



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN “RECHTVAART 2009”

VERSLAG VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 22 december 2009

1. INLEIDING

Burgemeester en wethouders hebben het voorontwerp-bestemmingsplan "Rechtvaart 2009" voorbereid. Het doel van dit bestemmingsplan is om een actueel juridisch-planologisch kader te bieden voor het gebied aan de Rechtvaart, dat ligt in de bebouwde kom van Kaatsheuvel. Het plangebied wordt globaal begrensd door de kruising Rechtvaart-Hoge Zandschel aan de westzijde en door de kruising Rechtvaart-Sweenstraat-Antoniussstraat aan de oostzijde. Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft vooral een beheersmatig karakter. Dit houdt in dat de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik van gronden van een adequate juridische regeling worden voorzien. Slechts voor een beperkt aantal locaties voorziet het voorontwerp-bestemmingsplan in ontwikkelingen.

2. GEVOERD OVERLEG

Over het voorontwerp-bestemmingsplan "Rechtvaart 2009" 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:

- N.V. Nederlandse Gasunie
- Waterschap Brabantse Delta
- Provincie Noord-Brabant
- Gemeente 's-Hertogenbosch, afdeling SO/BAM;
- Monumentencommissie van de gemeente Loon op Zand

3. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING REACTIES

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

3.1 Reactie N.V. Nederlandse Gasunie

	Samenvatting	Reactie
a.	Het plan is getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor aardgastransportleidingen, zoals dat naar verwachting medio 2009 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De conclusie van deze toetsing is dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtstbijzijnde aardgastransportleiding valt. Deze leiding heeft daarmee geen invloed op de verdere planontwikkeling.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Paragraaf 5.9 van de toelichting wordt op basis van de inhoud van de reactie aangevuld.

Gevolgen voor het bestemmingsplan.

De inhoud van de reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van paragraaf 5.9 van de toelichting zodat tot uitdrukking komt dat de aardgastransportleidingen in de omgeving van het plangebied geen invloed hebben op het bestemmingsplan.

3.2 Reactie Waterschap Brabantse Delta

	Samenvatting	Reactie
a.	Verzocht wordt om een beschrijving van het huidige watersysteem op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan. Daarbij wordt opgemerkt dat in verband met het aanwezige drukriool het hemelwater op het eigen terrein dient te worden geborgen. Mocht ervoor gekozen worden het hemelwater te lozen op het oppervlaktewater, dan dient hiervoor een Keurontheffing/-vergunning te worden aangevraagd.	In de waterparaaf wordt een beschrijving van het huidige watersysteem opgenomen. Tevens wordt daarin aangegeven dat het hemelwater van de nieuw te bouwen woningen niet via de riolering zal worden afgevoerd. Dit water zal worden afgevoerd via de watergangen in de directe omgeving of er zal infiltratie van regenwater plaatsvinden. De waterparaaf wordt op één en ander aangepast.
b.	Verzocht wordt om voor waterstaatkundige werken een maximale bouwhoogte te laten gelden van minimaal 3 meter. De nu opgenomen maximale hoogte voor bouwwerken van maximaal 2 of 2,5 meter is namelijk niet toereikend voor waterstaatswerken.	De bouwregels worden conform het verzoek van het waterschap aangepast.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De reactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- paragraaf 5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast zodat aandacht is voor een beschrijving van het watersysteem en voor de wijze waarop bij de nieuw te bouwen woningen met het hemelwater wordt omgeving;
- Artikel 10 (bestemming Water) wordt zodanig aangepast zodat waterstaatkundige (bouw)werken kunnen worden gerealiseerd met een hoogte van 3 meter.

3.3 Reactie Provincie Noord-Brabant

	Samenvatting	Reactie
a.	Geconstateerd wordt dat het voorontwerp-bestemmingsplan de provinciale belangen goed borgt.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.4 Reactie gemeente 's-Hertogenbosch, afdeling SO/BAM

	Samenvatting	Reactie
a.	Het volledige plangebied heeft de dubbelbe-	Het gebied waarvoor de dubbelbestemming

