

BESTEMMINGSPLAN 'VEEGPLAN BP LOON OP ZAND'

Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan BP Loon op Zand' voorbereid. Doel van het veegplan is 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 (Omgevingsplan) zoals ze zijn.

Het ontwerpbestemmingsplan 'BP Veegplan Loon op Zand' lag van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 ter inzage. Ook was het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl, www.loonopzand.nl en (vanaf 1 januari 2024) www.omgevingswet.overheid.nl.

2. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

In de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag ontvingen we 2 zienswijzen. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en ook voor het overige voldoen zij aan de eisen die de wet hieraan stelt.

In de onderstaande tabel zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en wordt een reactie op de zienswijzen gegeven. Vervolgens is de conclusie aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

2.1 Zienswijze 1 Klokkenlaan 9 Loon op Zand

	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente op zienswijze
a.	In het bestemmingsplan Kom Loon op Zand 2011 heeft het bedrijf van reclamant de bestemming 'Bedrijf' in milieucategorie 1 gekregen. Reclamant exploiteert ter plaatse een transportbedrijf en is van mening dat dit bedrijf in milieucategorie 3.1 dan wel 3.2 hoort te vallen. De VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering onderschrijft dat een transportbedrijf kleiner dan 1000 m2 in categorie 3.1 valt en groter dan 1000 m2 in categorie 3.2. De gemeente is bij de vaststelling van het voornoemde bestemmingsplan duidelijk uitgegaan van een verkeerde voorstelling van zaken. Reclamant verzoekt om de gemaakte fout in het veegplan te herstellen en verzoekt daartoe de vergunde milieucategorie van 3.2 terug te leggen op het perceel Klokkenlaan 9 te Loon op Zand.	In de procedure die is doorlopen ten behoeve van het vaststellen van het bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2011' heeft een inventarisatie plaatsgevonden. Op basis van deze inventarisatie is geconcludeerd dat het bedrijf op Klokkenlaan 9 te Loon op Zand een transport- en overslagbedrijf is, welke naar aard en invloed op de omgeving, gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm, geacht kan worden te behoren tot ten hoogste categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het bestemmingsplan kent bedrijven in milieucategorie 3.1 en een wijzigingsbevoegdheid die burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft het plan te wijzigen en de aanduiding 'bedrijf van categorie 3.1' te verwijderen, indien het gebruik ten behoeve van een bedrijf van categorie 3.1 minimaal 1 jaar is beëindigd. Omdat het bedrijf bij de vaststelling al opereerde als ware het een bedrijf in categorie 1 is deze aanduiding aan het perceel toegekend. De toekenning van milieucategorie 1 past in een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is onherroepelijk en daarnaast is, gezien het voorgaande, van een fout geen sprake. Deze

		zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.
b.	Reclamant verzoekt om het bouwvlak op Klokkenlaan 9 met 300 m2 te vergroten om een loods te kunnen bouwen waarin vrachtwagens gestald kunnen worden teneinde bij het starten /warmdraaien de geluidsoverlast te beperken.	Het bestemmingsplan Veegplan Loon op Zand is opgesteld omdat het wenselijk is 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. Tevens worden enkele omissies op de verbeelding van vigerende bestemmingsplannen hersteld en worden vergunde situaties in afwijking van de geldende planologische kaders bestemd. Gezien het voorgaande wordt met dit bestemmingsplan niet beoogd om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Het vergroten van het bouwvlak wordt dan ook niet meegenomen in dit veegplan.
c.	Ook wordt verzocht de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Dit is ruimtelijk mogelijk vanwege de ligging aan de rand van het bouwvlak, voldoende afgeschermd van het bedrijf, in de omgeving zijn alleen burgerwoningen en er zijn geen bedrijven in de buurt die hinder van de woning hebben.	Zie de reactie onder b.
d.	Tenslotte wordt verzocht om in het veegplan de mogelijkheid op te nemen een extra woning te realiseren.	Zie de reactie onder b.

