



gemeente Loon op Zand

Bestemmingsplan “ERASSTRAAT 115 KAATSHEUVEL”

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 13 juli 2023.

NL.IMRO.0809.BPErasstraat115-VA01



1. INLEIDING

Op het perceel Erasstraat 115 in Kaatsheuvel was een varkenshouderij gevestigd. Op het perceel is een karakteristieke bedrijfswoning met een inhoud van ca. 1.000 m³ aanwezig. Het is gewenst om de agrarische bestemming te wijzigen in de bestemmingen Wonen-1 en de woning te voorzien van de functieaanduiding Woonboerderij. Er mag maximaal 200 m² aan bijgebouwen aanwezig zijn. Om hieraan te voldoen wordt een klein deel van de voormalige agrarische bebouwing gesloopt. De woning is in de beheersverordening abusievelijk niet aangeduid als bedrijfswoning. Het gaat om het perceel, kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie P, nummer 431.

Over het voorontwerp van het bestemmingsplan was er inspraak en wettelijk vooroverleg. Op 17 januari 2023 is het verslag van vooroverleg en inspraak vastgesteld.

Het ontwerp van het bestemmingsplan lag ter voldoening aan het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van donderdag 26 januari tot en met woensdag 8 maart 2023 ter inzage. Gedurende deze termijn kon iedereen zienswijzen indienen.

2. ZIENSWIJZEN

2.1.1 Ontvangen zienswijzen

Van de volgende (rechts)personen zijn zienswijzen ontvangen:

Naam en adres	Datum ontvangst
Het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch (<i>hierna: indienster</i>)	1 maart 2023

De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen. De zienswijze wordt daarom inhoudelijk behandeld.

2.1.2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

In de tabel hieronder staat een samenvatting van de zienswijze en onze reactie hierop. Vervolgens geven we de conclusie en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan aan.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, postbus 90151, 's-Hertogenbosch

	Samenvatting	Reactie
a.	Inhoudelijk standpunt Op hoofdlijnen is dit bestemmingsplan in overeenstemming met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Er is één opmerking over de kwaliteitsverbetering landschap.	Wordt voor kennisgeving aangenomen.

b.	Kwaliteitsverbetering landschap In de onderbouwing van het ontwerp van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat in overleg met de provincie ervoor is gekozen dat onderhavige ontwikkeling binnen categorie 1 valt en er daarmee geen kwaliteitsverbetering van het landschap hoeft plaats te vinden. Deze bewering kan indienster evenwel niet plaats. Zij is van mening dat deze ontwikkeling geplaatst dient te worden onder een categorie 2-ontwikkeling, zoals ook is afgesproken in de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant'. Dit betekent dat de realisatie van een categorie 2-kwaliteitsverbetering vereist is en moet worden geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels. Indienster verzoekt om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de IOV aan te passen. Zij is bereid tot overleg als de zienswijze aanleiding geeft tot vragen of opmerkingen.	De 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant' (versie 15 november 2012) zijn nogmaals onder de loep genomen. Insteek is om categorie 1 te handhaven en dit aan de hand van diverse aanknopingspunten nader te onderbouwen. Bij de specifieke voorbeelden en regels uit de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant' wordt benoemd dat een wijziging van de bestemming 'Agrarisch' (met in dit geval een agrarische bedrijfswoning) naar 'Wonen' valt onder categorie 1 mits: 1. het bestemmingsvlak met tenminste 70% wordt verkleind; 2. overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt; 3. maximaal 200 m² voormalige agrarisch bedrijfsbebouwing resteert. Het bestemmingsvlak 'Agrarisch' heeft conform de geldende beheersverordening een oppervlakte van 11.480 m². Deze oppervlakte komt overeen met het kadastrale perceel Loon op Zand, sectie P, nr. 431. Het plangebied voor de woonfunctie is verkleind tot 2.653 m². Dat komt neer op een verkleining van het bestemmingsvlak van circa 77%. De overige gronden binnen het kadastrale perceel maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplangebied, waardoor de reguliere agrarische bestemming (zonder bouwvlak / nadere aanduidingen) van kracht blijft. Binnen het plangebied zal de bedrijfswoning worden omgezet naar een burgerwoning / bestemming 'Wonen – 1' en worden aangemerkt als 'Woonboerderij' (conform beleidsregels buitengebied Loon op Zand). Een woonboerderij is een gebouw dat bestaat uit een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met de in hetzelfde gebouw opgenomen (voormalige) bedrijfsruimten, waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn (bijvoorbeeld langgevelboerderij of kortgevelboerderij). De woonboerderij heeft een inhoudsmaat van maximaal 1.000 m³. De totale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 200 m². Om de woning aan te merken als 'Woonboerderij' wordt een klein deel (40 m²) van de schuur gesloopt. Om dit te borgen is in artikel 3.4.2 van de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Met de beoogde ontwikkeling wordt meerwaarde gecreëerd door de sloop van (een gedeelte van) de bijgebouwen en de instandhouding van karakteristieke bebouwing die tot de cultuurhistorisch waardevolle lint aan de Erasstraat behoort. Bovenstaande is in de periode na indiening van de zienswijze met provincie afgestemd. Provincie geeft aan dat zij zich kunnen vinden in de aanvullende onderbouwing in de toelichting en in te stemmen met de insteek voor een categorie 1-ontwikkeling.
----	--	---

Conclusie en gevolgen voor het bestemmingsplan

De provincie gaf binnen de gestelde termijn een zienswijze op het ontwerp van het bestemmingsplan. Ze is daarin ontvankelijk.

De zienswijze betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. In nadere afstemming met de provincie past de gemeente onder het van toepassing zijn van categorie 1 de toelichting van het bestemmingsplan beperkt aan.

3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

N.v.t.