



BESTEMMINGSPLAN “LEOHENDRIK”

VERSLAG VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 5 december 2023.

1. INLEIDING

Het planvoornemen betreft de sloop van 18 twee-onder-een-kapwoningen langs de Leo XIII-straat en Prins Hendrikstraat te Kaatsheuvel. De bestaande woningen hebben te veel technische beperkingen om ze aan te kunnen passen aan de wensen en eisen van nu en in de toekomst.

Na sloop worden ter plaatse 10 grondgebonden eengezinswoningen en 14 appartementen gerealiseerd. De grondgebonden woningen betreffen rijwoningen, verdeeld over twee woonblokken met ieder vijf woningen. De beoogde appartementen worden gerealiseerd in een kleinschalig appartementencomplex, welke deels uit twee bouwlagen en deels uit drie bouwlagen bestaat.

De ontwikkeling is in strijd met de regels van de 'Beheersverordening Woongebieden Kaatsheuvel'. De bestaande woningen zijn bestemd als 'Wonen' met de nadere aanduiding 'twee-aaneen'. Het realiseren van meer woningen, andere woningtypen en een gewijzigde verkaveling past niet in de beheersverordening.

De gemeente gaf eerder aan dat zij in beginsel bereid is onder voorwaarden medewerking aan deze ontwikkeling te verlenen. Er is een voorontwerp van het bestemmingsplan "LeoHendrik" opgesteld.

2. GEVOERD VOOROVERLEG

Over het voorontwerpbestemmingsplan 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, Rijkswaterstaat Zuid-Nederland, TenneT, Petrochemical Pipeline Services B.V. en Enexis. De ontvangen reacties zijn in de volgende paragraaf samengevat en beantwoord.

3. 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.

3.1 Provincie Noord-Brabant

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	De in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	Voor kennisgeving aannemen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

Geen

3.2 Waterschap Brabantse Delta

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	Verzocht wordt in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC.	In de toelichting wordt een paragraaf opgenomen, waarin aandacht wordt geschonken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende materialen.
b.	Het waterschap geeft een positief wateradvies af.	Voor kennisgeving aannemen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

Een alinea wordt toegevoegd aan de waterparagraaf.

3.3 Veiligheidsregio Brandweer Midden en West Brabant

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	Voor het bestemmingsplan zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid. Voor dit inbreidingsplan zijn er geen bijzonderheden ten aanzien van bluswater en bereikbaarheid.	Voor kennisgeving aannemen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

Geen

3.4 Rijkswaterstaat Zuid-Nederland

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	Het plan ligt niet in het beheersgebied van Rijkswaterstaat Zuid-Nederland en raakt dan ook geen van de belangen van RWS.	Voor kennisgeving aannemen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

Geen

3.5 TenneT

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	Binnen de grenzen van dit plan heeft TenneT noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer. TenneT heeft dan ook geen opmerkingen op het plan.	Voor kennisgeving aannemen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

Geen

3.6 Petrochemical Pipeline Services B.V.

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	De afstand tot de leidingen is ruim voldoende. PPS-Pipelines heeft geen bezwaar.	Voor kennisgeving aannemen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

Geen

3.7 Enexis

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	Voor de nieuwe woningen dient tijdig een nieuwe huisaansluiting aangevraagd te worden. Daarbij dient er rekening gehouden te worden met het feit dat Enexis een netberekening moet uitvoeren en dat hier waarschijnlijk uit gaat komen dat netverbetering moeten toepassen om deze woningen op het net aan te kunnen sluiten vanwege de verduurzaming.	Voor kennisgeving aannemen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan:

Geen