



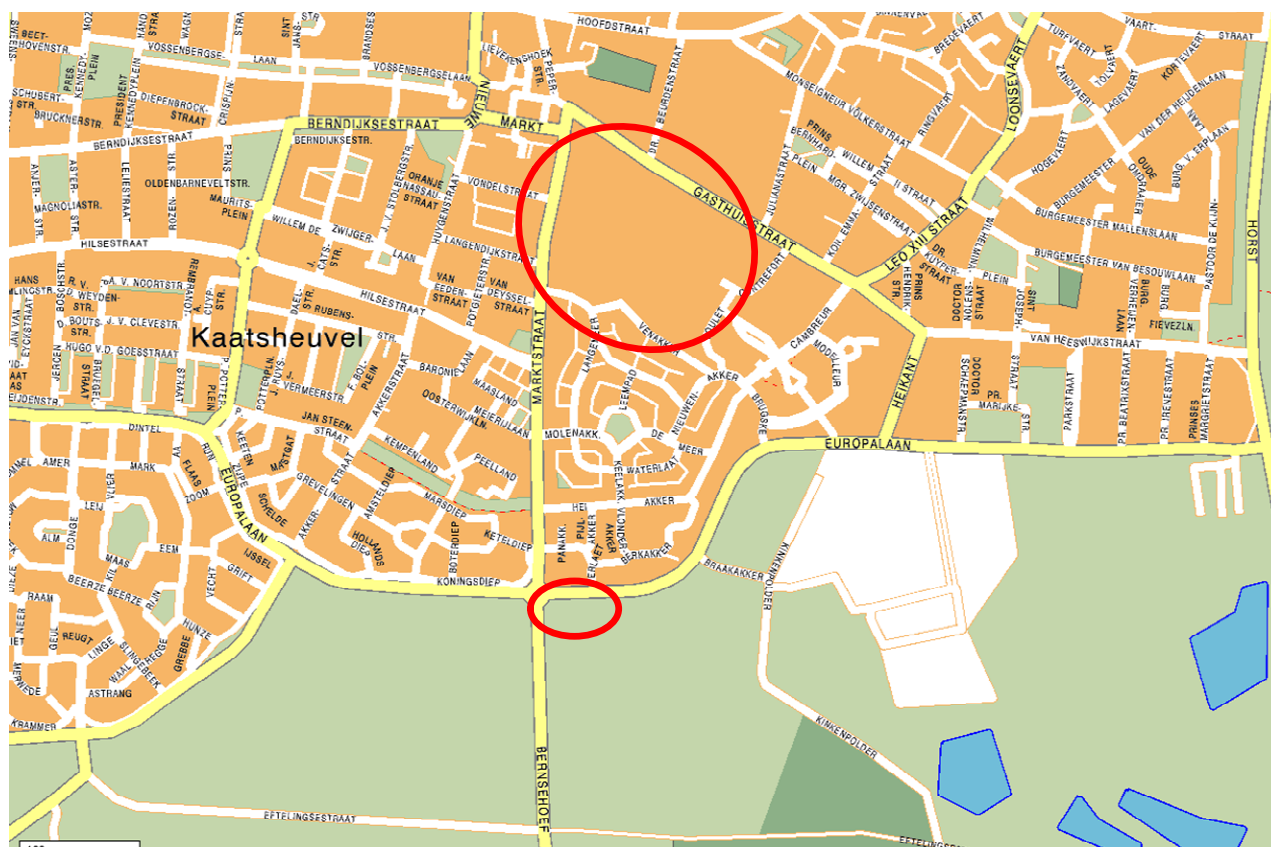
## **GEMEENTE LOON OP ZAND**

**Bestemmingsplan De Els II**

**Toelichting**

<b>1.</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Ligging plangebied .....	3
1.2.	Motivering .....	3
1.3.	Te vervangen bestemmingsplannen .....	4
<b>2.</b>	<b>BELEIDSMATIGE ASPECTEN .....</b>	<b>6</b>
2.1.	Rijksbeleid .....	6
2.2.	Provinciaal beleid .....	7
2.3.	Gemeentelijk beleid .....	9
<b>3.</b>	<b>BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....</b>	<b>17</b>
3.1.	Centrum.....	17
3.2.	Gasthuisstraat .....	17
3.3.	Marktstraat .....	18
3.4.	Woonbuurt Heikant.....	18
3.5.	De Els I .....	19
3.6.	Huidige situatie plangebied .....	21
<b>4.</b>	<b>STREEFBEELD.....</b>	<b>24</b>
4.1.	Uitgangspunten .....	24
4.2.	Randvoorwaarden.....	25
<b>5.</b>	<b>UITWERKING ONTWIKKELINGSGBIED.....</b>	<b>27</b>
5.1.	Volkshuisvesting.....	27
5.2.	Stedenbouw .....	28
5.3.	Groenstructuur .....	29
5.4.	Verkeer en parkeren.....	30
<b>6.</b>	<b>BEELDKWALITEIT .....</b>	<b>33</b>
6.1.	Beeldkwaliteitplan.....	33
6.2.	Laanbebouwing .....	35
6.3.	Hofbebouwing .....	37
6.4.	Appartementencomplex .....	38
6.5.	Stadswoningen.....	41
6.6.	Geschakelde woningen Leerschaar .....	42
6.7.	Patiowoningen Leerschaar.....	43
6.8.	Woningen westelijke verblijfsruimte .....	44
6.9.	Aansluiting Marktstraat en Gasthuisstraat .....	46
6.10.	Erfafscheidingen .....	48
6.11.	Inrichting openbaar gebied .....	48

<b>7.</b>	<b>MILIEU- EN UITVOERINGSASPECTEN.....</b>	<b>50</b>
7.1.	Bodem .....	50
7.2.	Akoestisch onderzoek wegverkeer .....	61
7.3.	Luchtkwaliteit.....	63
7.4.	Externe veiligheid .....	64
7.5.	Milieuhinder bedrijvigheid.....	66
7.6.	Duurzaam Bouwen.....	68
7.7.	Natuurwaarden.....	71
7.8.	Archeologie .....	77
7.9.	Waterhuishouding .....	82
7.10.	Kabels en leidingen .....	90
7.11.	Financieel-economische haalbaarheid.....	90
7.12.	Conclusie milieu- en uitvoeringsaspecten .....	91
<b>8.</b>	<b>BESTEMMINGSREGELING .....</b>	<b>92</b>
8.1.	Indeling.....	92
8.2.	Bebouwing.....	92
8.3.	Artikelgewijze bespreking.....	93
<b>9.</b>	<b>MAATSCHAPPELIJK OVERLEG .....</b>	<b>97</b>
9.1.	Inspraak en vooroverleg.....	97
9.2.	Zienswijzen.....	97



Globale ligging plangebied

## **1. INLEIDING**

### **1.1. Ligging plangebied**

Onderhavige toelichting heeft betrekking op het gebied gelegen tussen de Gasthuisstraat, de Marktstraat, de woonbuurt "Heikant" en de woonbuurt "De Els I". Het betreft een inbreidingslocatie ter plaatse van een voormalig weidegebied, ingesloten door bebouwingslinten. Daarnaast had het terrein ook een functie ten behoeve van bouwbedrijf Pepping Bouw bv. Het gebied staat bekend onder de naam "Els II". Daarnaast zijn gronden aan de Europalaan onderdeel van onderhavig plangebied. Hier wordt een retentie bassin gerealiseerd, dat (gedeeltelijk) een functie vervult voor de Els II.

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van circa 190 woningen in diverse categorieën en typen beoogd. De ontwikkeling vindt plaats in nauw overleg tussen de gemeente Loon op Zand en de ontwikkelende partijen.

### **1.2. Motivering**

Nu de woningbouwlocatie "De Els I" vrijwel geheel gerealiseerd is, wordt een start gemaakt met de (aansluitende) ontwikkeling van "De Els II". Realisatie is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte binnen Kaatsheuvel. Het bestemmingsplan voor "De Els I" hield rekening met deze ontwikkeling. Bovendien was het ook voorzien in de gemeentelijke "Visie op Wonen 2001" en de "StructuurvisiePlus 2004". Daarnaast voldoet het aan de beleidsuitgangspunten van rijk en provincie, waarbij inbreiden de voorkeur heeft boven uitbreiden.

Naar uitbreidings-, verdichtings- en herontwikkelingsmogelijkheden heeft dus al in het verleden onderzoek plaatsgevonden. Het gebied "De Els" kwam hieruit voort als één van de te ontwikkelen locaties. Het betreft gedeeltelijk een verdichtingslocatie (benutten van open gronden tussen bestaande bebouwingsstructuren) en gedeeltelijk een herontwikkelingslocatie (verandering van bedrijfs- naar woonbestemming).

Vanwege de voormalige geldende woningbouwcontingenten (voortkomend uit het provinciaal beleid), is er voor gekozen om de wijk "De Els" gefaseerd te realiseren. Het bestemmingsplan "Heikant-Gasthuisstraat" voorziet in de realisatie van het gebied aan de oostzijde. Nu dit gebied geheel gerealiseerd is, kan "De Els II" in ontwikkeling worden genomen.

Het woongebied "De Els II" ligt op korte afstand van het centrum van Kaatsheuvel. Deze situering wordt benut door vooral huisvesting voor senioren, starters en jonge gezinnen na te streven. Dit betekent, dat

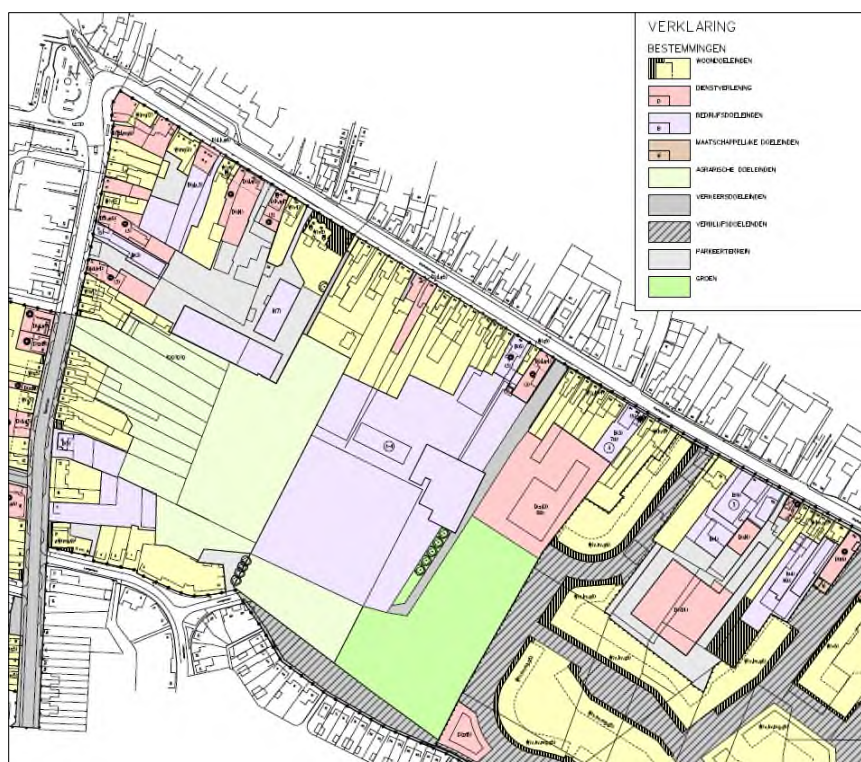
wordt uitgegaan van een relatief hogere woningdichtheid door de bouw van appartementen en geschakelde woningen.

Door ontwikkeling van deze inbreidingslocatie (compact ruimtegebruik) wordt meer stedenbouwkundige samenhang en ruimtelijke kwaliteit verkregen in dit deel van de kern. Tevens wordt een bijdrage geleverd aan het woonbeleid van de gemeente door de toevoeging van verschillende woningtypen in diverse prijsklassen voor meerdere doelgroepen. Tevens wordt met het project nieuw openbaar gebied en verblijfs- en gebruikruimte toegevoegd aan de omgeving.

### 1.3. Te vervangen bestemmingsplannen

Voorliggend bestemmingsplan “De Els II” vervangt ter plaatse de volgende bestemmingsplannen:

- plandeel “De Els II”: het bestemmingsplan “Heikant–Gasthuisstraat” (raadsbesluit 22 april 1999, besluit Gedeputeerde Staten 16 november 1999, uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak 25 september 2000);
- plandeel “Europalaan”: bestemmingsplan " Uitbreidingsplan in hoofdzaak" (raadsbesluit 5 augustus 1960, besluit GS 1 oktober 1962, uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak 6 januari 1965).



*Uitsnede plankaart bestemmingsplan Heikant – Gasthuisstraat (1999)*

Het bestemmingsplan “Heikant–Gasthuisstraat” maakte de ontwikkeling van “De Els I” mogelijk. Om ongewenste ontwikkelingen door verouderde

bestemmingsplannen te voorkomen, is voor onderhavig plangebied in het vigerende bestemmingsplan gekozen voor een consoliderende bestemming (=beheersregeling). Wel biedt de toelichting van het bestemmingsplan een doorzicht naar de ontwikkeling op termijn.

Voor het plandeel "De Els II" zijn binnen het (te vervangen) bestemmingsplan "Heikant–Gasthuisstraat" de volgende bestemmingen van toepassing:

- Woondoeleinden;
- Bedrijfsdoeleinden;
- Dienstverlening;
- Agrarische doeleinden;
- Verkeersdoeleinden;
- Verblijfsdoeleinden;
- Parkeerterrein;
- Groen.

Voor het plandeel Europalaan geldt de bestemming "Landelijk Gebied 1". Op grond van de bij die bestemming behorende voorschriften mogen deze gronden uitsluitend worden benut in het kader van een agrarisch bedrijf.

## 2. BELEIDSMATIGE ASPECTEN

### 2.1. Rijksbeleid

#### **Nota ruimte**

De Nota Ruimte bevat het nieuwe ruimtelijke beleid van het Rijk, waarmee het op hoofdlijnen sturing wil geven aan de inrichting van de ruimte en sociale, culturele en economische ontwikkelingen ruimtelijk wil accommoderen. Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen.

Binnen de bundelingstrategie wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruikt gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwd gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Daardoor worden de steden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund en de infrastructuur optimaal benut.

Binnen elk nationaal stedelijk netwerk geeft het rijk indicatief een aantal gebieden aan waar de verstedelijking wordt gebundeld. Het is vervolgens de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om het generieke bundelingsbeleid uit te werken en uit te voeren met het oog op specifieke problemen en uitdagingen.



Uitsnede PKB-kaart Nota Ruimte

Delen van de gemeente Loon op Zand, waaronder onderhavig plangebied, vallen binnen één van de Nationale Stedelijke Netwerken, de zogenaamde 'Brabantstad'. Relevante passages voor de ontwikkelingen zijn terug te vinden in hoofdstuk 2 "Netwerken en steden" van de Nota Ruimte. De hoofdlijn van de beleidstekst is als volgt;

*'Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Daarbij wordt aangesloten bij de bestaande ruimtelijke structuren.'*

Het provinciale en regionale beleid voor bundeling van verstedelijking en economische activiteiten moet volgens de Nota Ruimte verder voorzien in:

- verdeling van de ruimte voor wonen en werken over gemeenten waarbij uitgangspunt is dat in heel Nederland ruimte wordt geboden

aan de natuurlijke bevolkingsaanwas en lokaal georiënteerde bedrijvigheid;

- tijdige en voldoende beschikbaarheid van een bij de vraag aansluitend aanbod van ruimte voor alle overige aan de verstedelijking verbonden functies;
- optimale benutting van bestaand bebouwd gebied;
- goede afstemming met het verkeers- en vervoerssysteem;
- ontwikkeling van een locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen;
- behoud en verbetering van de balans tussen groen en verstedelijking;
- optimale aansluiting op het watersysteem (zowel grond- als oppervlaktewater) waarbij nadelige effecten op de waterhuishouding voorkomen worden.

## **2.2. Provinciaal beleid**

### ***Structuurvisie Noord- Brabant en Verordening Ruimte***

In de Wro is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen de gemeenten, provincies en het rijk. Zo kan de provincie (instructie)regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen: de planologische verordening. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

De Verordening ruimte Noord-Brabant is opgedeeld in een tweetal fasen. De 1<sup>e</sup> fase is op 23 april 2010 vastgesteld en op 1 juni 2010 in werking getreden. Deze 1<sup>e</sup> fase regelt een beperkt aantal onderwerpen. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het bestaande beleid dat voorheen was opgenomen in de Interimstructuurvisie ruimtelijke ordening en de Paraplunota. In de 2<sup>e</sup> fase volgen onderwerpen waar nu nieuw beleid voor wordt ontwikkeld. Dit zijn onderwerpen waarvan uitwerking wordt gekoppeld aan totstandkoming van de structuurvisie. Deze 2<sup>e</sup> fase van de Verordening Ruimte wordt eind 2010 vastgesteld. De structuurvisie ruimtelijke ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld en treedt op 1 januari 2011 in werking. De invoering van de Verordening ruimte leidt er toe dat de Paraplunota ruimtelijke ordening geen functie meer heeft en is ingetrokken.

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.



Het uitgangspunt de verstedelijking te bundelen in stedelijke regio's heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in landelijke regio's. Voor de landelijke regio's (zoals het plangebied) geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld (migratiesaldo-nul).

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels en de daarvan af geleide regels gelden stelt de Verordening ruimte het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vast. Om uniformiteit in deze begrenzing te bewerkstelligen is bij de voorbereiding van de Verordening ruimte het bestaand stedelijk gebied verbeeld op kaart. Een eenduidige begrenzing van het bestaand stedelijk gebied is essentieel voor de effectiviteit van het bundelingsbeleid. Hoe beter namelijk deze begrenzing samenvalt met de feitelijke buitengrenzen van het bestaand stedelijk gebied, des te doeltreffender kan gestuurd worden op de bundeling van nieuwe bebouwing. 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.

Het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik is een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte. Daarmee wil de provincie de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen en de huidige omvang van het landelijk gebied zoveel mogelijk behouden. Het benutten van nieuwe ruimte voor stedelijke ontwikkeling is pas aan de orde, als gebleken is dat deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen binnen de betreffende gemeente. In feite gaat het hier om toepassing van de zogenaamde SER-ladder:

- Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden;
- Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
- Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak.

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee is de voorgenomen ontwikkeling passend binnen het provinciale beleidskader.

#### 1: Bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedelijk gebied

#### 2: Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

- Stedelijke regio
- Landelijke regio
- Ruimte voor beek- en kreekherstel
- Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling
- Gebied integratie stad-land

#### 3: Ecologische hoofdstructuur

- Zoekgebied voor ecologische verbindingzone
- Ecologische hoofdstructuur
- Attentiegebied ehs

#### 4: Waterberging

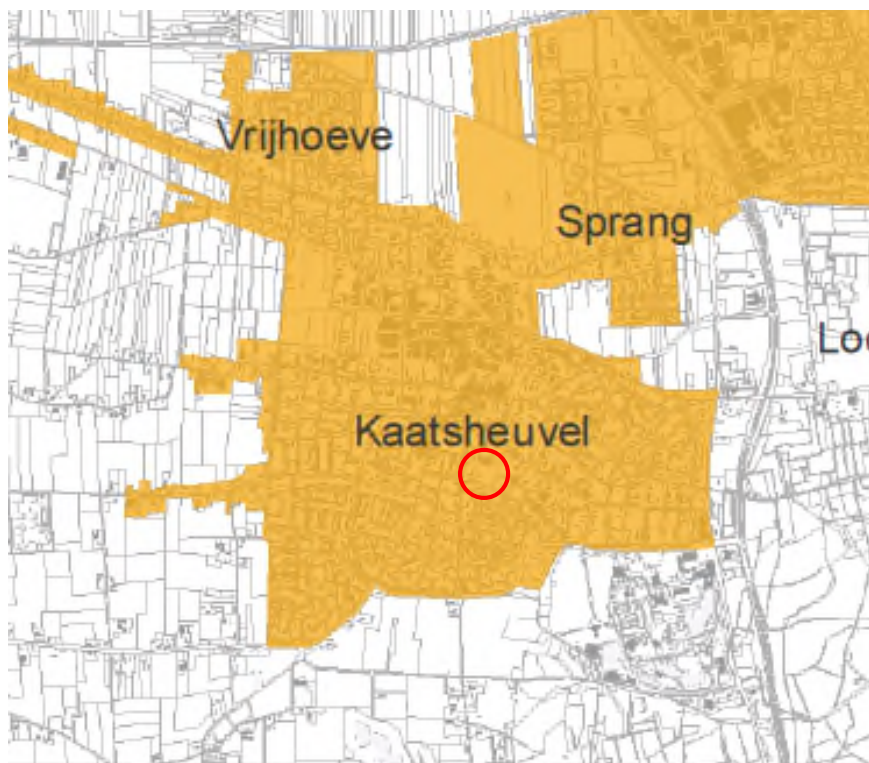
- Regionaal waterbergingsgebied
- Reserveringsgebied waterberging

#### 5: Ontwikkeling intensieve veehouderij

- Extensiveringsgebied
- Primair landbouwontwikkelingsgebied
- Primair landbouwontwikkelingsgebied, aandacht voor struweelvogels / dassen
- Secundair landbouwontwikkelingsgebied
- Verwevingsgebied
- Extensiveringsgebied intensieve veehouderij in West-Brabant
- Verwevingsgebied in West-Brabant

#### 6: Glasuinbouw en glasboomteelt

- Glasboomteeltgebied Zundert
- Mogelijk doorgroeigebied
- Vestigingsgebied



Uitsnede kaart Verordening ruimte fase 1 kaartlaag 1 'bestaand stedelijk gebied' met globale begrenzing plangebied (rode cirkel).

## 2.3. Gemeentelijk beleid

### **StructuurvisiePlus 2004**

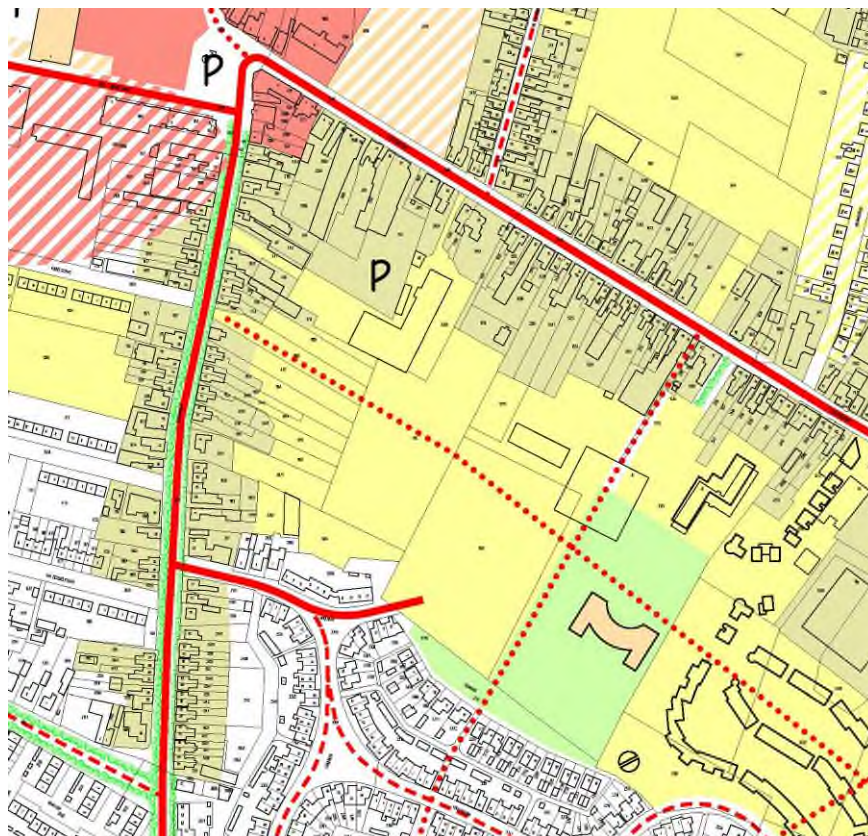
De "StructuurvisiePlus gemeente Loon op Zand" geeft de gemeentelijke kaders aan voor het beheer en ontwikkeling van stedelijk en landelijk gebied. De eigen identiteit en de mogelijkheden om deze te versterken staan hierbij centraal. De structuurvisie ontwikkelt een duurzame structuur. Binnen deze structuur kan kwaliteit geleidelijk "groeien". Elementen die van belang zijn voor de bestendigheid in de ruimtelijke opbouw en van bijzondere betekenis zijn voor de identiteit en beleving worden niet alleen vastgelegd, maar ook bewust ontwikkeld. De StructuurvisiePlus is voor een belangrijk deel gebaseerd op diverse facetstudies, die door de gemeente in de afgelopen jaren zijn opgesteld. Deze facetstudies zijn in de structuurvisie in een logisch verband geplaatst.

In het kader van zuinig ruimtegebruik moet de ontwikkelingsruimte in eerste instantie binnen de bebouwde kom worden gezocht. Bovendien is een deel van de gemeente gelegen binnen de Groene Hoofdstructuur (GHS), waardoor uitbreidingen ook niet overal zijn toegestaan. Dit vereist een zorgvuldige benutting van diverse verdichtings- en/of

herontwikkelingslocaties. Voor de kernen wordt een versterking van de eigen identiteit en streekeigenheid nagestreefd. Daarbij wordt voor het dorpscentrum van Kaatsheuvel gestreefd naar de versterking van de subregionale functie.

Vooraf door afbraak van een deel van de verouderde woonvoorraad en op een zorgvuldige wijze de vrijkomende gronden her te bestemmen, wordt de ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke opbouw van bestaande woonbuurten versterkt. Deze kansen zullen zich voornamelijk in Kaatsheuvel voordoen. Bij de stedelijke ontwikkeling zal verder rekening worden gehouden met:

- realisering van nieuwe woonvormen ter verbreding van het woonaanbod;
- realiseren van combinaties van wonen/ werken en van wonen/ zorg;
- versterken van de ruimtelijk-structurele kwaliteit van de openbare ruimten, waarbij vooral optimalisering van de verkeers- en groenstructuur centraal staat.



*Uitsnede plankaart StructuurvisiePlus*

### *Gebiedsprofiel De Els*

Uit de "Visie op Wonen 2001-2010" (inmiddels vervangen door de op 14 mei 2009 vastgestelde Woonvisie-plus, zie hierna) blijkt dat er een duidelijke kwalitatieve omslag in het aanbod op de woningmarkt dient plaats te vinden. Deze omslag wordt slechts ten dele gerealiseerd door productie op nieuwbouwlocaties. Dit betekent, dat er ook een aanpassing

van de bestaande woningvoorraad noodzakelijk is. Deze grijpt in de stedenbouwkundige en sociaal-maatschappelijke opbouw van woonbuurten in. Voor dit inbreidingsbeleid vormen buurtprofielen een belangrijke kapstok. Buurtprofielen concretiseren en beoordelen de woon- en leefkwaliteit van wijken en buurten met een duidelijke interne samenhang.

