



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN “VAN LIER PARK”

EINDVERSLAG VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

&

INSPRAAKPROCEDURE

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 21 juni 2022

1. INLEIDING

De voormalige (leder)fabriekslocatie van Van Lier, aan de zuidwestzijde van de bestaande kern van Loon op Zand, wordt getransformeerd tot woongebied. In dit gebied worden in het totaal maximaal 94 nieuwe woningen gerealiseerd. Daarnaast wordt de agrarische bedrijfslocatie aan de Klokkenlaan 30-32 meegenomen in het bestemmingsplan en omgezet naar wonen.

2. GEVOERD OVERLEG

Over het voorontwerpbestemmingsplan “Van Lier Park” is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg gevoerd met diverse (overheids)organisaties. Van de volgende organisaties is over het bestemmingsplan een reactie ontvangen:

Ingekomen vooroverlegreacties	
1.	Enexis netbeheer
2.	Waterschap Brabantse Delta
3.	Brandweer Midden- en West-Brabant
4.	Petrochemical Pipeline Services bv
5.	Rijkswaterstaat
6.	Tennet
7.	Provincie Noord-Brabant

Waterschap Brabantse Delta, Petrochemical Pipeline Services bv, Rijkswaterstaat en Tennet geven in hun reactie aan dat zij geen opmerkingen hebben over het voorontwerpbestemmingsplan. Deze reacties worden in het vervolg van dit verslag daarom inhoudelijk buiten beschouwing gelaten.

3. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING VOOROVERLEGREACTIES

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

3.1 Enexis netbeheer

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	Er liggen geen actieve kabels van Enexis in het plangebied. Wel liggen er aan de noordwestzijde twee middenspanningskabels die buiten gebruik genomen zijn.	Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de ligging van de kabels in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 Brandweer Midden- en West-Brabant

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	Voor het bestemmingsplan kan voor het aspect externe veiligheid gebruik worden gemaakt van het standaard-advies	Het standaard-advies is als bijlage aan de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan gekoppeld.
b.	In de bijbehorende stukken wordt een rapport genoemd van bureau AVIV naar de veiligheidsaspecten van de aardgastransportleiding nabij dit plangebied. Dit rapport zou de brandweer graag t.z.t. ontvangen.	Het onderzoeksrapport is inmiddels beschikbaar en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst. Het rapport is tevens nagezonden en de brandweer heeft hierop positief gereageerd.

Conclusie

De vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het standaardadvies wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

3.3 Provincie Noord-Brabant

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	Voor het deel van het plangebied gelegen binnen de groenblauwe mantel zal een herbegrenzingsprocedure moeten worden doorlopen	De gemeente is zich hier van bewust en zal in het kader van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan een herbegrenzing aanvragen conform artikel 6.2 Interim Omgevingsverordening. Op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan zijn in dat kader vier gebiedsaanduidingen toegevoegd: • gebiedsaanduiding: overig – in Interim omgevingsverordening toe te voegen [Stedelijk gebied]; • gebiedsaanduiding: overig – in Interim omgevingsverordening toe te voegen [Landelijke kern]; • gebiedsaanduiding: overig – in Interim omgevingsverordening te verwijderen [Landelijk gebied]; • gebiedsaanduiding: overig – in Interim omgevingsverordening te verwijderen [Groenblauwe mantel].

