



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN LANDGOED SANDTSTAETE 2010

VERSLAG VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 6 juni 2011

1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft het voorontwerpbestemmingsplan “Landgoed Sandtstaete 2010” voorbereid. Het bestemmingsplan betreft het plangebied ten zuiden van de dorpskern van Loon op Zand, tussen de Kasteellaan en Moleneind. Met het bestemmingsplan wordt een planologische basis gelegd voor het realiseren van een nieuw landgoed met een oppervlakte van ca. 15 hectare, waarvan minimaal 7,5 hectare landbouwgrond wordt omgevormd naar natuur en waarop 3 woningen (1 rentmeesterswoning en 2 landhuizen) worden gebouwd. 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 “Landgoed Sandtstaete 2010” 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:

VROM-Inspectie
Provincie Noord-Brabant
Waterschap De Dommel
Waterschap Brabantse Delta
N.V. Nederlandse Gasunie
Brandweer Midden- en West Brabant
Enexis B.V.
Tennet
Monumentencommissie

3. 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.

3.1 Reactie VROM-Inspectie

	Samenvatting	Reactie
	Het plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijke Beleid	De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 Reactie Provincie Noord-Brabant

a	Het plan voldoet niet volledig aan de voorwaarden zoals opgenomen in lid 2 en 3 van artikel 11.5 Verordening Ruimte omdat: er is geen sprake van een aaneengesloten	- Op de verbeelding wordt aangegeven dat 1
---	--	--

b	geheel van het landgoed met de opname van 2 afzonderlijke bosgebiedjes. Er kunnen geen 3 maar slechts 2 wooneenheden worden gerealiseerd; in het plan wordt onvoldoende of geen invulling gegeven aan de meerwaarde voor cultuurhistorie, recreatie en water;	bosgebiedje aansluit bij het landgoed middels een pad. Hiermee wordt aan de eis van een aaneengesloten gebied van minimaal 15 ha voldaan. In de bij het plan behorende rapporten wordt opgenomen dat er sprake is van een aaneengesloten gebied van minimaal 15 ha en dat een perceeltje bos, dat wel onderdeel uitmaakt van het landgoed, los ligt. - Na overleg met de provincie bleek dat men het bij het plan behorend inrichtings- en beheerplan en beeldkwaliteitsplan niet had ingezien. Nadat dit wel was gebeurd, kwamen tot de conclusie dat er voldoende invulling is gegeven aan meerwaarde voor cultuurhistorie, recreatie en water. - Na inzage van het bij het plan behorend inrichtingsplan, beheerplan en beeldkwaliteitsplan en de anterieure overeenkomst kwam de provincie tot de conclusie dat de duurzame instandhouding van het plan was veiliggesteld. Op een aparte kaart wordt aangegeven waar de wandelpaden lopen. Er zal nog overleg plaatsvinden over een betere openstelling van het landgoed.
c	de duurzame instandhouding van het landschap is niet veiliggesteld vanwege het ontbreken van een anterieure overeenkomst en een duurzaam beheerplan. Na alle bij het bestemmingsplan behorende rapporten te hebben ingezien, is de provincie in principe akkoord met het plan. Wel dient de openbaarheid van het landgoed goed te worden geregeld.	

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3 Reactie Waterschap De Dommel

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a	De vijf in paragraaf 5.6.2 opgenomen thema's zijn niet afkomstig uit ons waterbeheerplan. Verzocht wordt de thema's uit het derde waterbeheerplan "Krachtig water" op te nemen.	De verdere uitwerking van de benodigde infiltratie/bergingvoorziening zal worden verwerkt in het ontwerpbestemmingplan. Ook de overige gemaakte opmerkingen zullen worden verwerkt.
b	In paragraaf 5.6 een korte uiteenzetting opnemen van de beleidsnotitie "ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk".	
c	In paragraaf 5.6.5 wordt gesproken over 40 mm berging. De benodigde berging dient te worden bepaald met behulp van de HNO-tool.	
d	In paragraaf 5.6.5 wordt aangegeven dat het hemelwater wordt afgevoerd naar de	

e	schouwsloot. Dit is geen optie, deze watergang heeft afvoerende functie en er is dus geen mogelijkheid om hemelwater te bergen. Onderzoeken mogelijkheden voor berging op eigen terrein en verder uitwerken in plan. Noodoverloop vanuit bergingsvoorzieningen naar schouwsloot voor een T-100 situatie kan wel worden gerealiseerd. In paragraaf 5.6.5 opnemen dat er bij bouw van drie nieuwe woningen geen gebruik wordt gemaakt van uitlogende materialen. Er dient een infiltratie/bergingsvoorziening te worden gerealiseerd. Met inachtneming van de gemaakte opmerkingen wordt een positief wateradvies gegeven	
---	---	--

