



gemeente Loon op Zand

## **BESTEMMINGSPLAN “LOONSE MOLENSTRAAT 14A-18”**

**VERSLAG VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING**

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 2 november 2021

## 1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders van Loon op Zand heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Loonse Molenstraat 14a-18' voorbereid en ter inzage gelegd van donderdag 25 juni 2020 tot en met woensdag 5 augustus 2020.

Op de locatie aan de Loonse Molenstraat 16-18 is Van de Wouw Dierenvoeders gevestigd. De huidige bestemming en aanduidingen komen niet overeen met het feitelijk gebruik. Met dit bestemmingsplan wordt het feitelijk gebruik van deze locatie juridisch-planologisch vastgelegd.

Door de jaren heen zijn de agrarische activiteiten van de onderneming verminderd en is de handels- en leveranciersfunctie in diervoeders in aard en omvang gegroeid. De woning aan de Loonse Molenstraat 14a staat in het geldende bestemmingsplan als een tweede bedrijfswoning voor het agrarisch bedrijf. Met de voorgenomen bestemmingswijziging van het bedrijf aan de Loonse Molenstraat 16-18 is deze tweede bedrijfswoning niet meer noodzakelijk en kan buiten het bouwvlak worden gebracht. Voor deze woning is een woonbestemming opgenomen.

## 2. GEVOERD OVERLEG

Over het voorontwerpbestemmingsplan "Loonse Molenstraat 14a-18" is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg gevoerd met diverse (overheids)organisaties. Van de volgende organisaties is over het bestemmingsplan een reactie ontvangen:

| Ingekomen vooroverlegreacties |                                                     |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1.                            | Provincie Noord-Brabant (ingekomen op 15 juli 2020) |
| 2.                            | Waterschap De Dommel (ingekomen op 15 juli 2020)    |
| 3.                            | Brandweer (ingekomen op 1 juli 2020)                |
| 4.                            | Regio Archeoloog (ingekomen op 14 juli 2020)        |
| 5.                            | Gasunie (ingekomen op 25 juni 2020)                 |
| 6.                            | Tennet (ingekomen op 29 juni 2020)                  |
| 7.                            | Enexis (ingekomen op 24 juli 2020)                  |

Waterschap De Dommel, Gasunie, Tennet en Enexis geven in hun reactie aan dat zij geen opmerkingen hebben over het voorontwerpbestemmingsplan. De Brandweer heeft aangegeven geen belemmeringen te zien en geeft aan dat het 'Standaardadvies 2020' van toepassing is. Deze reacties worden in het vervolg van dit verslag daarom inhoudelijk buiten beschouwing gelaten.

## 3. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING REACTIES

In de onderstaande tabellen zijn de ontvangen reacties samengevat en geeft de gemeente een reactie op deze zienswijzen. Vervolgens worden per reacties de conclusies aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

