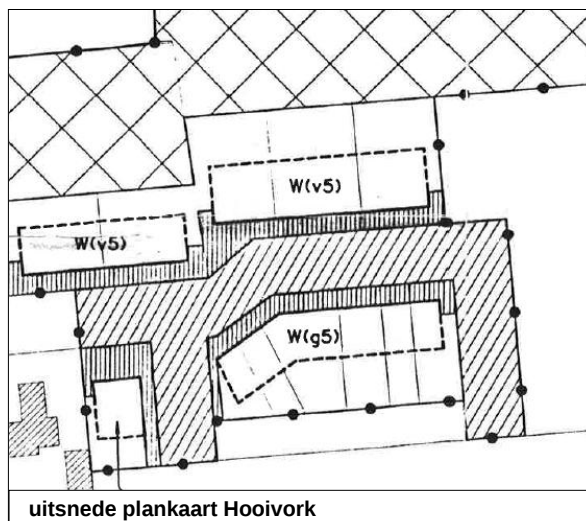
De beheersverordening 'De Moer' vervangt alle vigerende bestemmingsplannen, vrijstellingen en ontheffingen, voor zover gelegen binnen het besluitgebied. In onderstaande tabel zijn de bestemmingsplannen opgenomen met daarbij de data van vaststelling door de gemeenteraad en goedkeuring door Gedeputeerde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

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring / in werking
De Moer	31 oktober 1991	11 februari 1992
Wijzigingsplan Middelstraat 33-35	14 juli 1992	24 september 1992
Hooivork	27 juni 1996	10 oktober 1996
Buitengebied 2011	15 december 2011	14 juni 2012





uitsnede plankaart De Moer



uitsnede plankaart Hooivork

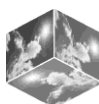
Op basis van bovenstaande opsomming kan geconcludeerd worden dat de bestemmingsplannen voor De Moer en de Hooivork de termijn van 10 jaar overschrijden. In het kader van de Wro is het wettelijk verplicht om deze bestemmingsplannen te actualiseren, dan wel het planologisch regime vast te leggen door middel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

1.4 De beheersverordening

1.4.1 Verschil bestemmingsplan-beheersverordening

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

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



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

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

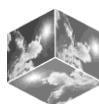
Cruciaal verschil met een bestemmingsplan is dat in een beheersverordening het bestaande feitelijke gebruik of de bestaande planologische situatie en dus geen planologisch relevante ontwikkelingen worden vastgelegd. Het vastleggen van deze situatie betekent niet dat een beheersverordening geen enkele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

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

1.4.2 Casus Loon op Zand - De Moer

De reden waarom in onderhavig geval voor het instrument van de beheersverordening is gekozen, is het feit dat in het besluitgebied binnen afzienbare termijn geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. Met het bestemmingsplan 'Hooivork II' is reeds de planologische basis gelegd voor de ontwikkelingsruimte binnen de Moer. Deze ontwikkeling wordt echter voor het overgrote deel buiten de beheersverordening gelaten. Alleen een deel van de weg Hooivork dat tot het bestemmingsplan 'Hooivork II' valt, wordt bij het besluitgebied getrokken. Dit betreft een geheel uitontwikkeld deel van de nieuwbouwwijk. Verdere uitbreiding van de kern is niet aan de orde en ook andere, meer kleinschalige ontwikkelingen zijn de komende jaren niet voorzien. Uit het gemeentelijk en provinciaal / regionaal beleid blijkt eveneens dat voor de toekomst weinig tot geen planologische veranderingen zullen worden doorgevoerd. (Op het beleid wordt nader ingegaan in hoofdstuk 3.) Vanwege deze omstandigheden is het gebied geschikt voor toepassing van het instrument beheersverordening. De keuze voor een beheersverordening voor 'De Moer' is in mindere mate tevens gebaseerd op het feit dat procedureel gezien er tijdswinst geboekt wordt ten opzichte van een bestemmingsplan. Men streeft er namelijk naar om voor 1 juli 2013 alle bestemmingsplannen actueel te hebben. Dit mede in verband met de sanctie, zoals opgenomen in de Wro dat op basis van niet actuele plannen legesheffing niet mogelijk is. Door gebruik te maken van het instrument beheersverordening is deze streefdatum haalbaar.

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



1.4.3 Juridische status

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

1.4.4 Procedure

In de Wro is geen bijzondere voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening opgenomen. De procedure tot vaststelling van een beheersverordening is hierdoor eenvoudiger en korter dan de vaststelling van een bestemmingsplan. Het bieden van de mogelijkheid tot inspraak voor de inwoners van De Moer is daardoor niet wettelijk verplicht. Desalniettemin wil de gemeente Loon op Zand de mening van de inwoners van De Moer ter harte nemen en zal derhalve mogelijkheid tot inspraak worden geboden.

1.5 Leeswijzer

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





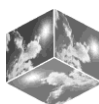
2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De kern De Moer is niet groot, maar wel reeds in de 14^e eeuw ontstaan ten tijde van de turfwinning die op deze locatie plaatsvond op de aanwezige veengrond. Het dorp heeft zich als lintbebouwing ontwikkeld op de kruising van de wegen Middelstraat en de Zijstraat / Pastoor Kampstraat. Vanaf het ontstaan van De Moer tot eind 20^e eeuw bleef de uitbreiding van het dorp beperkt tot sporadische nieuwe bebouwing aan deze hoofdwegen. Ter hoogte van het feitelijke kruispunt is een kerk gebouwd en zijn enkele voorzieningen gerealiseerd. Een echt centrumgebied heeft zich gezien de schaal van De Moer echter nooit ontwikkeld. Aan het eind van de 20^e eeuw zijn plannen ontwikkeld voor de uitbreiding van De Moer anders dan aan de genoemde hoofdwegen. Als zijstraat van de Zijstraat is de weg Hooivork aangelegd, van waaruit een klein nieuwbouwgebied zich is gaan ontwikkelen. In de komende jaren kan de (beperkte) groei van De Moer hier worden opgevangen. De planologische basis hiervoor is reeds aanwezig, maar ligt evenwel buiten het besluitgebied.

