



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN “SWEENSSTRAAT-WEST FASE 1 EN 2”

NOTA ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 24 september 2015.

1. INLEIDING

Het ontwerp bestemmingsplan "Sweensstraat-West fase 1 en 2" met de daarbij behorende stukken heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van donderdag 2 april 2015 tot en met woensdag 13 mei 2015 voor iedereen ter visie gelegen. Tijdens deze termijn was het voor iedereen mogelijk om mondeling of schriftelijk een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Ontvangen zienswijzen

Van 8 (rechts)personen zijn in totaal 8 zienswijzen ontvangen aan zowel het college als de raad. Alle ingediende zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen. Alle ontvangen reacties worden daarom inhoudelijk behandeld.

2.2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

In de onderstaande tabellen zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en wordt een reactie op de zienswijzen gegeven. Vervolgens is de conclusie aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

2.2.1 Indiener 1

	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
a.	Indieners vragen zich af waarom de noordelijke ontsluitingsweg zo dicht bij de woningen van de Sweensstraat komt. De bewoners zitten aan de voorzijde immers al aan een rondweg. Indieners vrezen ook voor meer geluidsoverlast als de noordelijke ontsluitingsweg wordt gerealiseerd. Daarnaast willen zij graag weten of het mogelijk is de ontsluitingsweg aan het zicht te onttrekken door middel van bijvoorbeeld een wal. Indieners vragen zich tevens af waarom de noordelijke ontsluiting niet is gelegen in het verlengde van de zichtlijn.	<p>Ten eerste kan worden aangegeven dat het noodzakelijk is om een ontsluitingsweg naar het noorden, in de richting van de Rechtvaart, aan te leggen. De omvang van het toekomstige woongebied is namelijk zodanig groot dat het verkeer op meer dan één omliggende weg dient te worden aangesloten. Vanwege het karakter van de Erasstraat leent deze straat zich niet voor een ontsluiting. De Sweensstraat en de Rechtvaart lenen zich uit verkeerskundig oogpunt wel voor aanleg van een ontsluiting.</p> <p>Aan de noordzijde van het plangebied zijn relatief weinig mogelijkheden om een noordelijke ontsluitingsweg op de Rechtvaart aan te takken vanwege het lintbebouwde karakter van de Rechtvaart. Tussen nrs. 3a en 5 is er voldoende ruimte om een ontsluiting aan te leggen. Midden in deze ruimte is de bebouwing van Rechtvaart 4 gelegen. Het is gewenst deze bebouwing te behouden. Dit laat nog twee mogelijkheden voor de aantakking van de ontsluitingsweg op de Rechtvaart over. De mogelijkheid ten westen van Rechtvaart 4 valt af vanwege de ligging van een</p>

		<p>bocht in de weg op deze locatie. Een ontsluiting in een bocht is niet verkeersveilig. Bovendien worden op deze plek twee woningen gerealiseerd op grond van het bestemmingsplan "Woningen Rechtvaart ong.". De mogelijkheid ten oosten van de voornoemde bebouwing resteert vervolgens. Om het woongebied vervolgens efficiënt te ontsluiten is gekozen voor een ontsluitingsweg met een zo veel mogelijk recht verloop. Als gevolg van deze keuzes verloopt de noordelijke ontsluitingsweg langs de percelen aan de Sweensstraat. De ontsluitingsweg is om voornoemde redenen niet gelegen in het verlengde van de zichtlijn.</p> <p>De nieuwe ontsluitingsweg krijgt een snelheidsregime van 30 km/u. Ten aanzien van de wens om een wal aan te leggen tussen de ontsluitingsweg en de woningen aan de Sweensstraat kan worden aangegeven dat de aanleg van een wal niet aan de orde is.</p>
b.	<p>Tussen de toekomstige noordelijke ontsluitingsweg en de Sweensstraat komen woningen (fase 2). Indieners vinden dit niet logisch omdat het uitzicht van de bewoners aan de Sweensstraat hierdoor wordt weggenomen en omdat het een smalle strook betreft tussen twee ontsluitingswegen. Indieners zouden graag willen weten waarom hier toch woningen worden voorzien.</p>	<p>Aan het vormgeven van het woongebied hebben een aantal uitgangspunten ten grondslag gelegen. Een eerste uitgangspunt wordt gevormd door de wens om Kaatsheuvel uit te breiden op de plaats waar zo min mogelijk landschappelijke en andere waarden worden geschaad. Een uitbreiding aan de westzijde is het meest aannemelijk, vanwege de ligging van de Efteling aan de zuidzijde en de Loonse en Drunense Duinen aan de oostzijde. Ook aan de noordzijde zijn geen (grootschalige) uitbreidingsmogelijkheden. Nu de uitbreidingsrichting van Kaatsheuvel is bepaald geldt het tweede uitgangspunt, namelijk dat van 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Dit principe houdt in dat zo min mogelijk nieuw (stedelijk) beslag op de ruimte wordt gelegd. Het gevrijwaard laten van gronden van bebouwing, waarbij deze gronden zijn gelegen tussen bestaande en nieuwe stedelijke gebieden, draagt niet bij aan een zorgvuldig gebruik van de ruimte. Op deze wijze zou namelijk een groter beslag op het landschap worden gelegd dan noodzakelijk. Het belang van een zorgvuldig gebruik van de ruimte weegt hierbij zwaarder dan het belang van uitzicht. Het is inmiddels vaste jurisprudentie van de Raad van State dat er</p>

