Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Ontwerpbestemmingsplan ‘De Hoogt III’

Gemeente Loon op Zand

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening

Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen Ontwerpbestemmingsplan ‘De Hoogt III’

Gemeente Loon op Zand

Datum:
14 mei 2012

Projectgegevens:
NZW09-STM00009-01B

CROONEN ADVISEURS
ruimtelijke vormgeving & ordening
Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen
T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1 Inleiding 1

2 Zienswijzen 3

3 Aanpassingen 7

3.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzenprocedure 7

3.2 Ambtshalve aanpassingen 7

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan ‘De Hoogt III’ heeft in het kader van de zienswijzenprocedure met ingang van 15 maart 2012 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen (tot en met 25 april 2012). Gedurende de periode van tervisielegging zijn 2 zienswijzen ingediend, door het Waterschap en door bewoners aan de Hoge Steenweg. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de twee reacties samengevat en beantwoord.

Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van de aanpassingen die als gevolg van de zienswijzen en ambtshalve aanpassing in het bestemmingsplan ‘De Hoogt III’ zijn verwerkt.

2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Hoogt III' heeft ter visie gelegen. Er zijn 2 reacties ontvangen. De binnengekomen reacties zijn hierna samengevat weergegeven en beantwoord.

1 Waterschap Brabantse Delta

Waterschap Brabantse Delta heeft op 24 april 2012 haar reactie betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'De Hoogt III' gegeven.

Reactie:

Het Waterschap heeft in haar vooroverleg reactie verzocht de retentieberekening opnieuw uit te voeren, uitgaande van de Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009. De nieuwe berekening voldoet echter nog niet aan deze voorwaarden. Zij geven in de reactie aan welke uitgangspunten dienen te worden gehanteerd. Daarnaast adviseren zij om de infiltratiecapaciteit te bepalen en geeft men aan dat er een watervergunning nodig is indien er geloosd wordt op het oppervlaktewater.

Beantwoording:

De retentieberekening is opnieuw doorgerekend en kort gesloten met het waterschap. Tevens is een infiltratiecapaciteit bepaald. Ten aanzien van de geadviseerde watervergunning is ook contact geweest met het waterschap. Tijdens telefonisch overleg is door de gemeente aangegeven dat er niet geloosd wordt op het oppervlaktewater. Daarmee komt de noodzaak van een watervergunning te vervallen.

Aanpassing:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.
In de toelichting wordt een aangepaste retentieberekening opgenomen, tevens is de infiltratiecapaciteit berekend die ook in de toelichting wordt opgenomen.

2 Bewoners Hoge Steenweg 30, 41 en 43

E. en J. Stam
Hoge Steenweg 30
5175 AG Loon op Zand

M. Sliedrecht en I. van Lavieren
Hoge Steenweg 41
5175 AG Loon op Zand

J. Sweegers en N Vesters
Hoge Steenweg 43
5175 AG Loon op Zand

Reclamanten hebben op 20 april 2012 hun reactie betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'De Hoogt III' gegeven.

Reactie:
Reclamanten geven aan dat de volgorde van de nieuwe ontwikkelingen in het gebied De Hoogt volgens hen onlogisch zijn.
Eerst zal De Hoogt III aangelegd worden en pas daarna zal de ontsluiting van het bedrijventerrein aangepast worden, waarbij een extra ontsluiting van het bedrijventerrein via de Bergstraat wordt gerealiseerd.

Omdat tussen de bouw van De Hoogt III en de realisering van de nieuwe ontsluiting via de Bergstraat enkele jaren kan zitten betekent dit dat in die periode alle verkeersbewegingen via De Hoogt / Hoge Steenweg zullen gaan.
De verkeersveiligheid zal daardoor ernstig in het gedrang komen ter hoogte van de aansluiting De Hoogt op de Hoge Steenweg.

Reclamanten vragen niet af te zien van de ontwikkeling, maar zien graag de volgorde van realisatie herzien waarbij eerst de nieuwe ontsluiting wordt aangelegd en dat daarna pas De Hoogt III wordt gerealiseerd.