Ondanks de uitbreiding van de kern in de afgelopen jaren, blijft De Moer een kleine kern. Per 1 januari 2012 telt De Moer 529 inwoners, waarmee het veruit de kleinste kern is binnen de gemeente Loon op Zand, die in totaal 23.070 inwoners heeft (gegevens 1 januari 2012).

De bestaande situatie van de kern De Moer dient als basis voor de onderhavige beheersverordening. Dit betreft de overwegend oudere bebouwing aan de hoofdwegen, de meer recente bebouwing aan de Hooivork, de aanwezige sportvelden en een deel agrarisch gebied. Locaties waar ontwikkelingen zijn voorzien waarvoor de planologische procedure nog niet is afgerond zijn binnen dit gebied niet aanwezig. Het besluitgebied kent hierdoor ter plaatse van het plan Hooivork II een 'gat'.



2.2 GIS inventarisatie

2.2.1 Inleiding

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

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

2.2.2 Werkwijze

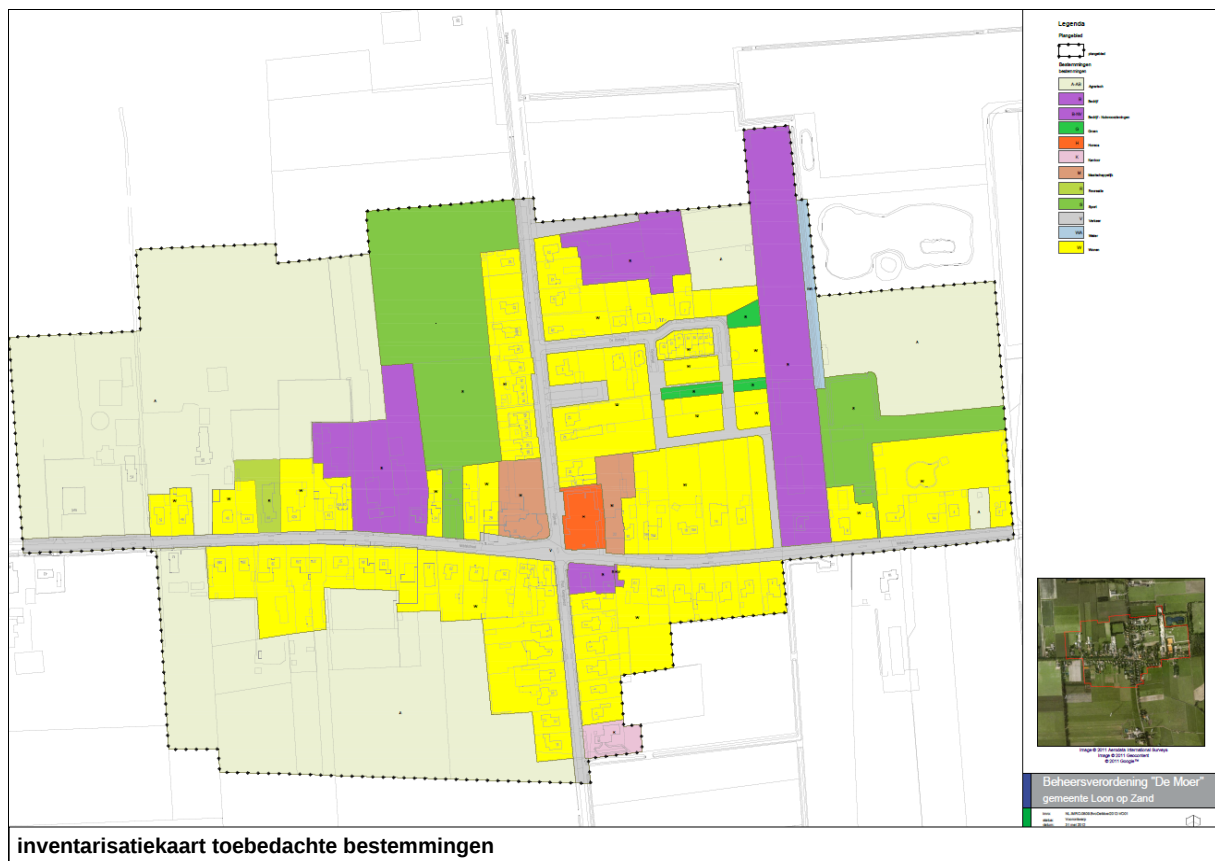
Om de bestaande situatie goed inzichtelijk te krijgen is de volgende werkwijze gehanteerd. In eerste instantie zijn de gegevens van de gemeentelijke Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) digitaal vergeleken met de bestemmingen van de moederplannen. De vigerende enkelbestemmingen zijn ten behoeve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

2.2.3 Inventarisatiekaart

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

Bij de (GIS) inventarisatie is tevens het gebied 'Hooivork II' in zijn geheel meegenomen, aangezien ten tijde van de inventarisatie nog niet definitief bekend was of dit gebied wel of niet tot het besluitgebied zou behoren. Ter plaatse van het gebied 'Hooivork II' zijn echter geen discrepanties naar voren gekomen.

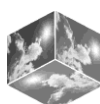




Naast de inventarisatie van de feitelijke situatie zoals hiervoor beschreven, zijn de vigerende bestemmingsplannen inhoudelijk nader bezien op gebruiks- en bouw mogelijkheden en beschreven. Op basis van de ruimtelijke en functionele situatie alsmede (deels) het planologische regime is de bestaande situatie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

2.3 Ruimtelijke structuur

De bestaande ruimtelijke structuur van De Moer wordt nog altijd grotendeels bepaald door de lintbebouwing aan de kruising van twee doorgaande wegen. Achter de lintbebouwing begint op de meeste plaatsen direct het agrarische buitengebied. Alleen ter hoogte van de Hooivork is sprake van een duidelijke tweede 'schil' van bebouwing achter de lintbebouwing. Wat de ruimtelijke structuur van De Moer tevens voor een aanzienlijk deel bepaalt, is de aanwezigheid van een tweetal sportlocaties. Het betreft de velden van de plaatselijke voetbalvereniging en tennisclub. Gezien de relatief grote omvang van deze terreinen, zijn ze in ruimtelijk opzicht nadrukkelijk bepalend. Een laatste element dat in ruimtelijk opzicht opvalt binnen het besluitgebied, is het zeer langgerekte bedrijfsperceel van het aannemersbedrijf aan de Middelstraat 10. Dit meer dan 400 meter diepe perceel is gezien de omvang in behoorlijke mate kenmerkend voor de ruimtelijke structuur van De Moer.



