



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN GASTHUISSTRAAT 77

VERSLAG VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 22 januari 2013.

1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Gasthuisstraat 77" voorbereid. Het plangebied ligt op de hoek Gasthuisstraat 77 en Julianastraat te Kaatsheuvel. De woningen zijn zowel georiënteerd op de Gasthuisstraat als op de Julianastraat. Met het voorontwerpbestemmingsplan wordt een planologische basis gelegd voor het realiseren van 7 grondgebonden woningen. De systematiek van voorliggend bestemmingsplan is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en op het gemeentelijk handboek voor ruimtelijke plannen.

2. GEVOERD OVERLEG

Over het voorontwerpbestemmingsplan "Gasthuisstraat 77" 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
Waterschap Brabantse Delta
Tennet
N.V. Nederlandse Gasunie
Enexis B.V.
Archeologisch adviseur
Monumentencommissie

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.	De provincie heeft zich beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Op basis van de overlegde gegevens wordt geconstateerd dat de provinciale belangen goed geborgd zijn.	De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 Reactie Waterschap Brabantse Delta

a.	Het Waterschap Brabantse Delta geeft aan dat de belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap naar wens zijn opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan en zij geeft daarom een positief wateradvies. Verder merkt het Waterschap nog op dat voor het onttrekken en of retourneren van grondwater op basis van de Keur een melding of vergunning benodigd kan zijn.	De reactie is voor kennisgeving aangenomen.
----	---	---

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3 Reactie Tennet

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a.	Tennet deelt in haar reactie mee dat zij in het plangebied noch 110 kV-, 150 kV-, 220 kV-, 380 kV-ondergrondse hoogspanningskabels, noch 110 kV-, 150 kV, 220 kV-, 380 kV-bovengrondse hoogspanningslijnen heeft.	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

a.	Het plan is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het plangebied valt buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen leiding. 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.

3.4 Reactie Enexis B.V.

a.	Enexis deelt in haar reactie mee dat het plan voor hen geen gevolgen heeft.	De reactie is voor kennisgeving aangenomen.
----	---	---

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.5 Reactie Archeologisch adviseur

a.	Stefan Molenaar (adviseur namens de gemeente) merkt op dat er over het archeologisch onderzoek veel contact is geweest met de ontwikkelaar. In de toelichting van het bestemmingsplan is het onderdeel archeologie goed verwoord. In de verbeelding heeft een zone aan de voorkant een dubbelbestemming Waarde Archeologie. In de regels is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen van 100 m ² . Volgens hem is dat te groot omdat de zone met dubbelbestemming archeologie al kleiner is dan 100 m ² . Hij stelt voor om een afwijkingsmogelijkheid op te nemen voor ingrepen ondieper dan 30 cm en of kleiner dan 50 m ² .	Naar aanleiding van deze reactie zal artikel 5 "Waarde-Archeologie": 5.2.c en 5.5.2b: worden aangepast, 100 m ² wordt 50 m ² .
----	--	--

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.6 Reactie Monumentencommissie

a.	De monumentencommissie adviseert rekening te houden met het uitgebrachte selectieadvies	Uiteraard zal in de vervolgprocedure rekening worden gehouden met het uitgebrachte selectieadvies.
b.	De monumentencommissie wil dat de cultuurhistorische waarden van de huidige boerderij worden geborgd.	De initiatiefnemer van het plan heeft aangegeven de historie van het pand vast te laten leggen middels een bouwhistorisch onderzoek. Het onderzoek is gericht op het fotograferen, documenteren en beschrijven van historisch waardevolle onderdelen van het pand. Het onderzoek zal plaatsvinden overeenkomstig de richtlijnen bouwhistorisch onderzoek van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, waarbij uitdrukkelijk wordt vermeld dat het gaat om een globale verkenning en niet om een uitputtende beschrijving.
c.	Eerder heeft de commissie gepleit voor het introduceren van het begrip Loons Planologisch Erfgoed (bebouwing die niet als monument is aangewezen).	Er is inderdaad onderzocht om deze categorie bebouwing met beschrijving op te nemen in het bestemmingsplan. Conclusie van de ambtelijke organisatie was dat het bestemmingsplan hiervoor niet de aangewezen plaats is. De monumentenlijst is hiervoor het

		geëigende instrument en het college bepaalt welke gebouwen daarop komen.
d.	De monumentencommissie merkt op dat de waardestelling van het huidige plan in de toelichting van het bestemmingsplan gericht is op sloop en niet op het in beeld brengen van de mogelijk aanwezige cultuurhistorische waarden van het pand.	Zie voor onze reactie onder punt 3.6 b. Opgemerkt wordt nog dat reeds op 10 november 2008 een sloopvergunning voor de gehele bestaande bebouwing is verleend. Dit is dan ook een gepasseerd station.
e.	De monumentencommissie stelt dat de voorgestelde verkaveling en bouwhoogten geenszins de huidige situatie respecteren, omdat sprake is van een verdichting en de cultuurhistorische waarde van de uitstraling van het pand teniet worden gedaan.	Met de voorgestelde nieuwbouw wordt inderdaad niet gerefereerd aan de vormgeving en uitstraling van de huidige boerderij. Wij achten het echter niet noodzakelijk om ons bij herontwikkeling van het perceel hiertoe te beperken. Daarbij zijn de ruimtelijke mogelijkheden hiervoor beperkt. Er zou gedacht moeten worden aan een vrijstaande woning aan de Gasthuisstraat en aaneengebouwde woningen (refererend aan de schuur) aan de Julianastraat. Op deze wijze ontstaan er problemen met de situering van rooilijnen, tuinen, parkeerplaatsen. Daarnaast is de flexibiliteit van een dergelijk voorstel erg beperkt. Uitgaande van ruimere mogelijkheden om te komen tot woningbouw achten wij het daarentegen wel van belang om de cultuurhistorische waarden en verschijningsvorm van de bebouwing aan de Gasthuisstraat te respecteren. Deze straat wordt gekarakteriseerd door een zeer gevarieerd bebouwingsbeeld, waarin bebouwingselementen uit zeer diverse bouwperiodes en met diverse verschijningsvormen voorkomen. De kleinschalige ontwikkeling in het plangebied draagt bij aan dit gevarieerde karakter zonder te overheersen. Het nieuwe bouwvolume past in de ritmiek van voorgevelrooilijnen en bij de reeds voorkomende goot- en bouwhoogtes in de straat. Ook voor de bouwvolumes aan de Julianastraat geldt dat door de keuze voor twee-onder-één-kap woningen sprake is van een logische aanvulling op het bestaande bebouwingsbeeld. Overigens heeft bij de totstandkoming van het bouwplan uitvoerig overleg plaatsgevonden met de welstandscommissie. Met de goedkeuring van welstand op het bouwplan kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een zorgvuldige inpassing in het bebouwingsbeeld van de Gasthuisstraat en de Julianastraat.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.