		in een dichtbevolkt land als Nederland geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht (o.m. ABRvS 16 oktober 2013, 2012304029/1/R4, r.o. 5.3). Als derde uitgangspunt is vervolgens de milieuruimte beschouwd. De nieuwe woningen en wegen komen op voldoende afstand van de bestaande woningen, zodat er geen hindersituaties ontstaan.
c.	Indieners geven aan dat het riool (bij hevige regenbuien) niet naar behoren functioneert. Indieners spreken de zorg uit voor het verergeren van deze situatie als er groen verdwijnt en hier woningen voor in de plaats komen. Geoperd wordt om alhier wadi's te creëren.	De gemeente Loon op Zand heeft de waterhuishoudkundige situatie voor dit deel van Kaatsheuvel goed in beeld. Binnen de mogelijkheden van de gemeente worden de komende jaren de noodzakelijke maatregelen getroffen om de water- en riooloverlast te beperken. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van Sweensstraat-West is dat de complete water- en rioleringsopgave van het plan Sweensstraat-West binnen het plangebied wordt opgelost. Hiertoe is een waterhuishoudkundig plan opgesteld, dit plan is toegevoegd in de bijlagen. Uit het plan blijkt dat de gehele wateropgave binnen het plangebied kan worden opgelost, óók in T=100 situaties. In het plangebied worden wadi's aangelegd en extra waterberging in de vorm van oppervlaktewater en overloopgebieden.
d.	Indieners zouden graag zien dat de wijzigingsbevoegdheid aan de noordzijde van het plangebied niet wordt opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan omdat de hier mogelijk op te richten woningen inbreuk maken op hun uitzicht, rust en ruimte.	De wijzigingsbevoegdheid aan de noordzijde van het plangebied is opgenomen om binnen de planperiode de realisatie van 50 woningen mogelijk te maken. Het realiseren van deze woningen, aansluitende bij de bestaande woningbehoefte, heeft zwaarder gewogen in de belangenafweging dan het uitzicht, de rust en de ruimte van de bewoners van de woningen aan de Sweensstraat. Zoals aangegeven onder de beantwoording van indiener 1 onder b acht de Raad van State deze afweging niet onredelijk.
e.	Indieners vragen zich af waarom er gekozen wordt voor een uitbreidingsplan, terwijl er in het bestaand stedelijk gebied van Kaatsheuvel nog terreinen braak liggen.	In de Structuurvisie Loon op Zand 2030, waarin het ruimtelijke beleid van de gemeente is vastgelegd, is aangegeven dat de gemeente het van belang acht dat de uitstraling van landelijke gemeente wordt behouden. Om deze reden dient er eerst zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied te worden gebouwd. Pas als is gebleken dat de woningbehoefte niet geheel binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden opvangen, mag voor uitbreiding worden geko-

		<p>zen. Op dit moment overstijgt de woningbehoefte het aantal locaties dat kan worden benut om woningen te bouwen. Ook voorziet Sweensstraat-West in een woonmilieu dat vanwege de lage woningdichtheden niet in het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Om die reden kiest de gemeente voor uitbreiding van Kaatsheuvel. Dat de gemeente nu kiest voor uitbreiding houdt niet in dat de inbreidingslocaties niet worden benut. Ook voor deze locaties worden en zijn plannen gemaakt, dit is verantwoord in de paragraaf in de toelichting over de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor een verdere beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van indiener 4 onder c.</p>
--	--	--

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot de aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.2 Indiener 2

	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
a.	<p>Indiener constateert dat het in de vooroverlegreactie gegeven advies om géén schuine stedenbouwkundige assen in het plangebied toe te staan niet is overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Indiener geeft opnieuw het advies mee om rekening te houden met de historische verkaveling van het gebied en hier zeker aan de randen van het plangebied rekening mee te houden. Indiener is van mening dat hier uitsluitend vanwege zwaarwegende belangen van af mag worden geweken.</p>	<p>Zoals indiener terecht constateert zijn de adviezen zoals gegeven in de vooroverlegreactie grotendeels overgenomen. Het voorkómen van 'schuine assen' in het woongebied hebben wij niet overgenomen, omdat er zwaarder wegende belangen zijn (onder meer ligging rioolpersleiding en zichtlijn op klooster) die het hanteren van 'schuine assen' rechtvaardigen. Dat het historische verkavelingspatroon wel een belangrijke onderlegger vormt voor het uiteindelijke stedenbouwkundige ontwerp voor het woongebied blijkt wel uit het Masterplan Sweensstraat-West. Op pagina 11 van het masterplan is dit als één van de hoofduitgangspunten genoemd voor het ontwerp. Aan de randen van het woongebied kan, gelet op de afwezigheid aldaar van zwaarder wegende belangen, zeker recht worden gedaan aan de historische verkavelingsstructuur.</p>
b.	<p>Indiener geeft aan dat de 'woningwetwoningen' aan de Sweensstraat een historische waarde vertegenwoordigen. Indiener betreurt het als</p>	<p>De gemeente vindt de 'woningwetwoningen' zeker van belang, ondanks dat ze geen formele beschermde status hebben. De sloop</p>

	<p>deze woningen worden gesloopt, ondanks dat deze woningen geen beschermde status hebben. Indien sloop noodzakelijk is voor de aanleg van het woongebied, dan wordt geadviseerd om de nieuwe toegang tot de wijk niet tegenover de Berndijksestraat te leggen. Daarnaast kan in het stedenbouwkundige plan rekening worden gehouden met de contouren van de huidige bouwblokjes.</p>	<p>van een aantal van de woningen is echter noodzakelijk ten behoeve van het realiseren van een goede ontsluiting van het woongebied. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is het namelijk wenselijk om niet nog een extra T-splitsing te realiseren. Ten aanzien van de contouren van de huidige bouwblokjes kan aangegeven worden dat deze geen onderdeel uitmaken van het plangebied.</p> <p>In overleg met partijen bestaan er voorstellen om bijvoorbeeld de eerste steen van deze woningen een plek te geven in het plangebied Sweensstraat-West. Wanneer over wordt gegaan tot sloop van de woningen, wordt in overleg met de eigenaar nader beschouwd of documentatie noodzakelijk is en in welke vorm dit dan kan plaatsvinden. De gemeente en Casade hebben hierin een belangrijke rol.</p>
--	---	--

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot de aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.3 Indiener 3