Voor De Els tweede fase wordt een stedelijk, centrummilieu met een dorpse uitstraling nagestreefd. In deze tweede fase wordt in aanvulling op de intensieve bebouwing (met goedkope koopwoningen) ook de bouw van koopwoningen in de middeldure en dure sectoren voorgestaan (vrijstaand en half vrijstaand).

Centraal in De Els wordt de aanleg van een wijk/-buurtpark voorgestaan. Dit park wordt opgenomen in de noord-zuid looproutte vanuit de woonbuurt Heikant richting de Gasthuisstraat.

Daarnaast wordt voorgesteld in de toekomst de kop van "De Els" te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw, door verplaatsing van bedrijven en sloop van bedrijfsgebouwen (locatie Marktstraat 25 / Gasthuisstraat 28).

#### Toekomstvisie

Doordat de afgelopen jaren niet alleen aandacht is besteed aan uitbreidingen, maar juist ook op het verbeteren van de kwaliteit van het binnenstedelijk milieu, is een situatie ontstaan waarin grote specifieke dorpsvernieuwingsknelpunten niet meer voorkomen en de kwaliteit van het woon- en leefmilieu aanmerkelijk is verbeterd.

Delen van de bebouwde kom zijn echter verouderd, zodat hier een zogenaamde stedelijke vernieuwing noodzakelijk is of wordt. Deze stedelijke vernieuwing is essentieel om de lijn van vitale woonkernen ook in de toekomst verder te kunnen ontwikkelen. De stedelijke vernieuwing is een belangrijke katalysator voor intensivering van het ruimtegebruik. Diverse open ruimten binnen de dorpen kunnen worden aangewend voor verdichting van de bebouwingsstructuren en daarmee voor intensivering van het ruimtegebruik. In de StructuurvisiePlus wordt er vanuit gegaan, dat in de periode tot 2010 in ieder geval alleen op dergelijke verdichtings- en/of herontwikkelingslocaties wordt gebouwd. Omdat herstructurering van enkele woonbuurten kan leiden tot afname van het aantal woningen, blijft het noodzakelijk om aansluitend op de kernen uitbreiding te kunnen realiseren. Dit om de sociale structuur duurzaam te behouden.

Vanuit de versterking van de vitaliteit van de kernen is het continueren van het beleid ten aanzien van de openbare ruimte zeer belangrijk. De wegenstructuur dient volledig te worden gericht op het aspect "duurzaam veilig", de groenvoorzieningen dienen meer en meer afgestemd te worden op de veranderende wensen vanuit omwonenden. Niet alleen speelgelegenheid voor kinderen, maar ook een uitloopgebied en

ontmoetingsplek voor senioren in de buurten creëren. Oriëntatie in de ruimte en in de tijd wordt ook gedragen door groene knooppunten. Elke buurt heeft zijn eigen groene hoofdruimte, die de sfeer ademt van de stedenbouwkundige karakteristiek van de buurt. Door de stedenbouwkundige context als leidraad aan te houden voor de inrichting, ontstaat variatie in groengebieden en wordt de totale ruimtelijke structuur versterkt.

### **Woonvisie-plus**

De gemeenteraad heeft op 14 mei 2009 de Woonvisie-plus vastgesteld. Naast een beleidsvisie op het terrein van de volkshuisvesting voor de komende jaren, vormt het beleidsstuk één van de uitgangspunten voor de op te stellen Structuurvisie voor het grondgebied van de gemeente. Daarbij gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Loon op Zand. De Woonvisie-plus is opgesteld voor de periode tot en met 2015 en geeft een doorkijk tot en met 2020.

Met de vaststelling door de gemeenteraad van de Woonvisie-plus beschikt de gemeente over een actuele beleidsvisie op het terrein van zorg, welzijn, onderwijs en wonen. De visie kan tevens dienen als vastgesteld toetsingskader voor de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties en de beoordeling van bouwplaninitiatieven. Het beleidsstuk geeft daarbij een indicatie voor de gewenste woningtypologieën en de daarbij horende planning. Het in hoofdstuk 2 beschreven beleid is maatgevend voor de toetsing van bouwinitiatieven.

De Woonvisie-plus wordt gekenmerkt door de zogenaamde “kerngerichte” uitwerking. Per kern (behoudens Kaatsheuvel, deze dorpskern is onderverdeeld in een tweetal wijken) worden uitspraken gedaan over de gewenste toekomstige ontwikkelingen op het terrein van volkshuisvesting. Tevens worden de bij de gemeente bekende potentiële bouwlocaties (met toevoeging van minimaal 5 nieuwe woningen) benoemd.

In de Woonvisie-plus worden drie belangrijke doelstellingen benoemd:

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

Ten aanzien van de eerste doelstelling is uitgangspunt voor de deelgebieden dat ze afhankelijk van het schaalniveau (zoveel mogelijk) op zichzelf moeten kunnen functioneren. Dit krijgt inhoud vanuit de visie dat samenleving en ontmoeting van mensen belangrijk is voor het welzijn en de zelfredzaamheid van mensen, zoals ook in het Wmo-beleid verwoord is. Dit vraagt ook dat bewoners in de deelgebieden prettig kunnen wonen met genoeg voorzieningen in de buurt. In het Wmo-beleid

heeft de gemeente de volgende ambities voor robuuste wijken vastgelegd:

- leefbare buurten, met voldoende voorzieningen en geschikte woningen voor diverse groepen inwoners;
- een sterke sociale structuur waarin zorg voor elkaar vanzelfsprekend is;
- alle inwoners (al dan niet met ondersteuning) kunnen zelfstandig deelnemen aan maatschappelijk verkeer;
- kinderen kunnen veilig en gezond opgroeien, spelen en leren;
- voorwaarden worden geboden om zelfstandig te kunnen functioneren;
- financiële problemen leiden niet tot maatschappelijke uitsluiting.

Om dit te realiseren wil de gemeente de volgende ontwikkelingen actief ondersteunen:

- Behoud van sociale verbanden;
- Organische groei van de deelgebieden;
- Evenwichtige leeftijdsopbouw;
- Basisvoorzieningen van belang voor ontmoeting en vitaliteit;
- Slimme functiecombinaties;
- Welzijn-wonen-zorg;
- Aanvullend goede detailhandelsvoorzieningen.

De gemeenteraad heeft op 19 maart 2009 de toeristisch-recreatieve visie "Verhalen- en avonturengemeente Loon op Zand" vastgesteld. Deze nota geeft de inzet van de gemeente rond recreatie weer. De Woonvisie-plus richt zich op de effecten van dit beleid voor de woongebieden, door:

- Versterken van de recreatieve kwaliteiten van de huidige dorpskernen;
- Verbindingen tussen recreatievoorzieningen en kernen natuurlijker en aantrekkelijker maken;
- Versterken van de stedenbouwkundige kwaliteit van de dorpen en wijken;
- Onderscheiden met 'groene kwaliteiten':
  - Toekomstkwaliteit van wijken en woningen;
  - Sanering van locaties ten behoeve van het vergroten van de belevingswaarde van de woongebieden in Loon op Zand;
  - Energiezuinig: woningbouw moet voldoende energiezuinig zijn;
  - Ook andere aspecten van duurzaam bouwen brengt de gemeente bij ontwikkelaars onder de aandacht.

De gemeente maakt zich conform de derde doelstelling sterk voor een evenwichtige bevolkingsopbouw. De komende jaren zullen er meer ouderen in de gemeente komen door vergrijzing en minder jongeren door ontgroening. Echter, de gemeente moet niet 'sterker' vergrijzen en 'sterker' ontgroenen dan de gemiddelde regionale ontwikkeling. Dat wordt

bereikt door mogelijkheden te creëren voor alle bevolkingsgroepen. De vrije markt pakt vaak de koopwoningmarkt zelf op. De huursector vraagt doorgaans extra aandacht. Vandaar dat bij de uitwerking van deze derde doelstelling in de visie met name aandacht wordt besteed aan de huursector. De gemeente pakt hierbij de volgende ambities op:

- Kernvoorraad vergroten in de huursector;
- Per saldo toevoegen van huurwoningen voor senioren;
- Vernieuwingsprogramma bestaande huurwoningen voor senioren;
- Woonzorgconcepten realiseren voor mensen met zorgvraag;
- Betaalbare koopwoningen voor starters;
- Meer tweekappers en vrijstaande woningen voor gezinnen.

Om aan deze ambities voor de verschillende doelgroepen te voldoen, zijn zowel ingrepen in de bestaande voorraad als nieuwbouw gewenst. Verkoop van huurwoningen (met of zonder KoopGarant) en transformatie van woningen die onvoldoende toekomstkwaliteit hebben, zijn hiervoor de meest gangbare middelen in de bestaande woningvoorraad. Uitgangspunt voor dit beleid is dat aanpassingsmogelijkheden voor de bestaande voorraad het vertrekpunt zijn. Nieuwbouw is hierop aanvullend. Bij woningbouw geldt de toepassing van het basispakket Woonkeur en het pluspakket Veiligheid voor woning en woonomgeving als richtlijn. Tevens dient er voldoende aandacht te zijn voor BTB (Bereikbaarheid, Toegankelijkheid, Bruikbaarheid) en de uitgangelijkheid van gebouwen. Het toepassen van Domoticavoorzieningen wordt gestimuleerd.

Onderhavig plangebied is gelegen in de wijk Kaatsheuvel Oost. Dit deel van het dorp bestaat uit de buurten Heikant, De Els, Loonse Vaart, D'Oude Omdraaier, de Prinsessenbuurt en 't Rooi Dorp. Het oostelijk deel van Kaatsheuvel is jonger dan de westkant en heeft vooral een woonfunctie. Dit deel is de belangrijkste entree van Kaatsheuvel vanaf de N261. Aan de grotere doorgaande wegen (oudere bebouwingslinten) liggen verspreid enkele voorzieningen als winkels, supermarkten, hotels, cafetaria's, etc. Tussen de oude bebouwingslinten hebben grote terreinen hun functie verloren, zoals voormalige fabrieksterreinen. Deze gebieden bieden kansen om de komende jaren te werken aan een nieuwe invulling.

Er zit veel verschil in de buurten binnen Kaatsheuvel-Oost. Deze verschillende buurtidentiteiten neemt de gemeente als uitgangspunt voor de toekomstige ontwikkeling van dit gebied. Door middel van kleinschalige inbreiding, goed beheer en, waar nodig, kleinschalige transformatie, willen de gemeente de verschillende identiteiten versterken.

De woningvoorraad in Kaatsheuvel-Oost is relatief duurder dan in Kaatsheuvel-West. In Kaatsheuvel-Oost zijn de woningen jonger en groter, bovendien ligt er de villawijk D'Oude Omdraaier. De gemeente wil

in Kaatsheuvel-Oost de woonfunctie behouden en waar mogelijk versterken door middel van transformatie en inbreiding. In Kaatsheuvel-Oost ligt een aantal grote (inbreidings-) gebieden waar op termijn functieverandering plaats kan vinden. Bijvoorbeeld van werken naar wonen (De Els II). Ook is er een aantal kleinere inbreidingslocaties.

De woningbehoefte tot 2020 is ongeveer 850 woningen voor geheel Kaatsheuvel. Hiervoor is nog onvoldoende harde plancapaciteit beschikbaar op de in de visie genoemde locaties. Voor circa 600 woningen moet harde capaciteit gevonden worden om aan de lokale taakstelling en regionale opvang te kunnen voldoen. De gemeente streeft naar een gedifferentieerd programma zodat er voor verschillende doelgroepen op de woningmarkt keuzemogelijkheden zijn. Dit bevordert ook de doorstroming. In het kader van onderhavige ontwikkeling is daarbij van belang:

- Andere mogelijke locatie voor het toevoegen van woonvormen voor senioren is de ontwikkellocatie "De Els II";
- Toevoegen van goedkope en middeldure huur- en koopwoningen om de vraag van starters en jonge gezinnen op te vangen;
- Toevoegen van dure eengezinswoningen om de vraag van gezinnen op te vangen. In beginsel is hier al een behoorlijk aanbod beschikbaar. Door aanvullingen in dit segment versterkt de gemeente dit woonmilieu.

### ***Verkeersplan Gemeente Loon op Zand***

Door de gemeente Loon op Zand is op 1 oktober 2009 een nieuw verkeersplan vastgesteld. In dit plan wordt aangegeven wat de gemeente als gewenste verkeersstructuur voor het langzame verkeer, de auto en de bus ziet. Daarbij wordt aangegeven welke maatregelen genomen moeten worden om deze gewenste verkeersstructuur te bereiken, op welke wijze de verkeersveiligheid in Loon op Zand wordt verbeterd en de parkeerproblemen opgelost kunnen worden. Tevens wordt hiermee beoogd:

- een goede bereikbaarheid voor alle verkeerssoorten;
- voor de auto voldoende parkeerplaatsen;
- stimuleren van het gebruik van milieuvriendelijke vervoerswijzen zoals de fiets en de bus;
- toegankelijk maken van het openbaar vervoer voor mensen met een lichamelijke beperking (wet WMO);
- het principe van Duurzaam Veilig wordt toegepast en daar waar mogelijk de richtlijnen gevolgd die voor de inrichting van 30/60 en 50 km wegen worden voorgeschreven.

Voor auto wordt in de kern van Kaatsheuvel een rondweg aangelegd die er voor moet zorgen dat het autoverkeer zich snel rond de kern kan verplaatsen en de kern kan verlaten via deze wegen. Deze rondweg wordt na doortrekking van de Belgiëstraat gevormd door de Europalaan-



Driestapelenstoel- Sweensstraat-Capelsestraat-Belgiëstraat-  
Bevrijdingsweg-Horst-Europalaan.

De huidige 50 km wegen blijven 50 km wegen met uitzondering van de Antoniusstraat-Hoofdstraat, de Hilsestraat en de Erasstraat. De 50 km/uur wegen moeten zorgen voor een goede doorstroming. Daarom zal op deze wegen het aantal plateaus worden beperkt en de plateaus die aangelegd worden zullen voorzien worden van een minder steile helling, ook ten behoeve van de bus. Deze wegen worden zoveel mogelijk in asfalt uitgevoerd om geluidsoverlast te beperken. Er wordt onder andere gestreefd naar een autoluw centrum dat zo mogelijk onderdeel kan zijn van een 30 km/zone. Voor het parkeren geldt de beleidsnotitie "Parkeerkencijfers Gemeente Loon op Zand" uit 2006.

Voor de fiets wordt een netwerk van veilige routes met voldoende stallingvoorzieningen gerealiseerd. Daar waar mogelijk worden langs de hoofdwegen vrijliggende fietspaden gemaakt en waar dat niet mogelijk is worden fietssuggestiestroken aangebracht.

De verschillende ontwikkelingen in de gemeente (waaronder "De Els II") zijn verwerkt in een model dat aangeeft dat tot 2020 voldoende capaciteit op de wegen aanwezig is.

### 3. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie beschreven. Vanuit deze beschrijving worden randvoorwaarden afgeleid voor het te ontwikkelen woongebied.

#### 3.1. Centrum



Het plangebied is gelegen ten zuid(oost)en van het dorpscentrum van Kaatsheuvel. Het centrum is geleidelijk gegroeid. In het stenig centrummilieu komt een mengeling van historische bebouwing en diverse centrumfuncties voor. Er is momenteel een aantrekkelijk dorpscentrum met een ruim aanbod in vooral de sector "dagelijkse artikelen". Het centrum heeft voor zakelijke en maatschappelijke dienstverlening eveneens een belangrijke functie. In het centrum bevinden zich diverse voorzieningen als het gemeentehuis, multifunctioneel centrum De Werft, Chalet Fontaine en verzorgingstehuis "Eekhof".

Het wonen in het centrum neemt eveneens een belangrijke plaats in. In dit opzicht heeft het centrum een bijzondere functie voor tal van doelgroepen op de lokale woningmarkt. Senioren én jongeren wonen graag in of in de onmiddellijke omgeving van het centrum.

#### 3.2. Gasthuisstraat



*Gasthuisstraat*

In het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw werd vooral langs de aanwezige oost-west lopende wegen gebouwd. De oorspronkelijke structuur en beeldkwaliteit zijn in het huidige Kaatsheuvel nog goed herkenbaar in onder andere de Gasthuisstraat (karakter straatdorp). Later ontstonden ook langs de diverse haaks op deze straten staande verbindingswegen bebouwing (onder meer Marktstraat en Heikant). Er is daarmee een wijd netwerk van straten met grote, agrarische binnenterreinen ontstaan. De latere ontwikkeling van het dorp vond grotendeels binnen dit netwerk van straten plaats.

De Gasthuisstraat vormt een strakke, langgerekte straat. De bebouwing heeft een gesloten karakter en staat dicht op de rand van de rijbaan. De bebouwing bestaat overwegend uit woningen en incidenteel bedrijven, winkels en andere voorzieningen. De bijzondere functies voegen zich redelijk in de maat en schaal van de Gasthuisstraat. De bedrijfsgebouwen bevinden zich veelal op achterterreinen en zijn vanaf het openbaar gebied nagenoeg niet waarneembaar. Het belang van de Gasthuisstraat in de historische groei van Kaatsheuvel komt ook terug in de aanwezigheid van enkele cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Het pand op nr. 30-32, ten noorden van onderhavig plangebied, is aangewezen als gemeentelijk monument. Ook Gasthuisstraat 18 is in het bestemmingsplan "Heikant-Gasthuisstraat" aangewezen als cultuurhistorisch waardevol.



*Bebouwingsbeeld Marktstraat*



*Braakliggend perceel langs Marktstraat*



*Zicht op bedrijfsbebouwing vanaf Marktstraat*

### 3.3. Marktstraat

De Marktstraat heeft een met de Gasthuisstraat overeenkomend straatbeeld. De bebouwing staat overwegend dicht op de rand van de rijbaan en bestaat uit woningen, winkels en commerciële ruimten. Daarachter bevinden zich incidenteel bedrijven.

De opbouw van de oostelijke gevelwand is niet evenwichtig. Dit wordt veroorzaakt door enkele braakliggende percelen. Over deze percelen bestaat zicht op enkele achter de lintbebouwing gelegen grootschalige bedrijfshallen. Met onderhavige ontwikkeling zal gedeeltelijk invulling van deze “gaten” in de stedenbouwkundige structuur worden gegeven. De voornoemde percelen bieden namelijk een goede mogelijkheid voor realisering van een ontsluiting naar het achterliggend geprojecteerd woongebied van “De Els II”. Door de consoliderende bestemming in het bestemmingsplan “Heikant–Gasthuisstraat” is ongewenste ontwikkeling van bebouwing voorkomen.

De beeldkwaliteit van de bebouwing langs de Marktstraat is in het algemeen matig. Er is een grote mate van diversiteit van woningtypologieën, architectonische expressies, materiaalgebruik en functies. Er is geen sprake van monumentale bebouwing.

In de oksel van de Marktstraat en de Langemeer zijn op de achterterreinen enkele bedrijven aanwezig. Op deze percelen zijn conform het bestemmingsplan “Heikant-Gasthuisstraat bedrijven binnen milieucategorie 1 en 2 toegestaan.

### 3.4. Woonbuurt Heikant

De woonbuurt “Heikant” ten zuiden van het plangebied is ontwikkeld volgens een eenduidig concept, te weten:

- een ringvormige ontsluitingsweg voor het autoverkeer;
- een centraal door de woonbuurt lopende noord-zuid gerichte langzaam verkeersroute.

Aan de langzaamverkeersroute ligt een basisschool en een plein. Door het ontbreken van een directe aansluiting op de Gasthuisstraat is de structurele betekenis van deze route (nog) beperkt.



*Venakker*

De noordrand van deze woonbuurt heeft een gesloten karakter en bestaat uit een rij relatief dicht op elkaar gebouwde (half)vrijstaande woningen. Deze zijn met de voorzijde langs een woonpad (Venakker) gelegen en gericht op het plangebied. De auto-ontsluiting vindt vanaf de achterkant plaats. Voor bezoekers is er een parkeervoorziening aanwezig aan de voorzijde, in het verlengde van de langzaamverkeersroute vanuit Heikant (Leempad). Deze ligt in een plantsoenstrook aan de Venakker. De Venakker is voor het overige alleen voor voetgangers toegankelijk. De aansluiting van Venakker op de Nieuwenakker en de Langemeer is stedenbouwkundig niet duidelijk.



Langemeer

De woonbuurt “Heikant” wordt onder meer via 't Brugske en de Langemeer met de lokale hoofdwegenstructuur verbonden. 't Brugske biedt een directe verbinding met de Europalaan en vormt ook de primaire ontsluitingsweg voor “De Els I”. De weg Langemeer is aan de zijde van het plangebied van “De Els II” doodlopend.

### 3.5. De Els I

Ten oosten van het plangebied is de eerste fase van “De Els” gerealiseerd. Het betreft een woongebied waar door middel van een beeldkwaliteitplan een duidelijke relatie is gelegd tussen verkavelingsplan en de bouw- en inrichtingsplannen. De woonbuurt krijgt daardoor een eigen identiteit. Het verkregen stedenbouwkundig beeld sluit aan bij het karakter van Kaatsheuvel, waarin een aantal structurele dragers het beoogde beeld benadrukken:

1. Besloten bomenlaan tussen de Gasthuisstraat en 't Brugske;
2. De open bomenlaan tussen 't Brugske, de Venakker en de Gasthuisstraat;
3. De pleinenroute;
4. Markeringspunt hoek “Gasthuisstraat – Heikant”.

De architectuur refereert veelal naar de karakteristieke jaren '30 architectuur, maar ook eigentijdse vormgeving heeft een plaats gekregen.

#### ***Besloten bomenlaan (sfeer 1)***



Besloten bomenlaan

Tussen de Gasthuisstraat en 't Brugske is een herkenbare woonstraat aangelegd met een eenduidig ruimtelijk profiel. Langs de Europalaan wordt een open, groene ruimte gesitueerd. Het plangebied presenteert zich op een eigen, herkenbare wijze naar deze (inter)lokale hoofdweg. Hier is bedrijfsbebouwing gerealiseerd die in korrelgrootte aansluit bij de omliggende woonbebouwing.

De laan wordt begeleid door bebouwing van 2 à 3 lagen met een kap. In de groenstrook langs de Europalaan is een complex gerealiseerd bestaande uit 2 lagen met een teruggelegen 3<sup>e</sup> laag. Door de ronde vormgeving begeleidt het zowel de Europalaan als de bomenlaan en vormt door de afwijkende vormgeving ook een herkenbare markering. In het verlengde van de bomenlaan is een langzaam verkeersverbinding aanwezig tussen Gasthuisstraat en 't Brugske, de zogenaamde “poortenroute”. Door middel van enkele kleine accenten (3 lagen met kap) wordt deze route gemarkeerd.

#### ***Open bomenlaan (sfeer 2)***

Deze route is voor de hoofdstructuur van De Els belangrijk. De route biedt een indirecte verbinding tussen de Europalaan en de Gasthuisstraat en vormt aan de westzijde van “De Els I” de grens tussen de eerste en tweede fase. Het beloop en de opbouw van de openbare ruimte van 't Brugske zijn gehandhaafd. De aangrenzende bebouwing zorgt voor

begeleiding van deze ruimte. Hierbij verwijdt het straatprofiel zich geleidelijk. Dit resulteert in een vloeiende overgang naar het (te realiseren) centrale groengebied ten noorden van Venakker. Op de hoek van Roulet en Nieuwenakker is een kleinschalig kantoorpand gerealiseerd met een eigen herkenbare (modernistische) architectuur. De verbinding vanaf de Gasthuisstraat (Contrefort) vormt ook een externe auto-ontsluiting voor de Els II.

### ***Pleinenroute (sfeer 3)***

De oost-west gerichte route verbindt het woongebied (via "De Els II") uiteindelijk met de Marktstraat. Deze "pleinenroute" draagt bij tot een structurele samenhang van de verschillende woonbuurten binnen het gebied. De route ligt in een rustige, verkeersluwe omgeving. De pleinenroute krijgt door de afwisselende opbouw van de stedenbouwkundige ruimten een levendig karakter. De route wordt begeleid door aaneengesloten bebouwing bestaande uit 2 lagen met kap. Door o.a. verschil in kleurstelling en kapvorm is variatie aangebracht in de vormgeving van de verschillende pleinen. Deze route zal in westelijke richting worden doorgetrokken, door het aan te leggen park en via autoluwe woonstraten van "De Els II" en vormt zo een snelle verbinding voor langzaam verkeer vanuit "De Els I" met de Marktstraat.



*Pleinenroute*



*Roulet, begrenzing tussen 1<sup>o</sup> en 2<sup>o</sup> fase*



*Woningen Contrefort,*

### ***Markering Gasthuisstraat – Heikant (sfeer 4)***

Op de hoek van de Heikant en de Gasthuisstraat is een kleinschalig

appartementencomplex gerealiseerd als markering van de samenkomst van deze twee belangrijke ontsluitingswegen. Het complex bestaat uit 3 lagen met een teruggelegen vierde laag. Door een verticale geleding toe te passen wordt een overgang verkregen met de naastgelegen (individuele expressie van) bestaande bebouwing. Op de begane grond is ruimte voor dienstverlenende bedrijven gerealiseerd.

### 3.6. Huidige situatie plangebied

De opbouw van het tussen de bebouwingslinten gelegen woningbouwlocatie is rommelig. Dit wordt mede veroorzaakt door de visueel-ruimtelijke invloed van omliggende (bedrijfs-)gebouwen en het zicht op achterkanten van (woon)bebouwing. De ligging tussen de bebouwingslinten is goed zichtbaar op onderstaande luchtfoto.



Weidegebied gezien vanaf Marktstraat



Terrein Pepping



Ligging plangebied De Els II

#### **Weidegebied westzijde**

Aan de westkant bevinden zich enkele weiden met een geringe landbouwkundige en landschappelijke waarde. Het gebied wordt gebruikt door (particuliere) hobbyboeren. Dit deel kent enkele opgaande groene elementen, vooral langs perceelsranden. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om eikenbomen nabij de parkeerplaats achter de Langemeer. In het kader van de uitwerking van het plan zal onderzocht worden in hoeverre deze behouden kunnen blijven. Verder komt op enkele kavellijnen door het weidegebied beplanting voor. Het betreft voornamelijk struiken. Deze beplanting heeft niet zodanige waarden, dat deze bij de inrichting van het woongebied moet worden gehandhaafd.



Terrein Pepping



*Toegang terrein Pepping vanaf Gasthuisstraat*



*Groenelementen terrein Pepping*



*Tennisveld ten noorden van Venakker*

### **Aannemersbedrijf Pepping**

Centraal in het plangebied bevindt zich het (voormalig) terrein van aannemersbedrijf Pepping. Oorspronkelijk stonden op het terrein verschillende gebouwen, waaronder een kantoor, diverse bedrijfsgebouwen, nissenhutten en was sprake van buitenopslag. Het bedrijf (Pepping) is inmiddels verhuisd, de bedrijfsactiviteiten ter plaatste gestopt en de bebouwing gesloopt.

