

woningbouwmogelijkheden Nieuweweg 3 Kaatsheuvel



Stedenbouwkundige verkenning

COLOFON

Stedenbouwkundige verkenning
woningbouwmogelijkheden Nieuweweg 3 Kaatsheuvel

13 juli 2023
BOE01-PRO002-01G
Opdrachtgever:
De 5.1.2.e



Bureau voor stedenbouwkundig advies
Tweede Donk 8 5233 HR 's-Hertogenbosch
T. 06- 49027136

E 5.1.2.e



INHOUD

1	INLEIDING	05
2	KORTE HISTORIE	07
3	BESTAANDE SITUATIE	09
4	BELEID	11
5	UITGANGSPUNTEN	13
6	INRICHTINGSVOORSTEL	15

plangebied

NIEUWE WEG

RECHTVAART

HOGE ZANDSCHEL

HOOG ZANDSCHEL

HOGE ZANDSCHEL

Inleiding

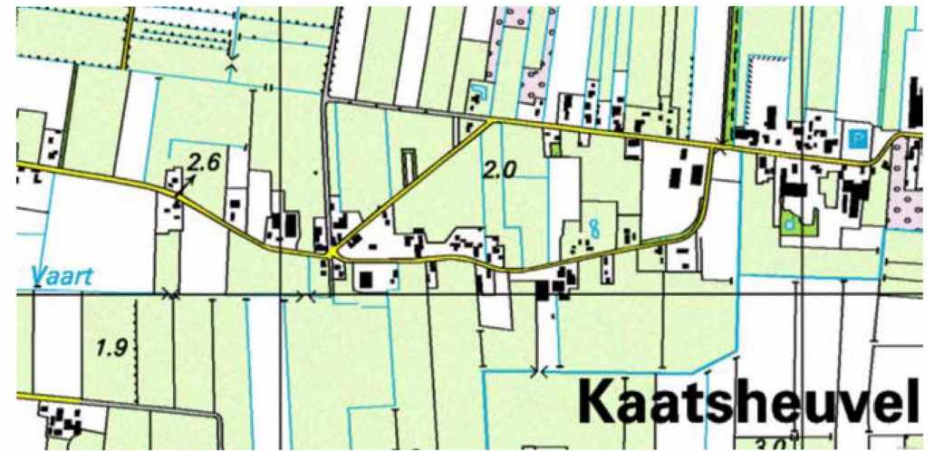
De eigenaar van de percelen aan Nieuweweg 3 te Kaatsheuvel, kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie P, nummers 849, en 962, heeft het voornemen om op het perceel twee nieuwe woningen te realiseren aan weerszijden van zijn bestaande bedrijfswoning en om de bedrijfs-woning om te zetten naar een burgerwoning.

Bouw van woningen ter plaatse is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Geconsolideerd' (vastgesteld 1 juni 2018) niet mogelijk: het perceel heeft geen woonbestemming en er is geen bouwvlak voor hoofdbebouwing aanwezig.

In voorliggende stedenbouwkundige verkenning worden de mogelijkheden voor woningbouw op het perceel Nieuweweg 3 onderzocht.



