



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN “MOLENWIJCK-ZUID, FASE 3 EN 4”

VERSLAG VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 18 MAART 2014

1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft het voorontwerp bestemmingsplan "Molenwijck-Zuid fase 3 en 4" voorbereid. Het plangebied ligt aan de zuidkant van de Ambrosiusstraat in Loon op Zand. Met het voorontwerp bestemmingsplan wordt een planologische basis gelegd voor het realiseren van ongeveer 90 woningen. 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 Molenwijck-Zuid fase 3 en 4" 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:

Naam en adres
Provincie Noord-Brabant
Waterschap Brabantse Delta
Archeologisch adviseur
Monumentencommissie

De archeologisch adviseur geeft in zijn reactie aan dat hij geen opmerkingen heeft over het voorontwerpbestemmingsplan. Deze reactie wordt in het vervolg van dit verslag daarom inhoudelijk buiten beschouwing gelaten.

3. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING REACTIES

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

3.1 Provincie Noord-Brabant

	Samenvatting	Reactie
	<p>De provincie beperkt zich tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot provinciale belangen die op basis van provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.</p> <p>Op grond van artikel 3 Bro dient de gemeente bij uitbreidingsplannen invulling te geven aan de "ladder voor duurzame" verstedelijking. Afgewogen en onderbouwd moet worden in hoeverre beoogde stedelijke voorzieningen in bestaand stedelijk gebied kunnen plaatsvinden. De provincie constateert op basis van de aangeboden gegevens onvolledigheid met de Verordening ruimte op bovengenoemd punt. In het kader van het plan gaat het om een uitleggebied.</p>	<p>In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een nadere onderbouwing opgenomen in hoeverre de geplande woningbouw binnenstedelijk kan plaats vinden.</p>

	Op grond van Verordening ruimte is het gebied aangewezen als bestaand stedelijk gebied. Het bestemmingsplan dient daarom op dit onderdeel aangevuld dan wel gewijzigd te worden. Onderbouwd moet worden in hoeverre de geplande woningbouwopgave binnenstedelijk kan plaatsvinden.	
--	--	--

Gevolgen voor het bestemmingsplan

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

- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een nadere onderbouwing opgenomen in hoeverre de geplande woningbouw binnenstedelijk kan plaats vinden.

3.2 Waterschap Brabantse Delta

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a.	Het waterschap geeft aan dat “de rapportage waterhuishouding” aangepast moet worden op basis van haar eerdere opmerkingen (opgenomen in memo 20.09.2013). Deze rapportage moet toegevoegd worden als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan.	De opmerkingen zijn verwerkt in het “Rapport Waterhuishouding Plan Molenwijck Zuid” (BOOT, revisiedatum 24 februari 2014). Deze rapportage is als bijlage bij het ontwerpplan gevoegd.
b.	Het waterschap verzoekt om het uitvoeren van aanvullend geohydrologisch onderzoek zoals afgesproken in het vooroverleg.	De grondwatermonitoring is conform afspraak in uitvoering. De voorlopige uitkomsten zijn opgenomen in bijlage D van het “Rapport Waterhuishouding Plan Molenwijck Zuid” (BOOT, revisiedatum 24 februari 2014). Deze rapportage is als bijlage bij het ontwerpplan gevoegd.
c.	Het waterschap verzoekt de navolgende wijzigingen door te voeren in de toelichting van het bestemmingsplan: paragraaf 5.1 <i>sputzone</i> , beschermingszone van A-watergang moet 5 i.p.v. 4 meter zijn en op de 5 ^{de} meter mogen geen obstakels hoger dan 1.20 meter worden aangebracht; paragraaf 5.2 <i>beleid</i> , als aanvulling opnemen dat in de “Keur waterschap Brabantse Delta” ook verboden en geboden zijn opgenomen voor onttrekken van grondwater; <i>beschrijving plangebied</i> , toename verhard oppervlak komt niet overeen met toename in rapport waterhuishouding, juiste weergave opnemen; <i>bergingsopgave</i> , benodigde bergingscompensatie voor Molenwijck fase 1 en 2 opnemen.	Omtrent de spuitzone is de paragraaf over Bedrijven en milieuzonering in de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld. M.b.t. de beschermingszone van de watergang zijn de gegevens opgenomen in de waterparagraaf. In de bijgestelde waterparagraaf zijn zowel toename verhard oppervlak, de bergingsopgave van Moleneind fase 1+2 als Molenwijck-Zuid en de te realiseren berging aangepast/toegevoegd.

d.	Het waterschap verzoekt nader te onderbouwen hoe ruimtebeslag van 2.500 m ² is bepaald en indien nodig gereserveerd ruimtebeslag voor retentie in regels aan te passen.	De opmerkingen zijn verwerkt in het "Rapport Waterhuishouding Plan Molenwijck Zuid" (BOOT, revisiedatum 24 februari 2014). Deze rapportage is als bijlage bij het ontwerpplan gevoegd. Conform deze rapportage dient een bovenoppervlak voor de waterberging te worden aangehouden à ca. 2.950 m ² . De plansystematiek staat de aanleg van de waterretentie toe. Het betreft hier echter een globaal bestemmingsplan en wij willen daarom de bestemming niet zo gedetailleerd opnemen.
e.	Het waterschap verzoekt om in de verbeelding ter plaatse van de aan te leggen retentie een aparte (dubbel)bestemming op te nemen.	Vooralsnog is de waterberging geregeld in de wadi en in de infiltratiebuizen onder de wegen. Op dit moment zijn geen infiltratievoorzieningen op particuliere percelen voorzien. Voor zover bekend, behoeven ondergrondse infiltratievoorzieningen (op particulier/openbaar terrein) niet op de verbeelding te worden opgenomen. Het betreft hier echter een globaal bestemmingsplan en wij willen daarom de bestemming niet zo gedetailleerd opnemen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

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

De rapportage waterhuishouding is aangepast en wordt als bijlage toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is de waterparagraaf aangepast in de toelichting van het bestemmingsplan.

3.3 Monumentencommissie

	De monumentencommissie heeft geconstateerd dat in de toelichting het woord cultuurhistorie niet voorkomt, terwijl uit de concept-cultuurwaardenkaart blijkt dat het gebied hoog gewaardeerd is. Het verzoek is om het onderdeel cultuurhistorie uit te werken zodat er bij het bestemmingsplan en de definitieve verkaveling van het gebied rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden. Op basis van artikel 3.1.6 Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk meegewogen te worden bij het opstellen van bestemmingsplan.	In de toelichting wordt in paragraaf 5.3 het onderdeel cultuurhistorie opgenomen.
--	---	---

b.	De monumentencommissie geeft aan dat uit de toelichting blijkt dat een archeologische verkenning heeft plaatsgehad door The Missing Link. Dit rapport maakt echter geen onderdeel uit van het voorontwerp. Het selectiebesluit over de archeologische verkenning is niet bijgevoegd.	De archeologische verkenning door The Missing Link heeft als bijlage bij het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Het selectiebesluit over de archeologische verkenning wordt als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd.
----	--	---

Gevolgen voor het bestemmingsplan

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

- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 5.3. het onderdeel cultuurhistorie toegevoegd.
- Het selectiebesluit wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.