De ontsluiting van het terrein vond plaats via een smalle toegang vanaf de Gasthuisstraat. Het buitenterrein is grotendeels voorzien van een halfverharding. Het overige buitenterrein is verhard met klinkers. Aan de zuidoostkant waren voorheen een tennisbaan en een grasveld aanwezig. Op de locatie van het aannemingsbedrijf is volgens het bestemmingsplan "Heikant-Gasthuisstraat" een bedrijf met milieucategorie 3 – 4 volgens de "Staat van Bedrijfsactiviteiten" mogelijk. Door onderhavige ontwikkeling zal mogelijke hinder voortkomend uit de bedrijfsactiviteiten worden gesaneerd uit de woonomgeving.

Op het terrein komen enkele groenelementen voor. Het betreffen bomen die als niet-duurzaam kunnen worden beschouwd, aangetast zijn door de kastanjeziekte of op te verwijderen puin groeien. Vandaar dat een tweetal kapvergunningen is afgegeven door de gemeente (2002 en 2008). In het kader van de nadere uitwerking van het inrichtingsplan zal worden bezien of bestaande bomen gedeeltelijk te handhaven zijn. In de kapvergunning (2008) is tevens voor een aantal bomen een herplantplicht opgenomen.

De smalle plantsoenstrook tussen Venakker en het terrein van Pepping (o.a. tennisveld) is onderdeel van het bestemmingsplan. In dit plantsoen is ook een (te behouden) parkeervoorziening aanwezig voor de aangelegene woningen.

### **Europalaan**

Dit deel van het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de kern, ten zuidoosten van de rotonde Europalaan / Marktstraat / Bernsehoef. De gronden bestaan uit braakliggend akkerland (maïs, voederbiet) met enige pioniersvegetatie. Ten zuiden, oosten en westen van de locatie liggen akkerland en weilanden. Ten noorden ligt de bebouwing van Kaatsheuvel met kleinschalig groen. Ten westen van de Bernsehoef zijn de brandweer en het voormalige politiebureau gevestigd. Ten oosten van het plangebied is reeds een retentievijver aanwezig voor de opvang van hemelwater van het gebied De Els I (fase 1). Hiervoor is bij besluit van 9 oktober 2001 vrijstelling als bedoeld in artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verleend. De retentievoorziening binnen onderhavig bestemmingsplan zal hierop aansluiten. Ongeveer 350 m verder ten oosten ligt het pretpark “de Efteling”.

De gronden zijn in eigendom van de gemeente.



*Plandeel Europalaan*



*Ligging plangebied retentievoorziening Europalaan*



## 4. STREEFBEELD

### 4.1. Uitgangspunten

Voor de ontwikkeling gelden de volgende uitgangspunten:

- de huidige stedenbouwkundige opbouw van Gasthuisstraat, Marktstraat en de woonbuurten Heikant en “De Els I” vormen ruimtelijk het uitgangspunt voor de ontwikkeling van het verkavelingsplan;
- het gebied wordt als 30 km/uur-gebied ingericht;
- de ontsluiting voor auto- en fietsverkeer vindt plaats vanaf de Gasthuisstraat, Marktstraat, Langemeer en de Contrefort (aansluiting op “De Els I”);
- tussen de Europalaan en de Marktstraat wordt een langzaamverkeersroute (verbinding centrum – Efteling) aangelegd. Deze wordt gerealiseerd in het verlengde van de Krammentrekker (“De Els I”) en wordt vormgegeven door middel van een fietsroute door het centrale park en autoluwe woonstraten in “De Els II”;
- Het groen ten noorden van de Venakker vormt de basis voor de aanleg van een centrale groene geleidingszone (wijkpark).



Verbeelding uitgangspunten

## **4.2. Randvoorwaarden.**

Het verkavelingsplan voor de tweede fase wordt binnen de volgende randvoorwaarden ontwikkeld:

### ***Ontsluiting***

- De ontsluitingspunten met de omgeving staan in het plangebied met elkaar in verbinding, waardoor de interne autobewegingen optimaal verspreid kunnen worden;
- De woonstraten verkrijgen een relatief ruim, herkenbaar profiel. Dit vergroot mede de representativiteit van de woonomgeving. Mede door het gebruik van trottoirs (heldere scheiding van verkeersdeelnemers), wordt voldaan aan de principes voor “duurzaam veilig”. De inrichting voldoet aan de gemeentelijke eisen, zoals in de HIWOR (Handboek Inrichting en Werken Openbare Ruimte) geformuleerd;
- Rond de oost-west gerichte langzaamverkeersroute worden enkele verblijfsruimten (park, plein) aangelegd. Deze versterken de levendigheid en zorgen voor continuïteit van de fietsroute vanuit de “Els I”;
- Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met looppaden die geschikt zijn voor rollators en scootmobielen. In het park zullen bankjes worden geplaatst (gebruikswaarde park vergroten).

### ***Groen***

- Aansluitend op de Els I wordt een buurtpark aangelegd van minimaal 1 ha. Dit park vervult de functie van een centrale (zoveel mogelijk onafgebroken) ruimte binnen het gehele woongebied De Els. Tevens kunnen de bewoners vanuit het aangrenzende Heikant mede gebruik maken van deze groene ruimte;
- Het gehele aangrenzend stedelijk gebied krijgt een duidelijke relatie (voorkanten) met dit groengebied. Hiermee wordt de ruimtelijke uitstraling gemaximaliseerd;
- Bomen zullen de verkeerskundige hiërarchie in het plangebied ondersteunen.

### ***Bebouwing***

- Gestreefd wordt naar een gedifferentieerd woningbouwprogramma. Vanwege de ligging in de directe omgeving van het dorpscentrum worden geschakelde en gestapelde woningen gerealiseerd voor starters en senioren. Aanvullend op deze (relatief) intensievere bebouwing wordt binnen het resterende projectgebied de bouw van overwegend grondgebonden woningen in de middeldure en dure sector voorgestaan;

- Gestreefd wordt naar een stedelijk centrummilieu met een dorpse uitstraling. Er wordt in beginsel gebouwd in maximaal drie en incidenteel vier bouwlagen. De beeldkwaliteit dient te worden afgeleid vanuit de ligging nabij het dorpscentrum, de aangrenzende (dorpse) bebouwing en vanuit de meest karakteristieke woningen in de Els I. Dit betreft met name de woningbouw in de dertiger jaren stijl;
- Een complex met appartementen wordt aansluitend op de centrale groene ruimte gerealiseerd. Hierdoor kan het door middel van groen omlijst worden, als overgang naar de kleinschaliger grondgebonden woningen. Dit complex vormt als het ware de noordwand van deze parkruimte;
- De bebouwing wordt langs de straten gesitueerd (ruimtelijke samenhang) en wordt volgens eenduidige voorwaarden vormgegeven. Er dient stedenbouwkundig een eenheid te worden gerealiseerd. Door middel van mee-ontworpen erfafscheidingen wordt een duidelijk onderscheid tussen privaat en openbaar gemaakt;
- De bebouwing op de hoek van de aansluiting met de Marktstraat is tweezijdig georiënteerd. Hierdoor markeert het de entree tot het woongebied.

## 5. UITWERKING ONTWIKKELINGSGEBIED

Vanwege de bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving wordt in dit bestemmingsplan een deel van het plangebied niet direct bestemd, zie ook hoofdstuk 7.5. De beoogde woningbouw is hier onder voorwaarden via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk. Navolgend zal de ontwikkeling van De Els II als integraal project behandeld worden, zodat de intenties en ruimtelijke samenhang duidelijk zijn.

### 5.1. Volkshuisvesting

Het stedenbouwkundig plan laat een gedifferentieerd beeld zien. Woningtypen zijn daarbij zoveel mogelijk verspreid over het gebied, zodat zij optimaal aansluiten op de beoogde stedenbouwkundige structuur. De capaciteit / woningdifferentiatie volgens het stedenbouwkundig plan is ongeveer als volgt:

Appartementen (mensen met een zorgvraag)	56
Geschakelde woningen	57
Patiobungalows	18
Halfvrijstaande woningen	58
Totaal	189

De woningen worden gerealiseerd in de verschillende prijscategorieën. Naast starters (en senioren) worden tevens woningen in de midden en hogere prijscategorieën gerealiseerd, om een eenzijdige buurtsamenstelling te voorkomen.

Het plan omvat ook de realisatie van 56 (huur)appartementen voor senioren met een zorgvraag. Ook bestaat de mogelijkheid dat het appartementencomplex gebruikt kan worden voor een andere doelgroep, zolang er sprake is van een (fysieke) beperking. Het betreft een vorm van individueel wonen in een woongebouw waarbij het zorgniveau "zorg op afspraak" het uitgangspunt is. Leeftijd speelt hierin geen dwingende betekenis, hierdoor kunnen de appartementen ten dienste van een brede doelgroep staan. Het complex omvat dan ook enige aanvullende voorzieningen voor de bewoners als een oplaadstation voor scootmobielen. Het complex is inmiddels verkocht aan Stichting WSG. Hierdoor zijn en blijven de woningen beschikbaar voor de doelgroep "mensen met beperkingen", Door de situering aan het park en in de directe nabijheid van het dorpscentrum, wordt voor de betreffende doelgroep een zeer aangename woonomgeving gecreëerd.

## 5.2. Stedenbouw

Het stedenbouwkundig plan is conform de gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden (hoofdstuk 4) opgesteld. Een diversiteit aan woningtypen is verspreid over het plangebied en ondersteunt de stedenbouwkundige structuur. Ondanks een relatief hoge bebouwingsdichtheid wordt zo een gevarieerd beeld verkregen.



Verkaveling "De Els II" (Quadrant architecten)

De (achter)percelen van de te realiseren bebouwing sluiten aan op de achtertuinen van de bestaande woningen. Hierdoor wordt zicht op niet-representatieve achterkanten zoveel mogelijk voorkomen. In de noordwesthoek betekent het bijvoorbeeld dat direct zicht op de bedrijfsbebouwing in de oksel Gasthuisstraat – Marktstraat niet mogelijk is, wat een positieve werking heeft op de beeldkwaliteit van de woonbuurt.

Op de plekken waar afscherming van bestaande achterpercelen met bebouwing niet mogelijk is, worden de perceelsscheidingen langs de openbare ruimte afgekaderd met een groenstrook met bomen. Deels omvat dit bestaande groenelementen. Hiermee verkrijgt het beeld van de openbare ruimte direct bij realisatie een volwassen groen beeld, waarmee optimaal wordt aangesloten op het dorpse beeld.

Langs de randen van het plangebied en de verbinding tussen Langemeer en de Gasthuisstraat zijn vooral (half)vrijstaande woningen gelegen. De woningen hebben een bouwhoogte van 2 lagen met kap. Hiermee wordt aangesloten op de aanwezige (dorpse) bebouwing in de omgeving. Ook ontstaat een eenduidige wand rondom het park. De gebogen vorm van deze verbinding zorgt voor een dorpse, informele uitstraling. De structuur wordt ondersteund door de laanbeplanting. Deze verbinding vormt

daarmee de belangrijkste stedenbouwkundige drager in het gebied, de hoofdstructuur waar de overige delen aan zijn opgehangen. Van de genoemde dorpse sfeer is ook in de noordoosthoek sprake. De korte woonstraat met patiobungalows en de aanwezige groenstructuur zorgt hier voor een informele sfeer.

Aan de noordzijde van het park wordt het complex met appartementen voor mensen met zorgvraag c.q. een fysieke beperking (4 lagen waarvan de bovenste teruggelegen) gerealiseerd. Het betreft een gebouw dat door omvang en situering een markering vormt van het centraal gelegen park c.q. de aansluiting van “De Els I” op “De Els II”. Tevens ontstaat een prettig woonmilieu voor de specifieke doelgroep. De realisatie van een dergelijke (maatschappelijke) voorzieningen was reeds voorzien in de doorkijk op de langere termijn in het bestemmingsplan “Heikant–Gasthuisstraat”. Door de situering aan de noordzijde wordt een zo groot mogelijk aaneengesloten park aangelegd.

In westelijke richting wordt de sfeer van het gebied stedelijker. De entree tot het plangebied wordt vanaf de Marktstraat gemarkeerd door een twee-onder-één-kapwoning. De woonstraten kennen grotere rechtstanden, aan de noordzijde begeleid door geschakelde woningen van 2 bouwlagen met kap. Door de koppen van deze woningen enigszins te verhogen, ontstaat enige geleiding in de gevelopbouw. De zuidzijde van deze straat wordt begeleid door middel van enkele patiowoningen. Deze zorgen voor een omlijsting van (c.q. voorkomen direct zicht op) de achterzijde van percelen aan de Marktstraat. Tevens zorgt het voor een gedifferentieerder bebouwingsbeeld.

In het gebied tussen park en de omgeving Marktstraat is een kleinere verblijfsruimte gepositioneerd. Deze fungeert als ruimtelijke geleiding c.q. groen rustpunt is een gebied met een meer stedelijke uitstraling. Hiermee ontstaan zichtrelaties tussen park en Marktstraat en daarmee een heldere routing/oriëntatie van de langzaam verkeersroute tussen “De Els I” en het centrum van Kaatsheuvel. Hiermee wordt de zogenaamde “pleinenroute” in “De Els I” doorgezet waardoor ook op deze wijze de woonbuurten aan elkaar worden gekoppeld. De ruimte wordt omkaderd door tweekappers en geschakelde woningen.

Aansluitend op de aanwezige bebouwing wordt langs de Gasthuisstraat een vijftal geschakelde woningen gerealiseerd.

### **5.3. Groenstructuur**

Een belangrijke ruimtelijke en duurzame kwaliteit van De Els II is dat het een gedifferentieerd woongebied is, met ook een groene uitstraling. Het groen zorgt voor een ontspannen, dorpse uitstraling en biedt ruimte voor goede speelgelegenheid voor verschillende leeftijdsgroepen. Belangrijke factor in de groenstructuur is het park. Het is gelegen tussen de

woningen in de “Els I” en de “Els II”. Dit betekent dat het voor beide buurten, als ook voor de bewoners in de Heikant, een belangrijke rol kan vervullen. In het park is het mogelijk verschillende voorzieningen voor verschillende doelgroepen te realiseren, zodat het ook letterlijk een functie vervult voor de gevarieerde bewonersopbouw.

Op een lager schaalniveau is ook aan de westzijde van het plangebied een groene ruimte gepland, zodat ook voor de “verder” gelegen woningen op korte afstand een groenvoorziening aanwezig is. Deze kan mogelijk gebruikt worden als speelvoorziening voor de jongste leeftijdsgroep.



Langs vrijwel alle woonstraten worden bomen aangeplant. Hiermee wordt de hiërarchie van de verkeersstructuur versterkt. Verder heeft het een functie om een eventueel stenig beeld in de woonstraten te voorkomen en parkeerplaatsen goed en soepel in te passen.

Meest prominent aanwezig is de laanbeplanting in een groene berm langs de ontsluitingsweg tussen de Langemeer en de Gasthuisstraat. Tevens zijn hier ook enige (bezoekers)parkeerplaatsen opgenomen. Daarnaast speelt de afscheiding van (bestaande) perceelsgrenzen met groene elementen een belangrijke rol.

Om de plannen te kunnen realiseren zal een groot deel van het onderzoeksterrein bouwrijp gemaakt worden, waarbij aanwezige vegetatie en bebouwing gefaseerd zal worden verwijderd. Mede in het kader van het op te stellen inrichtingsplan zal worden onderzocht of bomen behouden kunnen blijven. Criteria hiervoor zijn vitaliteit van de bomen en inpasbaarheid in de bouwplannen en infrastructuur. In de afgegeven kapvergunning (2008) is een herplantplicht voor een aantal bomen opgenomen.

Het gedeelte waar zich nu een plantsoen aan de noordzijde van de Venakker bevindt, zal blijven bestaan en als onderdeel van het park terugkeren in de nieuwe inrichting.

#### **5.4. Verkeer en parkeren**

##### ***Verkeer***

Zoals eerder aangegeven wordt het plangebied op verschillende plekken ontsloten op omliggende verkeersstructuren. Hierdoor kan de verkeersdruk optimaal worden verspreid en wordt het gebied een wezenlijk onderdeel van de bestaande stedenbouwkundige structuur. Daarnaast zorgt met name de fietsroute in oost-west richting voor optimale (interne) relatie, zoals een snelle verbinding met het dorpscentrum. Ook het openbaar vervoer (bushaltes) in het dorpscentrum is snel bereikbaar vanuit het plangebied. Door de

verschillende ontsluitingsmogelijkheden is het plangebied optimaal bereikbaar voor hulpdiensten.

Zoals reeds genoemd in paragraaf 2.3 zijn de verschillende ontwikkelingen in de gemeente, waaronder De Els II, verwerkt in een model dat aangeeft dat tot 2020 voldoende capaciteit op de wegen aanwezig is.

Ten behoeve van de verkeersveiligheid worden in de woonstraten enkele plateaus aangelegd. Aan de westzijde in het plangebied heeft het plateau ook een functie om onderscheid te maken tussen ontsluitingsroute en woonstraat. Om ruimte te krijgen voor overstekende voetgangers en fietsers komen er nieuwe middengeleiders (heuvels) ter plaatse van de aansluiting met de Gasthuisstraat. De aansluiting met de Marktstraat vindt plaats door middel van een uitritconstructie.

Vanuit de Krammentrekker wordt de oost-west gerichte fietsroute gerealiseerd richting de Marktstraat. Deze heeft zoveel mogelijk een continu tracé, waardoor het een snelle verbinding vormt met het dorpscentrum. De fietsroute doorsnijdt in het plangebied enkele verblijfsruimten, zodat het is vormgegeven als voortzetting van de "pleinenroute" in de "Els I".

In het park loopt de fietsroute met een boogvorm om het appartementencomplex, zodat enige afstand bewaard kan blijven. De afwijkende boogvorm past binnen de parkachtige sfeer en vormt tevens een (subtiel) indicatie dat een belangrijk element in de stedenbouwkundige structuur wordt doorsneden. Vervolgens loopt het in een rechte lijn door het ten westen van het park gelegen woonblok heen. Hierdoor is sprake van goede zichtbaarheid, wat een positieve werking heeft op de sociale veiligheid. Ter plaatse van de kleinere verblijfsruimte sluit de fietsroute aan op de verbinding richting de Marktstraat.

### **Parkeren**

Voor een aantrekkelijk woon- en werkgebied is het noodzakelijk voldoende parkeergelegenheid te realiseren. De gemeente Loon op Zand hanteert scherpere parkeernormen dan gesteld in de publicaties van het CROW (Publicatie 182, Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering, juni 2003). De parkeernormen worden hier gedifferentieerd naar aard van de locatie en de te realiseren functies en prijscategorieën.

Parkeerplaatsen dienen op loopafstand vanaf de woning bereikbaar te zijn. De voor onderhavige locatie geldende parkeernormen uit de HIWOR staan in onderstaande tabel weergegeven:



Categorie	Parkeernorm in pp/won (incl. 0,3 pp / won. voor bezoekers)
Goedkoop	1,7
Betaalbaar	1,9
Duur	2,2

De hieruit volgende parkeerbehoefte vormt het totaal aantal noodzakelijke parkeerplaatsen. Deze hoeven niet allemaal in de openbare ruimte gerealiseerd te worden. Parkeerplaatsen op eigen terrein worden (gedeeltelijk) meegerekend:

Categorie	Berekeningsaantal (pp / won)
Tuinparkeren	0,8
Oprit (minimaal 5 m) met garage	1,0
Lange oprit zonder garage	1,0
Dubbele oprit zonder garage	1,7
Dubbele oprit met garage	1,8

Parkeren vindt plaats op zowel eigen terrein als openbaar gebied. Onder het appartementencomplex wordt een halfverdiepte parkeervoorziening gerealiseerd. De te realiseren woningen aan de Gasthuisstraat krijgen een achterontsluiting. Hierdoor ontstaan voldoende mogelijkheden voor het parkeren op eigen terrein en de realisatie van extra (bezoekers)parkeerplaatsen. Tevens worden via deze achterontsluiting enkel bestaande woningen aan de Gasthuisstraat ontsloten, waardoor ook hier de mogelijkheid ontstaat voor parkeren op eigen terrein.

Tegen de kopgevel van de geschakelde woning achter de 2 woningen op de hoek van de Marktstraat wordt een parkeerkoffer aangelegd. Voor het overige worden parkeerplaatsen haaks danwel langs de openbare weg aangelegd. De bestaande parkeervoorziening in het huidige plantsoen langs de Venakker blijft gehandhaafd. Voor een aantal woningen wordt het parkeren deels op eigen terrein opgelost. Naast de genoemde geschakelde woningen aan de Gasthuisstraat en het appartementencomplex betreft het de twee-onder-één-kapwoning aan de Marktstraat, de patiowoningen aan de Leerschaar (Wro-zone wijzigingsgebied 4), de twee-onder-één-kapwoningen rondom het parkje aan de Leerschaar (inclusief Wro-zone wijzigingsgebied 5), de twee-onder-één-kapwoningen en de patiowoningen aan de Leest, en de twee-onder-één-kapwoningen aan de Contrefort.

Het stedenbouwkundig plan voldoet aan de gestelde parkeernormen. In totaal is zelfs sprake van een overmaat aan parkeerplaatsen.

## 6. BEELDKWALITEIT

De kwaliteit van de leefomgeving wordt door een goede architectuur van gebouwen, straten en pleinen bepaald. Deze elementen tezamen geven aan een woonbuurt een eigen identiteit. Om een hogere architectonische kwaliteit te bereiken, is het van belang bewuster met de architectuur om te gaan en hieromtrent een actief gemeentelijk beleid te voeren. De welstandsnota is hier een goed voorbeeld van. Dit is echter een beheerinstrument. Voor ontwikkelingsgebieden zullen dus aanvullende en op het specifieke gebied toegespitste beeldkwaliteitseisen opgesteld worden. Hierbij zijn samenhang tussen verschillende bouwprojecten en samenhang tussen deze projecten en de openbare ruimten sleutelbegrippen.

In de planvorming voor De Els II wordt gestreefd naar een duidelijke verstaalslag tussen het stedenbouwkundig plan en de bouw- en inrichtingsplannen. In het kader van de bouwplanontwikkeling is dan ook een beeldkwaliteitplan opgesteld (Quadrant architecten, 29 januari 2009). Middels dit plan wordt sturing gegeven aan de architectonische kwaliteit. Het beeldkwaliteitplan is 29 januari 2009 besproken in de welstandscommissie van de gemeente. De commissie heeft in haar schriftelijk advies aangegeven in principe akkoord te zijn met het beeldkwaliteitplan en geeft ten aanzien van de verschillende architectonische uitwerkingen enkele opmerkingen. Deze zijn verwerkt in een aangepast beeldkwaliteitplan d.d. 8 november 2010. Voor een definitieve beoordeling worden de plannen afzonderlijk als bouwplan beoordeeld. Het beeldkwaliteitplan en het welstandsadvies zijn als externe bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Onderstaand volgt een weergave van het beeldkwaliteitplan. De weergegeven afbeeldingen zijn zo goed mogelijk samengesteld, maar kunnen niet altijd exact worden gekopieerd naar de situatie in het plangebied. De omschrijving van de beeldkwaliteit wordt gehanteerd als toetsingskader voor de beoordeling van de verschillende bouwplannen. Niet alle onderdelen zijn definitief in deze beeldkwaliteitsparagraaf. In het kader van het aanvragen van een omgevingsvergunning voor bouwen zijn dus nog wijzigingen mogelijk ten opzichte van het geschetste beeld voor de planologische procedure. De hoofdopzet blijft daarbij gehandhaafd. Dit geldt uiteraard niet voor de weergegeven beelden bij het appartementencomplex en de 5 woningen aan de Gasthuisstraat. Deze woningen zijn reeds gebouwd.

### 6.1. Beeldkwaliteitplan

Het plangebied is gelegen in een overgangssituatie van het dorps opgezette "Els I" naar het dorpscentrum. Dit centrummilieu "omarmt" al als het ware het plangebied via de bebouwingslinten van Marktstraat en Gasthuisstraat. Het is dan ook vanzelfsprekend dat voor het nieuwe

woongebied een karakteristiek wordt gezocht die dit centrummilieu inleidt. Daarbij zal het, bij ontbreken van centrumfuncties, geen werkelijke uitbreiding van het centrum zijn, maar een woongebied dat door zijn bouwvormen en stedenbouwkundige opzet meer de sfeer uitstraalt van het centrum van Kaatsheuvel dan van de uitbreidingswijken. Dit is bijvoorbeeld in het stedenbouwkundig plan vertaald door een relatief hogere bebouwingsdichtheid en een grote variatie aan woningtypen. Het blijft echter ook een specifiek woonmilieu in een dorpse omgeving, conform de inrichting van De Els I, waar veel groen en ruime straten en verblijfsruimten aanwezig zijn. Bouwhoogten “beperken” zich dan ook tot maximaal drie lagen, met incidenteel 4 lagen bij appartementen. Om “versnippering” van het binnenmilieu tussen de vanouds aanwezige historische wegen te voorkomen, wordt in de architectuur en de inrichting dan ook zoveel mogelijk aansluiting gevonden op het beeld van de “Els I”. Beide deelgebieden zullen daardoor als eenheid herkenbaar worden.

Voor de bebouwing gelden in het algemeen de volgende kenmerken:

1. De bebouwing wordt afgedekt met een kapconstructie. Door het gebruik maken van diverse kapvormen en nokrichtingen wordt variatie aangebracht en kan het beoogde beeld worden versterkt;
2. Vanwege de specifieke stedenbouwkundige functie kunnen de appartementen een platte afdekking krijgen;
3. De architectuur is traditioneel (dorps), aansluitend op de beeldkwaliteit van de “Els I”. Dit betekent dat overwegend gebruik wordt gemaakt van jaren dertig architectuur;
4. Ook het materiaalgebruik is overwegend traditioneel (baksteen, hout, dakpannen). Dit neemt niet weg dat bij ondergeschikte elementen moderne materialen gebruikt kunnen worden. Het kleurgebruik is overwegend terughoudend. Uitzondering wordt gevormd door het complex met appartementen in het park. Door een lichtere kleurtoepassing wordt de centrale positie van het complex benadrukt;
5. Aan- en bijgebouwen en eventueel carports liggen terug ten opzichte van de rooilijn. De vormgeving is over het algemeen ondergeschikt aan de hoofdmassa. Dit geldt ook voor elementen als erkers en dergelijke. Kleurgebruik is gelijk aan of ondergeschikt aan de kleurstelling van de hoofdmassa;
6. Voor- en zijgevels krijgen een verzorgde vormgeving en detaillering;
7. Hoekwoningen zijn ter plaatse van de openbare ruimte zoveel mogelijk tweezijdig georiënteerd;
8. De plaatsing van dakkapellen en –ramen is onderdeel van de ontwerpopgave.

Het ontwerp onderscheid een aantal deellocaties, zie ook navolgende afbeelding:

1. Laanbebouwing (E & F);
2. Hofbebouwing (D);
3. Appartementencomplex (C);

4. Stadswoningen (G);
5. Geschakelde woningen Leerschaar (I);
6. Patiowoningen Leerschaar (K);
7. Woningen westelijke verblijfsruimte (J & H);
8. Aansluiting Marktstraat en Gasthuisstraat (A & B).