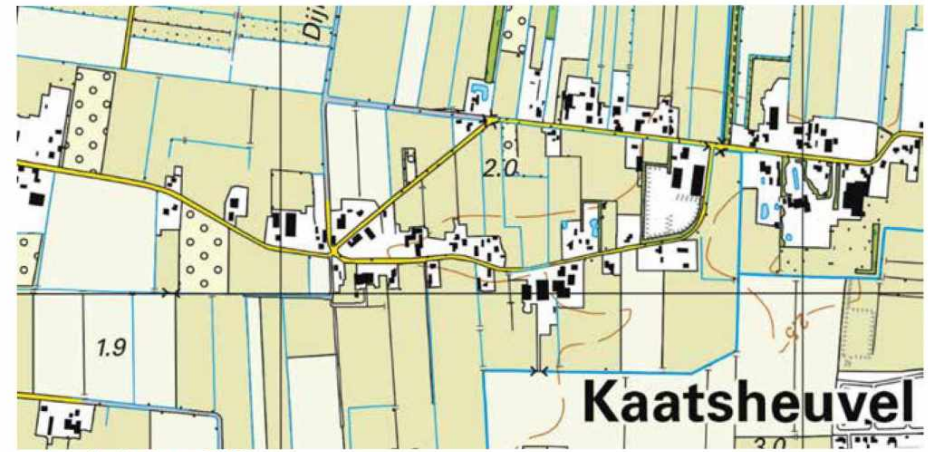
topografische kaart 1870



topografische kaart 2000



topografische kaart 1900



topografische kaart 2020



topografische kaart 1960

Korte historie

1870

Op deze topografische kaart is langs de Nieuweweg sprake van een gestaffelde verkaveling, waarbij de weg het slagenlandschap schuin doorsnijdt en woningen in de richting van de percelen gesitueerd zijn en dus 'vertrapt' ten opzichte van de weg liggen. Deze verkavelingsstructuur is nog op veel plekken terug te vinden in de omgeving (bijv. de hoofdroute door Sprang Capelle: Heistraat-Raadhuisstraat-Van der Duinstraat, de Benedenkerkstraat in Waspik en de Molenstraat in Raamsdonk).

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een staffeling van 3 woningen op smalle percelen naast elkaar. De woning aan de kruising van Hoge Zandschel en Nieuweweg is hiervan thans als enige overgebleven.

De Hoge Zandschel en de Rechtvaart zijn in 1870 reeds bebouwingsconcentraties. Ook centraal aan de Nieuweweg is een woning gelegen.

1900

Het beeld op deze kaart is nagenoeg onveranderd ten opzichte van 1870. Opvallend is dat de woning, centraal aan de Nieuweweg, is verdwenen en dat op het naastliggende perceel een woning is gebouwd.

1960

Effecten van de ruilverkaveling op het kleinschalige slagenlandschap worden zichtbaar. Niet alleen door de grotere schaal, maar ook doordat bebouwing parallel aan de weg gesitueerd wordt in plaats van in de richting van het slagenlandschap (zuidzijde Nieuweweg).

De bebouwing op de percelen, centraal aan de Nieuweweg, is weer een perceel 'opgeschoven' ten opzichte van de situatie in 1900 (en 1870).

2000-2020

Van de 3 gestaffelde woningen in het plangebied blijft er nog 1 over. Een nieuwe bedrijfswoning wordt in 2004 opgetrokken. Deze woning ligt met de gevel parallel aan de Nieuweweg.



Schuur uit de jaren '50 in de zuidwesthoek van perceel Nieuweweg 3



Twee schuren achter de schuur uit de jaren '50



De groene schuur en de erachter gelegen schuur ontnemen vanaf de Nieuweweg het zicht op het achtergelegen buitengebied



De plek ten zuiden van het woonhuis aan Nieuweweg 3, waar het voornemen is om een nieuwe woning op te richten. Het terrein ligt 60 a 90 cm hoger dan de weg (bron: www.ahn.nl)

Bestaande situatie

De foto's op deze bladzijden laten zien hoe de bestaande situatie is:

- In het plangebied is een ensemble aanwezig van een bedrijfswoning met bijgebouwen, die zo zijn gesitueerd dat een overgang wordt gemaakt van de bouwrichting van de woning Nieuweweg 1 (die schuin ten opzichte van de Nieuweweg ligt in de perceelsrichting van het oorspronkelijke slagenlandschap) en de Nieuweweg 3 (die met de gevel parallel aan de Nieuweweg ligt).
- De bijgebouwen bij de woning betreffen onder meer 3 schuren. Een schuur dateert uit de jaren '50 van de vorige eeuw en is (in ieder geval exterieur) nog in originele staat, waardoor deze schuur op een positieve manier bijdraagt aan het ruimtelijk beeld. De twee andere schuren zijn in gevelopbouw en materiaal puur functioneel. Vanaf de Nieuweweg ontnemen ze het zicht op het achterliggende buitengebied. Deze twee schuren leveren eerder een negatieve bijdrage aan het ruimtelijk beeld.
- Rond de Hoge Zandschel, die op een dekzandrug ligt, liggen natte laarpodzolgronden, die als weiland in gebruik zijn. Het landschap is hierdoor relatief open. De openheid wordt onderbroken door het opgaande groen rond de aanwezige bebouwing. Ook de wegen en zandpaden worden (deels) begeleid door opgaand groen. Hierdoor is het beeld gevarieerd.