De bebouwing in het besluitgebied bestaat voor het grootste deel uit kleinschalige vrijstaande gebouwen, zowel wat betreft de woningen als de bedrijven, voorzieningen en andere gebouwen. De gebouwen hebben een traditionele opbouw, overwegend opgebouwd uit 1 tot 2 bouwlagen en zijn afgedekt met een kap. Een aantal gebouwen, zoals de kerk en enkele bedrijfsgebouwen, zijn groter dan gemiddeld. Wat betreft vormgeving is sprake van een behoorlijke diversiteit.

2.4 Functionele structuur

De woonfunctie is de overheersende functie binnen het besluitgebied, althans wat betreft het aantal percelen met woondoeleinden. Dit is ook verklaarbaar gelet op het beheersmatige karakter van het instrument beheersverordening. Gebieden met een grote diversiteit aan functies zijn vaak dynamisch en kennen veel functiewisselingen. Dit betekent niet dat de binnen het besluitgebied gelegen gronden enkel en alleen woongebieden zijn met de daarbij behorende verkeers- en groenvoorzieningen. Ook diverse andere functies komen binnen het besluitgebied voor, zoals bedrijven, maatschappelijke functies, horeca, kantoor, sport en recreatie. Met name aan de westzijde van het besluitgebied zijn ook aanzienlijke agrarische percelen aanwezig, al dan niet met een agrarische bedrijfskavel.

De bedrijfsfunctie komt verspreid over de kern voor. Behalve het eerder genoemde bestratingsmaterialenbedrijf betreft het ondermeer een groothandel in natuursteen en een groothandel in attracties. De maatschappelijke functie bevindt zich geconcentreerd nabij de centrale kruising in het dorp in de vorm van de kerk en de openbare basisschool. De overige niet-woonfuncties in de kern, bestaande uit een architectenbureau, de eerder genoemde sportterreinen en een kampeerboerderij, liggen verspreid over het dorp.

De bedrijven en andere instellingen betreffen stabiele ondernemingen, welke voor het merendeel reeds jaren op dezelfde plaats aanwezig zijn. Hier zijn geen grootschalige ontwikkelingen voorzien, waardoor deze gronden deel uit kunnen maken van de beheersverordening.

2.5 Juridisch-planologische situatie

2.5.1 Inleiding

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

Eerder is al aangegeven dat ervoor gekozen is om zoveel mogelijk aan te sluiten bij het bestaande feitelijke gebruik. Voor het grootste deel van het besluitgebied zal dit tevens neerkomen op het vastleggen van het vigerende planologische gebruik, uitgezonderd ter plaatse van het nog te realiseren deel van uitbreidingswijk de Hooivork. In het overige gebied van De Moer verandert wat betreft gebruik naar alle waarschijnlijkheid niet veel in pakweg 10 jaar tijd.



2.5.2 Afwijkende bestemmingen en leegstand

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

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

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

Leegstaande panden zijn binnen het plangebied niet aanwezig. Het toekennen van afwijkende bestemmingen voor dergelijke panden is derhalve niet aan de orde in De Moer.



2.5.3 Aansluiting bij handboek en SVBP2008

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

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

Aangezien de vigerende bestemmingsplannen niet aan de hand van de SVBP2008 zijn opgesteld, komt de naamgeving van de bestemmingen zoals gebruikt in de vigerende bestemmingsplannen niet altijd overeen met de naamgeving van de bestemmingen in deze beheersverordening. De naamgeving van de vigerende bestemmingen 'Woondoeleinden', 'Bedrijfsdoeleinden', 'Agrarische doeleinden', 'Landschappelijk waardevol agrarisch gebied' en 'Verkeersdoeleinden' wordt in de beheersverordening derhalve respectievelijk 'Wonen', 'Bedrijf', 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en 'Verkeer'. Inhoudelijk worden de betreffende bestemmingen in lijn gebracht met het gemeentelijke handboek, verder betreft het puur een naamsverandering.

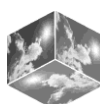
In het vigerende bestemmingsplan 'Hooivork' komt ook de bestemming 'Verblijfsdoeleinden' voor. In de beheersverordening wordt deze bestemming met de bestemming 'Verkeersdoeleinden' samengevoegd tot één bestemming 'Verkeer'. Op deze manier worden de vigerende regelingen voor de betreffende bestemmingen afgestemd op de SVBP2008 en het gemeentelijke handboek, zonder dat inhoudelijk significante wijzigingen optreden in de gebruikte regelingen.

Tevens is sprake van de inpassing van een bestemming die in het geheel niet voorkomt binnen de vigerende bestemmingsplannen voor De Moer. Het betreft de bestemming 'Water', welke conform vernieuwde inzichten en de eisen die het waterschap stelt, dient te worden toegekend aan de binnen het plangebied aanwezige primaire watergangen (waterloop categorie A).

2.5.4 Uitsplitsen van bestemmingen

Voor een drietal bestemmingen die in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen, geldt dat deze juist worden uitgesplitst naar een aantal andere bestemmingen, in plaats van samengevoegd. Het betreft de bestemmingen 'Recreatieve doeleinden', 'Maatschappelijke doeleinden' en 'Dienstverlening'. De bestemming 'Recreatieve doeleinden' wordt in de beheersverordening uitgesplitst naar de bestemmingen 'Recreatie' (kampeerboerderij De Korte Hoef) en 'Sport' (ter plaatse van de voetbal- en tennisvelden). Dit sluit beter aan bij de door de gemeente Loon op zand tegenwoordig gebruikte systematiek en de SVBP2008, zonder afbreuk te doen aan de inhoud van de vigerende regeling.

De bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' wordt in vrijwel alle gevallen omgezet naar 'Maatschappelijk'. Ter plaatse van de nutsvoorziening aan de Middelstraat geldt tevens de bestemming 'Maatschappelijk doeleinden'. Nutsvoorzieningen dienen conform de SVBP2008 echter geregeld te worden binnen de bedrijfsbestemming. Het betreffende perceel krijgt derhalve de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening'.



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

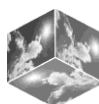
2.5.5 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

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

Binnen het besluitgebied is een rioolwatertransportleiding aanwezig. Ter bescherming van deze leiding wordt, afwijkend van het vigerende bestemmingsplan een beschermende zone aan weerszijde van deze leiding opgenomen in de vorm van de dubbelbestemming 'Leiding'. Ter bescherming van de aanwezige overkluisde categorie A waterloop wordt aan weerszijde van deze overkluizing de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen' opgenomen. Het opnemen van de dubbelbestemmingen betreft aldus geen verruiming van de vigerende planologische regeling, zodat dit conform het conserverende karakter van de beheersverordening uitstekend mogelijk is. Het opnemen van de betreffende dubbelbestemming is noodzakelijk om de aanwezige leiding te beschermen tegen binnen de kaders van de beheersverordening mogelijke graafwerkzaamheden.

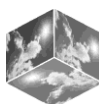
De volgende gebiedsaanduiding wordt in de beheersverordening opgenomen: 'geluidzone - industrie'. In het vigerende bestemmingsplan is deze gebiedsaanduiding alleen woordelijk opgenomen. De betreffende gebiedsaanduiding dient ter bescherming van aanwezige belangen en is ook in het aangrenzende bestemmingsplan Buitengebied opgenomen. Net als bij de op te nemen dubbelbestemming betreft de gebiedsaanduiding geen verruiming van de vigerende planologische regeling. Er is sprake van een afstemming van de regeling op actuele inzichten en wetgeving en op het gemeentelijke handboek en het bestemmingsplan Buitengebied.

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



2.5.6 Tot slot

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



3 BELEIDSKADER

3.1 Bovengemeentelijk beleid

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

3.2 Gemeentelijk beleid

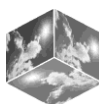
3.2.1 Structuurvisie-Plus

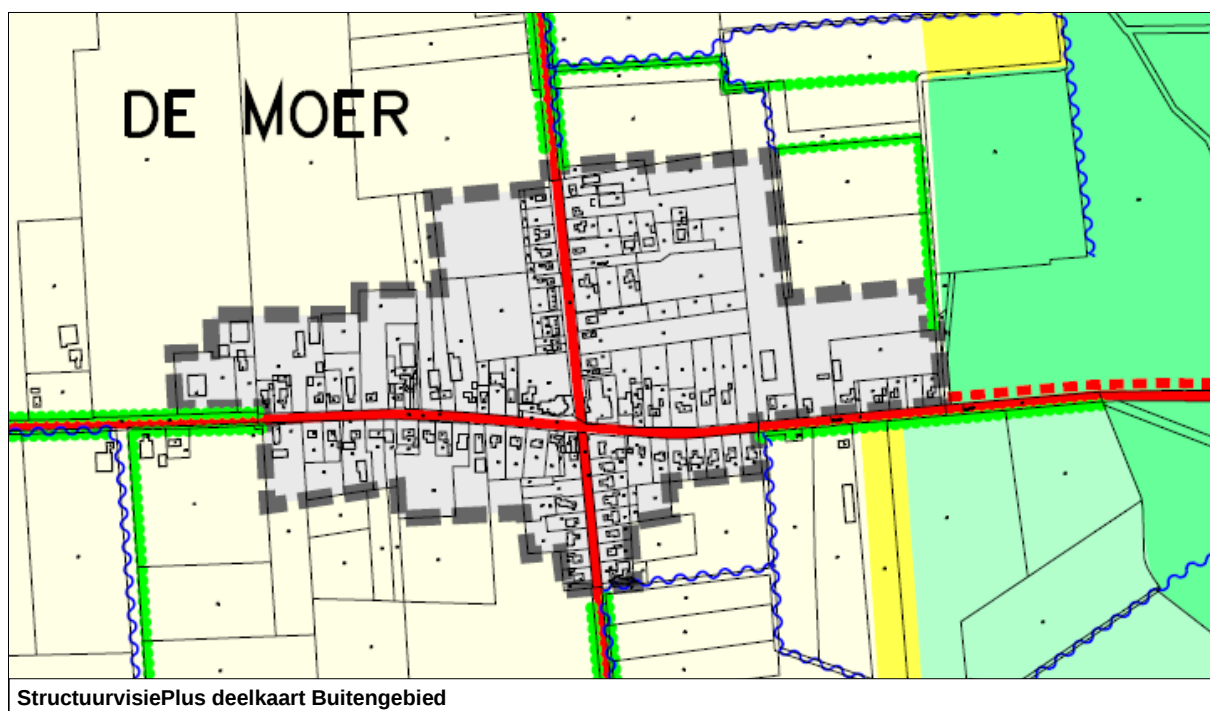
In de gemeentelijke Structuurvisie-Plus (vastgesteld 5 februari 2004) worden de kaders aangegeven voor het beheer en de ontwikkeling van het stedelijk en het landelijk gebied. De eigen identiteit van de gemeente en de diverse kernen alsmede de mogelijkheden om deze te versterken staan daarbij centraal.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

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

- zorgdragen voor een duidelijk contrast ten opzichte van de stedelijke gebieden van Tilburg en Waalwijk en versterken van de eigen identiteit;
- behoud en versterking van cultuurhistorische waarden, elementen en structuren;
- zorgen voor duurzame, energiezuinige ontwikkelingen;
- op een evenwichtige wijze inspelen op de toenemende vergrijzing van de bevolking (onder meer de realisering van specifieke woonvormen en van specifieke zorgvoorzieningen);
- streven naar het realiseren van voldoende woon-, werk- en recreatieruimte voor de opvang van de eigen bevolking.

