



gemeente Loon op Zand

STRUCTUURVISIE “SWEENSSTRAAT-WEST”

Bijlage 1:

BOEKWERK STRUCTUURVISIE

Bijlage 2:

EINDVERSLAG VOOROVERLEG EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN
GEANONIMISEERDE VERSIE

STRUCTUURVISIE SWEENSSTRAAT-WEST



gemeente Loon op Zand



ONTWERP
6 augustus 2012



INLEIDING

Aanleiding

Ten westen van de kern Kaatsheuvel ligt – omsloten door de bebouwingslinten Rechtvaart, Sweensstraat en Erasstraat – een open, voornamelijk agrarisch gebied. De gemeente is van plan dit gebied voor woningbouw te ontwikkelen. Daartoe heeft de gemeenteraad op 5 februari 2004 in de Structuurvisie-plus een 'zoekgebied uitbreiding wonen' opgenomen. Uit provinciale woningbehoefte-cijfers volgt dat een groter uitbreidingsgebied nodig is. Dit is ook vastgelegd in de Verordening Ruimte. De gemeenteraad heeft op 17 december 2009 diverse percelen binnen het plangebied Sweensstraat-West aangewezen als gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is, om het grotere plan Sweensstraat-West te kunnen ontwikkelen.

Probleemstelling

Het voorkeursrecht geldt voor een termijn van drie jaar te rekenen vanaf dagtekening van het besluit. Op 17 december 2012 verloopt het voorkeursrecht.

Doelstelling

Door het besluit tot aanwijzing is de aanbiedingsplicht als bedoeld in artikel 10 lid 1 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing. Die aanbiedingsplicht houdt in dat de eigenaren en/of zakelijk gerechtigden van de in het besluit aangewezen gronden, wanneer zij hun eigendom of hun recht willen verkopen en leveren, dit eerst aan de gemeente Loon op Zand te koop moeten aanbieden voordat verkoop aan anderen mogelijk is.

Gelet op de geplande ontwikkeling van Sweensstraat-West is een actief grondbeleid in de vorm van een voorkeursrecht nog steeds gewenst. Hierdoor behoudt de gemeente het eerste recht om eventueel aangeboden gronden te verwerven.

Om het voorkeursrecht te bestendigen dient een bestemmingsplan vastgesteld te worden. Gelet op de status van de planvorming is dat voor 17 december 2012 niet meer haalbaar. Doelstelling is zodoende om het voorkeursrecht met drie jaar te verlengen door middel van het vaststellen van een structuurvisie.

KADERS

Wettelijke kaders

- *Wet voorkeursrecht gemeenten;*

Indien de structuurvisie uiterlijk 17 december 2012 is vastgesteld en een inzicht geeft op de hoofdlijnen van de beoogde gebiedsontwikkeling, wordt voldaan aan de bepalingen uit de Wet voorkeursrecht.

- *Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening;*

Een structuurvisie is vormvrij. De wet- en regelgeving stelt slechts een aantal eisen ten aanzien van de voorbereidings- en vaststellingsprocedure.

Gelet op het doel van het vaststellen van de structuurvisie - als instrument om het voorkeursrecht te bestendigen - wordt een uitgebreide communicatie niet noodzakelijk geacht.

De concept structuurvisie zal ter advisering worden voorgelegd aan de klankbordgroep Sweensstraat-West en de wettelijke vooroverlegpartners. Na verwerking van de reacties zal een ontwerpstructuurvisie ter inzage worden gelegd waarover zienswijzen kenbaar gemaakt kunnen worden door een ieder.

Na beoordeling en verwerking van de zienswijzen zal de structuurvisie ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad. De vaststelling van de structuurvisie is gepland voor de raadsvergadering van 13 december 2012.

**Beleidskaders (in hoofdlijnen)**

- Vastleggen hoofdstructuren planontwikkeling aan de hand van de concepttekeningen van het Masterplan d.d. 8-12-2011 en de 'Nota van randvoorwaarden en uitgangspunten Sweensstraat-West' van 22-12-2009;
- Uitvoeringsparagraaf met zo veel mogelijk flexibiliteit in programma, fasering en inrichting.

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN EN PROGRAMMA

Het gebied Sweensstraat-West zal ontwikkeld worden tot een woonbuurt. De inhoudelijke basis voor de uitwerking van het plan in deze structuurvisie ligt in de op 22-12-2009 door het college van B&W vastgestelde 'Nota van randvoorwaarden en uitgangspunten Sweensstraat-West'.

