



gemeente Loon op Zand

## **BESTEMMINGSPLAN “DREEFSEWEG 27”**

- **BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN**

Vastgesteld door de gemeenteraad van Loon op Zand op 15 december 2022

## 1. INLEIDING

Op locatie aan Dreefseweg 27 te Kaatsheuvel is een gemengd bedrijf met varkens en een rundveetak aanwezig. De varkenshouderij wordt gesaneerd met gebruikmaking van de regeling Ruimte voor Ruimte. In samenhang hiermee wordt een woning toegevoegd op agrarische grond gelegen direct aansluitend aan de bedrijfslocatie en wordt de agrarische bedrijfslocatie herbestemd als agrarisch bedrijf voor een kleinschalige rundveehouderij voor wat betreft de resterende rundveetak (tot maximaal 50 stuks) en de bedrijfswoning. Het ontwerpbestemmingsplan “Dreefseweg 27” en het daarbij behorende Besluit over vormvrije m.e.r.-beoordeling, heeft van donderdag 28 juli 2022 tot en met woensdag 7 september 2022 ter inzage liggen.

## 2. ONTVANGEN ZIENSWIJZEN

### 2.1 Ontvangen zienswijzen

Van de volgende (rechts)personen zijn zienswijzen ontvangen:

Ingekomen vooroverlegreacties	
1.	Provincie Noord-Brabant
2.	Eigenaar locatie Dreefseweg 31 en aangrenzende percelen

Alle ingediende zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen. Alle ontvangen zienswijzen worden daarom inhoudelijk behandeld.

### 2.2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

In de onderstaande tabellen zijn de ontvangen reacties samengevat en geeft de gemeente een reactie op deze zienswijzen. Vervolgens worden per reacties de conclusies aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

#### 2.2.1 Provincie Noord-Brabant

	Samenvatting	Reactie gemeente
a	<p><i>Niet- agrarische (neven)activiteiten.</i></p> <p>Afgewogen dient te worden of de beoogde ontwikkeling past in de gewenste ontwikkelingsrichting van het betreffende gebied (artikel 3.73 IOV)</p> <p>In de toelichting wordt niet uitvoering ingegaan op de ontwikkelingsrichting van het gebied.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aangetoond dient te worden dat de functie passend is.</li><li>- Er ontbreekt inzicht in de wijze waarop de bedrijvigheid is ontstaan.</li><li>- Er dient aandacht te zijn voor de handhaafbaarheid.</li></ul> <p>In algemeenheid oordeelt de provincie dat een handelsonderneming in auto's een functie is die in het stedelijk gebied thuis hoort.</p>	<p>Binnen het plangebied is in navolging van handhaving van het gebruik van een koeriersbedrijf binnen het plangebied over gegaan tot vergunning van de niet-agrarische nevenfunctie. In de huidige situatie is sprake van een handelsonderneming in auto's, niet meer van een koeriersbedrijf. Deze bedrijfsactiviteit wordt gestaakt. Het bestemmingsplan wordt zodanig gewijzigd dat bebouwing slechts mag worden gebruikt voor het agrarisch bedrijf.</p>