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.4 Waterschap Brabantse Delta

a	Omdat er geloozd wordt op een categorie A watergang van de Brabantse Delta dient tevens het beleid van het waterschap Brabantse Delta te worden opgenomen in de waterparagraaf. Specifiek wordt gewezen op de beleidsregel hydraulische randvoorwaarden. Aangezien het verhard oppervlak toeneemt met 1.500 m² is er conform beleid waterschap geen retentievoorziening vereist. Indien in toekomst verhard oppervlak toeneemt, is er alsnog een retentievoorziening nodig.	De gemaakte opmerkingen zullen in het ontwerp bestemmingsplan worden verwerkt.
b	In paragraaf 5.6.4 wordt aangegeven dat planlocatie aan noordzijde gedeeltelijk wordt begrensd door waterloop en dat dit een “overige waterloop” betreft. Dit betreft echter een categorie A waterloop. Dit moet worden aangepast in de waterparagraaf.	
c	In waterparagraaf dient aandacht te worden geschonken aan het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het achterwege laten van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Stoffen hopen zich op in water(bodem)systeem en hebben hierdoor zeer nadelige invloed op	

	water(bodem)kwaliteit en ecologie. Overige opmerking. Voor werkzaamheden op en of in de nabijheid van oppervlaktelichamen en voor het onttrekken en of retourneren van grondwater kan op basis van de Keur of een melding of vergunning benodigd zijn. Met inachtneming van de gemaakte opmerkingen wordt een positief wateradvies gegeven.	
--	---	--

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.5 Brandweer Midden en West Brabant

a.	<i>Bereikbaarheid:</i> Woningen moeten in het plangebied tot op een afstand van 40 meter benaderd kunnen worden met een brandweerauto. Geadviseerd wordt om elk bouwwerk een eigen brandweeringang te laten hebben. De oprijlaan, die naar de percelen leidt, moet geschikt zijn voor het bereiden en opstellen van een blusvoertuig.	Op basis van de stedenbouwkundige inrichting is te concluderen dat we aan deze eis voldoen. Het gaat hier uitsluitend om woningen en de afstand is nergens groter dan 40 meter tot aan de weg
b.	<i>Primaire bluswatervoorziening:</i> In het plangebied dient voldoende primair bluswater (brandkranen) aanwezig te zijn. Op maximaal 40 meter van een door de brandweer te gebruiken toegang van een gebouw dient een ondergrondse brandkraan aanwezig te zijn. De capaciteit van de brandkraan dient minimaal 60 m³/uur bij gelijktijdig gebruik van twee brandkranen te zijn.	Deze voorzieningen worden niet geregeld in het bestemmingsplan maar bij het definitieve inrichtingsplan zal rekening worden gehouden met voldoende primaire bluswatervoorzieningen. Ook zal daarbij rekening worden gehouden met een capaciteit van 60 m³ / per uur bij het gelijktijdig gebruik van twee brandkranen en de andere technische- en ontwerpen die in de reactie beschreven zijn.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.6 N.V. Nederlandse Gasunie

	In de toelichting wordt in hoofdstuk 6.2 "overige transportleidingen" aangegeven dat de aardgastransportleiding van Northern Petroleum Nederland een beschermingszone heeft van 4 meter ter weerszijden van de leiding. De leiding heeft een belemmeringenstrook (beschermingszone) van 5 meter ter weers-	In de toelichting en op de verbeelding wordt dit aangepast.
--	---	--

	zijden van de leiding.	
--	------------------------	--

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.7 Enexis B.V.

	Enexis deelt in haar reactie mee dat zij geen bezwaar heeft tegen dit plan.	De reactie is voor kennisgeving aangenomen.
--	---	---

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.8 Tennet

	Tennet deelt in haar reactie mee dat zij in het plangebied geen 110 kV-, 150 kV-, 220 kV-, 380 kV-ondergrondse hoogspanningslijnen, 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.

3.9 Monumentencommissie

	Er is in het plan aandacht besteed aan de cultuurhistorie en archeologie. Geadviseerd wordt om in het plan te regelen dat de openheid van het gebied met zichtlijnen gewaarborgd blijft, dat er geen erfafscheidingen gebouwd mogen worden hoger dan 1 meter en dat de architectuur en bouw-massa vna de op te richten bebouwing wordt afgestemd op de omgeving.	De reactie is voor kennisgeving aangenomen.
--	---	---

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.