- (Cultuur)historie / ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt op de overgang van de hoger gelegen zandgronden van Brabant naar de lager gelegen klei- en veengronden langs de grote rivieren. Deze historische basis is duidelijk terug te zien in de ruimtelijke opbouw van de omgeving. Een aaneenschakeling van bebouwingslinten aan de noordzijde van het plangebied, waarlangs onder andere Sprang-Capelle en Kaatsheuvel zich hebben ontwikkeld, een kleinschaliger en meer bosrijk gebied ten zuiden en oosten. Het plangebied zelf kent geen bijzondere landschappelijke patronen en waarden (meer). Het is hoofdzakelijk agrarisch in gebruik en is daardoor in de loop der tijd verkaveld ten dienste van de agrarische bedrijfsvoering.

Voor de planvorming zijn de bestaande linten van grote betekenis, omdat zij kunnen bijdragen aan het leggen van relaties tussen de nieuwe woonbuurt, het buitengebied en het dorp. Ze vormen aanknopingspunten om de nieuwe woonbuurt te verankeren. Ook de aanwezige cultuurhistorische waarden (gebouwen en elementen) en de bijzondere landschappelijke basis vormen een belangrijke inspiratiebron voor het planontwerp:

- Het klooster aan de Erasstraat vormt een bijzonder element voor het plan als oriëntatiepunt langs een belangrijke hoofdstructuur.
- De bijzondere ligging van het plangebied op de overgang van klei- en veengrond naar zandgrond is in het planontwerp vertaald naar twee specifieke woonsferen. In het noordelijk deel van het plan een referentie aan het slagenlandschap: een watergang met daarlangs woonbebouwing in een getande verkaveling. In het zuidelijk deel een referentie aan het zandlandschap: een meanderend, groen bebouwingslint met afwisselende bouwstijlen.
- Waar mogelijk worden verbindingen gelegd – fysiek of via bebording - met de van oudsher aanwezige kerkenpaden.

- Landschap, recreatie, water en groen

De planontwikkeling speelt zoveel mogelijk in op de bestaande landschappelijke structuren en lijnen, waaronder de watergangen.

Vanuit recreatief opzicht biedt het plan kansen om extensieve recreatie mogelijk te maken door een koppeling te leggen met het omliggende landschap.

Met het oog op het gewenste landelijke woonmilieu is de kwantiteit en kwaliteit van groen in het plan een belangrijk uitgangspunt. Bij de aanleg en het beheer van groene ruimte wordt aansluiting gezocht bij de structuren, zoals die in het omringende landschap worden aangetroffen.

Water dient in het plan zowel een bijdrage aan de beleving van het landelijke woonmilieu te leveren als een functie voor de wateropvang te vervullen.

- Ruimtelijke relaties

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

De linten kunnen een belangrijke kwaliteit aan het plan toevoegen door er langzaam verkeer routes op aan te laten takken, door op enkele plaatsen een woning in het lint toe te voegen en door een paar subroutes het plan in te leiden met daaraan gekoppeld extensieve woningbouw in een op de linten aansluitende sfeer.

▪ Wonen

Het plangebied (circa 21 hectare groot) biedt ruimte aan circa 450 woningen, uitgaande van een gemiddelde dichtheid van ongeveer 22 woningen per hectare. Voor het gebied wordt een gedifferentieerd woningbouwprogramma voorgestaan en opgesteld, waarin zowel compacte als landelijke woonmilieus voorkomen en waarbij voor alle doelgroepen wordt gebouwd. Deze differentiatie moet terug te vinden op alle schaalniveaus. Voorkomen moet worden dat straten, buurten, wijken een (te) eenzijdig karakter krijgen.

Uitgangspunten woonprogramma

Woningtype	Percentage (%)
Huur	
Nultreden sociale huur grondgebonden	10*
Sociale huur grondgebonden	10*
Nultreden vrije sector grondgebonden	15
Koop	
Sociale koop / starters grondgebonden	15*
Tweekappers klein	10
Tweekappers groot	20
Nultreden vrijstaand	10*
Vrijstaand	10

* Deze percentages moeten als minimum worden gezien.

Bovenstaande verhoudingen en aantallen zijn zoals gesteld een uitgangspunt. Mede gelet op het economisch tij en de onder invloed daarvan ontstane stagnatie op de woningmarkt zal indien nodig en gewenst flexibel met deze uitgangspunten omgegaan worden.

Andere functies dan woningbouw zijn in eerste instantie niet voorzien, maar kleinschalige bedrijvigheid aan huis, maatschappelijke voorzieningen (zoals bijvoorbeeld kinderopvang) of aan het buitengebied gelieerde functies zouden in het na te streven plan kunnen passen.

▪ Verkeersontsluiting

Bij het projecteren en inrichten van nieuwe infrastructuur is het versterken van de ruimtelijke relaties tussen het buitengebied en het dorp Kaatsheuvel een belangrijk aandachtspunt.

De hoofdontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Sweenstraat – die onderdeel uitmaakt van de hoofdontsluitingsstructuur van Kaatsheuvel – en de Rechtvaart. Deze ontsluitingen zijn gebaseerd op de te verwachten verkeersintensiteiten. Voor fase 1 wordt - ter hoogte van het klooster - tijdelijk een extra ontsluiting op de Sweenstraat gerealiseerd (weergegeven als een stippellijn op de visiekaart) in verband met het ontbreken van de ontsluiting via de Rechtvaart, die pas in fase 2 gerealiseerd zal worden. Naast genoemde ontsluitingen komen er langzaam verkeersverbindingen naar de Erasstraat en naar de Rechtvaart/Hoge Zandschel. Het hele plangebied wordt verder ingericht als een 30 km / uurzone.

In het stratenpatroon zullen de kruispunten zoveel mogelijk als T-kruispunten worden vormgegeven. Kruispunten met 4-takken dienen uit het oogpunt van verkeersveiligheid zoveel mogelijk voorkomen te worden.



▪ Parkeren

Voor het parkeren gelden de uitgangspunten zoals deze zijn geformuleerd in de beleidsnotitie 'Parkeerkencijfers Gemeente Loon op Zand' (november 2006). Daarin zijn de volgende parkeernormen opgenomen:

- Woning duur: 2,2 parkeerplaats per woning;
- Woning midden: 1,9 parkeerplaats per woning;
- Woning goedkoop: 1,7 parkeerplaats per woning.

▪ Openbare ruimte

Bij de inrichting van het openbaar gebied (groen, parkeren, riolering, speelruimte, etc.) wordt het HIWOR (Handboek Inrichting van en Werken in de Openbare Ruimte, versie 3, 1 april 2010) als richtlijn aangehouden.

RUIMTELIJKE AANDACHTSPUNTEN

▪ Milieuzonering

Op sommige locaties in het plangebied dient rekening gehouden te worden met aanwezige hindercirkels (onder andere geurhinder) rondom (agrarische) bedrijven.

▪ Water en riolering

Water

Vanaf de Sweensstraat loopt een hoofdwatgang van het waterschap door het plangebied, waarlangs in de toekomst steeds meer regenwater wordt afgevoerd door het afkoppelen van verhard oppervlak van het gemengde rioolstelsel in de kern Kaatsheuvel. Hierdoor zal de watgang steeds zwaarder en intensiever worden belast. In de planvorming van de Sweensstraat-West zal hiermee rekening gehouden dienen te worden. In overleg met het waterschap zal nagegaan moeten worden hoe de watgang in de toekomstige situatie moet worden ingericht.

Het plangebied is in de huidige situatie nagenoeg volledig onverhard. Dit betekent dat het nieuwe afvoerende verhard oppervlak nauwkeurig dient te worden vastgesteld. De benodigde berging wordt bepaald aan de hand van de "hydraulische randvoorwaarden" van en in overleg met het waterschap.

Riolering

Aan de noordoostzijde van het plangebied ligt een hoofdrioolgemaal, waarvan de persleiding door het plangebied loopt. Aan weerszijden van de leiding dient een bebouwingsvrije zone van 5 meter uit de as van de leiding te worden gehanteerd.

Achter het rioolgemaal ligt een groot bergbezinkbassin met een externe overstort. Het water dat niet door het gemaal verwerkt kan worden, stort via het bergbezinkbassin over op de achtergelegen watgang. In de planvorming zal rekening gehouden moeten worden met deze overstortfunctie.

In het nieuwbouwplan zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Het vuilwaterrioolstelsel zal worden aangesloten op het gemengde rioolstelsel in de Sweensstraat. Het nieuwe regenwaterriool zal worden aangesloten op bergings- en infiltratievoorzieningen binnen het plangebied.

Uiteindelijk dienen de water- en rioleringsmaatregelen te resulteren in een waterparagraaf, waarmee het Waterschap kan instemmen.

▪ Ecologie

Uit ecologisch (veld)onderzoek is gebleken dat een deel van het plangebied in de huidige situatie dient als fourageergebied van een steenuil. Bij de planontwikkeling dient een groene, ruige zone met bosschages te worden ingericht ter bescherming van het leefgebied van de steenuil.



- Kwaliteitsverbetering landschap

Om de landschappelijke kwaliteiten van Brabant te behouden c.q. te versterken heeft de provincie in artikel 2.2 van de Verordening Ruimte een regeling voor de 'kwaliteitsverbetering van het landschap' opgenomen. Een 'rode' ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient gepaard te gaan met een landschappelijke investering. Bij planmatige stedelijke ontwikkelingen zijn er verschillende manieren om de kwaliteitsverbetering te regelen:

- In het bestemmingsplan bepalen dat er geld gestort wordt in het gemeentelijk landschapsfonds of het geld te reserveren in de grondexploitatie van het project;
- In het bestemmingsplan aangeven waar en welke maatregelen voor kwaliteitsverbetering getroffen worden en hoe de uitvoering daarvan verzekerd is.