b.	Volgens de regionale afspraken Kwaliteitsverbetering van het Landschap 'Hart van Brabant' zal voor een planmatige stedelijke ontwikkeling 1 % van de gronduitgifte geïnvesteerd moeten worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap. De toelichting maakt hier nog geen melding van en zal op dit onderdeel aangevuld moeten worden. De provincie vraagt de gemeente nader toe te lichten hoe de fysieke inspanningen voor de verbetering van het buitengebied (de uitvoering van het landschapsinpassingsplan) zich (financieel) verhouden tot de 1% norm van de bovengenoemde bestemmingswinst. Hier zal het plan nog nader inzicht (berekeningsoverzicht) in moeten bieden conform artikel 3.9 IOV.	De toelichting wordt op dit onderdeel aangevuld. In bijlage 3 bij de toelichting is een berekening opgenomen, waarmee wordt aangetoond dat de kwaliteitsverbetering van het landschap meer bedraagt dan de waarde van 1 % van de gronduitgifte. Daarnaast zal het gedeelte dat binnen de Groenblauwe mantel is gelegen en deel uitmaakt van de landschappelijk inpassing Landelijk gebied blijven en de bestemming Groen krijgen. De verbeelding is hierop aangepast.
c.	De provincie verzoekt in verband met de haalbaarheid van de vereiste landschappelijke inpassing op grond van artikel 3.9 IOV deze op de verbeelding en in de planregels te vertalen met een functie-aanduiding 'landschappelijke inpassing' of een aparte bestemming 'Groen'	De provincie heeft in het kader van het vooroverleg een concept voorontwerp bestemmingsplan gezien. Bij het op ter inzage gelegde voorontwerp bestemmingsplan (zoals terug te vinden op ruimtelijkeplannen.nl) was dit punt al aangepast. In sublid 7.1.1 van de regels staat dat tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, in ieder geval wordt gerekend: <i>"het gebruiken van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de aan de gronden toegekende bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage 1 opgenomen Landschappelijk Inpassingsplan ter plaatse van de aanduiding 'landschap', teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing."</i>

Conclusie

De vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- De toelichting is aangevuld met een onderbouwing dat wordt voldaan de regionale afspraken 'Kwaliteitsverbetering van het Landschap Hart van Brabant'.
- De verbeelding is aangepast door het toevoegen van enkele gebiedsaanduidingen waarmee wordt aangegeven welk deel van de gronden met de aanduiding 'groenblauwe mantel', dat nu onderdeel is van het 'landelijk gebied', voorzien moeten worden van de aanduidingen voor een 'landelijke kern' in 'stedelijk gebied'.
- De bestemming 'Groen' wordt toegekend aan de gronden waarop de landschappelijke inpassing binnen de oorspronkelijk Groenblauwe mantel contour plaatsvindt.

4. GEVOLGDE INSPRAAKPROCEDURE

Het voorontwerpbestemmingsplan “Van Lier Park” heeft op grond van de Inspraakverordening gemeente Loon op Zand heeft van donderdag 9 december 2021 tot en met woensdag 19 januari 2022 voor iedereen ter inzage gelegen en was het voorontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de gemeentelijke website www.loonopzand.nl.

Ingezetenen van de gemeente Loon op Zand en belanghebbenden konden gedurende de termijn dat het voorontwerp ter inzage lag zowel schriftelijk als mondeling inspraakreacties geven op het voorontwerpbestemmingsplan. Naast het ter inzage liggen van het voorontwerpbestemmingsplan, heeft op 13 januari 2022 een digitale inspraak- en informatieavond over het bestemmingsplan plaatsgevonden. Tijdens deze avond is een toelichting op het plan gegeven, is uitleg gegeven over de procedure en is gelegenheid geweest tot het stellen van vragen. Tevens was het mogelijk om tijdens deze avond een mondelinge inspraakreactie op het plan te geven. Het verslag van deze inspraak- en informatieavond is als bijlage bij dit Eindverslag gevoegd.

5. INSPRAAKREACTIES

3.1 Ontvangen inspraakreacties

Van de volgende (rechts)personen zijn inspraakreacties ontvangen:

Naam en adres	Datum ontvangst
Particulier, Bergstraat 20	23-12-2021
Particulier, Bergstraat 20	14-01-2022
Bouwman Advocaten & Mediators namens meerdere bedrijven, Klokkenlaan 9	19-01-2022
Particulier, Klokkenlaan 20	17-01-2022
Bedrijf, Bergstraat 28A	18-1-2022
Particulier, Bergstraat 22	18-01-2022
Particulier, Klokkenlaan 22	18-01-2022
Particulier, Bergstraat 18	17-01-2022
Particulier, Bergstraat 12 en 14	18-01-2022

Alle ingediende inspraakreactie zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen. Alle ontvangen reacties worden daarom inhoudelijk behandeld.