Deelgebieden beeldkwaliteitplan

## 6.2. Laanbebouwing

### Sfeer en karakter

Het deelgebied is gelegen langs de verbinding tussen de Langemeer en de Gasthuisstraat. Het is de belangrijkste entree tot de wijk en door de vormgeving fungeert het als de drager van de ruimtelijke structuur. Daarnaast zorgt het voor de omlijsting van het centraal in “De Els” gelegen park. Het straatprofiel bestaat uit een rijbaan, berm met bomen en (bezoekers)parkeren een trottoir. Hierdoor ontstaat een ruim profiel, waardoor de verkeerskundige hiërarchie wordt ondersteund. Parkeren vindt hoofdzakelijk plaats op eigen terrein.



Ligging deelgebied



### **Bebouwing**

De functie van drager van de ruimtelijke structuur komt ook terug in het bebouwingsbeeld. Langs deze route worden vooral tweekappers gerealiseerd (twee bouwlagen met kap, goothoogte maximaal 6 m - bij accent/topgevel 8 m, bouwhoogte 11 m). Bebouwing is met de representatieve zijde naar het park gericht. De bebouwing is op gelijke afstand, evenwijdig aan de openbare ruimte gepositioneerd. Hierdoor wordt een sterke begeleiding van de ontsluitingsweg en park verkregen. De toepassing van (geschakelde) tweekappers leidt tot een eenduidig en representatief bebouwingsbeeld rondom het park. De hoofdwoonruimte dient zoveel mogelijk aan de straatzijde gesitueerd te worden. Voor- en zijgevels (met name bij hoeksituaties) krijgen een verzorgde vormgeving en detaillering.



*Vogelvluchtimpresie*

Het beeld van de bebouwing refereert in sterke mate aan de karakteristieke jaren dertig architectuur. Dit betekent een duidelijke kapconstructie en horizontale geleding. Daklijsten worden goed gedetailleerd en krijgen een duidelijk overstek. Om het beeld te versterken worden hier zadeldaken toegepast. De nokrichting is evenwijdig aan de rijbaan. Om de hoek met de Oliestein subtiel te markeren is de nokrichting van de (geschakelde) vrijstaande woning hier haaks op de Leest.



*Impressies straatbeeld*

Doel is een rustige straatwand met een in grote mate gelijke hoofdvormen. Dit betekent onder meer het toepassen baksteenarchitectuur met donkergetint (roodbruin) metselwerk, eventueel in combinatie met wit keimwerk. De kleurstelling voor de dakbedekking (dakpannen) is antraciet. Een afwijkende vorm als accent is mogelijk.

### 6.3. Hofbebouwing

#### **Sfeer en karakter**

Tussen de Contrefort en de Leest is ruimte voor een kleine woonstraat met informele uitstraling. Gezien het aantal woningen en het beoogde straatbeeld kan het profiel relatief smal gehouden worden (rijbaan met aan weerszijden trottoirs). Aan de oostzijde worden gedeeltelijk bestaande groenelementen behouden. Parkeren vindt deels plaats op eigen terrein. Bezoekersparkeren is mogelijk in de parkeervakken aan de oostzijde.



Ligging deelgebied



#### **Bebouwing**

In het achterliggende woonstraatje is min of meer sprake van een besloten, intieme sfeer. Dit wordt verkregen door de lengte van deze straat, de korrelgrootte van de bebouwing (goothoogte maximaal 6 m, bouwhoogte maximaal 9 m) en het groene straatbeeld. De woningen kunnen een eigen sfeer hebben, maar worden als eenheid vormgegeven. De typologie betreft patiobungalows (seniorenwoningen, eventueel SIR-55+). De woningen worden door middel van verblijfsruimte (géén garages) geschakeld. Het tussenlid bestaat uit één bouwlaag met plat dak, waardoor de hoofdmasa van de bebouwing een individuele uitstraling krijgt. Het gebruik van een kap is voorwaarde, goot- en nokrichting zijn variabel.



Impressie hofbebouwing



Vogelvluchtimpresie zuidelijk wand hofbebouwing

De bebouwing krijgt een rustig gevelbeeld, waarbij door combinatie van horizontale en verticale lijnen het individuele pand herkenbaar wordt. Het materiaalgebruik is traditioneel. Toepassing van baksteenarchitectuur (bruinrode tinten), eventueel in combinatie met andere materialen als accent. De kleurstelling voor de dakpannen is een grijs tint.

#### 6.4. Appartementencomplex

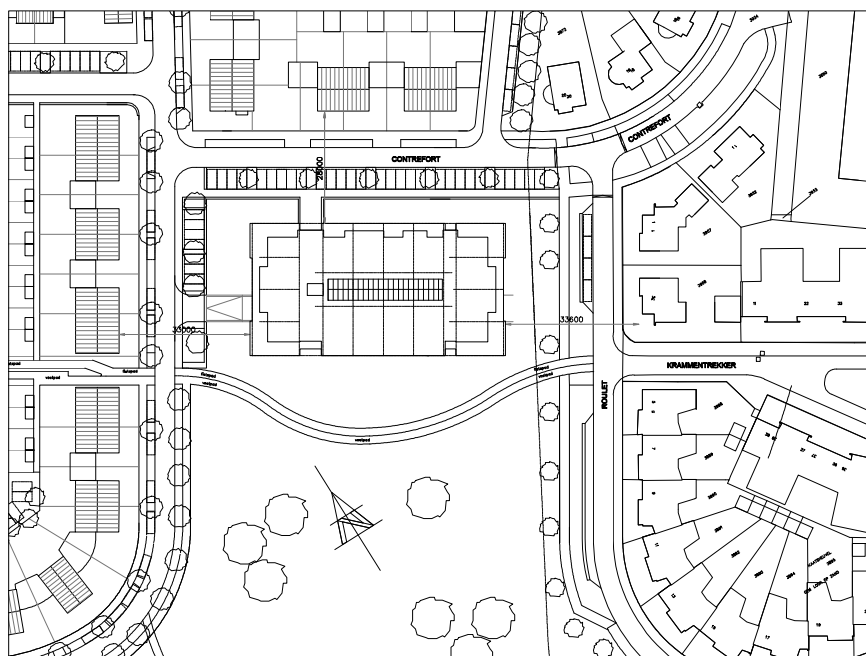
##### *Sfeer en karakter*

Het appartementencomplex, met als voornaamste doelgroep senioren met een zorgvraag, is gelegen aan de noordzijde van het park. Door de ligging en de specifieke functie heeft het een centrale rol in het gebied. De wens tot de realisatie van een dergelijke (maatschappelijke) voorziening was reeds weergegeven in de doorkijk naar de ontwikkeling op langere termijn in het bestemmingsplan "Heikant–Gasthuisstraat".



Ligging deelgebied

Het gebouw is aan de noordzijde van het park gelegen, zodat een zo maximaal mogelijk aaneengesloten parkgebied ontstaat. Verder is het met de kopgevel gericht op de bestaande bebouwing aan de oostzijde, waarmee de belemmering van het uitzicht wordt gereduceerd. De ruimte tussen het appartementencomplex en de woonstraten krijgt een groene invulling. Deze omlijsting zorgt er voor een goede overgang richting de omliggende grondgebonden woningen.



Situering appartementencomplex

Door de ligging en specifieke functie is het mogelijk om een afwijkende vormgeving te hanteren. De bebouwing kan daarmee op zowel de straat aan de noordzijde als het park reageren. Het gebouw krijgt aan de

straatzijde een hoogte van 3 lagen met een teruggelegen vierde laag met plat dak. Aan de parkzijde is sprake van vier bouwlagen met plat dak. De parkeerkelder wordt halfverdiept uitgevoerd. Hiermee wordt enige afstand gecreëerd vanuit de appartementen tot het maaiveld wat ook een positieve werking heeft op de sociale veiligheid. Door het ontbreken van particuliere tuinen rondom het complex staat het vrij in het park en wordt het oppervlak openbare ruimte geoptimaliseerd. Door het ontbreken van erfafscheidingen kan ook een kwalitatief betere aansluiting van het gebouw op de omgeving worden verkregen.

De inrit voor de parkeerkelder is gesitueerd aan de westzijde van het complex. Daarnaast vindt het parkeren haaks op de omliggende woonstraten plaats. De ruimte tussen het appartementencomplex en de woonstraten krijgt eveneens een groene invulling.

### ***Bebouwing***

De bebouwingshoogte van de vierde laag is maximaal 14 m. Centraal wordt een atrium gerealiseerd met een hoogte van maximaal 15,5 m. De afstand tot de omliggende bestaande bebouwing bedraagt circa 35 m. Bovendien is de vierde laag ten opzichte van de woningen (straatzijde) teruggelegen ten opzichte van de rooilijn, zodat er een reductie van de massawerking plaatsvindt. Doordat ook de tussengelegen ruimte een groene invulling krijgt, wordt voldoende afstand gecreëerd. De afstand tot de te realiseren woningen aan de west- en noordzijde bedraagt ruim 30 m.



Voor dit gebouw is een bezonningsdiagram opgesteld (Grontmij Nederland bv, nr. 261839.rsd.431.R001, revisie 0, d.d. 27 augustus 2008), deze is als externe bijlage aan het bestemmingsplan gevoegd. Geconcludeerd wordt dat op de maatgevende dagen de invloed van het appartementengebouw op de bezonning van de bestaande woningen minimaal is.



*Gevelaanzichten en doorsneden*



Het gebouw krijgt een alzijdige oriëntatie. Door de wooneenheden aan de binnenzijde te groeperen rondom het atrium, wordt intern een extra woonkwaliteit (ontmoetingsruimte voor bewoners) toegevoegd en krijgen de noordgerichte wooneenheden extra (indirect) daglichttoetreding.

De architectuur is horizontaal geled. Door een goed gedetailleerde daklijst met overstek ontstaat een hiërarchisch opgebouwde gevel. Door de entrees duidelijk als verticaal element op te nemen en terug te plaatsen ten opzichte van de gevellijn, wordt de massa van het gebouw geled. Om een helder gevelbeeld te behouden, worden balkons inpandig gerealiseerd.



*Impressie gevelbeeld straatzijde*



*Impressie gevelbeeld parkzijde*

De specifieke functie en situering wordt ook door een afwijkende kleurstelling (en materialisering) vormgegeven. De gevel wordt opgetrokken uit metselwerk met een lichte kleurstelling. Een gemetselde plint met donkerder kleurstelling zorgt dat het gebouw met een helder “basement” op het maaiveld staat.

Door het gebruik van de lichte kleurstelling van de hoofdmassa, gecombineerd met donkerder (grijs – antraciet) kleuraccenten, wordt de geleding en detaillering in de gevel benadrukt. De donkerder accenten zijn terug te vinden in o.a. het kader van de entree, kozijnen hekwerken van terrassen. De geleding en detaillering van de elementen wordt verder versterkt door ook in de materialisering te variëren. Dit geldt onder

andere voor de entree en de luifel van de dakopbouw van de penthouses.

De specifieke toepassing van kleur aan de verschillende onderdelen van het gebouw zorgt ervoor dat de hiërarchische opbouw en geleding herkenbaar worden gemaakt. Doordat de kleurstellingen verwant zijn aan elkaar, blijft het gebouw als architectonische eenheid goed herkenbaar.

De welstandscommissie heeft positief geadviseerd ten aanzien van het ontwerp voor dit appartementencomplex. Voor de realisatie van dit appartementencomplex is een vrijstellingsprocedure conform artikel 19, lid 2 gevoerd. De bouwvergunning is onherroepelijk en de bouw is inmiddels gevorderd.

## 6.5. Stadswoningen

### **Sfeer en karakter**

Dit deelgebied is gelegen aan de noordzijde van het gebied, direct achter de percelen aan de Gasthuisstraat. In de straatwand zijn meer door de halfvrijstaande schakeling individuele hoofdmassa's herkenbaar, waardoor de bebouwing aansluit op de korrelgrootte van de Gasthuisstraat. Door bomen en groen in het straatprofiel ontstaat een rustig straatbeeld.



Ligging deelgebied

### **Bebouwing**

De woningen bestaan uit 2 lagen met kap, waarbij de goot-respectievelijk bouwhoogte bestaat uit maximaal 6,0 en 11,0 m. Door de bebouwing te geleiden ontstaat de uitstraling van tweekappers, als overgang richting de achtergelegen bestaande bebouwing aan de Gasthuisstraat. De tussenleden worden vormgegeven als entree- of woonruimte. Garages zijn hier niet van toepassing, parkeren vindt plaats haaks op de openbare weg voor de woningen. De tussenleden bestaan uit 1 laag met plat dak. Hierboven is een dakterras mogelijk. De hoofdwoonruimte dient bij voorkeur aan de straatzijde te worden gesitueerd.



Straatbeeld



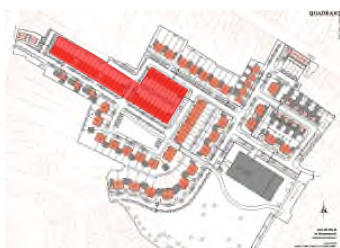
Vogelvluchtimpresie

Het materiaalgebruik is traditioneel. Toepassing van baksteenarchitectuur (aardse tinten), eventueel in combinatie met andere materialen (hout, zink) al accent. De kleurstelling voor de dakpannen is grijs/ antraciet.

## 6.6. Geschakelde woningen Leerschaar

### **Sfeer en karakter**

Dit deelgebied is gelegen aan de noordwestzijde van het gebied. Het begeleidt de ontsluitingsroute richting de Marktstraat. Door de hogere woningdichtheid vormt het tevens een overgang richting het dorpscentrum. Dit beeld wordt versterkt door de toepassing van geschakelde woningen. De typologie en oriëntatie van de woningen zorgt er voor dat de achtergelegen bedrijfsbebouwing grotendeels aan het zicht wordt ontnomen. Door bomen en groen in het straatprofiel ontstaat een rustig straatbeeld. De woningen worden tezamen met de grondgebonden woningen rondom de westelijke verblijfsruimte als buurtje vormgegeven.



Ligging deelgebied



### **Bebouwing**

In dit deelgebied worden alleen eengezinswoningen gerealiseerd, mede voor de startersdoelgroep. In de bouwhoogte wordt aangesloten op de korrelgrootte van de omgeving. De rijwoningen zijn opgedeeld c.q. geleed in een aantal blokken om een al te stedelijke wand te voorkomen. Door ook de hoeken te accentueren, wordt de gevelopbouw verder geleed. De tussenwoningen krijgen een goot- respectievelijk bouwhoogte van maximaal 6,0 m en 11,0 m. De hoekaccenten krijgen een goot- respectievelijk bouwhoogte van circa 8,0 en 13,0 m. De rooilijn van de woningen is evenwijdig aan de rijbaan.



Impressie woningen langs ontsluitingsroute



De nokrichting is evenwijdig aan de rijbaan, waarbij gebruik wordt gemaakt van een zadeldak. Daklijsten worden zorgvuldig vormgegeven, waarbij sprake kan zijn van enige overstek. Deze is voor de rijwoningen niet nadrukkelijk aanwezig. Voor de hoekwoningen is wel een grotere overstek mogelijk. Dit moet dan wel passend zijn binnen het totale gevelbeeld. Ter plaatse van de hoekwoningen wordt de horizontale geleding, gecombineerd met verticale elementen. Daarbij kan gedacht worden aan gevelopeningen over meerdere verdiepingen. Deze kunnen eventueel door de goot heen breken en worden gecombineerd met een

dakkapel. Om het beoogde effect te bewerkstelligen moeten deze elementen als (ondergeschikt) onderdeel in de gevelwand opgenomen worden en niet als volledige pui worden vormgegeven. De hoofdwoonruimte dient bij voorkeur aan de straatzijde te worden gesitueerd.



*Impressies geschakelde woningen Leerschaar*

De bebouwing zorgt voor een rustig gevelbeeld. Het materiaalgebruik is traditioneel. Toepassing van baksteenarchitectuur (aardse tinten), eventueel in combinatie met keimwerk. De kleurstelling voor de dakpannen is grijs / antraciet.

## 6.7. Patiowoningen Leerschaar

### **Sfeer en karakter**

Aan de zuidzijde van de Leerschaar wordt een drietal patiowoningen gerealiseerd. Deze woningen worden gerealiseerd ter plaatse van een bestaand achterperceel en zorgen daarmee voor een representatieve begeleiding van deze aansluiting op de Leerschaar.

Vanwege de diepte van dit perceel is gekozen voor patiowoningen (beperkte omvang hoofdmassa, groot deel van het woonprogramma op de begane grond). Aangezien het bebouwingsbeeld hiervan enigszins afwijkt ten opzichte van de woningen ten noorden van de Leerschaar, ontstaat een asymmetrisch bebouwingsprofiel en wordt een te stedelijke uitstraling van deze woonstraat voorkomen.

### **Bebouwing**

De patiowoningen krijgen een vergelijkbare hoogte als de patiowoningen in het deelplan "Hofbebouwing" (zie 6.3). Dit betekent voor de hoofdmassa een goothoogte van maximaal 6,0 m en een bouwhoogte van maximaal 9,0 m. De overige bebouwing bestaat uit één bouwlaag

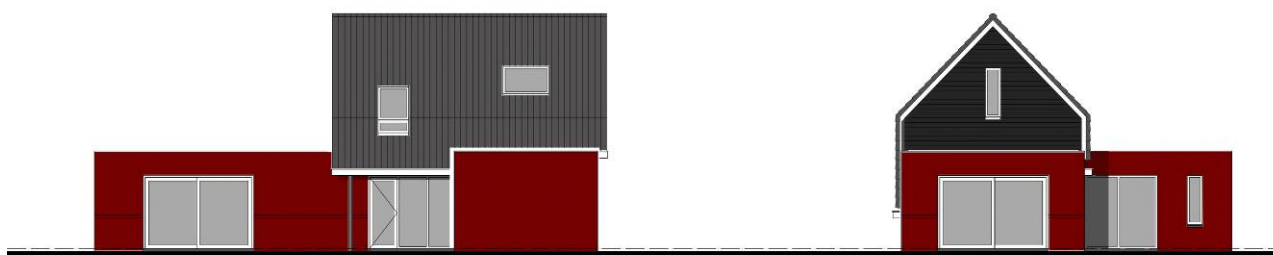
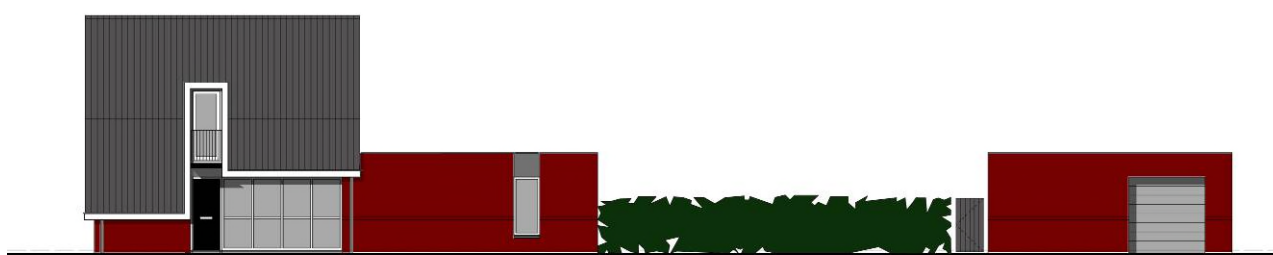


*Ligging deelgebied*

met plat dak, waardoor de hoofdmassa van de bebouwing een individuele uitstraling krijgt. Het gebruik van een kap is voorwaarde, goot- en nokrichting zijn variabel.



*Straatbeeld zuidzijde Leerschaar*



*Gevelbeeld patiowoningen*

De bebouwing krijgt een rustig gevelbeeld, waarbij door combinatie van horizontale en verticale lijnen het individuele pand herkenbaar wordt. Het materiaalgebruik is traditioneel. Toepassing van baksteenarchitectuur (aardse tinten), eventueel in combinatie met andere materialen als accent. De kleurstelling voor de dakpannen is een grijs tint.

## 6.8. Woningen westelijke verblijfsruimte

### *Sfeer en karakter*

Ter plaatse van dit deelgebied is sprake van een groene ruimte. Het buurtparkje zorgt voor ruimtelijke geleding en een ontspannen woonsfeer in een meer stedelijk gebied. Bovendien vormt het een onderdeel van de langzaam verkeersverbinding tussen “De Els I” en het dorpscentrum. Het betreft daarmee een voortzetting van de “pleinenroute” uit de “Els I”. De grondgebonden woningen langs de randen zorgen voor een afbakening



*Ligging deelgebied*

van de ruimte en voorkomen tevens direct zicht op (bestaande) achterkanten. De woningen worden tezamen met geschakelde woningen aan de noordzijde (Leerschaar) als buurtje vormgegeven.

### **Bebouwing**

De oostelijke wand wordt vormgegeven door grondgebonden woningen. De hoogte bedraagt 2 lagen met kap (gothoogte maximaal 6,0 m, bouwhoogte maximaal 11,0 m). Het bouwblok wordt afgedekt met een zadeldak. De nokrichting is evenwijdig aan de rijbaan.



*Impressie oostelijke wand*



Het gevelbeeld wordt verlevendigd door het opnemen van enkele topgevels. Door deze topgevels alleen op specifieke plekken toe te passen, ontstaat een helder gevelbeeld, zonder dat dit ten koste gaat van de horizontale geleiding. De daklijsten van de woningen worden zorgvuldig vormgegeven. Daarbij is sprake van een herkenbaar dakoverstek.



De oost-west gerichte fietsroute loopt door het bouwblok heen. Om het blok als eenheid herkenbaar te maken, wordt aan weerszijden een topgevel gerealiseerd. De fietsroute heeft een recht verloop door het bouwblok, waardoor goed zicht mogelijk is. Blinde gevelvlakken (graffiti en dergelijke) moeten worden voorkomen. Gevelopeningen bieden ook mogelijkheden voor sociale controle. De fietsroute vereist ook een hoogwaardige erfafscheiding.

Ook hier wordt een rustig straatbeeld beoogd. Dit betekent dat gebruik gemaakt wordt van eenduidige materialisering en kleurstelling. Toepassing van baksteenarchitectuur (aardse tinten). De kleurstelling voor de dakpannen is grijs / antraciet.

De zuidelijke en westelijke wand worden vormgegeven met tweekappers. Vergelijkbaar met de overige rondom de groene ruimte gelegen woningen krijgen deze een goot- respectievelijk bouwhoogte van maximaal 6,0 en 11,0 m. De woningen worden overwegend afgedekt met een zadeldak. De nokrichting is evenwijdig aan de rijbaan. In de vormgeving wordt een relatie gelegd met de oostelijke wand. Dit betekent dat gebruik gemaakt wordt van eenduidige materialisering en kleurstelling. Toepassing van baksteenarchitectuur (roodbruin eventueel

in combinatie met keimwerk). De kleurstelling voor de dakpannen is grijs / antraciet.

## 6.9. Aansluiting Marktstraat en Gasthuisstraat

### **Sfeer en karakter**

Ter plaatse van de aansluitingen met de Marktstraat en de Gasthuisstraat worden enkele woningen gebouwd. Daarbij wordt aangesloten op de korrelgrootte van de omliggende bebouwing.

De aansluiting met de Marktstraat vindt plaats door middel van een twee-onder-één-kapwoning. Door een de afwijkende bebouwingstypologie, een teruggelegen rooilijn, alsmede de tweezijdige oriëntatie wordt de entree op de wijk gemarkeerd.

De woningen langs de Gasthuisstraat zijn niet gelegen op een hoeksituatie. Vandaar dat hier ook geen specifieke eisen gelden ten aanzien van een meerzijdige oriëntatie. De plannen betreffen de ontwikkeling en realisatie van 5 woningen. De woningen zijn in rij geschakeld. Hierdoor past het in het beeld van een min of meer aaneengesloten bebouwingwand langs de Gasthuisstraat en wordt tevens voldoen aan de beleidsdoelstelling om richting het centrum meer te verdichten.

### **Bebouwing**

De bebouwing langs de Gasthuisstraat bestaat uit 2 lagen met een kap, waarmee het zich verhoudt tot de bestaande omgeving. De goothoogte bedraagt iets meer dan 6 m, de bebouwingshoogte bedraagt circa 10 m.



Ligging deelgebied



Straatbeeld woningen Gasthuisstraat

De bebouwing staat iets naar achteren geplaatst ten opzichte van de rooilijn van de naastgelegen woningen, waardoor het aansluit op het bestaande stedenbouwkundige beeld van de Gasthuisstraat. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, in de ontsluitingsweg van de "Els II" en op het achter de woningen gelegen binnenterrein.

De situering en de opbouw van de plattegrond en gevel alsmede de diverse opties zorgen ervoor dat de woningen als eenheid herkenbaar zijn, maar ook een individuele expressie meekrijgen. Hiermee wordt aangesloten op de karakteristieken van de omgeving. Dit wordt verder versterkt door middel van de (nadere) architectonische vormgeving.

De woningen worden gerealiseerd met een bakstenen gevel met een rode kleur (brons/blauw genuanceerd). Het dak wordt bedekt met een gebakken pan met een blauwgrijze kleur.

Door het gebruik van de traditionele materialen (baksteen en gebakken pannen) en de opbouw van de gevel wordt aangesloten op de sfeer van de Gasthuisstraat. De kleurstelling en de specifieke detaillering zorgen ervoor dat de woningen duidelijk als hedendaagse architectuur zijn te herkennen en vormen daarmee een bijdrage aan het inzichtelijk maken van de voortdurende, organische groei c.q. ontwikkeling langs de Gasthuisstraat.

Het plan is akkoord bevonden door de welstandscommissie in haar zitting van maandag 12 november 2007. Na het voeren van de vrijstellingsprocedure is de bouwvergunning onherroepelijk geworden. De woningen zijn reeds gebouwd.



*Impressies tweekapper hoek Marktstraat*

De tweekapper op de hoek met de Marktstraat bestaat uit 2 lagen met een kap, waarbij de goot- respectievelijk bouwhoogte (maximaal) 6 m en 11 m bedraagt. Op de hoek met de Marktstraat wordt een architectonisch accent gemaakt (dwarskap), waardoor een subtiele markering van de entree tot het plangebied plaatsvindt. Voor de twee woningen is een bezonningsstudie verricht, deze is als externe bijlage aan het bestemmingsplan gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat de tweekapper op de maatgevende dagen in de namiddag slechts in beperkte mate zorgt voor schaduwwerking op het achtergelegen perceel.



De architectuur is traditioneel. Gebruik wordt gemaakt van natuurlijke materialen (baksteen, hout), eventueel in combinatie met andere materialen als accent. De kleurstelling van de gevels is bruinrood, in harmonie met de woningen en de Marktstraat en de ontwikkeling in de Leerschaar. De dakpannen krijgen een grijs tint.

### 6.10. Erfafscheidingen

Vanwege de ligging in een dorpse omgeving is voor het bereiken van het beoogde karakter ook de vormgeving van de erfafscheidingen langs het openbaar gebied een belangrijk onderdeel van de ontwerp opgave. Groene erfafscheidingen en combinaties van metselwerk en groen sluiten het beste aan bij de beoogde woonsfeer.