Beantwoording:
Vastgesteld wordt dat de zienswijze zich niet richt tegen de ontwikkeling, die het bestemmingsplan beoogt. Verder was in het bestemmingsplan De Hoogt II reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de realisatie van De Hoogt III mogelijk werd gemaakt. Op dat moment was er nog geen sprake van plannen voor een nieuwe ontsluitingsweg op de Bergstraat. Wel was er sprake van een tweede aansluiting op de Hoge Steenweg die bij het gebruik maken van de wijzigingbevoegdheid ook gerealiseerd moest worden.
In de afgelopen jaren is echter de planvorming rondom de N261 veel concreter geworden. Daarbij is gebleken dat een tweede ontsluiting van het bedrijventerrein ook via de zuidzijde tot de mogelijkheden behoort en wenselijk is.

De extra ontsluiting over de Hoogt waar de reclamanten naar verwijzen heeft te maken met die zuidelijke aantakking en de ombouw van de N261 naar A261, daarbij zal het bestaande kruispunt van de Hoge Steenweg met de N261 komen ter vervallen. Daarvoor in de plaats komt een aansluiting aan de zuidzijde van de Kom Loon op Zand.

De extra verkeersbewegingen die dat met zich meebrengt kunnen op basis van de verkeerskundige berekeningen worden opgevangen met de bestaande wegenstructuur. Maar voor de leefbaarheid en toegankelijkheid van het dorp is het wenselijk dat er een extra ontsluiting komt over het bedrijventerrein de Hoogt. Deze sluit aan op de van de Bergstraat in het zuiden en krijgt bij voorkeur via het 'Van Roosmalen terrein' een aansluiting op de Hoge Steenweg. De te slopen panden aan de Bergstraat worden hiervoor op korte termijn aangekocht. Daarmee wordt het fysiek mogelijk om in ieder geval het deel van de ontsluiting aan de zuidzijde aan te leggen.

Deze nieuwe ontsluiting op de Bergstraat zal nog wel via een aparte planologische procedure mogelijk gemaakt moeten worden. Dit wordt meegenomen in de totale actualisering van het bestemmingsplan De Hoogt. De ontsluiting over het van Roosmalen terrein is nog steeds een nadrukkelijke bestuurlijke wens. In de gesprekken met de eigenaar over ontwikkeling van het perceel wordt dit als randvoorwaarde meegenomen.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is verkeerkundig bekeken of de ontsluiting van het terrein voorlopig via de bestaande aansluiting op de Hoge Steenweg mogelijk is. Deze vraag is positief beantwoord, daarbij is wel aangegeven dat een extra ontsluiting van het bedrijventerrein in de toekomst wenselijk is. Aangezien de realisatie van die extra ontsluiting in de nabije toekomst tot uitvoering kan komen is er geen noodzaak om de volgorde van de ontwikkelingen te wijzigen.

Vooruitlopend hierop wordt gekeken naar een verruiming van het profiel van de bestaande ontsluitingsweg De Hoogt waarmee de verkeersveiligheid van de toegang naar het bedrijventerrein ook wordt vergroot.

Aanpassing:
De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Aanpassingen

3.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzenprocedure

Hierna is een overzicht opgenomen van de aanpassingen die ten gevolge van de zienswijzenprocedure zijn verwerkt in het bestemmingsplan 'De Hoogt III.

Toelichting
Aanpassen retentieberekening en infiltratieberekening op basis van beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009

3.2 Ambtshalve aanpassingen

Behalve de aanpassingen die zijn verwerkt naar aanleiding van zienswijzenprocedure is er ook één ambtshalve aanpassing.

Uitbreiding bouwvlak richting snelweg
Binnen het plangebied zal het bouwvlak uitgebreid worden in de richting van de autoweg.

Toelichting
De milieuparagrafen Water en Externe veiligheid worden tekstueel aangepast aan de nieuwe situatie. De bijlage 'Externe veiligheidsonderzoek' wordt vervangen door een nieuwe rapportage van het geactualiseerde onderzoek Externe veiligheid.

Verbeelding
De verbeelding wordt aangepast met betrekking tot het nieuwe bouwvlak