gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN
'VEEGPLAN BHV LOON OP ZAND'

Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft de ontwerp beheersverordening 'Veegplan BHV Loon op Zand' voorbereid.
Het is wenselijk voor het hele gemeentelijke grondgebied van de gemeente Loon op Zand te beschikken over een passende planologische regeling. In dit veegplan voor de beheersverordeningen zijn enkele regels die gelden voor de gehele gemeente opgenomen, zoals een algemene parkeerregeling. Ook worden enkele omissies op de verbeelding van vigerende beheersverordeningen hersteld en worden vergunde situaties in afwijking van de geldende planologische kaders bestemd. Het veegplan heeft alleen betrekking op de onderdelen van de geldende beheersverordeningen die aangeduid zijn op de verbeelding, of benoemd in de regels. Verder blijven de geldende beheersverordeningen (tegenwoordig Omgevingsplan) zoals ze zijn.

De ontwerp beheersverordening 'BHV Veegplan Loon op Zand' lag van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 ter inzage. Ook was de ontwerp beheersverordening 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 de ontwerp beheersverordening ter inzage lag ontvingen we twee zienswijzen.
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 de beheersverordening.

2.1 Zienswijze 1 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e

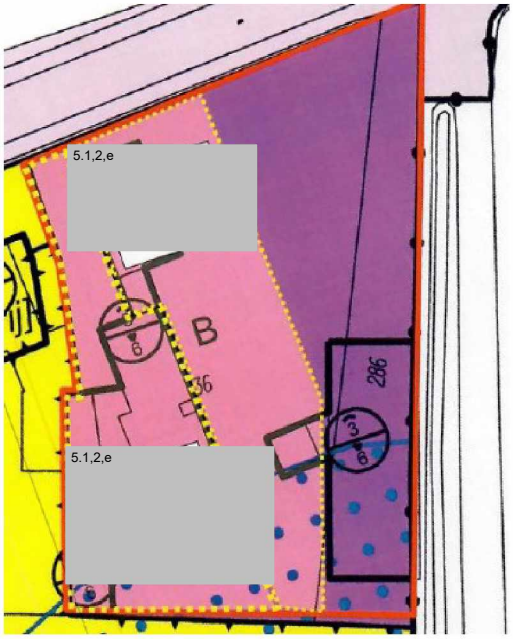
	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente op zienswijze
a.	Reclamanten kochten op 5 januari 2009 het woon-winkelpand Gasthuisstraat 46 en 46A te Kaatsheuvel. Dit stond ook zo in de notariële akte, taxatierapport en verkoopbrochure beschreven. December 2023 lieten de eigenaren een taxatie uitvoeren op het pand. Het NWWI stelde vast dat het perceel de bestemming 'Wonen' heeft in de beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel'. Dit terwijl al sinds 2009 een kapper hier is gevestigd. Vóór 2009 was hier een kinderkledingzaak gevestigd. De vorige eigenaren van de kinderkledingzaak kochten het pand op 30 november 1993. Daarvoor was het een bruin- en witgoedzaak daterend uit 1964. De eigenaren betalen ook sinds 2009 dubbele WOZ (voor het woonhuis en niet-woning). 5.1,2,e 'Heikant-et perceel 5.1,2,e de bestemming 'Dienstverlening' met de aanduiding 'detailhandel'. Dit bestemmingsplan is in 2012 herzien door de beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel'.	In het bestemmingsplan 'Heikant-Gasthuisstraat' uit 1999 had het perceel 5.1,2,e inderdaad de bestemming 'Dienstverlening', met de aanduidingen 'detailhandel' en 'wonen'. In de beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel' uit 2012 is ten onrechte uitsluitend een woonbestemming opgenomen. In het veegplan nemen we hierdoor een bestemming 'Detailhandel' op voor het perceel. Een kapper past hierbinnen en wonen is dan op de verdieping toegestaan.

Conclusie en gevolgen voor de beheersverordening
De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de beheersverordening. We nemen de bestemming

'detailhandel' op, zodat op het perceel Gasthuisstaat 46/46A een kapper en (op de verdieping) een woning gevestigd mag zijn.

2.2 Zienswijze 2 Van Doormaal Advies namens 5.1,2,e

	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente op zienswijze
a.	Reclamant is van mening dat binnen de planlocatie aan de 5.1,2,e en 12 te Kaatsheuvel reeds sprake is van reguliere bewoning binnen een tweetal burgerwoningen. Een dergelijk woongebruik is reeds sinds geruime tijd aan de orde en is onafgebroken aanwezig geweest. Hierdoor valt een en ander onder het overgangsrecht. Echter, is het conform relevante jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State niet toegestaan om afwijkend gebruik voor de tweede keer onder het overgangsrecht te laten vallen, en daarom is ten onrechte niet overgegaan tot positieve bestemming van dit woongebruik binnen een tweetal burgerwoningen. In de ontwerp beheerverordening 'Veegplan' dient deze omissie hersteld te worden en dient de conform relevante jurisprudentie vereiste positieve bestemming van bewoning binnen een tweetal burgerwoning geëffectueerd te worden.	Reclamant heeft het perceel Van Haestrechtstraat 10 te Kaatsheuvel in 1977 gekocht en is er gaan wonen. Een tweede gebouw op het perceel is vervolgens verhuurd als woning en inmiddels bekend als 5.1,2,e te Kaatsheuvel. Op 5 oktober 1978 is het bestemmingsplan 5.1,2,e vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming eengezinshuizen in open bebouwing. De woning Van 5.1,2,e is daarmee positief bestemd en wordt conform bestemmingsplan gebruikt. Op 17 februari 1997 heeft de eigenaar van Van 5.1,2,e en 12 een brief ontvangen van de gemeente waarin wordt bevestigd dat het bijgebouw (nu nummer12) reeds werd bewoond toen het bestemmingsplan 5.1,2,e onherroepelijk werd. Het overgangsrecht behorende bij het bestemmingsplan "5.1,2,e" bepaalde dat strijdig gebruik dat op dat moment plaatsvond mocht worden voorgezet. Gezien het voorgaande valt het gebruik van beide gebouwen rechtstreeks onder het overgangsrecht. In de BHV veegplan Loon op Zand krijgt het perceel deels de aanduiding wonen en worden de twee gebouwen positief bestemd. Hieronder volgt een uitleg over hoe het in de beheersverordening wordt opgenomen.



De lichtere kleur zoals hierboven opgenomen krijgt de aanduiding wonen met twee bouwvlakken. Het (donker) paarse deel behoudt de aanduiding bedrijf. De stippellijn geeft de verkaveling aan, deze wordt overgenomen in de beheersverordening.

Conclusie en gevolgen voor de beheersverordening

De zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van de beheersverordening. Zowel Van 5.1,2,e als 5.1,2,e de aanduiding wonen. De aanduiding bedrijfswoning zoals opgenomen in het ontwerp wordt van de verbeelding verwijderd.

3 AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Er zijn geen ambtshalve aanpassingen van de beheersverordening.