



**gemeente Loon op Zand**

## **BESTEMMINGSPLAN “SWEENSSTRAAT-WEST”**

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

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 24 maart 2015.

## 1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Sweensstraat-West" voorbereid. Het plan maakt gefaseerd de bouw van in totaal 450 woningen mogelijk ten westen van de kern van Kaatsheuvel. Het bestemmingsplan is globaal en flexibel van opzet.

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 "Sweensstraat-West" 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:

Monumentencommissie
Archeologisch adviseur
Waterschap Brabantse Delta
Provincie Noord-Brabant
N.V. Nederlandse Gasunie

De gemeente Loon op Zand heeft eveneens Brabant Water, Brandweer Midden- en West-Brabant, Enexis en Tennet om advies gevraagd, maar daarvan is geen vooroverlegreactie ontvangen.

## 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 Reactie Monumentencommissie

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	Aangegeven wordt dat het plangebied groter is dan het gebied waarvoor archeologisch onderzoek is verricht. Verzocht wordt om of de grootte van het plangebied af te stemmen op het gebied dat archeologisch onderzocht is of om het deel van het plangebied dat nog niet onderzocht is alsnog te onderzoeken.	De grootte van het plangebied blijft nagenoeg (op de gronden nabij de Erasstraat vindt een nog een geringe vergroting plaats) ongewijzigd. De door indiener bedoelde gronden waarvoor nog geen archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden zullen daarnaast op korte termijn niet onderzocht gaan worden. Om eventuele aanwezige archeologische waarden te beschermen, zal voor deze gronden in het bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' worden opgenomen met daarin bepalingen die strekken tot het verplichtend verrichten van archeologisch onderzoek indien wordt voorgenomen de bodem over een bepaald oppervlak én met een bepaalde diepte te roeren.
b.	Verzocht wordt om in het bestemmingsplan	Het voorliggende bestemmingsplan wordt

	de ontwerp-cultuurhistorische waardenkaart voor de gemeente, hoewel nog niet vastgesteld, als toetsingskader op te nemen. Zodoende wordt reeds geanticipeerd om het vast te stellen beleid.	niet formeel getoetst aan de ontwerp-cultuurhistorische waardenkaart, omdat deze nog geen status heeft. De inhoud van de kaart wordt uiteraard wel betrokken in het bestemmingsplan. Uitsluitend indien deze kaart wordt vastgesteld vóór de vaststelling van het bestemmingsplan, zal de kaart met het bijbehorende beleid als formeel toetsingskader worden opgenomen.
c.	Aangegeven wordt dat de bestemmingsregeling het mogelijk maakt om de woningbouwlocatie zodanig in te richten, dat deze niet geheel aansluit op de oorspronkelijk aanwezige verkavelingsstructuur in het plangebied. Aangehaald wordt daarbij dat de in de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen voorbeeldverkaveling uitgaat van schuine assen. Geadviseerd wordt om juridisch te verzekeren dat de uiteindelijke verkavelingsstructuur wordt geënt op de historische structuur. Daarbij dient het gebruik van schuine assen te worden voorkomen.	<p>In het voorliggende bestemmingsplan is er bewust voor gekozen om uitsluitend de hoofdlijnen voor de inrichting van het woongebied juridisch-planologisch te verzekeren. Op deze wijze kan er goed geanticipeerd worden op wijzigende omstandigheden op de woningmarkt, welke ingrepen in het stedenbouwkundig plan noodzakelijk zouden kunnen maken. Deze flexibiliteit is noodzakelijk gezien de lange realisatietermijn van het woongebied.</p> <p>In het Masterplan Sweensstraat-West, zoals vastgesteld in september 2013, zijn de hoofdlijnen voor het ontwerp van het woongebied vastgelegd. De inrichting van het gebied wordt zoveel mogelijk geënt op dit masterplan. Uit het Masterplan wordt duidelijk dat de op te nemen hoofdassen zoveel mogelijk in oost-west richting zijn geprojecteerd. In een aantal gevallen is van de huidige structuur afgeweken. Andere in het gebied aanwezige belangen hebben hiertoe genoodzaakt. Deze belangen betreffen onder meer de 'schuine' ligging van een bestaande rioolleiding en watergang (met bijbehorende zakelijk rechtstroken) en milieucontouren. Ook de wateropgave – het gebied loopt af in de richting van het noordwesten – heeft geleid tot enkele inrichtingskeuzes die afwijken van de huidige verkavelingsstructuur. Overigens is het zo dat de huidige verkavelingsstructuur uit historisch oogpunt niet als 'waardevol' is aan te merken, aangezien de huidige verkaveling een relatief moderne agrarische verkaveling betreft.</p>
d.	De Monumentencommissie heeft in een eerder stadium geadviseerd om het ensemble aan bebouwing van de 'HH. Martelaren van Gorkum'-kerk met klooster bij de ontwikkelingsvisie voor deze omgeving te betrekken.	De gemeente Loon op Zand is geen eigenaar van het door indiener aangehaalde ensemble en omliggende gronden. Ontwikkeling van deze gronden is daarom, gezien de economische uitvoerbaarheid (NB: er dient over-

