



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN 'LOBELIA, DE MOER'

VERSLAG VOOROVERLEG EN WIJZIGINGEN

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 12 december 2023

NL.IMRO.0809.BPLobeliaDeMoer-ON01

1. INLEIDING

De gemeente Loon op Zand is voornemens een uitbreiding van het dorp De Moer te realiseren. Het betreft een uitbreiding van circa 64.000 m² aan de noordoostzijde met woningen, openbaar groen en weginfrastructuur. Ten behoeve van het initiatief is een stedenbouwkundig inrichtingsplan opgesteld dat voorziet in de realisatie van in totaal 63 nieuwe woningen, bestaande uit een combinatie van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen. Aansluitend hierop voorziet het initiatief in de inrichting van de openbare ruimte van het plangebied. Daarnaast worden twee bestaande woningen in het zuiden van het plangebied aan de Middelstraat herbestemd en wordt er een kwaliteitsimpuls gegeven aan de zandplas.

2. GEVOERD OVERLEG

Over het voorontwerpbestemmingsplan 'Lobelia, De Moer' 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.	TenneT
4.	Regionale Brandweer Midden-Brabant

3. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING REACTIE PROVINCIE NOORD-BRABANT

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

De provincie verzoekt om onderstaande onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen.

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	De inrichting van de woonwijk mag niet worden ingebracht in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap. Dat is een onderdeel van het stedelijk groen en zal integraal onderdeel worden van het stedelijk gebied. Het is niet duidelijk of de overgangszone van de percelen aan de oostzijde niet bedoeld zijn als achtertuinen. Deze zone kan uitsluitend meegenomen worden voor de kwaliteitsverbetering van het landschap als dit	De berekening en het landschapsinpassingsplan wordt geactualiseerd. Hierbij wordt het merendeel van de openbare ruimte buiten beschouwing gelaten, met uitzondering van de groenzone aan de noordzijde van het plan. De overgangszone van de percelen aan de oostzijde zijn naar onze mening wel terecht meegenomen in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap. Het argument dat de overgangszone van de percelen aan de oostzijde openbaar toegankelijk zouden moeten zijn is ons inziens niet terecht. Het gaat om de versterking van de natuur en

	openbaar toegankelijke percelen zijn en daadwerkelijk bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied (buitengebied). Vooralsnog zijn maatregelen ten behoeve van openbare ruimte en overgangszone percelen oost, zowel in beheer als aanleg niet mee te tellen als tegenprestatie voor kwaliteitsverbetering landschap. De maatregelen rondom de waterplas zien wij wel als verbetering en versterking van de kwaliteitsverbetering van het landschap (Natuur Netwerk Brabant). Het bovenstaande betekent dat zowel de berekening als het landschapsinpassingsplan zullen moeten worden aangepast en het ontbrekende bedrag zal moeten worden gestort in een landschapsfonds.	landschapselementen, niet de toegankelijkheid. Toegankelijkheid is geen voorwaarde voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarnaast worden deze gronden in het bestemmingsplan ook niet als woonperceel bestemd maar met een groenbestemming. Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie is wel besloten om het landschappelijke karakter van deze private gronden extra te waarborgen door onderscheid in de Regels en de verbeelding te maken tussen openbaar groen (met de enkelbestemming 'Groen – 1') en niet-openbaar groen (met de enkelbestemming 'Groen – 2'). De mogelijkheden binnen de bestemming 'Groen – 2' worden beperkt ten opzicht van 'Groen – 1'. Hierbij is het dus zeer duidelijk dat deze gronden een andere functie hebben (ongeacht de kadastrale eigendomspositie). Met de opgenomen voorwaardelijke verplichting m.b.t. de realisatie én instandhouding van het landschapsinrichtingsplan is dit nog extra geborgd.
b.	Onder paragraaf 3.2.2 van de Toelichting wordt kort aangegeven dat herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied voor dit plan noodzakelijk is. Wij wijzen erop dat hiertoe bij de provincie een verzoek moet worden ingediend. Bij de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zal in de publicatie hiervan melding gemaakt moeten worden. Tevens zal het verzoek om herbegrenzing op basis van de zogenaamde 'lagenbenadering' nader onderbouwd moeten worden op grond van artikel 3.7 IOV en wijzen wij ten overvloede op de procedureregels in artikel 6.2 IOV.	Bij de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zal een melding bij de provincie worden gemaakt dat herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied en landelijk gebied noodzakelijk is. Het verzoek om herbegrenzing wordt op basis van een lagenbenadering nader onderbouwd in de Toelichting.

