



gemeente Loon op Zand

Bestemmingsplan 'Buitengebied - herziening Roestelbergseweg 3a Kaatsheuvel'

VERSLAG VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 8 februari 2022.

NL.IMRO.0809.BPRoestelbweg3A-ON01

INLEIDING

Op het perceel Roestelbergseweg 3a in Kaatsheuvel was in het verleden een tuincentrum gevestigd. De bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en de bebouwing van het tuincentrum is volledig geamoveerd. Er is daardoor sprake van een braakliggend terrein met een bedrijfsbestemming met een oppervlakte van 9.200 m².

De eigenaar van het perceel wil ter plaatse van de bedrijfsbestemming een woning bouwen en omliggende gronden met een oppervlakte van circa 29.000 m² aanwenden voor een landschappelijke ontwikkeling. Het bestemmingsplan Buitengebied, geconsolideerde versie, staat deze ontwikkeling niet toe. Er is een herziening van het bestemmingsplan opgesteld om de ontwikkeling mogelijk te maken.

1. GEVOERD OVERLEG

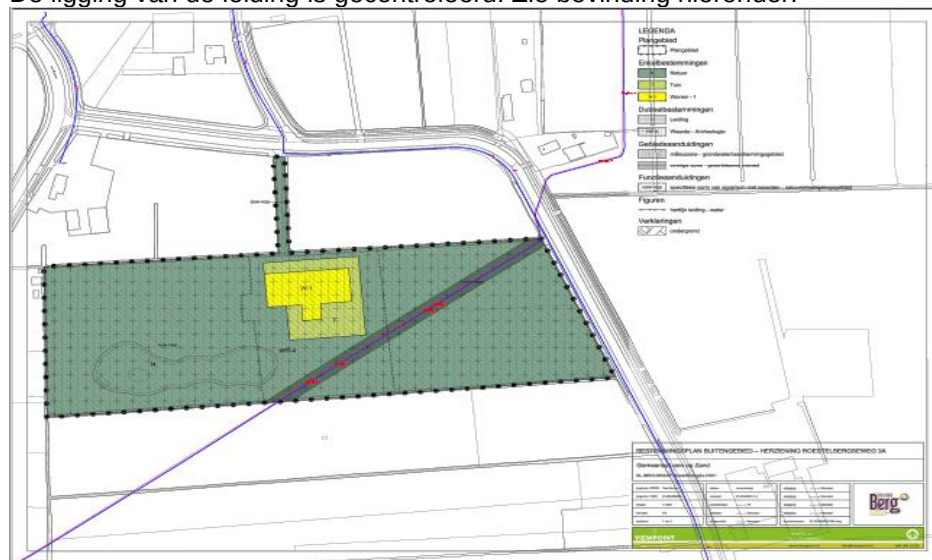
Over het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied - herziening Roestelbergseweg 3a Kaatsheuvel' is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg gevoerd met diverse (overheids)organisaties. Dit overleg vond plaats met de provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta, Brandweer Midden- en West Brabant, BrabantWater en Enexis. Van de provincie Noord-Brabant, Waterschap Brabantse Delta, Brandweer Midden- en West Brabant en Brabant Water is over het bestemmingsplan een reactie ontvangen. De reacties zijn samengevat weergegeven.

Samenvatting ingekomen vooroverlegreacties	
1.	De provincie geeft op 10 januari 2022 aan dat het voorontwerp van het bestemmingsplan in overeenstemming met provinciale belangen is.
2.	Waterschap Brabantse Delta merkt op 4 januari 2022 het volgende op:. Toelichting Onder 4.6 Water wordt aangegeven dat het hemelwater afgevoerd wordt naar de nabij gelegen watergangen. Rondom het perceel ligt aan de west- en de zuidzijde een b-watergang. Aan de oostzijde ligt een a-watergang (perceel O273 en O272). Naast een a-watergang dient een 5 meter brede onderhoudstrook aanwezig te zijn die onbelemmerd gebruikt kan worden door het waterschap om het onderhoud aan de a-watergang uit te kunnen voeren. Met de inrichting van het perceel dient hier rekening mee gehouden te worden. Wateradvies Aangezien verder de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan geeft het waterschap een positief wateradvies. Overige opmerkingen Voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater kunnen gebods- of verbodsbepalingen 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). Meer informatie is te verkrijgen via het waterschap.
3.	Brandweer Midden- en West Brabant geeft op 14 december 2021 aan dat voor externe veiligheid gebruik kan worden gemaakt van het standaardadvies.
4.	Brabant Water geeft op 10 januari 2022 het volgende aan: Toelichting Het plangebied bevindt zich binnen grondwaterbeschermingsgebied 'Waalwijk'. Hierop is de interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant van toepassing. Graag in de toelichting aandacht voor het onderdeel grondwater uit de interimverordening. Verzoek om de toelichting voor wat betreft de leiding aan te passen. Het betreft een (drink)watertransportleiding van Brabant Water en niet een 'leiding voor warm water'. Binnen het plangebied bevindt zich ter plaatse van de dubbelbestemming "Leiding" een planologisch relevante <u>leiding voor warm water</u>. Hiertoe is de aanduiding "hartlijn leiding-water" op de verbeelding opgenomen. Tot slot geldt een aantal gebiedsaanduidingen, te weten: - "milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied";