Vooralsnog wordt uitgegaan van het treffen van maatregelen in fase 4 van de planontwikkeling. Tot die tijd worden de benodigde gelden gestort en beheerd in de grondexploitatie van Sweensstraat-West.

De daadwerkelijke investering kan op meerdere manieren plaatsvinden. Voor het project Sweensstraat-West wordt aan de volgende opties gedacht:

- Het aanleggen / herstellen van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur (waarbij het Stimuleringskader Groenblauwe diensten, de regionale landschapsvisie en de voorgestelde inrichtingselementen voor de steenuil als inspiratie kunnen dienen);
- Het aanleggen van recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording, etc.).

In regionaal verband wordt er gewerkt aan een gezamenlijke regeling. De ontwikkelingen op dit vlak zullen zo veel mogelijk gevolgd worden.

UITVOERING EN FASERING

De gebiedsontwikkeling en de verschillende onderdelen daarvan, zoals de verkeersontsluitingen, langzaam verkeersverbindingen, kwaliteitsverbetering van het landschap en de waterberging, zullen gefaseerd plaatsvinden. Niettemin moet het plan als één geheel worden beschouwd. De diverse onderdelen maken – onafhankelijk van de fase waarin ze tot ontwikkeling komen – integraal onderdeel uit van het totaalplan.

Fase 1 omvat het plangebied dat grenst aan de Sweensstraat en aan de bebouwde kom van Kaatsheuvel. De realisatie kan hier op redelijk korte termijn plaatsvinden omdat de gronden (vrijwel in zijn geheel) in gemeentelijk bezit zijn. Maar ook vanuit ruimtelijk oogpunt (aansluiting op bestaand stedelijk gebied en zuinig ruimtegebruik) is het logisch om dit gebied als eerste te ontwikkelen.

Fase 2 betreft het noordelijk deel van het plangebied tot de Rechtvaart. Deze gronden zijn deels in gemeentelijk bezit. Belangrijk onderdeel van deze fase is het realiseren van de (verkeerstechnisch) noodzakelijke tweede ontsluiting van het plangebied op de Rechtvaart. Indien deze ontsluiting gerealiseerd is, zal de tijdelijke ontsluiting van het plangebied op de Sweensstraat ter hoogte van het klooster komen te vervallen.

Fase 3 omvat de gronden ten westen van fase 1 en zal in de toekomst de definitieve afronding van het dorp Kaatsheuvel vormen. Belangrijk uitgangspunt voor deze fase is een kwalitatief goede overgang van dorp naar platteland.

Fase 4 omvat de gronden ten noorden van fase 3 en de rioolpersleiding en is vooralsnog in beeld voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. In deze zone wordt hoofdzakelijk een groenblauwe, gebiedseigen landschappelijke ontwikkeling voorgestaan, die tevens dienst moet doen als recreatief



uitloopgebied van de kern Kaatsheuvel en van de nieuwe woonbuurt. Ook een (bijzondere) woonfunctie zou hier onderdeel van uit kunnen maken.

In de uiterste westhoek van het plangebied is een ruimtereservering opgenomen voor de waterberging van het plangebied. Het streven is om de totale wateropgave binnen de woonomgeving op te lossen. Mocht dit echter niet lukken dan komt de waterberging aan de westzijde van het plangebied in beeld. In dit gebied kan voor alle fasen waterberging plaatsvinden.

In de exacte fasering kunnen nog wijzigingen worden doorgevoerd als gevolg van veranderende marktomstandigheden, financiële haalbaarheid of eigendomsverhoudingen.

REALISATIE

De planontwikkeling kan op verschillende wijzen plaatsvinden. Via een projectontwikkelaar, door een woningbouwcorporatie, in de vorm van zelfstandig bouwen (particulier opdrachtgeverschap: collectief of individueel) of door middel van een combinatie van varianten. Voor Sweensstraat-West moet nog een ontwikkelvorm worden gekozen. Onder andere vraaggestuurd bouwen vormt daarbij een belangrijk uitgangspunt. Bij de keuze voor een ontwikkelvorm dient de woonwens van de individuele consument ruim baan te krijgen.

De realisatie van het plan Sweensstraat-West zal alleen plaatsvinden als de financiële haalbaarheid gewaarborgd is en het kostenverhaal voldoende verzekerd is.

PLANOLOGISCHE REGELING

Voor het gehele plangebied zal een bestemmingsplan worden opgesteld. Fase 1 zal daarin zo flexibel en globaal mogelijk, maar wel rechtstreeks worden bestemd. Fase 2 en 3 zullen via wijzigings- en / of uitwerkingsbevoegdheden opgenomen worden. Fase 4 wordt wellicht geregeld via een apart bestemmingsplan, aangezien dit deelgebied mede kan gaan dienen als landschapscompensatie voor meerdere projecten.

