



gemeente Loon op Zand

WIJZIGINGSPLAN 'RECHTVAART 18, KAATSHEUVEL'

VERSLAG VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 15 november 2016.

1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft het concept wijzigingsplan 'Rechtvaart 18, Kaatsheuvel' voorbereid.

De initiatiefnemer heeft het voornemen het bedrijfsperceel Rechtvaart 18 te Kaatsheuvel te transformeren naar een woningbouwlocatie. De bestaande bedrijfswoning wordt een burgerwoning. De huidige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en in plaats daarvan wordt een extra woning gerealiseerd. Het bestemmingsplan 'Rechtvaart 2010' staat een dergelijke ontwikkeling niet rechtstreeks toe. Wel kent het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om de bestemming van het perceel Rechtvaart 18 te wijzigingen in 'wonen'.

2. GEVOERD OVERLEG

Over het voorontwerp wijzigingsplan 'Rechtvaart 18, Kaatsheuvel' is overleg gevoerd met diverse (overheids)organisaties. Van de volgende organisaties is over het bestemmingsplan een reactie ontvangen:

Provincie Noord-Brabant
Waterschap Brabantse Delta
Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Loon op Zand
Archeologische monumentenzorg gemeente Loon op Zand

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 bestemmingsplan.

3.1 Reactie Provincie Noord-Brabant

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	Het door de gemeente ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. De gemeente kan het wettelijk vooroverleg dan ook als afgerond beschouwen.	De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Gevolgen voor het wijzigingsplan

Deze vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan.

3.2 Reactie Waterschap Brabantse Delta

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	Aangezien de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het wijzigingsplan geeft het waterschap een positief wateradvies.	De reactie is voor kennisgeving aangenomen.
b.	Waterschap Brabantse Delta wijst erop dat voor	De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

	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. Veelal is voor werkzaamheden die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer een vergunning van het waterschap benodigd.	men.
--	--	------

Gevolgen voor het wijzigingsplan

Deze vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan.

3.3 Reactie Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Loon op Zand

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie gemeente</i>
a.	Na sloop van bijgebouwen aan de Rechtvaart 18 ontstaat ruimte voor een nieuw bouwvlak ten behoeve van een extra woning. De commissie adviseert om de toegestane goothoogte van de hoofdmassa terug te brengen tot 4 m in plaats van 6 m. Dit past beter in de omgeving ter plaatse. De nokhoogte is akkoord.	Het advies om de toegestane goothoogte terug te brengen tot 4 m wordt overgenomen. De verbeelding wordt hierop aangepast.
b.	Het nabijgelegen historische kerkpad dient in stand te worden gehouden.	Het nabijgelegen historische kerkpad wordt van het plangebied gescheiden door een groenstrook van Staatsbosbeheer. Het wijzigingsplan heeft geen gevolgen voor het pad.
c.	Het zou de voorkeur verdienen om het bouwvlak een kwartslag te draaien; een kap haaks op de weg is beter passend dan een langskap. Als dit vanwege de beperkte kaveldiepte niet wenselijk is zou mogelijk in het ontwerp van de woning hiermee rekening gehouden kunnen worden.	De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Gevolgen voor het wijzigingsplan

Deze vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan. Op de verbeelding zal als maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 4 en 10 meter opgenomen worden.

3.4 Reactie Archeologische monumentenzorg gemeente Loon op Zand

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie gemeente</i>
a.	Volgens de kadastrale minuutkaart uit 1832 heeft er een boerderij gestaan in het plangebied. Voor het plangebied moet door middel van een archeologisch bureauonderzoek eerst een gespecificeerde archeologische verwachting worden opgesteld. Vervolgens moet worden bekeken of de geplande werkzaamheden schade kunnen toebrengen aan eventuele archeologische waarden in de ondergrond. Hierbij is het	Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie is door ArcheoPro een archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek uitgevoerd (rapport 16095). Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied is gelegen op een lager gelegen deel van een dekzandrug, nabij een hogere dekzandrug. Vanwege deze ligging, geldt een lage archeologische verwachting voor

	dus ook van belang dat wordt bekeken of de ondergrond ter plaatse nog onverstoord is. Eventueel kan een verkennend archeologisch booronderzoek worden uitgevoerd om de bevindingen uit het bureauonderzoek te toetsen.	het aantreffen van vindplaatsen uit de periode Paleolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen. In verband met de ligging van het plangebied tegen een historische weg, geldt een hoge verwachting voor resten uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd. Het plangebied is mogelijk verstoord ten gevolge van de ontginning, het gebruik voor de landbouw en de bouw van de bedrijfsgebouwen. Uit het booronderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied oorspronkelijk uit podzolbodems zal hebben bestaan met hierboven een veen-ontginningsbodem. Deze bodems zijn alleen op het (onbebouwde) zuidwestelijke deel van het plangebied nog intact. Op alle overige delen van het plangebied is deze bodemopbouw volledig verloren gegaan. Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert ArcheoPro het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling. <i>Reactie op het archeologisch onderzoek rapport (16095).</i> Het rapport bevat voldoende informatie om tot een selectiebesluit te komen. Het booronderzoek heeft aangetoond dat de bodemopbouw in het grootste deel van het plangebied verstoord is. Deze zijn vermoedelijk ontstaan ten tijde van de bouw van de bestaande bedrijfsgebouwen. Daarom kan de gemeente Loon op Zand instemmen met het advies dat geen vervolgonderzoek nodig is in het plangebied. Het plangebied kan worden vrijgegeven voor verdere ontwikkeling.
--	---	---

Gevolgen voor het wijzigingsplan

Deze vooroverlegreactie heeft geleid tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek, dat als bijlage wordt toegevoegd bij het wijzigingsplan. Op basis van het onderzoek vindt er geen aanpassing van het wijzigingsplan plaats.