Voor het buitengebied en de twee grotere kernen Loon op Zand en Kaatsheuvel zijn deelkaarten gemaakt waarop het beleid van de structuurvisie in kaartbeeld is vervat. Voor de kom van de kern De Moer is echter geen deelkaart opgesteld. Wel reikt een gedeelte van de deelkaart voor het buitengebied tot in het besluitgebied. Het betreft de agrarische gebieden (zonder landschappelijke waarden) aan de randen van de kern. De agrarische functie dient hier bestendig te worden.





Het resterende gedeelte van het besluitgebied is gesitueerd binnen de bebouwingscontour behorende bij De Moer. Binnen de bebouwingscontour is op een enkele plaats in de bestaande linten nieuwe bebouwing toegelaten, ter versterking van de opbouw van het dorp. Woningbouwprojecten van een meer structurele omvang dienen plaats te vinden in het gebied de Hooivork.

3.2.2 Woonvisie-Plus

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

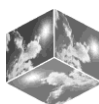
Voor het woonbeleid wordt een drietal doelstellingen geformuleerd:

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

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

Complete en robuuste kernen en wijken (1)

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



Profileren als recreatiegemeente (2)

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

Keuzemogelijkheden voor alle groepen (3)

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

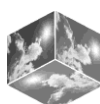
Het uitvoeringsprogramma wordt daarnaast aangevuld met de onderstaande twee programmapunten:

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

Het uitvoeringsprogramma is per kern uitgewerkt. Voor De Moer geldt het volgende:

1. Afronding van het IDOP De Moer;
2. Haalbaarheidsonderzoek en nieuwbouw van MFA;
3. Intensivering van zorgdiensten;
4. Mogelijkheden verkennen van ontwikkeling Hooivork 2.

De programmapunten betreffen voor een groot deel ontwikkelingsgerichte zaken. Dergelijke ontwikkelingen vereisen een separate planprocedure en maken derhalve geen deel uit van deze beheersverordening. Een uitzondering vormen de punten waarover reeds besluitvorming heeft plaatsgevonden, zoals in het geval van Hooivork 2.



3.2.3 Integraal Dorpsontwikkelingsplan De Moer (IDOP)

Het in de Woonvisie-Plus genoemde IDOP De Moer is inmiddels in 2009 afgerond. Het IDOP heeft tot doel de leefbaarheid te bewaken en waar nodig te verbeteren. Aan het IDOP is een uitvoeringsagenda gekoppeld en daarmee is geborgd dat elk jaar een deel van de speerpunten wordt verwezenlijkt. Het ontwikkelen van woningen (locatie De Hooivork) om het inwonertal op peil te houden heeft de hoogste prioriteit gekregen. Daarnaast bevat de uitvoeringsagenda acties voor alle denkbare beleidsvelden. De acties tezamen zijn er op gericht om De Moer leefbaar te houden en om het aanwezige dorpse en landschappelijke woonmilieu te behouden.

Het IDOP bevat geen ontwikkelingsprogramma's die het opstarten van nieuwe, niet reeds planologisch verankerde ontwikkelingen vereisen. De genoemde woningbouwontwikkelingen zijn inmiddels mogelijk gemaakt door middel van het bestemmingsplan 'Hooivork II'. De beheersverordening bevat geen nieuwe woningbouwontwikkelingen.

3.2.4 Verkeersplan 2009-2015

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

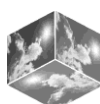
1. opnieuw bepalen wat de wenselijke verkeersstructuur is voor de onderscheiden verkeerscategorieën en dit onder brengen in een integraal verkeersplan;
2. inventariseren welke werkzaamheden moeten worden uitgevoerd om deze structuur te bewerkstelligen;
3. de te nemen maatregelen inventariseren, die leiden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

De bebouwde kom van de kern De Moer is ingericht als een 30 km/u zone en sluit aan op de 60 km/u zones van het buitengebied. In De Moer zijn geen gebiedsontsluitingswegen aanwezig. Door de kleine schaal van De Moer zijn verder geen aanpassingen vereist aan de huidige verkeersstructuur.

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

3.2.5 Sociaal-Economisch Beleidsplan 2011-2015

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



Voor de kern De Moer staat centraal: leefbaarheid en levensvatbaarheid. De Moer speelt een bescheiden rol in het sociaal-economisch profiel van de gemeente. De economische ontwikkelkansen zijn vooral gelegen in agrarische en toeristisch-recreatieve activiteiten. De nadruk in de Moer ligt met name op het leefbaar houden van het gebied, zoals in het IDOP De Moer (zie paragraaf 3.1.3) is benoemd.

De leefbaarheid richt zich op het behoud van de kernmerkende ruimtelijke structuur en landschapselementen, met aandacht voor inrichting van voorzieningen als parkeren en speelruimte. Een inhaalslag in de woningbouwopgave is gewenst, evenals het behoud van de school, mogelijk met aansluitende bredere voorzieningen. Daarnaast bestaat de opgave om een tweetal grootschalige bedrijven te verplaatsen. Deze bedrijven kunnen zich fysiek niet verder uitbreiden op de huidige locatie. Tevens zorgt hun aanwezigheid voor veel vrachtwagenbewegingen en houden ze als gevolg van milieucouturen de ontwikkeling van bijvoorbeeld woningbouw tegen. Mogelijk is een verplaatsing van deze bedrijven naar één van de nieuwe bedrijvenparken mogelijk. Het behoud van de bedrijvigheid binnen de gemeentegrenzen staat voorop.

De inhaalslag in de woningbouwopgave is geregeld met het plan Hooivork II. De genoemde bedrijfspercelen worden in hun huidige vorm in de beheersverordening opgenomen. Mochten hiervoor (verplaatsings)plannen komen, dan zullen deze door middel van een separate procedure dienen te verlopen.