Voorwaarde is dat een samenhangende structuur van erfafscheidingen ontstaat, welke de ruimtelijke structuur ondersteunt en versterkt. Vandaar dat op strategische plaatsen erfafscheidingen worden geprojecteerd, welke op eigen erf, direct na de bouw, worden gerealiseerd en/of aangeplant en meegeleverd met de woning. In het koopcontract zal ten aanzien van hagen een handhavingsplicht moeten worden opgenomen en ervaring leert dat men – mede door goede voorlichting – het zo opgeroepen omgevingsbeeld zal waarderen en respecteren.



Sfeerbeelden erfafscheidingen

Aansluitend op “Els I” en het park zal gebruik worden gemaakt van (hekwerken met) hagen. Richting het dorpscentrum kunnen gemetselde tuinmuren gecombineerd worden met hekwerken en een groene invulling met pergola. De tuinmuren hebben een maximale hoogte van 1 m, om een te hard en stendig beeld te voorkomen. Ter plaatse van zijpercelen is het mogelijk om op het de tuinmuren penanten te metselen met daartussen gaaswerk. Het gaaswerk maakt het invullen van de tussenruimte met groen (klimplanten) mogelijk.

### 6.11. Inrichting openbaar gebied

Het is voor alle straten tezamen belangrijk, dat er voor een eenduidig materiaalgebruik naar soort en kleurstelling wordt gekozen, waarbij aangesloten wordt op het aanwezige beeld in de “Els I”.

Hierbij gelden de volgende kenmerken:

- Er wordt overwegend gekozen voor materiaal met een fijne textuur.
- Het onderscheid tussen rijbaan en trottoir wordt vooral gemaakt door toepassing van weliswaar een ander materiaal maar met een zelfde kleurstelling. Met deze opzet wordt bewerkstelligd, dat de straten een rustig totaalbeeld vertonen.
- Bij scheiding tussen hoofdrijbaan en trottoir, wordt eventueel toepassing van een afgeschuinde trottoirband voorgestaan.
- Het park functioneert voor het gehele woongebied “De Els” en ook voor de omliggende buurten. De inrichting moet dus rekening houden met een variatie aan gebruikers.

Een gedetailleerd inrichtingsplan komt in een later stadium tot stand. Het inrichtingsplan zal voldoen aan de eisen die de gemeente stelt aan de inrichting van het openbaar gebied (HIWOR).

## 7. MILIEU- EN UITVOERINGSASPECTEN

### 7.1. Bodem

In verband met het potentiële risico voor de gezondheid van de mens mag een bouwwerk bestemd voor het verblijven van mensen niet worden gebouwd of verbouwd op verontreinigde grond. In het tweede lid, onder c, van artikel 8 van de Woningwet wordt aan de gemeenteraden de opdracht gegeven om in de bouwverordening voorschriften op te nemen omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem.

In het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken verricht. Onderstaand worden in chronologische volgorde een korte weergave gegeven van de uitgevoerde bodemonderzoeken. De locaties waar deze bodemonderzoeken zijn weergegeven op een overzichtskaart, welke als externe bijlage is toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

#### ***Onderzoeken plandeel "De Els II"***

1. Verkennd bodemonderzoek (V.B.P. Holland, 03.M.1717, februari 2004)

Het onderzoek is uitgevoerd op het terrein Gasthuisstraat 70. Er is bij het onderzoek onderscheid gemaakt tussen verdachte en onverdachte terreindelen. Uit zintuiglijke waarnemingen blijkt dat bij de meerderheid van de boringen in meer of mindere mate puin in de bovenste halve m van het bodemprofiel is aangetroffen (lokaal ook kolengruis). Op het maaiveld op het zuidoostelijke terreindeel is op het maaiveld asbestverdacht materiaal aangetroffen (na analyse blijkt dit 10-15% chrysotiel asbest te bevatten).

Uit de analyseresultaten van de grond blijkt dat op twee locaties de interventiewaarde voor minerale olie wordt overschreden (verder hooguit overschrijdingen van S). Uit de resultaten van de grondwateranalyses blijkt dat bij peilbuis 507 de interventiewaarde van xylenen wordt overschreden (en de streefwaarden van enkele aromaten, cis, 1,2-dichlooretheen en enkele metalen). In de overige grondwatermonsters worden slechts overschrijdingen van S aangetoond. De resultaten geven aanleiding voor nader onderzoek.

Dit onderzoek is ouder dan 5 jaar. Vandaar dat nieuw onderzoek is uitgevoerd (Bakker Milieuadviezen, BM/1532-09, maart 2009). In dit onderzoek worden de resultaten van het verkennende bodemonderzoek herbevestigd.

2. Nader bodemonderzoek (VBP Holland, 05.M.2073, februari 2006)

Vanwege de resultaten van het bovengenoemde verkennend onderzoek is een nader onderzoek verricht. Op twee locaties zijn overschrijdingen van interventiewaarden vastgesteld. Doel van het nader bodemonderzoek is het uitkarteren van de verontreinigingen (minerale

olie en xylenen) en nagaan of de verontreiniging met minerale olie in de grond zich heeft verplaatst naar het grondwater.

Er is sprake van twee aparte verontreinigingskernen ter plaatse van de boringen 507 en 604. De sterke verontreinigingen (> interventiewaarde) zijn beperkt van omvang en worden geschat op gezamenlijk globaal 25 m<sup>3</sup>. Dat betekent dat er voor de grond geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. De beide verontreinigingen lopen wel in elkaar over. De verontreiniging met minerale olie in de grond is uitgekarteerd tot rond de streefwaarde. De totale omvang van de verontreiniging wordt geschat op globaal 300 m<sup>3</sup>.

Met betrekking tot de verontreinigingssituatie in het grondwater wordt de omvang van de verontreiniging met xylenen en minerale olie geschat op globaal 40 m<sup>3</sup> per kern. Dat betekent dat er voor het grondwater geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. De totale omvang van de verontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten in het grondwater wordt geschat op globaal 500 à 600 m<sup>3</sup>.

### 3. Verkennd bodemonderzoek (Mol ingenieursbureau, nr. 50004, mei 2006)

Dit onderzoek beslaat het westelijke deel van het plangebied (perceel L1513, 1514 en 3725). Het terrein is in gebruik als grasland. Uit het vooronderzoek blijkt dat op de onderzoekslocatie geen verdachte locaties aanwezig zijn. Wel blijkt uit eerder onderzoek dat in de bovengrond puin en kolengruis kan worden aangetroffen. Het onderzoek is uitgevoerd conform NEN 5740 (onverdachte locatie).

In de bovengrond zijn op diverse locaties verhogingen van de streefwaarde aangetroffen (koper, lood, zink, minerale olie en PAK). In de ondergrond zijn geen verhogingen boven de streefwaarde aangetroffen. In het grondwater zijn overschrijdingen van de streefwaarde aangetroffen van chroom, koper, nikkel en xylenen). Ter plaatse van peilbuis 2 is een sterk verhoogd nikkelgehalte gemeten.

Na herbemonstering van peilbuis 2 is een matig verhoogd gehalte aan nikkel aangetroffen. Strikt genomen heeft dit een nader onderzoek. Aangezien ook in eerder uitgevoerde onderzoeken licht tot matig verhoogde gehalten aan metalen in het grondwater zijn aangetoond en er op basis van de historie van het terrein de herkomst daarvan niet kan worden verklaard, is het zeer aannemelijk dat hier sprake is van een van nature verhoogde achtergrondconcentratie. Om die reden wordt verder onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Op basis van het verrichte onderzoek bestaan in het kader van (bodem)milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering van de ontwikkeling van het terrein voor woningbouw. Wel moeten in de omgevingsvergunning voor bouwen voorwaarden worden opgenomen

ten aanzien van afvoer en hergebruik van grond (Bouwstoffenbesluit, per 1 juli 2008 vervangen door het Besluit bodemkwaliteit) en eventuele lozing op het riool in verband met bronnering.

4. Verkennd bodemonderzoek (Bakker Milieuadviezen, BM/13277-07, januari 2007)

Het bodemonderzoek is uitgevoerd op het zuidelijk deel van de twee aangrenzende percelen Gasthuisstraat 80 en 82. Het onderzoek is opgezet volgens de NEN 5740 (onverdachte locatie). De conclusies van het onderzoek zijn als volgt:

- In de bovengrond is sprake van streefwaarde-overschrijdingen voor 10 PAK van VROM en minerale olie. Dergelijke lichte verhogingen komen bijna standaard voor in de omgeving en in oude stedelijke gebieden in het algemeen.
- In de ondergrond zijn de gehalten van alle geanalyseerde parameters beneden de streefwaarden aangetroffen.
- In het grondwater zijn de gehalten aan cadmium, chroom en zink in gehalten boven de streefwaarden aangetroffen. Het betreft niet-relevante verhogingen, die in de regio vaker voorkomen.

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek vormt de kwaliteit van de bodem, met inachtneming van onderstaande opmerking, geen belemmering voor het gebruik als woonbestemming. Bij eventuele afvoer van de grond dient nog conform het onderzoek rekening gehouden te worden met de regels uit het (toenmalige) Bouwstoffenbesluit. Op basis van de nu bekende gegevens dient eventueel af te voeren grond beschouwd te worden als categorie-1-grond. De 3 parameters, welke nu licht verhoogd zijn aangetroffen, voldoen aan de "stofspecifieke kwaliteitswaarden voor wonen" conform het per 1 juli 2008 in werking getreden Besluit bodemkwaliteit.

5. Verkennd bodemonderzoek (Bakker Milieuadviezen, BM/12238-06, januari 2007)

Het bodemonderzoek is uitgevoerd op een deel van het perceel Gasthuisstraat 38. Het onderzoek is opgezet conform NEN 5740. In het onderzoek is uitgegaan van een onverdachte locatie met als aandachtspunt een gesaneerde ondergrondse tank. De conclusies van het onderzoek zijn als volgt:

De bodem rondom de ondergrondse gesaneerde tank is geheel schoon van olie.

- In de bovengrond van de tuin zijn de gehalten van alle geanalyseerde parameters beneden de streefwaarden aangetroffen.
- In de ondergrond zijn de gehalten van alle geanalyseerde parameters beneden de streefwaarden aangetroffen.
- In het grondwater uit de peilbuis bij de tank zijn alle NEN-5740-parameters in gehalten beneden de streefwaarden aangetroffen.

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de kwaliteit van de bodem geen belemmering voor de woningbouwontwikkeling.

6. Plan van Aanpak olieverontreiniging Gasthuisstraat 70 te Kaatsheuvel (Oranjewoud, nr. 180124, 21 december 2007)

Voor de sanering van het niet-ernstige geval van bodemverontreiniging met oliecomponenten op de locatie Gasthuisstraat 70, zie onderzoeken 1 en 2 in deze paragraaf, is een plan van aanpak opgesteld. In het plan van aanpak zijn de volgende uitgangspunten en doelstellingen gesteld:

- Voorafgaand aan het verwijderen van de verontreinigde grond en grondwater, zal het plan van aanpak ter goedkeuring aan het bevoegd gezag worden verstuurd;
- Op de locatie is sprake van twee niet ernstige gevallen van bodemverontreiniging met oliecomponenten;
- De hoeveelheden verontreinigde grond zijn afgeleid van de veldwaarnemingen en chemische analyses uit de genoemde bodemonderzoeken;
- De met oliecomponenten verontreinigde grond wordt zoveel mogelijk onder natuurlijk talud ontgraven. De ontgravingsgrenzen worden bepaald door de terugsaneerwaarde voor minerale olie uit het Besluit uniforme saneringen (BUS) voor de categorie mobiel (0,1\*interventiewaarde van minerale olie);
- Het met minerale olie en xylenen verontreinigde grondwater wordt zoveel mogelijk gelijktijdig verwijderd tijdens de grondsanering. Voor een eventuele aanvullende grondwatersanering wordt in de ontgraving een drainagesysteem en pompput aangelegd. De terugsaneerwaarde voor het grondwater is de tussenwaarde voor minerale olie en xylenen (individueel), te meten in het grondwater uit een controlepeilbuis (conform Besluit uniforme saneringen (BUS) voor de categorie mobiel);
- Bestaande bebouwing en bestaande verharding zijn voorafgaand aan de sanering verwijderd;
- De sterk verontreinigde grond wordt afgevoerd naar een erkende verwerker. De licht en matig verontreinigde grond wordt, in een op de locatie aanwezige loods, in depot gezet. Het depot wordt na een periode van natuurlijke beluchting bemonsterd. Wanneer de kwaliteit van het depot voldoet aan de terugsaneerwaarde wordt de grond toegepast ter plaatse van de sanering;
- Op de locatie is asbest niet boven de interventiewaarde/ restconcentratienorm voor asbest in de bodem/puin aanwezig.

Het Plan van Aanpak is d.d. 23 augustus 2008 geaccordeerd door de gemeente Loon op Zand.

7. Verkennd bodemonderzoek (Bakker Milieuadviezen, BM/1412-08-06, maart 2008)

Het bodemonderzoek is uitgevoerd op (een gedeelte van) de percelen Gasthuisstraat 42, 46a en 48. Het onderzoek is opgezet conform NEN 5740. Uit het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- In de bovengrond is sprake van streefwaarde-overschrijdingen voor 10 PAK van VROM, zink en koper. Dergelijke lichte verhogingen komen bijna standaard voor in de omgeving en in oude stedelijke gebieden in het algemeen;
- Ter plaatse van boring 4 was met name vanaf 0,5 tot 1,5 m -mv sprake van een verstoord bodemprofiel vanwege een zogenaamd stortgat, ofwel een ooit gegraven gat waarin afval en stookresten zijn gestort. Middels een aantal aanvullende boringen rondom deze boring en enkele PAK-analyses blijkt dat deze verontreinigingskern beperkt van omvang is. Op reeds korte afstand is er slechts sprake van een lichte PAK-verhoging en in de ondergrond is de verontreiniging afgeperkt;
- In de overige ondergrond zijn de gehalten van alle geanalyseerde parameters beneden de streefwaarden aangetroffen;
- In het grondwater is het gehalte aan chroom boven de streefwaarde aangetroffen. Het betreft een niet relevante verhoging.

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek vormt de kwaliteit van de bodem, met inachtneming van onderstaande opmerkingen, geen belemmering voor de woonbestemming.

Het zogenoemde stortgat ter plaatse van boring 4 dient separaat ontgraven te worden en te worden afgevoerd naar een verwerker. Naar schatting betreft dit zo'n 5 m<sup>3</sup>. Het onderzoek geeft nog aan dat op basis van de nu bekende gegevens eventueel overig af te voeren (licht verontreinigde) grond beschouwd dient te worden als categorie-1 -grond. Conform het besluit bodemkwaliteit bestaat categorie-I grond echter niet meer; de toepassingsmogelijkheden van vrijkomende partijen grond dient getoetst te worden aan het Besluit bodemkwaliteit.

8. Verkennd bodemonderzoek Gasthuisstraat 70, Kaatsheuvel (Bakker Milieuadviezen, BM/14173-08, november 2008)

Het bodemonderzoek is uitgevoerd op 4 terreindelen van het perceel Gasthuisstraat 70. Het doel van het onderzoek is vast te stellen of de grond en/of het grondwater ter plaatse van het onderzoeksterrein verontreinigingen bevatten welke een belemmering of beperking zouden kunnen vormen bij de voorgenomen herontwikkeling van het terrein tot woningbouw.

Op basis van het bodemonderzoek kan voor de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd:

#### Deellocatie 1 (voormalig pand nummer 74)

- In de bovengrond zijn de gehalten aan lood en cobalt boven de achtergrondwaarden (AW 2000) aangetroffen. Dergelijke lichte verhogingen komen regelmatig voor op langdurig voor bewoning of bedrijvigheid in gebruik zijnde locaties.
- De ondergrond is schoon voor alle NEN-5740-parameters;
- In het grondwater overschrijdt het bariumgehalte de streefwaarde. Barium wordt pas sinds 1 juli 2008 onderzocht doch nu reeds blijkt dat deze component nagenoeg standaard licht verhoogd wordt aangetroffen, hetgeen dan ook als van nature mag worden beschouwd.

#### Deellocatie 2 (voormalige timmerwerkplaats)

- In de bovengrond zijnde gehalten aan lood, zink, PAK, PCB en cobalt boven de achtergrondwaarden (AW 2000) aangetroffen. Dergelijke lichte verhogingen komen regelmatig voor op langdurig voor bewoning of bedrijvigheid in gebruik zijnde locaties.
- In de ondergrond van 1,0 tot 1,5 m -mv is alleen het gehalte aan cobalt boven de AW 2000 aangetroffen. Cobalt wordt pas sinds 1 Juli 2008 onderzocht doch nu reeds lijkt het erop dat deze component nagenoeg standaard lichtverhoogd wordt aangetroffen;
- In het grondwater is het bariumgehalte gelijk aan de tussenwaarde. Daar dit waarschijnlijk een natuurlijke verhoging is wordt aanvullend onderzoek hiernaar niet zinvol/nodig geacht.

#### Deellocatie 3 (voormalig kantoor oostzijde terrein)

- In de bovengrond is alleen het gehalte aan cobalt boven de achtergrondwaarden (AW 2000) aangetroffen;
- De ondergrond is schoon voor alle NEN5740-parameters;
- In het grondwater overschrijdt het bariumgehalte de streefwaarde.

#### Deellocatie 4 (nissenhut)

- In de bovengrond zijn de gehalten aan zink, PAK en cobalt boven de achtergrondwaarden (AW 2000) aangetroffen, Dergelijke lichte verhogingen komen regelmatig voor op langdurig voor bewoning of bedrijvigheid in gebruik zijnde locaties;
- In de ondergrond van 1,0 tot 1,5 m -mv is alleen het gehalte aan cobalt boven de AW2000 aangetroffen;
- In het grondwater ligt het zinkgehalte boven de tussenwaarde. Indien nader onderzoek uitgevoerd moet worden, kan dit voornog beperkt blijven tot een herbemonstering.



9. Evaluatie grondsanering Gasthuisstraat 70 (Agel adviseurs, Evaluatierapport grondsanering Gasthuisstraat 70 Kaatsheuvel, 20080387, februari 2009)

Naar aanleiding van de op deze locatie verrichte bodemonderzoeken, alsmede het hiervoor opgestelde Plan van Aanpak, is de bodem ter plaatse gesaneerd en een evaluatierapport opgesteld. Als saneringsmethode is gekozen om de verontreinigingen middels ontgraving te verwijderen, met aansluitend op basis van een grondwaterbemonstering te bepalen noodzakelijke grondwatersanering.

De sanering is uitgevoerd in de periode van 22 augustus tot en met 26 november 2008. Gedurende de saneringswerkzaamheden is de (milieukundig) begeleider van AGEL adviseurs (op afroep) op het werk aanwezig geweest. In totaal is circa 41 m<sup>3</sup> (74 ton) sterk verontreinigde grond ontgraven en afgevoerd naar A&G te Moerdijk. De licht tot matig verontreinigde grond, circa 519 m<sup>3</sup> (881 ton), is op locatie in depot "licht tot matig verontreinigd" gezet. Deze zal later worden verwerkt/afgevoerd (na bemonstering).

Aangezien achteraf is gebleken dat er sprake is geweest van een geval van ernstige bodemverontreiniging wordt geadviseerd om het evaluatierapport na instemming van de gemeente in te dienen bij het bevoegd gezag (provincie Noord Brabant). Hiervoor geldt een meldingsprocedure.

Na controle van de (milieukundig) begeleider op het saneringsresultaat middels het nemen van controlemonsters is de ontgraving vrijgegeven voor aanvulling met zand van de locatie. Voor een eventuele verdere grondwatersanering is in de ontgravingsput een drain aangelegd, die aangesloten is op een pompput.

De grondsanering is grotendeels uitgevoerd volgens het opgestelde Plan van Aanpak. De belangrijkste afwijkingen gedurende de grondsanering zijn:

- De geschatte verontreiniging bleek groter dan geschat, waardoor de grondsanering langer heeft geduurd dan gepland;
- Hoeveelheid sterk verontreinigde grond bleek groter dan was geschat, waardoor meer grond is afgevoerd (41 m<sup>3</sup> in plaats van 25 m<sup>3</sup>);
- De geplande 475 m<sup>3</sup> grond met minerale olie (licht tot matig verontreinigd) bleek groter dan was geschat, waardoor meer grond in depot is opgeslagen (519 m<sup>3</sup> in plaats van 475 m<sup>3</sup>).

Op basis van de resultaat van de verificatiemonsters kan gesteld worden dat de verontreiniging met minerale olie in grond verwijderd is volgens de doelstelling uit het plan van aanpak. Uit de bemonstering van het grondwater na afronding van de grondsanering blijkt dat de gehalte

xylenen en minerale olie beneden de terugsaneerwaarde ligt. Op basis hiervan is een aanvullend grondwaterbemonstering niet noodzakelijk. Het depot "licht tot matig verontreinigd" is voor bemonstering en verwerking overgedragen aan de opdrachtgever/aannemer en valt buiten het evaluatierapport.

Ten aanzien van de sanering is een BUS-melding gedaan en het evaluatierapport is toegezonden aan de provincie. Hierop is formeel nog geen goedkeuring verkregen.

10. Asbest-bodemonderzoek Gasthuisstraat Kaatsheuvel (Linge Milieu bv, 09-2045, 9 maart 2009)

In het plangebied heeft asbest-bodemonderzoek plaatsgevonden. Er zijn voor het onderzoek 42 gaten gegraven in de asbestverdachte bodem. Er zijn 8 grondmengmonsters geanalyseerd op asbest conform de NEN 5707. de monsterkeuze is gebaseerd op de aanwezigheid van puin of locatie op het perceel. Op het depot (noordoostelijke hoek van het plandeel) is asbestverdacht materiaal waargenomen. Van een representatief plaatje is het asbestgehalte geanalyseerd conform de NEN 5896.

De hypothese dat de bodem van het perceel homogeen, diffuus belast is zonder duidelijke kern, is niet bevestigd. In geen van de 8 grondmengmonsters is analytisch asbest aangetoond. Het aanwezige puin op de locatie is verwijderd door middel van zeven. De uitgezeefde grond is op de locatie achtergebleven.

De kwaliteit van de grond vormt, wat betreft asbest, geen belemmering voor de ontwikkeling van het terrein. Voorwaarde is dat het depot in de noordoostelijke hoek van de locatie wordt gezeefd en gehandpikt. Daarop is namelijk wel asbest aangetroffen in de vorm van plaatmateriaal. Er is totaal 50 g asbest verzameld. Uit analyse blijkt dat het asbest chrysotiel betreft, de meest voorkomende vorm.

11. Verkennd bodemonderzoek 3 locaties De Els II, Gasthuisstraat Kaatsheuvel (Bakker Milieuvadvisen, BM/1532-09, maart 2009)

Op 3 perceelsdelen is een verkennend onderzoek uitgevoerd. Onderstaand volgen de conclusies van het bodemonderzoek voor de verschillende deellocaties:

Deellocatie 1: oostelijke strook van Marktstraat 41

- In de bovengrond zijn de gehalten aan lood en cobalt boven de AW 2000 aangetroffen. Dergelijke lichte verhogingen komen regelmatig voor en hebben verder geen consequenties.
- In de ondergrond van 1,0 tot 2,0 m -mv is alleen het gehalte aan cobalt boven de AW2000 aangetroffen. Cobalt wordt pas sinds 1 juli

2008 onderzocht, doch nu reeds blijkt dat deze component nagenoeg altijd licht verhoogd wordt aangetroffen.

- In het grondwater is het gehalte aan nikkel boven de interventiewaarde aangetroffen. De oorzaak hiervan is niet duidelijk. Mogelijk is er sprake van een zeer lokaal van nature aanwezige verhoging. Het sterk verhoogde gehalte behoeft strikt genomen aanvullend onderzoek.

Perceelsdeel ten zuiden van de Gasthuisstraat 38/40

- In de bovengrond en de ondergrond van 1,0 tot 2,0 m -mv is alleen het gehalte aan cobalt boven de AW 2000 aangetroffen. Cobalt wordt pas sinds 1 juli 2008 onderzocht, doch nu reeds blijkt dat deze component nagenoeg altijd licht verhoogd wordt aangetroffen;
- In het grondwater is het gehalte aan barium boven de streefwaarde aangetroffen. Dit betreft een niet-relevante verhoging.

Deellocatie 3: uiterste zuidwesthoek van terrein aan de Langemeer.

- In de bovengrond zijn de gehalten aan lood en cobalt boven de AW 2000 aangetroffen. Dergelijke lichte verhogingen komen regelmatig voor en hebben verder geen consequenties;
- In de ondergrond van 1,0 tot 2,0 m -mv zijn alle parameters beneden de AW 2000 aangetroffen;
- In het grondwater zijn de gehalten aan koper, zink en barium boven de streefwaarden aangetroffen. Dit zijn geen relevante verhogingen.

In het onderzoek wordt aanbevolen om het grondwater uit peilbuis 1 op het perceel Marktstraat 41 nogmaals te bemonsteren en te onderzoeken op nikkel.

Voor het overige vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouwplannen.

#### 12. Aanvullend grondwateronderzoek Marktstraat 41 Kaatsheuvel (Bakker Milieuadviezen, 21 april 2009)

Naar aanleiding van de bevindingen van het verkennend bodemonderzoek op het perceel Marktstraat 41 (Bakker Milieuadviezen, BM/1532-09, maart 2009) heeft een herbemonstering plaatsgevonden van de peilbuis. Het grondwater van de betreffende peilbuis bleek sterk verontreinigd met nikkel, zonder dat daarvoor een aanwijsbare oorzaak te noemen was.

Uit het aanvullend onderzoek blijkt in ieder geval dat het nikkelgehalte lager is dan bij de eerste monsternamen. Door dit lagere gehalte (niet meer sterk verhoogd derhalve) en het feit dat er geen aanwijsbare oorzaak is, wordt verder onderzoek niet noodzakelijk geacht. Mogelijk is er sprake van een tijdelijke zeer lokale verstoring in het grond-grondwater evenwicht ten aanzien van nikkel. De matige verhoging heeft geen enkel

negatief gevolg voor de volksgezondheid. Mogelijk wordt door de gemeente in geval van het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen een gebruiksbeperking opgelegd ten aanzien van het direct gebruik van grondwater. Aangezien direct gebruik echter zelden aan de orde is, vormt dit dan ook geen bezwaar.

### 13. Conclusie

De in het plangebied aangetroffen bodemverontreiniging is gesaneerd.

De gezeefde en achtergebleven grond op de locatie is door middel van een verkennend onderzoek onderzocht. De onderzoeksresultaten hiervan vormen geen belemmering voor de beoogde woningbouw.

Ten aanzien van de sanering is een BUS-melding gedaan en het evaluatierapport is toegezonden aan de provincie. Hierop is formeel nog geen goedkeuring verkregen.

Op grond van de uitgevoerde onderzoeken vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen plannen.