3.2 Samenvatting en beantwoording inspraakreacties

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

3.2.1 Particulieren, Bergstraat 20

	Samenvatting	Reactie
a.	In het bestemmingsplan is zichtbaar dat het perceel van insprekers het laagste niveau in de naaste omgeving is. Naar verwachting zal het bouwpeil van de nieuwe woningen achter het perceel hoger komen te liggen. Door de nieuwe woningen neemt de verstening toe en insprekers vrezen daarom een herhaling van de overstrooming uit juli 2014 toen hun perceel voor de helft onder water kwam te staan. Insprekers verwachten dat bij de uitwerking van het bestemmingsplan afdoende maatregelen getroffen gaan worden om overstroomingen in de toekomst te voorkomen. Ze willen op de hoogte gehouden worden van de maatregelen en betrokken blijven bij de verdere uitwerking hiervan.	Iedere eigenaar heeft de verplichting om op zijn eigen perceel wateroverlast richting buurpercelen te voorkomen. Dit uitgangspunt geldt ook voor de initiatiefnemer van het Van Lier Park. De initiatiefnemer zal insprekers informeren over de maatregelen die in het kader van de planvorming worden uitgewerkt voor het plangebied.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.2 Particulieren, Bergstraat 20, aanvulling

	Samenvatting	Reactie
a.	Insprekers vinden een vrijstaande woning met een bouwhoogte van 11 m voorstelbaar, maar vinden rijwoningen van 11 m onaanvaardbaar en verzoeken deze hoogte naar beneden bij te stellen. Een bouwhoogte van 11 m is ook vanuit milieutechnisch oogpunt onverstandig omdat elke m3 woning verwarmd zal worden en de dakschuinde mogelijk niet geschikt is voor zonnepanelen.	De huidige eisen in het bouwbesluit zijn op dit moment zo dat er een minimum vrije hoogte voor een verblijfsruimte moet zijn van 2,6 m. Bij een woningdiepte van 10,0 m en een dakhelling van 45 graden is de bovenste verdieping onder de kap circa 5,0 m hoog en dat geeft een hoogte van $5,8 + 5,0 = 10,8$ m, afgerond 11,0 m.. Aangezien de initiatiefnemer in het plan woningen bestaande uit 2 bouwlagen met een kap wil maken, waarbij ook voorzien kan worden in een verblijfsruimte onder de kap, houdt de gemeente een maximum bouwhoogte van 11,0 m aan. Alle woningen in het plangebied moeten sinds januari 2021 minimaal voldoen aan de BENG-eisen voor nieuwbouwwoningen, ook als ze voorzien zijn van een kap. Vanuit milieutechnisch oogpunt ziet de gemeente dan ook geen bezwaar. Verder zijn schuine daken prima geschikt voor het plaatsen van zonnepanelen. In zijn algemeenheid is het zo dat wanneer de dakhelling ongeveer 35 graden bedraagt, de opbrengst van zonnepanelen het grootst is. Het vermogensverlies bedraagt echter maximaal 10 % bij ongunstigere hellingshoeken (tussen de 10 en 60 graden). De dakhelling van de woningen in het plangebied mag op basis van de regels in het bestemmingsplan overigens nooit meer bedragen dan 65 graden.
b.	Insprekers geven aan dat de nieuwe rijwoningen parallel aan de Bergstraat en de tweekappers en patiowoningen dwars op de Bergstraat zo gepland zijn, dat de bestaande bomenrij zal verdwijnen. Dit doet hen verdriet omdat zij dagelijks van deze bomen genieten. Insprekers zien graag dat de bomenrij gespaard gaat worden.	Er is een bomeninventarisatie uitgevoerd voor het hele plangebied. Voor de meeste bomen, ook de door insprekers beschreven bomenrij, is het advies deze te kappen. Bij een deel van de bomen komt dit door de beperkte levensverwachting, bij het overige deel als gevolg van een verhoogd risico op takbreuk door plakoksels. Zichtbaar is dat de bomen nooit goed zijn onderhouden, waardoor zich veel dubbele toppen en plakoksels hebben kunnen ontwikkelen.