3.2.6 Water- en rioleringsplan

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

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



3.2.7 Toeristisch recreatieve visie Loon op Zand

De Toeristisch recreatieve visie Loon op Zand is vastgesteld op 19 maart 2009 en vormt deel I van het beleidsstuk 'Verhalen- en Avonturengemeente Loon op zand'. Loon op Zand heeft twee landelijk bekende topattracties binnen de gemeentegrenzen: het Nationaal park de Loonse en Drunense Duinen en attractiepark De Efteling. De gemeente huisvest met deze laatste, na Amsterdam, de grootste toeristische trekpleister van Nederland. Jaarlijks komen ongeveer 3,3 à 3,4 miljoen dag- en verblijfstoeristen naar de gemeente. De betekenis voor gemeente Loon op Zand, voor haar inwoners en haar ondernemers, zowel op gebied van leefbaarheid als economische ontwikkeling is daarom heel groot. De gemeente Loon op Zand wil dat de sector toerisme en de recreatie zich ook in de toekomst kan blijven ontwikkelen op dusdanige wijze dat groei van de sector gecombineerd wordt met het versterken van de leefomgeving. Om dit te bereiken heeft gemeente Loon op Zand voorliggende beleidsvisie opgesteld in samenwerking met belanghebbende ondernemers en organisaties.

In de visie wordt een drietal belangrijke kernwaarden benoemd:

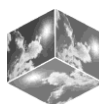
1. de natuur en het landschap;
2. de Brabantse sfeer;
3. samenwerking en een goed ondernemersklimaat.

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

In de kern de Moer is het belangrijk om de kleinschalige, rustieke sfeer te handhaven en mogelijk te verbeteren. Dit betekent ondermeer ook het handhaven van de aanwezige horecavoorzieningen, welke ondermeer voor passerende (fiets)recreanten als tussenstop dienen. Het behoud van de aanwezige kampeerboerderij is belang om ook de verblijfsrecreatie binnen De Moer op peil te houden. De kampeerboerderij vormt een uitvalbasis om de landelijke en bosrijke omgeving te verkennen.

3.2.8 Groenbeleidsplan

Het Groenbeleidsplan Loon op Zand dateert van 24 augustus 2011 en omvat het gemeentelijke groen- en bomenbeleid. Het uiteindelijke beleid moet gezien worden als kapstok waaraan alles wat met groen te maken heeft kan worden opgehangen. Het groenbeleidsplan richt zich op bebouwd gebied, zonder de relaties met het gemeentelijke groen in het buitengebied en de natuur- en recreatiegebieden uit het oog te verliezen. Het doel van het groenbeleidsplan is het vaststellen van beleidskaders voor het openbaar groen op gemeentelijk niveau en vormt de basis voor het opstellen van ruimtelijke plannen voor openbaar groen. Ook moet het groenbeleidsplan een richtlijn zijn voor de bewoners en moet het helder en duidelijk zijn voor het gemeentebestuur. Het groenbeleidsplan heeft geen juridische status, maar moet vooral gezien worden als strategisch plan voor het gemeentelijk groenbeleid op langere termijn. Daarnaast dient het plan handvatten te bieden voor de uitvoeringsplannen die hier uit kunnen voortvloeien.



Ten aanzien van het aanwezige recreatieve groen (met name speelplekken) is het streven het aanbrengen van structuur en het waarborgen van de veiligheid. Het groen in de woonwijken, welke het grootste deel van het besluitgebied vormen, kan drie verschillende functies vervullen: aankleding van de openbare ruimte, educatieve functie en esthetische functie. Het is van belang dat de vorm en functie van de groenvoorziening met elkaar in overeenstemming zijn. Het groen langs de wegen is historisch bepaald en heeft de basisstructuur van het landschap bepaald en daarmee die van de ontsluitingswegen. Het groen langs de wegen heeft dan ook de functie van routing of van afscherming. Het is van belang dat het groen een toegevoegde waarde heeft en niet de verkeersveiligheid nadelig beïnvloedt.

De hoofdstructuur van De Moer bestaat vooral uit laanbomen met hagen (zowel een- als tweezijdig). De soortendiversiteit is laag, het onderhoudsniveau is hoog. De monumentale inrichting met leibomen is uitermate karakteristiek en beeldbepalend. De vitaliteit van de beplanting is goed tot zeer goed. De openbare ruimte wordt bepaald door gebakken materiaal. De uitstraling van het groen is verzorgd, rustig en landelijk. De sociale veiligheid is goed.

De ambities van het groenbeleidsplan zijn om tot een gestructureerd en samenhangend beleid te komen. Waarbij vanuit gegaan wordt dat het beleid niet statisch is, maar dat mee gaat in de ontwikkelingen van de tijd. Daarnaast zijn er voor de verschillende kernen van de gemeente knelpunten- en kanskaarten opgesteld. Op de kaart voor de kern De Moer is te zien dat de groenstructuur gekoppeld is aan de hoofdinfrastructuur. Ter plaatse van het centraal gelegen kruispunt is een knelpunt aanwezig. De groenstructuur ondersteunt hier niet overal de hoofdstructuur van de stedenbouwkundige opzet. Aanpassingen aan de groenstructuur zijn binnen de kaders van de beheersverordening mogelijk binnen de groen- en verkeersbestemming.

3.2.9 Beleidsvisie externe veiligheid

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

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

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



Deze ambitie is voor verschillende gebiedstypen verder uitgewerkt. Voor de onderhavige beheersverordening is hoofdzakelijk het gebiedstype 'woonwijken' relevant.

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

Binnen het besluitgebied of in de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook de contouren dan wel zoneringen van op grotere afstand gelegen risicovolle inrichtingen reiken niet tot binnen het besluitgebied. Het inpassen van (nieuwe) risicovolle inrichtingen is binnen de grenzen van de beheersverordening niet mogelijk.