Conclusies en eventuele gevolgen voor bestemmingsplan

		Conclusie en gevolg
	De reactie van de Provincie Noord-Brabant is aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan.	In de Regels wordt er een 'Artikel 4 Groen – 2' toegevoegd om de mogelijkheden te beperken voor het type voorzieningen die op deze gronden worden toegestaan. Deze

		bestemming zal in de verbeelding worden toegepast ter plekke van de uitgeefbare percelen in het oosten van het plangebied waar momenteel de bestemming 'Groen' ligt. Zowel de berekening als het landschapinpassingsplan zal worden aangepast zodat de volgende drie locaties worden ingezet in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap: a) de waterplas met bestemming 'Natuur'; b) het gebied met de bestemming 'Groen – 1' ten noorden van de woningen; c) de overgangszonepercelen in het oosten ter plekke van de groenbestemming 'Groen – 2'. Daarnaast wordt in paragraaf 3.2.2 van de Toelichting op basis van een lagenbenadering nader onderbouwd dat herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied en landelijk gebied voor dit plan noodzakelijk is.
--	--	---

4. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING REACTIE WATERSCHAP BRABANTSE DELTA

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.

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.	In paragraaf '4.11 Watertoets' wordt niet aangegeven dat een deel van het plangebied in beschermd gebied ligt. Mogelijk is er voor het uitvoeren van werkzaamheden in beschermd gebied een watervergunning nodig.	Het deel van het bestemmingsplan dat overlapt met de waterplas in het noordoosten wordt in de Interim Omgevingsverordening aangeduid als 'attentiezone waterhuishouding'. Zodra hier werkzaamheden worden verricht is een watervergunning nodig. Paragraaf '4.11 Watertoets' wordt aangepast om aan te geven dat een deel van het plangebied in een beschermd

		gebied ligt. Voor het versterken van de ecologische waarden is dit gebied bij het bestemmingsplan betrokken. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden zal een watervergunning worden aangevraagd ten tijde van de omgevingsvergunning voor het bouwen.
b.	In het bestemmingsplan staan op de stedenbouwkundige schetsontwerpen geen woningen ingetekend boven de woning Middelstraat 8. Op de verbeelding staat wel een bouwblok voor woningen ingetekend. De meest westelijke woning grenst aan de dubbelbestemming waterstaat. Tussen de lange overkluizing en de woning moet minimaal 5 meter vrij blijven. De lange overkluizing is in eigendom van het waterschap en indien nodig moet het waterschap hier altijd bij kunnen voor onderhoud. Toekomstige bewoners dienen hiervan schriftelijk op de hoogte te worden gesteld.	Er is momenteel in de verbeelding rekening gehouden met een onderhoudszone van 5 meter aan weerszijde van de hartlijn van de overkluizing en de waterloop. De hartlijnen van de overkluizing en de a-watergang zijn overgenomen van de 'Vastgestelde Legger Oppervlaktewaterlichamen'. De onderhoudszone van 10 meter breedte is vertaald naar de dubbelbestemming 'Waterstaat -Waterlopen'. Ter plekke van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen' bevinden zich geen bouwvlakken en zijn geen bijgebouwen toegestaan. Ter plekke van de overkluizing wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen' verbreed naar 10,4 meter aangezien de duiker 0,4 meter breed is. De te gebruiken hartlijn zal worden gebaseerd op het midden van het perceel Q313 waarin de overkluizing ligt. Dit geeft ons inziens een betere benadering van de ligging van de overkluizing dan de informatie uit de 'Vastgestelde Legger Oppervlaktewaterlichamen'. Aangrenzende bouwvlakken en bouwaanduidingen worden opgeschoven zodat deze grenzen aan de dubbelbestemming. Daar waar de dubbelbestemming overlapt met een particulier perceel dienen de toekomstige bewoners hiervan schriftelijk op de hoogte te worden gesteld. Ter plekke van de a-watergang (zonder overkluizing) wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat -Waterlopen' verplaatst naar de beoogde ligging van de watergang en verbreed naar 10 meter plus de afstand van insteek tot insteek van de beoogde watergang. De breedte van de dubbelbestemming wordt daardoor 14,4 meter.

