



gemeente Loon op Zand

Bestemmingsplan 'Erasstraat 105-107 Kaatsheuvel'

VERSLAG VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op

NL.IMRO.0809.BpErasstr105 107-ON01

INLEIDING

Op de percelen aan de Erasstraat 105-107 te Kaatsheuvel bevinden zich een voormalige keuterboerderij en een vrijstaande woning. De keuterboerderij had in het verleden een monumentale status. Het voornemen bestaat om de aanwezige bebouwing op de percelen te slopen om er vervolgens vier nieuwe woningen te realiseren. De keuterboerderij zal vanwege zijn cultuurhistorische waarde en voormalige monumentale status worden herbouwd en onderdeel uit gaan maken van de nieuw te bouwen woning op nummer 105.

De ontwikkeling is in strijd met de regels van de 'Beheersverordening Woongebieden Kaatsheuvel'. De gemeente gaf eerder aan dat zij in beginsel bereid is onder voorwaarden medewerking aan deze ontwikkeling te verlenen.

Er is een voorontwerp van het bestemmingsplan "Erasstraat 105-107, Kaatsheuvel" opgesteld.

1. GEVOERD VOOROVERLEG

Over het voorontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg gevoerd met diverse (overheids)organisaties. Dit overleg vond plaats met de provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta, Brandweer Midden- en West Brabant, BrabantWater en Enexis. Van de provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta, Brandweer Midden- en West Brabant en BrabantWater is over het bestemmingsplan een reactie ontvangen. De reacties zijn samengevat weergegeven.

Samenvatting ingekomen vooroverlegreacties	
1.	De provincie geeft op 20 oktober 2022 aan dat zij kennis heeft genomen van de inventarisatie van ruimtelijke aspecten. Het wettelijk vooroverleg was daarmee direct afgerond.
2.	Het Waterschap Brabantse Delta heeft bij brief van 11 november 2022 onder voorbehoud positief geadviseerd: Toelichting Onder 4.6 Water, Eisen Waterschap, wordt aangegeven dat er voor het waterschap retentie moet worden aangelegd bij 2000 m² nieuw verhard oppervlak. Dit is niet correct. Vanaf april 2022 is deze beleidsregel aangescherpt en dient er al gecompenseerd te worden vanaf 500 m² nieuw verhard oppervlak. In de waterparagraaf wordt niet aangegeven hoeveel de huidige verharding bedraagt en hoeveel dit in de toekomst wordt. Dit wil het waterschap graag inzichtelijk hebben. Voor de compensatie wil men de omliggende watergangen verbreden. Dit is niet toegestaan. Het hemelwater afkomstig van daken, terrein e.d. dient eerst afgevoerd worden naar een voorziening binnen het plangebied (bijv. een wadi). Vanuit de voorziening kan het water dan OF volledig infiltreren in de onderliggende bodem (afhankelijk van de doorlatendheid van de bodem) OF d.m.v. een overstort/knijp geloosd worden op een nabijgelegen oppervlaktewaterlichaam (Algemene Regel 15). Wateradvies Vanwege de hierboven genoemde opmerkingen geeft het waterschap onder voorbehoud een positief wateradvies. Overige opmerkingen Het waterschap wijst erop dat er voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur. Veelal is voor werkzaamheden die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer een vergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen kan een werkzaamheid onder een Algemene regel vallen, waardoor er onder voorwaarden sprake kan zijn van een vrijstelling van de vergunningplicht. De Keur en de Algemene regels zijn onder andere te raadplegen op de website van het waterschap (www.brabantsedelta.nl).
3.	De Veiligheidsregio geeft op 26 oktober 2022 aan dat er geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid (risicobronnen op grote afstand tot de planlocatie) zijn. De aanwezige bluswatervoorziening is toereikend voor de bestemming wonen.