### 3.1 Provincie Noord-Brabant

|  | <b>Samenvatting</b>                                                                                                                                                                                      | <b>Reactie gemeente</b>                                                                                        |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | De provincie geeft aan dat het provinciaal beleid over het algemeen goed in het bestemmingsplan is vertaald maar dat ze aantal opmerkingen hebben over de bestemmingsplanregels. Daarnaast geeft men aan | De gemeente is de Provincie erkentelijk voor haar reactie.<br><br>De opmerkingen van de provincie zijn groten- |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>dat in beginsel ingestemd kan worden met de voorgenomen ontwikkelingen.</p> <p>De opmerkingen van de provincie gaan in op de onderstaande punten:</p> <p><i>Zorgvuldig ruimtegebruik</i><br/>In artikel 3.2.1 sub b zijn voor de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarde' bouwregels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak.</p> <p>De provincie wijst erop dat, op grond van 3.6 lid 1 sub c IOV bouwwerken moeten worden geconcentreerd binnen het bouwperceel.</p> <p>In artikel 3.4.1 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Tuin'. De provincie kan dit niet plaatsen omdat een bestemming 'Tuin' niet in de rede ligt bij een bedrijfsbestemming.</p> <p><i>Groenblauwe mantel</i><br/>De provincie geeft aan dat, hoewel het gaat om het feitelijk vastleggen van de bestaande situatie, het plangebied ligt in de groenblauwe mantel.</p> <p>Dit betekent dat de vestiging van een 'agrarisch-technisch hulpbedrijf' of 'agrarisch-verwacht bedrijf', anders dan het thans bestaande type bedrijf, op grond van artikel 3.61 IOV niet mogelijk is.</p> <p>In artikel 4.1 onder a is aangegeven dat:<br/><i>De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</i></p> <p>a. <i>een agrarisch technisch hulpbedrijf waar ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – groothandel in diervoeder', een groothandel in diervoeder is ontstaan.</i></p> <p>De provincie is van mening dat hier het woord uitsluiten moet worden toegevoegd zodat uitsluitend onderhavig type agrarisch-technisch of agrarisch verwant bedrijf is toegestaan en er geen ander type agrarisch verwant of agrarisch technisch bedrijf zich kan vestigen.</p> <p><i>Vergroten bedrijfsbebouwing</i><br/>In artikel 4.3.2 is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de vergroting van de bedrijfsbebouwing. Deze regels moeten worden aangevuld met hetgeen in artikel 3.60 IOV is vermeld. Daarbij zal de toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking uitgesloten moeten worden. Tevens moet bezien worden wat de gevolgen zijn voor de toename van de oppervlakte voor overtollig leegstand in het gebied.</p> | <p>deels gegrond en hebben geleid tot wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan. De volgende regels zijn aangepast:</p> <p><i>Zorgvuldig ruimtegebruik</i><br/>De regeling in 3.2.1 sub b is overgenomen uit het vorige bestemmingsplan. Het gaat hier dus om bestaande rechten en deze zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.</p> <p>In artikel 3.4.1 onder e is een koppeling is aangebracht met de naastgelegen bestemming. De wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de bestemming 'Tuin' kan uitsluitend gelijktijdig worden toegepast met de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden'.</p> <p><i>Groenblauwe mantel</i><br/>In artikel 4.5.1 is onder h opgenomen dat een agrarisch technisch hulpbedrijf en/of agrarisch verwant bedrijf niet is/zijn toegestaan.</p> <p>In artikel 4.1 onder is het woord uitsluitend toegevoegd.</p> <p><i>Vergroten bedrijfsbebouwing</i><br/>In artikel 4.3.2 zijn de aanvullende bepalingen, met betrekking tot mestbewerking en overtollig leegstand opgenomen conform artikel 3.60 IOV.</p> <p><i>Vestiging ander type bedrijf</i><br/>In artikel 4.5.1 zijn de voorwaarden aangevuld met de bepalingen uit artikelen 3.73, eerste lid en tweede lid IOV. Tevens is de vestiging van een ander agrarisch technisch hulpbedrijf en/of agrarisch verwant bedrijf uitgesloten;</p> <p><i>Wonen</i><br/>Artikel 4.5.3 is aangevuld conform artikel 3.69 IOV voor de sloop van overtollige bebouwing. Woningssplitsing is enkel toegestaan bij karakteristieke woningen;</p> <p>In artikel 5 is de maximale omvang van bijgebouwen vastgelegd. De sloop- bonus regeling is vervallen.</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p><i>Vestiging ander type bedrijf</i></p> <p>In artikel 4.5.1 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de vestiging van een ander type bedrijf. Deze regeling moet worden aangevuld met de voorwaarden uit artikel 3.73 lid 1 en lid 2 IOV.</p> <p><i>Wonen</i></p> <p>In artikel 3.69 IOV is bepaald dat een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning kan worden gebruikt als verzekerd is dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Artikel 4.5.3 en artikel 5 voldoen niet aan deze eisen.</p> |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

### ***Gevolgen voor het bestemmingsplan***

Deze vooroverlegreactie geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De artikelen 3.4.1, 4.1, 4.3.2, 4.5.1, 4.5.3, en 5 zijn aangevuld en/of gewijzigd.

## **3.2 Regio Archeoloog**

| <b><i>Samenvatting</i></b>                                                                                              | <b><i>Reactie gemeente</i></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De regio archeoloog geeft aan dat bij de realisatie van een tweede gebouw archeologisch onderzoek moet worden verricht. | <p>De gemeente is de regio archeoloog erkentelijk voor haar reactie.</p> <p>De opmerkingen zijn volgens de gemeente ongegrond.</p> <p>Het plan maakt planologisch gezien geen nieuwe bebouwing mogelijk, het is het vastleggen van de reeds bestaande en vergunde bebouwing.</p> <p>Daarnaast kan deze bebouwing volgens het overgangsrecht worden opgericht.</p> <p>De archeologische toetsing zoals opgenomen in de toelichting van het plan geeft wat ons betreft voldoende onderbouwing wat betreft de archeologische waarden en gevolgen.</p> <p>Ter borging van eventuele toekomstige activiteiten is in het kader van archeologie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen.</p> <p>Bij de aanvraag van een eventuele omgevingsvergunning zal op dat moment getoetst worden aan het aspect archeologie.</p> |

### ***Gevolgen voor het bestemmingsplan***

Deze vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.