#### ***Onderzoek plandeel Europalaan***

##### 1. Verkennend (water-)bodemonderzoek (Oranjewoud, projectnr.189663 revisie 00, december 2008)

Ter plaatse van de Europalaan is een verkennend (water-) bodemonderzoek uitgevoerd om de bodemkwaliteit vast te leggen vanwege de voorgenomen aanleg / uitbreiding van het retentie bassin. Zowel in de zandige bovengrond als in de lemige ondergrond zijn geen van de geanalyseerde parameters in gehalten aangetoond die de achtergrondwaarden overschrijden. In het grondwater overschrijden geen van de geanalyseerde parameters de streefwaarden danwel detectielimiet. De waterbodem wordt indicatief beoordeeld als kwaliteitsklasse AW2000 (tegenwoordig Klasse A genoemd). Het slib is vrij toepasbaar.

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt aanvaard, omdat in zowel grond, grondwater als waterbodem de geanalyseerde parameters beneden achtergrond danwel streefwaarde gemeten zijn.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende tussen- en interventiewaarde. De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie als retentie bassin. Voornoemde conclusies zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en analysesresultaten van dit onderzoek.

### **Toetsing Besluit bodemkwaliteit**

Per 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht geworden, waarmee een aantal criteria op gebied van bodemkwaliteit is veranderd. Vrijwel alle bovengenoemde bodemonderzoeken zijn uitgevoerd vóór de inwerkingtreding van het Besluit bodemkwaliteit. Om die reden zijn de onderzoeken nog eens tegen het licht gehouden.

De doelstelling bij de ontwikkeling van De Els II is woningbouw. In het Besluit bodemkwaliteit staan nieuwe eisen geformuleerd waaraan de bodem moet voldoen wil deze geschikt zijn voor woningbouw. In het voorliggende geval zijn de gegevens omtrent de bodemkwaliteit verspreid over een reeks onderzoeken. Conform het Besluit is hieruit voor het gehele plangebied een gemiddelde bodemkwaliteit bepaald die getoetst is aan de nieuwe normen voor de functie Wonen. Met uitzondering van de olieverontreiniging op de locatie Gasthuisstraat 70 en de PAK-verontreiniging ter plaatse van Gasthuisstraat 42 voldoet de algemene bodemkwaliteit aan de norm. De inwerkingtreding van het Besluit bodemkwaliteit geeft geen extra belemmering voor de realisatie van woningbouw op dit deel van de locatie. De deellocaties Gasthuisstraat 70 en Gasthuisstraat 42 dienen gesaneerd te worden om te kunnen voldoen aan de kwaliteitseis voor de functie Wonen.

### **Conclusie**

Op grond van de resultaten van de verrichte onderzoeken kan worden geconcludeerd dat na sanering van de deellocaties Gasthuisstraat 70 (verontreiniging met minerale olie) en de deellocatie Gasthuisstraat 42 de algemene bodemkwaliteit geen belemmering hoeft te vormen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Zoals hiervoor reeds gemeld is de in het plangebied aangetroffen (ernstige) bodemverontreiniging gesaneerd. Daarnaast is het puin in de grond door middel van zeven verwijderd. De uitgezeefde grond is op de locatie achtergebleven en onderzocht. Hieruit blijkt dat geen belemmering bestaat voor de beoogde woningbouw.

Ten aanzien van de sanering is een BUS-melding gedaan en het evaluatierapport is toegezonden aan de provincie. Hierop is formeel nog geen goedkeuring verkregen.

Ondanks de gegevens uit het historisch onderzoek en het aantal uitgevoerde boringen, is het niet uitgesloten dat er zeer lokaal toch nog geringe verontreinigingen aanwezig kunnen zijn. Daarom wordt geadviseerd (uiteraard indien van toepassing) om tijdens het bouwrijp maken van het terrein en tijdens de bouwactiviteiten alert te zijn op het eventueel aantreffen van sporen of bronnen van verontreiniging. Hierbij wordt voornamelijk gedacht aan mogelijk oude verhardingsmaterialen als koolgruis, verbrandingsresten en in de bodem aanwezige objecten zoals

ondergrondse opslagtanks, vaten, leidingen en dergelijke. Indien aanwezig, dient dit aan het bevoegd gezag te worden gemeld en dienen deze verontreiniging te worden onderzocht en milieuhygiënisch verantwoord af te worden gevoerd.

Bij de werkzaamheden zal zoveel mogelijk worden gewerkt met een gesloten grondbalans. Indien bij de werkzaamheden grond vrijkomt dienen de mogelijkheden voor het opnieuw toepassen van de grond getoetst te worden. Afvoer en hergebruik van grond (en bouwstoffen) elders is onderhevig aan de geldende wettelijke bepalingen. Hierbij gelden onder meer de bepalingen van het Besluit bodemkwaliteit, waarbij voor wat betreft milieuhygiënische kwaliteit van de toe te passen grond nog aanvullende eisen kunnen worden gesteld op het gebied van monsterneming en analyse.

## **7.2. Akoestisch onderzoek wegverkeer**

### ***Algemeen***

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg van rechtswege een zone heeft. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of projectbesluiten dient voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek te worden verricht. De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de status van de weg (vanaf 50 km/h). Voor 30 km-wegen zijn geen zones opgenomen in de wet. Ingevolge de wet vallen woningen onder de geluidsgevoelige objecten. Binnen de zone dient de hoogst toelaatbare geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg in acht te worden genomen. Voor nieuwe woningen bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde 48 dB. Indien de geluidsbelasting op de gevel van de geprojecteerde woning uitkomt boven de 48 dB, kan er op bepaalde gronden door het college van Burgemeester en wethouders ontheffing van de wettelijke voorkeursgrenswaarde worden verleend tot 63 dB.

### ***Onderzoek***

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar geluid ten gevolge van het wegverkeer ("Bouwplan Els II te Kaatsheuvel, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï", Schoonderbeek en partners advies bv, nr. 05.509.R01a, 12 april 2007).

De nieuwe woningen die binnen het bouwplan zijn gelegen, liggen binnen de bebouwde kom. Verder liggen de woningen binnen de geluidszone van de Gasthuisstraat en de Marktstraat (voor beiden geldt een maximum snelheid van 50 km/h). Voor de woningen geldt dat er in de zin van de Wet geluidhinder sprake is van een stedelijk gebied. Per weg bedraagt de breedte van de geluidszone 200 m. De overige wegen in de

omgeving van Els II zijn wegen waar een maximale rijsnelheid van 30 km/h geldt.

Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is een simulatiemodel opgesteld van het onderzoeksgebied. Met behulp van dit simulatiemodel zijn, in overeenstemming met het 'Reken- en meetvoorschrift wegverkeerslawaai 2002', zoals bedoeld in artikel 102 van de Wet geluidhinder, de etmaalwaarden van de geluidsbelasting bepaald. Bij deze berekeningen is gebruik gemaakt van de in dit voorschrift gegeven rekenmethode II.

Uit het onderzoek blijkt dat voor de woningen direct aan de Gasthuisstraat en Marktstraat een verzoek voor vaststelling van een hogere grenswaarde vastgesteld moet worden door de gemeente Loon op Zand. In het kader van de vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO voor de woningen langs de Gasthuisstraat is hiervoor reeds een hogere grenswaarde vastgesteld. Ook voor de twee-onder-één-kapwoning op de hoek van de Marktstraat heeft dit inmiddels plaatsgevonden. Bij de overige woningen blijft de geluidsbelasting beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Nadat bovenstaand onderzoek is verricht is het plangebied uitgebreid. Deze extra gronden zijn echter op zodanige afstand van de Marktstraat en de Gasthuisstraat gelegen, dat zij binnen de 48 dB-contour vallen en dus voldoen aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde.

In het kader van zorgvuldigheid heeft Schoonderbeek en Partners Advies opnieuw beoordeeld wat de gevolgen zijn van enkele kleine wijzigingen in het stedenbouwkundig plan voor de resultaten van het onderzoek ten aanzien van de nieuwe situatie.

Uit nieuwe berekeningen blijkt dat de wijzigingen van het stedenbouwkundig plan ver buiten de kritische contouren vallen van de Gasthuisstraat en de Marktstraat in het jaar 2018. Herberekening van het geheel zal niet leiden tot waarneembare wijzigingen.

De oorspronkelijke vrijstaande woning op de hoek Marktstraat/ Leerschaar is vervangen door een twee-onder-één-kapwoning bij een gewijzigde stedenbouwkundige context.

Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting bij alle woningen ten gevolge van de Marktstraat hoger zal zijn dan de voorkeurswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 63 dB. De geluidbelasting op de woningen ten gevolge van het verkeer op de Gasthuisstraat is ruim lager dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De woningen kunnen gerealiseerd worden als de gemeente per woning

een hogere waarde vaststelt en vastlegt in het kadaster. De gemeente dient de volgende hogere waarden vast te stellen:

Twee-onder-één-kapwoning	Rekenpunt	Hoogte in m +mv	Vast te stellen hogere waarde in dB
Begane grond — west	2.1	1,5	59
1 <sup>e</sup> verdieping — west	2.1	4,5	59
Begane grond — oost	3.1	1,5	59
1 <sup>e</sup> verdieping – oost	3.1	4,5	59

### **Conclusie**

Het aspect verkeersgeluid vormt daarmee geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Voor de woningen op de hoek van de Marktstraat zijn hogere grenswaarden vastgesteld (4 januari 2011).

### **7.3. Luchtkwaliteit**

#### **Algemeen**

Al de ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen (Wet luchtkwaliteit). Daarnaast zijn het Besluit en de Regeling “niet in betekenende mate bijdragen” op 15 november 2007 in werking getreden. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is hiermee komen te vervallen.

De Wet luchtkwaliteit is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De wetswijziging brengt de volgende veranderingen met zich mee.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe ‘Wet luchtkwaliteit’ geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling 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 draagt “niet in betekenende mate” bij als het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3% van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van zowel fijn stof (PM<sub>10</sub>) als stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>);



- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Op 1 augustus 2009 het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend. De programma-aanpak van het NSL zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Voor bepaalde projecten is binnen zekere 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. Met de inwerkingtreding van het NSL is onder andere de grens voor projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) verschoven van 1% naar 3%.

Voor woningbouwontwikkelingen onder de navolgende omvang geldt dat ze voldoen aan de NIBM-grens:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

### **Conclusie**

In het plangebied worden circa 190 woningen gerealiseerd. Dit betekent dat het plan ruimschoots binnen de definitie van "niet in betekenende mate bijdragen" valt. Bovendien is sprake van meerdere ontsluitingswegen. Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

### **7.4. Externe veiligheid**

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit. Op 3 april 2007 is de Regeling tot wijziging van de Revi gepubliceerd. De wijziging is op 1 juli 2007 in werking getreden en heeft onder andere betrekking op de gewijzigde afstanden voor bestaande LPG tankstations. Daarnaast zijn de Handreiking Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het Bevi met externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan relevant.

Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd

als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Woningen betreffen kwetsbare objecten.

#### Plaatsgebonden risico (PR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

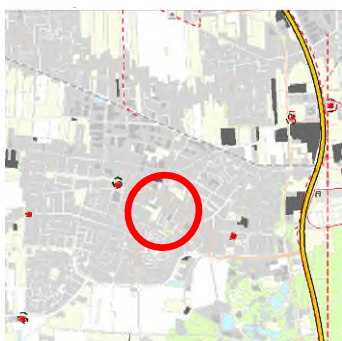
#### Groepsrisico (GR)

In het Bevi is een oriëntatiewaarde opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor nieuwe situaties geldt bij een benadering of overschrijding van de oriëntatiewaarde een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

#### **Plangebied**

Onderhavige ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van risico's voor de omgeving. Bestaande bedrijven en het vervoer van gevaarlijke stoffen over (water)wegen en de daarbij behorende risico's kunnen echter ook beperkingen met zich meebrengen ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

Gebruik is gemaakt van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant en zogenaamde risicoatlassen (vervoer van gevaarlijke stoffen, spoor (juni 2001, min. VWS) en wegtransport (maart 2003, Aviv). Hieruit blijkt dat het plangebied niet binnen de invloedssfeer van (routes van) gevaarlijke stoffen en/of bedrijven ligt. De voorliggende ontwikkeling voorziet niet in activiteiten die gevolgen hebben voor het aspect externe veiligheid. Ook is het niet gelegen in de directe nabijheid van bedrijven (zoals LPG-tankstations) van waaruit belemmeringen in het kader van externe veiligheid kunnen ontstaan.



*Uitsnede risicokaart Noord-Brabant, plangebied is rood omkaderd ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))*

Op de hiernaast weergegeven uitsnede van de risicokaart staan enkele bedrijven aangeduid met een risicocontour in het kader van externe veiligheid. Het dichtstbijzijnde bedrijf betreft het benzinestations met LPG-vulpunt van (Ekelschot bv. Rondom het LPG vulpunt geldt een plaatsgebonden risicocontour van 45 m. Daarnaast is sprake van een invloedsgedebied van 150 m vanaf het vulpunt in het kader van het groepsrisico. Het vulpunt is gelegen op een afstand van 290 m tot aan de plangrens van "De Els II". Hiermee is het totale plangebied "De Els II" zowel buiten de plaatsgebonden risicocontour als het invloedsgedebied in verband met het groepsrisico gelegen.

De ten noorden van de kern op de risicokaart weergegeven buisleiding (Gasunie) is op dusdanige afstand van het plangebied gelegen, dat deze ook niet van invloed is op de woningbouwontwikkeling. Het plan is door de Gasunie getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het

ministerie van VROM voor de aardgastransportleidingen, zoals dat naar verwachting medio 2009 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984" zal dan komen te vervallen.

Op grond van deze toetsing (TAJW 09.2340) komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens (de afstand waarop bij een ramp bij een bedrijf nog 1% van de blootgestelde personen in de omgeving van dat bedrijf overlijdt) van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

### **Conclusie**

De voorliggende ontwikkeling voorziet niet in activiteiten die gevolgen hebben voor het aspect externe veiligheid. Ook is het niet gelegen in de directe nabijheid van bedrijven (zoals LPG-tankstations), (spoor)wegen of buisleidingen waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt van waaruit belemmeringen in het kader van externe veiligheid kunnen ontstaan.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van onderhavige locatie.

### **7.5. Milieuhinder bedrijvigheid**

De "Staat van Bedrijfsactiviteiten" uit het bestemmingsplan "Heikant–Gasthuisstraat" legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de milieucategorisering die door de VNG is opgesteld. Per milieufactor (geur, stof, geluid en/of gevaar) wordt voor de verschillende bedrijfsbranches een (indicatieve) afstand genoemd, welke tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing in acht moet worden genomen. De indeling in milieucategorieën is afgeleid van de voor dat bedrijf of meer in het algemeen voor die branche geldende "grootste afstand" tot woonbebouwing.

De onderhavige ontwikkeling zorgt er voor dat de centraal in het plangebied gelegen bedrijfsbestemming komt te vervallen. Hier is volgens het vigerende bestemmingsplan een bedrijf(svoering) behorend tot categorie 4 mogelijk. Tot deze categorie dient bij een rustige woonomgeving in principe een afstand van 200 m aangehouden te worden. In een gemengd gebied geldt een richtafstand van minimaal 100 m. Het verplaatsen van het bedrijf komt dus ten goede aan de woonkwaliteit van de omgeving.

Daarnaast kunnen ook bedrijven die buiten het bestemmingsplan "Heikant–Gasthuisstraat" vallen van invloed zijn op de ontwikkeling. Door

middel van onderzoek is in beeld gebracht of sprake is van belemmeringen. Onderstaand de conclusies.

### **Onderzoek**

Er is onderzoek verricht naar mogelijk belemmerende bedrijfsactiviteiten in en om het plangebied De Els II. Bekeken is of en zo ja in welk effect deze bedrijfsactiviteiten hebben op de ontwikkeling van De Els II (memo d.d. april 2010, waarin alle bedrijven zijn geïnventariseerd). Na een eerste inventarisatie naar bedrijven die, gezien hun afstand tot het plangebied, mogelijk van invloed kunnen zijn, heeft het onderzoek zich toegespitst op die bedrijven die mogelijk van invloed kunnen zijn.

Een deels gewijzigd ontwerp voor het plan De Els II in voornamelijk het zuidwestelijke plandeel heeft ervoor gezorgd dat deze eerste inventarisatie nogmaals moest plaatsvinden.

Bedrijven in de omgeving van het plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse bedrijfslocaties aanwezig waarbij de afstand tussen het betreffende bedrijf en de geplande woningbouw op dit moment niet voldoet aan de richtafstand uit de VNG-publicatie 'Bedrijven & Milieuzonering'. Gelet op de aard van de bedrijfsactiviteiten is het op voorhand niet uitgesloten dat een situatie kan worden gecreëerd waarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening als de woningen wel gebouwd worden. Het uitgangspunt is dat de rechten van de aanwezige bedrijven worden beschermd en dat voor de toekomstige bewoners een goed woon- en leefklimaat wordt gecreëerd.

Het is noodzakelijk om nader onderzoek te verrichten naar de effecten van deze bedrijfsactiviteiten op het plan De Els II. Om die reden is bij deze bedrijfsactiviteiten vooralsnog de richtafstand op grond van de VNG-publicatie als maatgevend aangehouden.

Voor de woonpercelen die zijn gelegen binnen de richtafstanden van deze bedrijfsactiviteiten is in onderhavig bestemmingsplan de vigerende bestemming "agrarisch" (bestemmingsplan "Heikant-Gasthuisstraat", d.d. 1999) opgenomen. Tevens is daar een gebiedsaanduiding (wro-zone – wijzigingsgebied) opgenomen, waarmee onder voorwaarden, via een wijziging van het bestemmingsplan, de beoogde woningbouw planologisch mogelijk is te maken.

Door middel van deze regeling worden de mogelijkheden van de bedrijfsactiviteiten niet belemmerd. Daarentegen kan de ontwikkeling van De Els II verder gaan en kan een geschikte oplossing voor de ontstane situatie worden uitgewerkt.

### **Conclusie**

Vanwege de planologische ruimte van een aantal bedrijfsactiviteiten is voor de gronden binnen de richtafstanden van deze activiteiten een

gebiedsaanduiding opgenomen om, via een wijziging van het bestemmingsplan, de beoogde woningbouw te realiseren.

Uit de inventarisatie en onderzoek van de richtafstanden die gelden voor de overige bedrijfsactiviteiten blijkt dat er vanuit deze activiteiten geen belemmeringen aanwezig zijn voor de beoogde woningbouw c.q. de bedrijfsvoering van die bedrijfsactiviteiten.

## **7.6. Duurzaam Bouwen**

De gemeente Loon op Zand is mede-ondertekenaar van het regionaal Convenant Duurzaam Bouwen en streeft bij de totstandkoming van nieuwe bouwplannen naar toepassing van dit convenant. Niet alleen het gebouw maar ook de open buitenruimte en de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebouw en directe omgeving staan hierbij centraal.

### ***Duurzame stedenbouw***

#### Mobiliteit en locatiekeuze

De locatie ligt op korte afstand van het centrum van Kaatsheuvel. Dit is uit mobiliteitsoogpunt gunstig. De nieuwe wijk zelf krijgt een maximale snelheid van 30 km/uur. Op de Gasthuisstraat en de Europalaan zijn halteplaatsen voor openbaar vervoer.

#### Energie

De gekozen richtingen van de stedenbouwkundige structuur maakt een optimale oriëntatie op de zon c.q. het benutten van passieve zonne-energie goed mogelijk.

#### Water

Het plan gaat uit van een duurzaam watersysteem. In het plangebied wordt uitgegaan van de aanleg van een gescheiden rioolstelsel. Dit betekent dat het huishoudelijke afvalwater gescheiden wordt afgevoerd van het overige water. Via het (gescheiden) leidingstelsel kan het hemelwater afgevoerd worden richting de vergrote retentievoorziening langs de Europalaan. Vanuit hier kan het infiltreren in de bodem.

#### Duurzaam bouwen

Bij de uitwerking van het plan wordt het aspect “duurzaam bouwen”, daar waar redelijkerwijs mogelijk, gestimuleerd. Dit geldt zowel voor de gebouwen als de inrichting van de openbare ruimte. Daarbij dient uiteraard in ieder geval te worden voldaan aan de wettelijke vereisten.

#### ***Woonkeur***

Toepassing van het handboek WoonKeur is onderdeel van vastgesteld gemeentelijk beleid en wordt dan ook bij de woningontwerpen als leidraad toegepast. De woningen en appartementen kennen hierdoor een hoog niveau aan gebruikskwaliteit, inbraakwerendheid en sociale veiligheid, toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid. De eisen uit

het handboek WoonKeur behoeden de individuele consument voor ontwerpfouten en zorgen tevens voor een levensloopbestendige woning. Het handboek WoonKeur is samengesteld op basis van de meest vier bekende door woonconsumenten opgestelde eisenpakketten voor nieuwbouw: het Seniorenlabel, het Politiekeurmerk Veilig Wonen voor Nieuwbouw, de VAC-Kwaliteitswijzer en het Handboek voor Toegankelijkheid.

Doordat bij het ontwerp van de woningen het handboek Woonkeur als uitgangspunt is gehanteerd liggen de kwaliteiten van het ontwerp boven het niveau van het Bouwbesluit 2003.

### ***Politiekeurmerk Veilig Wonen***

De eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen vallen onder de volgende categorieën:

- Stedenbouwkundige randvoorwaarden;
- Openbare ruimte;
- Kavels;
- Gebouw;
- Woning.

Een nadere toetsing aan de in het Politiekeurmerk genoemde basiseisen en aanvullende eisen levert het volgende beeld:

#### Woningdifferentiatie

Het woongebied voldoet aan deze eis. De bebouwing is gevarieerd (menging van prijscategorieën en schakelingen). Het gebied heeft een duidelijke plaatsgebonden karakteristiek en de woningtypen bieden ruimte voor individuele wensen. Dit biedt optimale mogelijkheden voor identificatie met het woongebied.

#### Bouwhoogte en schaal

Het woongebied kent een relatief kleinschalige karakteristiek (bouwhoogte is overwegend twee lagen met een kap), waar men zich goed thuis zal voelen.

#### Aansluiting omliggende bebouwing

Inpassing in c.q. aansluiting op de omgeving is één van de uitgangspunten. Bestaande routes (o.a. richting het centrum) vormen de basis voor de verkaveling.

#### Wijkontsluiting

De wijkontsluiting kent een helder ontsluitingspatroon van een hoofdontsluiting in noord-zuid richting en een (hoofd)ontsluiting in oost-west richting. De woonstraten takken aan op deze ontsluitingswegen.

#### Routes langzaamverkeer

De routes naar het centrum vallen samen met de woonstraten, zodat sociale veiligheid is gegarandeerd. Indien fietspaden vrijliggend zijn gelegen is nog steeds voldoende zicht mogelijk vanuit omliggende woningen. Indien een overkluizing van de fietsroute wordt gerealiseerd, zal deze een minimale vrije hoogte van twee bouwlagen krijgen. Daarnaast kunnen gevelopeningen zorgdragen voor voldoende toezicht.

#### Verkaveling en achterpaden

Achterpaden ter ontsluiting van de rijenwoningen zijn zonder knikken in het plan opgenomen, zodat vanuit het begin van het pad de gehele ruimte is te overzien. Daar waar achterpaden doorlopen, is het mogelijk om deze met poorten af te sluiten, waardoor voldaan kan worden aan de gestelde criteria.

#### Recreatie en groen

Binnen de wijk wordt een centrale groenvoorziening gerealiseerd. Deze wordt omkaderd door woningen, met de voorzijde gericht op dit park. Ditzelfde geldt voor de kleinere verblijfsruimte aan de westzijde.

#### Openbare ruimte

De verlichting zal worden afgestemd op de in het politiekeurmerk gestelde eis.

#### Parkeren in de open lucht

Parkeren vindt plaats in de straat, zodat goed zicht op de geparkeerde auto's is verzekerd. Daarnaast vindt parkeren plaats op eigen terrein. Daar waar parkeren aan de achterzijde plaatsvindt, is nog steeds goed zicht mogelijk op de parkeervoorziening. Tevens is sprake van een (afsluitbare) parkeervoorziening onder het appartementencomplex.

#### Straatmeubilair

Moet nog worden uitgewerkt.

#### Voorzieningen voor jongeren

Het centrale groene park zal als voorziening voor de wijk en de omgeving fungeren. Daarbij wordt ingespeeld op de aanwezige doelgroepen. Ook voor jongeren zal dit park dus een goede functie vervullen.

#### Muren, vlakken, wanden; anti graffiti

Blinde wanden, grenzend aan het openbaar gebied komen niet voor.

#### Kavels

Er is een duidelijke scheiding tussen privé-zijde en openbare zijde van de woningen. Bij de rijenwoningen en tweekappers grenzen de achtertuinen aan semi-openbare ruimte; de achterpaden. De mogelijkheid bestaat

echter om deze af te sluiten en zo alleen toegankelijk te maken voor de bewoners.

#### Voor- en zijtuinen

Duidelijke zone tussen woning en straat aanwezig.

#### Erfafscheidingen

Gekozen is om hagen en tuinmuren toe te passen als erfafscheidingen. In voortuinen blijven deze laag. Bij zijtuinen zullen ze hoger uitgroeien.

De overige eisen hebben betrekking op de gebouwen zelf en vallen buiten het kader van het bestemmingsplan. Samengevat kan worden gesteld, dat het plan in stedenbouwkundig opzicht in hoge mate voldoet aan zowel de basiseisen als de aanvullende eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

### **7.7. Natuurwaarden**

#### ***Gebiedsbescherming***

##### *Vogel- en Habitatrichtlijn*

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, 'Natura 2000'. Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

Voor de aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de (nationale) Ecologische Hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden zal er getoetst moeten worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden. Indien een initiatief significante gevolgen heeft op de te beschermen natuurwaarden binnen de beschermde gebieden kan het initiatief alleen worden toegestaan als er een dwingende reden van groot openbaar belang is, EN er geen alternatieven voor het project zijn EN er compenserende maatregelen worden gerealiseerd.

##### *(Gewijzigde) Natuurbeschermingswet 1998*

Op 1 oktober 2005 is de (gewijzigde) Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. In deze wet is het gebiedsbeschermende deel van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn opgenomen. Het soortbeschermende deel is al in 2002 vastgelegd in de Flora- en Faunawet.



De natuurbeschermingswet regelt de aanwijzing en bescherming van deze natuurgebieden.

In de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 is onder meer bepaald dat Natura 2000-gebieden dienen te worden aangewezen, de soorten en habitattypen duurzaam beschermd dienen te worden op basis van instandhoudingsdoelstellingen en dat er voor elk gebied een beheersplan wordt opgesteld, waarin wordt duidelijk gemaakt welke activiteiten wel en welke niet mogelijk zijn in en om de aangewezen gebieden.

Gevolg van de nieuwe natuurbeschermingswet is dat een besluit tot vaststellen van een gemeentelijk plan, dat de kwaliteit van natuurlijke habitats en de habitats van soorten kan verslechteren of een verstorend effect kan hebben in of nabij een Natura 2000 gebied, de goedkeuring behoeft van gedeputeerde staten (artikel 19f lid 1). Dit betreft het zogenaamde preventief bestuurlijk toezicht. Voor enkele activiteiten van Rijksbelang is de minister van LNV vergunningverlener.