- “overige zone – beperkingen veehouderij”;
- “overige zone – groenblauwe mantel”.

Plankaart

De ligging van de leiding is gecontroleerd. Zie bevinding hieronder.



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.

Reacties

		Reactie gemeente
1	De provincie geeft op 10 januari 2022 aan dat het voorontwerp van het bestemmingsplan in overeenstemming met provinciale belangen is.	Wordt voor kennisgeving aangenomen.
2.	Waterschap Brabantse Delta merkt op 4 januari 2022 het volgende op: Toelichting Onder 4.6 Water wordt aangegeven dat het hemelwater afgevoerd wordt naar de nabij gelegen watergangen. Rondom het perceel ligt aan de west- en de zuidzijde een b-watergang. Aan de oostzijde ligt een a-watergang (perceel O273 en O272). Naast een a-watergang dient een 5 meter brede onderhoudsstrook aanwezig te zijn die onbelemmerd gebruikt kan worden door het waterschap om het onderhoud aan de a-watergang uit te kunnen voeren. Met de inrichting van het perceel dient hier rekening mee gehouden te worden. Wateradvies Aangezien verder de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan geven het waterschap een positief wateradvies. Overige opmerkingen Voor het uitvoeren van werkzaamheden in of rondom oppervlaktewaterlichamen of waterkeringen en voor het onttrekken/infiltreren van grondwater kunnen gebods- of verbodsbepalingen 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	Bij het opstellen van het inrichtingsplan is nadrukkelijk rekening gehouden met de onderhoudsstroken. Na realisering van het inrichtingsplan kunnen de onderhoudsstroken onbelemmerd gebruikt (blijven)worden.

	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). Meer informatie is te verkrijgen via het waterschap.	
3.	Brandweer Midden- en West Brabant geeft op 14 december 2021 aan dat voor externe veiligheid gebruik kan worden gemaakt van het standaardadvies.	Er wordt gebruik gemaakt van het standaardadvies.
4.	Brabant Water geeft op 10 januari 2022 het volgende aan: <i>Toelichting</i> Het plangebied bevindt zich binnen grondwaterbeschermingsgebied 'Waalwijk'. Hierop is de interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant van toepassing. Graag in de toelichting aandacht voor het onderdeel grondwater uit de interimverordening. Verzoek om de toelichting voor wat betreft de leiding aan te passen. Het betreft een (drink)watertransportleiding van Brabant Water en niet een 'leiding voor warm water'. Binnen het plangebied bevindt zich ter plaatse van de dubbelbestemming "Leiding" een planologisch relevante leiding voor warm water. Hiertoe is de aanduiding "hartlijn leiding-water" op de verbeelding opgenomen. Tot slot geldt een aantal gebiedsaanduidingen, te weten: - "milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied"; - "overige zone – beperkingen veehouderij"; - "overige zone – groenblauwe mantel". <i>Plankaart</i> De ligging van de leiding is gecontroleerd. Zie bevinding hieronder. 	Paragraaf 3.2 van de plantoelichting wordt aangevuld met een passage over het provinciaal beleid ten aanzien van grondwater. Naar aanleiding van de gemaakte opmerking daarover, wordt paragraaf 1.3 gecorrigeerd, zodat duidelijk is dat zich in het plangebied een (drink) watertransportleiding bevindt.

Conclusies en eventuele gevolgen voor bestemmingsplan

		Conclusie en gevolg
a.	De reactie van Brabant Water leidt tot aanpassing van de toelichting.	De paragrafen 1.3 en 3.2 van de plantoelichting worden aangepast.