



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN “DRIESTAPELENHOF”

VERSLAG VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 22 november 2016.

1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Driestapelenhof' voorbereid. Met het bestemmingsplan 'Driestapelenhof' worden maximaal 22 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Het gaat om een mix van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en aaneengebouwde woningen. Een deel van de woningen is direct aan de Driestapelenstoel gesitueerd. De overige woningen worden bereikbaar gemaakt via een aan te leggen insteekweg naar een hofje vanaf de Driestapelenstoel. De bestaande woning aan de Driestapelenstoel 16 is ook opgenomen in het bestemmingsplan.

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Kaatsheuvel op circa 1,3 km afstand van het centrum en is gesitueerd aan de Driestapelenstoel.

De systematiek van voorliggend bestemmingsplan is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en op het gemeentelijk handboek voor ruimtelijke plannen.

2. GEVOERD OVERLEG

Over het voorontwerpbestemmingsplan "Driestapelenhof" 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 bestemmingsplan een reactie ontvangen:

Archeologische monumentenzorg gemeente Loon op Zand
Provincie Noord-Brabant
Waterschap Brabantse Delta
Brandweer Midden- en West-Brabant

3. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING REACTIES

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

3.1 Archeologische monumentenzorg gemeente Loon op Zand

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	<p>De conclusie dat het plangebied vanuit oogpunt van archeologie geen bescherming meer behoeft, is juist. De archeologie is in het bestemmingsplan correct verwoord.</p> <p>Een kleine aanvulling bij 4.8.1 Regelgeving, archeologie: de bepalingen van de WAMZ zijn per 1 juli 2016 (gedeeltelijk) overgegaan in de Erfgoedwet. Het is goed de Erfgoedwet hier, naast de WAMZ, te noemen.</p>	<p>In de paragraaf 4.8 <i>Archeologie & cultuurhistorie</i> van de toelichting is onder 4.8.1 <i>Regelgeving</i> een nieuwe tekst opgenomen. De genoemde aanvulling is hierin meegenomen.</p>

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. De aanvulling ten aanzien van de Erfgoedwet is verwerkt.

3.2 Provincie Noord-Brabant

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	<p>In de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant, 1 september 2016, kenmerk C2194512/4056515, heeft de provincie aangegeven zich te kunnen vinden in een dergelijke ontwikkeling op deze locatie.</p> <p>Daarbij wordt wel een afweging gevraagd in relatie tot inbreidingsmogelijkheden elders (trede 2 ladder voor duurzame verstedelijking). Naar mening van de provincie wordt in de toelichting van het bestemmingsplan onvoldoende ingegaan op de inspanningen om de verwachte inbreidingsmogelijkheden (ongeveer 100 woningen op 3 locaties) deels al voor 2025 te realiseren.</p>	<p>In de toelichting van het bestemmingsplan wordt onder paragraaf 3.1 <i>Nationaal beleid</i> uitgebreid stilgestaan bij de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij wordt tevens ingegaan op het bouwen binnen bestaand stedelijk gebied (trede 2).</p> <p>De realisatie van de woningbouwlocatie Driestapelenhof is voorzien in de periode 2015-2019. De inbreidingsplannen voor de periode 2020-2025 zijn onzeker. De gemeente is onder andere afhankelijk van ontwikkelaars en saneringsplannen, met andere woorden de uitvoerbaarheid is niet beïnvloedbaar.</p> <p>Daarnaast blijkt de noodzaak voor de ontwikkeling van Driestapelenhof uit het beoogde landelijke woonmilieu. Op de 3 inbreidingslocaties waaraan wordt gerefereerd kan dit woonmilieu niet worden gerealiseerd.</p>

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3 Reactie Waterschap Brabantse Delta

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	<p>In de vooroverlegreactie van het waterschap Brabantse Delta, 8 augustus 2016, kenmerk 16UT009730, heeft het waterschap aangegeven, onder voorbehoud, een positief wateradvies te geven. Het voorbehoud heeft betrekking op specifieke onderdelen die niet beoordeeld konden worden door het ontbreken van het betreffende rapport 'Waterhuishoudkundig plan Driestapelenhof te Kaatsheuvel'.</p>	<p>Over de betreffende onderdelen uit de vooroverlegreactie heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap. De resultaten van dit overleg zijn verwerkt in de nieuwe versie (d.d. 7 oktober 2016) van het waterhuishoudkundig plan.</p>

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Paragraaf 4.6 (Watertoets) van de toelichting van het bestemmingsplan is aangepast op basis van de definitieve versie van het waterhuishoudkundig plan. Het waterhuishoudkundig plan is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. Daarnaast is als gevolg van het creëren van extra waterberging langs de Driestapelenstoel de verbeelding op ondergeschikte delen aangepast.

3.4 Brandweer Midden- en West-Brabant

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	In de vooroverlegreactie van de brandweer Midden- en West-Brabant, 14 september, referentie U.010586, heeft de brandweer opmerkingen gemaakt over de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening.	<p>De bereikbaarheid is gegarandeerd aangezien bij een calamiteit een brandweerauto eenvoudig tot aan de woning kan komen. Vervolgens kan een brandweerauto zodanig manoeuvreren dat het hofje ook weer eenvoudig te verlaten is.</p> <p>Over de benodigde bluswatervoorziening is contact geweest met de brandweer. Naar aanleiding hiervan is besproken dat de grote open watervoorziening (watergangen) op een afstand van ongeveer 1.200 meter van het plangebied, toereikend is. Daarnaast loopt langs het plangebied een grote waterleiding waarop twee brandkranen zijn aangesloten.</p>

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.