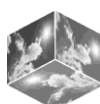
3.2.10 Handhavingsbeleid 2011-2014

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

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

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

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



4 SECTORALE ASPECTEN

4.1 Milieuhygiëne

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

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

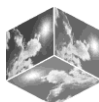
4.2 Bedrijven en milieuzonering

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

Binnen het besluitgebied zijn in totaal 5 bedrijven aanwezig. Het betreft de volgende bedrijven, waarbij de milieucategorie is aangegeven:

- | | |
|--|---------------|
| ▪ aannemersbedrijf en groothandel in bestratingsmaterialen aan de Middelstraat 10: | categorie 3.1 |
| ▪ technisch installatiebureau aan de Middelstraat 17: | categorie 2 |
| ▪ groothandel in natuursteen aan de Middelstraat 36: | categorie 3.1 |
| ▪ transportbedrijf aan de Middelstraat 38: | categorie 3.2 |
| ▪ groothandel in attracties aan de Zijstraat 33: | categorie 2 |

De binnen het besluitgebied bestaande en mogelijk toelaatbare (vergelijkbare) bedrijven en instellingen zijn in een Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen in een bijlage bij de regels, waarbij per inrichting de bijbehorende milieucategorie is aangegeven. Inrichtingen in de categorie 1 en 2 zijn goed inpasbaar zijn in een woonomgeving en behoeven geen nadere regeling. Dit betreft aldus twee van de aanwezige bedrijven. Inrichtingen uit categorie 3.1 en 3.2 (in totaal drie aanwezig) passen normaal gesproken niet binnen een overwegend woongebied, maar vaak nog wel binnen een gemengd gebied. Inrichtingen uit hogere categorieën zijn in dorps- of standskern ongewenst, gelet op de aard van de activiteiten en de daaraan gekoppelde richtafstanden. Dergelijke inrichtingen horen thuis op bedrijventerreinen.



In De Moer, dat als een overwegend woongebied wordt beschouwd, bevinden zich aldus twee inrichtingen van categorie 3.1 en één van categorie 3.2. Voor zover deze bestaande inrichtingen vanuit het verleden op een legale wijze tot stand gekomen, blijven de aanwezige rechten gehandhaafd en worden de bestaande functies gerespecteerd en in deze beheersverordening vastgelegd in hun huidige omvang en aard. Van het inpassen van nieuwe inrichtingen in de hogere categorieën is gezien het beheersaspect van deze beheersverordening geen sprake. Nieuwe categorie 1 en 2 inrichtingen zijn mogelijk mits de vigerende bestemming daarvoor de ruimte biedt.

4.3 Waterparagraaf

4.3.1 Watertoets

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

4.3.2 Waterschapsbeleid

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

Stedelijke ontwikkelingen dienen 'waterneutraal' plaats te vinden. Ingrepen mogen in principe geen veranderingen aan het watersysteem teweeg brengen. Het gemeentelijke waterbeleid van Loon op zand, zoals vervat in het milieubeleidsplan en het Water- en rioleringsplan (zie paragraaf 3.1.6) sluit hier bij aan.

Ook dient bij bouwplannen bij voorkeur gebruik te worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen. Uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC dienen achterwege te worden gelaten. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.



4.3.3 Waterhuishoudkundige situatie (bestaand en toekomstig)

Binnen het besluitgebied zijn diverse waterlopen aanwezig welke door het waterschap als 'Waterloop categorie A' zijn aangeduid. Grotere wateroppervlakten zijn, behoudend enkele tuinvijvers, niet aanwezig. De omgang met het afstromende hemelwater is reeds in paragraaf 3.1.6 beschreven. Gestreefd wordt naar het scheiden van het hemelwater en het vuile rioolwater. Binnen de diverse in deze beheersverordening onderscheiden bestemmingen zijn waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Daarmee biedt de beheersverordening voldoende mogelijkheden om het gemeentelijke beleid in de praktijk tot uitvoering te kunnen brengen binnen de geschepte planologische kaders. Aangezien de beheersverordening niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen, is geen sprake van mogelijke negatieve gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie binnen het besluitgebied.

4.3.4 Wateradvies

Deze beheersverordening is voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta en de reactie van het waterschap is in de beheersverordening verwerkt.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

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

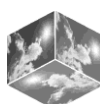
4.4.2 Risicovolle inrichtingen

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet als gevolg van de beheersverordening, aangezien geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen. In en in de directe omgeving van het besluitgebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

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

4.4.3 Buisleidingen

Buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd zijn binnen of in de directe omgeving van het besluitgebied evenmin aanwezig. In het besluitgebied bevinden zich wel enkele leidingen waaraan geen risicocontouren zijn gekoppeld, zoals rioolwatertransportleidingen. Deze hebben geen invloed op externe veiligheidsaspecten binnen het besluitgebied.



4.4.4 Transport gevaarlijke stoffen

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

4.5 Overige zoneringen

In het uiterste zuidwesten reikt de geluidzone van het industriegebied de Wildert (Coca Cola / PLM in Dongen) tot binnen de grenzen van het besluitgebied. Binnen deze zone mag geen geluidsgevoelige bebouwing worden opgericht, tenzij ingevolge de Wet geluidhinder een hogere waarde is vastgesteld en gebouwd wordt met inachtneming van die hogere waarde. Aangezien de beheersverordening niet uitgaat van het oprichten van nieuwe bebouwing, levert deze zonering geen belemmeringen op.

4.6 Flora en fauna

4.6.1 Gebiedsbescherming

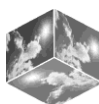
Ten aanzien van flora en fauna dient in eerste instantie rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

Op circa 3 kilometer in oostelijke richting is het Natura-2000 gebied Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen gelegen. De Loonse en Drunense Duinen zijn tevens aangemerkt als Nationaal Park. Op bijna 6 kilometer ten noorden van De Moer ligt het Natura-2000 gebied Langstraat. Daarnaast komen in het buitengebied rondom De Moer (met name aan de oostzijde) verschillende gebieden voor die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het besluitgebied zelf maakt geen deel uit van de genoemde waardevolle gebieden. Aangezien in de beheersverordening geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen, oefent deze geen nadelige invloed uit op deze gebieden.

4.6.2 Soortenbescherming

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

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





indicatieve archeologische waarden



historische kaart circa 1840

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1 Archeologische waarden

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (CHW) van de provincie Noord-Brabant heeft grofweg de westelijke helft van het besluitgebied een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde. Het oostelijke gedeelte van de kern heeft een lage archeologische verwachtingswaarde of is niet gekarteerd. Archeologische monumenten zijn binnen of in de omgeving van het besluitgebied niet aanwezig.

