gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN
“VELDSTRAAT 11 EN 13 TE DE MOER”

VERSLAG VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 4 april 2023

1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders van Loon op Zand heeft op 5 oktober bekend gemaakt dat zij het voorontwerpbestemmingsplan 'Veldstraat 11 en 13 De Moer vrijgaven voor vooroverleg en inspraak.

Het bestemmingsplan inclusief bijbehorende stukken heeft van donderdag 6 oktober tot en met woensdag 17 november 2022 ter inzage gelegen.

Het bestemmingsplan voorziet in een bedrijfsverplaatsing vanuit de kern De Moer naar het adres Veldstraat 11 en 13. Op deze locatie rust al een bedrijfsbestemming met bouwmogelijkheden. Het planvoornemen past niet binnen de huidige bestemmingslegging (verschuiving locatie en andere activiteit). Om dat mogelijk te maken is een bestemmingsplanprocedure nodig. Op de huidige locatie van het cultuurtechnische bedrijf is sprake van strijdig gebruik. Daarnaast maakt deze verplaatsing de hoognodige woningbouw mogelijk in de kern van De Moer

2. GEVOERD OVERLEG

Over het voorontwerpbestemmingsplan "Veldstraat 11 en 13 te De Moer" 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 voorontwerpbestemmingsplan een reactie ontvangen:

Ingekomen vooroverlegreacties	
1.	Tennet
2.	Brandweer Midden en West Brabant
3.	Petrochemical Pipeline Services B.V.
4.	Waterschap Brabantse Delta.
5.	Provincie Noord-Brabant

Brandweer Midden en West Brabant en Petrochemical Pipeline Services B.V. geven in hun reactie aan dat zij geen opmerkingen hebben over het voorontwerpbestemmingsplan. 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 inhoudelijke reacties samengevat en geeft de gemeente een reactie op deze zienswijzen. Vervolgens worden per reactie de conclusies aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.1 Tennet

	Samenvatting	***Reactie gemeente***
a.	Op pagina 6 en 13-14 van de toelichting bij het voorontwerp wordt aangegeven dat op een gedeelte van de locatie het Voorbereidingsbesluit 'Zuid-West 380kV Oost (Rilland-Tilburg)' is gelegen. Op 2 september 2022 is het Inpassingsplan Zuid-West 380kV Oost gepubliceerd. In de noordoostelijke punt van het plangebied geldt op basis van het Inpassingplan Zuid-West 380kV Oost de gebiedsaanduiding 'Overige zone – magneetveldzone'. Er hoeft geen rekening (meer) gehouden te worden met het Voorbereidingsbesluit.	Dit wordt overgenomen in de toelichting.

b.	Tennet – overnemen definities uit inpassingsplan i.r.t. gebiedsaanduiding 'Overige zone – magneetveldzone in de regels, toelichting als op de verbeelding.	Dit wordt overgenomen in regels, toelichting en verbeelding
c.	Overnemen begripsbepalingen	Begripsbepalingen worden overgenomen in de regels/

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 Waterschap Brabantse Delta

	Samenvatting	***Reactie gemeente***
a.	Volgens de keur is een watervergunning nodig voor de realisatie van een dam. Daarnaast willen het waterschap erop wijzen dat het onderhoud aan de b-watergangen uitgevoerd moet kunnen worden, waarbij de regels van de Keur gerespecteerd moeten worden. Verzocht wordt om met de landschappelijke inpassing hier rekening mee te houden.	In de toelichting is een extra paragraaf toegevoegd waarbij getoetst is aan de regels voor omliggende watergangen

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3 Provincie Noord-Brabant

	Samenvatting	***Reactie gemeente***
a.	Het beoogde bedrijf is niet aan te merken als een agrarisch loonbedrijf (agrarisch technisch hulpbedrijf) maar kan worden gekenschetst als een agrarisch verwant bedrijf. Op basis van deze wijziging is dan ook sprake van 'vestiging' van een agrarisch verwant bedrijf. De vestiging van een agrarisch-technisch of agrarisch verwante functie op een bestaand bouwperceel is op grond van artikel 3.61 IOV mogelijk onder de daar genoemde voorwaarden. Eén van de voorwaarden daarbij, is dat de ontwikkeling niet leidt tot splitsing van het bouwperceel. Met de voorgestelde wijze van bestemmen is sprake van splitsing, omdat de bedrijfswoning wordt afgesplitst ten behoeve van een reguliere woonbestemming. Hetgeen in strijd is met artikel 3.61 lid 1 sub b IOV. Indien onderbouwd wordt dat de afsplitsing van de voormalige bedrijfswoning onvermijdelijk is, is er feitelijk sprake van nieuwvestiging, omdat de voorgestelde wijze van bestemmen leidt tot een nieuw bouwperceel, hetgeen in strijd is met artikel 3.6 IOV. Omdat wij desondanks van oordeel zijn dat er sprake is van een voorstelbare ontwikkeling en passend binnen de principes van zorgvuldig ruimtegebruik wijzen wij op artikel 3.4 IOV.	Het ontwerpbestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen. Hierbij is specifiek getoetst aan de voorwaarden voor het vestigen van agrarisch verwante bedrijven en voor het toepassen van de maatwerkbepaling zoals genoemd in artikel 3.4 van de IOV. Uit de toelichting blijkt dat voldaan wordt aan de vereisten uit de verordening.
b.	Nieuwvestiging heeft per definitie een ruime impact op het landschap, een nieuw bouwperceel wordt opgericht waardoor sprake is van een categorie 3 ontwikkeling. Dat betekent dat er sprake moet zijn van een berekening van de waardevermeerdering voor de nieuwe locatie, waarbij 20% van de	Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is het ontwerpbestemmingsplan aangepast een heeft een toetsing plaatsgevonden op basis van een categorie 3-ontwikkeling. Dit wil zeggen dat er een kwaliteitsberekening gemaakt is. Deze kwaliteitsverbetering is verwerkt in het

	bestemmingswinst geïnvesteerd moet worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap.	landschappelijk inpassingsplan alsmede in de toelichting.
c.	In de Toelichting op blz. 9 is informatie opgenomen voor de maatvoeringen op voor de bedrijfsgebouwen, oppervlakte verharding (i.v.m. buitenopslag) en parkeervoorzieningen. Wij dringen erop aan de maatvoering voor deze onderdelen specifiek op te nemen in de planregels. Dit omdat nu op de Verbeelding het maximum aan bebouwingsoppervlakte uitsluitend voor de bedrijfsgebouwen is opgenomen. In de planregels ontbreekt nadere informatie hierover	Een aanpassing op basis van de IOV is niet noodzakelijk en geeft onnodige beperkingen van flexibiliteit voor initiatiefnemer. Om flexibiliteit te behouden wordt voorkomen dat op een later moment een aanpassing van het plan noodzakelijk is.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze vooroverlegreactie geeft gedeeltelijk aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.