VISIEKAART

De belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling zijn grafisch vertaald in de bijgevoegde visiekaart. Hierbij dient opgemerkt te worden dat er geen sprake is van een exacte begrenzing van vlakken en ligging van lijnen. Het betreft een visie die onderhevig is aan eventuele veranderende marktomstandigheden, eigendomsverhoudingen en ruimtelijke mogelijkheden en beperkingen.



gemeente Loon op Zand

STRUCTUURVISIE “SWEENSSTRAAT-WEST”

**EINDVERSLAG VOOROVERLEG EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN
GEANONIMISEERDE VERSIE**

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 6 augustus 2012

1. INLEIDING

De gemeente Loon op Zand heeft het voornemen om het plangebied Sweensstraat-West te ontwikkelen tot een woongebied. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Rechtvaart, de Sweensstraat, de Erasstraat en de ten westen van dat gebied gelegen watergang. Er wordt een structuurvisie opgesteld om het reeds gevestigde voorkeursrecht ter voldoening aan de Wet voorkeursrecht gemeenten te verlengen. Daarnaast biedt de structuurvisie een inzicht in de hoofdlijnen van de voorgenomen planontwikkeling.

2. GEVOERD OVERLEG

Over het concept van de structuurvisie "Sweensstraat-West" is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening vooroverleg gevoerd met diverse organisaties. Tevens is het concept ter advisering voorgelegd aan de klankbordgroep Sweensstraat-West. Van de volgende organisaties en klankbordgroepleden is een reactie ontvangen:

Vooroverleginstanties
Brandweer Midden- en West-Brabant, Postbus 3208, 5003 DE Tilburg
Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch
Monumentencommissie Loon op Zand, Postbus 7, 5170 AA Kaatsheuvel
Waterschap Brabantse Delta, Postbus 5520, 4801 DZ Breda
Klankbordgroep Sweensstraat-West
Klankbordgroeplid 1
Klankbordgroeplid 2
Klankbordgroeplid 3
Klankbordgroeplid 4
Klankbordgroeplid 5
Klankbordgroeplid 6

3. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING REACTIES

In de onderstaande tabellen zijn de ontvangen reacties samengevat en geeft de gemeente een reactie op deze zienswijzen. Vervolgens worden per reactie de conclusies aangegeven en de eventuele gevolgen voor de structuurvisie.

3.1 Vooroverlegpartners

3.1.a Brandweer Midden- en West-Brabant

	Samenvatting	Reactie
a.	De hoofdwaterstructuur dient zodanig uitgevoerd te worden dat deze voldoet aan de eisen van secundair bluswater. Indien dit niet mogelijk is, zal er in het plan een geboorde put moeten komen, waarvan de locatie in overleg moet worden bepaald.	De eisen met betrekking tot de bluswatervoorziening zullen worden meegenomen in de verdere planvorming. Daarvoor is de structuurvisie nog niet gedetailleerd genoeg.
b.	De bereikbaarheid van de locatie ligt buiten de strengste normtijd van 8 minuten. Dat betekent	Vooralsnog is het de bedoeling om het gebied in zijn geheel als woonbuurt te ontwikke-

	dat een aantal functies gericht op specifieke doelgroepen (zoals gezondheidszorg, onderwijs en logies) niet mogelijk zijn. Om deze functies mogelijk te maken, zullen er boven het basisniveau voor brandpreventie extra maatregelen getroffen moeten worden overeenkomstig de meegestuurde bijlage.	len. Mocht er behoefte ontstaan of aanleiding zijn om andere functies in het plan onder te brengen, dan zal aandacht zijn voor de aangereikte normen / toolbox.
c.	In het kader van de bereikbaarheid voor hulpdiensten dient de infrastructuur en de benaderafstand van woningen aan bepaalde minimale maten te voldoen.	De aangereikte normen zullen meegenomen worden bij het verdere planvormingstraject en de daaraan gekoppelde uitwerking in een verkavelingsplan.

Gevolgen voor de structuurvisie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie.

3.1.b Provincie Noord-Brabant

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a.	De woningbouwaantallen en -programmering dienen te passen binnen de woningbouwafspraken zoals vastgelegd in het RRO (Regionaal Ruimtelijk Overleg).	In het RRO van 7 juni 2012 is ingestemd met de regionale woningbouwopgave voor de periode tot 2022, gebaseerd op en geactualiseerd naar aanleiding van de nieuwe provinciale prognose. Tot 2022 ligt er voor Loon op Zand een opgave van 1040 woningen. Het aantal te realiseren woningen in Sweensstraat-West maakt onderdeel uit van de programmering.
b.	In de structuurvisie dient invulling gegeven te worden aan de beoogde kwaliteitsverbetering van het landschap. Van belang is om aan te geven of er een landschapsfonds wordt ingesteld of dat er landschapszone wordt ingericht. Bij een gefaseerde planontwikkeling dient per fase duidelijk te zijn hoe de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geborgd. Via een globaal uitvoeringsplan zou dit inzichtelijk gemaakt kunnen worden.	In de structuurvisie is fase 4 aangewezen als gebied waar een landschappelijke zone kan worden aangelegd. Op dit moment is het echter nog niet duidelijk of we kiezen voor directe inrichting van dit gebied of voor het storten / reserveren van geld. Een en ander is mede afhankelijk van de grondexploitatie. In regionaal verband wordt gewerkt aan een gezamenlijke regeling om invulling te geven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. De voortgang van die regeling zal gevolgd worden en vormt de leidraad om invulling te geven aan artikel 2.2 van de Verordening ruimte.

