



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN “WONINGEN HORST 3”

VERSLAG VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 7 januari 2014

1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft het voorontwerpbestemmingsplan “Woningen Horst 3” voorbereid. Het plan voorziet in de realisering van twee woningen op het perceel, kadastraal bekend: gemeente Loon op Zand, sectie O, nummer 144, plaatselijk bekend als Horst te Kaatsheuvel. Het betreft het perceel dat ten noorden van Horst 5 is gelegen.

De systematiek van voorliggend bestemmingsplan is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en op het gemeentelijk handboek voor ruimtelijke plannen.

2. GEVOERD OVERLEG

Over het voorontwerpbestemmingsplan “Woningen Horst 3” 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:

Provincie Noord-Brabant
Archeologisch adviseur
Monumentencommissie
N.V. Nederlandse Gasunie

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
a.	Artikel 3.3 van de Verordening ruimte bepaalt onder welke voorwaarden een stedelijke ontwikkeling mogelijk is binnen 'zoekgebied voor verstedelijking'. De provincie is van mening dat de oprichting van twee enkele woningen niet als een 'stedelijke ontwikkeling' in de zin van artikel 1.1 onder 75 van de Verordening ruimte kan worden beschouwd.	In overleg met de provincie wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan een verzoek gedaan tot wijziging van de begrenzing van het stedelijk gebied. Na de herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied valt het plangebied niet meer binnen 'zoekgebied voor verstedelijking'.
b.	In artikel 11.4 van de Verordening is bepaald dat een bestemmingsplan gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen een 'zoekgebied voor verstedelijking' kan voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen onder de daar vermelde voorwaarden. Deze regeling mag geen inbreuk maken op de toepassing van de regeling als bedoeld in artikel 11.2 van de Verordening ruimte (re-	Met de voorgenomen aanpassing van de begrenzing van het stedelijk gebied is geen sprake van toepassing van de ruimte voor ruimte-regeling. De grondexploitatieovereenkomst is niet gebaseerd op de regeling ruimte voor ruimte, maar op de kwaliteitsverbetering landschap.

	gels voor ruimte-voor-ruimte kavels). Het betekent, dat voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteitsverbetering een in financieel opzicht gelijkwaardige tegenprestatie geleverd moet worden, als ware hier sprake van ruimte-voor-ruimte kavels. Bij het onderhavige bestemmingsplan toegevoegde concept grondexploitatieovereenkomst is een voorstel opgenomen voor de bijdrage kwaliteitsverbetering welke, naar het oordeel van de provincie, niet in verhouding staat met de financiële tegenprestatie welke voor een ruimte-voor-ruimte woning wordt gevraagd. Het plan voldoet daarom in dit opzicht niet aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in artikel 11.4 van de Verordening ruimte.	In het kader van de realisatie van het initiatief heeft de gemeente Loon op Zand zich onder voorwaarden bereid verklaard hieraan medewerking te verlenen. Eén van die voorwaarden voorziet er in, dat het initiatief gepaard dient te gaan met een verbetering van de kwaliteit van het landschap. Om daaraan concreet invulling te geven is begin 2012 tussen de initiatiefnemer en de gemeente een overeenkomst afgesloten en ondertekend. Op basis van de toen bekende methode zijn gemeente en initiatiefnemer overeen gekomen dat ten behoeve van het project een bijdrage in het landschapsfonds zal worden gestort. De hoogte hiervan is destijds gebaseerd en bepaald op 1% van de grondwaarde. Vanwege het bindende karakter van de overeenkomst is daarmee de ruimtelijke kwaliteitsverbetering zeker gesteld.
c.	In artikel 3.1 lid 4 van de Verordening ruimte is bepaald, dat het college van burgemeester en wethouders Gedeputeerde Staten (GS) kan verzoeken om de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied te wijzigen in geval van een beperkte afronding van een bestaand stedelijk gebied die tot een logische stedenbouwkundige opzet leidt waarbij artikel 2.2 op overeenkomstige wijze van toepassing is op het desbetreffende bestemmingsplan.	Het college van burgemeester en wethouders van Loon op Zand zal bij Gedeputeerde Staten (GS) het verzoek doen om de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied te wijzigen voor het betreffende plangebied.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt een verantwoording opgenomen voor de wijziging van het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast wordt op de verbeelding een aanduiding toegevoegd voor bestaand stedelijk gebied.

3.2 Reactie Archeologisch adviseur

	Samenvatting	Reactie
a.	Voor het plangebied is sprake van een hoge archeologische verwachting. Om dit verder te onderzoeken is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de archeologische verwachting naar 'laag' kan worden bijgesteld en dat er geen beperkingen zijn voor de voorgenomen ontwikkelingen. Het plan is daardoor akkoord met betrekking tot het aspect archeologie.	De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3 Reactie Monumentencommissie

	Samenvatting	Reactie
a.	De commissie heeft kennis genomen van het voorontwerpbestemmingsplan en de bijlagen, waaronder de Toelichting en het Selectieadvies Archeologische Monumentenzorg. Gelet hierop adviseert de commissie positief om de procedure te vervolgen.	De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.4 Reactie N.V. Nederlandse Gasunie

	Samenvatting	Reactie
b.	Het plan is door de Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor de aardgastransportleidingen. Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.	De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.