		In de oude en huidige situatie als bedrijfsperceel was/ is dat geen probleem in verband met beperkt risico. In de nieuwe situatie met woningen zorgt dit voor een verhoogd risico, omdat er een (grote) kans is op uitbreken van takken en/of toppen met materiele of letselschade als gevolg. De achterstand in onderhoud is te groot om het risico weg te halen of te verminderen door middel van onderhoud. De bestaande bomenrij waar insprekers aan refereren kan daarom helaas niet opgenomen worden in de bouwplannen.
--	--	---

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De bomeninventarisatie wordt aan de toelichting toegevoegd als bijlage bij deze inspraaknota.

3.2.3 Bouwman Advocaten & Mediators namens meerdere bedrijven Klokkenlaan 9

	Samenvatting	Reactie
a.	Door woningbouw binnen de geluidscontouren van de bedrijven aan de Klokkenlaan 9 toe te staan kan een goed woon- en leefklimaat in de te bouwen woningen niet worden gegarandeerd. In die zin is dus geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.	De nieuwe woningen worden niet binnen de geluidscontour van de benoemde bedrijfsbestemming gerealiseerd. De omgeving wordt gekenmerkt als een 'gemengd gebied' vanwege het afwisselend voorkomen van woningen en bedrijven en de ligging binnen de invloedssfeer van de N261 (geluidbelastingen tussen de 52 en 57 dB). Ter plaatse van de bedrijfsbestemming worden bedrijven van categorie 1 of 2 toegestaan. De maximum richtafstand bedraagt dan 10 m in een gemengd gebied. De werkelijke afstand (bouwvlak-bedrijfsbestemming) bedraagt circa 12-13 m. Er wordt dan ook voldaan aan de geldende (maximum) richtafstand. Feitelijk is een nader onderzoek dan ook niet nodig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening voor de nieuwe woningen, alsmede om na te gaan of sprake is van een onevenredige belemmering van omliggende bedrijven, is toch akoestisch onderzoek uitgevoerd.

		Uit het onderzoek komt naar voren dat dat ter plaatse van de gewenste woningen/appartementen sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat en dat het transportbedrijf niet in de bedrijfsvoering worden geschaad. Door toepassing van afschermende voorzieningen en een aanpassing van het bouwvlak is er sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat in de nieuwe woningen.
b.	In artikel 4.5 van de regels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om bedrijven uit één milieucategorie hoger toe te laten. Voor insprekers betekent dit dan een categorie 2 bedrijf. Thans zal daarbij geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden voor naburige percelen of onevenredige afbreuk van een goed woon- en leefklimaat. Niet alleen vanwege industrielawaai vanaf het perceel van cliënten doch ook vanwege de vele transportbewegingen door de straat pal langs de geplande woningen.	Het verlenen van een omgevingsvergunning om af te wijken van de toegestane milieucategorie (één categorie hoger) is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Op voorhand is niet uit te sluiten dat er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden voor naburige percelen plaatsvinden. Het college hoeft de omgevingsvergunning dus niet te verlenen. Er bestaat zodoende ook niet op voorhand het recht om een bedrijf in een andere milieucategorie te vestigen.
c.	De geplande hoofd-entree is gesitueerd pal tegenover de entree van de parkeerplaats op het terrein van insprekers. De vele optrekkende en afremmende vrachtwagencombinaties met koelwagens zullen zorgen voor de nodige overlast. Bovendien is het zeer de vraag of dan sprake is van een veilige situatie. Insprekers vrezen geconfronteerd te worden met klachten, terwijl hier thans geen sprake van is.	De gewenste woningen zijn niet dicht bij de weg gelegen dan bestaande woningen in de omgeving. De geluidbelastingen vanwege de indirecte hinder (voertuigbewegingen op de openbare weg) is ter plaatse van de nieuwe woningen niet hoger dan de geluidbelastingen bij bestaande woningen. De nieuwe woningen zullen daarentegen wel dicht bij de inrit van het transportbedrijf worden gerealiseerd dan voor bestaande woningen het geval is. In dit kader is dan ook het akoestisch onderzoek uitgevoerd, om aan te tonen dat de naastgelegen inrichting niet in de belangen wordt geschaad én dat sprake is van een aanvaardbare woon- en leefsituatie. Daarbij is in beginsel een rekenmodel opgesteld op basis van toetsing bij bestaande woningen in de omgeving. Daaruit blijkt dat bewegingen in de avond- en nachtperiode met zware voertuigen niet plaats kunnen vinden op basis van toetsing aan het Activiteitenbesluit in de bestaande situatie. Het gaat dan met name om de woningen aan de Klokkenlaan (nr. 10, 12, 12, 17, 20 en 22) en de Eenhoorn.