Gevolgen voor de structuurvisie

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de concept structuurvisie:

- In de ontwerpstructuurvisie wordt een uitgebreidere toelichting opgenomen over de wijze waarop invulling gegeven gaat worden aan de beoogde kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.1.c Monumentencommissie Loon op Zand

	Samenvatting	Reactie
a.	De contour van het plangebied is niet dezelfde als de contour die voor het gebied ten westen van de Sweensstraat in de structuurvisie van de gemeente in 2004 is opgenomen. Dat geldt met name voor deelgebied 1. De motivering hiervoor ontbreekt en geadviseerd wordt deze motivering op te nemen in de structuurvisie Sweensstraat-West.	De Structuurvisie-plus is door de gemeenteraad op 5 februari 2004 vastgesteld. Destijds was de verwachting dat volstaan kon worden met het ontwikkelen van alleen de gemeentelijke gronden. Uit de provinciale woningbehoeftecijfers van de afgelopen jaren, waaruit ook de langer aanhoudende groei van de bevolking en het aantal huishoudens naar voren kwam, is het gebied dat voor verstedelijking in aanmerking komt in het kader van het opstellen van de Verordening ruimte verruimd. Daarin ligt dan ook de motivering voor het afwijken van de acht jaar geleden vastgelegde contour.
b.	Sinds 1 januari 2012 is het verplicht om bij ruimtelijke plannen aan te geven hoe omgegaan wordt met de aanwezige cultuurhistorische waarden en de in de grond te verwachten monumenten. Geadviseerd wordt hier in de Structuurvisie aandacht aan te besteden.	In de structuurvisie is een paragraaf 'cultuurhistorie / ontstaansgeschiedenis' toegevoegd, waarin aangegeven is hoe omgegaan wordt met de in het gebied aanwezige waarden.
c.	Een passage over de wijze hoe de woonbuurt wordt ingepast in haar omgeving wordt gemist. Met name de omgang met de linten en met de kenmerken en zichtlijnen van het slagenlandschap vergen een stedenbouwkundige visie. Hiermee kan het gebied een eigen identiteit krijgen waarin het verleden van het gebied herkenbaar en/of zichtbaar is.	In de paragraaf 'ruimtelijke uitgangspunten' is aangegeven hoe met de linten en het landschap wordt omgegaan, zij het op hoofdlijnen. De opzet van het stedenbouwkundig plan, in deze structuurvisie vertaald in de ruimtelijke hoofdstructuur, speelt nadrukkelijk in op de omgeving en haar kenmerken. Een belangrijke doelstelling voor de nieuwe woonbuurt is juist om onderscheidend te zijn ten opzichte van andere nieuwbouwbuurtten en te streven naar een eigen identiteit gebaseerd op de historische context.
d.	In het onderdeel ruimtelijke uitgangspunten worden hindercirkels genoemd. Op de conceptkaart zijn deze niet ingetekend. Geadviseerd wordt om deze aan te geven en in de tekst op te nemen of deze uitgangspunten voor de planontwikkeling zijn of dat deze opgeheven worden.	De cirkels zijn niet ingetekend op de kaart, omdat het voornemen is om deze zoveel als mogelijk op te lossen en omdat de gevolgen niet dusdanig groot zijn dat delen van het plan niet ontwikkeld kunnen worden. In het kader van het bestemmingsplan zal concreet aangegeven worden op welke wijze rekening gehouden moet worden met de hindercirkels.
e.	Op de kaart is het klooster aan de Erasstraat buiten het plangebied gelaten. Geadviseerd wordt om in de verdere uitwerking van de Structuurvisie en te zijner tijd met een bestemmingsplan rekening te houden met een ontwikkeling ter plaatse.	Er zijn momenteel geen concrete plannen voor het perceel van het klooster. Mochten er initiatieven ontstaan om het klooster te herontwikkelen of om delen van het gebied in ontwikkeling te nemen, dan zal het plan Sweensstraat-West een belangrijk kader zijn

		om de ontwikkeling aan te toetsen.
f.	In de brief waarmee u ons advies heeft gevraagd refereert u aan artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Wij merken op dat dit artikel voorgeschreven is bij de procedure voor bestemmingsplannen.	Een structuurvisie is vormvrij en er geldt geen wettelijke voorbereidingsprocedure voor. Wij achten het van belang om in een vroegtijdig stadium vooroverleg te voeren over het plan. Vandaar dat gerefereerd is aan genoemd artikel uit het Bro, waarmee beoogd is invulling te geven aan vooroverleg.