	In het voorontwerp bestemmingsplan is, ondanks dat de stedenbouwkundige visie voor de woningbouwlocatie 'wordt opgehangen' aan het klooster, het klooster zelf niet opgenomen. Verzocht wordt om te motiveren waarom het klooster niet is opgenomen in het plangebied.	<p>eenstemming te zijn over de exploitatie van de gronden) daarvan, afhankelijk van initiatieven van derden. Bij de gemeente Loon op Zand zijn geen concrete plannen voor herontwikkeling kenbaar gemaakt. De inrichting van het woongebied is stedenbouwkundig wel geënt op het klooster, de ligging van het klooster binnen of buiten het plangebied is hier niet op van invloed.</p> <p>Ten aanzien van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van eventuele ontwikkelingen in het bedoelde ensemble kan worden gesteld dat de gemeente het van belang vindt dat de zichtlijn op het klooster ongewijzigd blijft.</p>
e.	De Monumentencommissie heeft de te slopen woningen aan de Sweensstraat geïnventariseerd. Verzocht wordt om, wanneer daadwerkelijk wordt besloten tot de sloop van deze woningen, deze woningen nader te laten documenteren.	Wanneer over wordt gegaan tot sloop van de woningen, wordt in overleg met de eigenaar nader beschouwd of documentatie noodzakelijk is en in welke vorm dit dan kan plaatsvinden. De gemeente en Casade hebben hierin een belangrijke rol.

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

Deze vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de bestemmingsplanregels wordt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegevoegd.

### **3.2 Reactie Archeologisch adviseur**

	<b><i>Samenvatting</i></b>	<b><i>Reactie</i></b>
a.	De archeologisch adviseur constateert dat voor de groenzone aan de westzijde van het plangebied geen archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Tevens is ter plaatse van deze gronden geen dubbelbestemming opgenomen om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen. Verzocht wordt om voor deze gronden daarom alsnog een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' op te nemen.	Voor de bedoelde gronden wordt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' in het bestemmingsplan opgenomen.

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

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de bestemmingsplanregels wordt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegevoegd.

### **3.3 Reactie Waterschap Brabantse Delta**

	<b><i>Samenvatting</i></b>	<b><i>Reactie</i></b>
a.	Geconstateerd wordt dat het bij het bestemmingsplan bijgesloten waterhuishoudkundig	Bij het ontwerp bestemmingsplan wordt de meest recente versie van het waterhuishoud-