		De specifieke inrichting van de Klokkenlaan ter hoogte van de uitrit van inspreker betreft een inrichtingsaspect dat geen directe relatie heeft met het bestemmingsplan. Bovendien is de toegestane maximum snelheid ter plaatse met 30 km/u relatief laag. De gemeente deelt de vrees voor onveilige verkeerssituaties ter plekke op voorhand niet.
d.	Indien onderhavig plan doorgang vindt, wordt alles anders en worden insprekers beperkt in hun bedrijfsvoering.	Het doel van het uitgevoerde akoestisch onderzoek is mede te onderzoeken of sprake is van een onevenredige beperking van de bedrijfsvoering bij omliggende bedrijven. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het naastgelegen transportbedrijf niet in de bedrijfsvoering zal worden beperkt door de geplande nieuwbouw. De bestaande woningen in de omgeving zijn al maatgevend voor de huidige bedrijfsvoering. Door toepassing van afscherpende voorzieningen en een aanpassing van het bouwvlak is er sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat in de nieuwe woningen.
e.	Als bijlage bij het voorontwerp bestemmingsplan is een rapport gevoegd van De Roever Omgevingsadvies. Dit rapport spreekt over slechts één bedrijf en stelt dat, nu het bedrijf onder categorie 1 valt, er geen afstandszonering van toepassing zou zijn. Daarbij gaat het onderzoeksburo echter volledig voorbij aan de VNG-rapportage van mei 2019 "milieuzonering nieuwe stijl". Voor bedrijven van inspreker geldt bij categorie 1 een afstand van 30 m en bij categorie 2 zelfs van 50 m. Aan beide richtafstanden wordt niet voldaan.	In 2020 heeft de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State in een uitspraak aangegeven dat een gemeente gebruik kan blijven maken van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering 2009 en niet verplicht is de Handreiking Milieuzonering nieuwe stijl van mei 2019 te hanteren (uitspraak ECLI:NL:RVS:2020:1408). Milieuzonering nieuwe stijl past meer bij het integrale karakter van de Omgevingswet. Deze is voor nu nog niet aan de orde, waardoor aangesloten is bij de toetsing aan de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering 2009. Los hiervan is de milieucategorie zoals gehanteerd in het geldende bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2011' gebaseerd op de milieuzoneringssindeling uit 2009 waarbij voor bedrijven uit milieucategorie 1 een afstand van 0 m geldt in een 'gemengd gebied'.
f.	Wanneer het voorgenomen plan doorgaat zal feitelijk geen sprake meer zijn van een 'gemengd gebied', maar mogelijk een rustige woonwijk, waardoor de richtafstand ten nadele van insprekers nog zal verminderen. Er	Zie het antwoord onder a. De omgeving wordt gekenmerkt als een 'gemengd gebied' vanwege het afwisselend voorkomen van woningen en bedrijven