Conclusie en gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Zienswijze 2 Blauwloop 2 Loon op Zand

	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente op zienswijze
a.	Reclamant stelt dat op zijn perceel, Blauwloop 2 te Loon op Zand sinds de bouw van een varkensstal ten behoeve van een varkensfokkerij in 1978 onafgebroken sprake is geweest van een agrarisch bedrijf. In de loop der jaren is overgestapt van varkens naar een paardenfokkerij en -houdenrij. In 1997 is het bestemmingsplan Buitengebied het perceel bestemd als agrarisch gebied met landschappelijke waarden en agrarisch bedrijf. In het bestemmingsplan Buitengebied 2011 is het perceel herbestemd naar Wonen-1. Aldus reclamant betreft het een ommissie waarbij ten onrechte de agrarische bedrijfsbestemming is omgezet naar wonen. In 2015 is het bestemmingsplan herziening buitengebied 2015 vastgesteld en wederom is het perceel hier tot wonen (en tuin) bestemd. Reclamant stelt hierbij dat zijn agrarisch bedrijf voor de tweede keer onder het overgangsrecht is gebracht en dat op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak niet is toegestaan. Hij verzoekt dan ook om aan het bedrijfsgebouw de aanduiding specifieke vorm van wonen – bestaand agrarisch gebruik paardenstal toe te kennen. Daarnaast wordt verzocht om de bestemming Tuin en (deels) Natuur, voor zover zij onderdeel waren van het bouwvlak in eerdere bestemmingsplannen, her te bestemmen naar een	De vraag die beantwoord moet worden is of er daadwerkelijk sprake is van gebruik dat meerdere keren onder het overgangsrecht is gebracht. <u>Gemeente bij opstellen Buitengebied 2011</u> Het antwoord hierop is nee. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2011 is een retrospectieve toets opgesteld. In deze retrospectieve toets (bijlage 4 bij de toelichting) is voor Blauwloop 2 het volgende opgenomen: Op het perceel is geen agrarisch bedrijf meer gevestigd. Hervestiging van een agrarisch bedrijf is ongewenst in verband met de omgevingswaarden. Aan deze gronden wordt de bestemming wonen 1 – bestemmingsvlak rondom bestaande bebouwing opgenomen. <u>Provincie n.a.v. Buitengebied 2011</u> De provincie heeft in eerste instantie een reactieve aanwijzing gegeven. Zij gaven de aanwijzing omdat: bij de omzetting van het agrarisch bouwblok naar functie wonen: • onvoldoende rekening is gehouden met principe van zorgvuldig ruimtegebruik, • er geen rekening is gehouden met de verplichting tot verbetering van de

bestemming die recht doet aan het agrarisch gebruik.	ruimtelijke kwaliteit in de zin van artikel 2.2 Vr en er geen sloop van overtollige bebouwing in de zin van artikel 11.1 lid 3 onder b. van de Vr heeft plaatsgevonden. Hierop heeft de gemeente Loon op Zand aangegeven dat op het betreffende perceel geen meldingen of milieuvergunningen zijn geregistreerd. Het betekent dat, als er al agrarische activiteiten hebben plaatsgevonden, dit al geruime tijd geleden is geweest. In 2008 is met de huidige eigenaar van het perceel gesproken over de vestiging van een paardenhouderij. De gemeente heeft hiervoor geen vergunning verleend, omdat het milieutechnisch niet haalbaar bleek (ligging in extensiveringsgebied). Het perceel is voor zover bekend steeds in gebruik geweest ten behoeve van woondoeleinden en sinds 2008 in gebruik genomen voor het hobbymatig houden van paarden. Gelet op deze informatie en gelet op de ruimtelijke situatie ter plaatse aan de hand van luchtfoto's, constateren wij (de provincie) dat bij de begrenzing van het bestemmingsvlak voldoende zorgvuldigheid in acht is genomen. Gelet op het feit dat niet bekend is of en wanneer er agrarische activiteiten hebben plaatsgevonden en er al geruime tijd sprake is van een woonfunctie, zijn we met de gemeente van oordeel dat de eis om deze bestemmingsplanwijziging gepaard te laten gaan met een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in de zin van artikel 2.2 van de Vr niet reëel is. Bovendien is het ontwerp- van de Vr waarin dit vereiste van kracht is geworden pas met ingang van 1 juni 2010 in werking getreden. Tenslotte overwegen wij dat er feitelijk geen sprake is van overtollige bebouwing, nu de aanwezige bebouwing wordt gebruikt voor het hobbymatig houden van paarden. Gelet op bovenstaande overwegingen kan de aanwijzing voor Blauwloop 2 door de provincie worden ingetrokken. Het voorgaande kan worden ingezien op https://www.planviewer.nl/imro/files/NL.IMRO.9930.intrekra0809bgLopZ-va01/d_NL.IMRO.9930.intrekra0809bgLopZ-va01.html#_2.2_Intrekkingaanwijzing2ta.v.bestemmingsvlakWonen-1Blauwloop2LoonopZand <u>Conclusie</u> Nu uit het voorgaande blijkt dat er geen sprake is van een doorlopend gebruik als agrarisch bedrijf en de bestemming Wonen-1 in 2011 terecht op dit perceel is gelegd om het bestaande feitelijke gebruik positief te bestemmen geeft de zienswijze geen aanleiding om aanpassingen te doen aan het bestemmingsplan Veegplan Loon op Zand.
---	--

