



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN ‘PARK WIJTENBURG, KAATSHEUVEL’

VERSLAG VOOROVERLEG EN WIJZIGINGEN

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 5 september 2023.

NL.IMRO.0809.BPKParkWijt-ON01

1. INLEIDING

Het binnenterrein achter Chalet Fontaine is al jaren in beeld als inbreidingslocatie voor woningbouw. Aan de Julianastraat in Kaatsheuvel bevonden zich verouderde sociale huurwoningen, die afgelopen jaar zijn gesloopt. De eigenaren Hoefnagel en Casade stelden als initiatiefnemers gezamenlijk onder de naam 'Park Wijtenburg, Kaatsheuvel' een voorontwerp van een bestemmingsplan op. Het plan voorziet in het bouwen in het gebied van maximaal 140 woningen in de koop- en huursector.

2. GEVOERD OVERLEG

Over het voorontwerpbestemmingsplan "Park Wijtenburg, Kaatsheuvel" 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:

Ingekomen vooroverlegreacties	
1.	Provincie Noord-Brabant
2.	Waterschap Brabantse Delta
3.	Rijkswaterstaat Zuid-Nederland
4.	TenneT
5.	Regionale Brandweer Midden-Brabant

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het e-formulier van de provincie Noord-Brabant ingevuld. Het door de gemeente ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geeft voor de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Rijkswaterstaat Zuid-Nederland en TenneT geven aan dat zij geen opmerkingen hebben over het voorontwerpbestemmingsplan.

De Regionale Brandweer stelt dat voor het voorontwerpbestemmingsplan voor het aspect externe veiligheid gebruik kan worden gemaakt van het standaardadvies. Dit advies is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

De reacties worden in het vervolg van dit verslag inhoudelijk verder buiten beschouwing gelaten.

3. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING REACTIE WATERSCHAP

In de onderstaande tabel is de ontvangen reactie van het waterschap samengevat en geeft de gemeente een reactie hierop. Vervolgens worden de conclusies en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan aangegeven.

3.1 Waterschap Brabantse Delta

Het waterschap geeft een positief wateradvies omdat alle uitgangspunten voor water naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp. Wel zijn er enkele opmerkingen. Deze opmerkingen geven we hieronder weer.

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	Bijlage 9 Watertoets Onder 3.3 geeft de toelichting aan dat percelen voor maximaal 65% verhard mogen zijn. In de praktijk is gebleken dat dit een juiste aanname is. Echter wordt vanaf 5.2 met 50% verharding bij de tuinen van de nieuwbouwkavels gerekend. Dit is niet correct. Daarnaast is bij eerdere afspraken met de gemeente en het waterschap aangegeven dat de berging in de te dempen vijver moet worden gecompenseerd. Dit ziet het waterschap niet in de berekening terug. Gezien de afspraken verzoekt het waterschap om de berekening aan te passen c.q te corrigeren.	In de rapportage is uitgegaan van een percentage van 50% gerekend over het netto perceel oppervlak, dus het perceel oppervlak minus de bebouwing. De percelen mogen voor maximaal 65% verhard zijn. <u>Voorbeeld</u> In het middengebied van het plan zijn kavels ingetekend met een oppervlak van circa 243 m². Als we uitgaan van een maximale bebouwing van 65% komt dit overeen met een oppervlak van 158 m². Op deze kavel staat nu een woning ingetekend van 81 m². Dit houdt in dat het netto perceel oppervlak $243 \text{ m}^2 - 81 \text{ m}^2 = 162 \text{ m}^2$ bedraagt. Als hier met 50% verhard wordt berekend komt dit overeen met een aantal van 81 m². Totaal dus 162 m² is nagenoeg gelijk of zelfs enkele m² hoger. Uit onderzoek blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied naast de geïsoleerd gelegen vijverpartij geen oppervlakte-water aanwezig is. Eveneens blijkt dat het dempen van de vijver geen effect heeft op de omgeving en dat de vijver geen waterbergende functie heeft. Door het dempen van de vijver gaat derhalve geen compensatie verloren. Bovendien wordt binnen het plan voorzien in een retentieopgave van het complete toekomstig verhard oppervlak en niet alleen van de toename. Compensatie van de te dempen vijver is zo bezien niet aan de orde. Het waterschap heeft bevestigd dat er geen compensatieplicht geldt. Wel vraagt zij aandacht voor een klimaatbestendige inrichting van het plangebied om wateroverlast te voorkomen.
b.	Om infiltratie van hemelwater op de woonkavels mogelijk te maken dienen er in artikel 5 Wonen bij bestemmingsomschrijving ook water- en retentievoorzieningen te worden opgenomen.	De bestemmingsomschrijving van de bestemming Wonen wordt aangepast

Conclusies en eventuele gevolgen voor bestemmingsplan

		<i>Conclusie en gevolg</i>
	De reactie van het waterschap is aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan.	In artikel 5 van het bestemmingsplan worden onder de bestemmingsomschrijving ook water en retentievoorzieningen opgenomen.

4. AMBTHALVE WIJZIGINGEN

Geen.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders op 5 september 2023,

Burgemeester en wethouders van Loon op Zand,
De secretaris, de burgemeester,

V.D.A. Pouw

J. van Aart