	stemming "Waarde-Archeologie". Volgens de IKAW heeft echter alleen een deel van het plangebied archeologische verwachtingswaarde.	"Waarde-Archeologie" zal op basis van de IKAW worden verkleind.
b.	In het plangebied bevinden zich 4 MIP-objecten, die in aanmerking komen om als gemeentelijk monument te worden aange-merkt.	Zoals ook is aangegeven bij de beantwoording van de reactie van gemeentelijke monumentencommissie (zie onderdeel 3.5 van dit verslag), kiezen burgemeester en wethouders ervoor de bescherming van cultuurhistorische waardevolle panden en objecten niet te laten plaatsvinden via het spoor van het bestemmingsplan. Meest passend is om de bescherming te laten plaatsvinden via het stelsel van de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. Het voorstel wordt daarom niet overgenomen.
c.	<p>Vooruitlopend op de archeologische vindplaatsen- en verwachtingenkaart van de gemeente Loon op Zand wordt geadviseerd de regels ten aanzien van archeologie aan te passen. Deze aanpassing houdt in dat de archeologische verwachting wordt gespecificeerd. Hierdoor wordt maatwerk geleverd wordt voorkomen en worden onnodig strenge eisen ten aanzien van archeologisch onderzoek zoveel mogelijk beperkt.</p> <p>Concreet kan een onderscheid gemaakt worden tussen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een gebied met hoge archeologische verwachting voor bewoningssporen uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd, i.c. het oude bebouwingslint. Voor dit gebied kan de bestaande ontheffing wordt aangehouden voor ingrepen kleiner dan 100 m² en ondieper dan 30 cm –Mv. - een gebied met een middelhoge archeologische verwachting buiten het oude bebouwingslint. Voor dit gebied met kan ten aanzien van de oppervlakte een ruimere ontheffing worden gehanteerd, bijvoorbeeld 200 m². 	<p>Gebleken is dat het in de praktijk lastig is om een scherp en onderbouwd onderscheid te maken tussen gebieden met hoge archeologische verwachtingen en gebieden met middelhoge verwachtingswaarden.</p> <p>Daarnaast is de "winst" die met het maken van het voorgestelde onderscheid behaald wordt, beperkt. Volgens het bestemmingsplan bevinden namelijk de percelen met de meeste bouw mogelijkheden zich in het bebouwingslinten. Buiten de bebouwingslinten is sprake van agrarische bestemmingen, met zeer beperkte bouw mogelijkheden. Het bieden van ruimere mogelijkheden om zonder nader archeologisch onderzoek bouwvergunning te verlenen voegt daarom nauwelijks iets toe.</p> <p>Conclusie is dat het niet zinvol is om het advies over te nemen. De nu in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen regeling ten aanzien van archeologie blijft daarom ongewijzigd.</p>
d.	De cultuurhistorische paragraaf in de plan-toelichting is mager en op bepaalde onderdelen incorrect.	Op basis van het advies wordt paragraaf 5.8 van de plantoelichting aangepast.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De reactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- Paragraaf 5.8 van de plandoellichting wordt op basis van het advies van archeoloog aangepast;
- Op de verbeelding wordt het gebied waarvoor de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" van toepassing is op basis van de IKAW verkleind.

3.5 Reactie Monumentencommissie Loon op Zand

	Samenvatting	Reactie
a.	De commissie mist in het plan informatie over de aansluiting aan de naast gelegen bestemmingsplannen. De commissie verneemt graag hoe het bestemmingsplan Rechtvaart zich verhoudt tot het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het buitengebied.	Het meest relevante is de aansluiting van het noordelijk deel van het plangebied met het bestemmingsplan buitengebied. Dit deel van het bestemmingsplan buitengebied heeft, evenals het noordelijk deel van het bestemmingsplan voor de Rechtvaart een agrarisch bestemming. Gebleken is echter dat het kerkenpad dat ligt in ongeveer het midden van plangebied niet op een eenduidige wijze is bestemd. Zie voor een andere toelichting hierop onderdeel d. van deze beantwoording.
b.	De commissie adviseert om het advies van de geraadpleegde archeoloog van de gemeente Den Bosch integraal over te nemen en te verwerken in het plan.	Zoals te lezen is in onderdeel 3.4 van dit verslag, wordt het advies van de archeologisch ten dele overgenomen.
c.	In navolging van het advies van de archeoloog verzoekt de commissie een aantal MIP-panden en de door de werkgroep Monumenten in 1999 geïnventariseerde panden, aan te tekenen op de verbeelding.	<p>In het geldende bestemmingsplan voor de Rechtvaart uit 1994 is een aantal panden aangeduid als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Doelstelling van deze aanduiding is om de cultuurhistorische waarden van deze panden niet verloren te laten gaan.</p> <p>Burgemeester en wethouders kiezen ervoor om de bescherming van cultuurhistorische waardevolle panden en objecten niet te laten plaatsvinden via het spoor van het bestemmingsplan. Meest passend is om de bescherming te laten plaatsvinden via het stelstel van de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening</p> <p>Om bovenstaande redenen krijgen de panden die in het geldende bestemmingsplan als cultuurhistorisch waardevol zijn aangeduid, in het nieuwe bestemmingsplan een dergelijke aanduiding niet meer. Een vergelijkbare handelswijze wordt gehanteerd</p>