Gevolgen voor de structuurvisie

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de concept structuurvisie:

- In de ontwerpstructuurvisie zal gerefereerd worden aan de in de Structuurvisie-plus 2004 vastgelegde contouren voor stedelijke ontwikkeling.
- In de ontwerpstructuurvisie wordt een paragraaf 'cultuurhistorie / historische basis' toegevoegd, waarin aangegeven is hoe omgegaan wordt met de in het gebied aanwezige waarden.

3.1.d Waterschap Brabantse Delta

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a.	Gesteld wordt dat de watergang achter de overstort van de Sweensstraat in de toekomst zwaarder zal worden belast als gevolg van de afkoppelplannen van de gemeente. In het beleid van het waterschap (hydraulische randvoorwaarden 2009) wordt er vanuit gegaan dat bij afkoppelplannen de belasting op het oppervlaktewatersysteem niet mag toenemen. Afhankelijk van het areaal dat wordt afgekoppeld en de technische uitwerking hiervan kan dit betekenen dat het waterschap als compenserende maatregel retentie zal eisen. Verzocht wordt hier in de verdere uitwerking rekening mee te houden.	Dit wordt in het verdere planvormingstraject meegenomen.
b.	Op de persleiding van het waterschap, die dwars door het plangebied loopt, is een zakelijk recht gevestigd. Voor werken op en in de nabijheid van de persleiding is de Keur en de V.U.W. van toepassing. De voorwaarden zijn aan de gemeente toegestuurd. Dit kan onder andere betekenen dat binnen de zakelijke strook, naast gebouwen, andere obstakels, zoals lantaarnpalen e.d. ook niet mogelijk zijn.	De voorwaarden zijn bekend. Hier wordt in de verdere planontwikkeling rekening mee gehouden. De zakelijke rechtstrook wordt in het bestemmingsplan specifiek vastgelegd.
c.	In het plangebied ligt in de huidige situatie een overstort van de riolering Sweensstraat. Ondanks de aanwezigheid van een bergbezinkbassin is de kans op vervuild water in de watergang na overstortsituaties erg groot. Vanuit beeldkwaliteit en milieuhygiënische redenen wordt geadviseerd om de overstort te	Uitgangspunt is om een goed woon- en leefmilieu te creëren en dus om de negatieve effecten van de overstort te minimaliseren. Ook de optie om de overstort te verplaatsen naar buiten het plangebied wordt vanuit dat streven meegenomen en onderzocht.

	verplaatsen tot buiten het plangebied.	
d.	Voor de wateropgave voor het nieuwe woongebied dient onderscheid te worden gemaakt tussen compenserende retentie en waterberging. Retentie wordt aangelegd ter compensatie van de toename van het verhard oppervlak van de nieuwe woonwijk en wordt gerealiseerd binnen de plangrenzen. Hierbij wordt het hemelwater gereguleerd afgevoerd door middel van een knijpvoorziening. Compensatie voor de te dempen watergangen vindt plaats door de aanleg van waterberging en dient plaats te vinden binnen het peilvakgebied en kan dus buiten het plangebied worden gerealiseerd.	Zoals in de structuurvisie gesteld is het streven om de wateropgave van het woongebied (retentie) binnen het plangebied op te lossen. Hiermee wordt rekening gehouden via onder meer de aanleg van een watergang, de aanleg van een groen/blauwe zone en het aanhouden van een brede maatvoering in de wegprofielen. Het gebied voor waterberging aan de westkant van het plangebied is voornog bedoeld als reservering.

Gevolgen voor de structuurvisie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie.

3.2 Leden klankbordgroep

3.2.a A.J.H. van Dongen, Sweensstraat 2a, 5171 BP Kaatsheuvel

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a.	Aanbeveling om de resterende, verouderde woningen van Casade aan de Sweensstraat - bij de aansluiting op de Berndijksestraat - mee te nemen in de planontwikkeling.	Deze ontwikkeling is geen onderdeel van het gemeentelijke plan voor de Sweensstraat-West en maakt zodoende geen onderdeel uit van het plangebied van de structuurvisie.

Gevolgen voor de structuurvisie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie.

3.2.b A. Dupuis – Vercammen, Bachstraat 2, 5171 BV Kaatsheuvel

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a.	De toegestuurde informatie wijkt niet af van de vorige plannen. Er wordt uitgekeken naar het vervolg.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Gevolgen voor de structuurvisie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie.

