

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon

076 – 5225262

fax

076 – 5213812

email

info@c5s.nl

internet

www.c5s.nl

kvk Breda

20083802

Gemeente Loon op Zand

Bestemmingsplan

“Sweensstraat-West fase 1 en 2”



Projectnummer: 131895

Datum: 28 september 2015

Gemeente Loon op Zand

Bestemmingsplan

“Sweensstraat-West fase 1 en 2”

Inhoud

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0809.BPSweensstraatWest-VG01

d.d. : 28-09-2015

Projectleider: Dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Collegiale toets: Dhr. drs. M.C.M. Reijnaars
Status: vastgesteld bestemmingsplan

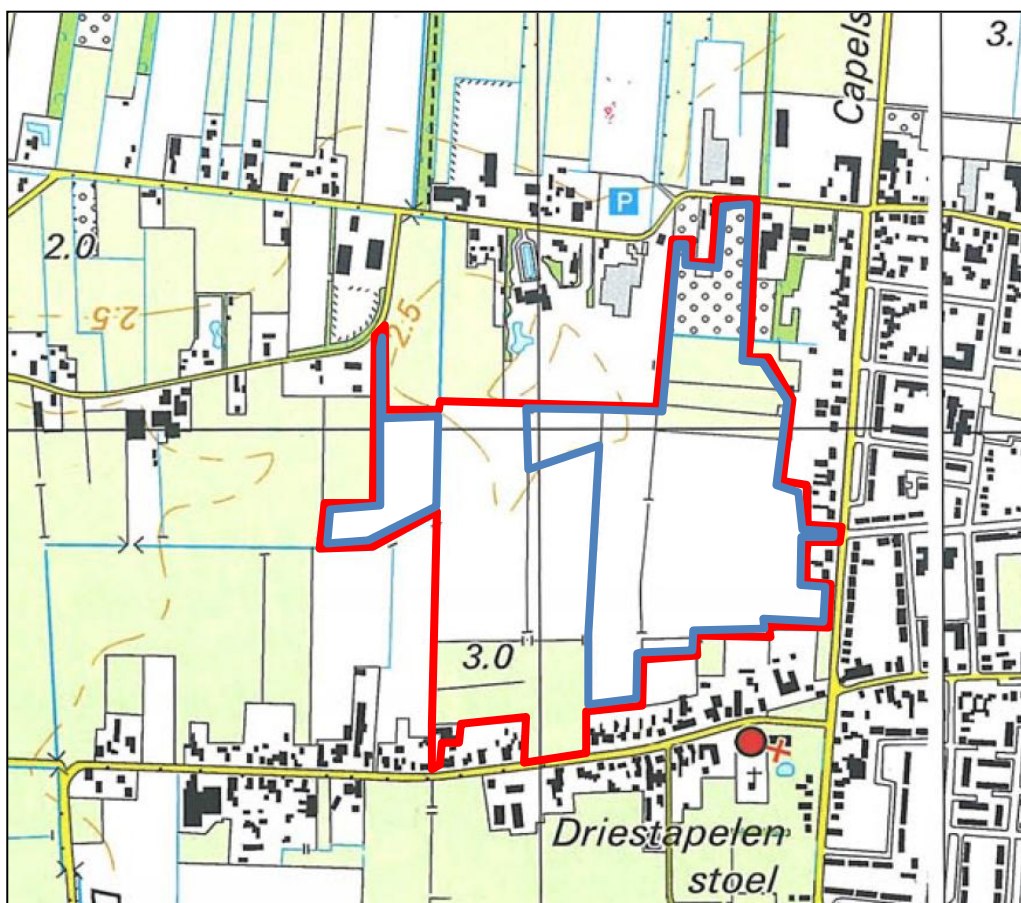
Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Plangebied: ligging en omvang	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	4
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	5
2.1	Functioneel-ruimtelijke analyse	5
2.2	Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse	5
2.3	Waardering	7
3	BELEID	9
3.1	Bovengemeentelijk beleid	9
3.2	Gemeentelijk beleid	31
4	ONTWIKKELING	43
4.1	Planopzet	43
4.2	Fasering	43
4.3	Ruimtelijke kwaliteit van de hoofdstructuur	43
4.4	Impressie toekomstige woonwijk Sweensstraat-West	47
4.5	Ruimtelijke kwaliteit van de morfologische structuur	48
5	OMGEVINGSASPECTEN	49
5.1	Inleiding	49
5.2	Bodem	49
5.3	Geluid	51
5.4	Luchtkwaliteit	54
5.5	Milieuzonering	56
5.6	Externe veiligheid	59
5.7	Kabels en leidingen	61
5.8	Watertoets	62
5.9	Ecologie	73
5.10	Archeologie en cultuurhistorie	76
5.11	Duurzaam bouwen	78
5.12	Besluit milieueffectrapportage	79
6	JURIDISCHE BESCHRIJVING	81
6.1	Inleiding	81
6.2	Opbouw van de regels	81
6.3	Bestemmingsplanregels	83
7	UITVOERBAARHEID	87
7.1	Economische uitvoerbaarheid	87
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	87

Bijlagen

Bijlage 1	Masterplan Sweensstraat-West, september 2013
Bijlage 2	Rapportages verkennend en nader bodemonderzoek, februari 2010 en februari 2011
Bijlage 3	Rapportage akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, november 2013
Bijlage 4	Rapportage akoestisch onderzoek industrielawaai Rechtvaart 3a, februari 2014
Bijlage 5	Rapportage waterhuishoudingsplan incl. aanvullende memo, november 2014
Bijlage 6	Rapportages ecologie, februari 2010 en oktober 2013
Bijlage 7	Rapportage archeologisch onderzoek en selectiebesluit, juli 2010 en december 2010
Bijlage 8	Rapportage aanvullend historisch bodemonderzoek achtertuinen Erasstraat, januari 2015
Bijlage 9	Rapportage quickscan flora en fauna, februari 2015
Bijlage 10	Eindverslag inspraak
Bijlage 11	Eindverslag vooroverleg
Bijlage 12	Quickscan flora en fauna actualisatie oktober 2014
Bijlage 13	Nota van zienswijzen



Uitsnede topografische kaart met weergave plangebied (rode lijn). Het plangebied omvat het nieuw te ontwikkelen woongebied Sweensstraat-West fase 1 en 2 met de bijbehorende voorzieningen (weergegeven met een blauwe lijn) en twee separate bedrijfslocaties aan de Erasstraat. De overige gronden worden conserverend bestemd. Bron: Atlas Noord-Brabant, 2005.

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Ten westen van de kern Kaatsheuvel ligt – omsloten door de bebouwingslinten Rechtvaart, Sweensstraat en Erasstraat – een open, voornamelijk agrarisch gebied. De gemeente Loon op Zand is voornemens om dit gebied met woningbouw te ontwikkelen. Daartoe heeft de gemeenteraad op 5 februari 2004 in de Structuurvisie-plus een ‘zoekgebied uitbreiding wonen’ opgenomen. Uit provinciale woningbehoeftecijfers uit 2011 volgde dat een groter uitbreidingsgebied nodig is. Dit is ook vastgelegd in de provinciale Verordening ruimte. Op 13 december 2012 is vervolgens de Structuurvisie Sweensstraat-West vastgesteld door de gemeenteraad. Vervolgens is op 19 september 2013 het Masterplan Sweensstraat-West vastgesteld.

In 2014 is besloten om de juridisch-planologische procedure op te starten ten behoeve van de ontwikkeling van het nieuwe woongebied “Sweensstraat-West”; dit heeft medio 2014 geresulteerd in een voorontwerp bestemmingsplan. In dit voorontwerp bestemmingsplan werd de gefaseerde ontwikkeling van het woongebied, bestaande uit circa 450 overwegend grondgebonden woningen, mogelijk gemaakt (direct en met gebruikmaking van flexibiliteitsinstrumenten). Eind 2014 zijn de nieuwe, meest recente, provinciale woningbehoeftecijfers beschikbaar gekomen. Uit deze cijfers blijkt dat de geprognosticeerde behoefte uit 2011 voor de gemeente Loon op Zand neerwaarts dient te worden bijgesteld. Ten gevolge hiervan is ook het aantal woningen in het onderhavige ontwerp bestemmingsplan Sweensstraat – West naar beneden bijgesteld.

In plaats van 450 woningen (als opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan) worden in het voorliggende plan nu 220 woningen rechtstreeks mogelijk gemaakt en kunnen 50 woningen mogelijk worden gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid. Dit betreft fase 1 en 2 van de totale woningbouwlocatie. De gronden die geen deel uit maken van fase 1 en 2 (en bijbehorende voorzieningen) maar wel onderdeel uitmaken van de totale woningbouwlocatie Sweensstraat – West (fase 3 en 4) worden conserverend bestemd.

1.2 Plangebied: ligging en omvang

Het plangebied ligt aan de westzijde van de kern Kaatsheuvel, op een afstand van ca. 1,3 kilometer van het centrum. De gronden voor het te realiseren woongebied kennen thans een agrarisch grondgebruik (grasland / weiland). Verder zijn de percelen in de zuidwestelijke hoek van het plangebied in gebruik als paardenweide en is het noordwestelijke perceel in gebruik als schapenweide. Langs en binnen het noordelijke deel van het plangebied is een brede waterloop aanwezig en lopen er langs enkele perceelgrenzen sloten en greppels. Het woongebied grenst aan de achterkanten van bebouwing aan de Rechtvaart, Sweensstraat en Erasstraat. Naast het te realiseren

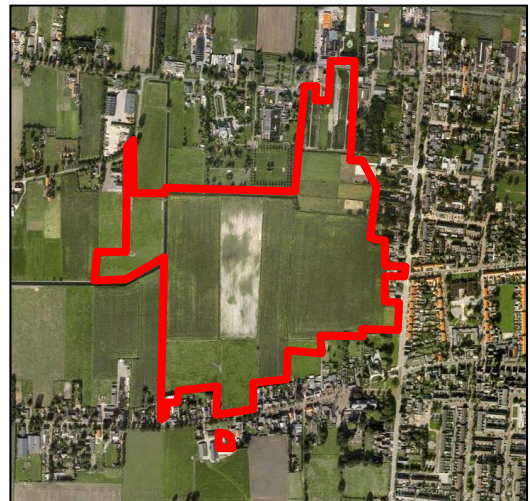
woongebied maken ook twee percelen die zijn gelegen in het bebouwingslint van de Erasstraat deel uit van het plangebied. Het betreft een perceel aan de Erasstraat 71a en gronden achter de locaties Erasstraat 30 en 32, deze percelen zijn abusievelijk niet goed opgenomen in de vigerende verordening. Het plangebied is ca. 22 hectare groot.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren zes verschillende bestemmingsplannen en één beheersverordening. Dit zijn de bestemmingsplannen “Buitengebied Loon op Zand”, “Kom Kaatsheuvel”, “Buitengebied 1997”, “Rechtvaart 2010”, “Buitengebied 2011” en “Erasstraat”. Daarnaast geldt de beheersverordening “Woongebieden Kaatsheuvel”. De beheersverordening is uitsluitend van toepassing voor de percelen gelegen aan de noordzijde van de Erasstraat 7 t/m 23 en de Sweenstraat 49 en 51. Op de voornoemde gronden aan de Erasstraat geldt het planologische regime ‘Agrarisch’ en aan de Sweenstraat het regime ‘Wonen’. Binnen de bestemmingsplannen gelden de volgende bestemmingen: ‘Agrarisch gebied’, ‘Agrarisch met reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’, ‘Agrarisch’ en ‘Agrarische doeleinden’. De gronden die grenzen aan de Rechtvaart kennen eveneens de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Voor de twee separate percelen aan de Erasstraat geldt de bestemming ‘Bedrijf’, met daarbij de aanduidingen dat bedrijven uit of ten hoogste uit milieucategorie 3.1 zich mogen vestigen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de omgeving van het plangebied en het plangebied zelf, in de vorm van een functioneel-ruimtelijke en een stedenbouwkundig -ruimtelijke analyse en waardering. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid, onderverdeeld in bovengemeentelijk beleid en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 zijn de ontwikkelingen in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 5 komen de relevante omgevingsaspecten aan bod. In hoofdstuk 6 wordt de juridische uitvoerbaarheid uiteengezet. Hoofdstuk 7 bevat een toelichting op de handhaafbaarheid. In hoofdstuk 8 worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid toegelicht.



Satellietfoto met zicht op het plangebied ter plaatse van de rode contour. Bron: Google Earth.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Functioneel-ruimtelijke analyse

Het plangebied ligt op de overgang van de hoger gelegen zandgronden van Brabant (zuidelijk deel) naar de lager gelegen klei- en veengronden langs de grote rivieren (noordelijk deel). Deze historische basis is duidelijk terug te zien in de ruimtelijk-functionele opbouw van de omgeving. Een aaneenschakeling van bebouwingslinten aan de noordzijde van het plangebied, waarlangs onder andere Sprang-Capelle en Kaatsheuvel zich hebben ontwikkeld, en een kleinschaliger en meer bosrijk gebied ten zuiden van het plangebied. In het ten noorden van het plangebied gelegen bebouwingslint, de Rechtvaart, hebben zich naast agrarische functies ook ambachtelijke en industriële functies ontwikkeld. Hierdoor en door de ontwikkelingen in de landbouw is de agrarische functie geleidelijk in betekenis afgenomen. Als gevolg van deze ontwikkelingen heeft de Rechtvaart een eigen karakter gekregen met de huidige diversiteit aan functies. Zo zijn er onder meer een landbouwmechanisatiebedrijf, keukenshowroom, parkeerplaats, opslag, kantoren en een kinderspeelparadijs gevestigd.

Tussen dit bebouwingslint, dat doorloopt in de bebouwde kom van Kaatsheuvel, en de zuidelijker gelegen bebouwingslinten zijn rondom de oorspronkelijke kern van Kaatsheuvel monofunctionele woongebieden ontstaan. Het plangebied grenst in het oosten aan de meest westelijke uitbreiding van deze woongebieden. In het zuiden grenst het plangebied aan de Erasstraat, een bebouwingslint dat op de zandgronden is ontstaan en waar de woonfunctie overheerst. Ten westen van het plangebied zijn gronden gelegen die een agrarisch grondgebruik kennen.

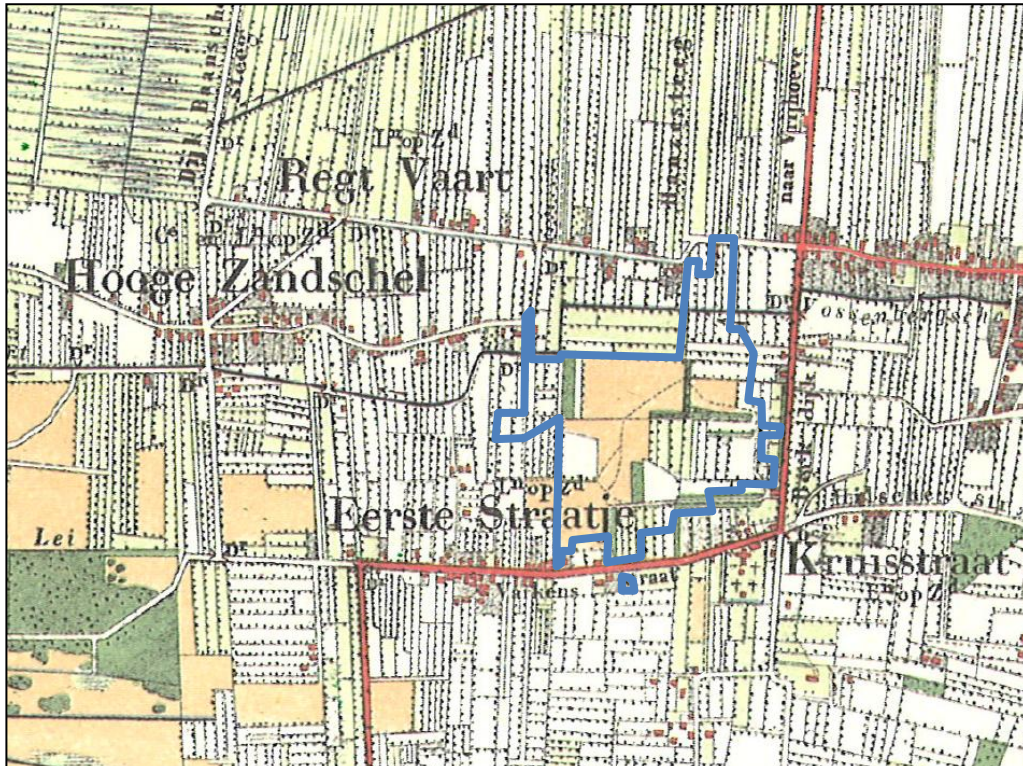
Het plangebied bestaat thans hoofdzakelijk uit agrarische percelen (grasland/weiland). Daarnaast kennen de percelen rond Rechtvaart nr. 4 ook een agrarisch grondgebruik en maken de woningen aan de Sweensstraat nrs. 49 en 51 ook deel uit van het plangebied. Verder zijn de percelen in de zuidwestelijke hoek van het plangebied in gebruik als paardenweide en is het noordwestelijke perceel in gebruik als schapenweide. Langs en binnen het noordelijke deel van het plangebied is een brede waterloop aanwezig en lopen er langs enkele perceelgrenzen sloten en greppels. Op het perceel aan de Erasstraat 71a en gronden achter de locaties Erasstraat 30 en 32 zijn bedrijven gevestigd.

2.2 Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse

Ontstaansgeschiedenis landschap en stedenbouwkundig patroon

Het plangebied ligt, zoals voornoemd aangegeven, op de overgang van veen- en kleigronden naar zandgronden. Beide landschapstypen hebben een andere ontstaansgeschiedenis, waardoor de verschillende delen van het plangebied anders stedenbouwkundig-ruimtelijk getypeerd kunnen worden. Om de volgende waardering

van de ruimtelijke structuur in de juiste context te plaatsen, wordt in deze paragraaf eerst ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het landschap.



Uitsnede uit de historische kaart met daarop weergegeven met een blauwe contour het plangebied.

Vanaf de 11de eeuw begon de mens met het ontginnen van de slecht bewoonbare veengebieden ten behoeve van de gemengde agrarische bedrijfsvoering en vanaf de 13-14de eeuw ook ten behoeve van de turfindustrie. De ontginningsbasis hiervoor vormde de oeverwal van het Oude Maasje, ten noorden van het plangebied. Door middel van het graven van sloten werd het veen ontwaterd en geschikt gemaakt voor landbouw. De ontwateringsloten lagen ongeveer haaks op de oeverwal van de Maas en liepen van noord naar zuid ver het veen in. Op deze manier ontstonden lange, smalle percelen. Deze werden begrensd door zij- en achterkaden ter bescherming tegen het afstromingswater van het hoger gelegen, nog te ontginnen veen. De achterkaden van naast elkaar gelegen ontginningsblokken vormden een min of meer doorlopende lijn, die de afscheiding vormde met het onontgonnen land. Uiteindelijk kon het veendek zelfs geheel verdwijnen. Door de daling van het maaiveld in relatief korte tijd, vernatte het gebied gaandeweg. Hierdoor was men gedwongen verder zuidwaarts het nog onontgonnen veen in te trekken. De voormalige achterkaden fungeerden daarbij als nieuwe ontginningsbasis. De nieuwe zijkaden en kavelsloten werden gegraven in het verlengde van de oude zijkaden en sloten. De boerderijen volgden het akkerland en schoven met de ontginning in zuidwaartse richting op. Op deze manier ontstond er een patroon van opschuivende nederzettingen, die min of meer parallel lagen aan de oevers van de Maas. Kaatsheuvel (Ketshovel) is ontstaan als veenontginningsdorp langs de jongste achterkade die dateert uit het begin van de 14e eeuw.

De ontginning van het veengebied in de omgeving van het plangebied dateert dan ook vanaf de 14e eeuw. Om de gewonnen turf te verkopen en te vervoeren vanuit de Langstraat werd er aan het einde van de 14de eeuw een stelsel aan turfvaarten aangelegd. Vanaf circa 1600 kwam door het uitbreken van de Tachtigjarige Oorlog en het slinken van de turfvoorraden een einde aan de turfindustrie. De belangrijkste turfvaart verzandde. Tegenwoordig ligt ter hoogte van deze turfvaart de weg Rechtvaart. Vanaf 1800 is Kaatsheuvel onstuimig gegroeid, vanwege de ontwikkeling van de schoen- en leerindustrie. Rondom de kern ontstonden later monofunctionele woongebieden. Het plangebied is gelegen aan de laatste van deze westelijke uitbreidingen.

Historische ontwikkeling plangebied

Het plangebied is van oudsher grotendeels onbebouwd en in gebruik als agrarisch gebied, verdeeld in kleine percelen. De bebouwing bestaat uit enkele huizen/boerderijen langs de Rechtvaart, de Sweensstraat (Berkdijk) en de Erasstraat (Varkensstraat), gelegen net buiten het plangebied. Tot de jaren '30 van de 20e eeuw blijft de situatie in het plangebied vrijwel ongewijzigd. Na 1935 is duidelijk dat de percelen met heidegrond verdwijnen en meerdere percelen worden samengevoegd. Hierbij zijn perceelscheidingen, zoals sloten, gedempt. Langs de Berkdijk (de huidige Sweensstraat) ligt nu een rij huizen. Vanaf 1950 is de schaalvergroting in de landbouw goed te zien: de kleine percelen worden nu vrijwel allemaal samengevoegd. Tegelijkertijd breidt Kaatsheuvel zich sterk uit. Vanaf 1969 ligt het plangebied al aan de westrand van de kern Kaatsheuvel. De situatie is dan al vrijwel gelijk aan de huidige situatie. Na 1970 breidt de bebouwing zich uit langs de gehele Sweensstraat en Erasstraat, en worden ook de percelen in het noordoosten en zuidoosten van het plangebied samengevoegd. Het landgebruik sinds deze periode bestaat afwisselend uit akkerbouw en grasland.

2.3 Waardering

De percelen binnen het plangebied kennen hoofdzakelijk een agrarisch grondgebruik en zijn in gebruik als grasland of weiland. Op enkele percelen wordt op kleinschalig niveau dieren gehouden. Aan de Sweensstraat is een blok twee-aaneengebouwde woningen aanwezig, bestaande uit één bouwlaag met kap. Op een aantal plaatsen in het plangebied zijn nog sloten aanwezig in noord-zuid richting. Gesteld kan worden dat het plangebied geen bijzondere functionele waarden heeft, aangezien in de gehele noordelijke, westelijke en zuidelijke omgeving nog veel gronden met eenzelfde gebruik aanwezig zijn. Daarnaast is de oorspronkelijke landschappelijke structuur, waaruit het historisch-landschappelijke patroon uit afgelezen zou kunnen worden, niet meer in het plangebied aanwezig. Door ontwikkelingen in de moderne landbouw is de morfologische structuur ingrijpend gewijzigd. Bovendien is ook de context van deze structuur gewijzigd. Zo is de Rechtvaart, één van de 'ontginningsassen', zodanig van functioneel karakter gewijzigd dat er geen sprake meer is van een functioneel-ruimtelijk of stedenbouwkundig-ruimtelijk ensemble. Het ontwikkelen van het gebied met woningbouw is dan ook aanvaardbaar in het licht van de karakteristiek van de omgeving.



Aanzicht van de twee te amoveren woningen aan de Sweensstraat.



Aanzicht van het toekomstige woongebied, gezien vanaf het zuiden.



Aanzicht van het plangebied, gezien vanaf het westen.



Waterloop door het noordelijk deel van het plangebied.

3 BELEID

3.1 Bovengemeentelijk beleid

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een

bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt (met uitzondering van de ligging in een radarverstoringgebied). Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijksweg een ruimtereservering geldt (met uitzondering van de ligging in een obstakelbeheersgebied). Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), 2012

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

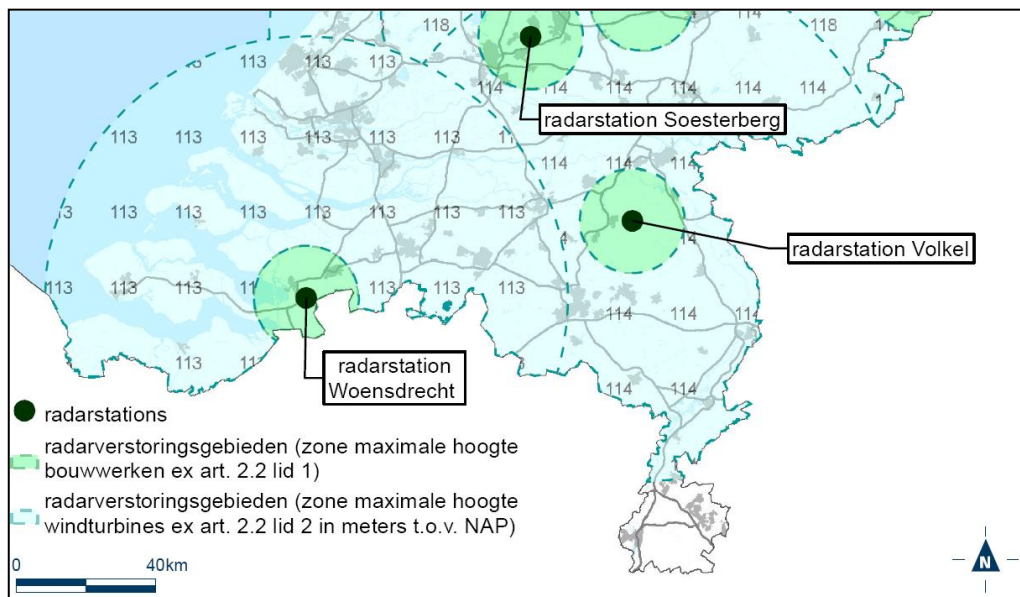
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Onderhavig plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor op basis van de normstelling uit het Barro en Rarro een ruimtereservering geldt, uitgezonderd de ligging in het radarverstoringgebied van de Vliegbasis Woensdrecht. Ten gevolge van dit radarverstoringgebied geldt een maximale bouwhoogte van 113 meter voor het oprichten van windturbines. Zowel deze bouwhoogte als het oprichten van windturbines wordt in het onderhavige plan niet mogelijk gemaakt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het Barro en Rarro geen invloed hebben op de realisatie van de woningbouwlocatie.



Uitsnede Bijlage 8.4 bij de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening.

Bron: Staatscourant 2012, nr. 18324, 7 september 2012.

Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit procesvereiste is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaantvaardbare leegstand te voorkomen. Het Rijk heeft er voor gekozen om, gedeeltelijk gebaseerd op de al langer geldende SER-ladder uit 1999, het procesvereiste vorm te geven als een determinerend-cumulatief werkende motivatieverplichting. De motivatieverplichting voor ruimtelijke besluiten, welke geldt voor de maximale planologische mogelijkheden inclusief flexibiliteitsinstrumenten (waarbij planologische saldering niet per definitie is toegestaan), bestaat uit drie eisen (treden):

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Beoordeling

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

In de definitiebepaling voor 'stedelijke ontwikkeling', als opgenomen in art. 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro, luidende een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen' is geen ondergrens opgenomen. Hieruit volgt dat elke stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, is onderworpen aan de toepassing van de ladder. De ABRvS heeft daarentegen ten aanzien van een aantal typen (kleinschalige) ontwikkelingen een ondergrens aangenomen. De ondergrens hangt daarbij af van de omstandigheden van het geval. Gelet op de jurisprudentie, waarbij een ruimtelijke ontwikkeling met 14 woningen als 'woningbouwlocatie' werd aangemerkt, kan worden gesteld dat het voorliggende plan eveneens als een 'woningbouwlocatie' is aan te merken.