Dit betekent voor bestemmingsplannen in of in de omgeving van Natura2000-Vogelrichtlijn-gebieden dat de significante effecten niet in de eerste plaats in het bestemmingsplan dienen te worden afgewogen, maar in het kader van een natuurbeschermingswetvergunning.

Aangezien de Natura2000-Habitatrichtlijngebieden momenteel nog niet officieel zijn aangewezen door LNV blijft voor deze gebieden het bestemmingsplan de drager van de afweging aangaande de aanvaardbaarheid van significante effecten. Zolang gebieden niet formeel zijn aangewezen, maar wel in Brussel aangemeld geldt namelijk reeds de 'directe werking van de richtlijnen' en zijn de gebieden al wel beschermd.



*Speciale beschermingszones in het kader van Vogel- en Habitatrichtlijn*



*(Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur*

#### *Ecologische hoofdstructuur*

In Nederland maken de Habitatrichtlijn- geheel en de Vogelrichtlijngebieden gedeeltelijk onderdeel uit van de EHS. Doel van de EHS is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden door middel van natuurbehoud en natuurontwikkeling, waar de natuur (plant en dier) voorrang heeft.

Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Het streven is om in Nederland in 2020 meer dan 750.000 hectare aan EHS-gebieden te hebben. Het grootste deel daarvan zijn bestaande bossen en natuurgebieden.

De gemeenten wordt verzocht om de gebieden in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Schadelijke ingrepen en ontwikkelingen in deze gebieden zijn in beginsel niet toegestaan.

Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt de “nee, tenzij”-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

#### *Plangebied*

De hiernaast weergegeven afbeeldingen geven de ligging van de beschermde gebieden weer ten opzichte van het (rood omcirkelde) plangebied.

De omgeving van de plandelen liggen niet in de directe nabijheid van een Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Ook maken zij geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Zuidoostelijk ligt het Nationaal Park Loonse en Drunense Duinen, een Habitatrichtlijngebied en onderdeel van de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur. Dit gebied ligt ten oosten van de A261, op meer dan een kilometer afstand. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er door de geplande activiteiten sprake zou kunnen zijn van enige negatieve invloed op dit gebied. De ligging van het plangebied, de relatief grote afstand en de aard van de toekomstige verandering en activiteiten op het plangebied liggen ten grondslag aan deze uitspraak. Een verdere toetsing in het kader van de Natuurbeschermingwet wordt niet noodzakelijk geacht.

#### **Flora- en faunawet**

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moeten tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Flora- en Faunawet.

De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het “nee, tenzij”- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten. Om deze kwetsbare soorten te beschermen, bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van beschermde dieren. Zo zijn bijvoorbeeld alle broedende inheemse vogels en hun nesten in Nederland wettelijk beschermd, waarbij geldt dat werkzaamheden waarbij sprake kan zijn van verontrusting, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli en 15 augustus voor moeras- en andere watervogels) moeten plaatsvinden. Het kappen van bomen en beplanting valt hier ook onder.

Van de in de wet genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk. Zo kan de minister van LNV op basis van artikel 75 ontheffing verlenen ten behoeve van een dwingende reden van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige instandhouding van de soort.

In 2005 zijn nieuwe maatregelen van kracht geworden. Voor algemeen in Nederland voorkomende soorten, waarvan het voortbestaan van de soort, in geval van schade niet in gevaar komt (o.a. konijn, veldmuis, bruine kikker en wijngaardslak), is op voorhand een vrijstelling afgegeven, indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

#### *Plandeel "De Els II"*

##### 1. Natuurtoets bedrijventerrein Pepping Bouw bv deel 1", BFO Flora & Fauna Onderzoek 00/103, november 2006

Aan de hand van inventarisatie en bronnenonderzoek is onderzocht welke natuurwaarden dit terrein herbergt, en vervolgens in hoeverre deze natuurwaarden vanwege de vigerende natuurwetgeving gevolgen kunnen hebben voor de voorgenomen inrichtingsplannen. Het toetsingkader voor de natuurtoets is (uitsluitend) de Flora- en faunawet.

Op het terrein bevindt zich naar verwachting geen beschermde flora met een hoge beschermingsstatus. Op het terrein bevinden zich wel beschermde faunasoorten. Voor de meeste van deze soorten geldt dat ze binnen de Flora- en faunawet vallen onder het lichtste beschermingsregime. Dit wil zeggen dat bij ingrepen voor ruimtelijke ontwikkelingen vrijstelling wordt verleend. Voor de meeste vogelsoorten, die vallen onder het middelste beschermingsregime, is het werken buiten de broedtijd (globaal tussen half maart en half juli) afdoende om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen. Recente jurisprudentie betreffende kap van singels is echter afwijkend van "oude" gangbare benadering. De juridische ontwikkeling op dit gebied zal worden gevolgd. Het kan zodoende noodzakelijk blijken zijn toch een ontheffing Flora- en faunawet aan te vragen. Deze zal voor dit aspect zondermeer worden verleend.

Alvorens over te gaan tot daadwerkelijk ingrepen op het terrein dient nog enige aanvullende informatie te worden verkregen van soortgroepen. Het wordt noodzakelijk geacht aanvullende onderzoek te doen naar het voorkomen van vleermuizen in de te slopen gebouwen. Deze soortgroep valt onder het zwaarste beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Tevens dient middels een flora-inventarisatie meer zekerheid te worden verkregen over het daadwerkelijk ontbreken van beschermde planten. Indien bij deze aanvullende inventarisaties alsnog beschermde soorten gevonden worden, dan is de verwachting dat ontheffing tezamen met het nemen van mitigerende en eventueel op het terrein te realiseren compenserende maatregelen afdoende zijn om overtreding van de Flora-

en faunawet te voorkomen, zonder dat deze de voorgenomen bouwplannen beperken.

## 2. Natuurtoets bedrijventerrein Pepping Bouw bv deel 2", BFO Flora & Fauna Onderzoek 00/122, november 2006

Het tweede deel van het onderzoek omvat de resultaten van het noodzakelijk geachte aanvullende veldonderzoek. Onderzocht werd het gebruik van het plangebied door vleermuizen. Onderzoek werd uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van kraam- en of paarlocaties en het gebruik van een aanwezige singel als migratieroute. Tevens werd een aanvullende inventarisatie uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde flora.

Er werden drie vleermuissoorten aangetroffen in het plangebied. De soorten gebruiken het plangebied als foerageergebied. Er werden geen vaste verblijfplaatsen aangetroffen van vleermuizen. Een op het terrein aanwezige singel werd door vleermuizen niet gebruikt als vaste migratieroute. Op het terrein werden geen plantensoorten aangetroffen die een speciale bescherming kennen in de Flora- en faunawet. Het wordt gelet op de onderzoekresultaten niet noodzakelijk geacht een ontheffing voor de Flora- en faunawet aan te vragen.

De locatie vormt het broedterritorium van enkele vogelsoorten. Storing van broedende vogels wordt aangemerkt als overtreding van de Flora- en faunawet. Werkzaamheden die broedende vogels kunnen storen dienen te worden vermeden. Zo dient kap van aanwezige bomen en het verwijderen van struiken buiten de broedtijd plaats te vinden. Tijdens de werkzaamheden dient de algemene zorgplicht (Flora- en faunawet) in acht te worden genomen. Dit houdt in dat er redelijkerwijs maatregelen worden genomen om te voorkomen dat ook aan soorten, waarvoor in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd, onnodig schade wordt toegebracht. Ten aanzien van de egel worden in de rapportage enkele aanwijzingen gegeven om schade te voorkomen.

Geconcludeerd wordt dat de natuurwetgeving geen belemmering geeft voor de beoogde ontwikkeling.

Voor een aantal gronden binnen dit plandeel heeft nog geen onderzoek plaatsgevonden. De resultaten hiervan zullen te zijner tijd worden opgenomen in de toelichting.

## 3. Aanvullende natuurtoets "Nieuwbouwproject Els II te Kaatsheuvel", AFO, maart 2009-04-03

Een drietal percelen binnen het plangebied waren geen onderdeel van de bovengenoemde onderzoeken. Vandaar dat hiervoor aanvullend onderzoek heeft plaatsgevonden. De percelen bestaan uit begraasd

grasland met aanliggend een meidoornhaag en (braakliggend) terrein met enkele bomen en struiken.

Op de percelen zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen, deze worden hier ook niet verwacht. In en nabij het plangebied komt naar constatering en verwachting beschermde fauna voor, dit betreft de strikt beschermde soortgroepen vogels en vleermuizen.

Er bestaat een reële kans dat in en nabij het plangebied in de broedtijd (globaal half maart – half juli) nestelende vogels aanwezig zijn.

Activiteiten die broedende vogels verstoren mogen niet plaatsvinden.

Mogelijk verstorende activiteiten voor broedende vogels moeten buiten de broedtijd plaatsvinden, tenzij door een deskundige is vastgesteld dat er geen nesten aanwezig zijn.

Voor vleermuizen vormt de locatie foerageergebied. Vaste verblijfsplaatsen zijn niet waargenomen. Er is geen effect op de lokale populatie te verwachten door de herinrichting van de percelen.

Er bestaat vanuit de Natuurwetgeving geen belemmering voor de procedure in het kader van het bestemmingsplan. Het bouwrijp maken dient goed ingeplant te worden om verstoring van vogelnesten te voorkomen.

#### *Onderzoek Europalaan*

Ook ten behoeve van de aanleg c.q. uitbreiding van de retentievijver langs de Europalaan heeft onderzoek plaatsgevonden (AFO Advisering & Flora- en faunaonderzoek, Natuurtoets: "Uitbreiding retentievijver Kaatsheuvel" Gemeente Loon op Zand, Rapport 01/179 AFO, november 2008).

De conclusies van het onderzoek zijn als volgt:

- Er werden geen beschermde plantensoorten aangetroffen dan wel verwacht;
- In het plangebied komt naar constatering en verwachting beschermde fauna voor, dit betreft de strikt beschermde soortgroepen: vogels en vleermuizen;
- Voor vleermuizen vormt de locatie uitsluitend foerageergebied. Bij het ten uitvoer brengen van de plannen worden voor deze soortgroep positieve effecten verwacht (toename fourageergebied) vanwege de waarschijnlijke toename van insecten;
- Er bestaat een reële kans dat in het plangebied in de broedtijd (globaal: half maart – half juli) nestelende vogels aanwezig zijn. Activiteiten die broedende vogels verstoren mogen niet plaatsvinden. Versturende activiteiten mogen daardoor niet in de broedtijd plaatsvinden, tenzij door een deskundige is vastgesteld dat geen nesten aanwezig zijn. De activiteiten dienen goed te worden ingepland om projectvertraging te voorkomen;

- Een ontheffing Flora- en faunawet wordt niet noodzakelijk geacht;
- Er bestaat vanuit de Natuurwetgeving geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan in het kader van de Wro. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet vereist.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van het gevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat de natuurwetgeving geen belemmering geeft voor de beoogde ontwikkeling.

### **7.8. Archeologie**

In 1992 is op Malta een Europees Verdrag gesloten over het cultureel erfgoed in de bodem, het Verdrag van Valletta (kortweg: Malta). Doel van Malta is om bij ruimtelijke plannen meer en beter rekening te houden met de archeologische waarden die zich in de bodem bevinden en deze, waar mogelijk, beter te beschermen. Het Verdrag van Valletta is in 1998 geratificeerd en inmiddels als wijziging van de Monumentenwet (1988) geïmplementeerd via de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die per 1 september 2007 van kracht is geworden. Dit betekent dat er niet meer in de "geest" van de wet moet worden gewerkt maar dat bij elke schop die de grond in gaat, gekeken moet worden of er sprake is van archeologische waarden en/of verwachtingen. Bij van rijkswege beschermde archeologische terreinen is een vergunning nodig van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

#### **Onderzoek plandeel "De Els II"**

##### *Inventariserend veldonderzoek terrein Pepping*

Archeologisch onderzoeksbureau Becker & Van de Graaf heeft in november 2005 voor een deel van het plangebied een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) verkennende fase uitgevoerd ('Inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, Gasthuisstraat in Kaatsheuvel, gemeente loon op Zand', Becker & Van de Graaf, CIS-code: 14530, november 2005). De onderzochte percelen staan bekend onder de kadastrale nummers Loon op Zand L 1538, 3387, 2752, 3515, 1562 en 2275. De oppervlakte van het onderzochte terrein is circa 48.000 m<sup>2</sup>.

Dit IVO is bedoeld om inzicht te krijgen in de landschappelijke ligging van eventuele archeologische resten. Centraal staat hierbij de geologische, geomorfologische en bodemkundige opbouw ter plaatse, voor zover archeologisch relevant. Het IVO heeft ook tot doel om inzicht te krijgen in de aard, omvang, ouderdom, gaafheid en conservering van de archeologische resten ter plaatse. Het IVO bestond uit een beperkt bureauonderzoek gevolgd door een inventariserend veldonderzoek (25 boringen).

Het zuiden van het plangebied en omgeving staan op de Indicatieve kaart van Archeologische Waarden ingekleurd als een gebied met hoge

archeologische verwachting. De rest van het plangebied valt binnen de bebouwing en heeft daardoor geen waardering gekregen. De hoge verwachting van het zuidelijk deel is gebaseerd op de aanwezigheid van een esdek. Een esdek ontstaat door de langdurige bemesting van de akkers en voorkomt door de grote dikte de verdere versterking van de ondergrond. Als in de ondergrond nog archeologische vindplaatsen aanwezig zijn dan zullen deze door normaal ploegen niet meer verstoord worden.

In de directe omgeving zijn nog geen andere archeologische onderzoeken bekend. Wel wordt in Archis-waarnemingsnummer 46758 melding gemaakt van de vondst van een vuurstenen kling uit de periode Paleolithicum – IJzertijd 1 km ten zuidwesten van het onderzoeksgebied. Bij de lokale heemkundekring zijn geen bijzonderheden of vondsten uit de omgeving van het plangebied bekend.

Op grond van de fysisch geografische, historische en archeologische gegevens mag worden verwacht dat, indien de bodem niet volledig is verstoord door de aanwezigheid van het milieudepot in het verleden, archeologische resten kunnen voorkomen van het Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd.



Onderzoeksgebied en indeling verstoord-onverstoord volgens verkennend onderzoek van Becker & Van de Graaf, november 2005

Het plangebied ligt in een dekzandruggengebied met van oorsprong voornamelijk veldpodzolbodems. Dit gebied is sinds de Middeleeuwen in gebruik als bouwland en door bemesting is er een dik esdek ontstaan. De huidige bodem is daarom een hoge zwarte enkeerdgrond. Er zijn geen archeologische vondsten aangetroffen, maar de aanwezigheid van een esdek met een ongestoorde bodem eronder maakt het mogelijk dat er nog archeologische vindplaatsen aanwezig zijn.

Een groot deel (25.000 m<sup>2</sup>) van het plangebied is verstoord tot op een diepte van 120-200 cm -mv. Er zijn twee gebieden over waarin de oorspronkelijke bodem niet verstoord is, het grootste deel van de zuidelijke helft van het plangebied en een klein deel tussen de bebouwing in het noordelijke deel. Het niet verstoorde deel heeft een totale oppervlakte van ongeveer 20.000 m<sup>2</sup>. Hier reikt de verstoring niet dieper dan het esdek (ongeveer 100 cm -mv).

De verwachting was dat er mogelijk een esdek met daaronder een intacte bodem aanwezig zou kunnen zijn. Er werden echter ook grote verstoringen verwacht door het gebruik van het terrein als milieudepot en bedrijventerrein. Beide zijn in het plangebied aangetroffen. Op grond van de aanwezigheid van een intacte podzolbodem bedekt met de restanten van een esdek wordt verder archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht.

#### *Inventariserend veldonderzoek westelijk deel*

Ook voor het westelijk deel van het plangebied is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd ('Archeologisch Rapport 2006/40 Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek voor het plangebied aan de Marktstraat te Kaatsheuvel', Advies- en Ingenieursbureau Oranjewoud, 23 mei 2006). Het archeologisch vooronderzoek bestond uit een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen en uit een hieraan voorafgegaan archeologisch bureauonderzoek.

Het deel van het plangebied aan de Marktstraat is op dit moment in gebruik als grasland (ponyweide). Uit het archeologisch bureauonderzoek is gebleken dat er in de omgeving van het plangebied vooral bewoningssporen uit de late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd aanwezig zijn. Nederzettingssporen uit de IJzertijd tot en met de Late Middeleeuwen zijn wat verder naar het zuiden aanwezig, in de omgeving van de oude kern Venloon.

Het plangebied ligt in een Laatmiddeleeuwse veenontginning die vanuit Loon op Zand werd ontgonnen. In de periode voorafgaand aan de Late Middeleeuwen zal het plangebied te nat zijn geweest voor menselijke bewoning. Meer naar het noorden ligt de turfvaart die de turfstekers in staat stelden de gedolven turf over het water naar de havens van Waalwijk en Geertruidenberg te verplaatsen. Nadat alle turf gewonnen



was werd het plangebied in gebruik genomen als landbouwgrond. Op basis van het historische kaartmateriaal kan verondersteld worden dat dit grondgebruik tot in de twintigste eeuw niet veranderd is.

Het plangebied is op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden niet gewaardeerd omdat het onderdeel is van de bebouwde kom van Kaatsheuvel. Ook op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het plangebied niet gewaardeerd vanwege de ligging in de bebouwde kom van Kaatsheuvel.

Op basis van de gegevens in het bureauonderzoek, aangevuld met de gegevens van het onderzoek uitgevoerd door de firma Beckers & Van de Graaf kan worden verondersteld dat ter plaatse van het plangebied een verwachting geldt op het aantreffen van sporen vanaf de Late Middeleeuwen.

Tijdens het inventariserende veldonderzoek zijn in totaal tien boringen uitgevoerd. In vier van deze boringen is een intact bodemprofiel aangetroffen, in de overige zes boringen was de B-horizont geroerd. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Voor het plangebied grenzend aan de Marktstraat wordt geadviseerd dat er geen vervolgonderzoek noodzakelijk is. Wel bestaat er altijd de mogelijkheid dat er tijdens de graafwerkzaamheden toch losse archeologische resten worden aangetroffen. Indien sporen en vondsten worden aangetroffen bestaat er een wettelijke verplichting tot het zo snel mogelijk melden hiervan (binnen drie dagen) aan de burgemeester van de betreffende gemeente (Monumentenwet 1988, artikel 47).

#### *Selectiebesluit gemeente Loon op Zand*

Op basis van de onderzoeksresultaten heeft de gemeente een selectiebesluit genomen (13 oktober 2008). Hoewel er geen concrete aanwijzingen zijn gevonden voor een archeologische vindplaats is er gezien de landschappelijke en bodemkundige situatie een kans dat zich in de ondergrond archeologische resten bevinden. Hoe groot deze kans is, is door gebrek aan onderzoek in de omgeving onbekend. Om die reden is het wenselijk toch archeologisch onderzoek te laten plaatsvinden. Dit zal gefaseerd gebeuren.

Voor wat die delen van het terrein betreft waar geen bodemversturende activiteiten plaats vinden of waar de ondergrond reeds verstoord is, is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Voor wat betreft het appartementencomplex kan worden gesteld dat deze op de grens ligt van het verstoorde gebied. Aangezien de realisatie van dit project als eerste zal plaats vinden dient het uitgraven van de bouwput archeologisch begeleid te worden waarbij vooral in het zuidelijk deel van het terrein gelet moet worden op de aanwezigheid van archeologische sporen. Indien relevant kan ervoor gekozen worden het zuidelijk profiel van de

bouwput te documenteren. Deze werkzaamheden dienen plaats te vinden door een erkend archeologisch bureau. De resultaten van deze begeleiding zijn van invloed op de eventuele stappen die elders op het terrein gezet moeten worden:

1. Als bij deze werkzaamheden blijkt dat delen van de ondergrond onverstoord zijn en geen archeologische resten bevatten is verder onderzoek binnen het plangebied niet nodig;
2. Indien blijkt dat zich op het terrein archeologische resten bevinden zal bij de verder ontwikkelingen binnen het plangebied waarderend onderzoek door middel van proefsleuven noodzakelijk zijn;
3. Indien blijkt dat in de bouwput van het appartementencomplex de bodem geheel is verstoord zullen de werkzaamheden elders op het terrein waar de bodem geroerd zal worden maar volgens het inventariserend veldonderzoek nog een intact bodemprofiel aanwezig is archeologisch begeleid dienen te worden.

#### *Proefsleuvenonderzoek*

Mede naar aanleiding van het bovenstaande selectiebesluit is op 21 en 22 april 2009 een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (Archeologische Rapporten Oranjewoud 2009/69 – Inventariserend veldonderzoek met proefsleuven (IVO-P) “De Els 2” te Kaatsheuvel, gemeente Loon op Zand, Ingenieursbureau Oranjewoud, nr. 197957 revisie 00, 2 juli 2009). Het proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd aan de hand van een Programma van Eisen (PvE), dat in maart 2009 is goedgekeurd door de gemeente Loon op Zand. Overeenkomstig het PvE is het onderzoek uitgevoerd door de aanleg van twee proefsleuven ter plaatse van de (toekomstige) funderingssleuven van het appartementencomplex. Daarnaast zijn er over de rest van het terrein verspreid twee aanvullende proefsleuven, een kijkgat en enkele boringen uitgevoerd. Het ging daarbij om terreindelen die in de archeologische vooronderzoeken nog niet waren onderzocht.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek is één grondspoor aangetroffen dat bij couperen slechts enkele centimeters diep bleek te zijn. Overig aangetroffen sporen zijn greppels of sloten die (sub)recent zijn opgevuld / dichtgegooid. In het plangebied is geen sprake van een behoudenswaardige archeologische vindplaats. Voor de bredere omgeving ervan geldt dat gebieden waar sprake is van verhoudingsgewijs lage ligging en veenvorming door vernatting eveneens een lage tot zeer lage verwachting kan worden uitgesproken voor het aantreffen van archeologische vindplaatsen.

Op basis van de onderzoeksresultaten heeft geen waarderingstabel te worden opgesteld, vanwege het ontbreken van een archeologische vindplaats. Het advies dat naar aanleiding van het proefsleuvenonderzoek gegeven kan worden is dat het plangebied een lage trefkans voor archeologie toebedeeld kan worden. dit als gevolg van

de aard van het terrein, zijnde een dekzandvlakte te midden van hoger gelegen gronden die gedurende de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd verveend is geworden.

In aansluiting op het door het bevoegd gezag genomen selectiebesluit uit 2008 adviseert Oranjewoud het plangebied vrij te geven, zonder nader archeologisch onderzoek uit te voeren. Dit vanwege het feit dat ter plaatse van het appartementencomplex sprake is van een onverstoorde ondergrond, maar ter plaatse geen archeologische sporen zijn aangetroffen. Ook voor de delen die recent aan het plangebied zijn toegevoegd geldt hetzelfde selectieadvies. Er zijn geen archeologische sporen aangetroffen en het beeld van de bodemopbouw is overal vergelijkbaar.

### **Onderzoek plandeel Europalaan**

Voor het plandeel Europalaan is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd ('Bureauonderzoek i.v.m. uitbreiding retentie bassin aan de Europalaan te Kaatsheuvel', nr. 189663, Oranjewoud bv, 14 oktober 2009). Uit het bureauonderzoek is gebleken dat er in de omgeving van het plandeel bewoningssporen aanwezig zijn vanaf (mogelijk) het Paleolithicum tot en met de late middeleeuwen. Deze sporen liggen allen op de hogere delen in het landschap. Het plangebied maakt deel uit van een lager gelegen zone van het landschap.

Er is derhalve sprake van een lage archeologische verwachting, omdat er geen sprake lijkt te zijn van een dekzandrug en/of -kop en het gebied gezien de bodemgesteldheid te nat voor bewoning zal zijn geweest. Uit de beschikbare historische gegevens kan worden afgeleid dat het plangebied geen deel uit heeft gemaakt van een historische kern en ook niet langs een doorgaande route of bewoningslint heeft gelegen. De kans op een aanwezigheid van een intacte archeologische vindplaats daterend uit de late middeleeuwen en/of nieuwe tijd moet daarom als laag worden ingeschat.

Geadviseerd wordt dan ook geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren in het kader van de voorgenomen ingreep.

### **Conclusie**

Naar aanleiding van de gevoerde onderzoeken wordt geconcludeerd dat archeologie geen belemmering geeft voor de beoogde ontwikkeling.

## **7.9. Waterhuishouding**

De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit Besluit staat in artikel 3.1.1 dat gemeenten verplicht zijn overleg te voeren met het waterschap. In de toelichting op bestemmingsplannen of in de ruimtelijke onderbouwing van projectbesluiten worden door de gemeenten de gepleegde afwegingen in

het kader van de watertoets vastgelegd in de waterparagraaf van ruimtelijke plannen.

### **Watertoets**

Pepping Bouw bv gaat samen met de gemeente Loon op Zand de Locatie "De Els II" ontwikkelen. De totale oppervlakte van deze locatie bedraagt circa 6,3 ha. In het vigerende bestemmingsplan is de voorgenomen ontwikkeling niet toegestaan. Om deze strijdigheid weg te nemen, wordt voor het totale plan een wijziging van het bestemmingsplan voorbereid. In het kader van de bestemmingsplanprocedure dient het watertoetsproces doorlopen te worden. De waterparagraaf is in samenwerking met de gemeente Loon op Zand en waterschap Brabantse Delta opgesteld door Oranjewoud bv (Waterparagraaf Els II Kaatsheuvel, projectnummer 167541 revisie 0, februari 2009).

Op 14 januari 2008 heeft overleg plaatsgevonden tussen waterschap Brabantse Delta, gemeente Loon op Zand en Oranjewoud. In dit overleg zijn de hoofduitgangspunten voor de toekomstige waterhuishouding besproken en afgestemd. Vervolgens is de concepttekst voorgelegd aan het waterschap en gemeente. De door deze twee instanties gemaakte tekstuele opmerkingen zijn verwerkt in de waterparagraaf.

Het waterschap heeft d.d. 18 januari 2008 per mail en 10 februari 2009 aangegeven dat op het moment dat het bestemmingsplan in procedure gaat het waterschap officieel zal reageren op de waterparagraaf. Het waterschap wil dan tevens inzicht hebben in het totale bestemmingsplan (inclusief regels).

Ter plaatse van het plangebied heeft geohydrologisch onderzoek plaatsgevonden om inzicht te verkrijgen in de huidige waterhuishoudkundige situatie. Vervolgens is op basis van het huidige stedenbouwkundig plan de retentiehoeveelheid bepaald (Waterhuishoudingsplan en Geohydrologisch onderzoek Els II, Kaatsheuvel, nr. 167541, revisie 03, 16 april 2009).