	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
a.	<p>Indiener geeft aan bezwaar te hebben tegen het dempen en verleggen van de waterloop achter zijn perceel in verband met wateroverlast ten tijde van zware regenval en het hoogteverschil tussen gronden van indiener en gronden van de gemeente.</p> <p>Indiener zou graag zien dat een nabijgelegen groenstrook wordt doorgetrokken tot hun perceel.</p>	<p>De waterhuishoudkundige situatie in het plangebied is uitgebreid onderzocht. Deze situatie is weergegeven in het waterhuishoudkundige plan dat is bijgesloten in de bijlagen bij de toelichting. Op basis van een analyse van de bestaande situatie is het toekomstige watersysteem ontworpen. Daarbij is geen rekening gehouden met het behoud van deze waterloop. De gemeente wil echter tegemoetkomen aan de wensen van de bewoners aan de Erasstraat en besluit de bedoelde waterloop te behouden. Zie ook bij de beantwoording van de zienswijze van indiener 5 onder b. Het nieuwe watersysteem voor het woongebied leidt niet tot een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie op het perceel van indiener.</p>

		<p>Het is overigens vaste jurisprudentie van de Raad van State dat waterhuishouding een kwestie van uitvoering betreft. Uitvoeringsaspecten kunnen niet in deze procedure niet aan de orde komen (o.m. ABRvS 2 oktober 2013, 201211189/1/R1 r.o. 11.1). Daarnaast is niet aannemelijk gemaakt dat op voorhand vaststaat dat de realisering van het plan leidt tot een dusdanige wateroverlast dat dit nadrukkelijk in de planvorming had moeten worden meegewogen.</p> <p>De groenstrook achter het perceel Erasstraat 7 is bedoeld voor de mogelijke aanwezigheid van (de) steenuil(en). Dit laat onverlet dat groen binnen de bestemming 'Woongebied' mogelijk is.</p>
b.	<p>Indiener zou graag willen weten hoe ver de bebouwing op nabijgelegen gronden mag komen in verband met zijn privacy en de mogelijke hinder van paarden / pony's die er lopen.</p>	<p>De bebouwing die mogelijk wordt gemaakt in het onderhavige bestemmingsplan kan in theorie worden opgericht tot op de zijdelingse perceelsgrens van het perceel van indiener. In het stedenbouwkundig ontwerp zal rekening worden gehouden met de positionering van de woningen in relatie tot het perceel van indiener. Ten aanzien van het aspect privacy kan worden gesteld dat de woning en het bijbehorende woonerf op ruime afstand van de perceelsgrens is gelegen. Van een verlies aan privacy kan dan ook geen sprake zijn.</p> <p>Ingevolge artikel 5:50, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek is het, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. Gelet op deze rechtsregel wordt door hogere wet- en regelgeving voorkomen dat de privacy op het perceel van indiener onevenredig wordt aangetast. In het onderhavige bestemmingsplan hoeft hier voor dit perceel geen rekening mee te worden gehouden, aanzien het erf van indiener op ruime afstand is gelegen.</p> <p>Gelet op het kleinschalige, hobbymatige, gebruik van het perceel voor het laten rondlopen van paarden en pony's verwacht de gemeente niet dat dit tot hinder zal leiden.</p>

c.	Indiener wil graag dat op de verbeelding en tekeningen in de toelichting de perceelsgrenzen duidelijker worden aangegeven.	Op de verbeelding en de tekeningen in de toelichting is voldoende duidelijk zichtbaar waar de perceelsgrenzen lopen in relatie tot de beoogde woningbouwlocatie. Qua kadastrale grenzen gaat de gemeente uit van gegevens van het kadaster.
----	--	---

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot de aanpassing van het bestemmingsplan.

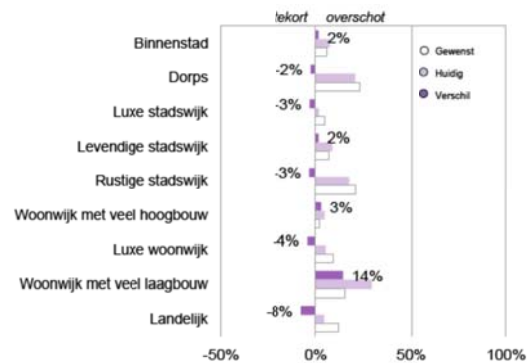
2.2.4 Indiener 4

	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
a.	Indiener geeft aan dat ten gevolge van het onderhavige bestemmingsplan er twee bestemmingsplannen komen te gelden op zijn perceel. Gesteld wordt dat de bijgebouwen van indiener hierdoor onder twee verschillende bestemmingsplannen komen te vallen. Deze situatie zorgt er voor dat herbouw / renovatie van deze bijgebouwen wordt bemoeilijkt. Indiener betwist het standpunt van het college als gegeven in de nota van inspraak dat er sprake is van een gelijkblijvende planologische situatie. Om die reden dient alsnog duidelijkheid te worden verschaft over de mogelijkheden tot herbouw / renovatie van zijn bijgebouwen.	<p>Indiener heeft gronden aan het adres Rechtvaart 4 in eigendom. Voor de gronden geldt het bestemmingsplan "Rechtvaart 2010". In dit bestemmingsplan gelden voor deze gronden twee verschillende bestemmingen. Voor het hoofdgebouw en direct aangrenzende gronden geldt de bestemming 'Wonen'. Op grond van art. 12.2.3 onder a geldt dat bijgebouwen mogen worden opgericht ter plaatse van het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Deze aanduiding is gelegen op het gehele achtererf (gelegen binnen de bestemming 'Wonen'). Voor de overige gronden geldt de bestemming 'Agrarisch'. Op grond van art. 3.2.2 onder a geldt dat gebouwen (dit betreft dus ook bijgebouwen) binnen deze bestemming uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. Op de gronden van indiener voor zover gelegen in de bestemming 'Agrarisch' ontbreekt een dergelijk bouwvlak. Geconcludeerd kan worden dat in het geldende bestemmingsplan uitsluitend bijgebouwen binnen de bestemming 'Wonen' mogen worden opgericht op de aangeduide plaatsen.</p> <p>Het bestemmingsplan "Sweensstraat – West fase 1 en 2" heeft betrekking op de gronden van indiener voor zover deze gronden zijn gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch' uit het geldende bestemmingsplan. De geldende bestemming 'Wonen' is niet opgenomen in het plangebied van het bestemmingsplan</p>

