



Veegplan BP Loon op Zand

VERSLAG VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 12-12-2023.

1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Veegplan BP Loon op Zand' voorbereid.

Voorsortierend op de Omgevingswet, is het wenselijk om voor het hele gemeentelijke grondgebied van de gemeente Loon op Zand te beschikken over een passende planologische regeling. In dit bestemmingsplan (veegplan) zullen enkele regels die gelden voor de gehele gemeente opgenomen worden, zoals een algemene parkeerregeling. Ook worden enkele omissies op de verbeelding van vigerende bestemmingsplannen hersteld en worden vergunde situaties in afwijking van de geldende planologische kaders bestemd. Het veegplan heeft alleen betrekking op de onderdelen van de geldende plannen die aangeduid zijn op de verbeelding of benoemd zijn in de regels. Verder blijven de geldende bestemmingsplannen zoals ze zijn.

2. GEVOERD OVERLEG

Over het voorontwerpbestemmingsplan 'Veegplan BP Loon op Zand' 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.	Rijkswaterstaat Zuid-Nederland
2.	Waterschap Brabantse Delta
3.	Brandweer Midden en West Brabant
4.	Provincie Noord-Brabant

Rijkswaterstaat Zuid-Nederland, Waterschap Brabantse Delta en Brandweer Midden en West Brabant geven in hun vooroverlegreacties aan dat zij geen opmerkingen hebben op het voorontwerpbestemmingsplan. Deze reacties worden in het vervolg van dit verslag daarom inhoudelijk buiten beschouwing gelaten.

3. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING REACTIES

In de onderstaande tabel is de ontvangen inhoudelijke reactie samengevat en geeft de gemeente een reactie op deze vooroverlegreactie. Vervolgens wordt de conclusie aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.1 Provincie Noord-Brabant

	Samenvatting vooroverlegreactie	Reactie gemeente
	In hoofdzaak kan de provincie instemmen met het plan, maar voor enkele adressen zijn opmerkingen gemaakt.	
a.	<u>Dreefseweg 52</u> Voor het adres Dreefseweg 52 wordt een bedrijfsbestemming gewijzigd in een woonbestemming conform het vergunde en huidige gebruik. De provincie geeft aan hierbij, voor zover bekend, niet betrokken te zijn geweest. Bovendien heeft de provincie de volgende opmerkingen. ▪ Dit adres ligt buiten de begrenzing van bestaand stedelijk gebied op grond van de IOV. In dat geval is artikel 3.69 sub c IOV van toepassing.	De omzetting van de bestemming naar 'Wonen' is op 9 oktober 2017 vergund op basis van de kruimelgevallenregeling. Splitting in meerdere woonfuncties was niet van toepassing. Het slopen van overtollige bebouwing was niet aan de orde en de uitbreiding van de woning was qua afmetingen passend binnen het toen geldende bestemmingsplan.

	▪ Het betekent dat onderbouwd moet worden dat overtollige bebouwing is gesloopt en dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt. De provincie verzoekt op dit onderdeel nog een nadere verantwoording te geven.	
b.	<u>Kasteellaan 17 (Witte Kasteel)</u> ▪ De provincie wijst erop dat dit complex behoort tot een Cultuurhistorisch Waardevol Complex in de zin van artikel 3.78 lid 2 sub d IOV. Dit betekent dat ontwikkelingen, bouw- en gebruiksmogelijkheden alléén kunnen worden toegestaan als deze bijdragen aan het behoud en de versterking van dit Cultuurhistorisch Waardevolle Complex. Wij verzoeken de regeling in het bestemmingsplan voor dit adres aan te vullen. ▪ Er liggen binnen het bestemmingsvlak delen die binnen het Natuur Netwerk Brabant gelegen zijn. Ook daarvoor zal voor de gebruiksmogelijkheden buiten het bouwblok rekening gehouden moeten worden met de waarden van het Natuur Netwerk Brabant. De planregeling zal hierop nader toegesneden moeten worden op grond van artikel 3.15 IOV e.v..	De regeling met betrekking tot de functie-aanduiding 'Cultuurhistorische waarde' is onverkort en ongewijzigd van toepassing verklaard in het (voorontwerp)bestemmingsplan in de eerste tekstregel van artikel 7 'Kom Loon op Zand 2011'. De regeling met betrekking op de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' is onverkort en ongewijzigd van toepassing verklaard in het (voorontwerp)bestemmingsplan in de eerste tekstregel van artikel 7 'Kom Loon op Zand 2011'.
c.	<u>Algemene wijzigingsregeling</u> In artikel 16.1 Wonen/Tuin is een algemene wijzigingsregeling opgenomen om de bestemming 'Groen' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' al dan niet met de aanduiding 'garages' en/of 'tuin', teneinde percelen behorende bij woningen te kunnen vergroten in het kader van uitgifte van openbare ruimte en/of ten behoeve van het optimaliseren van een zo efficiënt en doelmatig mogelijk ruimtegebruik. Op zich heeft de provincie geen problemen met de regeling, maar duidelijk zal moeten zijn, dat indien hierdoor woonbestemmingen ontstaan groter dan 1.500 m², kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is op basis van artikel 3.9 IOV en de regionale afspraken Hart van Brabant.	Om inderdaad te borgen dat kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt indien er woonbestemmingen groter dan 1.500 m² ontstaan, wordt een voorwaarde gekoppeld aan de regeling in artikel 16.1.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze vooroverlegreactie geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat:

- Aan de regels, specifiek artikel 16.1, een voorwaarde wordt gekoppeld dat kwaliteitsverbetering van het landschap moet plaatsvinden indien er door toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid woonbestemmingen groter dan 1.500 m² ontstaan.