### **Beleid**

Acht bestaande wetten (o.a. Wet op de Waterhuishouding en Grondwaterwet) voor het waterbeheer in Nederland worden vervangen door één Waterwet. De Waterwet, die 22 december 2009 in werking is getreden, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. De wet is gericht op het bereiken van doelstellingen van watersystemen (stroomgebieden), met een heldere verdeling van verantwoordelijkheden en taken tussen de verschillende betrokken overheden. Tevens is de wet gericht op een adequaat instrumentarium voor de uitvoering van het waterbeleid. Dit betreft dan met name een vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. In het kader van de

Waterwet zullen zowel de overstortvergunningen als de aansluitvergunningen verdwijnen.

Door de Waterwet zullen waterschappen, gemeenten en provincies beter in staat zijn wateroverlast, waterschaarste en watervervuiling tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Op basis van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het water.

#### Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan is gelijktijdig met de Waterwet op 22 december 2009 in werking getreden en is een structuurvisie als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Conform dit plan wordt stedelijk gebied leefbaarder. Opgaven voor wonen, werken, mobiliteit, recreëren, landschap en natuur, water en milieu worden in samenhang aangepakt. Bij de ontwikkeling van locaties in de stad wordt ernaar gestreefd dat de hoeveelheid groen en water per saldo toeneemt. Dit moet stedelijk gebied aantrekkelijk en leefbaar maken en houden.

Bij de aanpak van de stedelijke wateropgave wordt rekening gehouden met verdergaande verstedelijking en klimaatverandering en zoveel mogelijk aangesloten bij de dynamiek van de stad. De uitvoering van maatregelen wordt gecombineerd met herstructurering van bestaand bebouwd gebied en de realisatie van groen in en om de stad.

#### Provinciaal beleid

Gelijktijdig met het Nationaal Waterplan is op 22 december 2009 ook het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 in werking getreden. De kwantitatieve stedelijke wateropgave heeft betrekking op overlast uit hemelwater, oppervlaktewater en grondwater. Waterschappen zijn conform de Waterwet de beheerder van grond- en oppervlaktewater en de gemeenten hebben via de Wet Gemeentelijke Watertaken, die op 1 januari 2008 in werking is getreden, de zorgplicht om grond- en hemelwaterproblemen in bebouwd gebied te voorkomen of op te lossen. Samen zijn zij daarom de meest aangewezen instanties om de regie te nemen bij de bestrijding van wateroverlast in bebouwd gebied. De aanpak van deze wateropgave kan worden gecombineerd met andere beleidsopgaven zoals stedelijke herstructurering.

De provincie ondersteunt dit proces op verschillende manieren:

- De provincie stelt een beleidskader op voor de gemeentelijke rioleringplannen. In dat kader - en meer in het bijzonder vanuit de aandacht voor grondwater in de Watertoets – vraagt de provincie aandacht voor de verankering van watermaatregelen in verbeelding en regels, voor de kwaliteit van het wateradvies en de

waterparagraaf en voor compensatie indien waterbelangen een plan aantasten;

- het gescheiden afvoeren van afvalwater en neerslag kan wateroverlast voorkomen, verminderen of oplossen.

#### Beleid Waterschap

De betrokken waterbeheerder bij het plangebied is het "Waterschap Brabantse Delta". Het waterschap is beheerder van al het oppervlaktewater in het beheersgebied van het waterschap, met uitzondering van de rijkswateren. Het waterschap heeft het volgende relevante eigen beleid en regelgeving:

- Keur waterkeringen en oppervlaktewater waterschap Brabantse Delta;
- Ontheffingen- en vergunningenbeleid waterschap Brabantse Delta;
- Beleidsregel hydraulische randvoorwaarden;
- Beleidsregel waterlopen op orde;
- Leggers;
- Strategische nota / Waterbeheersplan;
- Kernenbeleid.

#### *Waterbeheerplan 2010 - 2015*

Het nieuwe waterbeheerplan 2010 – 2015 is geldig vanaf 22 december 2009 tot en met 22 december 2015.

Het waterschap wil het beheergebied minder kwetsbaar maken voor wateroverlast, zoals afgesproken in het Nationaal Bestuursakkoord Water. De Provincie stelt regionale uitgangspunten voor de aanpak van wateroverlast vast. Het waterschap pakt op basis daarvan onacceptabele wateroverlast aan.

Het waterschap berekent de wateroverlast met een model en hanteert daarbij landelijke uitgangspunten voor bijvoorbeeld klimaatverandering. De berekeningen blijken niet altijd met de werkelijkheid overeen te komen. In de praktijk ontstaat wateroverlast niet alleen door hevige neerslag, maar ook door lokale omstandigheden, zoals de onderhoudstoestand. Daar houdt het model geen rekening mee. Het kost veel tijd berekeningen in balans te brengen met de werkelijkheid. Daardoor is het niet gelukt de berekeningen voor de stedelijke wateropgave in 2008 gereed te hebben.

De gemeente en het waterschap analyseren het risico op wateroverlast in de stad. De gemeente verbetert de riolering, het waterschap pakt het watersysteem aan.

Wateroverlast is niet overal even hinderlijk. Water in plantsoenen en op parkeerterreinen geeft bijvoorbeeld minder overlast dan water op belangrijke verkeersaders en in woningen. Daarom gelden verschillende

normen voor wateroverlast in de stad. Wateroverlast door het overlopen van sloten mag volgens de normen niet vaker dan eens per honderd jaar voorkomen. Water op straat, doordat de riolering het regenwater niet kan verwerken, mag eens per twee jaar optreden.

Regenwaterstromen afkoppelen van de vuilwaterriolering was tot nu toe een van de doelen van het regionale en rijksbeleid. Inmiddels zijn de inzichten veranderd. Afkoppelen is nog steeds een wens, maar geen doel op zich. Het nieuwe hemelwaterbeleid biedt bijvoorbeeld ook ruimte om alternatieven te kiezen voor een verbreed gemeentelijk rioleringsplan (V-GRP).

Verder is de Keur van het waterschap een belangrijk document waarin het beleid van het waterschap concreet is weergegeven. Hierin is opgenomen voor welke werken en werkzaamheden ontheffing van de Keur is vereist.

#### Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid op het gebied van riolering is verwoord in het Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP) 2004-2008, wat onlangs is verlengd tot en met 2010. Binnenkort wordt gestart met een nieuw verbreed GRP, waarin naast riolering ook de zorgplicht ten aanzien van grondwater en hemelwater wordt opgenomen. In dit verbrede GRP zal ook een waterplan worden opgenomen, waarin een visie wordt opgesteld tot water in alle facetten. Hierbij wordt ook een uitvoeringsprogramma water opgesteld.

#### ***Huidige situatie***

In het verleden (2000) is reeds een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. Gemeente en waterschappen hebben tijdens het overleg van 14 januari 2008 aangegeven dat dit onderzoek geactualiseerd dient te worden. De resultaten van het bodemkundig/hydrologisch onderzoek zijn de basis voor het waterhuishoudingsplan. De conclusies en resultaten van het onderzoek zijn beschreven in het waterhuishoudingsplan.

De hoogteligging van het maaiveld varieert in de huidige situatie globaal van NAP +4,7 m tot NAP + 5,9 m.

Uit de profielbeschrijvingen in het geohydrologisch onderzoek blijkt dat de bodem tot de maximaal verkende diepte van 4,0 m -mv. voornamelijk bestaat uit zand. Ter plaatse van het plangebied wordt in de zuidwesthoek een leemlaag aangetroffen op een diepte vanaf 1,0 m -mv tot 2,5 m -mv. Op wisselende aanvangdiepte dient echter rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van een duidelijke leemlaag (op een diepte van circa 1,0 m -mv in dikte variërend van circa 1,5 tot 3,0 m). Deze leemlaag kan storend/stagnerend werken op de verticale

grondwaterhuishouding. Met dit gegeven dient bij de planuitwerking rekening te worden gehouden.

In het plangebied Els II is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten zuiden van het plan is ten behoeve van berging van hemelwater van de Els I en II reeds een retentievoorziening aangelegd (ten zuiden van de Europalaan). De lediging van deze retentievoorziening vindt met name plaats door infiltratie van hemelwater in de bodem. Wanneer het waterpeil stijgt boven een bepaalde hoogte wordt het water door middel van een gemaal weggepompt. Dit gemaal is in beheer en onderhoud van het waterschap. Het gemaal loost door middel van een persleiding op een bestaande sloot ten westen van de Bernsehoef.

Om op basis van de beschikbare metingen de hoogst voorkomende grondwaterstand in te schatten zijn de volgende gegevens in samenhang bezien:

- peilbuisgegevens uit het Dino -loket van TNO;
- grondwatertrappen van de Grondwaterkaart van Nederland;
- recente peilbuismetingen.

In de langere meetreeks van peilbuis B44H0306 (Dino-loket, TNO), gelegen op circa 100 m ten oosten van het plangebied Els II, worden doorgaans de hoogste grondwaterstanden gemeten eind april. Verwacht wordt dat de grondwaterstand ter plaats van het plangebied Els II enkele decimeters (circa 0,2 m) kan stijgen ten opzichte van de gemeten grondwaterstanden in het voorjaar van 2008. De hoogste grondwaterstand wordt daarmee ingeschat op circa 4,0 m +NAP in het noorden van het plangebied (nabij de Gasthuisstraat) tot circa 4,45 m +NAP in het zuidwestelijke deel (nabij Venakker).

De minimale gemeten grondwaterstanden variëren van circa 3,35 m +NAP in het noorden en circa 3,65 m +NAP. Voor de laagste grondwaterstanden zijn tevens literatuurgegevens bekend. Hieruit blijkt dat de laagste grondwaterstand binnen het plangebied Els op circa 2,75 m -mv (3,0 m +NAP) ligt.

Op basis van de bovenstaande ingeschatte grondwaterstanden, in combinatie met de huidige maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied Els II, kan worden geconcludeerd dat de huidige ontwatering (verschil tussen de maaiveldhoogte in het gebied en de maatgevende hoogste grondwaterstand) minimaal 0,9 m bedraagt.

### ***Weg- en bouwpeilen***

Over het algemeen dient bij ontwikkelingen rekening te worden gehouden te worden met de volgende uitgangspunten voor ontwatering in stedelijk gebied:



<b>Functie</b>	<b>Gewenste ontwatering (m)</b>
Primaire wegen	1,00
Secundaire wegen	0,70
Bouwwerken met kruipruimten	0,70
Bouwwerken zonder kruipruimten	0,30
Bedrijventerreinen	0,70 á 1,00
Tuinen, parken en plantsoenen	0,50

*Uitgangspunten voor ontwatering in stedelijk gebied*

De huidige ontwatering binnen het plangebied bedraagt minimaal 0,9 m. De ontwatering is voldoende voor het realiseren van de nieuwe functies. Aanvullende ontwateringmaatregelen (bv. ophoging of drainage) zijn daarmee niet noodzakelijk.

Op basis van het huidige maaiveldniveau van het plangebied en de minimale ontwatering, kan worden geconcludeerd dat de omliggende bestaande weghoogten maatgevend zijn voor de uiteindelijke wegpeilen in de Els II. Geadviseerd wordt om de toekomstige wegpeilen op een hoogte van 5,40 +NAP te leggen. De ontwatering is hiermee ruimschoots voldoende.

De bouwpeilen op de uitgeefbare terreinen liggen minimaal 0,25 à 0,3 m hoger dan het aangrenzende wegpeil in openbaar gebied. Dit enerzijds om problemen met afstromend hemelwater ter plaatse van de bebouwing te voorkomen. Anderzijds kan ten aanzien van de terreinafwatering op de particuliere percelen altijd voldoende beschikbaar hydraulisch verhang worden ontworpen, zonder dat problemen in de vorm van wateroverlast ontstaan. Hierdoor leiden regenbuien met een frequentie van voorkomen van 1 keer in de 100 jaar (T=100) niet tot overlast.

### ***Toekomstige waterhuishouding "De Els II"***

In Kaatsheuvel is weinig oppervlaktewater aanwezig. Dit hangt nauw samen met de hoogteligging en bodemsamenstelling. Om verschillende redenen is afgezien om in het plangebied water "zichtbaar" te maken:

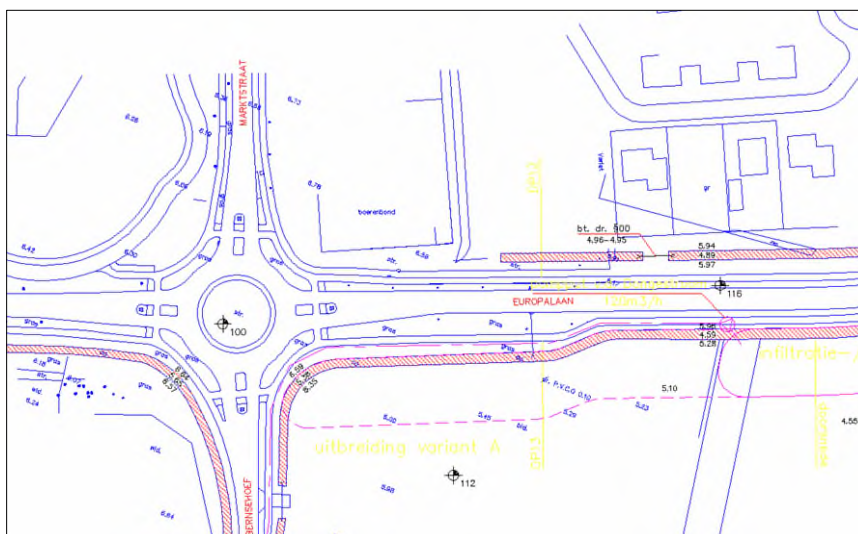
- beheersmatige problemen bij droogvallende watergangen (dichtgroeien met beplanting, vervuiling);
- om watervoerende watergangen te verkrijgen zal dusdanig diep moeten worden gegraven dat hierdoor een groot ruimtebeslag ontstaat.

Bij de verdere uitwerking van het woongebied wordt het hemelwater op vergelijkbare wijze als in de "Els I" afgevoerd. In de aan te leggen wegen zal een gescheiden stelsel worden aangelegd. Hierdoor kan (vuil) huishoudelijk afvalwater gescheiden worden van (schoon)hemelwater afkomstig van de wegen. Ook het (schone) hemelwater afkomstig van de daken zal gescheiden blijven van het huishoudelijke afvalwater. Er zal

zoveel als mogelijk geen gebruik worden gemaakt van uitlopende bouwmaterialen (lood, zink, zacht PVC en dergelijke) in verband met infiltratie van regenwater en afvoer van regenwater naar oppervlaktewater.

Het dwa-rlool van de uitbreiding Els II wordt onder vrij verval op het bestaande gemengde stelsel, ter hoogte van de Marktstraat, aangesloten. Het schone leidingstelsel zal, via het bestaande tracé van de "Els I", het hemelwater afkomstig van de daken en de wegen afvoeren naar de retentievoorziening langs de Europalaan. Om te kunnen voldoen aan de hydraulische eisen (geen water op straat) dient er een extra overstort met retentie (350 m<sup>3</sup>) te worden gerealiseerd in het plangebied Els II. Om te voldoen aan voldoende retentiemogelijkheden zal de bestaande retentievoorziening worden uitgebreid. Vanuit deze voorziening kan het hemelwater infiltreren in de bodem. De uitbreiding van de retentievoorziening vindt plaats aan de zuidzijde van de Europalaan, ten zuiden van de rotonde Europalaan-Marktstraat.

In navolgende afbeelding is de situering van de retentievoorziening weergegeven (aangegeven met de onderbroken lijn).



Situering uitbreiding retentievoorziening Europalaan

### Uitgangspunten

Bij de uitwerking van de waterhuishouding zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- Verhard oppervlak:
  - Els I: 4,45 ha;
  - Els II: 3,78 ha.
- Te bergen hoeveelheid T=10:
  - een bui ter grootte van 44 mm minus de landelijke afvoer (1,67 l/s/ha) dient geborgen te worden. Het waterpeil in de retentievoorziening mag tot 0,3 m -mv stijgen;

- Te bergen hoeveelheid T=100:
  - een bui ter grootte van 66 mm minus de landelijke afvoer (1,67 l/s/ha) dient geborgen te worden. Het waterpeil in de retentievoorziening mag niet boven maaiveld stijgen en er mag geen inundatie bij de woningen optreden;
- In het rwa-riool is 700 m<sup>3</sup> berging aanwezig;
- In Els II wordt een retentie met 350 m<sup>3</sup> berging gerealiseerd;
- Voor het dempen van een watergang in de Europalaan dient 103 m<sup>3</sup> berging te worden gecompenseerd;
- Extra berging te realiseren in de retentievoorziening aan de zuidzijde van het plan (Europalaan);
- Lozing vanuit retentievoorziening op watergang westzijde Bernsehoef;
- Maximale lozing naar watergang waterschap bedraagt 1,67 l/s/ha (netto verhard oppervlak).

#### *Benodigde berging*

Op basis van het huidige stedenbouwkundig plan is de retentiehoeveelheid bepaald. Om te voldoen aan de bergingseis T=100 dient de retentie aan de Europalaan met 1.480 m<sup>3</sup> te worden vergroot.

#### **Wateradvies**

Het Waterschap Brabantse Delta heeft schriftelijk (kenmerk 09U004967, d.d. 13 juli 2009) een positief wateradvies afgegeven.

#### **7.10. Kabels en leidingen**

In het plangebied zijn geen 150/10 kV of 50/10 kV schakelstations dan wel 50 kV transportverbindingen welke in beheer zijn bij Enexis (voorheen Essent Netwerk) aanwezig.

Ook voor het overige is in het plangebied geen sprake van kabels en/of leidingen met planologische relevantie.

#### **7.11. Financieel-economische haalbaarheid**

De gemeente Loon op Zand en Pepping Bouw bv zijn een samenwerkingsovereenkomst aangegaan. De samenwerkingsovereenkomst voorziet erin dat Pepping Bouw bv voor eigen rekening en risico de ontwikkeling en realisatie van het plan voor zijn rekening neemt. Na realisatie neemt de gemeente Loon op Zand de openbare ruimten van Pepping Bouw bv over. Het uitvoeren van relevant gemeentelijk beleid is integraal in de overeenkomst opgenomen inclusief opdrachten ten aanzien van bovenplanse voorzieningen.

De samenwerkingsovereenkomst laat onverlet de publiekrechtelijke taken van de gemeente. Ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie is Pepping Bouw bv een samenwerking aangegaan met Stichting WSG. De samenwerking met Stichting WSG laat onverlet de contractuele

verplichtingen van Pepping Bouw bv jegens de gemeente Loon op Zand in relatie tot de samenwerkingsovereenkomst.

Berekeningen hebben aangetoond dat het project financieel-economisch haalbaar is.

#### **7.12. Conclusie milieu- en uitvoeringsaspecten**

Uit bovenstaande blijkt dat de verschillende aspecten (al dan niet na het nemen van maatregelen) geen belemmering vormen voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

## **8. BESTEMMINGSREGELING**

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding is een recente kadastrale ondergrond met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren en letteraanduidingen weergegeven. Voorts zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Uitgangspunt voor de regels is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Daarnaast is voor de regels ook aansluiting gezocht bij de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, onder meer met betrekking tot de anti-dubbeltelbepaling en het overgangsrecht, en de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

### **8.1. Indeling**

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

*Hoofdstuk 1* bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde aangegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

*Hoofdstuk 2* bevat de bestemmingen “Agrarisch”, “Groen”, “Maatschappelijk”, “Verkeer”, “Water” en “Wonen”. Deze artikelen hebben een vaste opbouw.

*Hoofdstuk 3* bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling, algemene wijzigingsregels en algemene afwijkingsregels.

*Hoofdstuk 4* bevat tenslotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

### **8.2. Bebouwing**

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen (hoofd)gebouwen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor de situering en maatvoering van bouwwerken is het belangrijk dat er regels zijn opgenomen met betrekking tot:

#### *Bouwwijze*

In het bestemmingsplan wordt voorzien in vijf verschillende bouwwijzen, namelijk aaneengebouwde woningen, twee-aaneen (halfvrijstaande woningen), vrijstaande woningen, patiowoningen en gestapelde

woningen (appartementen). Op de verbeelding is aangeduid welke bouwwijze binnen een bouwvlak is toegestaan, indien er meerdere bouwwijzen in een bouwvlak zijn opgenomen betekent dit dat de genoemde bouwwijzen naast elkaar zijn toegestaan.

#### *Goot- en bouwhoogte*

De maximale goot- en bouwhoogte voor de woningen staat aangegeven op de verbeelding door middel van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte". In de regels is daarnaast opgenomen dat de woningen dienen te worden voorzien van een kap met een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 60°. Dit vereiste is overigens niet van toepassing indien op de verbeelding de goot- en bouwhoogte gelijk zijn. De goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt in de regels gereguleerd.

#### *Situering gebouwen*

Voor bouwwerken is met betrekking tot de situering op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt door het gebruik van de aanduidingen "bouwvlak" en "bijgebouwen".

Het bouwvlak is bestemd voor de plaatsing van het hoofdgebouw (de woning(en)). De plaatsing van aan- en uitbouwen en overkappingen is zowel mogelijk binnen het bouwvlak als binnen de aanduiding "bijgebouwen", met dien verstande dat aan- en uitbouwen ook tot in beperkte mate buiten het bouwvlak en de aanduiding "bijgebouwen" zijn toegestaan.

Bijgebouwen zijn enkel toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen". Binnen de aanduiding "bijgebouwen" kan tot maximaal 75 m<sup>2</sup> van het bouwperceel bebouwd worden met bijgebouwen en overkappingen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage binnen een bouwperceel niet meer mag gaan bedragen dan 50%. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in principe zowel binnen als buiten het bouwvlak en de aanduiding "bijgebouwen" toegestaan.

### **8.3. Artikelgewijze bespreking**

#### ***Hoofdstuk 1: Inleidende regels***

##### *Begrippen*

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor enkele begrippen is de standaardformulering uit het SVBP 2008 opgenomen.

##### *Wijze van meten*

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels.

Ook hier is aansluiting gezocht bij de standaard (meet)regels uit het SVBP 2008.

## **Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels**

### *Agrarisch*

De gronden waarop in verband met milieuhinder van nabijgelegen bedrijven niet direct woningen toegestaan kunnen worden zijn, in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan, bestemd als 'Agrarisch'. Op deze gronden is (hobbymatig) agrarisch grondgebruik toegestaan.

Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming van deze gronden worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'.

### *Groen*

Deze bestemming is bestemd voor groen en bijbehorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, voet- en fietspaden etcetera.

Binnen de bestemming mogen uitsluitend gebouwen van openbaar nut (uitsluitend binnen een bouwvlak) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals speeltoestellen, prullenbakken, wegwijzers, banken en dergelijke.

De gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen – uitrit" zijn bestemd voor een uitrit ten behoeve van het naastgelegen appartementencomplex..

### *Maatschappelijk*

Het woon/zorgcomplex aan de zuidoostzijde van het plangebied is bestemd als 'Maatschappelijk'.

Binnen het bouwvlak zijn zorgwoningen in de bouwwijze 'gestapeld' toegestaan met een maximale bouwhoogte van 16,0 m.

### *Verkeer*

De gronden met een verkeersfunctie, zoals wegen en parkeerplaatsen, zijn bestemd als "verkeer". Daarnaast valt ook het zogenaamde "snippergroen" langs de wegen en parkeerplaatsen onder deze bestemming.

Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, zoals wegverlichting.

### *Water*

De in het plangebied gelegen watergangen, alsmede de gebieden bestemd voor waterberging, zijn bestemd als "water".

Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming zijn toegestaan, zoals bruggen.

### *Wonen*

Voor een uitleg van de bestemming “wonen” kan grotendeels verwezen worden naar paragraaf 8.2.

In de bestemming wordt verder nog geregeld dat een aan de woonfunctie ondergeschikt aan huis verbonden beroep is toegestaan, waarbij de bewoner van de woning ook het aan huis verbonden beroep dient uit te oefenen. Het bevoegd gezag kan, onder voorwaarden, een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels verlenen om een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit toe te staan.

### **Hoofdstuk 3: Algemene regels**

#### *Anti-dubbeltelbepaling*

Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen.

#### *Algemene afwijkingsregels*

Het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen.

#### *Algemene wijzigingsregels*

In dit artikel zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor de gronden ter plaatse van de aanduidingen ‘wro-zone – wijzigingsgebied 1 t/m 5’. Voor deze wijzigingsgebieden geldt dat het bouwen van woningen pas mogelijk is als uit milieuoogpunt geen bezwaren meer bestaan voor deze woningbouw, zie ook paragraaf 7.5.

- Binnen wijzigingsgebied 1 kunnen na wijziging van het bestemmingsplan maximaal 18 woningen worden gerealiseerd in de bouwwijze ‘aaneengebouwd.
- Binnen wijzigingsgebied 2 kunnen na wijziging van het bestemmingsplan maximaal 2 woningen worden gerealiseerd in de bouwwijze ‘aaneengebouwd.
- Binnen wijzigingsgebied 3 kunnen na wijziging van het bestemmingsplan maximaal 4 woningen worden gerealiseerd in de bouwwijze ‘twee-aaneen’.
- Binnen wijzigingsgebied 4 kunnen na wijziging van het bestemmingsplan maximaal 3 patiowoningen worden gerealiseerd.
- Binnen wijzigingsgebied 5 kunnen na wijziging van het bestemmingsplan maximaal 6 woningen worden gerealiseerd in de bouwwijze ‘twee-aaneen’.

In de wijzigingsbevoegdheden zijn verder voorwaarden opgenomen met betrekking tot de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de woningen. Een verdere voorwaarde is dat voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid.



#### **Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels**

##### *Overgangsrecht*

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

##### *Slotregel*

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

## **9. MAATSCHAPPELIJK OVERLEG**

### **9.1. Inspraak en vooroverleg**

In de periode van 15 mei tot en met 25 juni 2009 heeft het voorontwerpbestemmingsplan De Els II te Kaatsheuvel ter inzage gelegen. Tevens heeft de gemeente op 2 juni 2009 een inspraakavond georganiseerd. Het verslag van deze avond is als bijlage bij de gemeentelijke reactienota gevoegd. De reacties op deze avond worden als inspraakreactie beschouwd en worden ook als zodanig in deze nota beantwoord.

Binnen de termijn van ter inzage legging is een tweetal inspraakreacties binnengekomen. Tevens heeft vooroverleg plaatsgevonden met diverse instanties. Van de volgende instanties is een reactie binnengekomen:

- Gasunie, Concourslaan 17, Groningen;
- VROM-inspectie, Kennedyplein 7-13, Eindhoven;
- Waterschap Brabantse Delta, Bergschot 69-1, Breda;
- Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1, 's-Hertogenbosch;
- Enexis bv, Schatbeurderlaan 2, Weert.

In de gemeentelijke reactienota zijn de verschillende reacties weergegeven en voorzien van een gemeentelijke antwoord. Deze reactienota is als externe bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.

### **9.2. Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan De Els II met de daarbij behorende stukken heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van donderdag 10 juni tot en met woensdag 21 juli ter inzage gelegen. In deze periode zijn 2 zienswijzen binnengekomen. De beantwoording hiervan alsmede de ambtshalve wijzigingen zijn in de zienswijzennota opgenomen en deze is als externe bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.