<p>b. b1</p>	<p>Ruimte voor Ruimte (goed woon en leefklimaat) <i>Geitenhouderij</i> De provincie verzoekt de gemeente een gemeentelijk meer algemeen (eventueel voorlopig) gebiedsgericht beleidsstandpunt in te nemen hoe (intussen) met individuele ruimtelijke ontwikkelingen binnen deze zone c.q. de toekomst van de geitenhouderij wordt omgegaan.</p>	<p>De gemeente Loon op Zand heeft geen gebiedsgericht beleidsstandpunt met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen binnen een zone van een geitenhouderij. Bij verzoeken beoordeelt de gemeente of het een gewenste ontwikkeling betreft en of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeente legt dit daarnaast voor aan de GGD en volgt het advies van de GGD. Bij vaststelling van de Omgevingsvisie wordt opnieuw bekeken of een gebiedsgericht beleidsstandpunt nodig is.</p>
<p>b2</p>	<p>Voor wat betreft de Dreefseweg 27 zelf is helder dat het afstoten van de intensieve veehouderijtak, één Ruimte voor Ruimte woning, het overhouden van een kleiner melkrundveebedrijf op zich ontwikkelingen betreffen die gelet op de gebiedskwaliteiten en –kenmerken zouden kunnen. Het GGD- advies geeft ruimte om gemotiveerd de Ruimte voor Ruimte woonbestemming toe te laten onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de initiatiefnemer resp. toekomstig eigenaar/gebruiker wordt gewezen op eerdergenoemd gezondheidsrisico.</p>	<p>De initiatiefnemer is in navolging van het GGD-advies op de hoogte van de risico's.</p>
<p>b3</p>	<p><i>De Verbeelding</i> Het (verkleinde) bouwvlak kent twee functieaanduidingen, bedrijfswoning en 'specifieke vorm van agrarisch-veehouderij'. Onduidelijk is hoe de 50 m vaste geurafstandsgrens voor de melkrundvee ten opzichte van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt geborgd. Er kan geen functieaanduiding veehouderij binnen die grens vallen.  Omdat in de regels expliciet sprake is van uitsluitend een toelaatbaar grondgebonden melkrundveebedrijf, zal de functieaanduiding explicieter gemaakt moeten worden met "grondgebonden melkrundveehouderij".</p>	<p>Ter borging van de aan te houden afstandsgrens van de melkveehouderij tot de Ruimte voor Ruimte woning wordt de functieaanduiding voor de melkveehouderij verkleind, zodanig dat de Ruimte voor Ruimte woning op een afstand van tenminste 50 meter tot deze aanduiding gelegen is.  In de regels en op de verbeelding wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarische – veehouderij', gewijzigd naar specifieke vorm van agrarisch – bestaande grondgebonden melkrundveehouderij'.</p>
<p>b4</p>	<p><i>Planregels</i> Bij nieuwe plannen bij een veehouderij dienen de toepasselijke artikelen van hoofdstuk 2 uit de Interim Omgevingsverordening versie 2.1 te worden overgenomen. Dit geldt speciaal voor de artikelen 3.50 en 3.51.</p>	<p>In artikel 3.50 en 3.51 zijn regels opgenomen voor uitbreiding van veehouderijen en uitbreiding van nieuwe dierenverblijven. In dit bestemmingsplan is expliciet uitgesloten dat er nieuwe</p>

	<p>In het definitieve plan dient overlegd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een ingevuld format BZV 2.1 met een score van tenminste 7,25;</li> <li>- een recent exemplaar van de gecombineerde opgave waaruit de omvang en ligging van de beschikbare gronden blijkt.</li> <li>- Een omgevingsdialoog.</li> </ul>	<p>dierenverblijven worden gebouwd of in gebruik worden genomen. Dit is namelijk ook niet toegestaan op basis van de regeling Ruimte voor Ruimte. Dit is ook vastgelegd in artikel 3.1 onder b en in 3.2.1 onder c. Er is geen sprake van de toename van vee of van dierenverblijven. Dit bestemmingsplan is aangevuld met een verbod op realiseren van nieuwe dierenverblijven. Het verbod voor in gebruik nemen van bebouwing voor dierenverblijven was reeds opgenomen in de regels.</p> <p>Inmiddels is de BZV 2.1 vervangen door de BZV 2.2. Er wordt aan de regels een specifieke gebruiksregel opgenomen dat gronden en bebouwing binnen de bestemming slechts gebruikt mogen worden voor het houden van vee indien aangetoond is dat er voldaan wordt aan de BZV – versie 2.2 met een score van tenminste 7.5. De initiatiefnemer heeft voldoende gronden in eigendom en gebruik om aan deze score te kunnen voldoen. Mochten minder gronden in gebruik kunnen worden genomen, dan kan door opname van deze voorwaardelijke verplichting ook minder melkrundvee gehouden worden.</p> <p>Een omgevingsdialoog is gevoerd. Voor dit bestemmingsplan is de inspraakprocedure gevolgd. Dat is ook in lijn met de gemeentelijke ‘Spelregels Omgevingsdialoog’ (vastgesteld 29 januari 2019).</p>
c	<p><i>Ruimte voor Ruime</i> Er is nog niet voldaan aan de voorwaarden voor deelneming aan de regeling Ruimte voor Ruimte</p>	<p>Bij vaststelling van dit bestemmingsplan is het dossier deelname Ruimte voor Ruime toegevoegd.</p>
d.	<p><i>Planregels – plattelandswoning</i> In artikel 3.5.2 van de regels is een afwijkingsregeling opgenomen voor het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning. De opgenomen regeling is in strijd met de strekking van het provinciaal beleid in artikel 3.68 e.v. IOV. In ieder geval dient te worden toegevoegd dat voor de afwijkingsregeling voorwaarde is dat een bedrijfswoning voor de bedrijfsvoering niet meer noodzakelijk is.</p>	<p>Aan artikel 3.5.2 wordt toegevoegd dat toepassing van deze afwijkingsvoorwaarde slechts mogelijk is wanneer de bedrijfswoning voor de bedrijfsvoering niet meer noodzakelijk is.</p>



## 2.2.2 Eigenaar locatie Dreefseweg 31 en aangrenzende percelen

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie gemeente</b>
a.	<p><i>Akoestisch onderzoek</i></p> <p>Het akoestisch onderzoek geeft geen correcte invulling van de maximale invulling en er is geen overleg gevoerd over de gehanteerde uitgangspunten.</p> <p>Met name worden de volgende opmerkingen gemaakt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ingevolge het bestemmingsplan kan de volledige bebouwing worden benut als werkplaats, zodat het uitgangspunt van het onderzoek dat alleen de westelijke deel van de bebouwing is ingericht als werkplaats, niet opgaat.</li> <li>- In het onderzoek wordt ten onrechte uitgegaan van één luchtbehandelingsinstallatie en één afzuiginstallatie.</li> <li>- Er kunnen vraagtekens gezet worden bij het aantal verkeersbewegingen en de gebruiksduur van de heftruck.</li> </ul>	<p>Het akoestisch onderzoek gaat uit van de maximale planologische invulling van onderhavige bedrijfslocatie. Er is een houtbewerkingsbedrijf met opslag en werkplaats als uitgangspunt genomen. Deze activiteiten zijn bestemmingsplanmatig ook bestemd en toegestaan.</p> <p>Worst-case is er hierbij van uitgegaan dat de werkplaats zich aan de zijde van de beoogde nieuwe woning bevindt. In werkelijkheid werd dit deel van de bedrijfsbebouwing, conform de laatste milieumelding uit 2005, voor opslag gebruikt. Tussen de opslag en werkplaats was bovendien nog een showroom gelegen. De locatie is in de huidige situatie niet overeenkomstig het bestemmingsplan in gebruik en de zienswijzen van indiener geeft ook niet aan hoe hij dat eventueel zou willen vormgeven.</p> <p>De stelling dat voornoemd uitgangspunt van het worst case-scenario niet voldoende is, alsmede de overige stellingen van indieners zijn overigens niet nader onderbouwd en kunnen om die reden ook niet afdoen aan de conclusie dat met het akoestisch onderzoek is aangetoond dat op dit punt sprake is van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Het voeren van overleg over uitgangspunten en resultaten van een technisch onderzoek met omwonenden maakt geen deel uit van de wettelijk voorgeschreven voorbereidingsprocedure. Er bestaat dan ook geen wettelijke plicht op grond waarvan de raad verplicht is om alle omwonenden te vragen naar hun mening over het bestemmingsplan of de te hanteren uitgangspunten. Bovendien is het aan de ter zake deskundige om de juiste uitgangspunten te bepalen. Voor aanvang van de bestemmingsplanprocedure zijn zienswijze indieners door de</p>