Trede 1

Bij de toetsing aan de eerste trede dient te worden beschreven dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte. Ten aanzien van de regio dient in de onderhavige situatie de woningmarktregio te worden bepaald. Ten behoeve van het voorliggende plan is, op basis van functionele relaties, in een regionaal woningbehoefteonderzoek de woningmarktregio vastgesteld. De woningmarktregio komt overeen met de grenzen van de regio 'Hart van Brabant', waarbij Loon op Zand een duidelijke functionele relatie heeft met zowel Tilburg als Waalwijk. Naast de regio 'Hart van Brabant' is ook rekening gehouden met de subregio Langstraat, met name ten aanzien van de afstemming van de kwaliteit van het woongebied.

Ten aanzien van de behoefte geldt dat de behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief van aard kan zijn. Uit jurisprudentie blijkt dat in de beschrijving ter onderbouwing van deze behoefte (bij woningbouwlocaties) mag worden verwezen naar gemeentelijke en provinciale beleidsstukken, mits inzichtelijk wordt gemaakt hoe het voorliggende plan zich verhoudt tot deze beleidsstukken. In het onderstaande worden de voor het onderhavige plan relevante actuele beleidsstukken beschreven en wordt gemotiveerd hoe de woningbouwlocatie passend is binnen dit vastgestelde beleid.

- Provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, actualisering 2014 en afgeleide regionale woningbouwafspraken

In de provinciale 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose, actualisering 2014' is aangegeven wat de omvang van de woningbehoefte is onder andere voor de regio Hart van Brabant (HvB) en ook specifiek voor de gemeente Loon op Zand. Voor het maken van regionale woningbouwafspraken is deze behoefte door de provincie doorgerekend naar de periode 2014 tot en met 2023. De benodigde woningtoevoeging uit de geactualiseerde prognoses voor de Regio Hart van

Brabant en de gemeente Loon op Zand is weergegeven in de Regionale Agenda Wonen (RAW) 2015. Voor deze periode is voor de regio de behoefte bepaald op:

- bandbreedte laag Regio HvB: 14.760 woningen;
- bandbreedte hoog Regio HvB: 16.735 woningen.

Ten aanzien van de gemeente Loon op Zand komt de provincie uit op een benodigde toevoeging van:

- bandbreedte laag gemeente Loon op Zand: 605 woningen;
- bandbreedte hoog gemeente Loon op Zand: 745 woningen

Ten aanzien van bovenstaande bandbreedten schrijft de provincie in haar Regionale Agenda Wonen 2015: 'gemeenten streven naar flexibiliteit binnen hun woningbouwprogramma en -planning door met hun totale harde bestemmingsplancapaciteit onder de effectieve vraag naar woningen (bandbreedte laag) voor de komende 10-jaarsperiode (van 1 januari 2014 tot en met 31 december 2023) te blijven'. In het portefeuillehoudersoverleg ROV Midden-Brabant van 11 december 2014 is hier aan toegevoegd: 'maar gemeenten mogen de ruimte in de bestemmingsplancapaciteit benutten tot de maximale woningbouwopgave'. De woningbouwlocatie Sweensstraat-West (fase 1 en 2) wordt gerealiseerd binnen deze bandbreedtes. Navolgend wordt dit inzichtelijk gemaakt.

De gewijzigde provinciale bevolkings- en woningbehoefteafspraken zijn de aanleiding geweest om ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan, welk plan de grondslag bood voor alle vier de planfasen, de woningbouwopgave (voorlopig) te beperken tot de eerste en tweede fase. Wanneer blijkt dat er voldoende behoefte is aan woningen, worden in een separaat bestemmingsplan de derde en vierde fase van de totale woningbouwlocatie Sweensstraat-West mogelijk gemaakt.

- Regionaal woningbehoefteonderzoek 'Hart van Brabant', 2014

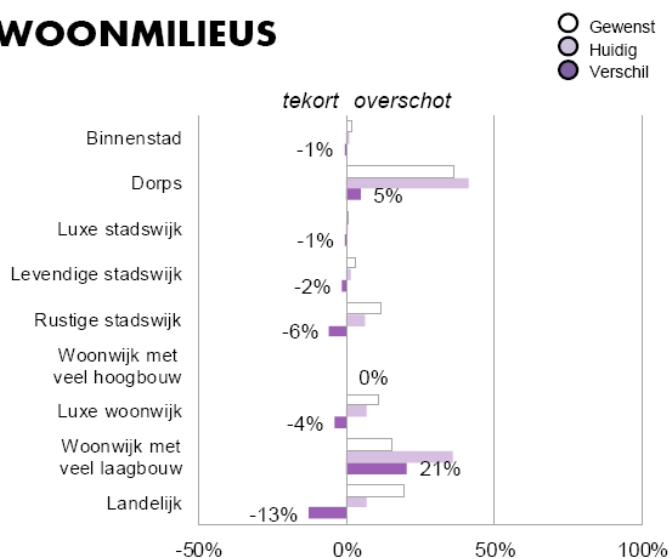
In 2014 is het Regionaal woningbehoefteonderzoek 'Hart van Brabant' uitgevoerd. Uit dit onderzoek, waarbij de woonmilieubenadering centraal heeft gestaan, komt naar voren dat er binnen de gemeente de wens bestaat om in een landelijk én tevens betaalbaar woonmilieu te wonen. Een woonmilieu dat in de kern Kaatsheuvel zeer beperkt voorhanden is. Wanneer door de oogharen heen gekeken wordt valt uit het onderzoek eigenlijk een 'aanklacht' tegen de eenvormigheid af te leiden. Als contramal wordt de behoefte aan meer variatie in wonen aangegeven. Dit is een herkenbaar beeld als het gaat om versterking van woonmilieus. Verder wordt het steeds belangrijker om de consument zelf in te laten vullen wat hij of zij wil en de woning aan te laten sluiten bij de eigen specifieke situatie. Geen eenvormigheid meer.

Daarnaast is duidelijk dat er bij senioren vraag is naar gelijkvloers wonen met een redelijk lage huur of niet te dure koop. Dit kan vormgegeven worden in de appartementensfeer, maar dit hoeft niet per sé. Ook aanpassingen, wanneer aan de orde, aan de bestaande voorraad (bijvoorbeeld toevoeging van zorgunit) voldoen uitstekend. De verhuisgeneigdheid van senioren dient te worden

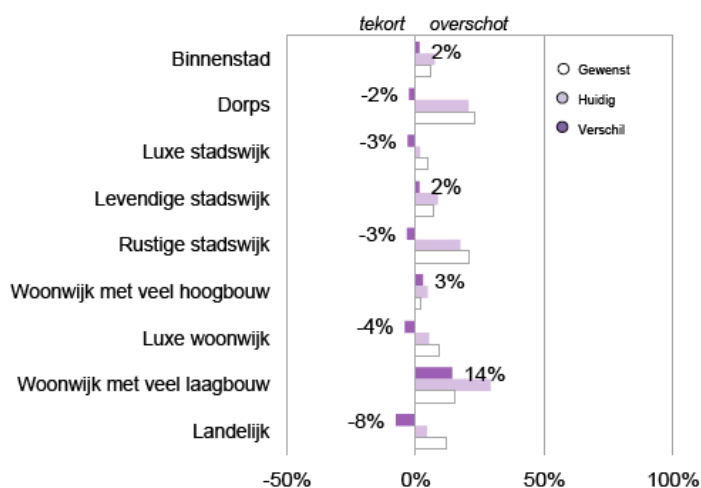
genueanceerd; als de gewenste woning beschikbaar komt, wordt er vaak toch maar niet verhuisd. Het is al met al belangrijk dat een woning mee kan groeien met een huishouden, mocht daar aanleiding toe zijn.

In het plan Sweensstraat – West wordt beoogd voor de kern Kaatsheuvel woningdifferentiatie te bereiken. Het is niet de bedoeling om in het woongebied ‘meer van hetzelfde’, bijvoorbeeld in de vorm van alleen rijtjeswoningen, te realiseren. Gelet op de uitkomst van het onderzoek, waaruit blijkt dat in Kaatsheuvel een tekort bestaat aan landelijke woonmilieus, wordt in het stedenbouwkundig plan voor Sweensstraat-West rekening gehouden met het realiseren van dit woonmilieu. Door middel van het opgestelde masterplan, welk plan is gekoppeld aan de bestemmingsplanregels, wordt gestuurd op het realiseren van een woonmilieu dat afwijkt van datgene dat reeds aanwezig is in Kaatsheuvel.

WOONMILIEUS



In het regionaal woningbehoefteonderzoek is een woonmilieubenadering gehanteerd. Uit het onderzoek blijkt dat er in Kaatsheuvel een groot tekort is aan een landelijk woonmilieu. Om dit tekort op te lossen wordt de woningbouwlocatie “Sweensstraat-West” vormgegeven als een landelijk woonmilieu.



In het regionaal woningbehoefteonderzoek is een woonmilieubenadering gehanteerd. Uit het onderzoek blijkt dat er in de gehele regio Midden-Brabant een groot tekort is (8%) aan een landelijk woonmilieu.

Ten aanzien van het beschouwen van het bestaande aanbod aan woningen is uitsluitend het regionale aanbod beschouwd dat diezelfde kwalitatieve kenmerken bezit als de kwalitatieve vraag (leegstaande verstedelingsruimte wordt immers

getoetst bij de tweede trede). 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.

- Woonvisie-plus 2009 met actualiserende quickscan 2015 (op basis van voornoemde rapportages en de Eindrapportage Marktconsultatie Sweensstraat-West

De woonvisie van de gemeente Loon op Zand is op 29 mei 2009 vastgesteld en heeft als titel 'Een woongemeente met uitstraling – Woonvisie-plus'. Deze woonvisie geeft een doorkijk naar de ontwikkelingen en de visie daarop tot 2015. Er wordt ook een doorkijk gegeven naar 2020. De gemeente Loon op Zand zet in op versterking van het woon- en leefklimaat in de dorpskernen. De drie centrale doelstellingen van de woonvisie zijn: complete en robuuste kernen en wijken, Loon op Zand profileren als recreatiegemeente en keuzemogelijkheden voor alle bevolkingsgroepen.

De Woonvisie-plus is vastgesteld in een periode waarin de woningmarkt sterk veranderend van karakter was. Al met al heeft dit geleid tot een woningmarkt die in de huidige situatie is 'omgeturnd' van een aanbodmarkt naar een vragersmarkt. De woonconsument stelt zich daarin kritisch op en is niet meer te verleiden met standaardoplossingen. Men zoekt naar antwoorden op maat, passend bij de eigen situatie. Bovendien zijn 'moet'-verhuizingen steeds belangrijker geworden en 'wens'-verhuizingen steeds minder belangrijk. Al met al is de woningmarkt daarmee i.p.v. tweedimensionaal drie- of vierdimensionaal geworden. Standaardoplossingen voldoen niet meer. Om die reden heeft de gemeente Loon op Zand besloten om vanaf 2012 voor ieder jaar een zogenoemde quickscan uit te voeren naar alle woningbouwinitiatieven in de gemeente en daarin een prioritering van de woningbouwinitiatieven aan te brengen.

In de meest actuele quickscan, de quickscan 2015, is rekening gehouden met de voornoemde beleidsstukken en bijbehorende onderzoeken. De quickscan heeft als doel te bevorderen dat het te realiseren bouwprogramma zo goed mogelijk inspeelt op de woningbehoefte. De quickscan hanteert daarbij de criteria 'hardheid', 'markt', 'urgentie' en 'uitvoerbaarheid'.

'Hardheid' heeft betrekking op de planologische status of dat er een overeenkomst met de gemeente is gesloten. Indien door de gemeente een overeenkomst is gesloten of anderszins verwachtingen zijn gewekt, dan ligt het voor de hand om prioriteit toe te kennen aan het bouwinitiatief (hard = 1, zacht = 3). Bij 'markt' wordt gezien of de woningtypen/prijzen aansluiten bij de huidige vraag van de woonconsument. Hoe beter wordt aangesloten bij de vraag van de consument, des te groter is de kans dat het project wordt afgezet en wordt gerealiseerd. Voor de bepaling van de realiseringkansen wordt in belangrijke mate uitgegaan van de woningbouwtypen, van de prijsklassen en of het huur of koop is. Hoe groter de kans van realiseren, hoe hoger de score.

Bij 'urgentie' wordt bezien of er maatschappelijke [en/of beleidsmatige], stedenbouwkundige (ruimtelijke kwaliteit), volkshuisvestelijke (woningbehoefte) en financiële noodzaak is om het project te realiseren. Ieder initiatief wordt in dit verband op zijn merites beoordeeld. Hierbij wordt ook zo veel mogelijk gekeken naar wat in de lokale context van belang is of aanvulling behoeft. Op basis van de score op alle opgenomen criteria wordt ieder bouwplan binnen de gemeente ingedeeld in een bepaalde 'klasse':

- Classificatie 1: Kansrijke plannen. Score op alle criteria maximaal.
- Classificatie 2a: Onzekere plannen. Echter wel plannen met (nagenoeg) uitsluitend woningen die goed aansluiten op de huidige woningmarkt.
- Classificatie 2b: Onzekere plannen. Nadere toets op 'markt'. Plannen waarvoor de aansluiting op de markt (nog) niet zeker is en om uitwerking vraagt.
- Classificatie 3: Risicovolle plannen/rode lijst. Initiatieven waarvoor geldt: Gebrek aan urgentie, ontbreken concrete initiatieven, ongeschikt qua programma, geen bijdrage aan evenwichtige spreiding over de kernen of bijvoorbeeld vanwege slechte bereikbaarheid of ontsluiting.

Omdat het aantal bouwinitiatieven met de classificatie 2 vrij groot is, is met ingang van de quickscan 2013 een nadere rangorde aangebracht in deze bouwinitiatieven op basis van een verdieping van de toetsing op 'markt'. Juist de toetsing op 'markt' wordt van belang geacht omdat wanneer een bouwinitiatief optimaal aansluit bij wat de woonconsument in de huidige woningmarktcrisis nog vraagt, de kans groot is dat het project op korte termijn daadwerkelijk wordt gerealiseerd.

Uit de quickscan 2015 kan worden afgeleid dat tot en met 2023 in de nu bekende plannen met classificatie 1 of 2a (dit zijn de plannen die prioriteit gegeven dienen te worden) in totaal 479 (299 + 180 = 479) woningen staan opgenomen (waaronder Sweensstraat-West fase 1 met 220 woningen). De optelling van de initiatieven met classificatie 1 en 2a blijft hiermee dus onder de 'bandbreedte laag' van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast geldt bovendien nog dat de plannen Hoofdstraat 103, Kloosterstraat 24 en De Els fase 2 een score voor planologische hardheid kennen van 1. Dit betekent dat deze locaties in potentie snel in ontwikkeling genomen kunnen worden (mits passend binnen het bestemmingsplan). Dit betreft 117 woningen. Indien de woningen als genoemd in classificatie fase 1 en 2 en de overige harde plancapaciteit bij elkaar worden opgeteld komt dit neer op een toevoeging van 595 woningen. Dit aantal blijft tevens onder de 'bandbreedte laag'. Dit biedt voor de gemeente Loon op Zand de mogelijkheid om nog enkele plannen uit de classificatie 2b te 'promoveren' (waaronder Sweensstraat-West fase 2 met 50 woningen), zonder dat de maximale bandbreedte wordt overschreden.

Ten aanzien van de kwalitatieve behoefte heeft voor het plan Sweensstraat-West op 13 oktober 2014 een marktconsultatie plaatsgevonden. Uit deze consultatie komt het belang van faseerbaarheid, flexibiliteit en diversiteit naar voren. Daarnaast wordt het belang van een landelijk woonmilieu onderstreept. In de marktconsultatie geven marktpartijen aan dat in hun ogen de markt bepalend is voor de behoefte en de opnamecapaciteit en niet het beleid van de gemeente. Bovendien wordt aangegeven

dat corporaties zich in de huidige situatie en marktomstandigheden vooral moeten concentreren op de bestaande voorraad en minder op nieuwbouw dan in het verleden het geval was. Door partijen wordt aangegeven dat er nog wel ruimte lijkt te bestaan voor het 'middensegment' tussen sociale koop en de traditionele twee onder een kap woningen. De keuze voor landelijk wonen in het plan Sweensstraat-West wordt in de consultatie breed onderschreven. Hiermee is dit plan onderscheidend ten opzichte van andere plannen en kunnen de specifieke kwaliteiten van de locatie tot hun recht komen.

Geconcludeerd kan worden dat naar het plan Sweensstraat-West zowel een kwantitatieve als kwalitatieve vraag bestaat en dat ten aanzien van het kwalitatieve aspect kan worden gesteld in Kaatsheuvel het beoogd te realiseren landelijke woonmilieu (aanbod) nog niet aanwezig is.

Trede 2

Ten aanzien van de tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking zijn er, indien het een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied betreft, twee verschillende methodes om aan de opgenomen motivatieverplichting te voldoen:

- ten eerste kan er voor worden gekozen om uitbreiding mogelijk te maken voordat alle inbreidingslocaties zijn benut, indien de actuele regionale behoefte (kwantitatief) groter is dan waaraan kan worden voldaan binnen het bestaand stedelijk gebied;
- ten tweede kan er voor worden gekozen om uitbreiding mogelijk te maken indien de 'transformatieratio' (verschil tussen 'beschikbaarheid' en 'geschiktheid') van gronden en bouwwerken binnen het bestaand stedelijk gebied laag is. De transformatieratio staat voor het verschil in schaal, bereikbaarheid, functionaliteit en ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe stedelijke ontwikkeling enerzijds en de kwaliteiten van de leegstaande verstedelijkingsruimte anderzijds.

De gemeente Loon op Zand hanteert tevens het uitgangspunt dat gronden of gebouwen met een aanvaardbare transformatieratio niet alleen in bestuursrechtelijke zin beschikbaar zijn voor transformatie, herstructurering of hergebruik (het beoogde gebruik en de beoogde bebouwing zijn krachtens het bestemmingsplan toegelaten of het bevoegd gezag is bereid en in staat de daartoe benodigde besluitvorming binnen een redelijke termijn af te ronden), maar ook in economische zin: de te hergebruiken gronden of gebouwen zijn verworven of kunnen tegen marktconforme voorwaarden worden verworven door de initiatiefnemer of aanvrager, op die gronden of gebouwen kan de nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen een redelijk tijdsbestek en tegen redelijke kosten worden gerealiseerd. De gronden met een aanvaardbare transformatieratio in bestuurlijke én economische zin zijn door de gemeente Loon op Zand opgenomen in de voornoemde quickscan 2015.

Ten aanzien van de eerstgenoemde methode kan worden gesteld dat de totale woningbehoefte (745 woningen) het aantal potentiële inbreidingslocaties (588 woningen) overstijgt. In die zin kan het principe van uitbreiding worden gerechtvaardigd. Het aantal toe te voegen woningen (270 woningen in Sweensstraat fase 1 en 2) overstijgt echter het verschil tussen de behoefte en het aantal aanwezige inbreidingslocaties (157 woningen). In dat licht verdient de tweede methode aandacht,

namelijk niet alle inbreidingslocaties zijn geschikt om het woonprogramma waar een kwalitatieve behoefte aan bestaat te realiseren. Voor het bepalen of inbreidingslocaties voldoende 'geschikt' zijn, zijn de onderstaande criteria gehanteerd:

- de locatie heeft voldoende oppervlak voor de realisatie van het beoogde woningaantal in dichtheden die passen bij een landelijk woonmilieu;
- 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.

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. Zo betreffen bijvoorbeeld de locatie in het Dorpshart van Kaatsheuvel (103 woningen) en enkele andere Centrum-Dorpse locaties de ontwikkeling van gestapelde wooneenheden. Dit is het type woningen waar maar een beperkte behoefte aan is en wat derhalve niet mogelijk wordt gemaakt in Sweensstraat – West fase 1 en 2. Gelet op het verschil tussen de woningbehoefte en het aantal aanwezige inbreidingslocaties én daarnaast het aantal plannen dat een geheel ander type woningen mogelijk maakt dan de woningen die in het onderhavige plan mogelijk worden gemaakt, kan worden gesteld dat de transformatieratio van de inbreidingslocaties laag is ten opzichte van het plan Sweensstraat-West.

Geconcludeerd kan worden dat, gelet op de lage transformatieratio', het niet mogelijk is om in de geconstateerde behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied te voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Bij de toetsing aan het provinciale beleid inzake zorgvuldig ruimtegebruik is een aanvullende onderbouwing opgenomen.

Trede 3

Het plangebied is reeds passend ontsloten voor automobilisten, fietsers en voetgangers, doordat het plangebied grenst aan het bestaand stedelijk gebied van Kaatsheuvel en daarnaast de wegen Erasstraat en de Rechtvaart. De Sweensstraat, gelegen aan de oostzijde van het plangebied, maakt deel uit van de 'randweg' van Kaatsheuvel. Het woongebied is daarnaast op relatief korte afstand gelegen van de auto(snel)wegen N261 en de A59. De N261 wordt op dit moment aangepast door middel van de aanleg van ongelijkvloerse kruisingen. Hierdoor zal de doorstroming op deze weg verbeteren en daarmee ook de ontsluiting van het plangebied. Daarnaast is het plangebied op circa 2 kilometer afstand (hemelsbreed) gelegen van het busstation van de Efteling, alwaar hoogfrequent openbaar vervoer plaatsheeft. Een afstand van 2 kilometer tot dit grote busstation (ca. half uur lopen, ca. 10 minuten fietsen) wordt, gelet op het te realiseren landelijke woonmilieu, aanvaardbaar geacht.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014, 2014

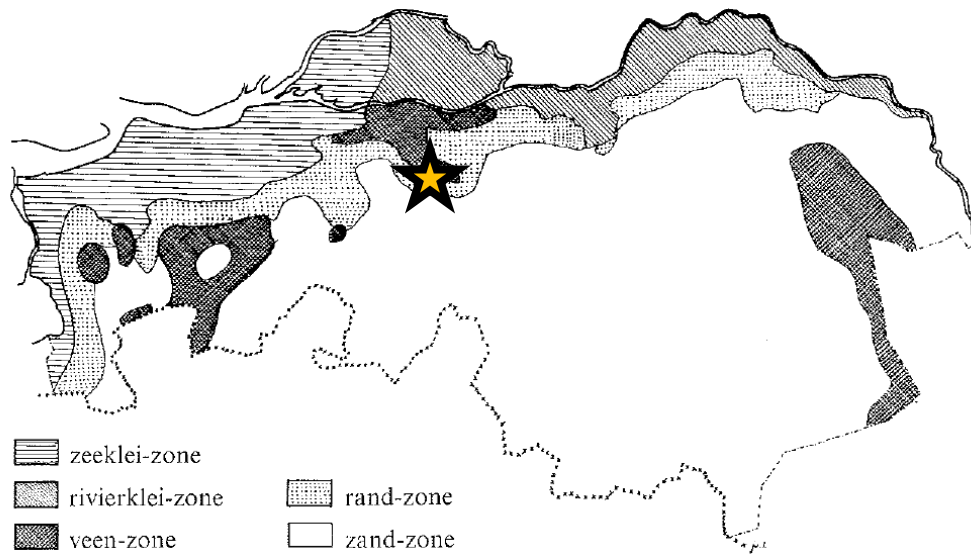
Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014, vastgesteld op 7 februari 2014 en in werking op 19 maart 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

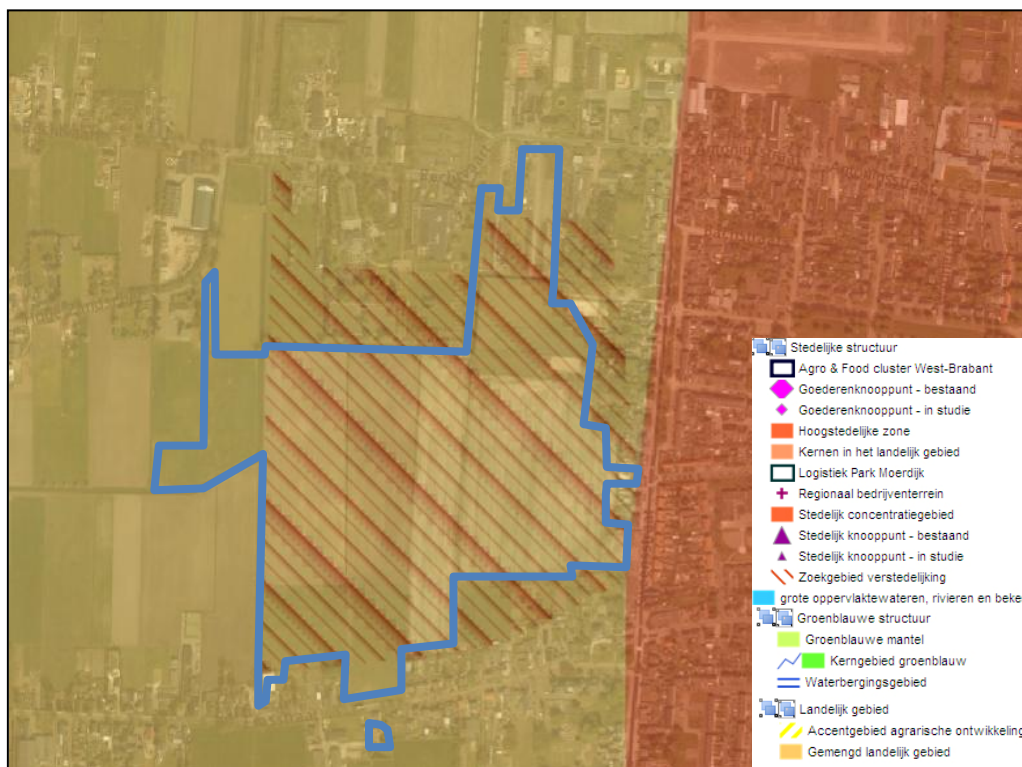
De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Het plangebied is gelegen in het gemengd landelijk gebied. Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Ontwikkelingen zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten.



Noord-Brabant bestaat uit verschillend fysisch-geografische zones. Het beleid van de provincie is er op gericht om de verstedelijking grotendeels te concentreren in plaatsen die zijn gelegen op de overgang tussen de 'zand-zone' en de 'klei- en veen-zone' (Naad van Brabant). Kaatsheuvel, aangeduid met een ster, is op een dergelijke overgang gelegen. Hierdoor kan bij Kaatsheuvel meer grootschalige verstedelijking plaatsvinden.



Uitsnede uit de Structurenkaart van de SVRO, partiële herziening 2014.

Het plangebied is weergegeven met het blauwe kader. Bron: provincie Noord-Brabant, 2014.