4.	BrabantWater geeft op 24 oktober 2022 aan dat het beoogde nieuwbouwplan (4 woningen) voor haar geen aanleiding tot het indienen van een reactie/ zienswijze geeft.
----	--

2. BEANTWOORDING REACTIES

In de onderstaande tabel geeft de gemeente een reactie op de vooroverlegreacties. Vervolgens worden per reactie de conclusies aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

2.1 Provincie Noord-Brabant

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	De provincie heeft op 20 oktober 2022 de kennisgeving vooroverleg bevestigd.	Voor kennisgeving aannemen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

In het ontwerpbestemmingsplan vermelden dat de provincie het voorontwerp voor kennisgeving heeft aangenomen.

2.2 Waterschap Brabantse Delta

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	Het Waterschap Brabantse Delta heeft bij brief van 11 november 2022 onder voorbehoud positief geadviseerd: Toelichting Onder 4.6 Water, Eisen Waterschap, wordt aangegeven dat er voor het waterschap retentie moet worden aangelegd bij 2000 m² nieuw verhard oppervlak. Dit is niet correct. Vanaf april 2022 is deze beleidsregel aangescherpt en dient er al gecompenseerd te worden vanaf 500 m² nieuw verhard oppervlak. In de waterparagraaf wordt niet aangegeven hoeveel de huidige verharding bedraagt en hoeveel dit in de toekomst wordt. Dit wil het waterschap graag inzichtelijk hebben. Voor de compensatie wil men de omliggende watergangen verbreden. Dit is niet toegestaan. Het hemelwater afkomstig van daken, terrein e.d. dient eerst afgevoerd worden naar een voorziening binnen het plangebied (bijv. een wadi). Vanuit de voorziening kan het water dan OF volledig infiltreren in de onderliggende bodem (afhankelijk van de doorlatendheid van de bodem) OF d.m.v. een overstort/knijp geloosd worden op een nabijgelegen oppervlaktewaterlichaam (Algemene Regel 15). Wateradvies Vanwege de hierboven genoemde opmerkingen geeft het waterschap onder voorbehoud een positief wateradvies. Overige opmerkingen	Als gevolg van de beoogde ontwikkeling neemt ten opzichte van de bestaande situatie de verharding toe met een oppervlakte van 494 m² toe. Dit is derhalve minder dan 500 m². Daarom is er op grond van het beleid van waterschap en gemeente geen watercompensatie nodig. Paragraaf 4.6 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast. In de regels van het bestemmingsplan wordt in artikel 4.3.3 een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat, wanneer de oppervlakte aan verharding meer dan 500 m² toeneemt watercompensatie dient plaats te vinden. Het realiseren van watercompensatie is in deze situatie goed uitvoerbaar. In voorkomend geval zal een bergingsvoorziening (bijvoorbeeld een wadi) op het terrein worden gerealiseerd, waarvandaan het water kan worden geloosd worden de nabijgelegen watergang. Indien nodig kan deze watergang hiervoor worden verbreed.

	Het waterschap wijst erop dat er voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater, gebods- of verbodsbepalingen kunnen gelden op basis van de Keur. Veelal is voor werkzaamheden die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer een vergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen kan een werkzaamheid onder een Algemene regel vallen, waardoor er onder voorwaarden sprake kan zijn van een vrijstelling van de vergunningplicht. De Keur en de Algemene regels zijn onder andere te raadplegen op de website van het waterschap (www.brabantsedelta.nl).	
--	--	--

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

De toelichting ten aanzien van het aspect water (paragraaf 4.6) is aangepast en in de regels is een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van watercompensatie (artikel 4.3.3) opgenomen.

2.3 Veiligheidsregio Brandweer Midden en West Brabant

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie gemeente</i>
a.	De Veiligheidsregio geeft op 26 oktober 2022 aan dat er geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid (risicobronnen op grote afstand tot de planlocatie) zijn. De aanwezige bluswatervoorziening is toereikend voor de bestemming wonen.	Voor kennisgeving aannemen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

Geen.

2.4 Brabant Water

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie gemeente</i>
a.	BrabantWater geeft op 24 oktober 2022 aan dat het beoogde nieuwbouwplan (4 woningen) voor haar geen aanleiding tot het indienen van een reactie/ zienswijze geeft.	Voor kennisgeving aannemen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

Geen.