		<p>“Sweensstraat - West fase 1 en 2”. In het laatstgenoemde bestemmingsplan zijn deze gronden opnieuw bestemd met de bestemming ‘Agrarisch’. In de bestemmingsregeling is in art. 3.2.1 vastgelegd dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd. Ook in deze regeling is het niet mogelijk bijgebouwen te bouwen.</p> <p>Geconcludeerd kan worden dat de redactie van de bestemmingsregeling is gewijzigd, maar dat de strekking onveranderd is gebleven. In beide bestemmingsplannen is het niet mogelijk om bijgebouwen te bouwen op de door indiener bedoelde gronden in de bestemming ‘Agrarisch’. Van rechtsonzekerheid is dan ook geen sprake. Wij merken hierbij tevens op dat indiener ten tijde van de planologische procedure van het bestemmingsplan “Rechtvaart 2010” op dit aspect ook een zienswijze heeft ingediend. Destijds is in de Nota zienswijzen eveneens aangegeven dat het uitsluitend binnen de bestemming ‘Wonen’ is toegestaan om bijgebouwen op te richten.</p>
b.	<p>Indiener is van mening dat zijn woongenot door het onderhavige bestemmingsplan kan worden aangetast omdat zijn vrije uitzicht wordt weggenomen. Om die reden dient de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan te worden gehaald.</p>	<p>Verwezen wordt naar de beantwoording van de gelijkkluidende zienswijze van indiener 1 onder d. Het is vaste jurisprudentie van de Raad van State dat er in een dichtbevolkt land als Nederland geen recht op een blijvend vrij uitzicht bestaat. Om deze reden en daarnaast het volkshuisvestelijke belang om te voorzien in voldoende woningen die voorzien in een behoefte wordt de wijzigingsbevoegdheid niet uit het bestemmingsplan gehaald.</p>
c.	<p>Indiener stelt dat niet is voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking als vastgelegd in art. 3.1.6 lid 2 Bro. Meer specifiek betreft het naar de opvatting van de indiener de volgende omissies:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ten aanzien van de eerste trede is enkel de vraag en het aanbod in de gemeente Loon op Zand beschouwd; de vereiste beschouwing van de vraag en het aanbod in de regio ontbreekt in de toelichting. Betreffende dat aanbod dient eveneens leegstaand vastgoed te worden meegenomen; • ten aanzien van de tweede trede is het plangebied niet beoordeeld als zijnde gele- 	<p>Ten aanzien van de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking is de regionale vraag naar woningen, in tegenstelling tot hetgeen wordt beweerd, wel beschouwd. Dit blijkt uit de uiteenzetting als weergegeven op pagina 12 en pagina 13 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. Hier wordt op basis van provinciale bevolkingsprognoses en de daaruit afgeleide woningbouwafspraken en op basis van het regionale woonbehoefteonderzoek ‘Hart van Brabant’ aangetoond dat er sprake is van een vraag naar woningen. Verantwoord is dat er zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve vraag</p>

gen buiten het bestaand stedelijk gebied, een verantwoording van de tweede trede ontbreekt daarom. Daarnaast is ten onrechte niet onderzocht of intensiever gebruik van de gronden in het bestaand stedelijk gebied niet mogelijk is.

bestaat. Ten aanzien van de kwalitatieve vraag is onderbouwd dat er een groot tekort bestaat aan landelijke woonmilieus in de gemeente Loon op Zand; dit blijkt ook duidelijk uit de figuur als opgenomen op pagina 14. In aanvulling hierop kan worden aangegeven dat niet uitsluitend in Loon op Zand deze vraag naar landelijke woonmilieus bestaat. In de gehele regio Hart van Brabant bestaat er een duidelijke vraag naar landelijke woonmilieus, zo is aangetoond in het woonbehoefteonderzoek uit 2014. De vraag is groter dan het huidige aanbod. Onderstaande figuur, opgenomen in het voornoemde onderzoek, illustreert het regionale tekort aan landelijke woonmilieus.



Ter verduidelijking zal deze figuur worden opgenomen in de toelichting en zal de tekst worden aangevuld met een beschrijving van de regionale aspecten van de kwalitatieve vraag.

Ten aanzien van het beschouwen van het bestaande aanbod aan woningen is uitsluitend het regionale aanbod beschouwd dat dezelfde kwalitatieve kenmerken bezit als de kwalitatieve vraag (leegstaande verstedelijkingsruimte wordt immers getoetst bij de tweede trede). In de onderhavige situatie houdt dit dus in dat in de regio Hart van Brabant uitsluitend het bestaande aanbod aan landelijke woonmilieus is beschouwd. Op basis van het woonbehoefteonderzoek kan worden geconcludeerd dat, gelet op het geconstateerde tekort, er weinig leegstand bestaat in bestaande wijken in de regio die voldoen aan deze kenmerken. Indien er kan niet worden gevolgd in de redenering dat het aanbod in de regio niet in de afweging is betrokken en

		<p>dat tevens in de eerste trede bijvoorbeeld leegstaande bedrijventerreinen zouden moeten worden betrokken als zijnde onderdeel van het bestaande aanbod.</p> <p>Ten aanzien van de tweede trede kan worden aangegeven dat in het geheel niet in geschil is dat de gronden buiten bestaand stedelijk gebied zijn gelegen. Door indiener wordt verwezen naar een uitspraak van de Raad van State van 29 april (ABRvS 29 april 2015, 201408996/1/R6, r.o. 4.5.2.) en acht deze van toepassing op de onderhavige situatie.</p> <p>Wij onderschrijven niet dat deze uitspraak van toepassing is op de voorliggende situatie, om de volgende redenen. In de voornoemde uitspraak had de raad aangehaald dat door de situering van het plangebied, aansluitend aan bebouwing en omgeven door een doorgaande weg; de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte 2014 als bestaand stedelijk gebied en de vermelding van het gebied in de structuurvisie als inbreidingslocatie de locatie als 'bestaand stedelijk gebied' was aan te merken. In dezen kan worden aangegeven dat in tegenstelling tot de aangehaalde jurisprudentie de ligging van Sweensstraat-West niet vergelijkbaar is met de aangehaalde zaak. Het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 niet in 'bestaand stedelijk gebied' gelegen en in de gemeentelijke structuurvisie van Loon op Zand is de locatie als uitbreidingslocatie aangeduid. Ingevolge deze constatering kan worden aangegeven dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • op pagina's 16 en 17 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan om voornoemde redenen wél is getoetst aan de tweede trede van de ladder. Indien wij het plangebied als 'bestaand stedelijk gebied' zouden aanmerken, zoals indiener veronderstelt, had deze toetsing immers niet plaatsgevonden; • bij de toetsing aan de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening ruimte 2014 op respectievelijk pagina 20 en pagina 25 van de toelichting van het ontwerp bestemmings-
--	--	--