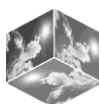
In de beheersverordening wordt de bestaande situatie vastgelegd en zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien die tot bodemingrepen leiden. De eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het besluitgebied komen dan ook niet in het geding.

4.7.2 Cultuurhistorische waarden

Binnen het besluitgebied is één rijksmonument aanwezig, bestaande uit een complex van drie kerkelijke gebouwen aan de Middelstraat 26, 28 en 30. Daarbij betreft het de St. Joachimskerk, de pastorie en een bij de pastorie horende voormalige boerderij. De binnen het besluitgebied aanwezige gemeentelijke monumenten betreffen een school met schoolmeesterswoning aan de Middelstraat 20-22.

Op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) zijn de Middelstraat, de Zijstraat en de Pastoor Kampstraat aangeduid als historische geografische lijnen met een redelijk hoge waarde. Het betreft het historische wegenkruis. De langs de Zijstraat en een deel van Middelstraat gelegen laanbeplanting is aangeduid als historisch groen.

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



5 JURIDISCHE BESCHRIJVING

5.1 Gehanteerde systematiek

5.1.1 Inleiding

Voor de opzet en inrichting van de regels en de verbeelding van de beheersverordening 'De Moer' is aangesloten bij:

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

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

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

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

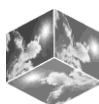
5.1.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

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

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

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



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

5.1.3 Opbouw van de regels

De regels zijn als volgt opgebouwd:

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

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

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

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

5.2 Toelichting op de bestemmingen

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Agrarisch

Met name aan de randen in het westelijke gedeelte van het besluitgebied komen diverse agrarische gebieden voor, alsmede enkele agrarische bedrijven. Deze bestemming is nadrukkelijk opgenomen om de bestaande situatie te kunnen regelen.



5.2.3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

Voor de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden aan de oostzijde (onderdeel provinciale groenblauwe mantel) is deze van een beschermende regeling voorziene bestemming opgenomen.

5.2.4 Bedrijf

Het betreft een bedrijfsbestemming gericht op de vier bedrijven in het besluitgebied, dat overwegend een woongebied betreft. Daarom is in de regels opgenomen dat er uitsluitend bedrijven gevestigd mogen worden in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. De bestaande bedrijven in categorie 3.1 en 3.2 zijn specifiek aangeduid met de aanwezige bedrijfsactiviteit. Dit betreft aldus uitsluitend bestaande bedrijven in deze categorie, die vanwege bestaande rechten gehandhaafd kunnen blijven.

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

5.2.5 Bedrijf - Nutsvoorziening

Kleinschalige nutsvoorzieningen zijn toegestaan binnen diverse bestemmingen zoals 'Verkeer' en 'Groen'. Voor de grotere nutsvoorziening gelegen ter hoogte van de Middelstraat 13-15 is deze bestemming opgenomen.

5.2.6 Horeca

Op één locatie binnen het besluitgebied is een horecacomplex aanwezig, welke de bestemming 'Horeca' krijgt. Binnen deze bestemming 'Horeca' zijn winklondersteunende horeca, een restaurant, een eetcafé en partycentrum toegestaan. Bij de horeca behorende terrassen zijn eveneens toegestaan. Wonen is toegestaan op de verdieping.

5.2.7 Kantoor

De bestemming 'Kantoor' wordt toegewezen aan het architectenbureau. Dit betreft een vorm van dienstverlening waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen. Wonen is toegestaan in een bedrijfswoning.

5.2.8 Maatschappelijk

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn (specifieke) aanduidingen opgenomen voor aanwezige religieuze en onderwijsvoorzieningen.

5.2.9 Recreatie

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

5.2.10 Sport

Zowel de sportvelden van de voetbalvereniging als die van de tennisvereniging krijgen de sportbestemming. Hier zijn tevens ondersteunende horecavoorzieningen toegestaan.



5.2.11 Verkeer

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

5.2.12 Water

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

5.2.123 Wonen

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

5.2.14 Leiding

Deze dubbelbestemming betreft de binnen het besluitgebied aanwezige (hoofdtransport)leiding, bestaande uit een rioolpersleiding.

5.2.15 Waterstaat - Waterlopen

In het besluitgebied is een lange overkluizing van een waterloop categorie A aanwezig. Deze wordt voorzien van een beschermende regeling door het opnemen van deze dubbelbestemming, met een breedte van 5 meter aan weerszijde van de hartlijn van de overkluizing.

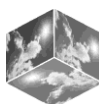
5.3 Overige bepalingen

5.3.1 Algemene regels

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

5.3.2 Overgangs- en slotregels

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



6 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Vooroverleg

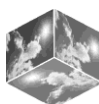
Het voeren van vooroverleg met de provincie Noord-Brabant, het waterschap Brabantse Delta en de betrokken ministeries is ten behoeve van het opstellen van een beheersverordening niet wettelijk verplicht. Desalniettemin wil de gemeente Loon op Zand de beheersverordening ter beoordeling voorleggen aan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

6.1.2 Inspraak

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

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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



7 PROCEDURE

7.1 Te volgen procedure

De beheersverordening doorloopt de volgende procedure:

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

7.2 Vooroverleg en inspraak

De voorontwerp beheersverordening heeft in de periode van donderdag 13 december 2012 tot en met 23 januari 2013 in het kader van de inspraak ter inzage gelegen en is in deze periode in het kader van het vooroverleg tevens toegezonden aan de diverse instanties. Gedurende deze termijn zijn in totaal 4 vooroverlegreacties en 2 inspraakreacties ingediend.

De ingediende vooroverleg- en inspraakreactie zijn samengevat en van een gemeentelijke standpunt voorzien in de 'Nota vooroverleg en inspraak'. De beheersverordening is waar wenselijk geacht aangepast aan de hand van de ingekomen reacties. De Nota vooroverleg en inspraak is als losse bijlage beschikbaar.