Beoordeling

Kaatsheuvel is gesitueerd op de zogenoemde 'Naad van Brabant', welke de grens vormt tussen het zandlandschap in het zuiden van de provincie en een klei- en veenlandschap in het noorden van de provincie. Veel nederzettingen in Brabant zijn, vanwege de (combinatie van) economische mogelijkheden die beide landschappen boden, op deze overgang ontstaan. Door de langgerektheid van deze 'Naad' heeft de verstedelijking van Noord-Brabant verspreid over de provincie plaatsgevonden. Vervolgens heeft in het ruimtelijk beleid suburbane verstedelijking voor de opvang van migratie centraal gestaan, met ruimte daarbuiten voor de opvang van de eigen behoefte in de kernen. Het stedelijk patroon bestaat hierdoor uit een 'kralensnoer van steden' op de overgang van zand naar klei en enkele overige stedelijke concentraties op het zand (Eindhoven – Helmond, Tilburg en Uden – Veghel). De Provincie wil deze ontstaansgeschiedenis van het Brabantse nederzettingenpatroon herkenbaar laten blijven: stad en land zijn in Noord-Brabant dan altijd onder handbereik. In het 'kralensnoer van steden' wordt daarom de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen. Deze verstedelijkingsstrategie heeft als voordeel dat in deze gebieden eveneens een hoog voorzieningenniveau in stand kan worden gehouden. De kernen die zijn aangewezen voor bovenlokale stedelijke groei worden geduid als 'stedelijke concentratiegebieden'.

Kaatsheuvel maakt onderdeel uit van het stedelijk concentratiegebied, hier kan de bovenlokale groei van verstedelijking worden opgevangen. In het onderhavige plan wordt voorzien in een uitbreiding van het stedelijke gebied van Kaatsheuvel ten behoeve van de realisatie van maximaal 270 woningen op de locatie Sweensstraat-West fase 1 en 2, welke in een aanzienlijk deel van de opgave tot de opvang van verstedelijking voorziet. Het plangebied is volgens de Structurenkaart gelegen in het gemengd landelijke gebied. De provincie Noord-Brabant beschouwt het hele gemengde landelijke gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. Centraal in de SVRO staat het realiseren van een gemengde plattelandseconomie. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die richten op de inwoners van die kernen. Het plangebied is daarnaast grotendeels gelegen in het zoekgebied verstedelijking. Ter plaatse van het zoekgebied verstedelijking is het gewenst om woningbouw te ontwikkelen, wanneer blijkt dat hieraan behoefte is. De beoogde realisatie van de woningbouwlocatie is passend binnen het beleid uit de structuurvisie. Het westelijk deel van het plangebied is niet geduid als zoekgebied verstedelijking. In het onderhavige plan wordt hier dan ook niet voorzien in woningbouw, maar in de ontwikkeling van groen en natuur in combinatie met voorzieningen ten behoeve van bijvoorbeeld extensieve recreatie.

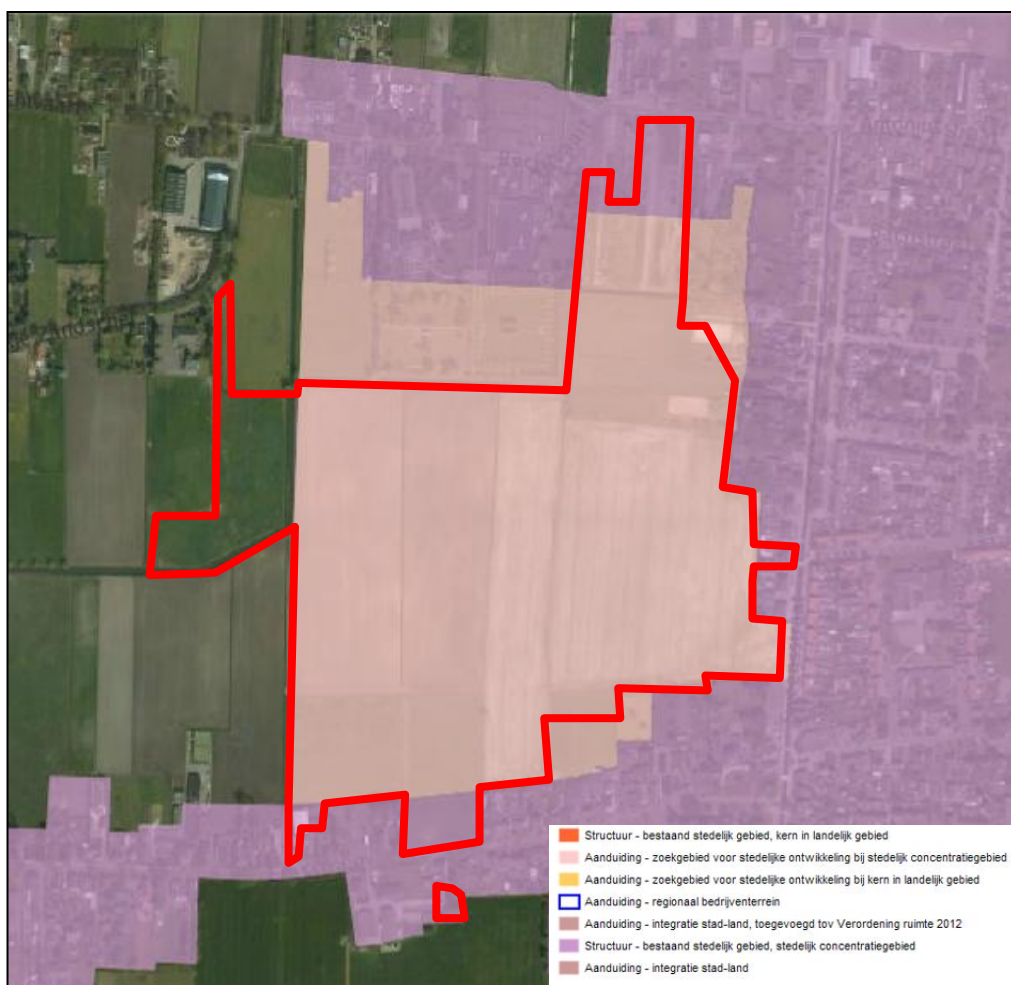
Conclusie

De gewenste ontwikkeling is passend binnen de provinciale structuurvisie en draagt bij aan het doel om verstedelijking zoveel mogelijk te concentreren op de Naad van Brabant en enkele daarbuiten gelegen overige bestaande stedelijke concentraties.

Verordening ruimte 2014, 2014

Inleiding

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014.



Uitsnede uit de themakaart Stedelijke ontwikkeling van de Verordening ruimte 2014. Het plangebied is weergegeven met het rode kader. Uitsluitend op de gronden aan de oostzijde van het 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' (en het aansluitende bestaande stedelijke gebied) wordt voorgenomen een woningbouwlocatie te ontwikkelen. De overige gronden worden conserverend bestemd danwel ingericht als voorziening ten behoeve van Sweenstraat-West fase 1 en 2. Bron: provincie Noord-Brabant, 2014.

De Verordening ruimte 2014 is opgebouwd volgens het principe van een bestemmingsplan. Dit houdt in dat er zowel 'gebiedsgerichte regels' zijn gesteld als 'algemene regels'. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid

gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). Tenslotte zijn er ook een aantal 'procedurele bepalingen'. Aan de hand van deze systematiek wordt onderstaand het plan voor de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de Verordening ruimte 2014.

Hoofdstuk 3: Structuren

Artikel 4.2: Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Toetsingskader

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte 2014 het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Beoordeling

De gronden binnen het plangebied die in het uiterste noorden, oosten en zuiden zijn gelegen zijn aangemerkt als bestaand stedelijk gebied behorende bij een stedelijk concentratiegebied. Het betreft gronden die deel uit maken van de bebouwingslinten aan de Rechtvaart, Sweensstraat en Erasstraat. Binnen het bestaand stedelijk gebied staat het de gemeente Loon op Zand vrij om te voorzien in woningbouw en overige stedelijke ontwikkelingen.

Conclusie

De beoogde realisatie van de woningbouwlocatie is mogelijk binnen het provinciale planologische regime 'bestaand stedelijk gebied'.

Artikel 4.3: Regels voor de nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied

Toetsingskader

In artikel 4.3 worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Er dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit en tevens moet een relatie gelegd worden met de afspraken die juncto art. 37.4 in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. In artikel 8.1 van de Verordening ruimte 2014 is bepaald dat dit artikel eveneens geldt voor de nieuwbouw van woningen in een 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'.

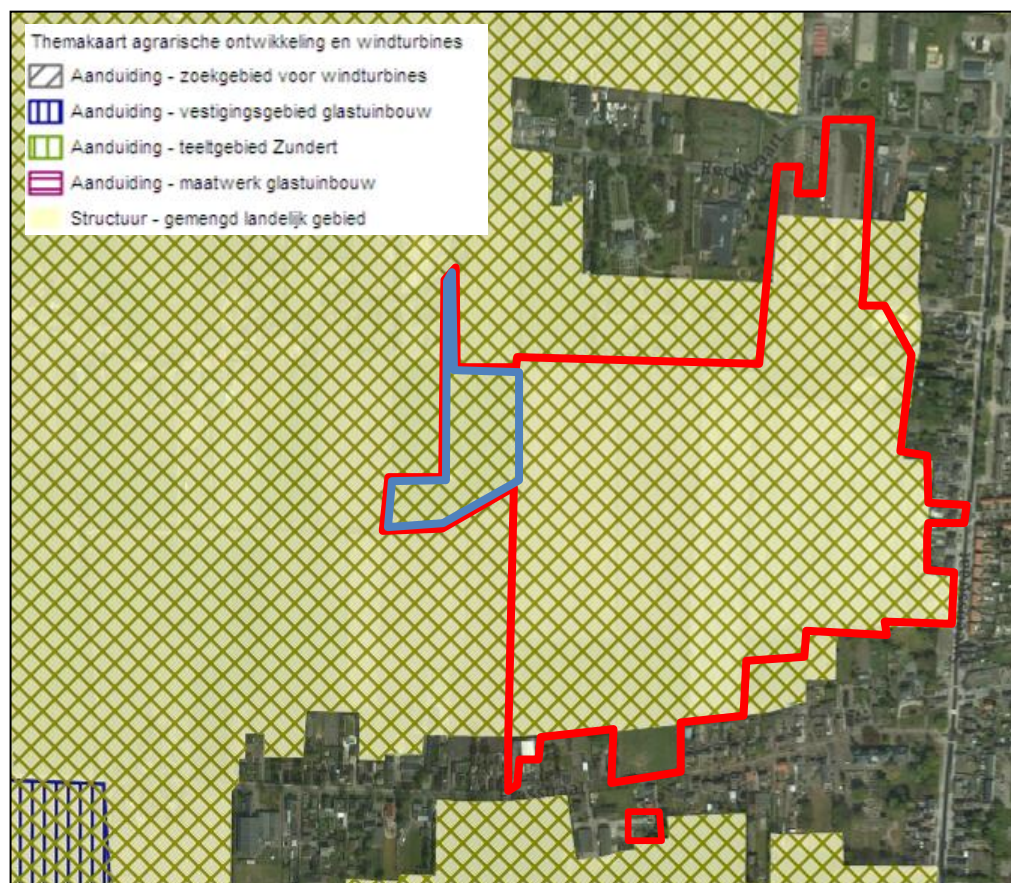
Beoordeling

Het plangebied van het nu voorliggende bestemmingsplan is in de Verordening ruimte 2014 grotendeels aangewezen als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' in 'stedelijk concentratiegebied'. In het voorliggende plan wordt slechts een beperkt aantal woningen gerealiseerd binnen het 'bestaand stedelijk gebied'. Dit betreft uitsluitend woningen die zijn gelegen aan de bebouwingslinten Rechtvaart, Sweensstraat en Erasstraat. De gemeente wenst in het plangebied woningbouw

mogelijk te maken. In de provinciale Bevolkings- en woningbehoefteprognose, actualisering 2014, is aangegeven wat de omvang van de woningbehoefte is onder andere voor de regio Midden-Brabant en ook specifiek voor de gemeente Loon op Zand. Voor het maken van regionale woningbouwafspraken is deze behoefte door de provincie doorgerekend naar de periode tot en met 2023. Voor deze periode is voor de regio de behoefte bepaald middels het aangeven van bandbreedtes. Voor de gemeente Loon op Zand geldt de 'bandbreedte laag' van 605 woningen en de 'bandbreedte hoog' van 745 woningen. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg Midden-Brabant zijn deze bandbreedtes als regionale woningbouwafspraken vastgesteld. De woningbouwlocatie Sweensstraat – West (fase 1 en 2) wordt gerealiseerd binnen deze bandbreedtes. De overige fases van de woningbouwlocatie Sweensstraat-West (fase 3 en 4) worden na 2023 gerealiseerd.

Conclusie

Volstaan wordt aan de regionale woningbouwafspraken als bedoeld in de Verordening ruimte 2014 en tevens aan de afspraken die gelden voor het toevoegen van harde plancapaciteit.



Uitsnede uit de kaart Gemengd landelijk gebied van de Verordening ruimte 2014. Het plangebied is weergegeven met een rode contour. Het gedeelte van het plangebied dat is gelegen in het gemengd landelijk gebied en waarbij de voorrangsbepalingen uit art. 8.1 van de Verordening ruimte 2014 niet van toepassing zijn is weergegeven met een blauwe contour. Hier dient te worden getoetst aan de regels ten aanzien van het gemengd landelijk gebied.

Artikel 7.1: Beschrijving gemengd landelijk gebied

Toetsingskader

In een bestemmingsplan dat is gelegen in het gemengd landelijk gebied dient een onderscheid te worden gemaakt tussen twee verschillende gebiedstypen. Dit betreft de gebiedstypen waar een 'gemengde plattelandseconomie' wordt nagestreefd of waar een 'in hoofdzaak agrarische economie' wordt nagestreefd. In de toelichting dient een verantwoording te worden opgenomen waaruit blijkt dat het aanwijzen van bestemmingen in het bestemmingsplan een uitwerking is van het beleid ten aanzien van één van de beide gebiedstypes.

Beoordeling

Het westelijk deel van het voorliggende plangebied, zoals aangeduid met de blauwe contour op bovenstaande afbeelding, is gelegen in het gemengd landelijke gebied. Hier zijn de bepalingen van het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling niet van toepassing. Ten aanzien van dit deel van het gebied kan worden aangegeven dat de gronden een agrarisch grondgebruik kennen overeenkomstig de omgeving. Ten westen van de locatie zijn de gronden in gebruik ten behoeve van landbouw, natuur en water. Dit deel van het plangebied wordt overeenkomstig dit landschapsbeeld ingericht met groen en met water.

Conclusie

De invulling van dit deel van het plangebied met groen en met water is passend binnen het beeld van het gemengd landelijk gebied ter plaatse.

Hoofdstuk 4: Aanduidingen

Artikel 8.1: Stedelijke ontwikkeling in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

Toetsingskader

Het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 voor het grootste deel gelegen in het 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Deze aanduiding is opgenomen voor de gronden waarop wordt beoogd de woningbouwlocatie te realiseren. Het westelijke deel van het plangebied is niet gelegen binnen deze aanduiding. In gebieden 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' is een stedelijke ontwikkeling, in afwijking van het bepaalde in artikel 4.2, onder voorwaarden mogelijk. De voorwaarden hebben betrekking op de volgende aspecten:

- a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
- b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling wordt rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken;

In artikel 8.1 lid 2 onder c. is bepaald dat voor zover een bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling op basis van dit artikel; artikel 2, vierde lid (zwaarste regime geldt) niet van toepassing is en heeft de voornoemde voorwaarde onder b voorrang op de beschermingsregels die elders in de verordening zijn opgenomen. Een voorbehoud wordt gemaakt in geval dat artikel 5 (EHS) van toepassing is. Binnen het

plangebied of nabij het plangebied is geen EHS gelegen. Derhalve zijn voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie uitsluitend de regels uit artikel 8.1 en 4.3 tot en met 4.11 van toepassing.

Beoordeling

Bij toetsing aan de gestelde randvoorwaarden voor stedelijke ontwikkeling in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling kan het volgende worden gesteld:

- a. De stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;

De ontwikkeling van het woongebied vindt plaats aansluitend aan het bestaande stedelijke gebied van Kaatsheuvel. Zo grenst het plangebied in het noorden en zuiden aan twee bebouwingslinten die zijn aangemerkt als bestaand stedelijk gebied en sluit het plangebied daarnaast in het oosten direct aan bij het bestaand stedelijk gebied van de kern Kaatsheuvel.

- b. Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling wordt rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleiding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken;

Het voorgenomen plan is gebaseerd op het principe van het creëren van een groen / rode dorpsrand. Het plan vormt de verbindende schakel van de kern Kaatsheuvel naar het buitengebied. De duurzame afronding gebeurt via een dorpse verweving van rood en groen, waarmee een anderszins harde confrontatie van bebouwing met landschap wordt verzacht en het landschap en natuur het dorp worden binnengehaald via een groene ader. Het realiseren van diverse typen woningen in een relatief lage dichtheid waarbij de groene setting dominant is, benadrukt het groene karakter van de buurt. Door het gebruik en de instandhouding van streekeigen soorten wordt de identiteit van het gebied versterkt. De verbindende groenstructuur van de centrale lijn 'Park' verankert het dorp in het landschap. Door de ruimtelijke ontwikkeling ligt de duurzame dorpsrand van het dorp Kaatsheuvel vast. Tenslotte kan vermeld worden dat het plangebied is gelegen op de rand van de dekzandruggen, waar een hoge stedelijke dynamiek wordt nagestreefd. Hoofdstuk 4 geeft een planbeschrijving waarbij nader ingegaan wordt op de kwaliteiten en structuren van het onderhavige gebied in relatie tot de beoogde ontwikkeling. Daarbij wordt ook aangegeven hoe deze structuren worden verankerd in de juridisch-planologische regeling.

Conclusie

Gesteld kan worden dat de onderhavige ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteiten en structuren van de westelijke rand van Kaatsheuvel versterkt.

Hoofdstuk 2: Algemene regels

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Toetsingskader

Een ruimtelijk plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het gaat hier om vier aspecten:

- a. Toepassing van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik;
Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking en het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie wil daarmee de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen en de huidige omvang van het landelijk gebied zoveel mogelijk behouden. Op basis van artikel 3.1 dient een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag is slechts toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. Ook dient te worden voldaan aan de eisen van de Ladder duurzame verstedelijking.
- b. Gevolgen ontwikkeling voor het plangebied en omgeving;
In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden alsmede de op grond van deze verordening toegelaten ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden.
- c. Passendheid omvang beoogde bebouwing in de omgeving;
De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, in het bijzonder wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing, dient te passen in de omgeving.
- d. Afwikkeling van personen en goederenvervoer.
Een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, waaronder ook openbaar vervoer, dient te zijn verzekerd.

Beoordeling

Bij toetsing aan de vier aspecten van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit kan het volgende worden gesteld.

- a. Toepassing van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik;
Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 270 nieuwe woningen in het te ontwikkelen woongebied 'Sweensstraat-West fase 1 en 2'. De overige fases van de woningbouwlocatie, fases 3 en 4, worden in een separaat bestemmingsplan geregeld. De totale woningbouwlocatie zal dan uit maximaal 450

woningen bestaan (fase 1 t/m 4). De woningen vormen een belangrijke invulling van de vraag naar woningen binnen de gemeente Loon op Zand. Woningbouw is mogelijk buiten bestaand stedelijk gebied wanneer aangetoond kan worden dat financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied van de kern te situeren.

Ten eerste kan aangetoond worden dat de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling het realiseren van een Landelijk-Dorps woonmilieu betreft. Aan dit type woonmilieu bestaat een grote regionale behoefte, dit is aangetoond in het regionale woningbehoefteonderzoek van de regio Hart van Brabant. Inherent aan de keuze voor dit type woonmilieu is de realisatie van bebouwing met een naar verhouding klein bouwvlak op een naar verhouding ruim bouwperceel en daarnaast de aanwezigheid van veel openbare ruimte (groenvoorzieningen). De keuze voor het bouwen naar deze behoefte, verkleint de mogelijkheden om de woningen binnen het bestaande stedelijke gebied van Kaatsheuvel te ontwikkelen. De grote ruimte, die voor de realisatie van woningen in een Landelijk-Dorps woonmilieu benodigd is, is om financiële redenen niet beschikbaar binnen het bestaande stedelijke gebied van Kaatsheuvel. De opbrengst van de te realiseren grondgebonden woningen weegt, wanneer op een meer centrale locatie binnen de bebouwde kom gelegen, niet op tegen de kosten voor realisatie van dit woonmilieu. Realisatie van een dergelijk woonmilieu, niet zijnde Centrum-Dorps, is derhalve louter financieel mogelijk aan de randen van een dorpskern. Het huidige plangebied voldoet aan dit criterium. Losstaand van het ontbreken van de financiële mogelijkheden om dit woonmilieu op een andere locatie te realiseren, ontbreken ook de feitelijke mogelijkheden. Stedenbouwkundig is het namelijk niet verantwoord om een Landelijk-Dorps woonmilieu toe te voegen in het centrum van het bestaande stedelijke gebied van Kaatsheuvel.

Ten tweede leent de aard van een Landelijk-Dorps woonmilieu zich niet voor zorgvuldig ruimtegebruik in de vorm van inbreiding, intensiveren of meervoudig ruimtegebruik. Een Landelijk-Dorps woonmilieu wordt gekenmerkt door een relatief klein bouwvlak op een relatief groot bouwperceel. Dit type woonmilieu kan daardoor feitelijk nooit leiden tot een van de bovenstaande vormen van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat die andere vormen van grondgebruik al een intensiever gebruik van de grond kennen dan de onderhavige beoogde ontwikkeling.

Ten derde ontbreken de feitelijke mogelijkheden om de morfologie van de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling elders te realiseren dan op de onderhavige locatie. De morfologie wordt gekenmerkt door het feit dat het onderhavige bouwplan de stedenbouwkundige afronding vormt van de westelijke rand van de kern Kaatsheuvel. De keuze voor realisatie van de woningen in de kernrandzone van het dorp Kaatsheuvel is gebaseerd op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling van de locatie volgens het inrichtingsprincipe 'versterking door ontwikkeling' draagt er toe bij dat de aangrenzende functies op een duurzame wijze met elkaar worden verbonden en vormt tevens de verbinding tussen het bebouwde gebied en het buitengebied. Door de ontwikkeling gaan de reeds bestaande woningen aan de aangrenzende bebouwingslinten en de nieuwe

woningen een samenhangend plan vormen alsmede een passende landschappelijke overgang vanuit het dorp naar het westelijke buitengebied.

Ten vierde zijn op diverse andere locaties in de gemeente Loon op Zand aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking' al woningbouwontwikkelingen beoogd met een specifiek woningbouwprogramma afgestemd op de vraag naar woningen binnen de gemeente en de regio. Het wijzigingen van het programma van deze woningbouwontwikkelingen ten behoeve van het Landelijk-Dorps woonmilieu zou betekenen dat er op die locaties niet gebouwd kan worden voor het momenteel beoogde woonprogramma. Dit zou leiden tot het introduceren van een probleem in het invulling geven aan de vraag naar woningen en leiden tot een niet duurzame ruimtelijke opbouw van de kern.

In dit artikel van de Verordening ruimte 2014 wordt eveneens verwezen naar het verplicht toepassen van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De treden van deze ladder komen gedeeltelijk overeen met andere artikelen van de Verordening ruimte 2014. Zo komt de eerste trede van de ladder (regionale behoefte) overeen met datgene dat is bepaald in art. 4.3, komt de tweede trede (afweging bestaand stedelijk gebied) terug in het onderhavige artikel (zie bovenstaand) en komt de derde trede (ontsluiting) terug onder d. Aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is, gelet op de jurisprudentie daarover, voorgaand separaat getoetst.

b. Gevolgen ontwikkeling voor het plangebied en omgeving;

Hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan geeft een planbeschrijving waarbij ingegaan wordt op de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling in de omgeving. De landschappelijke inpassing is, zoals vastgelegd in het integrale stedenbouwkundige plan, geborgd met de regels van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 van het bestemmingsplan gaat in op de planeffecten van de ontwikkelingen. De consequenties voor de waterhuishouding, flora en fauna, bodem, cultuurhistorie en archeologie zijn onderzocht en beschreven in dit hoofdstuk. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling voldoet aan alle relevante wet- en regelgeving.

c. Passendheid omvang beoogde bebouwing in de omgeving;

Zoals bij de toetsing aan de voorwaarden voor het gebruik van het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling is aangegeven, is de planontwikkeling gebaseerd op een integraal flexibel stedenbouwkundig kader. In dit plan is aangegeven dat de beoogde ontwikkeling middels een dorpse verweving van rood en groen zeer wenselijk is vanuit landschappelijk oogpunt en in omvang passend in de omgeving.

d. Afwikkeling van personen en goederenvervoer.

De ontwikkeling wordt ontsloten via nieuw aan te leggen wegen op de Sweensstraat en de Rechтваart. Deze wegen kunnen het extra verkeer verwerken. Ook kunnen bewoners gebruik maken van de OV-voorzieningen die op korte afstand van het woongebied aanwezig zijn. Nabij De Efteling is een halte met een

frequente busverbinding naar omliggende grote plaatsen als Tilburg, Waalwijk en 's-Hertogenbosch.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan bijdraagt aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit buiten het bestaand stedelijk gebied en hiermee passend is in het provinciale beleid.

Artikel 3.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap

Toetsingskader

De Verordening ruimte stelt dat een ruimtelijke plan als bedoeld in artikel 3.1 een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven.

Het vierde lid van dit artikel bepaald dat indien een kwaliteitsverbetering, zoals hierboven beschreven, niet is verzekerd; het ruimtelijke plan slechts kan worden vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en over de werking van dat fonds regelmatig verslag wordt gedaan in het ruimtelijke regionaal overleg.

In 2011 is, in navolging en detaillering van art. 3.2 van de Verordening ruimte, de "Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-met-groen-koppeling" door de provincie Noord-Brabant opgesteld. In deze handreiking zijn methodieken uitgewerkt om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering. Onderscheid wordt gemaakt in de methodiek 'maatwerk met menselijke expertise', de methodiek 'verrekening in euro's' en de methodiek 'verevening met oppervlaktes'. Het voldoen aan de handreiking is geen plicht, maar kan wel als leidraad worden gehanteerd. Door de samenwerkende gemeenten in Midden Brabant is een uitwerking van deze regeling opgesteld: 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant' (hierna: werkafspraken). In de regeling wordt een onderscheid gemaakt in drie verschillende categorieën nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij de in de handreiking genoemde methodes telkens in een andere mate van toepassing zijn.

Beoordeling

De ontwikkeling Sweenstraat-West veroorzaakt door de grote omvang van het plan een substantiële inbreuk op het landschap. In de gebieden die buiten het bestaand stedelijk gebied vallen is versterking van de landschappelijke kwaliteit aan de orde. De werkafspraken beschrijven een dergelijke ontwikkeling als categorie 3. Voor deze categorie hanteren de werkafspraken een bijdrage van 1% van de uitgifteprijs voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Investeren in kwaliteitsverbetering kan in het plangebied zelf of elders in de gemeente of de regio. De werkafspraken geven voorbeelden.

De gemeente investeert bij voorkeur in kwaliteitsverbetering binnen het plangebied. Onderhavig plangebied biedt aan de noord- en westkant, voor zover gelegen buiten bestaand stedelijk gebied en gedeeltelijk ook het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, ruimte voor een fysieke kwaliteitsverbetering van het landschap. Wanneer binnen het plangebied onvoldoende investeringen mogelijk zijn, worden de (resterende) middelen in het fonds voor kwaliteitsverbetering van het landschap binnen de gemeente gestort. De kwaliteitsverbetering voor het gedeelte van het plangebied dat is bestemd als 'Woongebied' wordt vormgegeven in de bestemming 'Groen' danwel gestort in het landschapsfonds. Het resterende deel van de kwaliteitsverbetering wordt verantwoord in het op te stellen wijzigingsplan.