		bij het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het buitengebied.
d.	<p>Op de verbeelding ter plaatse waar de weg zich naar het zuiden buigt, bevindt zich de toegang naar een voormalig kerkepad met houtwal, die naar het noorden loopt. De commissie adviseert dit pad en de houtwal nadrukkelijk op de plankaart te koppelen aan de Rechtvaart opdat deze verbinding in stand blijft.</p> <p>Tevens bevinden zich in de linker- en de rechterzijde van het plangebied ten noorden van de Rechtvaart paden die gemarkeerd worden door houtwallen. De commissie adviseert om ook deze twee zones bestemmingsplantechnisch te beschermen en zo mogelijk te koppelen aan de Rechtvaart.</p>	<p>Het voorontwerp-bestemmingsplan beschermt reeds de genoemde houtwal door middel van de dubbelbestemming "Waarde-Landschap".</p> <p>Het kerkepad in het midden van het plangebied wordt door het voorontwerp-bestemmingsplan niet beschermd. Het pad heeft volgens het bestemmingsplan een agrarische bestemming. Een dergelijke bestemming komt niet overeen met het feitelijke gebruik. Daarentegen heeft het noordelijk deel van het pad in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het buitengebied een verkeerbestemming.</p> <p>Om deze redenen ligt het meer in de rede om het deel van het pad binnen het plangebied van het bestemmingsplan Rechtvaart eveneens een verkeersbestemming te geven, op basis waarvan het pad niet verhard mag worden.</p> <p>Voor de overige genoemde paden bestaat geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
e.	<p>Het landschap ten noorden van de Rechtvaart heeft nog steeds de kenmerken in zich van het slagenlandschap. Dit is uniek en van hoge cultuurhistorische waarde. Daarom adviseer de commissie om dit op de bestemmingsplankaart aan te geven en tevens bij het vastleggen van de bestemmingen aan de Rechtvaart te zorgen dat er tussen de bebouwing of de nieuw op te richten bebouwing zichtlijnen in stand blijven om het landschap te kunnen waarnemen.</p>	<p>De intentie van het bestemmingsplan is voornamelijk om de bestaande situatie op een adequate wijze te bestemmen. Dit betekent dat bestaande gebouwen zo veel als mogelijk in de bestaande omvang worden bestemd. Als gevolg van de beperkte uitbreidingsmogelijkheden van deze gebouwen, wordt de bestaande doorzichten naar het achterliggende landschap niet aangetast</p> <p>Op een tweetal locaties biedt het plan mogelijkheden om nieuwe woningen te bouwen. Op één locatie (Rechtvaart 4a) wordt hiervoor een bestaand bedrijfsgebouw gesloopt. De andere locatie (tussen Rechtvaart 3 en 3b) waar een nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt, biedt in de huidige situatie geen zicht op het achterliggende landschap door de aanwezigheid van beplanting en een bedrijf aansluitend op deze locatie. Ook als de</p>

		geplande nieuwe woningen worden gebouwd, blijven de bestaande zichtlijnen in stand of worden niet verder aangetast.
f.	De commissie vraagt aandacht voor haar voorstel om de Erfgoedverordening te wijzigen en het begrip Loons Planologisch Erfgoed te introduceren. Juist in de bestemmingsplannen kan hiermee het cultuurhistorisch erfgoed worden beschermd, zonder dat de gebouwen, objecten of gebieden moeten worden aangewezen als gemeentelijke monumenten. Onverlet eerdere standpunten van burgemeester en wethouders hierover, adviseert de commissie om bij de definitieve besluitvorming van het voorontwerp-bestemmingsplan Rechtvaart deze beschermingsmogelijkheid te introduceren	De monumentencommissie heeft haar standpunten over het aanduiden van Loons Planologisch Erfgoed reeds eerder (bij de voorbereidingen van het bestemmingsplan voor het buitengebied) kenbaar gemaakt. Over de wijze waarop burgemeester en wethouders met dit erfgoed om willen gaan, heeft nog geen definitieve besluitvorming plaatsgevonden. Naar het oordeel van burgemeester en wethouders is voorliggend bestemmingsplan geen geschikt kader voor besluitvorming over het Loon Planologisch Erfgoed.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De reactie geeft aanleiding om de verbeelding en de regels zodanig aan te passen dat het pad dat ligt in het midden van het plangebied en ten noorden van de Rechtvaart, een verkeersbestemming krijgt, die het niet toestaat dat het pad wordt verhard.