c.	De bestaande waterberging op perceel Q736 wordt vergroot en hierin zal hemelwater worden opgeslagen. Niet duidelijk is of op deze waterberging/wadi een overstort zit die loost op een oppervlaktewaterlichaam of dat de berging volledig infiltreert in onderliggende bodem.	Vanwege de calamiteitenontsluiting ten noorden van de bestaande wadi en de beoogde wadi zal er ten zuiden van de waterplas ook een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterberging' op de horizontale groenstrook worden opgenomen. Op de bestaande en nieuw aan te leggen wadi's zit een overstort welke uitkomt op de waterplas van natuurmonumenten.
d.	Het lijkt erop dat de a-watgang (OVK10842) die van noord naar zuid door het plangebied loopt wordt voorzien van 2 (loop)bruggen? Op de landschappelijk inpassing zijn echter geen bruggen meer te zien. Dit verder uitwerken/verduidelijken. Voor een brug over een a-watgang is een watervergunning nodig en zal getoetst moeten worden of er, en zo ja onder welke voorwaarden de brug(gen)over de a-watgang gerealiseerd mogen worden.	De twee loopbruggen zoals opgenomen in het stedenbouwkundig ontwerp zijn belangrijke functionele elementen van het planvoornemen. Deze loopbruggen worden daarom opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan. Een watervergunning voor het realiseren van twee loopbruggen zal worden aangevraagd bij de omgevingsvergunning. In 'Artikel 3 Groen - 1' van de Regels wordt de mogelijkheid voor bruggen en overkluizingen opgenomen door 'civiele kunstwerken' aan de bestemmingsomschrijving toe te voegen. Een derde 'loopbrug'/wandelpad over de a-watgang ter plekke van een duiker in het noorden van het plangebied zal conform verzoek ook worden verbeeld in het landschappelijk inpassingsplan.
e.	Langs deze a-watgang (OVK10842) staan bomen ingetekend. Langs een a-watgang dient aan beide zijden een 5 meter brede obstakelvrije strook aanwezig te zijn zodat het waterschap de a-watgang kan onderhouden. Een deel van de ondergrondse overkluizing (KDU01279) wordt vervangen door open water. Momenteel is de overkluizing 169 meter lang. Hoeveel meter zal er worden verwijderd van de lange overkluizing?	Momenteel bevat het stedenbouwkundig ontwerp geen obstakelvrije strook van 5 meter vanaf de insteek aan weerszijde van de a-watgang vanwege een bestaande rij bomen. Er is echter wel altijd aan één zijde een volledig obstakelvrije zone geborgd in de verbeelding en ontwerp. Dit is een aanzienlijke verbetering in vergelijking met de huidige situatie waarin de a-watgang op grote stukken volledig ontoegankelijk is. Op basis van het huidige stedenbouwkundig ontwerp wordt ongeveer 26 meter van de overkluizing verwijderd.
f.	Vanwege het feit dat de a-watgang (OVK10842 op perceel Q313) en de lange overkluizing (KDU01279) in eigendom van het waterschap zijn dient er met de afdeling Vastgoed en juridische zaken een zakelijk recht	Er wordt met de afdeling Vastgoed en Juridische zaken een zakelijk recht afgesloten.

	te worden afgesloten (vastgoed@brabantsedelta.nl).	
--	---	--

Conclusies en eventuele gevolgen voor bestemmingsplan

		Conclusie en gevolg
	De reactie van het Waterschap Brabantse Delta is aanleiding voor een aanpassing van het bestemmingsplan	Paragraaf '4.11 Watertoets' wordt aangepast om aan te geven dat een deel van het plangebied in een beschermd gebied ligt.
		Ter plekke van de overkluizing zal op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen' worden verbreed naar 10,4 meter. De ligging van de dubbelbestemming wordt gerelateerd aan de middellijn van het perceel Q313 waarin de overkluizing ligt. Ter plekke van de a-watergang (zonder overkluizing) wordt de dubbelbestemming 'Waterstaat -Waterlopen' verbreed naar 14,4 meter. Aangrenzende bouwvlakken en bouwaanduidingen worden verplaatst zodat er geen overlap met de dubbelbestemming plaatsvindt. Daar waar de dubbelbestemming overlapt met een particulier perceel dienen de toekomstige bewoners hiervan schriftelijk op de hoogte te worden gesteld.
		Vanwege de calamiteitenontsluiting ten noorden van de bestaande wadi en de beoogde wadi zal er ten zuiden van de waterplas ook een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterberging' op de horizontale groenstrook worden opgenomen.
		De twee loopbruggen en de derde 'loopbrug'/wandelpad over de a-watergang ter plekke van een duiker in het noorden zoals opgenomen in het stedenbouwkundig ontwerp worden opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan. Daarnaast wordt in 'Artikel 3 Groen - 1' van de Regels de mogelijkheid voor bruggen en overkluizingen opgenomen door 'civiele kunstwerken' aan de bestemmingsomschrijving toe te voegen.

