



gemeente Loon op Zand

WIJZIGINGSPLAN “WESTWAARD FASE 2 KAATSHEUVEL”

VERSLAG VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op **DATUM**

1. INLEIDING

De eerste fase van de nieuwe woonwijk Westwaard aan de westzijde van Kaatsheuvel is momenteel in aanbouw. Gemeente Loon op Zand is voornemens om nu ook fase 2 nu planologisch-juridisch mogelijk te maken en wil daarvoor gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het “moederplan” 'Sweensstraat-West fase 1 en 2'. In het wijzigingsplan is aangetoond dat het planvoornemen voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden die ter plaatse zijn opgenomen. Ten aanzien van de systematiek is aangesloten bij de globale woonbestemming zoals opgenomen ter plaatse van fase 1.

2. GEVOERD OVERLEG

Over het voorontwerpwijzigingsplan “Westwaard fase 2 Kaatsheuvel” 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 wijzigingsplan een reactie ontvangen:

Ingekomen vooroverlegreacties	
1.	Waterschap Brabantse Delta
2.	Brandweer Midden- en West-Brabant
3.	Petrochemical Pipeline Services bv
4.	Rijkswaterstaat
5.	Tennet
6.	Provincie Noord-Brabant
7.	N.V. Nederlandse Gasunie

Petrochemical Pipeline Services bv, Rijkswaterstaat, Tennet en N.V. Nederlandse Gasunie geven in hun reactie aan dat zij geen opmerkingen hebben over het voorontwerpwijzigingsplan. Deze reacties worden in het vervolg van dit verslag daarom inhoudelijk buiten beschouwing gelaten.

3. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING REACTIES

In de onderstaande tabellen zijn de ontvangen reacties samengevat en geeft de gemeente een inhoudelijke reactie. Vervolgens worden per reacties de conclusies aangegeven en de eventuele gevolgen voor het wijzigingsplan.

3.1 Waterschap Brabantse Delta

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	Voor het wijzigingsplan wordt verzocht het meest recent opgestelde waterhuishoudkundig plan van Akertech toe te voegen bij de documenten. Omdat verder alle uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp wordt een positief wateradvies gegeven.	Het benoemde waterhuishoudkundig plan wordt verwerkt en als bijlage aan de toelichting van het ontwerpwijzigingsplan gekoppeld.
b.	Het Waterschap wijst 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. Veelal is voor werkzaamheden die consequenties hebben voor de waterhuishouding en	Gemeente Loon op Zand is hiervan op de hoogte en zal dit bij verdere uitwerking meenemen.

	het waterbeheer een vergunning van het waterschap benodigd.	
--	---	--

Gevolgen voor het wijzigingsplan

Deze vooroverlegreactie geeft wel aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan. Het benoemde waterhuishoudkundig plan van Akertech wordt verwerkt en als bijlage aan de toelichting van het ontwerp wijzigingsplan gekoppeld.

3.2 Brandweer Midden- en West-Brabant

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	Voor het wijzigingsplan kan voor het aspect externe veiligheid gebruik worden gemaakt van het standaard-advies	Het standaard-advies wordt als bijlage aan de toelichting van het ontwerp wijzigingsplan gekoppeld.

Gevolgen voor het wijzigingsplan

Deze vooroverlegreactie geeft wel aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan. Het standaardadvies wordt als bijlage bij de toelichting van het wijzigingsplan gevoegd.

3.3 Provincie Noord-Brabant

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	Het plan bestaat uit 20% sociale huur. Provincie Noord-Brabant wijst erop dat zij dit minimaal achten en in het vervolg hier sterker op willen gaan sturen. Provincie vraagt hiervoor de aandacht.	Dit signaal wordt ter kennisname aangenomen. In de toekomstige projecten zal dit onder de aandacht worden gebracht.
b.	Volgens de regionale afspraken Kwaliteitsverbetering van het Landschap 'Hart van Brabant' zal voor een planmatige stedelijke ontwikkeling 1 % van de gronduitgifte geïnvesteerd moeten worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap. De toelichting maakt hier nog geen melding van en zal op dit onderdeel aangevuld moeten worden. De provincie vraagt de gemeente nader toe te lichten hoe de fysieke inspanningen voor de verbetering van het buitengebied (de uitvoering van het landschapsinpassingsplan) zich (financieel) verhouden tot de 1% norm van de bovengenoemde bestemmingswinst. Hier zal het plan nog nader inzicht (berekeningsoverzicht) in moeten bieden conform artikel 3.9 IOV.	De toelichting zal op dit onderdeel worden aangevuld. In eerste instantie zal 1 % van de gronduitgifte aangewend moeten worden voor de kwaliteitsverbetering van het landschap in de vorm van een tegenprestatie dan wel een bijdrage in fondsvorming. Wanneer het niet mogelijk is de tegenprestatie in de directe omgeving van het plangebied te realiseren is het mogelijk een bijdrage aan het Fonds Kwaliteitsverbetering landschap te doen. In het plangebied voor Westwaard Fase 2 is gezien de ligging en vormgeving geen ruimte om een fysieke tegenprestatie te leveren. Om die reden is ervoor gekozen om een bijdrage aan het fonds te verrichten ter grootte van 1% van de gronduitgifte.

Gevolgen voor het wijzigingsplan

De toelichting van het wijzigingsplan zal worden aangevuld met de manier waarop met de regionale afspraken Kwaliteitsverbetering van het Landschap 'Hart van Brabant' wordt omgegaan.