Conclusie

Ten behoeve van het onderhavige plan wordt een evenredige investering in het landschap gedaan in de vorm van landschappelijke inpassing. Daarnaast wordt een bijdrage in een landschapsfonds gestort ter hoogte van maximaal 1% van de uitgifteprijs van de uitgegeven gronden. De exacte hoogte is afhankelijk van de fysieke investeringen.

3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Loon op Zand 2030, 2013

Toetsingskader

Op 5 maart 2015 is door de gemeenteraad de Structuurvisie Loon op Zand 2030 vastgesteld. De structuurvisie legt de missie vast voor de (middel) lange termijn met een planhorizon van 10 tot 15 jaar. De gemeente neemt een regierol op zich. Er wordt veel ruimte gelaten aan de initiatieven van burgers en ondernemers voor de inrichting en het beheer van de wijken en buurten. Dit is door het gemeentebestuur benadrukt in de 'Kadernota 2013-2016'. De visie fungeert als afwegingskader voor de initiatieven en voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. In het afwegingskader is nadrukkelijk aandacht voor het benoemen van hoofdstructuren zoals (bebouwings)linten, groen en verkeer en worden er (woningbouw)projecten verbeeld waarin de komende jaren energie in wordt gestoken.

Om recht te doen aan het meer abstracte toekomstbeeld, maar juist ook aan het scheppen van concrete kaders bestaat de structuurvisie opgedeeld in 2 hoofddelen. Deel A (het raamwerk en de visie) en een deel B (het projectenplan met daarin de geselecteerde projecten, de uitgangspunten en de haalbaarheid). De visie is daarmee niet alleen een kader, maar tevens een aanjager voor toekomstige ontwikkelingen. Zij moet niet alleen de gemeente zelf, maar juist ook ondernemers, bewoners en andere overheden uitnodigen tot initiatieven en acties.

De visie gaat uit van een hoofdambitie: behouden en waar mogelijk versterken van de bestaande kwaliteiten en het op adequate wijze inspelen op trends en ontwikkelingen. De belangrijkste ambities in relatie tot onderhavig plan zijn gericht op:

- behouden en versterken van de eigen identiteit van groene en recreatieve gemeente, met alle positieve kenmerken van het streekeigene van Midden-Brabant;

- behouden en versterken van het contrast met de nabij gelegen stedelijke gebieden: de landelijke en groene gemeente Loon op Zand als groene voortuin van de omliggende steden;
- verruimen van het aanbod aan kwalitatief aantrekkelijke woonmilieus;

Ten aanzien van woningbouw stelt de visie voor onderhavig plan het volgende:

Behoud van een dynamische samenleving

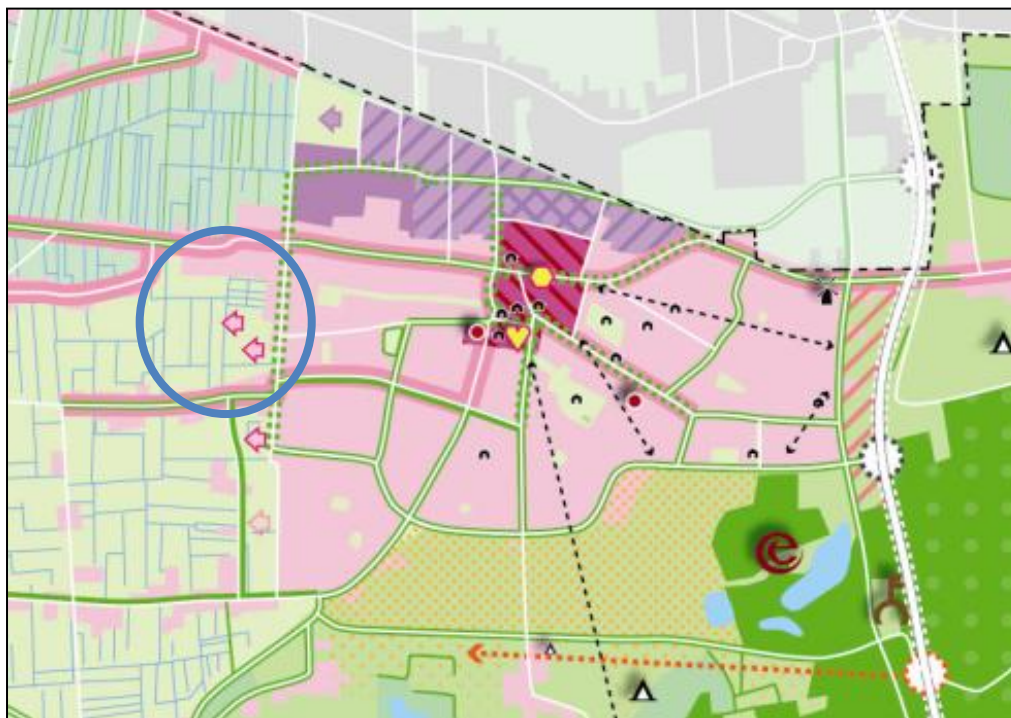
Om de drie dorpen vitaal en leefbaar te houden, is een evenwichtige bevolkingsopbouw van groot belang. Nieuwe ontwikkelingen zoals woningbouw zijn vooral een middel om dit te bereiken (en geen doel op zichzelf). Gestreefd wordt naar een gevarieerde woningvoorraad waar ruimte is voor diverse leeftijds-, huishoudens- en inkomensgroepen. Belangrijk wordt gevonden dat inwoners, maar ook mensen van buiten kunnen kiezen uit verschillende aantrekkelijke woonmilieus. De bijzondere kwaliteiten die het wonen in de gemeente Loon op Zand aangenaam maken, dienen te worden benut. Een hoge ruimtelijke kwaliteit in bestaand en nieuw stedelijk gebied is daarbij van groot belang.

Zorgvuldig en stapsgewijs

Bij woningbouw wordt het accent op vernieuwing van binnenuit gelegd, op 'inbreiding' (in bestaand bebouwd gebied) in plaats van op uitbreiding. Hiermee wordt aangesloten op 'de ladder voor duurzame verstedelijking' die het Rijk op 1 oktober 2012 aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft toegevoegd. Enerzijds wordt ervoor gezorgd dat het buitengebied minimaal verstedelijkt en de uitstraling van een landelijke gemeente wordt behouden. Anderzijds is inbreiding (door herstructurering of transformatie) een middel om de ruimtelijke knelpunten in bestaande bebouwde gebieden aan te pakken. Omdat niet de volledige woningbehoefte op inbreidingslocaties kan worden opgevangen, zijn er enkele uitbreidingslocaties voor nieuwe woongebieden vastgelegd. Dit zijn de locaties Sweensstraat-West fase 1 en Sweensstraat fase 2 t/m 4 (aan de westzijde van Kaatsheuvel), Driestapelenstoel (zuidwestzijde Kaatsheuvel) en Molenwijk fase 3 en 4 (aan de zuidoostzijde van Loon op Zand).

De onzekerheid op de woningmarkt en de afnemende woningbehoefte maken een zorgvuldige, stapsgewijze ontwikkeling noodzakelijk. De (grotere) nieuwe woningbouwlocaties worden niet in één keer ontwikkeld, maar steeds gedoseerd en gefaseerd in kleine afrondbare eenheden.

Flexibiliteit is het sleutelwoord. Vraaggericht ontwikkelen wordt steeds belangrijker. Per locatie/gebied wordt bekeken wat de wensen en mogelijkheden zijn; kortom: uitgegaan wordt van maatwerk. Daartoe wordt de woonvisie geactualiseerd en vervolgens wordt periodiek de behoefte gemonitord (in beginsel ieder jaar of iedere twee jaar), zowel kwantitatief (aantallen) als kwalitatief (woningtypologieën en gewenste woonmilieus). Hierbij wordt rekening gehouden met de woningbouwafspraken die in regionaal verband zijn gemaakt. Op basis daarvan worden nieuwe ontwikkelingen al dan niet in gang gezet.



BESTAAND		BELEID en ONTWIKKELINGEN	
gemeentegrens	grootschalige camping / bungalowpark	vastgelegde inbreidingslocatie	ontwikkelingszone intensieve recreatie
water	kleinschalige camping	vastgelegde uitbreidingslocatie	nieuwe ontsluiting
sportpark	golfbaan	reservering inbreidingslocatie	nieuwe ontsluiting Efteling (indicatief)
recreatiegebied	Efteling	reservering uitbreidingslocatie	nieuwe ongelijkvloerse aansluiting N261
stuifduinen	Het Witte Kasteel	behoud van minimaal basisvoorzieningsniveau	ombouwen N261
woongebied / lint	landgoed	ontwikkelen centrumgebied	behouden / versterken recreatieve relatie (indicatief)
bedrijvenpark	cultuurhistorisch waardevolle molen	ontwikkelen bruisend dorpshart	(nieuwe) recreatieve poort / transferium
centrumgebied	de bosrijke natuurgebieden	ontwikkelen kernwinkelgebied	nieuw landgoed
snelweg - N261	het halfopen cultuurlandschap	bedrijvenpark in ontwikkeling	te verbeteren / ontwikkelen groenstructuur
lokale weg	de jonge ontginningsgronden	uitbreidingsrichting bedrijvenpark	ecologische verbindingzone
groenstructuur	de oude ontginningsgronden	herstructureren bedrijvenpark	eproduct
Experience Island	NP Loonse en Drunense Duinen	transformatiegebied	primair agrarisch gebied
		hotelzone	

Uitsnede visiekaart van de Structuurvisie Loon op Zand 2030. De ligging van het plangebied is globaal geduid met een blauwe cirkel

Beoordeling

De ontwikkeling van het voorliggende plan Sweenstraat-West fase 1 en 2 is gebaseerd op de uitgangspunten die zijn vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie. In deze structuurvisie wordt beoogd de bestaande landschappelijke contrasten zoveel mogelijk te behouden. Dit houdt in dat Kaatsheuvel met name in westelijke richting nog ontwikkelingsmogelijkheden heeft, aangezien het gewenst is om het contrast met de Loonse en Drunense Duinen en het zuidelijk gelegen bosgebied in stand te houden. Het plangebied Sweenstraat-West is gelegen aan de westzijde van Kaatsheuvel. Ontwikkelingsmogelijkheden kunnen worden benut ten behoeve van het realiseren van woningbouw, mits wordt voorzien in een kwalitatief

aantrekkelijk woonmilieu dat aansluit bij de behoefte. In het onderhavige plan wordt ingezet op het realiseren van een Landelijk-Dorps woonmilieu met een relatief lage bebouwingsdichtheid. Daarnaast is er in het plan veel aandacht voor het realiseren van groen en het behouden van de relatie met het buitengebied. Door deze opzet wordt aangesloten bij de ambitie.

In de visie wordt de locatie Sweensstraat-West specifiek benoemd voor het realiseren van woningbouw omdat, ondanks de ambitie om met name inbreidingslocaties te realiseren, niet de gehele woningbouwopgave binnenstedelijk kan worden opgevangen. Wanneer de capaciteit in bestaand stedelijk gebied namelijk niet meer toereikend is om de woningbehoefte op te vangen, kan worden uitgeweken naar eventueel beschikbare capaciteit in uitleggebieden.

In de structuurvisie is er naast het aanwijzen van gebieden en de verstedelijkingsstrategie eveneens aandacht voor de wijze van realiseren van uitbreidingslocaties. Dit dient te gebeuren middels maatwerk; hiervoor is flexibiliteit nodig. In het voorliggende bestemmingsplan wordt hieraan concreet invulling gegeven door uitsluitend de eerste fase van het woongebied direct mogelijk te maken. De tweede fase als genoemd in de structuurvisie wordt mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid. De derde en vierde fase worden mogelijk gemaakt indien in de toekomst de behoefte aan het extra aantal woningen is aangetoond. Op deze wijze kan optimaal worden aangesloten bij de vraag.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling van het nieuwe woongebied Sweensstraat-West, is passend binnen de gemeentelijke structuurvisie.

Structuurvisie Sweensstraat-West, 2012

Toetsingskader

Op 13 december 2012 is voor het nieuw te ontwikkelen woongebied Sweensstraat-West, waar onderhavig plangebied onderdeel van uitmaakt, een structuurvisie vastgesteld. Doelstelling van de structuurvisie is het bieden van een passende juridische basis om het reeds gevestigde voorkeursrecht conform de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op percelen binnen de uitbreidingslocatie te verlengen met drie jaar. In de structuurvisie wordt eveneens ingegaan op de hoofduitgangspunten voor de ontwikkeling van het woongebied.

Als uitgangspunt voor de planvorming geldt dat de bestaande linten van grote betekenis zijn, omdat zij kunnen bijdragen aan het leggen van relaties tussen de nieuwe woonbuurt, het buitengebied en het dorp. Ze vormen aanknopingspunten om de nieuwe woonbuurt te verankeren. Ook de aanwezige cultuurhistorische waarden (gebouwen en elementen) en de bijzondere landschappelijke basis vormen een belangrijke inspiratiebron voor het planontwerp. Zo vormt het klooster aan de Erasstraat een bijzonder element voor het plan als oriëntatiepunt langs een belangrijke hoofdstructuur. Ook wordt de bijzondere ligging van het plangebied op de overgang van klei- en veengrond naar zandgrond in het planontwerp vertaald naar twee specifieke woonsferen. In het noordelijk deel van het plan dient dit een referentie te betreffen aan het slagenlandschap: een watergang met daarlangs woonbebouwing

in een getande verkaveling. In het zuidelijk deel dient dit een referentie te betreffen aan het zandlandschap: een meanderend, groen bebouwingslint met afwisselende bouwstijlen.

De planontwikkeling speelt zoveel mogelijk in op de bestaande landschappelijke structuren en lijnen, waaronder de watergangen. Vanuit recreatief opzicht biedt het plan kansen om extensieve recreatie mogelijk te maken door een koppeling te leggen met het omliggende landschap. Met het oog op het gewenste landelijke woonmilieu is de kwantiteit en kwaliteit van groen in het plan een belangrijk uitgangspunt. Bij de aanleg en het beheer van groene ruimte wordt aansluiting gezocht bij de structuren, zoals die in het omringende landschap worden aangetroffen. Water dient in het plan zowel een bijdrage aan de beleving van het landelijke woonmilieu te leveren als een functie voor de wateropvang te vervullen.

De aanwezige linten worden beschouwd als waardevol cultuurhistorisch gegeven en een geliefde woonplek. Dit betekent dat in het plan terughoudend met deze linten moet worden omgegaan: geen intensieve bebouwing in de linten, geen ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer op de Erasstraat en een ruime afstand van de nieuwbouw tot aan de bestaande bebouwing.

De totale woningbouwlocatie (circa 22 hectare groot) biedt ruimte aan circa 450 woningen, uitgaande van een gemiddelde dichtheid van ongeveer 20 à 25 woningen per hectare. Fase 1 biedt ruimte aan circa 220 woningen en fase 2 aan circa 50 woningen. Voor het gebied wordt een gedifferentieerd woningbouwprogramma voorgestaan en opgesteld, waarin zowel compacte als landelijke woonmilieus voorkomen en waarbij voor alle doelgroepen wordt gebouwd. Deze differentiatie moet terug te vinden zijn op alle schaalniveaus. Voorkomen moet worden dat straten, buurten, wijken een (te) eenzijdig karakter krijgen.

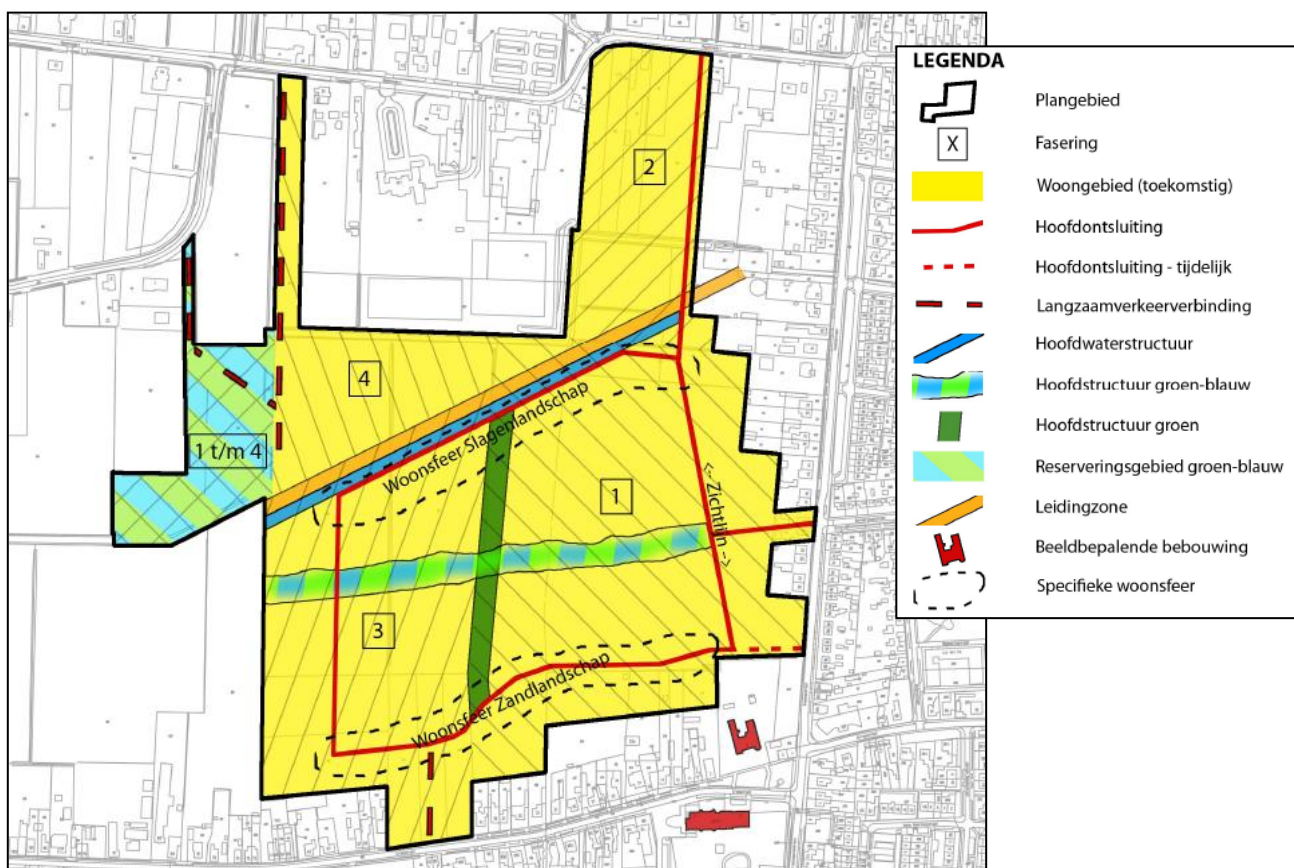
Beoordeling

Onderhavig plan voorziet in het concreet juridisch-planologisch mogelijk maken van fase 1 en 2 van het nieuwe woongebied. Het bestemmingsplan vormt een logisch vervolg op de structuurvisie. Het bestemmingsplan is flexibel van opzet, zodat er voldoende ruimte is voor het vormgeven van de gewenste woonsferen. In de structuurvisie worden een aantal belangrijke uitgangspunten weergegeven. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe aan deze uitgangspunten in de juridische regeling invulling wordt gegeven, ondanks de grote mate van flexibiliteit in het bestemmingsplan.

Uitgangspunt	Juridisch-planologische verankering
Relatie woonbuurt – buitengebied - dorp	met gebiedsaanduiding vastleggen van de zichtlijn van de lijn 'Park'
Relatie met klooster Erasstraat	met gebiedsaanduiding vastleggen van de zichtlijn vanaf toekomstige hoofdinfrastructuur op het klooster
Extensieve recreatie in relatie met het omliggende landschap	Extensieve recreatie in bestemmingsomschrijving toestaan van de bestemming 'Groen' (noord- en westelijk plandeel)
Water in het plan als waterberging vastleggen	In diverse bestemmingen wordt de mogelijkheid geboden voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De meest westelijk gelegen bestemming 'Groen' biedt ruimte voor mitigatie van de ter plaatse van het woongebied weg te halen watergangen, de meest oostelijk gelegen bestemming 'Groen' biedt ruimte voor het oplossen van de waterbergingsopgave als gevolg van het toevoegen van bebouwing in het gebied.
Geen ontsluiting gemotoriseerd verkeer op Erasstraat	Het deel van de woningbouwlocatie dat grenst aan de Erasstraat wordt in het onderhavige bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Deze gronden worden conserverend bestemd; een ontsluiting wordt derhalve niet mogelijk gemaakt.
Geen intensieve bebouwing in de linten	Het plandeel van de woningbouwlocatie dat grenst aan de Erasstraat maakt geen deel uit van fase 1 of 2 van het woongebied. In de bestemming 'Woongebied' is voorts een nadere eisen regeling opgenomen. Nadere eisen worden gesteld op basis van de Toolbox van het masterplan. In dit masterplan is vastgelegd de linten niet intensief te bebouwen.
Woningdichtheid van ca. 20 à 25 woningen per hectare	In de algemene regels wordt geen maximale woningdichtheid opgenomen. Wel wordt het maximaal aantal woningen vastgelegd.

Conclusie

De hoofduitgangspunten uit de structuurvisie zijn verwerkt in de bestemmingsregeling van het onderhavige bestemmingsplan. Daarbij is een bepaalde mate rekening gehouden met de beoogde flexibiliteit van de regeling ten behoeve van het bieden van maatwerk bij de totstandkoming van de woningbouwlocatie.



Weergave kaart structuurvisie Sweenstraat-West met fasering woongebied

Masterplan Sweenstraat-West, 2013

Toetsingskader

Als verdere uitwerking op de structuurvisie voor het te ontwikkelen woongebied is op 19 september 2013 door de raad het Masterplan Sweenstraat-West vastgesteld. Dit masterplan is als [bijlage 1](#) toegevoegd aan onderhavige toelichting. Een korte omschrijving van het masterplan is hieronder opgenomen.

‘Landelijk wonen’ is het uitgangspunt van het masterplan. Het landelijke wonen komt tot uitdrukking in het benutten van de landschappelijke kwaliteiten en het leggen van relaties met het landschap. Daarnaast komt het landelijke karakter tot uitdrukking in de sfeer en inrichting van de openbare ruimte en de sfeer van de bebouwing. Op de volgende afbeelding zijn de hoofdstructuren van het nieuwe woongebied weergegeven. Gebruik is gemaakt van de kenmerken van het landschap en de bestaande (bebouwde/onbebouwde) elementen.



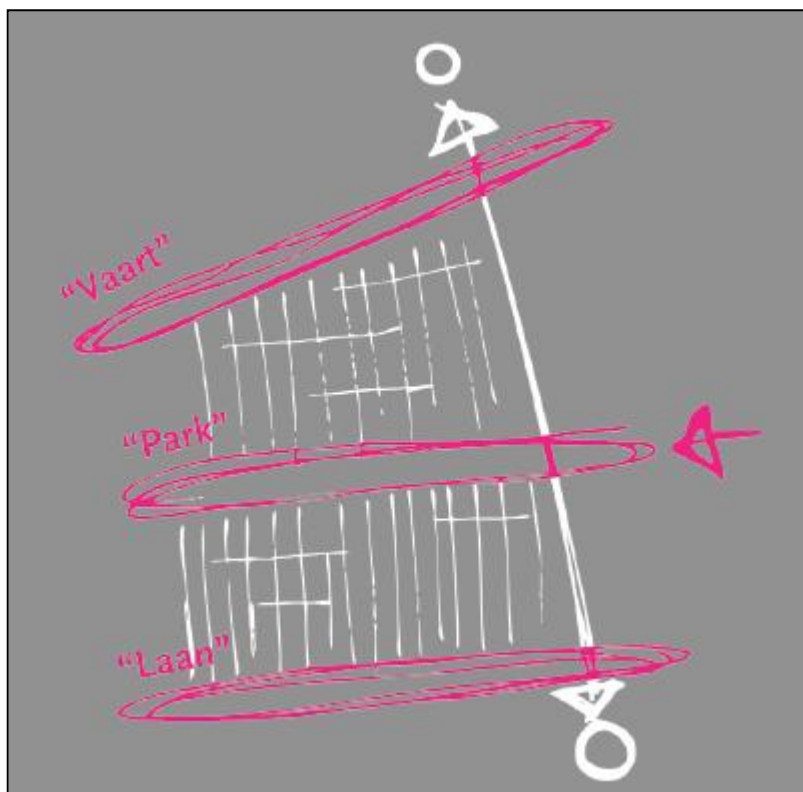
Uitsnede kaart masterplan. Van noord naar zuid vormen drie lange lijnen de basis van het nieuw te ontwikkelen woongebied.

In het nieuw te ontwikkelen woongebied vormen drie oost-west-lijnen de basis voor de te vormen woonstructuren. Het gaat om woonstructuren 'Vaart', 'Park' en 'Laan'. De lijnen vormen tevens de ontsluiting en zijn zichtlijnen naar het buitengebied. Per woonstructuur is een toolbox ontwikkeld, waarbinnen de landelijke woonsfeer tot uitdrukking kan komen. Het zijn richtlijnen voor bijvoorbeeld de bebouwing. Zo moet alle bebouwing een kap krijgen. Sommige tools refereren aan kenmerken uit de omgeving. Getande verkaveling is een veel voorkomende verkaveling langs lange linten in Kaatsheuvel en omgeving. Dit kenmerk moet terugkomen in het plangebied, met name aan de drie oost-west-gerichte lijnen.

De noordelijke lijn ('Vaart') heeft zijn richting te danken aan een bestaande rioolpersleiding. Deze leidingenstrook is bepalend, omdat deze zorgt voor restricties. Zo mag bovenop deze leidingenstrook onder andere geen bebouwing geplaatst worden.

De middelste lijn ('Park') is afgeleid uit een doorgetrokken Berndijksestraat. Hier takt de ontsluiting van de nieuwe wijk aan op de hoofdontsluiting van het dorp. Deze bestaande weg in Kaatsheuvel gaat doorlopen in de nieuwe wijk. Deze lijn loopt dwars door het gebied richting buitengebied, zodat er zicht naar het buitengebied blijft bestaan en het buitengebied een inpriker krijgt in het plangebied.

De zuidelijke lijn ('Laan') is direct afgeleid van een bestaande lijn, de Erasstraat. Deze lijn zorgt voor een verdere ontsluiting van het gebied. Zodat er ook in het zuidelijke deel van het plangebied een heldere oost-west-verbinding ontstaat.



Schematische weergave van de drie lijnen in het woongebied. Noordelijk is de 'Vaart' gelegen, centraal gelegen is de lijn 'Park' en in het zuiden is de 'Laan' gelegen.

Beoordeling

In het masterplan zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd waaraan de te ontwikkelen woningen op de kavels in het plangebied moeten voldoen. Deze randvoorwaarden zijn opgenomen in de 'toolbox' uit het masterplan om tot de gewenste landelijke woonsfeer te komen. De randvoorwaarden zijn in hoofdstuk vier van deze toelichting nader uiteengezet. De inzet van de 'toolbox' is juridisch-planologisch verzekerd door toetsing aan de toolbox op te nemen in de regels. De toetsing is vastgelegd door de mogelijkheid op te nemen voor het bevoegd gezag om nadere eisen te stellen.

Conclusie

In het voorliggende bestemmingsplan is het gebruik van de toolbox uit het masterplan verplicht gesteld bij het uitwerken van plannen voor invulling van het woongebied.

