



WIJZIGINGSPLAN 'PAALSTRAAT 28 DE MOER'

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN

Vastgesteld in de collegevergadering van de gemeente Loon op Zand

NL.IMRO.0809.WPPaalstraat28-VG01

1. INLEIDING

De locatie Paalstraat 28 te De Moer werd in het verleden actief gebruikt ten behoeve van glastuinbouw. Hoewel de glastuinbouw inmiddels gestopt en gesloopt is, kent het perceel conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Geconsolideerd' de bestemming 'Agrarisch'. Op het perceel is de bedrijfswoning nog aanwezig. Vanuit de initiatiefnemer bestaat de wens om deze bedrijfswoning 'om te zetten' naar een burgerwoning en de gesloopte voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gedeeltelijk nieuw op te richten als bijgebouw bij de woning. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.7.9 van het geldend bestemmingsplan.

2. ZIENSWIJZEN

2.1.1 Ontvangen zienswijzen

Van de volgende (rechts)personen zijn zienswijzen ontvangen:

Naam en adres	Datum ontvangst
Provincie Noord-Brabant	4 januari 2024
Brabantlaan 1, postbus 90151	
5200 MC 's-Hertogenbosch	

De zienswijzen zijn wel binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen. De zienswijzen worden daarom inhoudelijk wel behandeld.

2.1.2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

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

Provincie Noord-Brabant

	Samenvatting	Reactie
1.	In hoofdlijnen is het wijzigingsplan in overeenstemming met de IOV. Er is niet getoetst aan artikel 3.69 sub d IOV. Voor de realisatie van de ontwikkeling moet hieraan wel worden getoetst.	Artikel 3.69 afwijkende regels (burger)woningen Sub d van dit artikel stelt dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat: • er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt; • overtollige bebouwing wordt gesloopt. Zoals beschreven in paragraaf 2.2 van de toelichting is de voormalige (overtollige) bedrijfsbebouwing reeds gesloopt. Voor het initiatief betekent dit dat conform de wijzigingsvoorwaarden ofwel 10% van de oppervlakte van de gesloopte bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 850 m³, ofwel 10% van de oppervlakte gesloopte bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen tot een maximum van 200 m². Middels dit wijzigingsplan wordt het bouwvlak en de

		functieaanduiding 'glastuinbouw' verwijderd en wordt gedeeltelijk het bestemmingsvlak 'Wonen - 1' toegevoegd. Binnen de regels van dit wijzigingsplan (en het hieraan gekoppelde plan 'Herziening Buitengebied 2015') is aangegeven dat per bestemmingsvlak het aantal woningen niet meer dan 1 mag bedragen. Woningssplitsing is op basis van deze regeling dus niet (direct) toegestaan.
--	--	--

Conclusie

De zienswijzen leidt tot aanpassing van het wijzigingsplan. Bovenstaande tekst zal worden opgenomen in het wijzigingsplan.

Gevolgen voor het wijzigingsplan

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het wijzigingsplan:

Toelichting:

Artikel 3.69 afwijkende regels (burger)woningen

Sub d van dit artikel stelt dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfsruimte als burgerwoning, als is verzekerd dat:

- er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Zoals beschreven in paragraaf 2.2 van de toelichting is de voormalige (overtollige) bedrijfsbebouwing reeds gesloopt. Voor het initiatief betekent dit dat conform de wijzigingsvoorwaarden ofwel 10% van de oppervlakte van de gesloopte bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 850 m³, ofwel 10% van de oppervlakte gesloopte bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen tot een maximum van 200 m². Middels dit wijzigingsplan wordt het bouwvlak en de functieaanduiding 'glastuinbouw' verwijderd en wordt gedeeltelijk het bestemmingsvlak 'Wonen - 1' toegevoegd. Binnen de regels van dit wijzigingsplan (en het hieraan gekoppelde plan 'Herziening Buitengebied 2015') is aangegeven dat per bestemmingsvlak het aantal woningen niet meer dan 1 mag bedragen. Woningssplitsing is op basis van deze regeling dus niet (direct) toegestaan.'

Bovenstaande tekst is opgenomen in paragraaf 3.2.2.2 van de toelichting van het vast te stellen wijzigingsplan.

3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Ten aanzien van het ontwerp wijzigingsplan is een ambtshalve wijziging aangaande wegverkeerslawaaï doorgevoerd. Hieronder is aangegeven wat de aanleiding van de wijziging is en welke gevolgen dit voor het wijzigingsplan heeft.

3.1 Onderzoek wegverkeerslawaaï

Voor het ontwerp wijzigingsplan is ten onrechte een wegverkeerslawaaï onderzoek verricht waaruit blijkt dat, na aftrek van artikel 110 Wgh, een hogere waarde van 54 dB moet worden vastgesteld.

Conform de voormalige Wet geluidhinder en het huidige Besluit Kwaliteit Leefomgeving geldt er geen onderzoekplicht naar wegverkeerslawaaï bij een functiewijziging waarbij zowel in de bestaande als nieuwe situatie sprake is van een geluidgevoelig object. Daarnaast geldt voor het buitengebied dat, na aftrek van artikel 110 Wgh, max. een hogere waarde van 53 dB kan worden verleend. De Hogere waarde van 54 dB kan dus überhaupt niet worden verleend. Daarnaast heeft het college voorgenoemd besluit ook niet genomen en is het besluit dus ook niet ter inzage gelegd gedurende de zienswijzentermijn van onderhavig ontwerp wijzigingsplan.

Gevolgen voor het wijzigingsplan

Bovenstaande geeft aanleiding tot de volgende ambtshalve wijzigingen op het wijzigingsplan:

Toelichting:

- Paragraaf 3.3.7 Wegverkeerslawaaï is zodanig aangepast dat deze in lijn is met bovenstaande tekst zoals hierboven opgenomen onder de kop '3.1 Onderzoek wegverkeerslawaaï'. Hiertoe is de volgende tekst opgenomen: "In de Wet geluidhinder wordt ten aanzien van wegverkeerslawaaï geen onderscheid gemaakt tussen een bedrijfswoning en een burgerwoning. Het betreffen beide geluidgevoelige objecten en voor beide woningtypen gelden dezelfde normen. Aangezien de ontwikkeling uitsluitend een functieverandering betreft zonder (significante) uitbreiding van de woning, treden er ten aanzien van wegverkeerslawaaï geen wijzigingen op. Een nadere onderbouwing of onderzoek is dan ook niet nodig."

Bijlagen bij de toelichting:

- Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï zoals eerder opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting van het ontwerp wijzigingsplan is verwijderd.