



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN “Erasstraat 83”

VERSLAG VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op

INLEIDING

In het kader van de ontwikkeling van een plan voor het perceel Erasstraat 83 is het wettelijk vooroverleg op basis van artikel 3.1.1 Bro gevoerd. Burgemeester en wethouders hebben het voorontwerpplan "Erasstraat 83" voorbereid. Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van een bijgebouw ter vervanging van bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel Erasstraat 83 te Kaatsheuvel.

1. GEVOERD OVERLEG

Over het voorontwerp-bestemmingsplan "Erasstraat 83" 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 reactie ontvangen:

Naam en adres
Waterschap Brabantse Delta
VROM-Inspectie
Tennet
Brandweer Midden- en West-Brabant
Provincie Noord-Brabant
VROM-Inspectie
Monumentencommissie gemeente Loon op Zand
Gasunie

Tennet, de VROM-Inspectie en de Gasunie geven in hun reactie aan dat zij geen opmerkingen hebben over het voorontwerp-bestemmingsplan. Deze reacties worden in het vervolg van dit verslag daarom inhoudelijk buiten beschouwing gelaten.

2. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING REACTIES

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

2.1 Waterschap Brabantse Delta

	Samenvatting	Reactie
a.	Op basis van de waterparagraaf in de toelichting voldoet het plan niet aan de op 1 mei 2009 vastgestelde beleidsregel hydraulische randvoorwaarden (er is uitgegaan van de oude beleidsregel). Conform de hydraulische randvoorwaarden dient bij het lozen van hemelwater van 2000m ² of meer aan verhard oppervlak op oppervlaktewater voldoende retentie te worden aangelegd om een bui T=100 te kunnen bergen. Dit betekent dat er een berging beschikbaar moet zijn van 780m ³ per afwate-	Het college zal de waterparagraaf aanpassen aan de hand van de beleidsregel hydraulische randvoorwaarden, zoals vastgesteld op 1 mei 2009.

	rende verharde hectare. Het hemelwater moet gedoseerd geloosd worden met een maximale afvoer van 1,34l/s per afwaterende verharde hectare.	
b.	Het waterschap verzoekt in de waterparagraaf aandacht te schenken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlopende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.	In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zal worden opgenomen dat geen gebruik zal worden gemaakt van uitlopende bouwmaterialen.
c.	Aan de noord- en oostzijde van de planlocatie is een categorie B oppervlaktewater aanwezig. Verzocht wordt aan de bestemming "Wonen" de functie "water" toe te voegen.	Aan de bestemming "Wonen" zal de functie "water" worden toegevoegd.
d.	Het waterschap wijst er op dat voor werkzaamheden op en/of in de nabijheid van oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen en voor het onttrekken en/of retourneren van grondwater op basis van de Keur een melding of vergunning benodigd kan zijn.	In voorkomend geval zal ten behoeve van grondwateronttrekking rekening worden gehouden met het bepaalde in de Keur.

Conclusie

Het college kan zich vinden in de opmerkingen van het Waterschap Brabantse Delta.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De reactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- de waterparagraaf zal worden aangepast aan de hand van de beleidsregel hydraulische randvoorwaarden d.d. mei 2009;
- in het ontwerp-bestemmingsplan zal worden opgenomen dat geen gebruik zal worden gemaakt van uitlopende bouwmaterialen;
- aan de bestemming "Wonen" zal de functie "water" worden toegevoegd.

3.1 Brandweer Midden- en West-Brabant

	Samenvatting	Reactie
a.	Bereikbaarheid: Woningen moeten in het plangebied tot op een afstand van 40m benaderd kunnen worden met een brandweerauto.	Op basis van de bestaande situatie (de woning wordt gehandhaafd) kan worden geconcludeerd dat aan deze eis wordt voldaan. De bestaande woning, maar ook het (vervangende) bijgebouw, zijn op een afstand ten opzichte van de weg gelegen van minder dan 40m.
b.	Primaire bluswatervoorziening: In het plangebied dient voldoende primair bluswater (brandkranen) aanwezig te zijn. Op	Aangezien het initiatief niet voorziet in nieuwe woningbouw is deze eis niet relevant. Er kan gebruik worden gemaakt van

	maximaal 40m van elke toegang van een woning dient een primaire bluswatervoorziening aanwezig te zijn.	de aanwezige primaire bluswatervoorzieningen. Tevens moet worden opgemerkt dat dergelijke voorzieningen niet geregeld worden in het bestemmingsplan.
c.	Secundaire bluswatervoorziening: In het gebied dient daarnaast binnen 225 meter een secundaire bluswaterput aanwezig te zijn met een capaciteit van 90m ³ /uur. Het open water op de hoek van de Erasstraat en De Roei is geschikt als secundair bluswater en is voldoende voor het gebied/bouwwerk.	De opmerking op dit punt is voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