	<p>plan niet de laatste versie betreft met datum 18 maart 2014. Op deze versie heeft het Waterschap daarna nog gereageerd, onder meer ten aanzien van enkele foutief berekende bergingen. Ten gevolge hiervan wijkt ook de waterparagraaf in de toelichting af van hetgeen is voorgelegd aan het Waterschap. Verzocht wordt om de juiste versie van het waterhuishoudkundige plan te hantieren.</p>	<p>kundig plan, zoals dat aan het Waterschap is voorgelegd, bijgesloten. Dientengevolge wordt ook de waterparagraaf in de toelichting op het bestemmingsplan aangepast.</p>
b.	<p>In de waterparagraaf in de toelichting wordt een korte beschrijving van het doorlopen watertoetsproces gemist, inclusief de gemaakte afspraken tussen gemeente en waterschap. Ook wordt de beschrijving gemist van de aspecten waarover met het waterschap nog nadere afspraken dienen te worden gemaakt. Aandacht wordt gevraagd voor de benodigde juridische procedure voor afwijking van het vigerende peilbesluit. Verzocht wordt de waterparagraaf hierop aan te vullen.</p>	<p>De waterparagraaf wordt aangevuld met een korte beschrijving van de in het kader van het watertoetsproces gemaakte afspraken.</p> <p>Ook wordt een beschrijving gegeven van de aspecten waarover nog nadere afspraken dienen te worden gemaakt.</p> <p>In de toelichting wordt melding gemaakt van het feit dat er nog een juridische procedure moet worden doorlopen om af te wijken van het vigerende peilbesluit.</p>
c.	<p>In de waterparagraaf wordt een beschrijving gemist van het uitgevoerde onderzoek naar het huidige waterhuishoudkundige systeem, inclusief een samenvatting van de resultaten van dit onderzoek. Ook een beschrijving van de impact van de woningbouwlocatie op dit systeem ontbreekt. Verzocht wordt de waterparagraaf hierop aan te vullen.</p>	<p>De toelichting op het bestemmingsplan is bedoeld om de wijze van bestemmen, dat wil zeggen het toebedelen van bouw- en gebruiksmogelijkheden aan gronden, te motiveren in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening'. Hieruit dient de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan te blijken. In dit kader past niet een uitgebreide beschrijving van het waterhuishoudkundig systeem; hiervoor dient de bijlage bij het bestemmingsplan. In de toelichting zal daarom uitsluitend worden voorzien in een beknopte samenvatting van het huidige bedoelde systeem en de impact van de woningbouwlocatie hierop.</p>
d.	<p>Aangegeven wordt dat in de waterparagraaf wordt verwezen naar verouderd beleid. Verzocht wordt om een in de overlegreactie weergegeven tekstfragment inzake het nieuwe beleid in de waterparagraaf over te nemen.</p>	<p>De waterparagraaf in de toelichting wordt hierop aangepast.</p>
e.	<p>Verzocht wordt om in de waterparagraaf aandacht te schenken aan de voorwaarden c.q. de beperkingen die gelden voor een volledig gescheiden systeem als het gaat om het voorkomen van vervuiling en of schade aan het grond- en oppervlaktewatersysteem en ecologie. Waar noodzakelijk dienen voorwaarden juridisch-planologisch te worden</p>	<p>De waterparagraaf zal beknopt worden aangevuld met de voorwaarden en beperkingen van een volledig gescheiden systeem. Zoals toegelicht bij de reactie onder c, kunnen in de regels geen juridisch-planologische waarborgen hieromtrent worden opgenomen. Het kader 'een goede ruimtelijke ordening' bepaald namelijk dat bestemmingsplanregels</p>

	verzekerd.	uitsluitend ruimtelijk relevante aspecten kunnen bevatten.
f.	Geconstateerd wordt dat in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid en een uitwerkingsplicht is opgenomen. Verzocht wordt om tijdig met het Waterschap contact op te nemen bij verdere uitwerking of wijziging van het plan.	De uitwerkingsplicht zal in het ontwerp bestemmingsplan komen te vervallen. Indien de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid (fase 2 van de woningbouwontwikkeling) wordt benut, zal contact op worden genomen met het Waterschap.
g.	Voor werken op of in nabijheid van de afvalwatertransportleiding en het rioolgemeel gelden de regels als vastgelegd in het VUW 2004. Zonder overeenkomst met het Waterschap mogen binnen de beperkende strook geen werken worden uitgevoerd die de veiligheid, continuïteit of de ongestoorde werking van het eigendom kunnen schaden of in gevaar kunnen brengen. Verzocht wordt om hier in de planregels melding van te maken.	De zakelijk rechtstroken van het Waterschap zijn vastgelegd in de opgenomen dubbelbestemmingen. Aangezien de regels uitsluitend betrekking dienen te hebben op het publiekrechtelijk regelen van bouw- en gebruiksmogelijkheden van gronden, wordt in de regels niet verwezen naar privaatrechtelijke constructies. De regel die voorziet in een bindende adviserende rol van het Waterschap biedt voldoende waarborgen. Aanvulling van de regels is niet nodig.
h.	Voor de 'Vrijwaringszone – watergang' wordt opgemerkt dat de Keur en legger van het Waterschap reeds gebods- en verbodsbepalingen bevat, onder andere voor de vrij te houden onderhoudstrook. Verzocht wordt derhalve om deze 'dubbele' regelgeving niet op te nemen in de bestemmingsplanregeling.	De 'Vrijwaringszone – watergang' wordt verwijderd uit de bestemmingsplanregels en van de verbeelding.
i.	Geconstateerd wordt dat de breedte van de dubbelstemming 'Leiding – Riool' 6 meter bedraagt. Ter plaatse is een zakelijk rechtstrook gevestigd met een breedte van 8 meter. Verzocht wordt om de breedte van de dubbelbestemming op de verbeelding hierop aan te passen.	De breedte van de dubbelbestemming wordt aangepast naar 8 meter.