5. REACTIE TENNET

TenneT heeft op de locatie van het planvoornemen geen bovengrondse- en ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer. TenneT geeft aan geen opmerkingen te hebben op het voorontwerp bestemmingsplan.

6. REACTIE REGIONALE BRANDWEER MIDDEN-BRABANT

De Regionale Brandweer Midden-Brabant stelt dat voor het voorontwerpbestemmingsplan voor het aspect externe veiligheid gebruik kan worden gemaakt van het standaardadvies. De planlocatie valt binnen het bereik van het waarschuwings- en alarmeringssysteem. In de directe omgeving zijn twee brandkranen en een open-water-voorziening. Het standaardadvies is als bijlage opgenomen in Toelichting.

7. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Naast eventuele aanpassingen als gevolg van het vooroverleg zijn de volgende aanpassingen aan het bestemmingsplan geïdentificeerd:

Toelichting

- De afbeelding en beschrijving van het stedenbouwkundig ontwerp wordt aangepast aan de nieuwe versie.
- Een beeldkwaliteitsparagraaf is belangrijk zodat gestuurd en getoetst kan worden op de ruimtelijke verschijningsvorm en zal worden opgenomen als bijlagen van de toelichting. Hier zal naar verwezen worden in paragraaf '2.2 Toekomstige situatie'.
- Het Koersbeeld noordoostkwadrant d.d. februari 2021 zal worden opgenomen als bijlage van de toelichting en naar verwezen worden in paragraaf '2.2 Toekomstige situatie'.
- Er is een aanvullend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. Deze zal worden toegevoegd als bijlage en naar verwezen worden in paragraaf '4.1 Bodem'.
- Er zal een bijlage met de k-waarde onderzoek worden bijgevoegd aan de toelichting. In paragraaf '4.11 Watertoets' wordt de K-waarde genoemd en wordt verwezen naar de bijlage.
- Een brief van de gemeente d.d. 5 oktober 2023 met de terugkoppeling van het bewonersoverleg zal worden opgenomen als bijlage van de toelichting en naar verwezen worden in paragraaf '6.2 Maatschappelijke haalbaarheid'.
- De bijlage stikstofdepositieonderzoek is geactualiseerd vanwege een nieuwe versie van de AERIUS Calculator.
- Er zijn op twee plekken in het stedenbouwkundig plan wijzigingen aangebracht in de aantal en typologieën. Deze wijzigingen zijn ook doorgevoerd in tabel 2 met de verschillende woningentypologieën. De aantallen woningen blijven hetzelfde evenals het aantal uitgeefbare vierkante meters grond.
 - Er is een aanpassing gedaan waardoor in de zuidwestelijke hoek de 2 vrijstaande en 4 twee-onder-een-kapwoningen zijn vervangen door 5 hoek- en rijwoningen en 2 twee-onder-een-kapwoningen (woningen 1 t/m 7).
 - In het noorden zijn de 2 twee-onder-een-kapwoningen en de (half)-vrijstaande woningen vervangen door 2 twee-onder-een-kapwoningen (woningen 40 en 41).
- De bijlage Memo verkeersaspecten en paragraaf 2.2.2 Verkeer en parkeren toelichting is aangepast als gevolg van een aanpassing van het aantal parkeerplaatsen in het stedenbouwkundig plan.
- Alle bijlagen aangaand het omgevingsdialoog zijn in één bijlage samengevoegd.

Verbeelding

- De verbeelding is geactualiseerd op basis van het actuele stedenbouwkundig plan en de afgesproken ontwikkelingskaders.

Landschappelijke inpassingsplan

- Het landschappelijk inpassingsplan en de bijbehorende berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap worden aangepast aan het nieuwe stedenbouwkundig ontwerp.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders op

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

V.D.A. Pouw

J. van Aart