WoonvisiePlus Loon op Zand, 2009

Toetsingskader

De woonvisie van de gemeente Loon op Zand is op 29 mei 2009 vastgesteld en heeft als titel 'Een woongemeente met uitstraling – Woonvisie-plus'. Deze woonvisie geeft een doorkijk naar de ontwikkelingen en de visie daarop tot 2015. Er wordt ook een

doorkijk gegeven naar 2020. De gemeente Loon op Zand zet in op versterking van het woon- en leefklimaat in de dorpskernen.

De drie centrale doelstellingen van de woonvisie zijn:

1. Complete en robuuste kernen en wijken;
2. Loon op Zand profileren als recreatiegemeente;
3. Keuzemogelijkheden voor alle bevolkingsgroepen.

De complete en robuuste kernen zijn geformuleerd vanuit de gedachte dat deze zo veel mogelijk zelfstandig moeten kunnen functioneren. Het robuuste is er in gelegen dat samenleven en ontmoeten van mensen belangrijk is voor het welzijn en de zelfredzaamheid van mensen. De gemeente ondersteunt actief het behoud van sociale netwerken door ontmoetingsplekken te creëren en te behouden, afhankelijk van de schaal van de kern. Daar waar dat kan, wil de gemeente slimme combinaties van voorzieningen ondersteunen. Groei van het inwoneraantal is gewenst, maar wel passend bij de lokale behoefte. De kernen moeten ook een thuis bieden voor verschillende generaties, met een evenwichtige leeftijdsopbouw.

De recreatieve sector heeft een belangrijke functie voor Loon op Zand. Deze sector biedt de huidige en toekomstige inwoners een bron voor werkgelegenheid. Ook worden de lokale winkels en voorzieningen ondersteund. De recreatieve functie is meer dan de Efteling alleen. De gemeente kent een uniek buitengebied met de Loonse en Drunense Duinen, Huis ter Heide en het Blauwe Meer. De gemeente wil de verbinding tussen de recreatievoorzieningen versterken en de recreatieve kwaliteiten van de dorpskernen versterken. Dat laatste wil zij realiseren door het versterken van de stedenbouwkundige kwaliteit van de dorpen en kernen en daarin de groene kwaliteiten van de kernen meer benadrukken.

De gemeente maakt zich sterk voor een evenwichtige bevolkingsopbouw. Dit vraagt om een volkshuisvestelijk sterk woningbouwprogramma voor de Sweensstraat-West dat niet te directief is, de markt de ruimte geeft, flexibel is en past bij de lokale omstandigheden. De verdeling huur-koop geldt als een zo reëel mogelijk richtgetal aangezien in de huidige situatie de woningmarkt sterk in beweging is en het belangrijk is flexibiliteit te bewaren.

Huur 20%:

- Minimaal 5% 3 onder 1 kap of 4 onder 1 kap;
- Minimaal 5% sociale huur, bijvoorbeeld eengezinswoningen in een rij;

Koop 80%:

- Minimaal 10% 3 onder 1 of 4 onder 1 kap;
- Minimaal 10% 2 onder 1 kap (kleinere en grotere percelen; resp. ± 250 m² en ± 350 m²);
- Minimaal 5% vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap vrijstaand;
- Minimaal 5% vrije ruimte voor eigen initiatief, grondgebonden of gestapeld;
- Minimaal 10% grondgebonden woningen op voldoende ruime kavel om mee te groeien met huishouden bijvoorbeeld door toevoeging van zorgunit voor als men

ouder wordt (belangrijkste functies gelijkvloers) of voor een uitbouw als er kinderen komen.

Met het bovenstaande programma wordt het woonmilieu Landelijk Wonen toegevoegd aan Kaatsheuvel; een woonmilieu dat er nog niet is en waarmee wordt bijgedragen aan een complete en robuuste kern die zelfstandig kan functioneren. De te realiseren woningen kunnen maximaal onder één van bovenstaande categorieën tegelijk vallen.

CPO / PO

(CPO = Collectief Particulier Opdrachtgeverschap; PO = Particulier Opdrachtgeverschap)

In de Woonvisie-plus is als doelstelling opgenomen: keuzemogelijkheden voor alle doelgroepen; jong en oud. Hierbij wordt beschreven dat de gemeente het CPO wil stimuleren. Daarnaast hebben veel individuele inwoners de wens om zelf een woning te realiseren (PO). De locatie Sweensstraat-West is in Kaatsheuvel het enige gebied waar de gemeente bouwgrond kan uitgeven voor CPO en PO. Bij de verdere ontwikkeling van deze bouwlocatie zal aan het CPO en PO invulling worden gegeven.

Fasering

Bij de realisering van de locatie Sweensstraat-West zal een fasering worden aangebracht waarbij rekening wordt gehouden met de opnamecapaciteit van de markt. Bovendien wordt rekening gehouden met de gemaakte regionale bouwafspraken.

Beoordeling

De hoofduitgangspunten uit de Woonvisie zijn vastgelegd in het onderhavige juridisch-planologische kader, dit betreft onder meer de fasering van de realisatie van de woningbouwlocatie. Het maximaal aantal te realiseren woningen, 450 woningen, wordt gefaseerd juridisch-planologisch verzekerd. In het onderhavige bestemmingsplan worden 220 woningen direct en 50 woningen middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Ten aanzien van de categorisering wordt het voornoemde onderscheid tussen huur en koop en de bijbehorende bebouwingstypologieën aangehouden.

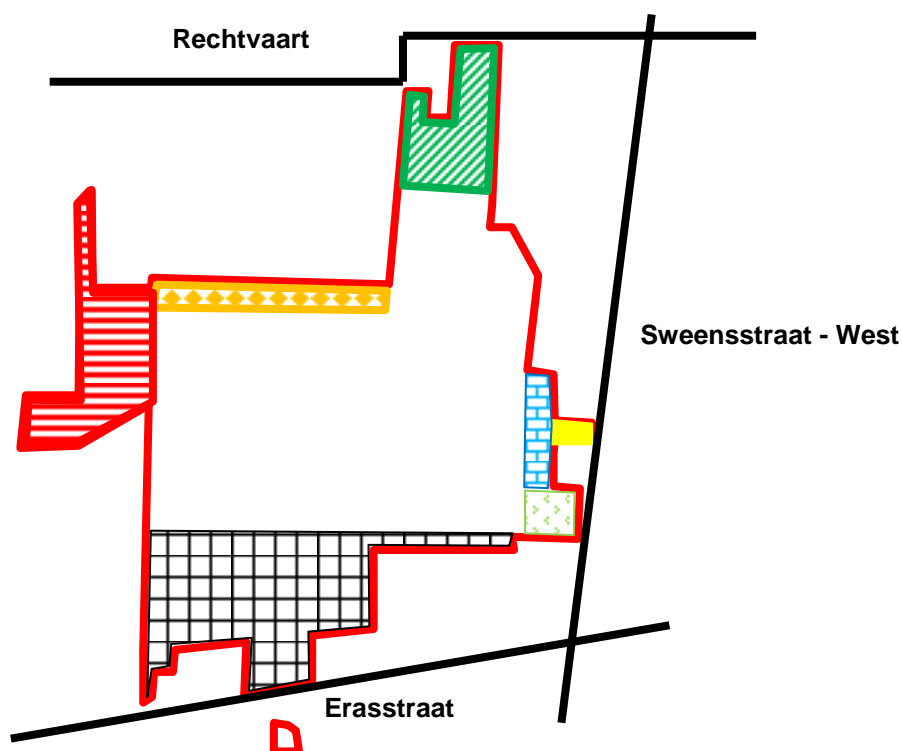
Conclusie

De uitgangspunten van de Woonvisie zijn vertaald in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn ook de uitgangspunten van de marktconsultatie verwerkt in het bestemmingsplan.

Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren zes verschillende bestemmingsplannen en één beheersverordening. In de onderstaande afbeelding is weergegeven waar welk regime vigerend is. Achter de volgende opsomming wordt verwezen naar de kleur op de afbeelding. Dit zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied Loon op Zand' (oranje), 'Kom Kaatsheuvel' (blauw), 'Buitengebied 1997' (wit), 'Rechtvaart 2010' (donkergroen), 'Buitengebied 2011' (rood) en 'Erasstraat' (zwart-wit). Daarnaast geldt de beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel' (geel). De beheersverordening is uitsluitend van toepassing op de noordzijde van de percelen aan de Erasstraat 7 t/m 23 en de locaties Sweensstraat 49 en 51. Op de voornoemde gronden aan de

Erasstraat geldt het planologische regime 'Agrarisch' en aan de Sweensstraat het regime 'Wonen'. Binnen de bestemmingsplannen komen de volgende vigerende bestemmingen voor: 'Agrarisch gebied', 'Agrarisch met reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', 'Agrarisch' en 'Agrarische doeleinden'. De gronden die grenzen aan de Rechtvaart kennen eveneens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De percelen aan de Erasstraat (30 / 32 en 71a) kennen de bestemming 'Bedrijf' met daarbij de aanduidingen dat bedrijven uit of maximaal uit milieucategorie 3.1 zijn toegestaan.



Weergave van de contouren van het plangebied met daarin weergegeven de ligging van de diverse vigerende planologische regimes. De verwijzing naar de bijbehorende namen is opgenomen in de bovenstaande tekst. Met zwarte lijnen is de indicatieve ligging van de aangrenzende straten weergegeven.

4 ONTWIKKELING

4.1 Planopzet

Beoogd wordt voor het woongebied Sweensstraat-West geen strikte stedenbouwkundige voorwaarden vast te leggen. Het uitgangspunt is om een juridisch-planologische regeling te bieden die voor de komende jaren, wanneer de woningbouwlocatie gefaseerd tot ontwikkeling komt, voldoende ruimte biedt voor maatwerk. Dit uitgangspunt heeft geresulteerd in een flexibele bestemmingsregeling, zodat meerdere invullingen van het woongebied mogelijk zijn. In de bestemmingsregeling worden uitsluitend de volgende aspecten vastgelegd: fasering (door middel van toewijzen directe bestemming en wijzigingsbevoegdheid), ruimtelijke kwaliteit van de hoofdstructuur van het woongebied en beperkingen als gevolg van milieutechnische en planologische belemmeringen. De diverse realisatiemogelijkheden die als gevolg van het vastleggen van uitsluitend deze aspecten ontstaan, zijn allen afgewogen in het kader van het verzekeren van 'een goede ruimtelijke ordening'. In de onderstaande paragrafen wordt ingegaan op deze weging ten aanzien van het aspect 'ruimtelijke kwaliteit van de hoofdstructuur'. Het aspect 'fasering' komt grotendeels terug in de juridische plantoelichting en gedeeltelijk onderstaand en het aspect milieuhygiënische en planologische belemmeringen komt grotendeels terug in het volgende hoofdstuk.

4.2 Fasering

Het plangebied zal gefaseerd ontwikkeld worden. De huidige situatie op de woningmarkt vraagt om extra veel flexibiliteit. Op het kaartje op pagina 36, afkomstig uit de Structuurvisie Sweensstraat-West, is globaal aangegeven waar de verschillende fasen zijn gelegen. Van belang is dat bij elke fase rekening gehouden wordt met alle aspecten van het plan, bijvoorbeeld met de behoefte aan groen en water. Elke fase krijgt een goede afronding en voldoet aan alle wensen en eisen. Dit participierend op mogelijke vertraging of het niet doorgaan van een volgende fase. Er moet namelijk een ruimtelijk aantrekkelijk afgerond plan kunnen ontstaan, zodra een of meerdere verdere fasen uitgesteld worden. In het onderhavige plan worden uitsluitend fase 1 (direct) en fase 2 (indirect) juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Gelet op de integrale opzet van de woningbouwlocatie wordt die hier in zijn totaliteit beschreven.

4.3 Ruimtelijke kwaliteit van de hoofdstructuur: uitgangspunten woongebied

Ten behoeve van het bepalen van de ruimtelijke uitgangspunten voor de hoofdstructuur van het plangebied is, zoals voornoemd, een masterplan opgesteld. Het Masterplan Sweensstraat-West Kaatsheuvel is vastgesteld op 19 september 2013. Het masterplan is leidend bij de verdere planuitwerking. Onderstaand wordt samenvattend de hoofdlijn van het masterplan weergegeven.

Dragers van de ruimtelijke structuur woongebied

Drie lange lijnen (oost-west-richting)

De eerste drager is direct ook de meest ingrijpende en vormt de hoofdstructuur van het masterplan. Deze drager wordt gevormd door een drietal nieuwe oost-west-lijnen, die de basis gaan vormen voor de structuur van de nieuwe wijk. Deze lijnen vormen de ontsluiting en zijn tevens zichtlijnen naar het buitengebied. De lijnen zijn weergegeven op de kaart op pagina 36 van deze toelichting. De middelste lijn ("Park" genoemd) is afgeleid uit een doorgetrokken Berndijksestraat. Hier takt de ontsluiting van de nieuwe wijk aan op de hoofdontsluiting van het dorp. Deze bestaande weg in Kaatsheuvel gaat doorlopen in de nieuwe wijk. Deze lijn loopt dwars door het gebied richting buitengebied, zodat er zicht naar het buitengebied blijft bestaan en het buitengebied een inprikker krijgt in het plangebied. De noordelijke lijn ("Vaart" genoemd) heeft zijn richting te danken aan een rioolpersleiding. Deze leidingenstrook is bepalend, omdat deze zorgt voor restricties. Zo mag bovenop deze leidingenstrook onder andere geen bebouwing geplaatst worden. De zuidelijkste lijn ("Laan" genoemd) is direct afgeleid van de bestaande lijn Erasstraat. Deze lijn zorgt voor een verdere ontsluiting van het gebied, zodat er ook in het zuidelijke deel van het plangebied een heldere oost-west-verbinding ontstaat.

Accent klooster en as klooster

Direct naast het plangebied ligt een bijzonder ensemble van bebouwing. Namelijk de 'HH. Martelaren van Gorkum'-kerk met klooster. Hoewel het klooster niet gericht is op het plangebied, kan het klooster (met directe omgeving) de nieuwe wijk karakter geven. Er is voor gekozen een nieuwe as te maken die gericht is op het klooster. De eerder genoemde 3 lijnen komen allen op deze as bijeen. Bij voorkeur staat aan weerszijden van deze klooster-as een accent, het klooster aan de ene zijde, een nieuw accent aan de andere zijde, om aan het klooster te beantwoorden.

Landschappelijke patroon

Het bestaande plangebied is niet bebouwd, het is een open, agrarisch gebied. Er zijn echter wel structuren in de ondergrond te zien. Met name enkele noord-zuid gerichte lijnen zijn nog herkenbaar. Deze structuren vormen een drager. Tussen de hoofdlijnen (de 3 lange oost-west-lijnen en de kloosteras) kan het bestaande of oorspronkelijke landschappelijke patroon zichtbaar gemaakt worden door het stratenpatroon hierop te enten.

Sferen nat en droog

Het plangebied heeft een bijzondere ligging, op de overgang van de hoger gelegen zandgronden van Brabant, naar de lager gelegen klei- en veengronden langs de grote rivieren. Een deel van het plangebied is daardoor relatief nat. Het noordwestelijke deel is relatief nat, het zuidoostelijke deel een stuk droger. Deze opvallende ligging en de wateropgave die hierdoor ontstaat, kan een sfeer toekennen aan het plangebied. Het contrast tussen het natte noordelijke deel en het drogere zuidelijke deel willen wij versterken in de sfeer van de nieuwe ontwikkelingen op deze plek. Zo moet de "Vaart" een lijn met water worden, de "Laan" een droge lijn, terwijl het "Park" hier tussenin kan gaan zitten. Dit door hier wadi's te ontwikkelen die een deel van de tijd droog staan en bij zware regenval (tijdelijk) nat zijn. Water levert zo in het plan een bijdrage aan de (technische) wateropvang, alsmede aan een beleving van een nat, landelijk

woonmilieu. Behalve het toekennen van een sfeer door het wel of niet toevoegen van water, kan de vorm van de drie lijnen vertaald worden uit de landschappelijke ondergrond. De “Vaart” refereert aan de natte klei- en veengronden, deze lijn moet strak en recht worden uitgevoerd. De “Laan” refereert aan de zandgronden, met een meanderende vorm. Het “Park” zit hier tussenin en kan een vrije vorm zijn.

Accenten

Op bijzondere plekken of kruispunten in het gebied mag een opvallend element komen: een accent. Het klooster is een bestaand accent. Vanuit dit klooster loopt de ‘kloosteras’ door het plangebied. Aan de andere zijde van deze as - tegenovergesteld aan het klooster - is het zeer wenselijk dat ook een accent komt, wat reageert op het klooster. Behalve deze 2 accenten is er nog een aantal andere accenten, aan de uiteindes van lijnen, zichtpunten of routes, of op bijzondere plekken. Deze accenten kunnen bestaan uit bijzondere bebouwing, maar ook uit een bijzonder groenelement of kunstobject. Zo kan een solitaire grote boom ook goed functioneren als accent.

Waterrijk park

Middels de 3 lange lijnen (Vaart, Park en Laan) wordt het woongebied verbonden met het landschap. Direct ten noorden van de Vaart ligt een gebied dat hoofdzakelijk groen zal blijven en een functie krijgt als park en tevens dienst doet voor de noodzakelijke wateropvang. Het is een waterrijk park waarin op termijn wel ruimte bestaat om bijzondere bebouwing te realiseren in combinatie met de landschappelijke ontwikkeling.

Verkeer en parkeren

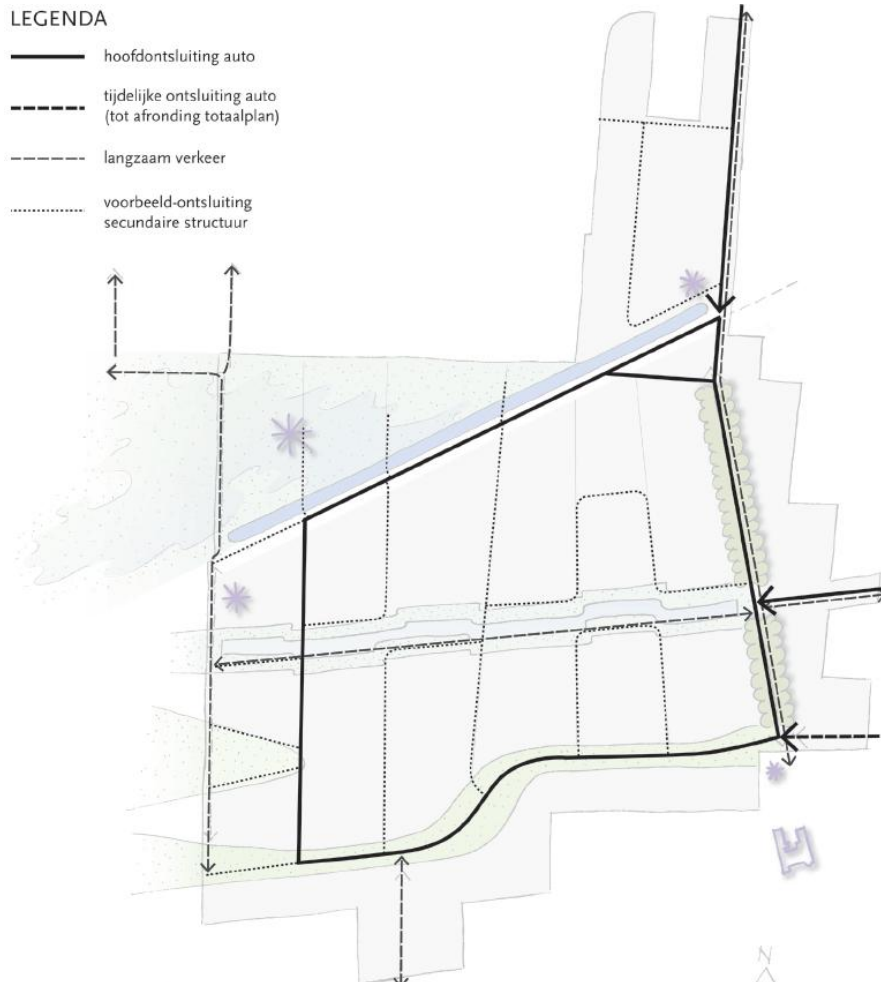
Verkeer

De ontsluiting van het gebied vindt plaats door middel van een ringstructuur, die met een aantal zijtakken aangehaakt is op de omgeving. De ‘Vaart’, de ‘Laan’ en de klooster-as zijn onderdeel van deze ringstructuur. Aan de westzijde (westelijk verbindingstuk tussen de ‘Vaart’ en de ‘Laan’) is de ligging van de ring nog flexibel, dit kan nog schuiven aan de hand van de verkaveling. De hoofdentree van Sweensstraat-West bevindt zich aan de Sweensstraat, aansluitend op de Berndijksestraat. Eén entree is echter niet voldoende voor een goede verkeerscirculatie. Aan de noordzijde komt een tweede entree aan de Rechtvaart. Aan de Erasstraat is een (auto)verkeersentree niet wenselijk, wel is er een langzaam-verkeersentree gewenst. Zo kan het gebied aan verschillende zijdes aansluiting vinden op de bestaande (verkeers)structuur van Kaatsheuvel.

Het ‘Park’ gaat niet volledig dienst doen als ontsluiting voor autoverkeer. Autoverkeer vanaf de Sweensstraat (de doorgetrokken Berndijksestraat) wordt - zodra het de ring bereikt - via de ringstructuur het gebied door geleid. Het ‘Park’ wordt wel een centrale lijn voor langzaam verkeer. Langzaam verkeer kan vanuit de Berndijksestraat deze lijn blijven volgen, dwars door het gebied heen, richting buitengebied. De secundaire ontsluiting (de woonstraatjes) van het gebied kan plaatsvinden door straatjes die zijn afgeleid van het landschappelijke patroon.

Parkeren

Voor het parkeren gelden de uitgangspunten zoals deze zijn geformuleerd in het CROW 317 (2012). In de basis is het uitgangspunt: parkeren voor de deur. Bij voorkeur geschiedt parkeren op eigen erf. Geclusterd parkeren, bijvoorbeeld in parkeerkoffers, sluit niet aan bij het gewenste dorps- en landelijke karakter en is daarom niet wenselijk.



Kaart met indicatieve verkeersstructuur Sweensstraat-West

Groen

De drie lange lijnen voorzien het gebied, behalve van een ontsluiting, juist ook van groen. Deze drie lijnen zijn van dermate breedte dat er naast een ontsluitingsweg voldoende ruimte is voor beeldbepalend groen en/of water. Zoals eerder gezegd heeft elke lange lijn zijn eigen sfeer. De 'Vaart' wordt een watergang en refereert aan de vaarten die hier voorkomen. De 'Laan' is droog met een groene berm met bomenlaan, deze refereert aan een zandweg. Het 'Park' is zowel nat als droog met wadi's. Deze verschillende karakters kunnen versterkt worden door het toevoegen van de juiste boomsoorten, passend bij die karakters. Langs de 'Vaart' denken wij aan wilgen, langs de 'Laan' aan eiken en in het 'Park' aan meer verspreide bomen. De kloosteras is een belangrijke zichtlijn in het gebied, deze as is een meer formele laan. Hier mogen dan ook stevige bomen komen, bijvoorbeeld lindes.

In de verschillende lijnen zit ruimte om ook (speel)voorzieningen een plek te geven. Ten noorden van de 'Vaart' ontstaat het 'Waterrijke park'. Hier loopt het landschap direct over in het plangebied. Deze plek biedt ruimte voor wateropvang en groen met wandel- en fietspaden, als recreatieve zone voor de nieuwe woonwijk en het bestaande Kaatsheuvel. In dit park krijgt in de toekomst (fase 4) mogelijk ook een accent een plek, of dat nu is in de vorm van een bijzonder gebouw, een bijzonder element, of een bijzondere functie. Te denken valt aan een kinderboerderij. Het kan ook woningbouw zijn, bijvoorbeeld een klein appartementenblokje. De hoogte moet echter wel passend zijn bij de dorpse maat en schaal van de overige bebouwing in het plangebied en de omgeving. Een deel van het plangebied dient in de huidige situatie als fourageergebied van een steenuil. Bij de planontwikkeling wordt een groene, ruige zone met bosschages ingericht ter bescherming van het leefgebied van de steenuil. In het noordelijke 'Waterrijke park' en in de westrand van het plangebied is voldoende ruimte om hierin te voorzien. De westkant van het plangebied sluit aan op het open buitengebied. Deze overgang moet niet hard zijn, het landschap moet hier juist in het plangebied verweven worden. Door middel van groene inprikkers wordt deze overgang verzacht.



Voorbeeldweergave van een mogelijke structuur van het te realiseren woongebied Sweenstraat-West

4.4 Impressie toekomstige woonwijk Sweenstraat-West

Alle in deze toelichting opgenomen afbeeldingen zijn impressies van hoe het woongebied er in de toekomst uit zou kunnen komen te zien. Deze impressies geven uitsluitend een idee van de toekomstige inrichting van het gebied, ze vormen dus geen hard gegeven.

4.5 Ruimtelijke kwaliteit van de morfologische structuur: randvoorwaarden toolbox Sweensstraat-West

Voor de te realiseren woningen gelden algemene randvoorwaarden uit de toolbox van het masterplan. Per deelgebied zijn deze voorwaarden anders. In het algemeen geldt echter dat het hoofdvolume van de woningen kan bestaan uit één of twee lagen, maar minstens wordt afgerond met een kap. Toegestane kapvormen zijn zadeldak, schilddak, mansardedak, met wolfseind of een moderne kap. Het hoofdmateriaal van de gevels van de woningen betreft baksteen. Het parkeren vindt zoveel mogelijk plaats op eigen terrein. Per deelgebied is de verkaveling bepaald en hoe de erfafscheidingen kunnen worden vormgegeven. De toolbox uit het Masterplan vormt de basis voor de welstandtoetsing. De toolbox is opgenomen in de bijlagen bij de regels.

5 OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek.

Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het woongebied heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten. Met het plan wordt aangesloten op de al gerealiseerde ruimtelijke en functionele structuur, zoals de ontsluitingsstructuur, groenstructuur en de waterhuishouding. In hoofdstuk 2 zijn deze in hun samenhang toegelicht.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen.

Vervolgens wordt ingegaan op de toetsing aan het Besluit m.e.r..

5.2 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door

middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Door Inpijn – Blokpoel is in februari 2010 in een deel van het plangebied dat grenst aan de Rechtvaart een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Door Oranjewoud BV is in de periode augustus – oktober 2010 een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het grootste deel van het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd ter plaatse van fase 1 van de woningbouwlocatie (geheel) en fase 2 en 3 gedeeltelijk. De onderzoeksrapportages zijn bijgesloten in [bijlage 2](#).

Uit het onderzoek van Inpijn – Blokpoel blijkt dat in de zintuiglijk onverdachte bovengrond plaatselijk een lichte verontreiniging met som PCB's is aangetoond. De zintuiglijk onverdachte ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met barium, koper en zink gemeten. Deze verhogingen zijn waarschijnlijk echter toe te schrijven aan een verhoogd achtergrondniveau. Het criterium voor nader onderzoek wordt voor de genoemde parameters niet overschreden, nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Uit het onderzoek van Oranjewoud bv blijkt dat de bodem tot 3,0 m -mv over het algemeen bestaat uit zwak siltig, zeer fijn zand. De toplaag tot ca. 0,5 m -mv. is matig humeus. Plaatselijk zijn brokken leem of brokken veen in het profiel waargenomen en plaatselijk leemlaagjes. Bij enkele boringen zijn leemlagen in het profiel waargenomen. Bij het uitvoeren van het veldonderzoek zijn zeer plaatselijk waarnemingen gedaan op bijmengingen met bodemvreemde materialen.

