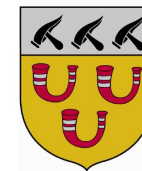


STRUCTUURVISIE SWEENSSTRAAT-WEST



gemeente Loon op Zand



VASTGESTELD

13-12-2012



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. Verwijzend naar de provinciale handreiking wordt voor het plangebied Sweensstraat-West uitgegaan van een 'stedelijke uitbreiding'. 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 in beeld voor de kwaliteitsverbetering van het landschap in combinatie met een (bijzondere) woonfunctie. In deze zone wordt een groenblauwe, gebiedseigen landschappelijke ontwikkeling in combinatie met een (bijzondere) woonfunctie



voorgestaan, die tevens dienst moet doen als recreatief uitloopgebied van de kern Kaatsheuvel en van de nieuwe woonbuurt.

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.

BIJLAGEN

- Eindverslag vooroverleg en ambtshalve aanpassingen;
- Notitie beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen;