



gemeente Loon op Zand

## **BESTEMMINGSPLAN “NIEUWEVAERT”**

**VERSLAG VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING**

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 24 november 2015

## 1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Nieuwevaert" voorbereid. Met het plan Nieuwevaert worden, inclusief de twee bijzondere woonvormen en de bestaande bouwmogelijkheid voor een vrijstaande woning, 77 nieuwe woningen op de planlocatie gerealiseerd. In de bestemmingsplanherziening wordt daarnaast de bestaande bedrijfswoning aan de Mgr. Völkerstraat 27 (her)bestemd.

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 "Nieuwevaert" 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:

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Loon op Zand
Archeologische monumentenzorg gemeente Loon op Zand
Waterschap Brabantse Delta
Enexis BV
N.V. Nederlandse Gasunie

## 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 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Loon op Zand

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	Het voorontwerpbestemmingsplan 'Nieuwevaert' is door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeeld. De door de commissie gemaakte opmerkingen op het stedenbouwkundige plan, onder andere over de ordening van de bouwmassa's ten opzichte van elkaar, de manier waarop de toegangen van het nieuwe 'pleintje' zijn vormgegeven, de plaatsing van bepaalde woning typologieën op belangrijke plekken en hoeken van het plan, worden (nog) niet terug gezien in de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan.	Tijdens het welstandsoverleg van 30 juni 2015 zijn opmerkingen gemaakt over de zeggingskracht van de woningen die de entree van de nieuwe verbinding aan beide zijden markeren. De commissie vraagt om beide massa's op elkaar af te stemmen. De verbeelding behorende bij het bestemmingsplan is aangepast, zodat op beide plekken gelijkwaardige massa's gerealiseerd kunnen worden. Hiervoor is de goot- en bouwhoogte van de twee-onder-een-kapwoning aan de oostelijke entree verruimd van respectievelijk 4,5 m en 9 m naar 7 en 11 m.  De genoemde elementen om het 'pleintje' te versterken zijn verankerd in het beeldkwaliteitplan. Dit beeldkwaliteitplan is op onderdelen aangepast en wordt in een overleg van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit in november 2015 ter toetsing voorgelegd.

		Ook is in het aangepaste beeldkwaliteitplan de inrichting van de openbare ruimte verder uitgewerkt en wordt deze voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De verbeelding en de regels van het bestemmingsplan geven in ieder geval alle ruimte om het verdere ontwerp aan te passen aan de opmerkingen van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
--	--	--

***Gevolgen voor het bestemmingsplan***

Deze vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel is het beeldkwaliteitplan dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd op onderdelen aangepast.

**3.2 Archeologische monumentenzorg gemeente Loon op Zand**

	<b><i>Samenvatting</i></b>	<b><i>Reactie</i></b>
a.	<p>Het door Aeres Milieu uitgevoerde verkennende archeologische onderzoek is beoordeeld door de gemeente Loon op Zand. Naar aanleiding van de eerste beoordeling is de conclusie van het onderzoek aangepast. Op basis van het uitgevoerde verkennend archeologisch onderzoek kan worden gesteld dat rond één boring in het plangebied een intact bodemprofiel is aangetroffen, maar dat ter plaatse geen archeologische resten worden verwacht aangezien het gebruik van dit deel van het plangebied.</p> <p>De rest van het plangebied wordt gekenmerkt door diepgaande verstoringen. De toekomstige bodemingrepen hebben daarmee geen invloed op het bodemarchief. Geadviseerd wordt dat binnen het hele plangebied archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht en de dubbelbestemming waarde-archeologie kan komen te vervallen.</p> <p>De gemeente Loon op Zand bevestigt de conclusies van het onderzoek en geeft het gebied vrij voor verdere ontwikkelingen. De dubbelbestemming waarde-archeologie vervalt.</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt aangepast op basis van het selectiebesluit. De dubbelbestemming Waarde-Archeologie wordt van de verbeelding gehaald en wordt zowel in de toelichting als in de regels verwijderd.</p>

***Gevolgen voor het bestemmingsplan***

Deze vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De dubbelbestemming Waarde-Archeologie wordt van de verbeelding gehaald en wordt zowel in de toelichting als in de regels verwijderd.

### 3.3 Reactie Waterschap Brabantse Delta

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	In de waterparagraaf wordt gevraagd hoeveel millimeter berging er moet worden geborgen in het hemelwaterstelsel. In de hydrologische uitgangspunten is dit niet meer zo hard omschreven. We spreken nu van maatwerk met een maximum van 60 mm. Er moet door middel van een waterhuishoudkundig plan aangetoond worden wat de gevolgen zijn van de afkoppeling en hoe men in de compensatie gaat voorzien.	De waterparagraaf in het voorontwerpbestemmingsplan wordt aangepast. In overleg met de gemeente Loon op Zand is bepaald dat in het toekomstige hemelwaterstelsel minimaal 30 mm geborgen moet worden. De voorgenomen planontwikkeling zorgt voor een bergingseis van circa 402 m <sup>3</sup> . Het toekomstige hemelwater dat op de verharde oppervlakken valt, kan afstromen naar wadi's in het plangebied. Binnen het plangebied is ruimte aanwezig om 30 mm berging te voorzien.
b.	Waterschap Brabantse Delta wijst erop dat voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden.	De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

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

Deze vooroverlegreactie geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 3.4 Reactie Enexis BV

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	Het netstation valt waarschijnlijk binnen het plangebied. Reclamant ziet graag dat er rekening wordt gehouden met de plaats van het netstation en dat er niet gebouwd wordt op de plaats waar het station staat.	In het plan is hier rekening mee gehouden. Het netstation blijft op de huidige plek staan en bereikbaar voor Enexis. In het bestemmingsplan wordt het netstation buiten de woonbestemming geplaatst en specifiek op verbeelding aangeduid.

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

Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. Het netstation valt na de aanpassing binnen de bestemming 'Verkeer' met de aanduiding 'nutsvoorziening'.

### 3.5 Reactie N.V. Nederlandse Gasunie

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	Het plan is door de Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.	De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

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

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.