		<p>plan is duidelijk aangegeven dat geen sprake is van een bestaand stedelijk gebied;</p> <ul style="list-style-type: none"> • uit de omschrijving van de gebiedskenmerken op pagina 5 van de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan blijkt duidelijk dat het gaat om agrarisch gebied. <p>Indiener haalt tevens aan dat, hoewel zoals voornoemd wordt beweerd dat niet aan de tweede trede zou zijn getoetst, tevens in het kader van de tweede trede niet is ingegaan op de mogelijkheid tot intensivering van de bebouwing in het bestaand stedelijk gebied van de regio. De gemeente Loon op Zand heeft overwogen dat uitsluitend die delen van het bestaand stedelijk gebied voor intensivering mét een landelijk woonmilieu in aanmerking komen, de gebieden zijn, die thans extensiever zijn bebouwd dan een landelijk woonmilieu of gebieden die braak liggen. Immers, wanneer een landelijk woonmilieu zou worden gerealiseerd ter plaatse van een gebied dat thans bijvoorbeeld is getypeerd als een centrum-stedelijk woonmilieu, dan zou sprake zijn van extensivering van het grondgebruik. Extensivering van het grondgebruik op de schaal van het voorliggende woongebied is financieel onhaalbaar. Op basis van de definitie van ‘landelijk woonmilieu’ kan worden gesteld dat dit reeds de meest extensieve vorm van woonbebouwing is. Daarnaast kan worden gemotiveerd dat deze vorm van bebouwen nog extensiever is dan de wijze van bebouwen van een bedrijventerrein. Dit houdt in dat nagenoeg uitsluitend braakliggende terreinen in het bestaand stedelijk gebied van de regio in aanmerking komen voor realisatie van het landelijke woonmilieu.</p> <p>De voornoemde mogelijk beschikbare braakliggende locaties binnen het bestaand stedelijk gebied dienen ook geschikt te zijn voor de realisatie van zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte. Hiervoor zijn de onderstaande criteria gehanteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de locatie heeft voldoende oppervlak voor de realisatie van het beoogde woningaan-
--	--	---

		<p>tal in dichtheden die passen bij een landelijk woonmilieu;</p> <ul style="list-style-type: none"> • de locatie heeft een geschikte afmeting voor de realisatie van een landelijk woonmilieu. Immers een ‘milieu’ dient een minimale omvang te hebben om de kwaliteiten van het milieu als bewoner te kunnen ervaren; • de locatie is gelegen in een landelijke omgeving. Dit houdt in dat het te realiseren woongebied op korte afstand gelegen is van gronden met een hoofdzakelijk agrarische functie en hier een verbinding mee legt; • de locatie is planologisch beschikbaar voor de realisatie van woningen of komt dat naar redelijke verwachting op de korte termijn en is financieel haalbaar. <p>Op basis van de voornoemde criteria en de regionaal afgestemde behoefte is het bestaand stedelijk gebied beschouwd van de regio Hart van Brabant in het algemeen en de gemeente Loon op Zand in het bijzonder. Vervolgens heeft voor Loon op Zand een lokale afweging plaatsgevonden. Daaruit is gebleken dat realisatie van het woongebied ter plaatse van Sweensstraat-West het meest logisch is. Dat een dergelijke beschouwing voldoet aan de gedachte achter de Ladder voor duurzame verstedelijking is eerder aannemelijk gemaakt in een vergelijkbare situatie (ABRvS 19 november 2014, 201404003/1/R6, r.o. 3.2).</p> <p>Er is geïnventariseerd of er sprake is van braakliggende terreinen die zouden kunnen voldoen aan de criteria en daarnaast is ambtelijk met de omliggende gemeenten afgestemd in hoeverre er plannen zijn voor de ontwikkeling (als landelijk woonmilieu) van die locaties. Gebleken is dat er binnen het bestaand stedelijk gebied geen locaties zijn die door middel van intensivering geschikt zijn voor het realiseren van een landelijk woonmilieu.</p>
d.	Indiener is van mening dat het dorpskarakter van Kaatsheuvel wordt aangetast.	In het voorliggende plan wordt beoogd een landelijk woonmilieu aan Kaatsheuvel toe te voegen. In Sweensstraat – West fase 1 en 2 worden woningen gerealiseerd in een dicht-

