



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN 'LANDGOED 'T ONTHAESTEN'

VERSLAG VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Loon op Zand
d.d. 6 november 2018.

1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Landgoed 't Onthaesten' voorbereid.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een landgoed in het gebied tussen de Van Haesrechtstraat en de Eikendijk in Kaatsheuvel. Het landgoed bestaat uit: een oppervlak van 10 ha waarvan minimaal 5 ha nieuwe natuur, openbare wandelpaden, weilanden, twee nieuwe woongebouwen met een inhoud van 1.500 m³ (per woongebouw worden maximaal 2 woningen toegestaan) en een bijgebouw per woning van maximaal 100 m².

2. GEVOERD OVERLEG

Over het voorontwerpbestemmingsplan 'Landgoed 't Onthaesten' 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 inspraakreactie ontvangen:

Archeologische monumentenzorg gemeente Loon op Zand
Brandweer Midden- en West Brabant
TenneT TSO B.V.
Petrochemical Pipeline Services B.V.
N.V. Nederlandse Gasunie
Waterschap Brabantse Delta
Provincie Noord-Brabant

3.1 SAMENVATTING EN BEANTWOORDING REACTIES

In de onderstaande tabellen zijn de ontvangen reacties samengevat en wordt een reactie gegeven op deze inspraakreacties. Vervolgens worden per reactie de conclusies aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.1.1 Archeologische monumentenzorg gemeente Loon op Zand

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	Vanuit archeologie kan worden ingestemd met het plan, mits een oplegnotitie wordt toegevoegd.	De oplegnotitie is opgesteld. Hieruit is het volgende naar voren gekomen: <i>Op grond van de huidige actualisatie van het onderzoek uit 2009 wordt de aanbeveling uit het onderzoek van 2009 onderschreven, dat de kans laag wordt ingeschat dat binnen het plangebied nog (intacte) archeologische waarden aanwezig zijn en daarom geen archeologisch vervolgonderzoek wordt aanbevolen.</i> De oplegnotitie is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de reactie van de regioarcheoloog is door onderzoeksbureau KSP een oplegnotitie opgesteld. Deze notitie is goedgekeurd door de gemeente Loon op Zand en als bijlage opgenomen in het bestemmingsplan.

3.1.2 Brandweer Midden- en West-Brabant

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	Voor deze ontwikkeling volstaat het standaard advies 2018. Het standaard advies heeft betrekking op de volgende aspecten: opkomst-tijd, bereikbaarheid, waarschuwings- en alarmeringsinstallatie, adequate bluswatervoorziening en zelfredzaamheid.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. In paragraaf 5.5 van de toelichting is een onderbouwing opgenomen voor externe veiligheid.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.1.3 TenneT TSO B.V.

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	In het plangebied zijn geen Tennet Assets aanwezig. Dit betekent dat er geen 110kV-/150kV-/220kV- of 380kV-ondergrondse hoogspanningskabels, of 110kV-/150kV-/220kV- of 380kV-bovengrondse hoogspanningslijnen in het gebied aanwezig zijn.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.1.4 Petrochemical Pipeline Services B.V.

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	Het plangebied ligt op 7 kilometer afstand van de PRB-leiding van beheerder PPS. Daarom heeft PPS geen opmerkingen of bezwaren voor dit bestemmingsplan.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.1.5 N.V. Nederlandse Gasunie

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	Het plan is door de Gasunie getoetst aan het vigerende externe veiligheidsbeleid. Op basis van de toetsing wordt gesteld dat het plangebied buiten de 1% legaliteitsgrens van de dichtstbijzijnde aardgastransportleiding valt. Daarmee heeft de ontwikkeling geen invloed op de leiding of andersom.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.1.6 Waterschap Brabantse Delta

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	Het waterschap heeft aanvullende informatie gegeven over paragraaf 4.5, waarin de compensatie van het verhard oppervlak beter is uitgelegd.	De opmerkingen van het waterschap zijn opgenomen in paragraaf 4.5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.
b.	Het plangebied wordt aan de noordzijde ontsloten door een a-watgang welke door het waterschap wordt onderhouden. Langs deze watgang dient een strook van 5 m breed, vrijgehouden te worden van beplanting en obstakels. Dit ten behoeve van het beheer en onderhoud van de watgang.	In de artikelen 3.2.1, 3.3.2, 4.2. en 4.4.2. van de regels van het bestemmingsplan zijn regels opgenomen welke regelen dat deze strook wordt vrijgehouden. Hiermee het waterschapsbelang geborgd.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Paragraaf 4.5.2 en 4.5.3 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn aangepast. Ook zijn de planregels hierop aangepast. Hiermee wordt voldaan aan het voorbehoud van het waterschap voor een positief wateradvies.

3.1.7 Provincie Noord-Brabant

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	Het bestemmingsplan is in strijd met de uitgangspunten en voorwaarden van een landgoed in de zin van artikel 7.9 van de Verordening ruimte. In artikel 7.9 lid 4 van de Verordening is aangegeven dat een andere gebruiksactiviteit dan 'wonen' is toegestaan binnen de toegelaten bebouwing mits de beoogde ruimtelijke ontwikkeling ondergeschikt blijft aan de woonfunctie. In dit geval past het oprichten van recreatieve verblijven niet binnen de verordening.	De regels zoals waren beschreven in artikel 3.1 onder h (kleinschalig kamperen) van het bestemmingsplan, zijn vervallen. Ook is de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – farmcamps' verwijderd op de verbeelding van het bestemmingsplan.
b.	Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding grondwaterbeschermingsgebied van de Verordening (artikel 16). In de waterparagraaf ontbreekt een toelichting van de wijze waarop met deze aanduiding wordt omgegaan.	Er wordt een extra toelichting opgenomen in hoofdstuk 4.5.4 van de toelichting.

Conclusie

Deze reactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan. De regels zoals waren beschreven in artikel 3.1 onder h (kleinschalig kamperen), zijn vervallen. In aansluiting hierop is de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – farmcamps' verwijderd op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Paragraaf 4.5.4 van de toelichting 'grondwaterbeschermingsgebied' is toegevoegd, waarin nadere onderbouwing is opgenomen over de bescherming van de grondwaterkwaliteit.