In het gebied kan voor wat betreft de primaire en secundaire bluswatervoorzieningen gebruik worden gemaakt van de aanwezige voorzieningen. Dergelijke voorzieningen worden echter niet geregeld in het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 Provincie Noord-Brabant

	Samenvatting	Reactie
a.	De Verordening Ruimte bevat onder meer de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Hieronder wordt verstaan dat bij het toestaan van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling zoveel als mogelijk gebruik wordt gemaakt van een locatie waar op grond van het geldende bestemmingsplan al bebouwing is toegestaan. Bij de voorgestelde wijze van bestemmen reikt de bestemming 'Woondoeleinden' aan de Erasstraat 83 aan de noordzijde vrij fors het buitengebied in. De provincie vraagt zich of de bestemming woondoeleinden binnen de vigerende bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' is gelegd en wijst er op dat het vanuit het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik in de rede ligt het bestemmingsvlak ten behoeve van de bestemming 'woondoeleinden' te verkleinen ten opzichte van de vigerende bestemming 'bedrijfsdoeleinden'.	Het bestemmingsplan voorziet in een regeling voor het gehele perceel Erasstraat 83. In algemene zin dient te worden geconcludeerd dat sprake is van stedelijk gebied. Daarnaast moet worden geconcludeerd, dat het perceel Erasstraat 83 in zijn geheel geen deel uitmaakt van het in procedure zijnde bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Loon op Zand. De opmerking van de provincie dat de bestemming wonen zich niet voegt binnen de vigerende bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' is correct en de bestemmingsbegrenzing zal daarop worden aangepast. In het ontwerpbestemmingsplan zal het bouwvlak binnen het bestemmingsvlak 'wonen' kleiner zijn dan het vigerende bestemmingsvlak 'bedrijfsdoeleinden'.
b.	In de Verordening Ruimte is bepaald dat het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning is toegestaan, mits is verzekerd dat overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. In de plantoelichting is aan-	Het uitgangspunt van de gemeente bij de beoordeling van het verzoek is de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het bestaande bedrijfsgebouw reikt vrij ver het achterliggende gebied in. De sanering

	gegeven dat de bedrijfsruimte van 700m² wordt gesloopt en dat er een bijgebouw van 400m² ten behoeve van de woonbestemming voor in de plaats komt. Voor bijgebouwen bij een woonbestemming wordt doorgaans een maatvoering van 80 tot 100m² gehanteerd. Verzocht wordt om nader inzicht.	ervan komt de openheid, het zicht en daarmee ook de kwaliteiten van het achterliggende gebied ten goede. Daarnaast wordt met het initiatief geen afbreuk gedaan aan de voor de Erasstraat karakteristieke doorzichten op het landschap, omdat Erasstraat 83 deel uitmaakt van een bebouwingscluster met een vrij intensieve bebouwingsdichtheid. Door de concentratie van bebouwing wordt, mede vanuit de kwaliteitsverbetering, het initiatief gezien als een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De bebouwing wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied.
--	--	---

Conclusie

Het college deelt de mening van de provincie voor wat betreft de wijze van bestemmen, doch acht een (vervangend) bijgebouw van 400m² vanuit de beschreven ruimtelijke kwaliteitsverbetering acceptabel.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De reactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- het bouwvlak binnen het bestemmingsvlak "Wonen" zal worden verkleind, zodanig dat deze qua omvang geringer zal zijn dan het vigerende bestemmingsvlak "Bedrijfsdoeleinden";
- het resterende perceelsdeel zal daarmee weliswaar de bestemming "Wonen" behouden, echter zonder bebouwingsmogelijkheid.