		heid van circa 21 woningen per hectare, dit is een dichtheid die veel lager ligt dan het bestaand stedelijk gebied van Kaatsheuvel. Daarnaast wordt voorzien in een dorps afronding, onder meer door het groene buitengebied te laten doorlopen tot in het woongebied en tot aan het bestaand stedelijke gebied. Door het realiseren van dit woongebied wordt om die reden het dorpskarakter van Kaatsheuvel, voor zover daar nog sprake van is, juist vergroot.
e.	Indiener maakt melding van lopende onderhandelingen om te komen tot een grondruil en dat er nog geen zekerheid bestaat over de uitkomst van deze onderhandelingen.	Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.
f.	<p>Indiener twijfelt aan de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, aangezien een gedeelte van de gronden nog niet in eigendom zijn van de gemeente. Indiener stelt dat daaromtrent geen verantwoording is opgenomen in de toelichting of onderliggende stukken.</p> <p>Daarnaast worden door indiener vraagtekens gesteld bij de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan binnen de planperiode van 10 jaar.</p>	<p>De gronden die niet in eigendom zijn van de gemeente Loon op Zand kennen in het onderhavige bestemmingsplan de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Woongebied' (verkeer). Gelet op het feit dat het bestaande gebruik van de agrarische gronden, uit oogpunt van rechtszekerheid, is vastgelegd is de uitvoerbaarheid van deze bestemming duidelijk.</p> <p>Op deze agrarische gronden rust ook een wijzigingsbevoegdheid. De uitvoerbaarheid van deze wijzigingsbevoegdheid is eveneens (naast de ontsluitingsweg) betrokken in de planvorming. De gemeente Loon op Zand geeft de voorkeur aan minnelijke verwerving, maar zal indien dit niet tot het gewenste resultaat leidt tot onteigening overgaan. Er zijn voldoende middelen gereserveerd om de verwervingen te bekostigen. Dit blijkt onder meer uit het exploitatieplan. Op deze wijze is de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid aangetoond.</p> <p>Verder laten financiële haalbaarheidsberekeningen en scenarioberekeningen zien dat de ontwikkeling van het plangebied voor de gemeente financieel uitvoerbaar is. Het weerstandsvermogen van de gemeente is toereikend om eventuele tegenvallers op te kunnen vangen. Ook het gedeelte waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, blijkt financieel uitvoerbaar te zijn.</p> <p>Gelet op de geconstateerde woningbehoefte is het College van B & W zeker voornemens om de wijzigingsbevoegdheid binnen de</p>

		planperiode te benutten.
g.	Indiener geeft aan waardevermindering van zijn woning te verwachten. Indiener zal daarom een planschadeverzoek indienen.	Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Meer informatie over het indienen van een verzoek tot planschade is te vinden op www.loonopzand.nl onder Inwoners > Wonen en Leven > Planschade.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond, maar ter verduidelijking wordt de pagina over de ladder voor duurzame verstedelijking in de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft wel aanleiding tot de aanpassing van het bestemmingsplan. Ter verduidelijking zal de paragraaf over de ladder voor duurzame verstedelijking in de toelichting worden aangevuld met de figuur als hiervoor opgenomen over de behoefte aan landelijke woonmilieus in de regio Hart van Brabant. Daarnaast zal de verantwoording van de tweede trede van de ladder worden aangevuld met de hiervoor opgenomen motivatie over de mogelijkheden tot intensivering van het bestaand stedelijk gebied binnen de regio in het algemeen en Loon op Zand in het bijzonder als gevolg van de voorliggende kwalitatieve woningbehoefte.

2.2.5 Indiener 5

	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
a.	Indiener geeft aan dat het zicht op het klooster vanaf het noorden behouden moet blijven. Indiener doet daarnaast enkele voorstellen voor de inrichting van het woongebied en geeft suggesties over het behouden van de lage bebouwing aan de Sweensstraat.	In zowel het Masterplan Sweensstraat - West als het bestemmingsplan "Sweensstraat - West fase 1 en 2" is voorzien in de realisatie van een zichtlijn vanuit het noorden op het klooster. Door middel van de zichtlijn wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met het zicht op het klooster vanuit het noorden. De inrichting van het woongebied staat nog niet vast. De bebouwing aan de Sweensstraat maakt geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan.
b.	Indiener geeft aan dat er hoogteverschillen bestaan tussen het plangebied en de omliggende gronden en dat hiermee rekening dient te worden gehouden. Daarnaast wordt gevraagd of de sloot tussen de Erasstraat 5 en 7 behouden kan blijven. Ook vraagt indiener of de watergang achter de Erasstraat behouden kan blijven.	De gemeente houdt rekening met hoogteverschillen. Noodzakelijke maatregelen voor realisatie van het plan zijn opgenomen in de grondexploitatie. De sloot tussen Erasstraat 5 en 7 valt buiten het plangebied. Wij hebben besloten de watergang achter de woningen aan de Erasstraat toch te behouden. De gemeente komt hiermee tegemoet aan de wensen van de bewoners aan de Erasstraat. De bestaande watergang wordt aangesloten op het hemelwaterstelsel. Hiermee wordt een goede afwatering geborgd.
c.	Indiener maakt melding van extra kosten in verband met de OZB, vrachtbewegingen in de	Deze zienswijzen zijn niet ruimtelijk relevant danwel hebben betrekking op gronden die

	komende 20 jaar voor de uitvoering van het plan, overlast van dronken Polen die in het klooster wonen en dat een bodemonderzoek niet is meegenomen in de m ² prijs.	buiten het plangebied zijn gelegen.
d.	Nabij het plangebied komen aan de Erasstraat 7 steenuilen voor. Het plan is mogelijk nadelig voor het leefgebied van de steenuilen.	In de planvorming is rekening gehouden met de aanwezigheid van steenuilen aan de Erasstraat 7. Ten behoeve van de bescherming van deze dieren is in februari 2015 door Econsultancy een quickscan flora en fauna uitgevoerd op de gronden rondom de nestlocatie. De rapportage van dit onderzoek is bijgesloten in de bijlagen van het bestemmingsplan. Uit de quickscan komt naar voren dat wanneer wordt afgezien van de uitbreiding ter plaatse van de tuinen van Erasstraat 7, 13 en 13a, de steenuil van de huidige nestplaats en foerageergebied gebruik kan blijven maken. Daarnaast kan ook aan de Flora- en Faunawet worden voldaan door het aanleggen van een groenbuffer tussen de nestkasten op het perceel aan de Erasstraat 7 en het nieuwe woongebied. In het bestemmingsplan is deze groenbuffer opgenomen door een bestemming 'Groen' op te nemen op de gronden tussen het woongebied en de nestkasten.
e.	Indiener geeft aan dat de grensbebouwing aan de achterzijde en zijkant van zijn perceel niet bepaald is.	Ter plaatse van het perceel van indiener kan de bebouwing worden opgericht ten noorden van de bestemming 'Groen'. Aan de zijkant van het perceel van indiener kan geen bebouwing worden opgericht.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot de aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.6 Indiener 6