3.2.c E. Molenschot, Sweensstraat 29, 5171 BN Kaatsheuvel

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a.	Inspreker is het niet eens met het voornemen om te kiezen voor een structuurvisie om het kooprecht te beschermen. Inspreker is het ook niet eens met de gekozen indeling van percelen en infrastructuur.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Gevolgen voor de structuurvisie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie.

3.2.d P. van Houtum, Sweensstraat 29, 5171 BN Kaatsheuvel

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a.	Inspreker is het niet eens met het voornemen om te kiezen voor een structuurvisie om het kooprecht te beschermen. Inspreker is het ook niet eens met de gekozen indeling van percelen en infrastructuur.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Gevolgen voor de structuurvisie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie.

3.2.e Bouwen in eigen beheer, S. Maussen, Postbus 6232, 5600 HE Eindhoven

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a.	Waarom wordt er in het woonprogramma gedifferentieerd op grootte of is dit gerelateerd aan de bijbehorende verkoopprijs. Zo ja, welke prijsklassen worden onderscheiden en waarom?	De grootte is onder andere gerelateerd aan de prijs van de woningen, maar ook bijvoorbeeld aan de doelgroep. Het streven is om een zeer gedifferentieerd woonprogramma te realiseren, zonder dat op dit moment al concreet vaststaat hoeveel woningen er van elk type ontwikkeld worden. Exacte prijsklassen zijn zodoende op dit moment nog niet benoemd. De gemeentelijke 'Woonvisie-plus' vormt het beleidskader voor het opstellen van het woningbouwprogramma en de bijbehorende prijsklassen.
b.	Wat is het verschil tussen nultreden en niet-nultreden woningen?	Nultredenwoningen zijn woningen die levensloopbestendig worden gebouwd, waarmee ze direct geschikt zijn voor senioren. Alle woonvoorzieningen zijn gelegen op de begane grond.
c.	Er wordt ook gesproken over nultrede vrije sector woningen in de huursector. Wie is de beoogde ontwikkelaar van deze projecten aangezien corporaties niet in deze sector mogen ontwikkelen.	Op dit moment is er slechts sprake van een voorlopig woonprogramma. Er zijn nog geen ontwikkelaars geselecteerd.
d.	Welk gedeelte van het woonprogramma komt voor fase 1 in aanmerking en wordt daarbij rekening gehouden met de huidige tijd?	Het woonprogramma is opgesteld voor het totaalplan. Binnen het totale programma is het dus mogelijk om flexibel te zijn, zodat ingespeeld kan worden op de op dat moment geldende marktfactoren / vraag.
e.	Consumentgericht bouwen wordt als belangrijk uitgangspunt genoemd. Van belang is dat het hierbij niet alleen gaat om koopwoningen en dat de financiële haalbaarheid verzekerd	Consumentgericht bouwen zal worden vervangen door vraaggestuurd bouwen.

	moet zijn. Voorgesteld wordt om consumentgericht om die redenen te vervangen door vraaggestuurd.	
--	--	--

Gevolgen voor de structuurvisie

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie:

- In de ontwerpstructuurvisie wordt consumentgericht bouwen vervangen door vraaggestuurd bouwen.

3.2.f W. Hulst, Rechtvaart 4, 5171 TA Kaatsheuvel

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a.	Inspreker heeft geen mening over de concept structuurvisie vanwege de vrijblijvendheid van de omschrijving van de visiekaart en vanwege de doelstelling van deze gecreëerde tussenstap.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Gevolgen voor de structuurvisie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de structuurvisie.

4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

4.1 Inleiding

Gebleken is dat de conceptstructuurvisie op een aantal punten verbetering en aanpassing behoeft. Hieronder is weergegeven welke ambtshalve aanpassingen in de ontwerpstructuurvisie worden doorgevoerd en wat hiervoor de motivatie is.

4.2 Ambtshalve aanpassingen in de tekst

- In de paragraaf 'verkeersontsluiting' is verhelderd dat de tweede ontsluiting in fase 1 op de Sweensstraat een tijdelijke is en kan komen te vervallen op het moment dat in fase 2 de ontsluiting op de Rechtvaart kan worden gerealiseerd.
- De paragraaf 'uitvoering en fasering' is aangepast met als doel om duidelijk te maken dat er sprake is van één integrale gebiedsontwikkeling. Die vindt weliswaar gefaseerd plaats, maar ruimtelijk en financieel maken de verschillende planonderdelen en fasen onderdeel uit van het totaalplan.

4.3 Ambtshalve aanpassingen in de verbeelding

- Door het reserveringsgebied voor waterberging aan de westkant van het plangebied wordt een mogelijkheid voor een langzaamverkeersverbinding opgenomen. Daarmee ontstaat er een tweede mogelijkheid om de woonbuurt aan de noordwestzijde aan te takken op de omgeving.
- De watergang die west-oost door het plangebied loopt is aan weerszijden ontdaan van de 'meertjes'. Daarmee vormt de watergang een betere vertaling van de woonsfeer slagenlandschap.