Zo is ook het perceel aan de Nieuweweg 3 landschappelijk ingepast door opgaand groen op het perceel.



Het beeld van het bebouwingscluster van Hoge Zandschel en Nieuweweg 1 en 3 vanaf de Dijkbaansesteeg wordt vooral bepaald door het opgaande groen op de percelen



Groen op de achterperceelsrand van Nieuweweg 3



Het buitengebied ten noorden van Nieuweweg 3



Uitsnede verbeelding van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Geconsolideerd'. Het perceel Nieuweweg 3 heeft een bedrijfsbestemming (paars). Het zoekgebied voor de nieuwe woningen is wit omcirkeld.

Beleid

Bestemmingsplan Buitengebied Geconsolideerd

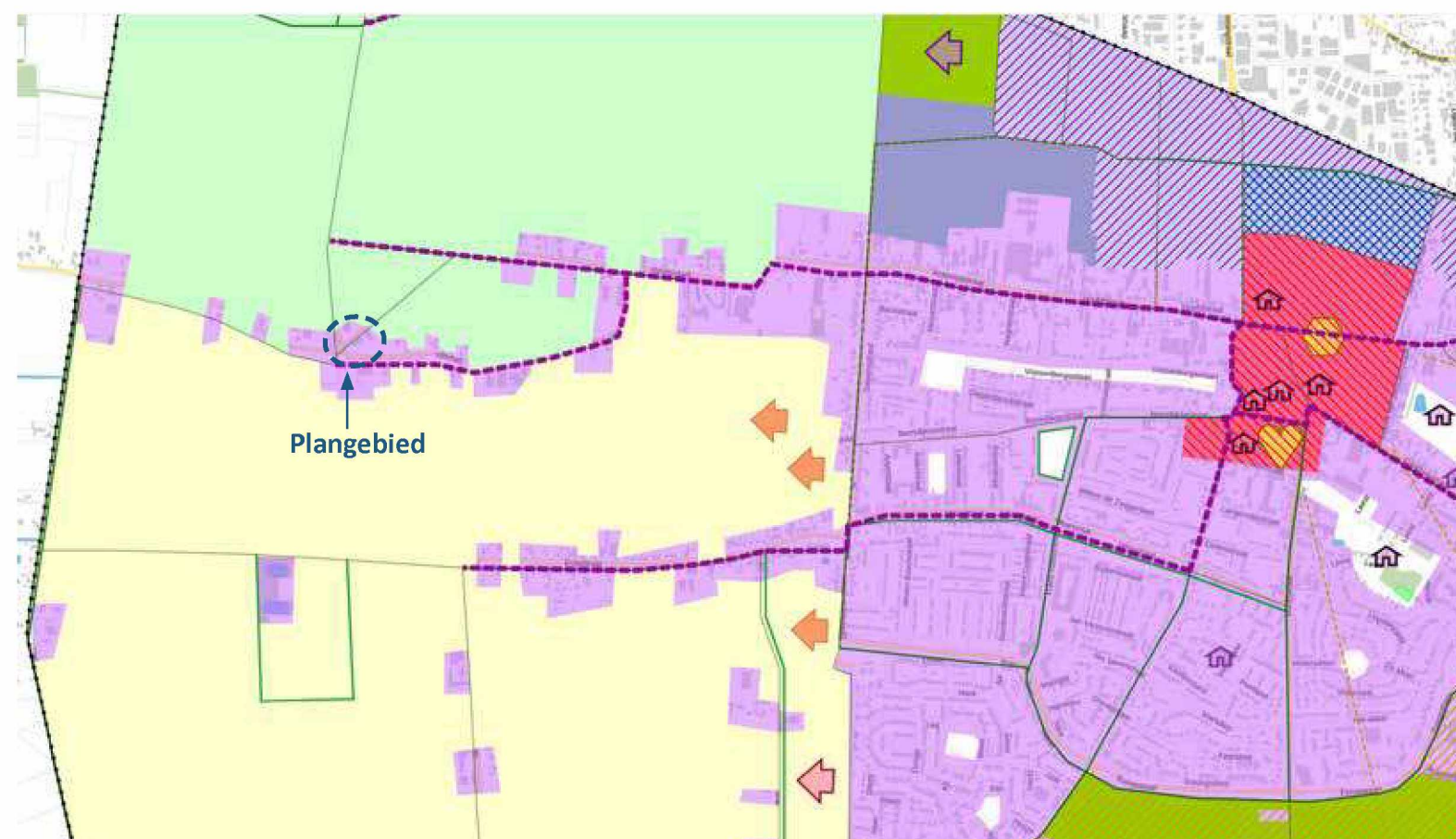
In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Geconsolideerd' heeft Nieuweweg 3 de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'agrarisch loonbedrijf'. Over het zuidelijk deel van de bedrijfsbestemming ligt tevens de aanduiding 'bebouwingsconcentratie'. Binnen de aanduiding bebouwingsconcentratie zijn nieuwe woningen mogelijk op basis van de regeling 'ruimte-voor-ruimte'. Hiervoor moet wel aan de voorwaarden uit deze regeling voldaan worden. Een van de voorwaarden is dat ofwel minimaal 1000 m2 agrarische bebouwing voor veehouderij per ruimte-voor-ruimte woning wordt gesloopt, of dat een bouwtitel wordt aangekocht die elders is ontstaan door sloop van agrarische bebouwing. Verder moet worden voorzien in een ruimtelijke verbetering op het perceel zelf.