	zijn dan feitelijk enkel aan weerszijden van de woonwijk nog bedrijven aanwezig.	(vooral dus de woningen die dicht bij de bedrijven gelegen zijn) en de ligging binnen de invloedsfeer van de N261 (geluidbelastingen tussen de 52 en 57 dB). Het wijzigen van het omgevingstype naar een 'rustige woonwijk' is niet aan de orde.
g.	Bij het akoestisch onderzoek moet worden gerekend vanaf de rand van het perceel van insprekers. Dit heeft het onderzoeksburo niet gedaan.	Deze constatering klopt niet. De afstand tussen het bouwvlak van het woningbouwplan en de bedrijfsbestemming (perceelsgrens) bedraagt circa 12 à 13 m (kortste afstand). Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand in een gemengd gebied voor een bedrijf in maximaal milieucategorie 2.
h.	Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd op basis van aannames, niet op basis van metingen. Wel staat erin dat voertuigbewegingen alleen overdag mogelijk zijn, omdat indien deze in de nacht plaatsvinden sprake is van een piekbelasting van de geplande woningen. De transportbewegingen vinden echter niet alleen overdag plaats. Een erkenning dus dat een goed woon- en leefklimaat niet kan worden gegarandeerd.	Zoals eerder aangegeven zijn deze transportbewegingen in de avond- en nachtperiode al niet mogelijk op basis van toetsing bij bestaande woningen in de omgeving. Als deze activiteiten wel plaatsvinden kan het bedrijf sowieso niet voldoen aan de normen uit het Activiteitenbesluit (in ieder geval in het kader van de maximale geluidniveaus).
i.	Overigens ook niet door de aanwezigheid van de lederfabriek. Ook daar zijn geen metingen gedaan aldus de betreffende eigenaar.	De inspraakreactie vanuit de Lederfabriek wordt verderop in dit document behandeld. Het is gebruikelijk bij akoestisch onderzoek om niet uit te gaan van metingen, maar uit te gaan van kengetallen die afgeleid zijn van eerder onderzochte praktijksituaties.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Het bouwvlak aan de zijde van de Klokkenlaan, ter hoogte van het bedrijf van de inspreker, wordt aangepast.
- Aan de zijde van de Klokkenlaan worden tussen het bedrijf en de toekomstige woningen geluidsafschermende voorzieningen getroffen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tuinmuur',

3.2.4 Particulier, Klokkenlaan 20

	Samenvatting	Reactie
a.	Door de bouw van meerdere woningen direct achter de grens van hun perceel vrezen insprekers verlies aan privacy en rust, zoals ze die al jaren kennen.	Inbreiding met woningbouw in een plaats als Loon op Zand is een normale maatschappelijke ontwikkeling. Niet is gebleken dat de planologische ontwikkeling in strijd is met het gemeentelijk beleid. Het plangebied is als