In de zeer plaatselijk aangetoonde sterk kolengruis- en zwak slakkenhoudende grond zijn matig tot sterk verhoogde gehalten aan koper, lood, nikkel en zink en licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen, minerale olie en PAK aangetoond. Het betreft een bodemlaag van 0,1 m dikte en de omvang van de sterke verontreiniging is zowel horizontaal als verticaal afgebakend tot gehalten beneden de achtergrondwaarde. De omvang bedraagt minder dan 25 m³, zodat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Er zijn enkele boringen verricht ter plaatse van gedempte sloten. Bij één boring zijn in het dempingsmateriaal resten baksteen aangetroffen. Bij de overige boringen zijn in het dempingsmateriaal geen bodemvreemde materialen waargenomen. Analytisch zijn in de bovengrond met resten baksteen licht verhoogde gehalten aan kobalt en PAK aangetoond. In het dempingsmateriaal bij de overige boringen zijn analytisch over het algemeen geen tot boven de achtergrondwaarde c.q. detectiegrens verhoogde gehalten aan de onderzochte stoffen aangetoond tot zeer plaatselijk licht verhoogde gehalten aan kobalt en kwik. Bij de overige onderzochte mengmonsters van zowel de bovengrond als de ondergrond in het plangebied zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte stoffen boven de achtergrondwaarde c.q. detectiegrens aangetoond. De gronden zijn eind 2014 gesaneerd. Bij toetsing van de zintuiglijk schone grond aan de

maximale waarden en rekenregels uit het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit blijkt dat de zintuiglijk schone grond voldoet aan de kwaliteitsklasse 'AW2000'. Derhalve kan worden geconcludeerd dat de kwaliteit van de bodem voldoet aan de beoogde functie (wonen).

Bij alle onderzochte peilbuizen in het plangebied zijn in het grondwater licht verhoogde gehalten aan één of meerdere zware metalen aangetroffen en bij één peilbuis is tevens een licht verhoogd gehalte aan xylenen aangetoond. De onderzoeksresultaten geven voor grond en grondwater geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende tussen- en interventiewaarde.

Ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan heeft een vergroting van het plangebied plaatsgevonden aan de zuidzijde. De vergroting heeft plaats met de gronden die deel uitmaken van het perceel dat is gelegen aan de Erasstraat 31. Door Antea Group is in december 2014 een aanvullend historisch bodemonderzoek uitgevoerd voor deze gronden. De rapportage van dit onderzoek is bijgesloten in [bijlage 8](#) bij dit bestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van (voormalige) bodembedreigende activiteiten. Ook wordt niet verwacht dat de activiteiten op de omliggende percelen de bodemkwaliteit op deze gronden negatief hebben beïnvloed. De resultaten van het onderzoek vormen geen milieuhygiënische belemmering om de gronden te betrekken in het woongebied Sweenstraat-West fase 1.

Conclusie

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt het aspect bodem geen belemmering voor de ontwikkeling van fase 1 van het plangebied. Wel zal de in het puinpad aanwezige asbestverontreiniging voor ontwikkeling van het plangebied worden gesaneerd.

5.3 Geluid

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

Door Kraaij Akoestisch Adviesbureau is in november 2013 een akoestisch onderzoek verricht. Het onderzoek is als [bijlage 3](#) toegevoegd. Het plangebied bevindt zich (deels) binnen de geluidzones van de Sweensstraat, de Rechtvaart en de Hoge Zandschel. Voor deze wegen heeft toetsing aan de Wet geluidhinder plaatsgevonden. De Erasstraat ligt in stedelijk gebied en heeft een 30 km/uur regime. De Erasstraat heeft hierdoor volgens de Wet geluidhinder geen geluidzone en valt daarmee buiten de toetsing aan de Wet geluidhinder. De invloed van wegverkeer op deze straat is echter wel berekend in het onderzoek ten behoeve van het bepalen van een goed woon- en leefklimaat. In het onderzoek is rekening gehouden met het projecteren van geluidscontouren op het plangebied, aangezien er nog geen exacte bouwvlakken bekend zijn.

Rechtvaart

Uit de rekenresultaten van de geluidcontouren blijkt dat vanwege de Rechtvaart op nagenoeg het hele plangebied wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB. Uitzondering hierop is het meest noordelijk gelegen deel van het plangebied (fase 2). De nieuwbouw die nabij de Rechtvaart gelegen is en binnen een afstand van 37 meter van de wegas plaatsvindt heeft een geluidbelasting van meer dan 48 dB. De ten hoogst toelaatbare waarde van 63 dB wordt nergens overschreden. Indien woningen binnen de afstand van 37 meter uit de wegas geprojecteerd moeten worden, dienen maatregelen getroffen te worden om de geluidbelasting te reduceren of moet er een

hogere waarde besluit worden genomen. In het voorliggende bestemmingsplan wordt fase 2 mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid. Bij het in procedure brengen van het wijzigingsplan wordt ten aanzien van het dan voorliggende plan getoetst aan de Wet geluidhinder. Een klein gedeelte van de gronden aan de Rechtvaart kent wel een directe bestemming (Woongebied – met aanduiding ‘verkeer’). Beoogd wordt om op de gronden binnen deze bestemming die grenzen aan de Rechtvaart een ontsluitingsweg aan te leggen. Een ontsluitingsweg is geen geluidgevoelige functie. In de bestemmingsplanregels is vastgelegd dat de voornoemde gronden uitsluitend gebruikt kunnen worden als ontsluitingsweg met bijbehorende voorzieningen.

Sweensstraat

Uit de rekenresultaten van de geluidcontouren blijkt dat vanwege de Sweensstraat op nagenoeg het hele plangebied wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB. Uitzondering hierop is het meest oostelijk gelegen deel van het plangebied. Woningen binnen een afstand van 47 meter van de weg van de Sweensstraat ondervinden een geluidbelasting van meer dan 48 dB. De ten hoogst toelaatbare waarde van 63 dB wordt nergens overschreden. In het onderhavige bestemmingsplan is het gewenst om voor dit deel van het plangebied directe bouwtitels op te nemen. Om te voldoen aan de eisen van de Wet geluidhinder wordt, gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure, een Hogere Waardenprocedure doorlopen.



Overzichtskartaal hogere waarden



Locatie hogere waarden ingezoomd

Gelet op het bouwvlak van het bestemmingsplan worden voor het perceel dat kadastraal bekend is als: gemeente Loon op Zand, sectie P, nummer 732 (gedeeltelijk) hogere waarden vastgesteld als gevolg van wegverkeer op de Sweensstraat:

- voor het gebied dat op de kaart in blauw is weergegeven wordt een hogere waarde vastgesteld van 53 dB;
- voor het gebied dat op de kaart in rood is weergegeven wordt een hogere waarde vastgesteld van 58 dB.

Hoge Zandschel

Uit de rekenresultaten van de geluidcontouren blijkt dat vanwege de Hoge Zandschel op het hele plangebied wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB.

Erasstraat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is onderzoek gedaan naar geluidhinder afkomstig van de Erasstraat. De geluidbelasting ten gevolge van de Erasstraat bedraagt tot circa 26 meter uit de as van de Erasstraat tussen de 50 en 55 dB, het woon- en leefklimaat wordt op deze afstand van de weg als 'redelijk' beoordeeld. De gronden die binnen deze afstand zijn gelegen zijn bestemd als 'Agrarisch', op deze gronden worden met het onderhavige bestemmingsplan geen geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt.

Gecumuleerde geluidbelasting

De gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï bedraagt ten hoogste 61 dB direct aan de Rechtvaart, 63 dB direct aan de Sweensstraat, 42 dB nabij de Hoge Zandschel en 55 dB direct aan de Erasstraat. Geconcludeerd wordt dat het woon- en leefklimaat voor het overgrote deel van het plangebied als 'goed' beoordeeld kan worden. Uitzondering hierop vormen de bebouwingsvlakken langs de Rechtvaart, Sweensstraat en Erasstraat. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt tot circa 53 meter uit de as van de Rechtvaart tussen de 50 en 60 dB, het woon- en leefklimaat wordt op deze afstand van de weg als 'matig tot redelijk' beoordeeld. Slechts een klein gebied tot 12 meter uit de weg heeft een geluidbelasting tot 61 dB, waardoor het woon- en leefklimaat aldaar als 'tamelijk slecht' wordt beschouwd. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt tot circa 66 meter uit de as van de Sweensstraat tussen de 50 en 60 dB, het woon- en leefklimaat wordt op deze afstand van de weg als 'redelijk tot matig' beoordeeld. Slechts een klein gebied tot 16 meter uit de weg heeft een geluidbelasting van 60-63 dB, waardoor het woon- en leefklimaat aldaar als 'tamelijk slecht' wordt beschouwd. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt tot circa 26 meter uit de as van de Erasstraat tussen de 50 en 55 dB, het woon- en leefklimaat wordt op deze afstand van de weg als 'redelijk' beoordeeld.

Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het woongebied. In het noordelijk deel van de te realiseren 1^e fase, langs de Rechtvaart, worden geen woningen gepland. Ditzelfde geldt voor een gedeelte van het woongebied aan de Sweensstraat, hier wordt in het verlengde van de Berndijksestraat eveneens een ontsluitingsweg voorzien. In het zuidoostelijke deel van het plangebied wordt een procedure Hogere Waarden doorlopen.

5.4 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van maximaal 270 woningen. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1.500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.5 Milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in verschillende typen bestemmingen binnen het plangebied. Zo is ten behoeve van de realisatie van de eerste fase van de woningbouwlocatie een directe bestemming 'Woongebied' opgenomen. De tweede fase van de ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt middels een nader op te stellen wijzigingsplan. De derde en vierde fase maken geen deel uit van het onderhavige bestemmingsplan. In het kader van het wijzigingsplan dient voor die gronden te worden aangetoond dat er ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen zijn. In deze paragraaf wordt getoetst aan de invloed van bedrijven op de gronden die de eerste fase vormen. Dit betreft de invloed van bedrijven op de bestemming 'Woongebied'. Ten behoeve van deze toetsing wordt het omgevingstype 'rustige woonwijk' gehanteerd.

Landbouwmechanisatiebedrijf Rechtvaart 3a

Aan de Rechtvaart 3a bevindt zich een landbouwmechanisatiebedrijf (oppervlakte meer dan 500 m²). Het bedrijf repareert en onderhoud landbouwmachines en –voertuigen. Op grond van de VNG-publicatie geldt voor een dergelijk bedrijf een maximale richtafstand van 100 meter als gevolg van het aspect geluid. Op basis van nader akoestisch onderzoek door Kraaij akoestisch adviesbureau uit februari 2014, zoals bijgesloten in [Bijlage 4](#), blijkt dat op een afstand vanaf 50 meter sprake is van een goed- en leefklimaat. De geluidbelasting vanwege Doevendans Landbouwmechanisatie bedraagt ten hoogste 34 dB(A) etmaalwaarde op 50 meter van de grens van de inrichting. Ter plaatse van de bestaande woningen aan de

Rechtvaart bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 47 dB(A). Het bedrijf voldoet aan de geluideisen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. De geluiduitstraling van het bedrijf is voornamelijk in noordoostelijke richting. De aanwezige bedrijfsbebouwing zorgt voor afscherming richting het plangebied. Het bedrijf mag, gelet op de geluidbelasting op de woningen, nog 3 dB(A) meer geluid produceren in noordoostelijke richting. Zonder woonbebouwing in zuidwestelijke richting heeft het bedrijf hier juridisch gezien veel geluidruimte die het, gelet op de geluidcontouren, niet nodig heeft. Voor het bedrijf wordt, op basis van nader overleg met de bedrijfseigenaar, een maatwerkvoorschrift opgesteld voor de geluiduitstraling richting het plangebied zodanig dat de bedrijfsvoering niet wordt geschaad. De bestemming 'Woongebied' is direct grenzend aan de bedrijfslocatie. Echter, binnen deze bestemming kan binnen 50 meter van het bedrijf uitsluitend worden voorzien in de aanleg van een ontsluitingsweg. Dit is geen milieugevoelige functie. Bij het benutten van de wijzigingsbevoegdheid dient op basis van het dan voorliggende plan de akoestische situatie nader te worden beschouwd, waarbij het voornoemde maatwerkvoorschrift wordt betrokken.

Keukencentrum Rechtvaart 8

Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich op circa 100 meter afstand een keukencentrum, dat dienst doet als showroom. Voor showrooms wordt geen milieuzonering aangehouden vanuit de VNG-publicatie. Wel kan deze worden gelijkgesteld met een bouwmarkt c.q. tuincentrum, SBI-2008 4752. Voor deze bedrijven dient in de publicatie een maximale richtafstand aangehouden te worden van 30 meter als gevolg van het aspect geluid. Het keukencentrum vormt vanwege de afstand van meer dan 100 meter ten opzichte van het plangebied geen belemmerende werking.

Bakkerij Erasstraat 19

Aan de Erasstraat 19 is een bakkerij gevestigd. Voor deze functie geldt conform de VNG-brochure met code SBI-2008 1071 een richtafstand van 30 meter ten aanzien van geur, stof en geluid. De richtafstand reikt niet tot in het plangebied.

Horeca Erasstraat 23

Aan de Erasstraat 23 is een kleinschalige horecagelegenheid (cafeteria) gevestigd. Het betreft een type horeca die in milieucategorie 1 valt. Dit type horeca heeft een richtafstand van 10 meter conform de VNG-brochure met code SBI-2008 561. Dit vormt geen belemmering voor het plangebied.

Klusbedrijf Erasstraat 27

Ten zuiden van de bestemming 'Woongebied' is aan de Erasstraat 27 een klusbedrijf gelegen. Het klusbedrijf heeft de beschikking over een zaagmachine, waardoor het is aan te merken als timmerfabriek (SBI-code 162; productieoppervlakte van minder dan 200 m²). Dit bedrijf valt volgens de systematiek van de VNG-brochure milieucategorie 3.1, en kent op basis daarvan een richtafstand van 30 meter ten aanzien van stof en 50 meter ten aanzien van geluid. De richtafstand van 50 meter overlapt met de bestemming 'Woongebied'. Door middel van het terugleggen van de aanduiding 'bouwvlak' op de verbeelding wordt de realisatie van geluidgevoelige objecten binnen de richtafstand van 50 meter planologisch niet mogelijk gemaakt.

Hoofdrioolgemaal Sweensstraat 21

Aan de Sweensstraat zijn een rioolgemaal en een bergingsbassin aanwezig waarin het rioolwater en hemelwater uit Kaatsheuvel in een persleiding worden gebracht die het water naar de rioolwaterzuivering transporteert. Bij hevige regenval kan het voorkomen dat het rioolgemaal en het bergingsbassin onvoldoende groot zijn om het water af te voeren. Het ongezuiverd rioolwater wordt dan overgestort op de watergang die langs en door het plangebied van Sweensstraat-West loopt. De watergang stroomt op dit moment niet goed af waardoor het water deels in de watergang blijft staan. Hierdoor bestaat er een kans op geuroverlast.

Ten aanzien van geuroverlast als gevolg van overstorten en bergbezinkbassins bestaan geen duidelijke normen. In een uitspraak van de Raad van State wordt wel de Handleiding Ontwerp Randvoorzieningen II 1995 aangehaald. Die houdt aan dat tussen een retentie bassin en een woning een afstand van 50 meter moet worden aangehouden, maar dit is geen wettelijke eis. De afstand tussen de overstort en de dichtstbij gelegen bestaande woning aan de Sweensstraat 19 bedraagt ongeveer 95 meter. De afstand tussen de overstort en de rand van het geplande woongebied (stedenbouwkundige opzet masterplan) van fase 1 bedraagt eveneens ongeveer 95 meter. Gelet daarop wordt voldaan aan de, niet wettelijke, afstandseis. Het overgestorte afvalwater stroomt via een sloot weg. Deze sloot loopt aan de rand van de bestemming 'Woongebied'. In de hoek van fase 1, 2 en 4 ligt deze sloot op de kortste afstand van (toekomstige in het masterplan geplande) woningen in fase 1.

De afstand van de sloot tot het woongebied fase 1 bedraagt ongeveer 15 meter en de afstand tussen de sloot en een toekomstige geplande woning in fase 1 bedraagt ongeveer 35 a 40 meter. Deze afstand is niet genormeerd. Gelet op het gebruik van de overstort is deze afstand voldoende groot om onacceptabele geurhinder te voorkomen. In overleg met het waterschap worden de mogelijkheden voor een verbeterde doorstroming onderzocht om stilstand van overgestort rioolwater zoveel mogelijk te voorkomen.

Om te voorkomen dat in de bestemming 'Woongebied' woningen binnen een afstand van 35 meter van de watergang worden opgericht, is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze verplichting houdt in dat binnen deze afstand van de watergang pas woningen mogen worden gebouwd, indien de watergang is gedempt, de overstortfunctie van de sloot is beëindigd, op basis van onderzoek is aangetoond dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd of indien op basis van het onderzoek noodzakelijke te nemen mitigerende voorzieningen zijn aangelegd en aldus in stand worden gehouden.

Conclusie

Het bedrijf aan de Erasstraat 27 heeft een richtafstand van 50 meter, deze overlapt met het plangebied. Derhalve wordt het oprichten van geluidgevoelige objecten binnen deze zone planologisch niet mogelijk gemaakt. Ten aanzien van het bedrijf aan de Rechtvaart 3a wordt nader overleg gevoerd met betrekking tot het opnemen van

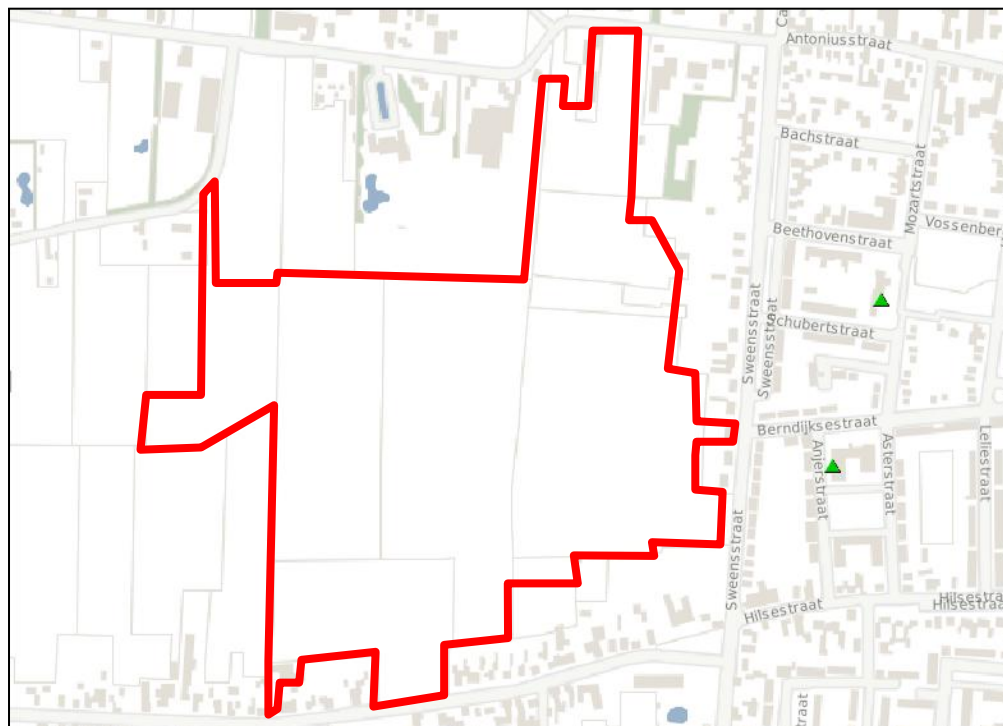
een maatwerkvoorschrift. Dit voorschrift dient te zijn opgenomen bij het wijzigen van de bestemming van fase 2 in 'Woongebied'.

5.6 Externe veiligheid

Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.



<p>Veiligheidsafstanden</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Risicocontour 10-6/r <input checked="" type="checkbox"/> Maatregelzone kerncentrale <ul style="list-style-type: none"> ○ Evacuatiezone ○ Jodiumprofiylaxe-zone ○ Schuilzone <input checked="" type="checkbox"/> Veiligheidsafstand vuurwerk <ul style="list-style-type: none"> ● Professioneel vuurwerk ● Consumentenvuurwerk <input checked="" type="checkbox"/> Zone 1 vliegveld <input checked="" type="checkbox"/> Zone defensie <ul style="list-style-type: none"> □ Zone A □ Zone B □ Zone C 	<p>Ongevallen gevaarlijke stoffen</p> <p>Inrichtingen</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> LPG <input checked="" type="checkbox"/> Opslag <input checked="" type="checkbox"/> Ammoniak <input checked="" type="checkbox"/> Emplacement <input checked="" type="checkbox"/> Vervoer <input checked="" type="checkbox"/> Vuurwerk <input checked="" type="checkbox"/> Nucleair <input checked="" type="checkbox"/> Defensie <input checked="" type="checkbox"/> Overig <input checked="" type="checkbox"/> BRZO <input checked="" type="checkbox"/> Terreinarens 	<p>Transport</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Weg <input checked="" type="checkbox"/> Spoorweg <input checked="" type="checkbox"/> Waterweg <input checked="" type="checkbox"/> Buisleiding <p>Kwetsbare objecten</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Woonverblijf <input checked="" type="checkbox"/> Hotel/pensioen <input checked="" type="checkbox"/> Onderwijsinstelling <input checked="" type="checkbox"/> Ziekenhuis <input checked="" type="checkbox"/> Tehuis <input checked="" type="checkbox"/> Publieksgebouw <input checked="" type="checkbox"/> Kantoor/bedrijf <input checked="" type="checkbox"/> Ander object
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Uitsnede risicokaart met weergave plangebied aan de Rechtvaart in rode contour.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (Rrgs)¹ als ook de risicokaart geraadpleegd.

Conclusie

Ter plaatse van en nabij het plangebied komen geen Bevi-inrichtingen voor. Dit deel van het aspect externe veiligheid belemmert de voorgenomen ontwikkeling van het woongebied niet.

Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs) d.d. 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10⁻⁶ per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van de circulaire de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10⁻⁶ per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld:

- Rijks-, vaar- en spoorwegen

In de nabijheid van het plangebied liggen geen relevante rijks-, vaar- en spoorwegen met een invloedzone die tot in het plangebied reikt.

- Buisleidingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is het Rrgs geraadpleegd. Door het plangebied lopen geen leidingen die staan geregistreerd bij de Rrgs. Vanuit het aspect transport en externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen.

Conclusie

¹ Het Rrgs is een centraal landelijk register met gegevens over risicosituaties die in Nederland bestaan rond het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.7 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer².

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken³.

Beoordeling

Het plangebied omvat thans één leiding als hierboven genoemd, het betreft een persleiding. Ten noordoostzijde van het plangebied ligt een hoofdrioolgemaal. Dit rioolgemaal perst het afvalwater via een rioolpersleiding naar de waterzuivering van het waterschap. De leiding ligt dwars door het plangebied, de ligging is weergegeven op de afbeelding op pagina 36 van deze toelichting (leidingenstrook). Bij het hoofdrioolgemaal is tevens een overstort van het rioolstelsel gelegen. Als de pomp van het gemaal de aanvoer niet aan kan (bij hevige neerslagsituaties) treedt de overstort in werking. Het overstortwater komt dan terecht in de watergang die naast het gemaal ligt. Deze watergang stroomt langs de noordzijde van het plangebied. Er geldt ten aanzien van de leiding een zakelijk rechtstrook op de leiding van 8 meter (4 meter aan weerszijden). Binnen 3 meter uit de leiding mogen geen diepwortelende bomen worden geplant, bij aanplant bomen tussen 3 en 6 meter afstand van leiding dient worteldoek te worden aangebracht op 1 meter afstand van de leiding. Het aanleggen van een weg boven de nieuwe persleiding is toegestaan mits bovenstaande materialen worden toegepast. Deze bestaande leiding wordt beschermd middels de dubbelbestemming 'Leiding – Riool'. Beoogd wordt om op een afstand van 3 meter uit de bestaande leiding, noordelijk parallel lopend daaraan, in de toekomst een overstortleiding aan te leggen. Het is derhalve niet gewenst dat deze gronden worden bebouwd. Ten aanzien van deze toekomstige overstortleiding is een

² 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

³ Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

dubbelbestemming 'Leiding – Overstortleiding' opgenomen met een zakelijk rechtstrook op de leiding van 8 meter (4 meter aan weerszijden).

Conclusie

In het kader van de bescherming van de leidingen is in de bestemmingsregeling een dubbelbestemming ter plaatse van het tracé opgenomen met daarin opgenomen een beschermend omgevingsvergunningenstelsel voor bodemroerende werkzaamheden.

5.8 Watertoets

Inleiding

De gemeente Loon op Zand is bezig met de planvorming voor de woonlocatie Sweensstraat-West in de kern Kaatsheuvel. De totale woonlocatie biedt ruimte aan ongeveer 450 woningen. Het plan wordt gefaseerd uitgevoerd. Het plan laat zich karakteriseren door het uitgangspunt 'landelijk wonen'. Dit uit zich in de lage woondichtheid en de duidelijke relaties met het buitengebied. In de rapportage 'Waterhuishoudingsplan Sweensstraat-West, Kaatsheuvel' (Antea Group, 6 juli 2015) zijn de huidige en toekomstige situatie, het beleid en de randvoorwaarden uitgebreid beschreven. Hieronder zijn beknopt de belangrijkste aspecten beschreven, tevens is de inrichting van de toekomstige waterhuishouding op hoofdlijnen beschreven.

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben per 1 maart 2015 hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Concreet betekent dit voor plan Sweenstraat-West dat het eerder gehanteerde uitgangspunt voor de maximale compensatieplicht van 780 m³ compensatie per ha. toename verhard oppervlak is gewijzigd in 600 m³ compensatie per ha toename verhard oppervlak. Dit gewijzigde uitgangspunt is in het waterhuishoudingsplan (versie 2 juli 2015) verwerkt.

Watertoetsproces

Bij de planvorming ten aanzien van Sweensstraat-West en hiermee bij het opstellen van dit waterhuishoudingsplan is in het kader van de watertoets het waterschap betrokken. Samen met het waterschap is het programma van eisen (PvE) opgesteld dat de basis is voor dit waterhuishoudingsplan. Het PvE is te veel omvattend om in de waterparagraaf op te nemen. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 3.2 van het waterhuishoudingsplan. Daarnaast hebben diverse overleggen plaatsgevonden met het waterschap op basis waarvan het waterhuishoudingsplan is bijgesteld op basis van de opmerkingen, randvoorwaarden en eisen van het waterschap. In de diverse verslagen zijn de gemaakte afspraken en bespreekpunten vastgelegd.

Beleidskader

Europees en nationaal niveau

Op Europees niveau gaat het om de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en de Richtlijn overstromingsrisico's (ROR). Op nationaal niveau zijn de Structuurvisie

infrastructuur en ruimte (SIR), het Nationaal Waterplan (NWP) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) van belang. De KRW is een Europese richtlijn die ervoor moet zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is en blijft. De ROR stimuleert Lidstaten tot informatie-inwinning, overleg en planvorming voor nationaal én grensoverschrijdend beheer van overstromingsrisico's. In de SIR schetst het Rijk een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Het Nationaal Waterplan (NWP) is het rijksplan voor het waterbeleid voor de periode 2009-2015. Het plan beschrijft welke maatregelen genomen moeten worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden en om de (economische) kansen die water biedt te benutten.

Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden anticiperend op veranderende omstandigheden, zoals onder andere de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. Provincies en gemeenten dragen zorg voor een integrale afweging van de ruimtebehoefte en leggen deze vast in provinciale beleids- en streekplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen.

Provinciaal niveau

De hierboven genoemde Europese en nationale richtlijnen zijn door de provincie Noord-Brabant op het gebied van water doorvertaald in een regionaal waterplan "Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2010-2015". Hierin staan op hoofdlijnen de doelen die de provincie wil bereiken op het gebied van water en op welke wijze deze te realiseren. Op punten waar de provincie meer in detail wil regelen hoe met water om te gaan is dit vastgelegd in Provinciale Verordeningen. Voor water zijn de volgende drie verordeningen van belang: de Verordening Water, Verordening Ruimte en de Provinciale Milieuverordening. In de Verordening Water zijn regels opgenomen voor het waterbeheer. Zo zijn er normen gesteld voor de regionale waterkeringen en voor wateroverlast. Ook zijn in de verordening voorschriften opgenomen voor grondwateronttrekkingen waarvoor de provincie het bevoegd gezag is.

De Verordening ruimte 2014 Noord-Brabant bevat regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Met betrekking tot water gaat het om de volgende onderwerpen:

- regionale waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden waterberging;
- beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare drinkwatervoorziening (zie PMV);
- hoogwaterbescherming.

In de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant zijn milieuregels opgenomen die het grondwater, dat is bestemd voor menselijke consumptie, moeten beschermen. De grondwaterbeschermingsgebieden zijn onderverdeeld in verschillende gebieden waarin voor bedrijven bijzondere bepalingen gelden:

- waterwingebieden (vroeger de 60-dagenzone);
- beschermingszones (vroeger de 10 en 25 jaarszone);
- boringsvrije zones.

Regionaal niveau

Het Provinciaal waterhuishoudingsplan is door Waterschap Brabantse Delta geconcretiseerd in een Waterbeheerplan (2010 - 2015), de Beleidsregel toepassing Waterwet en Keur, de waterschapsverordening (Keur) en de Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009. Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van Brabantse Delta.

Gemeentelijk niveau

Het Water- en rioleringsplan (2011-2015) en het milieubeleidsplan vormen het beleidskader riolering en water op gemeentelijk niveau. Het beleid met betrekking tot de zorgplicht stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater zijn vastgelegd in het verbrede gemeentelijk rioleringsplan van de gemeente Loon op Zand.

Huidige situatie

Grondwater- en bodemsysteem

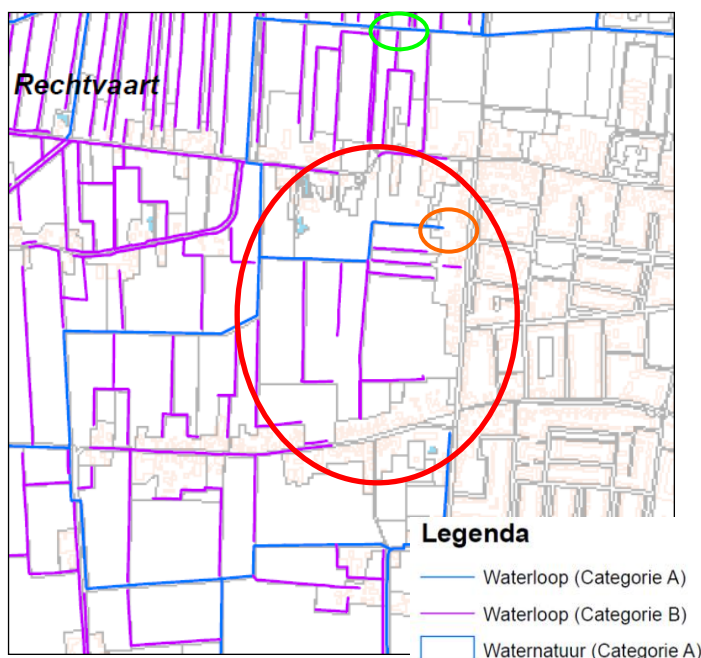
Een uitgebreide beschrijving van de geohydrologische situatie ter plaatse van het plangebied is opgenomen in de rapportage van het geohydrologische onderzoek (Antea Group, februari 2014 - bijlage 5 van het waterhuishoudingsplan). Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies opgenomen. In het plangebied zijn in augustus 2011 vijf peilbuizen geplaatst om de grondwaterstand gedurende langere tijd (tot augustus 2013) te monitoren. In het geohydrologische onderzoek zijn de gegevens van de monitoring van de grondwaterstand vergeleken met de langjarige meetreeksen uit peilbuizen in de omgeving. Op basis van deze gegevens is een isohypsenpatroon (zie onderstaande figuur) opgesteld voor het plangebied dat een beeld geeft van de optredende gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij de verdere uitwerking van het plangebied zijn de grondwaterstanden als uitgangspunt gebruikt bij de vaststelling van de diverse aanlegpeilen.



Isohypsenpatroon van ongeveer de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG)

Oppervlaktewatersysteem

In het plangebied en de nabije omgeving zijn zowel primaire (A = blauw) als secundaire watergangen (B = paars) aanwezig (figuur 2). Het plangebied ligt in peilgebied ON-38-Opvoer II van Waterschap Brabantse Delta (Peilbesluit Oosterhout - Waalwijk). Het peilvak heeft een zomerpeil en winterpeil dat ligt op NAP +2,00 m respectievelijk NAP +1,60 m. In het peilbesluit is een peilafwijking mogelijk van 15 cm. Het vigerende winterpeil is NAP +1,5 m. In de zomer kan water worden aangevoerd door middel van opvoergemaal II. Het op peil houden conform het peilbesluit blijkt in de praktijk lastig. Dit kan betekenen dat in de zomer het peil lager is dan het peilbesluit peil.



Watergangen plangebied (rood) en omgeving (Keur Waterschap Brabantse Delta), locatie meetpunt oppervlaktewaterpeil (groen) en locatie lozing bergbezinkbassin (oranje)

Regen- en afvalwatersysteem

In de huidige situatie is er geen vuilwaterafvoer in het plangebied aanwezig. Het hemelwater dat terecht komt in het plangebied infiltreert ter plaatse in de bodem.

Pers- en overstortleiding

Aan de noordoostzijde van het plangebied ligt een hoofdrioolgemaal, in beheer bij Waterschap Brabantse Delta. Dit rioolgemaal perst het afvalwater via een rioolpersleiding naar de waterzuivering van het waterschap. De persleiding ligt dwars door het plangebied. Bij het hoofdrioolgemaal is tevens een bergbezinkbassin (BBB) met overstort gelegen. Als de pomp van het gemaal de aanvoer niet aan kan (bij hevige neerslagsituaties) wordt de beschikbare berging van het BBB gevuld. Als het BBB gevuld is en er is weer pompcapaciteit in het gemaal beschikbaar dan ledigt het BBB via het rioolgemaal. Als onder extreme omstandigheden het BBB volledig gevuld is treedt de overstort pas in werking. Het overstortwater komt dan terecht in de watergang die naast het gemaal ligt. Deze watergang stroomt langs de noordzijde van het plangebied.

Toekomstige situatie

In het schema (tabel) op de volgende pagina zijn de voor de ontwikkeling van Sweensstraat-West relevante waterhuishoudkundige aspecten weergegeven.

Wateraspect	Relevant (Ja / Nee)	Toelichting
Veiligheid	Nee	In de omgeving van het plangebied liggen geen waterkeringen.
Wateroverlast	Ja	Het plan heeft een toename van verhard oppervlak tot gevolg. Om wateroverlast te voorkomen wordt waterberging aangelegd.
Riolering	Ja	Door het plan is er een toename van het afvalwater. Ten behoeve van het plan wordt een nieuw rioolstelsel aangelegd.
Waterberging	Ja	In het plangebied wordt waterberging ter compensatie van demping van oppervlaktewater en toename van verhard oppervlak gerealiseerd.
Volksgezondheid	Ja	Aan de noordzijde van het plangebied ligt een overstort vanuit een bergbezinkbassin (BBB). Ten behoeve van de volksgezondheid wordt de overstort buiten het plangebied verplaatst.
Bodemdaling	Nee	De bodem in het plangebied is niet zettingsgevoelig.
Grondwater (grondwateroverlast en grondwaterkwaliteit)	Ja	Enkele watergangen in het plangebied worden gedempt, om grondwateroverlast te voorkomen wordt het plangebied opgehoogd daarnaast worden nieuwe voorzieningen voor ontwatering aangelegd.
Oppervlaktewater	Ja	In het plangebied bevindt zich oppervlaktewater. Ten behoeve van het plan wordt de waterhuishouding in het plangebied gewijzigd.
Verdroging	Nee	In het plangebied bevinden zich geen gebieden die gevoelig zijn voor verdroging.
Inrichting en beheer	Ja	In het plangebied bevinden zich wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap.

Waterhuishoudkundige aspecten Sweensstraat-West

De toekomstige inrichting van het watersysteem is gedetailleerd beschreven in het waterhuishoudingsplan. Hieronder is kort het principe van het watersysteem toegelicht. Ter verduidelijking is een schets (navolgende figuur) opgenomen van het watersysteem met hierop de verschillende waterhuishoudkundige onderdelen en de globale werking van het watersysteem.

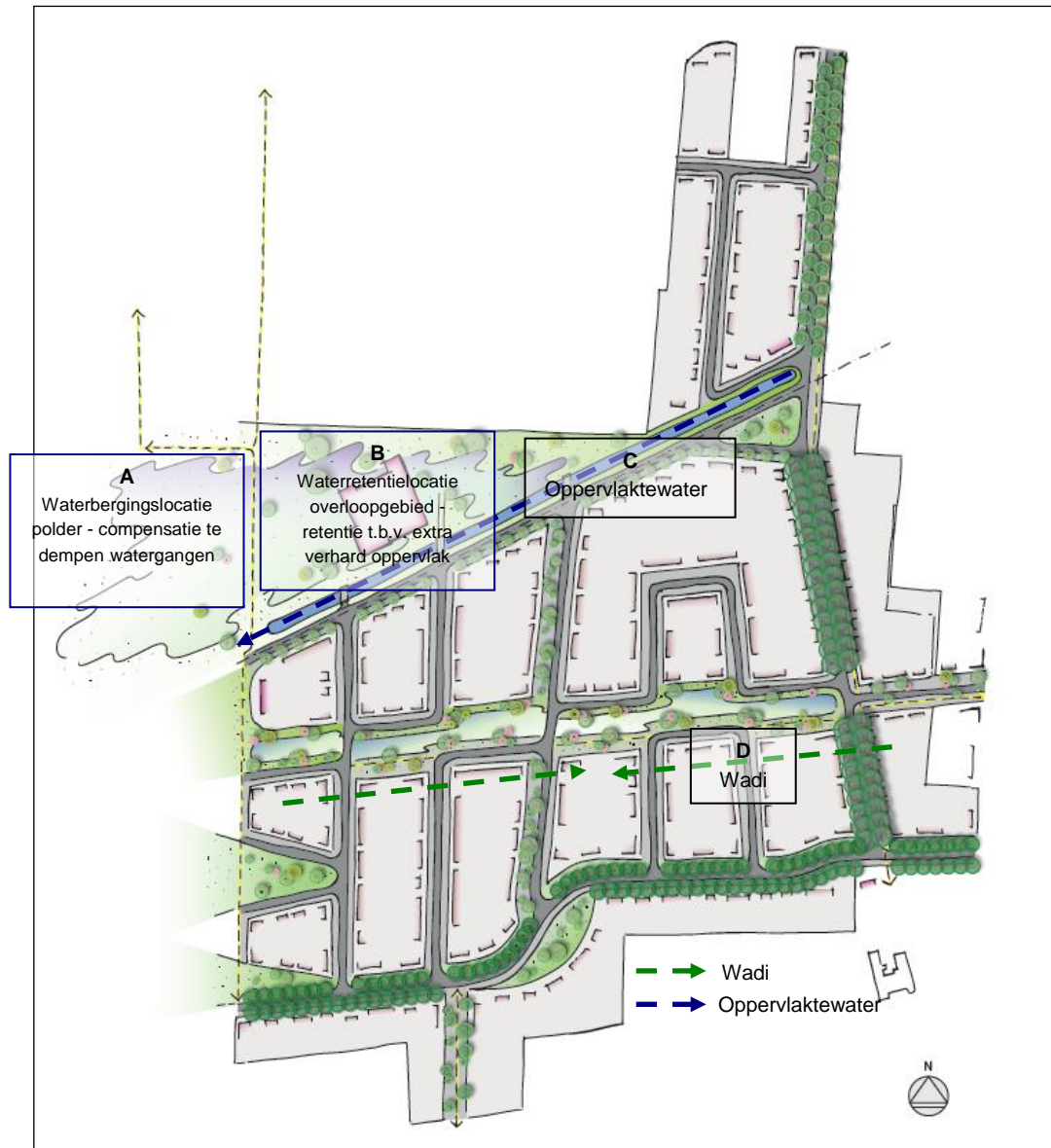
Principe watersysteem

Het watersysteem van woongebied Sweensstraat-West is opgebouwd uit een hemelwaterstelsel en een tweetal bergende voorzieningen. Het water van de dakverharding, perceelverhardingen en openbare verharding wordt opgevangen in een hemelwaterriool. Het hemelwaterriool staat in directe verbinding met de wadi's en oppervlaktewater. Het functioneert als het ware als een communicerend vat. Als het peil voldoende stijgt in de riolering zal het op een gegeven moment overstorten op de wadi's en het oppervlaktewater. Hier kan water tot maaiveld geborgen worden.

De watergang (waar al het water uit het stelsel ook in zal leeglopen) staat in directe verbinding met het polderwatersysteem. Middels een stuw met doorlaat wordt ervoor gezorgd dat de maximale afvoer (tot $T=100$) niet overschreden wordt en dat het peil binnen het plangebied bij grotere afvoeren kan worden geborgen tot stuwpeil. Bij buien groter dan $T=100$ kan ongelimiteerd worden geloosd op het polderwatersysteem. De watergang wordt gevoed door grondwater en hemelwater tijdens regenperioden. Ten behoeve van de herinrichting van het oppervlaktewatersysteem wordt de begrenzing van het peilvak gewijzigd. Bij de

verdere uitwerking van het plan in het kader van de watervergunning wordt in overleg met het waterschap een (partiële) herziening van het peilbesluit doorlopen.

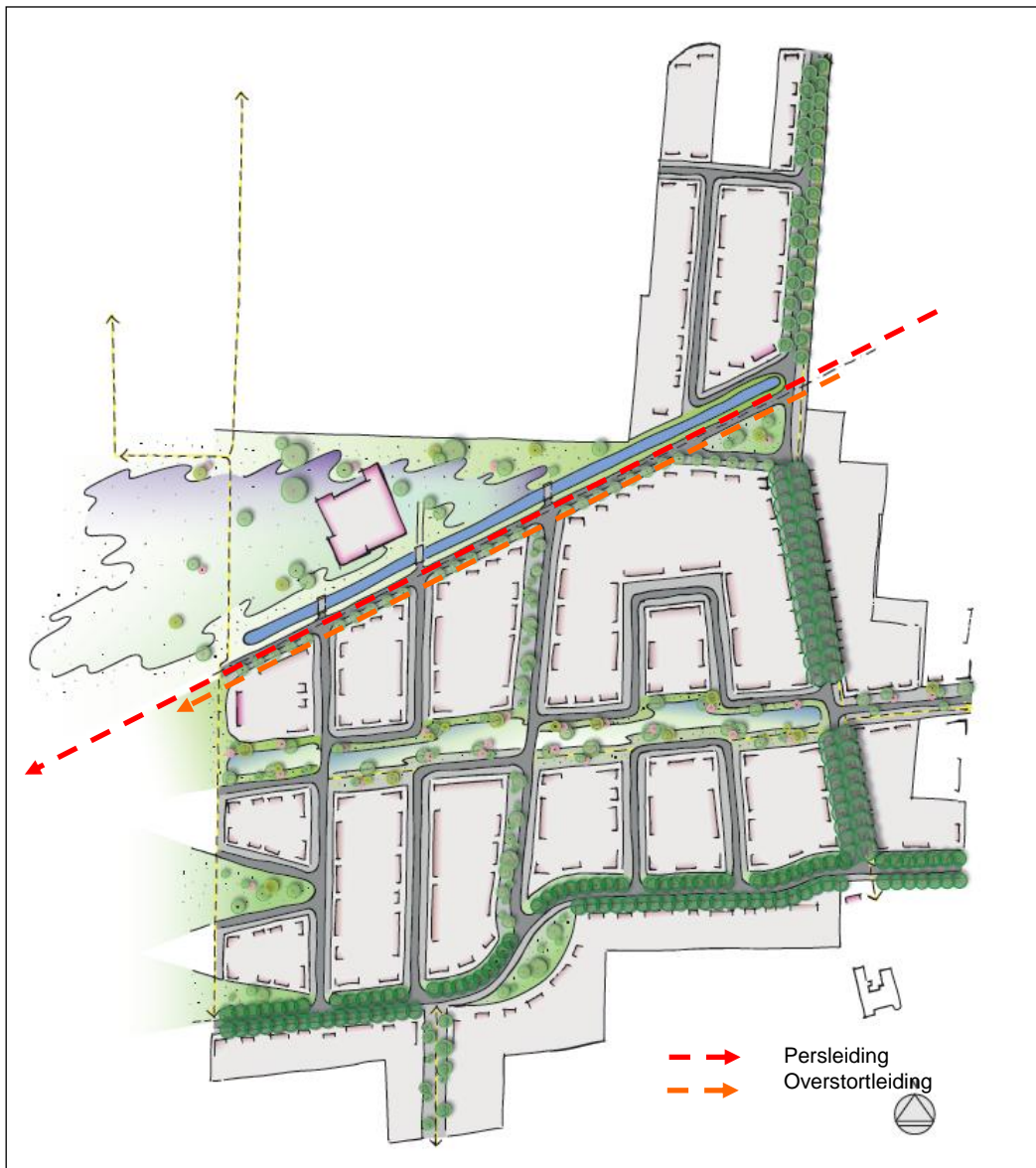
Vuilwater vanuit de woningen wordt opgevangen in een vuilwaterriool. In het plangebied wordt een apart rioleringsgebied gerealiseerd met een rioolgemaal. Het rioolgemaal verpompt het vuilwater naar het gemeentelijke gemengde rioolstelsel in de Sweensstraat.



Schetsmatige weergave principe watersysteem Sweensstraat-West

Principe uitwerking pers- en overstortleiding

In de toekomstige situatie wordt de bestaande persleiding vervangen en wordt een overstortleiding achter het BBB aangelegd zodat de overstort van het BBB buiten het plangebied plaatsvindt. In de volgende figuur is globaal het tracé aangeduid. Bij de nadere uitwerking van het plan in het kader van de watervergunning worden de persleiding en de overstortleiding in overleg met het waterschap verder uitwerkt.



Toekomstig tracé pers- en overstortleiding

Fasering uitvoering

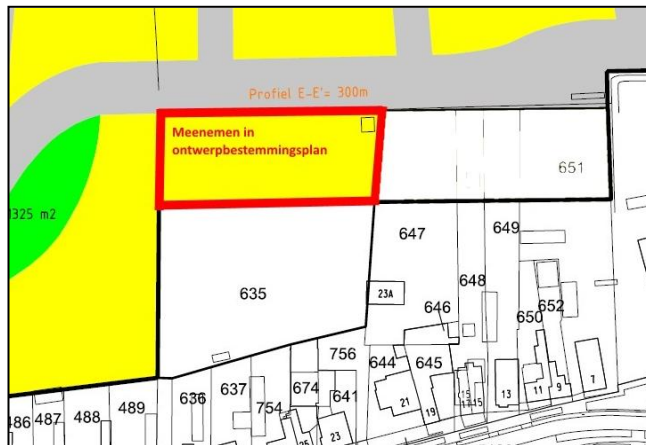
Het plangebied wordt gefaseerd uitgevoerd. De voorziene fasering is weergegeven in de volgende figuur. Belangrijk aandachtspunt bij fasering ten aanzien van het watersysteem is dat in elke fase het volgende geregeld moet zijn:

- In de gefaseerde situatie dient voldoende waterberging te zijn gerealiseerd, al niet in de vorm van een tijdelijke bergingsvoorziening.
- De afvoer van zowel hemel- als vuilwater moet geborgd zijn.



Impressie fasering Sweensstraat-West

Naast bovenstaande fasering is, in lijn met het Masterplan, nog een deelgebied zuidelijk van het originele plangebied toegevoegd. Deze locatie is schetsmatig weergegeven in onderstaande figuur. Het extra verharde oppervlak is opgenomen in de berekening van de waterbergingsopgaven.



Locatie uitbreiding zuid

Waterberging - opgave

Compensatie toename verharding

Binnen het plangebied wordt hemelwater afkomstig van de dak- en terreinverhardingen geborgen. De tijdelijke berging van hemelwater vindt plaats in de

wadi's en het oppervlaktewater. Het waterschap stelt in het beleid dat 600 m³/ha toename verhard oppervlak binnen het plangebied geborgen moet kunnen worden. Het waterpeil in de voorzieningen mag dan stijgen tot het laagste maaiveldniveau in het plangebied. De bergingsopgave op basis van 600 m³/ha toename verhard oppervlak is 8.097 m³ + 101 m³ voor de zuidelijke uitbreidingslocatie.

Compenseren te dempen watergangen

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is er in het plangebied een aantal bestaande watergangen die gedempt worden. Omdat de watergangen in de huidige situatie een bepaalde waterbergingscapaciteit binnen het watersysteem hebben, dient de verloren bergingscapaciteit gecompenseerd te worden. De totaal te compenseren berging is 3.270 m³.

Waterberging - invulling totaal plan

Op basis van de stedenbouwkundige schets zijn 4 locaties te onderscheiden waar water geborgen kan worden. Onderstaand is per locatie beschreven welke functie de verschillende bergingslocaties hebben en wat waar gecompenseerd wordt.

Bergingslocatie A: waterberging buiten plangebied

Deze locatie betreft een perceel direct buiten het plangebied en direct langs de doorlopende A-watergang van het waterschap. Binnen dit perceel worden de te dempen A-, B- en C-watergangen gecompenseerd.

Retentielocatie B: retentie in groen gebied met bebouwing

Dit gebied betreft een gebied waarin slechts in beperkte mate gebouwd wordt met een groenblauw karakter. Een aanzienlijk deel van dit circa 19.500 m² grote perceel kan ingericht worden als retentievoorziening. Uitgegaan van een beschikbaar oppervlak voor waterberging van 30% van het totaal is de bergingscapaciteit maximaal circa 5.850 m³.

Retentielocatie C: nieuwe watergang in plangebied

Aan de noordzijde van het nieuwe woongebied wordt 1 rechtlijnige watergang aangelegd. Deze watergang maakt onderdeel uit van de benodigde waterberging binnen het plangebied (voor de compensatie van toename verharding dus). De watergang is voorzien van een stuw zodat hemelwater geborgen kan worden (tot insteek ofwel 0,75 meter boven doorlaatpeil en GHG). Om de waterberging leeg te kunnen laten lopen is in de stuw een doorlaat voorzien. De doorlaat heeft een dusdanig afmeting dat niet meer dan de voor het plangebied geldende maximale afvoer doorgelaten kan worden. De watergang is doodlopend. Dit kan gevolgen hebben voor de water- en beeldkwaliteit. Om de risico's op 'vies' water te voorkomen wordt de hoofduitlaat van het hemelwaterriool aan de bovenstroomse zijde geplaatst. Wanneer dus neerslag afgevoerd wordt spoelt tevens de watergang door. Daarnaast wordt de watergang eenzijdig voorzien van een natuurvriendelijke oever in de vorm van een plas-dras berm. Dit heeft door de plantengroei een positieve uitwerking op de waterkwaliteit.

De watergang heeft een lengte van circa 400 meter en een breedte op waterpeil van 10 meter. Bij een peilstijging van 0,75 meter is er een beschikbare retentie in de watergang van circa 3.450 m³ (inclusief retentie op taluds á 450 m³).

Retentielocatie D: wadi in plangebied

Dwars door het woongebied loopt een brede groene ader. Hier komen verschillende functies samen, waaronder de functie waterretentie. De wadi heeft binnen de groenzone een variabele breedte en kan bij T=100 (maximale vulling) 50 cm water bergen. De totale groenzone heeft een oppervlak van circa 10.300 m². Het maximale bodemoppervlak (en hiermee bergend oppervlak) van de wadi is circa 6.500 m². De maximale retentiecapaciteit van de wadi is hiermee circa 3.550 m³ (inclusief retentie op taluds á 300 m³).

Conclusie

De compensatie voor zowel de toename van de verharding is op te lossen binnen de beschikbare ruimte (zie onderstaande tabel).

	Berging [m ³]	
	nodig	beschikbaar
Wateropgave t.b.v. toename verharding	8.097 + 101	
retentie oppervlaktewater		3.450
retentie wadi's		3.550
retentie tussen trottoirbanden		400
Subtotaal		
Restant te voldoen in groengebied	798	
Maximale retentie groengebied		5.850
Conclusie retentiecapaciteit	voldoet	

Conclusie fase 1 en fase 2

De te dempen watergangen worden buiten het plangebied gecompenseerd, de berging benodigd voor de toename van de verharding binnen het plangebied. De bergingscapaciteit ten behoeve van de toename verharding in het plangebied is weergegeven in onderstaande tabel.

	Berging [m ³]	
	nodig	beschikbaar
Wateropgave t.b.v. toename verharding	3.783 + 101	
Waterberging oppervlaktewater		0
Waterberging wadi's		1.600
Restant te voldoen in tijdelijke berging	2.284	

In fase 1 wordt een tijdelijke waterberging aangelegd voor de berging van het restant van de wateropgave van 2.284 m³. Hiervoor wordt een berging gegraven met een overstort op de watergang aan de noordelijke begrenzing van het plangebied. Als uit wordt gegaan van een peilstijging van 1 meter in de tijdelijke voorziening zal de ruimtereservering voor de tijdelijke berging circa 2.284 m² zijn.

	Berging [m ³]	
	nodig	beschikbaar
Wateropgave t.b.v. toename verharding	896	
Waterberging oppervlaktewater		0
Waterberging wadi's		0
Restant te voldoen in tijdelijke berging	896	

In fase 2 wordt een tijdelijke waterberging aangelegd voor de berging de wateropgave van 896 m³. Hiervoor wordt een berging gegraven met een overstort op de bestaande watergang tussen fase 1 en 2. Als uit wordt gegaan van een peilstijging van 1 meter in de tijdelijke voorziening zal de ruimtereservering voor de tijdelijke berging circa 896 m² zijn.

Vuilwatersysteem

Het vuilwater van de nieuwe woonwijk wordt opgevangen in een vuilwaterstelsel. De vuilwaterriolering kan onder vrijval niet worden aangesloten op het bestaande gemeentelijk gemengd rioolstelsel in de Sweensstraat. Binnen het plangebied wordt daarom een apart rioolbemalingsgebied gerealiseerd met eigen pompemaal dat centraal is gelegen. Vanaf het rioolemaal wordt het vuilwater via een persleiding verpompt naar het hoofdemaal aan de Sweensstraat. Inprikken op de persleiding is door het waterschap niet wenselijk bevonden. Het vuilwaterstelsel wordt op verzoek van de gemeente aangelegd met een PVC Ø315 mm.