Aan de overzijde van de Nieuweweg is een agrarisch bedrijf gevestigd (Nieuweweg 2). De bestaande woning aan de Nieuweweg 3 is in de

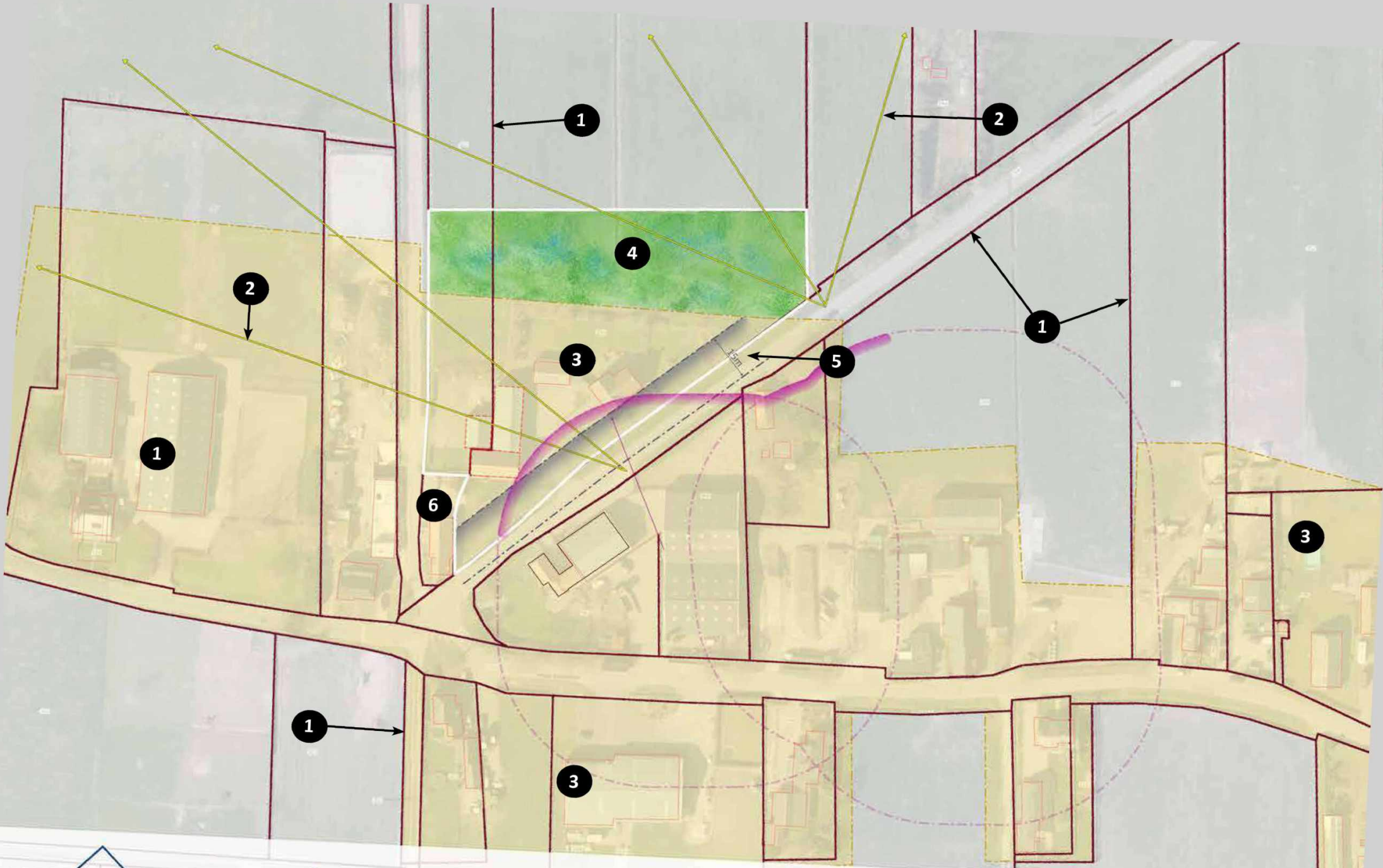
huidige situatie reeds gelegen binnen een afstand van 50 meter van de veehouderij aan de Nieuweweg 2. De de voorgenomen bestemmingsplanwijziging zal derhalve geen extra beperkingen opleggen voor de bedrijfsvoering van de veehouderij aan de Nieuweweg. Door Econsultancy is een onderzoek verricht naar de geursituatie ter plaatse. Het woon- en leefklimaat van de bestaande woning aan de Nieuweweg 3 ten gevolge van de veehouderij wordt als acceptabel beschouwd.

Structuurvisie Loon op Zand, 1e herziening

Ook op de kaart van de Structuurvisie Loon op Zand, 1e herziening is de bebouwingsconcentratie aan de Hoge Zandschel opgenomen, die ook is aangeduid op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Structuurvisie Loon op Zand, 1e herziening



Stedenbouwkundige verkenning Nieuweweg 3, Kaatsheuvel - Uitgangspunten
april 2023 A3 schaal 1:1000 PSD01-PRO002-01C



Uitgangspunten



1. De noord-zuid gerichte perceelsstructuur van het slagenland-schap zoveel mogelijk respecteren. De Nieuweweg snijdt hier schuin doorheen.



2. Zichtrelaties vanaf de Nieuweweg met het buitengebied in stand houden en waar mogelijk weer terugbrengen.



3. Nieuwe bebouwing binnen de (in het geldende bestemmings-plan aangeduide) bebouwingsconcentratie situeren.



4. Zorgdragen voor ruimtelijke verbetering door de bestaande bedrijfsbestemming buiten de bebouwingsconcentratie in te vullen met natuur die past bij het relatief natte en relatief open landschapstype.



5. Bebouwing op minimaal 15 m uit de as van de Nieuweweg situ-eren (conform geldende bestemmingsplan).



6. Woningen buiten de geurhindercontour situeren (50 m vanuit bedrijfsbebouwing Nieuweweg 2, conform kaart afstandseisen).