Conclusie en gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Artikel 14 van de regels voegt aan het bestemmingsplan 'Wereld van de Efteling 2030', lid 25.5 toe dat regels kent voor vergunningsvrij bouwen. In dit artikel wordt geregeld dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - achtererfgebied 1' aanvullende regels gelden op artikel 3 van bijlage 2 bij het Besluit omgevingsrecht (hierna: bijlage 2). In artikel 3 van bijlage 2 staan de regels waaraan voldaan moet worden om in combinatie met de regels van een bestemmingsplan vergunningsvrij te kunnen bouwen.

Op het moment dat uw gemeenteraad een besluit neemt op het 'bestemmingsplan Veegplan Loon op Zand' is bijlage 2 van het Bor komen te vervallen. Bij het in werking treden van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is de tekst van dit artikel overgenomen in de zogenaamde bruidsschat van de Omgevingswet. Omdat het voorliggende bestemmingsplan ter visie is gelegd voor 1 januari 2024 mag het nog conform oud recht (Wabo) worden afgewikkeld.

Om volledig te zijn wordt voorgesteld om artikel 25.5, lid a als volgt aan te passen:

Tekst uit het ontwerp bestemmingsplan:

In aanvulling op artikel 3 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht is een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht niet vereist, indien deze activiteit betrekking heeft op een project dat geheel bestaat uit het bouwen van een bouwwerk of wijziging of uitbreiding daarvan, en aan de volgende voorwaarden voldoet:

Gewijzigd artikel:

In aanvulling op artikel 3 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, **zoals dat luidde op 31 december 2023 en /of in de zin van artikel 22.27 van het tijdelijke omgevingsplan Loon op Zand zoals dit luidt ten tijde van de datum van de inwerkingtreding van dit plan**, is een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht niet vereist, indien deze activiteit betrekking heeft op een project dat geheel bestaat uit het bouwen van een bouwwerk of wijziging of uitbreiding daarvan, en aan de volgende voorwaarden voldoet:

Foute verwijzingen

1. Aan het bestemmingsplan herziening Buitengebied 2015 wordt artikel 11b (maatschappelijk – 1) toegevoegd. In artikel 11b.3.1 'Algemeen' wordt terugverwezen naar artikel 11.b.2.3 onder e verwezen. Er moet verwezen worden naar 11.b.2.3 onder f.
2. Daarnaast zijn in artikel 14 twee foute verwijzingen opgenomen. In artikel 14 wordt een lid toegevoegd aan artikel 25 van het bestemmingsplan 'Wereld van de Efteling 2030', lid 25.5, lid a onder 5 verwijst naar 4 dit moet 25.5, lid a onder 3 zijn.
3. In hetzelfde artikel 14 wordt in 25.5, lid b verwezen naar lid 1, dit moet lid a zijn.
4. In artikel 18.1 van het bestemmingsplan Veegplan loon op Zand zijn parkeernormen opgenomen. In artikel 18.1.7 is de toepasselijkheid van de parkeernormen opgenomen. In artikel 18.1.7 wordt verwezen naar artikel 18.1 van deze beheersverordening. Dit is een fout er moet verwezen worden naar 18.1 van dit bestemmingsplan. Het betreft immers het bestemmingsplan veegplan Loon op Zand en niet de beheersverordening veegplan loon op Zand.