Ontwatering plangebied

Voor de realisatie van de nieuwe woonwijk is het van belang dat de ontwateringsdiepte van het gebied voldoende is. De ontwateringsdiepte is het verschil tussen de optredende grondwaterstand en het weg- of vloerpeil. De benodigde ontwateringsdiepte is derhalve afhankelijk van de hoogteligging van het gebied en de functie die daar gerealiseerd wordt. De gemeente Loon op Zand en Waterschap Brabantse Delta hebben aangegeven dat zij hydrologisch neutraal bouwen als voorwaarde stellen. Dit houdt in dat er geen verlaging van het grondwaterpeil toegepast wordt of een grootschalig drainagesysteem aangelegd wordt om de gewenste ontwatering te bereiken. De huidige grondwaterstanden mogen dus niet structureel worden verlaagd. Het plangebied dient dus te worden opgehoogd.

In 2011 is een memo opgesteld waarin de effecten van de demping van de watergangen in het plangebied op basis van expert judgement is bepaald. De memo is als bijlage opgenomen bij het waterhuishoudingsplan. In de memo zijn maatregelen beschreven om negatieve effecten in en in de omgeving van het plangebied te voorkomen. De maatregelen bestaan uit ophogen van het plangebied en aanleg van drainage op huidig slootpeil. De diepte van de drainage mag niet leiden tot structurele verlaging van de grondwaterstand.

De vloerpeilen van de woningen zijn bepaald op basis van de beschikbare informatie van de grondwaterstand en de berekende GHG (uitgegaan wordt van ontwateringsdiepte t.o.v. GHG). De ontwateringsdiepte bij woningen met kruipruimte ligt tussen 0,7 en 1,0 m onder het maaiveld / wegniveau.

Beheer en onderhoud

Bij de verdere uitwerking van het plan in het kader van de watervergunningen worden afspraken gemaakt tussen de gemeente Loon op Zand en waterschap Brabantse Delta over de financiering van de maatregelen en over de financiering en uitvoering van het beheer en onderhoud van het toekomstig watersysteem.

Wateradvies

Het voorontwerp bestemmingsplan Sweenstraat-West te Kaatsheuvel is voorgelegd aan het waterschap voor een wateradvies. Op 16 juli 2014 heeft waterschap Brabantse Delta onder voorbehoud een positief wateradvies gegeven (kenmerk: 14UT017333). Het voorbehoud heeft betrekking op het aanpassen van de waterparagraaf op basis van de laatste reacties en afspraken met het waterschap en het toevoegen van het meest actuele waterhuishoudkundig rapport. Deze laatste reacties en afspraken zijn in september 2014 verwerkt in de waterparagraaf en in het waterhuishoudkundig rapport.

5.9 Ecologie

Toetsingskader

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied. Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000-gebieden.

Volgens de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

Door Econsultancy is in 2010 en in navolging middels actualisatie in oktober 2013 ecologisch onderzoek verricht voor het nieuwe woongebied Sweenstraat-West. De rapportages van beide onderzoeken zijn als bijlage 6 toegevoegd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is vanwege de afstand niet gelegen binnen de invloedssfeer van de Natura 2000- gebieden 'Langstraat' en 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen'. Externe werking is derhalve niet aan de orde. Voor de EHS geldt geen externe werking. Aangezien het plangebied niet binnen de grenzen van de EHS is gelegen, in dit geval het bos- en natuurgebied 'Huis ter Heide' is aantasting niet aan de orde.

Soortenbescherming

Op basis van de resultaten van een ecologische quickscan uit februari 2010 blijkt dat het plangebied geschikt is voor broedvogels (waaronder steenuil en huismus), vleermuizen, algemene grondgebonden zoogdieren, algemene amfibieën en vissen (waaronder bittervoorn en kleine modderkruiper). Ten aanzien van het plangebied geldt eveneens dat het noordelijk gedeelte deel uit kan maken van het foerageergebied van de steenuil. Daarnaast kunnen hier vogelsoorten als Kievit en graspieper broeden.

Op basis van het aanvullende ecologische veldonderzoek (oktober 2013) maakt de steenuil gebruik van het noordelijk deel van het plangebied. De overige streng beschermde soorten waarnaar aanvullend veldonderzoek is gedaan (huismus, vleermuizen en vissen), zijn destijds binnen het plangebied niet aangetroffen of de soort (in dit geval de gewone dwergvleermuis) maakt dusdanig weinig gebruik van het gebied dat dit geen overtreding van de Flora- en faunawet veroorzaakt.

Ten aanzien van de geldigheid van ecologisch onderzoeken hanteert het bevoegd gezag (in dit geval Dienst Regelingen, onderdeel van het Ministerie van Economische Zaken) een geldigheidstermijn van circa 3 jaar tussen het moment van onderzoek en het moment van uitvoeren van werkzaamheden. In het kader van dit project dateren de onderzoeksgegevens uit 2010. Aangezien de ingrepen niet dit jaar (2014) zullen plaatsvinden, maar pas over enige tijd, wordt te zijner tijd overwogen of de aanvullende ecologische veldonderzoeken dan dienen te worden geactualiseerd. Dit heeft als reden dat de soorten als huismus en vleermuizen in de tussenliggende tijd alsnog gebruik kunnen gaan maken van de te slopen woningen als nest- en verblijfplaats. Met betrekking tot beschermde vissen kunnen deze in de loop der jaren alsnog de te vergraven/dempen wateren hebben bereikt. Wanneer de globale planning van de werkzaamheden bekend is, worden circa 1 à 2 jaar voor aanvang van de versturende werkzaamheden opnieuw aanvullende ecologische veldonderzoeken uitgevoerd. Dit geldt overigens ook voor de steenuil, omdat de dichtheid van steenuil kan zijn vergroot, waardoor het plangebied van groter belang is geworden dan in 2010 het geval was. Anderzijds is het ook mogelijk dat steenuil geen gebruik meer maakt van het plangebied en er geen maatregelen meer nodig zijn.

Ongeacht of de uitkomsten van de actualisatie van de aanvullende ecologische veldonderzoeken anders zullen zijn dan in 2010, zal de eventuele aanwezigheid van

steenuil, huismus, vleermuis en/of beschermde vissoorten geen belemmering vormen voor de voorgenomen plannen. Door het treffen van de juiste ecologische maatregelen en het aanvragen van ontheffingen voor de betreffende soorten, zal het voorgenomen plan niet worden belemmerd. Het is wel mogelijk dat er qua inrichting van het gebied en de bouwconstructie van (enkele) woningen rekening gehouden dient te worden met de aanwezigheid van beschermde soorten.

De aanwezigheid van geschikte habitats op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in de onderstaande tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is verkort weergegeven welke maatregelen te treffen zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	mogelijk	mogelijk	ja	mogelijk	onderzoek naar steenuil en huismus dient te worden geactualiseerd
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	mogelijk	onderzoek dient te worden geactualiseerd
	foerageergebied	ja	mogelijk	ja	mogelijk	onderzoek dient te worden geactualiseerd
	vliegroutes	ja	mogelijk	ja	mogelijk	onderzoek dient te worden geactualiseerd
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht
Amfibieën		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		ja	mogelijk	ja	mogelijk	afhankelijk van de ingreep ten aanzien van het water binnen het plangebied, dient het onderzoek te worden geactualiseerd
Ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming						
		Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000		op ± 2 km	nee	nee	nee	-
EHS		op ± 300 m	nee	nee	nee	-

Ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan heeft een vergroting van het plangebied plaatsgevonden aan de zuidzijde. De vergroting heeft plaats met de gronden die deel uitmaken van het perceel dat is gelegen aan de Erasstraat 31. Deze gronden kennen een agrarisch grondgebruik. Door Econsultancy is in februari 2015 een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor deze gronden. De rapportage van dit onderzoek is bijgesloten in [bijlage 9](#) bij dit bestemmingsplan. Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van de gronden aan de Erasstraat 31 geen belemmeringen zijn voor het realiseren van het woongebied. Voor de overige in deze quickscan onderzochte gronden (achtertuinen Erasstraat 7, 13 en 23A) geldt dat deze gronden niet zonder het treffen van maatregelen kunnen worden betrokken bij de woningbouwlocatie. Omdat er nog geen zicht is het type te treffen maatregelen en de uitvoerbaarheid daarvan worden deze gronden vooralsnog niet betrokken bij de woningbouwlocatie Sweensstraat – West. Vanwege de aanwezigheid van steenuilen (of van een aantrekkelijke habitat) in de voornoemde achtertuinen worden gronden aan de zuidzijde van de woningbouwlocatie als ‘Groen’ bestemd.

Conclusie

Voor aanvang van de werkzaamheden wordt opnieuw ecologisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied. Naar aanleiding van de resultaten worden in het woongebied eventueel en waar mogelijk maatregelen getroffen. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is voldoende aannemelijk gemaakt dat kan worden voldaan aan de Flora- en Faunawet.

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

5.10.1 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Beoordeling

Door Oranjewoud is in december 2010 voor het geheel te ontwikkelen woongebied Sweensstraat-West een bureauonderzoek en enkel voor het oostelijk deel daarvan (met de bestemming 'Woongebied') een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek, alsmede het selectiebesluit voor het vrijgeven van de locatie en het uitvoeren van de boringen, zijn als bijlage 7 toegevoegd.

Het booronderzoek heeft aangetoond dat de bodemopbouw in het plangebied bestaat uit een antropogeen dek waaronder in een groot deel van het plangebied een B- of BC horizont aanwezig is, met daaronder de C-horizont. In een deel van het plangebied is sprake van een directe, meestal scherpe overgang van de A- naar de C- horizont. In een drietal boringen zijn resten veen aangetroffen. Bij inspectie van de boorkernen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Op basis van de resultaten van het verkennend booronderzoek kan voor het plangebied gesteld worden dat het om een lager gelegen deel van het landschap gaat dat in het verleden enigszins nat is geweest. De bodemopbouw is redelijk uniform waarbij de oorspronkelijke bodemlagen grotendeels zijn opgenomen in de bouwvoor. Daar waar een restant voor de oorspronkelijke bodemopbouw is aangetroffen, moet dit waarschijnlijk worden toegeschreven aan microreliëf van de geomorfologische ondergrond. Gezien de

relatief lage ligging en de opgenomen bodemlagen in de bouwvoor moet de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied naar laag worden bijgesteld.

Nader vervolgonderzoek wordt voor de gronden niet noodzakelijk geacht. Door het bevoegd gezag zijn de conclusies van het onderzoek onderkent middels een selectiebesluit d.d. 29 juli 2010. Ter plaatse van de gronden met de bestemming 'Woongebied' gelden geen noemenswaardige archeologische verwachtingen. Het westelijke deel van het plangebied, op de gronden met de bestemming 'Groen', is geen archeologisch onderzoek verricht. Voor dit deel van het plangebied wordt een archeologische dubbelbestemming opgenomen.

Conclusie

Het aspect archeologie belemmert de voorgenomen ontwikkeling van de woningen binnen de bestemming 'Woongebied' niet. Wel blijft bij bodemingrepen de meldplicht van toepassing. Voor de westelijk gelegen gronden binnen de bestemming 'Groen' geldt dat een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' wordt opgenomen.



Legenda

Historische Bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument

Historische Stedenbouw

- Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)

- ▨ Zeer hoog
- ▨ Hoog
- ▨ Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historisch Groen

- ▲ Monumentale Bomen
- Historisch Groen

Historische Zichtrelaties

-

-

-

- ↔

Archeologische Monumenten

-

Indicatieve Archeologische Waarden

- Hoog of middelhoog
- Laag
- Geen gegevens

Topografie

Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied is weergegeven met een rode cirkel. Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.

5.10.2 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beoordeling

Uit toetsing van het plangebied aan de Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt dat het plangebied is gelegen aan straten met een redelijk hoge historisch geografische waarde, de Rechtvaart, Sweensstraat en Erasstraat. Door de onderhavige ontwikkeling, de realisatie van een woongebied tussen deze straten, wordt er geen afbreuk gedaan aan de geografische waarde van de straat. De straat wordt namelijk niet aangetast. Cultuurhistorische waarden worden door onderhavig plan derhalve niet geschaad.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.11 Duurzaam bouwen

Het is een pré als duurzame aspecten geïntegreerd worden in het plan. Daarbij wordt in eerste instantie gedacht worden aan een duurzaam watersysteem. Maar ook het stimuleren van duurzame energieopwekking door bijvoorbeeld zongericht te verkavelen.

5.12 Besluit milieueffectrapportage

Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-(beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied worden maximaal 220 woningen middels een directe bestemming en 50 woningen middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. En is er geen sprake

van een landschappelijk waardevol gebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

6 JURIDISCHE BESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

6.2 Opbouw van de regels

Algemene opzet

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij het gemeentelijk handboek.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De bestemmingsplanregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

Specifieke opzet

Aan het opstellen van de onderhavige bestemmingsregeling hebben twee verschillende motieven ten grondslag gelegen. Ten eerste betreft dit het *conserveren* van de feitelijk bestaande situatie voor twee percelen die zijn gelegen aan de

Erasstraat. Het betreft een perceel aan de Erasstraat 71a en gronden achter de locaties Erasstraat 30 en 32. Op deze gronden vinden geen ontwikkelingen plaats. Voor deze gronden wordt de regeling 'Bedrijf' uit de vigerende voornoemde beheersverordening overgenomen, met dien verstande dat de opgenomen milieucategorie wordt gewijzigd. Zo is in de beheersverordening abusievelijk opgenomen dat op het perceel achter de locaties Erasstraat 30 en 32 uitsluitend een 3.1 bedrijf zich mag vestigen en dat op het perceel aan de Erasstraat 71 bedrijven in ten hoogste de milieucategorie 3.1 aanwezig mogen zijn. De maximale milieucategorie voor deze locaties dient milieucategorie 2 te betreffen. In de voorliggende bestemmingsregeling is dit gewijzigd. Daarnaast worden de gronden waarop wordt voorgenomen in de toekomst fase 3 en 4 (gedeeltelijk) te realiseren (westzijde) conserverend bestemd. Bij de grootschalige actualisatie van alle bestemmingsplannen binnen de gemeente is rekening gehouden met de integrale opname van de woningbouwlocatie Sweenstraat-West in één bestemmingsplan. De plangebieden van de omringende bestemmingsplannen zijn op de voorziene grootte van de woningbouwlocatie afgestemd. Nu, als gevolg van de gewijzigde provinciale Bevolkings- en woningprognose, actualisatie 2014, vooralsnog uitsluitend fase 1 en 2 van de woningbouwlocatie mogelijk worden gemaakt, worden de overige gronden alsnog conserverend bestemd.

Ten tweede bestaat dit bestemmingsplan uit een *ontwikkelingsgericht deel*. Dit gedeelte heeft betrekking op het te realiseren woongebied 'Sweenstraat-West fase 1 en 2'. Het ontwikkelingsgerichte deel van het plan is op verschillende wijzen vastgelegd; afhankelijk van de concreetheid van de plannen voor de deelgebieden. Het woongebied wordt gefaseerd ontwikkeld. Hoe later in de tijd de daadwerkelijke ontwikkeling wordt voorzien (doch uiterlijk binnen 10 jaar), hoe flexibeler de bestemmingsplanregeling voor het deelgebied. Het valt namelijk niet exact te voorzien wat de marktomstandigheden over 5 of 7 jaar zijn; de onderhavige bestemmingsregeling kan inspelen op deze wijzigende omstandigheden in inzichten. Er is gekozen voor twee verschillende bestemmingen: bestemming 'Woongebied' en de bestemming 'Agrarisch' met daarbij grotendeels een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Woongebied'. De flexibiliteit in de regeling mag niet ten koste gaan van de stedenbouwkundige kwaliteiten van het plan. De verplichte ontwikkeling van het gebied in relatie met aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren (incl. landschappelijke verbindingen), is vastgelegd in het provinciale regime 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling', moet wel geborgd blijven. Daarom zijn de belangrijke elementen van het plan die zorg dragen voor deze kwaliteiten, separaat geborgd in de algemene regels. Deze algemene regels zijn van toepassing op alle onderdelen van het plan, ook indien plandelen worden gerealiseerd middels een wijzigingsbevoegdheid.

6.3 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen. In het plangebied komt één bestemming voor.

Agrarisch

In het noorden en westen van het plangebied is de bestemming 'Agrarisch' opgenomen. Binnen deze bestemming is het toegestaan om een agrarische bedrijfsuitvoering in de vorm van agrarische bodemexploitatie te voeren met de bijbehorende voorzieningen. Voor het noordelijke deel van deze agrarische bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het wijzigen van de bestemming naar 'Woongebied'. Aan het benutten van de wijzigingsbevoegdheid zijn randvoorwaarden gesteld in het kader van het garanderen van een goed woon- en leefklimaat. De wijzigingsbevoegdheid wordt benut voor het gefaseerd tot stand laten komen van het woongebied.

Bedrijf

Het betreft een bedrijfsbestemming gericht op separate bedrijven aan de Erasstraat. De vestiging van bedrijven in maximaal milieucategorie 2 is door middel van een aanduiding vastgelegd. In de regeling voor deze bestemming is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om bedrijven toe te staan die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen, maar die wel toelaatbaar zijn indien ze eenzelfde ruimtelijke uitstraling hebben en ook de milieueffecten vergelijkbaar zijn.

Groen

De bestemming 'Groen' is in hoofdzaak gelegd op de gronden waarop landschappelijke inpassing van het nieuwe woongebied is voorzien alsmede waar de benodigde waterberging kan plaatsvinden. Ook vindt hier kwaliteitsverbetering van het landschap plaats. Belangrijk in het stedenbouwkundig plan is het zogenoemde 'waterrijk park' (noordwestelijk deel woongebied, bestemd voor mitigatie van de te dempen watergangen in het woongebied) en het westelijk gelegen parkachtig gebied waar waterberging kan plaatsvinden (compensatie in de vorm van waterberging in relatie tot vergroting van het bebouwde en verharde oppervlak). Binnen de bestemming 'Groen' wordt tevens de aanleg van nieuwe onverharde paden en wegen mogelijk gemaakt. Tenslotte is er ook een bestemming 'Groen' opgenomen aan de zuidzijde van de woningbouwlocatie, redengevend hiervoor is de aanwezigheid van steenuilen op een aangrenzend perceel.

Woongebied

De bestemming 'Woongebied' is toegekend aan de gronden die zijn gelegen in het zuidoostelijk deel van het plangebied. De realisatie van woningen in dit gebied wordt op de korte tot middellange termijn voorzien. Globaal zijn de plannen voor deze deellocatie bekend, in deze toelichting is daarop ingegaan. Door wijzigende marktomstandigheden en woningbehoeften kan het zijn dat, tegen de tijd dat wordt beoogd te beginnen met de daadwerkelijke realisatie van de woningen, de woningen beter op een wat andere plaats of in een andere typologie moeten worden gebouwd. De onderhavige regeling biedt de ruimte om de verkaveling aan te passen. Wel zijn er maximale goot- en bouwhoogtes bepaald en de minimale afstand tussen woningen. Op deze wijze wordt het beoogde Landelijk-Dorpse woonmilieu verankerd. Als de woningen eenmaal zijn gerealiseerd geldt voor deze woningen dezelfde regeling als voor de andere woongebieden in Kaatsheuvel.

Binnen de bestemming 'Woongebied' is een regeling opgenomen dat dient te worden voorzien in de realisatie van voldoende parkeerplaatsen. Deze regeling heeft het karakter van een voorwaardelijke gebruiksbepaling. Met de bepaling van het begrip 'voldoende' kan worden verwezen naar deze toelichting, waarin de parkeernormen worden uiteengezet.). Binnen deze bestemming is het met name van belang dat er, bij de bouwtypologieën waar dit mogelijk is, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Binnen de bestemming 'Woongebied' is eveneens een voorwaardelijke verplichting opgenomen tot het realiseren van landschappelijke inpassing. Dit is met name van belang als de realisatie van woningbouw op de westelijk gelegen gronden binnen het plangebied en het benutten van de wijzigingsbevoegdheid (fase 3 en 4) langere tijd gaat duren. In de tussenliggende tijd zal het 'Woongebied' (eerste fase) op passende wijze afgerond dienen te worden.

Binnen de bestemming 'Woongebied' is in de bouwregels opgenomen dat binnen een afstand van 35 meter van de op de verbeelding aangeduide watergang geen woningen mogen worden opgericht. Van deze regel kan worden afgeweken indien de watergang is gedempt of dat de functie van de watergang als overstort is beëindigd. Ook kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken als uit nader onderzoek is

gebleken dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Daarbij geldt als voorwaarde dat de aanleg en instandhouding van mitigerende voorzieningen om geuroverlast danwel gezondheidsrisico's uit te sluiten dient te zijn verzekerd.

Leiding – Riool en Leiding - Overstortleiding

In het plangebied is thans een persleiding aanwezig. De zakelijk rechtstrook van deze leiding, vier meter aan weerszijden, is vastgelegd middels een dubbelbestemming. Hierin is een regeling opgenomen die beperkingen stelt het gebruik en het bebouwen van deze gronden. Binnen de planperiode wordt beoogd om 3 meter van de bestaande leiding noordelijker een overstortleiding aan te leggen. Ook deze leiding wordt middels een dubbelbestemming opgenomen, eveneens met een zakelijk rechtstrook van 4 meter aan weerszijden. In de dubbelbestemmingen is een voorrangregeling opgenomen, waarbij geldt dat de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' voorgaat op de dubbelbestemming 'Leiding – Overstortleiding'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de algemene afwijkings- en gebruiksregels en de standaardregel anti-dubbeltelregel opgenomen. Daarnaast zijn algemene bouwregels opgenomen waarin regels worden gesteld aan het maximum te realiseren woningen en de bebouwingsdichtheid waarin de woningen dienen te worden gerealiseerd. Bepaald is dat maximaal 270 grondgebonden woningen mogen worden gerealiseerd.

In de algemene aanduidingsregels is een gebiedsaanduiding opgenomen die betrekking heeft op een vrijwaringszone. Dit betreft de 'vrijwaringszone – zichtlijn', welke is opgenomen ter bescherming van twee belangrijke te handhaven zichtlijnen in het gebied. Ten eerste betreft dit de zichtlijn in het verlengde van de Berndijksestraat en ten tweede betreft dit de te behouden noord-zuid zichtlijn van het klooster naar het noorden naar een op te richten stedenbouwkundig accent.

Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: 'Regels van het bestemmingsplan Sweensstraat – West fase 1 en 2'.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan maakt realisatie van woningbouw op een uitbreidingslocatie mogelijk. De gronden in het plangebied zijn voor een groot deel in bezit van de gemeente. Dit betreft de gronden van fase 1 en 2 binnen het bestemmingsplan.

Financiële haalbaarheid

Financiële haalbaarheidsberekeningen en scenarioberekeningen laten zien dat de ontwikkeling van het plangebied voor de gemeente haalbaar is. De berekende verkoopopbrengsten uit de verkoop van nieuwbouwkavels is voldoende om de geraamde kosten van het plan te dekken. Daarbij hanteert de gemeente marktconforme prijzen en een gematigd uitgiftetempo. De (financiële) risico's van het project zijn in beeld gebracht. Het weerstandsvermogen van de gemeente is toereikend om eventuele tegenvallers op te kunnen vangen. De grondexploitatie laat een positief saldo zien. Voor de financiële uitvoerbaarheid is de gemeente niet afhankelijk van de exploitatiebijdragen die de gemeente kan verhalen op grond van het exploitatieplan.

Kostenverhaal

Een klein deel van het plangebied is nog niet in bezit van de gemeente. Het kostenverhaal is voor een beperkt deel van het plan nog niet geborgd met een anterieure overeenkomst. Om die reden hanteert de gemeente een exploitatieplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het exploitatieplan laat een positief saldo zien. Het exploitatieplan maakt ook een gefaseerde realisatie mogelijk, waarbij opbrengsten in lijn zijn met de kosten van de ontwikkeling.

Financiële uitvoerbaarheid

Zowel de grondexploitatie als het exploitatieplan laten een positief financieel saldo zien. De gemeente is financieel gezien in staat om eventuele tegenvallers op te kunnen vangen. Op grond van de grondexploitatie, financiële haalbaarheidsstudies en reeds gemaakte afspraken is de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente financieel uitvoerbaar. De financiële haalbaarheidsstudies, de grondexploitaties en overeenkomsten met betrekking tot het plan zijn vertrouwelijk. Deze informatie kan relevant zijn bij onderhandelingen met marktpartijen in de vervolgfases van de ontwikkeling van de Sweensstraat-West.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 *Inspraak en overleg*

Het voorontwerp bestemmingsplan "Sweensstraat-West" heeft van donderdag 5 juni 2014 tot en met woensdag 16 juli 2014 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er twee inspraakreacties tegen het plan binnengekomen. Deze

reacties zijn samengevat en beantwoord in een 'Eindverslag inspraakprocedure'. Dit verslag is bijgesloten in bijlage 10 bij dit bestemmingsplan. De ingediende inspraakreacties hebben geen aanleiding gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Het voorontwerp is ter vooroverleg eveneens aangeboden aan de overlegpartners. Van de monumentencommissie, de archeologisch adviseur, het Waterschap Brabantse Delta, de Provincie Noord-Brabant en de Nederlandse Gasunie is een reactie ontvangen. Brabant Water, Brandweer Midden- en West-Brabant, Enexis en Tennet zijn tevens om een reactie gevraagd, maar daarvan is geen reactie ontvangen. De vooroverlegreacties zijn samengevat en beantwoord in een 'Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening'. Dit verslag is bijgesloten in bijlage 11 bij dit bestemmingsplan.

Als gevolg van de ingediende vooroverlegreacties is het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aangepast. Ten eerste betreft dit het opnemen van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' op de gronden waarvoor geen archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Ten tweede wordt de waterparagraaf in de toelichting geactualiseerd en beperkt aangevuld. In de bestemmingsplanregels zal daarbij de dubbelbestemming 'Vrijwaringszone – watergang' worden verwijderd en wordt de breedte van de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' aangepast. Ten derde is het bestemmingsplan aangepast naar aanleiding van de provinciale Bevolkings- en woningprognose, actualisatie 2014. Op basis van deze prognose is gebleken dat er de komende jaren veel minder behoefte is aan woningen dan dat in de voorgaande prognose was ingeschat. Dientengevolge maakt het ontwerp bestemmingsplan uitsluitend fase 1 en fase 2 van de woningbouwlocatie mogelijk. In de toelichting op het bestemmingsplan is uitgebreider getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en in de bestemmingsplanregeling zijn de bestemming 'Woongebied – Uit te werken' en de wijzigingsbevoegdheid in de bestemming 'Groen' komen te vervallen. Gelet op de wijzigingen in het bestemmingsplan is de naam van het plan aangepast van "Sweensstraat – West" naar "Sweensstraat – West fase 1 en 2".

Ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan is voorts het plangebied vergroot met de noordzijde van een agrarisch perceel dat is gelegen aan de Erasstraat 31. Deze gronden worden betrokken bij de eerste fase van de woningbouwlocatie.

7.2.2 Zienswijzen

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. 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. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een Nota van Zienswijzen. Deze nota is bijgesloten in de bijlagen. Naar aanleiding van de

zienswijzen én een aantal ambtshalve wijzigingen is uitsluitend de toelichting op enkele onderdelen aangepast. De bestemmingsregeling is niet gewijzigd.

7.2.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan “Sweensstraat-West fase 1 en 2” is ongewijzigd vastgesteld op 24 september 2015.

