



gemeente Loon op Zand

STRUCTUURVISIE “SWEENSSTRAAT-WEST”

EINDVERSLAG VOOROVERLEG EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN

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:

| Vooroverleginstaties |
|---|
| 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 |
| A.J.H. van Dongen, Sweensstraat 2a, 5171 BP Kaatsheuvel |
| A. Dupuis – Vercammen, Bachstraat 2, 5171 BV Kaatsheuvel |
| E. Molenschot, Sweensstraat 29, 5171 BN Kaatsheuvel |
| P. van Houtum, Sweensstraat 29, 5171 BN Kaatsheuvel |
| Bouwen in Eigen Beheer, S. Maussen, Postbus 6232, 5600 HE Eindhoven |
| W. Hulst, Rechtvaart 4, 5171 TA Kaatsheuvel |

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.