7. Woningen op minimaal 5 m uit de zijdelingse perceelsgrenzen situeren.

8. Goothoogte maximaal 4 m. Bouwhoogte maximaal 10 m.



Stedenbouwkundige verkenning Nieuweweg 3, Kaatsheuvel - INRICHTINGSVOORSTEL

13 juli 2023 A3 schaal 1:1000 PSD01-PRO002-01D



Inrichtingsvoorstel

1. De noord-zuid gerichte perceelsstructuur van het slagenland-schap zoveel mogelijk respecteren. De Nieuweweg snijdt hier schuin doorheen.

Aan de noordoostzijde is alleen situering van een nieuwe woning, parallel aan de Nieuweweg mogelijk. Een situering in lijn met de sla-genstructuur zou tot een onrustig beeld leiden, omdat de bestaande woningen aan de Nieuweweg 2 en 3 eveneens parallel aan de Nieuweweg gesitueerd zijn. Bovendien komt de nieuwe woning dan ver van de weg te liggen omdat in het geldende bestemmingsplan be-paald is dat een minimumafstand van 15 m tot de as van de Nieuweweg moet worden aangehouden (wat gezien de ligging aan de rand van de bebouwingsconcentratie een goed uitgangspunt is).

Aan de zuidwestzijde kan een nieuwe woning worden toegevoegd, die zich (net als de woningen, die hier in het verleden hebben gestaan) conformeert aan de richting van het slagenlandschap.

2. Zichtrelaties vanaf de Nieuweweg met het buitengebied in stand houden en waar mogelijk weer terugbrengen.

In het inrichtingsvoorstel wordt ca. 375 m² aan agrarische bebouwing opgeheven (drie schuren, 2 van elk ca. 150 m² en 1 van ca. 75 m²). Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Gecon-solideerd' is 150 m² aan bijgebouwen toegestaan (voor woonper-celen van 1000- 1500 m², zoals het onderhavige perceel, dat ruim 1300 m² groot is). De bestaande garage (die in de huidige situatie bij Nieuweweg 3 hoort) blijft gehandhaafd. Het te handhaven bijgebouw heeft een oppervlak van ca. 75 m², dus in lijn met het toegstane op-pervlak op basis van het geldende bestemmingsplan.

3. Nieuwe bebouwing binnen de (in het geldende bestemmings-plan aangeduide) bebouwingsconcentratie situeren.

De nieuwe woningen liggen binnen de bebouwingsconcentratieaan-duiding.

4. Zorgdragen voor ruimtelijke verbetering door de bestaande bedrijfsbestemming buiten de bebouwingsconcentratie in te vullen met natuur die past bij het relatief natte en relatief open landschapstype.

Opgaand groen op de huidige achterperceelsgrens van Nieuweweg 3 wordt gehandhaafd en aangevuld met opgaand groen op de achterperceelsgrens van de nieuwe woningen, ten noordoosten en zuidwesten van de bestaande woning, alsook voor een deel langs de Dijkbaansesteeg. Achter deze natuurlijke grens van het bebou-wingscluster wordt de openheid van het landschap gehandhaafd. De voedselrijke bovenlaag wordt afgeplagd en ondiepe poelen, die in de zomer droogvallen (geen overlevingskansen voor vis, die am-fobieënbroed eten), bieden kansen voor diverse amfibieënsoorten. Er is weinig graafwerk voor nodig, want het gaat om relatief nat gebied. Rond de poelen komen hier en daar struiken. Er wordt alleen gebruik gemaakt van inheemse beplanting. Het gebied kan tevens een func-tie vervullen voor de berging van schoon hemelwater.

5. Bebouwing op minimaal 15 m uit de as van de Nieuweweg situ-eren (conform geldende bestemmingsplan).

De nieuwe woningen liggen op 15 meter of meer uit de wegas.

6. Woningen buiten de geurhindercontour situeren, zoals opgenomen

De woningen zijn buiten de geurhindercontour gesitueerd.

7. Woningen op minimaal 5 m uit de zijdelingse perceelsgrenzen situeren.

De getekende woningen liggen op minimaal 5 m uit de zijdelingse perceelsgrens.

8. Goothoogte maximaal 4 m. Bouwhoogte maximaal 10 m.

De nieuwe woningen worden, net als de bestaande, opgetrokken in 1 bouwlaag met kap.