		initiatiefnemers benaderd voor een gesprek over deze ontwikkeling. Aan deze uitnodiging is geen gehoor gegeven.
<i>b</i>	<i>Herontwikkeling belendend perceel</i>	
b1.	Het is van belang dat de ontwikkeling op Dreefseweg 27 en op het eigendom van zienswijzenindieners stedenbouwkundig en planologisch bij elkaar aansluiten, zodat er een samenhangende ontwikkeling op de locaties plaatsvindt. Dit betekent dat beide ontwikkelingen op elkaar afgestemd dienen te worden.	In dit bestemmingsplan is aangetoond dat de herontwikkeling van het plangebied aan Dreefseweg 27 mogelijk is en past in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Het is niet noodzakelijk dat in samenhang met herontwikkeling van Dreefseweg 27, ook de locatie aan Dreefseweg 31 wordt herontwikkeld.
b2	Er dient overleg plaats te vinden tussen de zienswijze indiener, het college van burgemeester en wethouders en de initiatiefnemers over de beide ontwikkelingen.	Uit dit telefonische contact tussen de adviseur van zienswijzenindieners en adviseur van initiatiefnemers is gebleken dat indieners van zienswijzen (woningbouw)plannen hebben bij herbestemming van de bedrijfslocatie en vrezen voor conflicterende belangen. Door sanering van de veehouderij binnen het plangebied kunnen beide plannen naast elkaar gerealiseerd worden. Voor de locatie van zienswijze indiener zijn de plannen nog niet zo concreet uitgewerkt als de plannen binnen het plangebied. Het is niet gebruikelijk dat het college bij overleg tussen perceelseigenaren betrokken wordt.
b3.	Er is in ambtelijk overleg over herbestemming van Dreefseweg 31 gezegd dat het bestemmingsplan voor Dreefseweg 27 pas in procedure zou worden gebracht als er duidelijkheid is over de wijze hoe een woningbouwontwikkeling op Dreefseweg 31 kan plaatsvinden.	Een toezegging zoals door zienswijze-indieners is geformuleerd is niet gemaakt. Voor de aansluiting van onderhavige ontwikkeling op de gewenste ontwikkelingen aan de Dreefseweg 31 is niet vereist dat met onderhavige procedure wordt gewacht op duidelijkheid over de uitvoerbaarheid van de plannen aan de Dreefseweg 31. Dit kan ook apart van elkaar, waarbij de 'goede ruimtelijke ordening' voor beide plannen als uitgangspunt geldt.

### **2.3 Gevolgen voor het bestemmingsplan**

- Het bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding) wordt zo gewijzigd dat de bebouwing binnen het plangebied aan Dreefsweg 27 slechts mag worden gebruikt ten behoeve van een grondgebonden agrarisch bedrijf (en niet de eerder genoemde bedrijfsmatige activiteit) tot maximaal de in dit bestemmingsplan opgenomen omvang zijnde 50 stuks melkvee inclusief bijbehorend jongvee.
- Aan de bouwregels wordt een verbod voor realisatie van dierenverblijven toegevoegd aan het verbod voor toevoegen van bebouwing.
- Aan de specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd dat gronden en bebouwing binnen de agrarische bestemming slechts gebruikt mogen worden voor het houden van vee indien aangetoond is dat voldaan wordt aan de BZV 2.2 met een score van tenminste 7,25.
- Ter borging van de aan te houden afstandsgrens van de melkveehouderij tot de Ruimte voor Ruimte woning wordt de functieaanduiding voor de melkveehouderij verkleind, zodanig dat de Ruimte voor Ruimte woning op een afstand van tenminste 50 meter tot deze aanduiding gelegen is.
- In de regels en op de verbeelding wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij', gewijzigd naar specifieke vorm van agrarisch – bestaande grondgebonden melkrundveehouderij'.
- Het bewijsstukkendossier Ruimte voor Ruimte is toegevoegd aan dit bestemmingsplan.
- Aan artikel 3.5.2 wordt toegevoegd dat toepassing van deze afwijkingsvoorwaarde slechts mogelijk is wanneer de bedrijfswoning voor de bedrijfsvoering niet meer noodzakelijk is.