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

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De waterparagraaf in de toelichting wordt geactualiseerd en beperkt aangevuld. In de bestemmingsplanregels zal de dubbelbestemming 'Vrijwaringszone – watergang' worden verwijderd, de uitwerkingsplicht worden gewijzigd in een bestemming 'Agrarisch' (onbebouwd) en de breedte van de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' wordt aangepast.

### **3.4 Reactie Provincie Noord-Brabant**

	<b><i>Samenvatting</i></b>	<b><i>Reactie</i></b>
a.	De Provincie constateert dat in de toelichting op het bestemmingsplan bij de toetsing aan art. 4.3 Verordening ruimte 2014 is verwezen naar de eerder gemaakte regionale woningbouwafspraken. Deze afspra-	De gemeente ontwikkelt al vanaf 1985 geen uitbreidingslocaties meer in Kaatsheuvel. Behalve dat er in het bestaand stedelijk gebied onvoldoende ruimte is om de woningbouwopgave op te vangen (kwantitatief argument) is

	<p>ken houden in dat in de periode 2013 tot en met 2022 circa 1000 woningen aan de bestaande voorraad kunnen worden toegevoegd. In de nieuwe en actuele (reeds vastgestelde) provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose is deze woningbehoefte neerwaarts bijgesteld naar circa 750 woningen. Gezien de op dit moment aanwezige harde plancapaciteit van 320 woningen in de gemeente en de beoogde ontwikkeling van Molenwijk-Zuid ontbreekt naar oordeel van de Provincie de noodzaak om deze (grootschalige) uitbreidingslocatie in zijn geheel nu in ontwikkeling te nemen.</p>	<p>een uitbreiding voor Kaatsheuvel extra van belang omdat daar – in tegenstelling tot de vele inbreidingslocaties – een gedifferentieerd programma gerealiseerd kan worden (kwalitatief argument). Deze argumenten zijn gedurende de 10 jaar dat de gemeente deze woningbouwlocatie voorbereid ook met de Provincie afgestemd. De gemeente Loon op Zand stelt zich dan ook op het standpunt dat het realiseren van de woningbouwlocatie noodzakelijk is om in de woningbehoefte te kunnen voorzien.</p> <p>Uiteraard wil de gemeente de nieuwste prognoses en de bijbehorende regels uit de Verordening ruimte 2014 in acht nemen; hiertoe is onder meer een nieuwe quickscan van de woningmarkt opgesteld. Dientengevolge zal de in het plan op te nemen ‘harde plancapaciteit’ worden verminderd. Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast dat de uit te werken bestemming (harde plancapaciteit) en opgenomen wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming ‘Groen’ (zachte plancapaciteit) komen te vervallen. Uitsluitend de eerste fase van de woningbouwlocatie, bestaande uit circa 220 woningen (11 ha. x ca. 21 woningen per ha), zal direct worden bestemd (harde plancapaciteit). De tweede fase, bestaande uit circa 50 woningen, is opgenomen middels een wijzigingsbevoegdheid (zachte plancapaciteit). Realisatie van dit aantal woningen is mogelijk volgens de laatste prognoses en de regels van de Verordening ruimte 2014. De volgende fases van de gewenste te realiseren woningbouwlocatie (fase 3 en 4) worden in een later stadium in een separaat bestemmingsplan juridisch-planologisch vastgelegd.</p>
b.	<p>De Provincie is van oordeel dat in de toelichting het aspect zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in art. 3.3 Verordening ruimte 2014 nader onderbouwd dient te worden. Uit de onderbouwing dient dan nadrukkelijker te blijken waarom financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de woningen binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren.</p>	<p>In de toelichting op het bestemmingsplan is verantwoord dat, op basis van kwalitatieve woningbouwaspecten, het benodigde aantal woningen niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. De toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangevuld met concrete cijfers over de kwantitatieve woningbouwaspecten, zodat ook uit dit oogpunt wordt aangetoond dat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. In de toelichting zal een matrix worden opgenomen met daarin opgenomen alle inbreidingslocaties binnen de gemeente en de</p>