	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
a.	Indiener exploiteert een sierteeltbedrijf aan de Hoge Zandschel, in het verlengde van de nieuwe te vestigen woonwijk. Het perceel van indiener is gelegen lager dan het nieuwe woongebied. Hierdoor heeft indiener thans reeds last van wateroverlast. Grote overlast heeft plaatsgehad in juli 2014. Gelet op toename aan verharding met de realisatie van het nieuwe woongebied is	Na realisatie van het plan Sweenstraat-West is inderdaad sprake van een toename van verhard oppervlak. De extra belasting wordt echter geheel binnen het plangebied opgelost. Hiervoor is voldoende bergingscapaciteit aanwezig binnen het plangebied. Door realisatie van Sweenstraat-West wordt het watersysteem bij het perceel Hoge Zand-

	<p>indiener van mening dat de waterhuishoudkundige situatie op het perceel nog slechter wordt. Indiener wil graag concrete informatie ontvangen over de in het plangebied te nemen maatregelen voor de waterhuishouding, zodat indiener daaruit op kan maken of er sprake is van een verslechtering van de waterhuishouding.</p>	<p>schel 16a in reguliere situaties niet beïnvloed.</p> <p>In overeenstemming met de eisen van het waterschap wordt het water vastgehouden in het plangebied. Dit water wordt vervolgens vertraagd afgevoerd op het regionaal watersysteem. Om dit mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van een stuw. Deze stuw beschikt over een doorlaatsysteem voor een vertraagde afvoer van het water. Hierdoor wordt er niet meer water afgevoerd dan landelijk is bepaald.</p> <p>De waterberging binnen het plangebied Sweensstraat – West is gedimensioneerd op een neerslaggebeurtenis met een herhalings-tijd van 100 jaar. Deze dimensionering en herhalings-tijd zijn conform het beleid van het waterschap en de gemeente. Een zwaardere neerslaggebeurtenis, bijvoorbeeld zoals heeft plaatsgevonden op 28 juli 2014, zal niet geheel geborgen kunnen worden en zal om die reden een extra belasting geven op het watersysteem ter plaatse van het perceel van indiener. Gelet op de herhalings-tijd van eens in de 100 jaar acht de gemeente de waterberging van het woongebied voldoende zoals die in het ontwerp bestemmingsplan is voorgesteld. Aanvullende maatregelen ten behoeve van neerslaggebeurtenissen met een herhalings-tijd van meer dan 100 jaar zijn niet noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Informatie over de waterhuishoudkundige situatie is te vinden in het waterhuishoudkundige plan dat is bijgesloten in de bijlagen bij de toelichting.</p>
--	--	--

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot de aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.7 Indiener 7

	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
a.	<p>Indiener is van mening dat er geen enkele onderbouwing wordt gegeven voor het opnemen van een zichtlijn die uitkomt het aangrenzende klooster. Indiener wenst dat deze zichtlijn wordt onderbouwd, omdat het volgens hem inherent is aan een zichtlijn dat er in het verlengde niet meer kan worden gebouwd.</p>	<p>In het Masterplan Sweensstraat – West is een verantwoording opgenomen voor het opnemen van de zichtlijn. De zichtlijn gaat in het beoogde woongebied samen met een openbare ruimte waarin grootschalige bouwwerken ontbreken. Door deze as van openbare ruimte, welke dus méér inhoud dan uitsluitend het behouden van het zicht op het klooster, worden de drie oost-west lopende ruimtelijke dragers van het woongebied met elkaar verbonden. Door het verbinden van de oost-west lopende ruimtelijke dragers krijgt het woongebied een ruimtelijke samenhang. Om het woongebied te verankeren in de bestaande morfologische structuur is het van belang de noord-zuid as (en tevens ook de andere assen) aan te laten sluiten bij herkenningpunten in die bestaande morfologische structuur. Het klooster is een dergelijk herkenningpunt. Ook de Berndijksestraat, waar één van de oost-westassen op wordt geënt, vormt een dergelijk herkenningpunt.</p> <p>Het diagonale verloop van de zichtlijn is mede bepaald door de gedraaide ligging van het klooster ten opzichte van het woongebied. Daarnaast is als ‘beginpunt’ van de zichtlijn gekozen voor het punt waarop de noordelijke ontsluitingsweg aansluit op de geprojecteerde ringvormige verkeersstructuur in het woongebied. Zodoende bestaat er reeds vanaf de noordelijke entree van het woongebied zicht op het klooster. Ook bestaat er hier ruimte om een tweede accent te realiseren.</p> <p>In het Eindverslag Inspraakprocedure is aangegeven dat herontwikkeling van de gronden rondom het ensemble aan bebouwing van de ‘HH. Martelaren van Gorkum’-kerk met klooster, meer in het bijzonder de kloostertuin aan de noordzijde van het klooster, niet in de rede ligt omdat dit de zichtlijn op het klooster vanuit het woongebied kan onderbreken. Indien de indiener echter aan kan tonen dat een herontwikkeling van de gronden niet ten koste gaat van deze zichtlijn, waarbij het aantonen hiervan onderdeel uitmaakt van het</p>

