



gemeente Loon op Zand

## **Bestemmingsplan “DUIKSEHOEF 1A, 2012”**

**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 de realisatie van een woon-, logeer- en dagbestedingshuis voor kinderen en volwassenen met een verstandelijke beperking is het wettelijke vooroverleg op basis van artikel 3.1.1 Bro gevoerd. Burgemeester en wethouders hebben het voorontwerpplan "Duiksehoef 1a, 2013" voorbereid. Dit bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van een woon-, logeer- en dagbestedingshuis voor kinderen en volwassenen met een verstandelijke beperking aan de Duiksehoef 1a te Loon op Zand.

### 1. GEVOERD OVERLEG

Over het voorontwerp-bestemmingsplan "Duiksehoef 1a, 2012" 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:

<b>Naam en adres</b>
Tennet
Brandweer Midden- en West-Brabant
Monumentencommissie gemeente Loon op Zand
Archeologisch adviseur gemeente Loon op Zand
Gasunie
Provincie Noord-Brabant
Waterschap Brabantse Delta

Tennet, de Brandweer Midden- en West-Brabant, de Gasunie, en het Waterschap Brabantse Delta 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 Monumentencommissie gemeente Loon op Zand

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	Een passage over cultuurhistorische waarden ontbreekt in de ruimtelijke onderbouwing. In het gebied, waar dit voorontwerp-bestemmingsplan over gaat, komen naar de opvatting van de monumentencommissie geen belangrijke cultuurhistorische waarden in de bebouwing en de omgeving voor, reden waarom wordt geadviseerd een passage /zinsnede over de cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke onderbouwing op te nemen.	Over de cultuurhistorische waarden zal een aanvulling van de beschrijving in de toelichting worden opgenomen.

### **Conclusie**

Het college onderschrijft de opvatting van de monumentencommissie met betrekking tot het opnemen van een passage over de cultuurhistorische waarden.

### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

De reactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan: in de toelichting zal in de paragraaf 'Archeologie en cultuurhistorie' een korte passage over de cultuurhistorische waarden worden opgenomen.

## **2.2 Archeologisch adviseur**

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	<p>De archeologische verwachting voor het plangebied is beperkt tot het zuidoostelijke deel. Deze verwachting is gebaseerd op de verwachtingskaart onder het bestemmingsplan Buitengebied. Deze verwachtingskaart is echter grof van schaal. Op de onlangs opgestelde verwachtingskaart van de gemeente Loon op Zand heeft het plangebied een afwijkend verwachtingspatroon.</p> <p>De geplande nieuwbouw ligt grotendeels binnen de reeds bebouwde vlakken en het is dus wel mogelijk dat de bodem al dermate sterk verstoord is door die bestaande bouw dat archeologische waarden reeds verstoord zijn. Op een gedetailleerde bodemkaart wordt ook aangegeven dat het perceel voor een groot deel is vergraven. Door in het voorontwerp nadere informatie op te nemen over de bestaande bodemverstoring kan beter onderbouwd worden of archeologisch onderzoek noodzakelijk is.</p>	<p>De geactualiseerde verwachtingskaart zal worden verwerkt in de plantoelichting. In de toelichting zal een korte beschrijving van de bodemverstoring worden opgenomen, waarmee wordt onderbouwd dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.</p>
b.	<p>Indien tijdens de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, is men wettelijk verplicht deze te melden aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).</p>	<p>Deze verplichting zal in de plantoelichting worden opgenomen.</p>

### **Conclusie**

Het college deelt de mening van de archeologisch adviseur over de actualiteit van de verwachtingskaart en de noodzaak om aan de hand van een beschrijving van de bodemverstoring te onderbouwen of een archeologisch onderzoek al dan niet noodzakelijk is.

### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

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

#### **Voorontwerp-bestemmingsplan "Duiksehoef 1a, 2012" - Verslag vooroverleg**

- de geactualiseerde verwachtingskaart zal worden verwerkt in de plantoelichting;
- in de toelichting zal een korte beschrijving van de bodemverstoring worden opgenomen, waarmee wordt onderbouwd dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.;
- de verplichting om, indien tijdens de werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, deze te melden aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) wordt in de plantoelichting verwerkt.

## 2.3 Provincie Noord-Brabant

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
b.	<p>In de plantoelichting is opgemerkt dat het plan wordt voorzien van een erfbeplantingsplan en dat de uitvoering hiervan wordt zeker gesteld in een anterieure overeenkomst. Het plan geeft echter nog onvoldoende inzicht in de wijze waarop hieraan invulling wordt gegeven. Tevens is onvoldoende onderbouwd in hoeverre met de voorgestelde ruimtelijke kwaliteitsverbetering de afspraken worden nageleefd betreffende “Kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant”, welke in regionaal verband gemaakt zijn.</p> <p>Dit aspect dient in de plantoelichting nader te worden onderbouwd.</p> <p>Tevens wijst de provincie er op, dat deze ruimtelijke kwaliteitsverbetering planologisch en/of juridisch moeten worden zeker gesteld in een anterieure overeenkomst.</p>	<p>Inmiddels is sprake van een ondertekende anterieure overeenkomst met een bindend karakter. Daarmee is de uitvoering in voldoende mate veilig gesteld.</p> <p>De toelichting zal op dit onderdeel worden uitgebreid.</p> <p>Met het afsluiten van de overeenkomst is de kwaliteitsverbetering zeker gesteld.</p>
b.	<p>In artikel 3.3.2 is een regeling opgenomen welke voorziet in vergroting van de bebouwde oppervlakte met 15%. In die regeling wordt de voorwaarde gemist om daarbij invulling te geven aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.</p>	<p>De planregels zullen hierop worden aangepast.</p>

### **Conclusie**

Het college constateert dat met het afsluiten van de anterieure overeenkomst de uitvoering van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering in voldoende mate is veilig gesteld. Het college deelt de opvatting van de provincie dat de toelichting en de regels op het aspect ‘ruimtelijke kwaliteitsverbetering’ dienen te worden aangevuld.

### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

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

- in de plantoelichting zal verder worden onderbouwd in hoeverre met de voorgestelde ruimtelijke kwaliteitsverbetering de afspraken worden nageleefd betreffende “Kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant”;
- aan artikel 3.3.2 van de planregels zal een voorwaarde worden toegevoegd om invulling te geven aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

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