		staat van ontwikkeling van die locaties. Uit de matrix zal blijken dat het uit kwantitatief en kwalitatief oogpunt (aan de hand van een classificatiesysteem) niet mogelijk is het aantal benodigde woningen op deze locaties te realiseren.
c.	Het meest westelijk gelegen deel van het plangebied, bestemd als 'Groen', is gelegen buiten het 'bestaand stedelijk gebied' en buiten het 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Binnen deze bestemming wordt het mogelijk gemaakt om voorzieningen aan te leggen (o.a. waterberging) die dienen voor de stedelijke ontwikkeling. De Provincie is van oordeel dat de aanleg van dit type voorzieningen op gespannen voet staat met het daar vigerende provinciale planologische regime 'gemengd landelijk gebied'.	In dit deel van het plangebied wordt beoogd om waterbergende voorzieningen aan te leggen in combinatie met het aanbrengen van landschapselementen in het kader van het voldoen aan art. 3.2 Vr 2014. De gemeente is van oordeel dat het aanleggen van waterbergende voorzieningen juist op deze locatie bijdraagt aan zorgvuldig ruimtegebruik. Het 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' blijft zodoende zoveel mogelijk beschikbaar voor het realiseren van woongebied. De waterbergende voorzieningen dienen te worden aangelegd als mitigerende maatregel voor het dempen van diverse B- en C-watgangen ter plaatse van het woongebied. Het terug te brengen oppervlak aan waterberging moet worden gerealiseerd binnen hetzelfde peilgebied (zo dicht mogelijk bij het woongebied). Het is daarbij voor de hand liggend deze voorzieningen te projecteren op gronden waar het water uit het plangebied natuurlijk afloopt, dit is in het noordwestelijke deel van het plangebied. Door de gronden buiten het 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' te betrekken bij waterberging, samen met de aangrenzende gronden binnen het zoekgebied, wordt één aaneengesloten oppervlak voor natuur en water gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een geleidelijke landschappelijke overgang tussen stad en land in plaats van een abrupte beëindiging van het stedelijke gebied. In het gebied wordt naast water- en natuur ook ruimte geboden aan structuren ten behoeve van extensieve recreatie. Deze inrichting is passend binnen het regime 'gemengd landelijk gebied'.
d.	In artikel 8.1 lid 2 sub b van de Verordening ruimte 2014 is bepaald dat een bestemmingsplan bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening dient te houden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in dat gebied en naaste omgeving. In het bestemmingsplan dient nader te worden verantwoord dat rekening wordt	De bestemmingsregeling is zodanig opgezet dat deze, gezien de lange looptijd waarbinnen het woongebied wordt ontwikkeld, voldoende flexibiliteit biedt om ruimte te geven aan wijzigende markomstandigheden. De uiteindelijke inrichting van het plangebied is wel geënt op een Masterplan waarin een stedenbouwkundig ontwerp is geschetst waarbij rekening is gehouden met ruimtelijke kwaliteiten en struc-



	gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren.	turen in de omgeving. In de bestemmingsplanregels is dit onder meer geborgd door opname van de bestemming 'Groen' en het vrijhouden van een zichtlijn naar het buitengebied. In de toelichting op het voorontwerp bestemmingsplan is dit verantwoord in paragraaf 3.2 en in hoofdstuk 4.
--	--	--

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

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De toelichting op het bestemmingsplan zal worden gewijzigd in die zin dat er een uitgebreidere toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking plaats zal vinden. In deze toetsing zal onder meer worden ingegaan op de meest recente provinciale woningbouwprognoses, de gemeente quickscan woningbouw en de ontwikkelingsstatus van diverse inbreidingslocaties. In de bestemmingsplanregeling wordt de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch'. De wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen binnen de bestemming 'Groen' zal komen te vervallen.

### **3.5 Reactie N.V. Nederlandse Gasunie**

	<b><i>Samenvatting</i></b>	<b><i>Reactie</i></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.