



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN “POPULIER 3A EN 3B”

VERSLAG VOOROVERLEG

1. INLEIDING

Burgemeester en wethouders hebben het voorontwerpbestemmingsplan 'Populier 3a en 3b' voorbereid en ter inzage gelegd van donderdag 4 maart 2021 tot en met woensdag 14 april 2021. Het bestemmingsplan voorziet in het bouwen van twee woningen op het perceel aan de Populier te Kaatsheuvel. De bouw van de woningen is niet toegestaan op basis van Beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel'. De gemeente Loon op Zand is bereid om ten behoeve van de nieuwe woningen af te wijken van de Beheersverordening. Om dat mogelijk te maken dient een bestemmingsplan vastgesteld te worden.

2. GEVOERD OVERLEG

Over het voornemen om omgevingsvergunning te verlenen voor dit plan is overleg gevoerd met diverse (overheids)organisaties. Van de volgende organisaties is over het plan een reactie ontvangen:

Ontvangen vooroverlegreacties
Provincie Noord-Brabant
Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
Brandweer Midden- en West-Brabant
Waterschap Brabantse Delta
Enexis B.V.
Tennet
Erfgoed

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 plan.

3.1 Provincie Noord-Brabant

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	De provincie heeft plan bekeken aan de hand van de provinciale belangen zoals die zijn verwoord in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Het plan is in overeenstemming met onze provinciale belangen	De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:
Geen.

3.2 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	Voor het voorontwerp bestemmingsplan acht de commissie het raadzaam om een voorgevelrooilijn (middelend tussen die van de bestaande belendingen) en een bouwvlak te definiëren, om een te grote bebouwingsdichtheid te vermijden en een goede aansluiting op de buurpanden te waarborgen. De omschreven goot- en nokhoogte zijn akkoord.	Het bestemmingsplan is qua opzet en inhoud gelijk aan het bestemmingsplan “Sweenstraat West fase 1 en 2”, zodat is vastgesteld ten behoeve van het volledige woongebied. Vanuit het oogpunt van rechtsgelijkheid is het niet wenselijk om in dit bestemmingsplan een voorgevelrooilijn op te nemen. Daarnaast is het maximale woningaantal begrensd tot twee. Daarmee wordt een te grote bebouwingsdichtheid voorkomen. In het indicatieve bouwplan is tevens te zien dat een bepaalde afstand tot de perceelsgrens is aangehouden en dat wordt aangesloten bij de omliggende bebouwing.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

Geen.

3.3 Brandweer Midden- en West Brabant

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	De brandweer heeft aangegeven dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect externe veiligheid.	De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

Geen.

3.4 Waterschap Brabantse Delta

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	Waterschap Brabantse Delta heeft naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan de volgende op- en aanmerkingen. Toelichting Onder 4.8 Water wordt verwezen naar het beleid van waterschap Brabantse Delta voor wat betreft het compenseren indien er extra verhard oppervlak wordt aangebracht waarvan hemelwater kan afstromen. Vrij recent is deze beleidsregel aangepast en dient er nu ook bij 500 m² verhard oppervlak gecompenseerd te worden. Aangezien hier sprake is van de bouw van twee nieuwe wo-	Paragraaf 4.8 wordt aangepast naar aanleiding van de reactie van het waterschap.

	ningen en er minder dan 500 m² verhard oppervlak wordt aangebracht, moet hier niet gecompenseerd worden. Daarnaast wordt er geen melding gemaakt van het feit dat er aan de voorzijde van de twee nieuw te bouwen woningen een b-watgang ligt. Het onderhoud aan de b-watgang is voor de belendende (nieuwe) eigenaren. Bovendien zal er voor de toegang van de twee nieuwe woningen een inrit over de b-watgang moeten worden aangebracht. De voorkeur vanuit het waterschap is om hier een gezamenlijke inrit te creëren en een zo kort mogelijke dam met duiker aan te leggen. Voor deze dam met duiker dient een vergunning/melding (is afhankelijk van de afmeting) aangevraagd te worden bij het waterschap. Overige opmerkingen Het waterschap wijst in het advies nog op de klimaatveranderingen en de kansen voor klimaat adaptief bouwen en inrichten. Tot slot wijst het waterschap 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. Wateradvies Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan geeft men onder voorbehoud een positief wateradvies.	
--	---	--

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

Paragraaf 4.8 wordt naar aanleiding van de reactie van het waterschap aangepast.

3.5 Enexis B.V.

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	Enexis heeft geen hoofdnet op de betreffende locatie liggen. Bij Enexis bestaan geen bezwaren tegen het plan.	De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

Geen.

3.6 Erfgoed.

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie gemeente</i>
b.	In het plan is de keuze gemaakt het noodzakelijke archeologisch onderzoek door te schuiven naar traject dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning gevolgd gaat worden. Dit is mogelijk. Het zou meer in dezelfde lijn hebben gelegen als ook voor het aspect archeologie minimaal een quickscan of een archeologisch bureau-onderzoek zou zijn uitgevoerd. Dit onderzoek moet vroegtijdig worden uitgevoerd omdat, bij de aanvraag om omgevingsvergunning, een definitief en door de gemeente vastgesteld rapport over het uitgevoerde archeologisch onderzoek dient te worden gevoegd.	De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

Geen.