		<p>aantonen van de totale ruimtelijke aanvaardbaarheid van een initiatief, behoort deze herontwikkeling tot de mogelijkheden. De gemeente deelt de opvatting van indiener niet dat het aan een zichtlijn inherent is dat er aan het uiteinde geen herontwikkeling van gronden meer kan plaatsvinden. Er bestaan voldoende stedenbouwkundige mogelijkheden om het perceel van indiener te herontwikkelen aangezien het perceel een groter oppervlak beslaat dan uitsluitend de gronden in het verlengde van de zichtlijn. Ter plaatse van de zichtlijn kan er voor worden gekozen om te voorzien in een openbare ruimte danwel een bebouwingstypologie met een geringe bouwhoogte.</p>
b.	<p>Indiener is van mening dat hem door het opnemen van de zichtlijn in het plangebied van Sweensstraat-West vergaande restricties worden opgelegd aan de bestaande situatie. Indien onderbouwning (zoals voornoemd) niet kan plaatsvinden, dan dient de zichtlijn te worden verwijderd. Indien de zichtlijn niet wordt verplaatst levert dit financiële schade op.</p>	<p>Door het opnemen van een zichtlijn in het woongebied Sweensstraat – West worden geen vergaande restricties opgelegd aan indiener. Immers, als gevolg van de onderhavige bestemmingswijziging wijzigt de planologische situatie op de bedoelde gronden rondom het klooster niet. Aangezien de planologische situatie op de gronden rondom het klooster niet wijzigt kan er geen sprake zijn van financiële schade. Indien indiener van mening is dat er toch sprake is van financiële schade dan staat het vrij om een verzoek om planschade in te dienen. Meer informatie over het indienen van een verzoek tot planschade is te vinden op www.loonopzand.nl onder Inwoners > Wonen en Leven > Planschade.</p>
c.	<p>Indiener is van mening dat de opgenomen zichtlijn op het klooster naar het westen kan worden opgeschoven, zodat een fraaier beeld ontstaat.</p>	<p>In zowel het Masterplan Sweensstraat – West als het ontwerp bestemmingsplan is een indicatieve zichtlijn opgenomen. In beide plannen is, gelet op de wens om te komen tot een flexibel woningbouwplan, de zichtlijn niet tot op de meter vastgelegd. In het Masterplan is dit principe duidelijk omdat er geen schaal bij de betreffende kaarten is opgenomen. In het ontwerp bestemmingsplan is in de bestemmingsregeling uitsluitend een nadere eisen regeling opgenomen voor de gronden die zijn aangeduid als 'vrijwaringszone – zichtlijn'. Het College van B & W kan nadere eisen stellen aan bouwwerken binnen deze gebiedsaanduiding; het bebouwen van gronden wordt op deze gronden niet onmogelijk gemaakt. Deze regeling is juist op deze flexi-</p>

		bele wijze opgenomen omdat de exacte zichtlijn (tot op de meter bepaald) nog niet vastligt. De uiteindelijke zichtlijn maakt onderdeel uit van de stedenbouwkundige uitwerkingen.
d.	Indiener is van mening dat hij niet op gelijke wijze wordt behandeld als de eigenaren van (de achterste delen van) vergelijkbare percelen aan de Erasstraat. Indiener is van mening dat het principe 'gelijke monniken, gelijke kappen' hier op dient te gaan. Gedoeld wordt onder meer voor opname van de gronden van indiener binnen het plangebied.	<p>De gemeente Loon op Zand hanteert het principe 'gelijken gelijk behandelen en ongelijken ongelijk behandelen'. De gronden van indiener zijn, in tegenstelling tot hetgeen wordt beweerd, niet gelijk aan andere gronden die zijn gelegen aan de Erasstraat. Deze ongelijkheid wordt in belangrijke mate bepaald door de aanwezigheid van de bebouwing van het klooster. Om die reden kunnen andere percelen aan de Erasstraat wel (zonder meer) aan de achterzijde worden bebouwd.</p> <p>Op dit moment zijn er voor het kloostercomplex geen plannen bekend voor een (her)ontwikkeling en zodoende is er geen aanleiding om het perceel op te nemen in het plangebied voor de Sweensstraat-West. Dit antwoord is reeds kenbaar gemaakt in de beantwoording van de door indiener ingebrachte zienswijze op de Structuurvisie Sweensstraat – West en in de Eindrapportage Inspraak.</p>

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot de aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.8 Indiener 8

	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente
a.	Indiener geeft aan dat uit zijn administratie blijkt dat hem geen kennisgeving is toegestuurd als bedoeld in art. 3.8 lid 1 sub a Wro.	Wij merken op dat de gemeente per brief van 24 maart 2015 (verzonden 30 maart 2015, kenmerk: 2015.04157) het waterschap in kennis heeft gesteld van de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Sweensstraat-West fase 1 en 2" en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Daarnaast ontving het waterschap als bijlage bij die brief het 'Verslag vooroverleg'.
b.	Indiener wil de gemeente er op attent maken	De gemeente Loon op Zand is op de hoogte

<p>dat per 1 maart 2015 een nieuwe Keur in werking is getreden. Niet verwacht wordt dat de nieuwe regels leiden tot onuitvoerbaarheid van het plan. De huidige opgenomen ruimtereservering voor waterberging en waterretentie in het plan is afdoende. Geadviseerd wordt om contact op te nemen met het waterschap om de impact van de nieuwe Keur op het plan nader te beschouwen.</p>	<p>van de inwerkingtreding van de nieuwe Keur per 1 maart 2015. Naar verwachting heeft de nieuwe Keur geen invloed op het plan. In overleg met het Waterschap zal de invloed van de Keur op de inrichting van het plangebied nader worden beschouwd.</p>
---	--

Conclusie

De zienswijze is ongegrond.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot de aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.9 Ambtshalve aanpassingen

In de bijlagen is een ecologisch veldonderzoek flora en fauna toegevoegd.

In maart 2015 veranderde het Waterschap Brabantse Delta de Keur. Een belangrijke wijziging is een mildere eis voor de realisatie van waterberging voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de oude Keur moest worden gerekend met 780 m³/ha. De nieuwe Keur rekent met een minimale eis van 600 m³/ha.

Het project Sweensstraat-West valt binnen het beheersgebied van Waterschap Brabantse Delta. Dat betekent dat in het project in principe uit beleids oogpunt minder waterberging noodzakelijk is.

Het waterhuishoudingsplan en de waterparagraaf voor Sweensstraat-West zijn aangepast volgens de nieuwe Keur. Daarmee benut de gemeente in de toelichting van het bestemmingsplan voor Sweensstraat-West graag de ruimte die een lagere eis voor waterberging biedt. Dit betekent niet dat de gemeente per definitie minder waterberging gaat realiseren dan in eerste instantie is berekend en uitgewerkt. Een lagere eis biedt echter wel die mogelijkheid. Gedurende de planvorming werkt de gemeente de waterhuishouding technisch uit met in acht name van de eisen van de Keur en het gedachtegoed van Sweensstraat-West.