Voor het overige geeft de reactie geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3 Monumentencommissie gemeente Loon op Zand

	Samenvatting	Reactie
a.	In het bestemmingsplan dient op grond van het bepaalde in het Bro in de toelichting de aanwezige of de te verwachten archeologische- en/of cultuurhistorische waarden te worden beschreven. Hierover is in het voorontwerp enkel een summiere passage opgenomen, waarbij slechts wordt gerefereerd aan de IKAW en de CHW van de provincie Noord-Brabant. De conclusie wordt niet onderbouwd met een bureauonderzoek volgens de KNA 3.2.	Door de gemeente is het voorontwerpplan ter beoordeling voorgelegd aan de externe adviseur op het gebied van de archeologie. De conclusies ten aanzien van de lage archeologische verwachtingswaarde van het plangebied is daarbij onderschreven. Een bureauonderzoek volgens de KNA 3.2 is dan ook niet aan de orde.
b.	Over de mogelijk aanwezige cultuurhistorische waarden wordt in de toelichting niets geschreven noch wordt bij de conclusie en advies het woord cultuurhistorie genoemd. Dat wordt gezien als een omissie, omdat volgens de welstandsnota de locatie is gele-	Over de cultuurhistorische waarden zal een aanvulling van de beschrijving in de toelichting worden opgenomen. Een kritische welstandsbeoordeling is aan de orde bij de toetsing van het bouwplan en is

	gen in een buurtschap, dat als waardevol gebied is gekwalificeerd. Daarop is een kritische welstandsbeoordeling van toepassing.	als zodanig buiten de orde van het bestemmingsplan.
c.	De monumentencommissie heeft het gebied onderzocht en gewaardeerd als een zeer waardevol gebied dat alle kenmerken heeft om te worden aangewezen als een gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Daarom wordt geadviseerd de passage over de cultuurhistorische waarden te laten onderbouwen met kwalitatieve gegevens over de bebouwing op de locatie, de belendende bebouwing en de omgeving.	De regio, waartoe de buurtschap Erasstraat behoort, is van cultuurhistorisch belang vanwege het voor Noord-Brabant unieke slagenlandschap. De verschillende fasen van ontwikkeling van het landschap hebben er toe geleid, dat van het van oudsher aanwezige slagenlandschap nog slechts in het noordelijk deel van Kaatsheuvel herkenbaar is. In het gebied, waarvan de projectlocatie deel uitmaakt, is dit nauwelijks het geval. Van een (verdere) aantasting van cultuurhistorische waarden, die als karakteristiek kunnen worden aangemerkt voor dit deel van Kaatsheuvel, is dan ook geen sprake. Op historische deelfacetten (geografisch, groen en stedenbouw) en evenmin op bouwkunst en zichtrelaties is binnen geldende beleidskaders een aanknopingspunt te vinden, die nopen tot een zodanig vergaande analyse als door de monumentencommissie wordt verondersteld. In de cultuurhistorische inventarisatie Noord-Brabant MIP voor de gemeente Loon op Zand wordt geaccentueerd dat een gebied van bijzondere waarde is gelegen aan de Erasstraat. Het betreft hier meer specifiek het gebied geconcentreerd rond de kerk en het klooster, meer concreet aansluitend aan de huidige stedelijke structuur van Kaatsheuvel. Dit gebied ligt ook verankerd in de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie. Het perceel Erasstraat 83 is aanzienlijk westelijker gelegen en ligt een gebied waarbinnen geen specifieke cultuurhistorische kwaliteiten zijn geduid. Met het voorliggende initiatief is sprake van een (ruimtelijke) kwaliteitsverbetering. Het voert te ver om voor een initiatief, dat strekt tot het saneren van een bedrijfsgebouw en leidt tot ruimtelijke kwaliteitsverbetering een zo uitgebreide analyse op te (laten) stellen. Dat vergt een afzonderlijke afweging op basis van een mogelijk daartoe strekkend voorstel van de monumentencommissie.

Conclusie

Het college onderschrijft de opvatting van de monumentencommissie met betrekking tot het onderdeel archeologie niet. Voor wat betreft het cultuurhistorische aspect wordt de toelichting weliswaar aangevuld, doch wordt geen aanleiding gevonden om te komen tot een onderbouwing van de cultuurhistorische waarden met kwalitatieve gegevens over de bebouwing op de locatie, de belendende bebouwing en de omgeving.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De reactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- in de toelichting zal in de paragraaf 'Archeologie en cultuurhistorie' een aanvulling op de beschrijving van de cultuurhistorische waarden worden opgenomen.

De reactie geeft voor het overige geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.4 N.V. Nederlandse Gasunie

	Samenvatting	Reactie
a.	Het plan is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor de aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing wordt geconcludeerd dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt, waarmee vast staat dat de leiding geen invloed heeft op de planontwikkeling.	De conclusie bevestigt dat er geen sprake is van invloed op de planontwikkeling.

Conclusie

De reactie van de Gasunie bevestigt dat er geen sprake is van invloed op de planontwikkeling.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.