	Voorheen was de productie/ magazijnopslag achter hun huis gevestigd, waarbij elke avond na 17.00 uur er geen persoon of geluid meer te bekennen was en er het gehele weekend sprake was van een oase van rust. Van enige inkijk in de tuin en bij het zwembad was geen sprake.	inbreidingslocatie al jaren in de gemeentelijke structuurvisie opgenomen. Het ligt dan ook al jaren in de lijn der verwachting dat het plangebied met woningen bebouwd zal gaan worden. Ondanks dat de bedrijfsactiviteiten op het voormalige Van Lier terrein al een tijdje zijn gestopt rust er op het perceel nog steeds een bedrijfsbestemming. Daarmee is het nog altijd juridisch niet uitgesloten dat er ook na 17.00 uur nog bedrijfsactiviteiten plaatsvinden op het perceel.
b.	In de geplande brandgang hangt een zinken dakgoot, komt het hete uitlaatrooster van de gaswandkachel van de garage uit en is aan de voorzijde een smeedijzeren hekwerk gemonteerd. Deze zaken zijn met schriftelijke toestemming van dhr. Van Lier aangelegd. Insprekers vrezen dat hier schade aan op zal treden, op het moment dat de brandgang in gebruik is. Voorheen was namelijk sprake van een afgesloten bedrijfsperceel en straks is de brandgang onderdeel van het openbaar gebied.	Indien er sprake is van schriftelijke toestemming vanuit Van Lier ontvangt de gemeente hier graag een afschrift van. Verder betreft dit inrichtingsaspecten, die geen directe relatie hebben met het bestemmingsplan.
c.	Insprekers zijn bang dat de toch al onoverzichtelijke bocht in de Klokkenlaan (ter hoogte van nr. 15/ 20) gevaarlijker wordt dan hij nu al is. Wekelijks is meermaals sprake van gevaarlijke situaties. Sinds de gedeeltelijke afsluiting van de Klokkenlaan is dit alleen maar toegenomen. Ook wordt de maximum snelheid vaker niet dan wel gehanteerd.	De gemeente heeft een snelheidsrapport van de Klokkenlaan gemaakt met de beschikbare gegevens van heel 2021. De V85 is 34 km/u. Dat betekent dat 85% van het verkeer 34 km/u of langzamer rijdt. Deze V85 is ook de 'maat' waar de politie naar kijkt. In dit geval ligt de snelheid iets hoger dan de toegestane 30 km/u. Gezien de beperkte overschrijding heeft handhaving voor de politie hier geen prioriteit. De inrichting van de weg betreft een inrichtingsaspect dat geen directe relatie heeft met het bestemmingsplan. Bovendien is de maximum toegestane snelheid ter plaatse met 30 km/u relatief laag. De gemeente deelt de vrees voor onveilige verkeerssituaties ter plekke op voorhand niet. Overigens gaat de ontwikkelaar de nieuwe aansluiting op de Klokkenlaan waarschijnlijk inrichten met een verkeersplateau. In dat geval wordt het aanwezige 'kussentje' in de Klokkenlaan aangepast naar een kruispuntplateau. Dit zal bijdragen aan

		snelheidsreductie in de Klokkenlaan en zorgt ervoor dat verkeersdeelnemers attent worden gemaakt op de driesprong. Omdat het aanleggen van een drempel direct mogelijk is binnen de verkeersbestemming in zowel onderhavig bestemmingsplan als het bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2011' leidt de reactie niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
d.	Insprekers geven aan dat zij regelmatig overlast binden van verkeer op de N261. Het Van Lier Park wordt dichter en verder in zuidwestelijke richting bij de N261 gesitueerd en daardoor zal er voor de nieuwe bewoners toename van geluidsoverlast plaatsvinden. De huidige geluidsschermen lopen niet zover door in zuidelijke richting.	De te bouwen woningen zullen niet voorzien worden van ventilatieroosters in de kozijnen en hebben in verband met de huidige bouwbesluiten betere gevelwering dan de bestaande bebouwing. Bovendien is er in het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaairekening gehouden met afscherming door gebouwen. Doordat er nieuwe bebouwing tussen de N261 en Klokkenlaan 20 komt, is daarnaast de verwachting dat de geluidsoverlast van deze N-weg voor het perceel Klokkenlaan 20 zal afnemen.
e.	Insprekers maken zich zorgen over de geplande groene ruimte. De bomen in het plangebied vormen in de huidige situatie een buffer tussen de groene ruimte en het dorp en bieden ruimte aan vogels en zoogdieren. Door het verdwijnen van de mesthoop van de paardenhouderij zal de overlast van vliegen waarschijnlijk verdwijnen en komt er een verandering in de leefomgeving. Dit heeft ook invloed op de zwaluwen en vleermuizen die nu in het plangebied voorkomen..	Er zijn verschillende ecologische onderzoeken uitgevoerd in het plangebied, waaronder een nader ecologisch onderzoek naar de huismus, de zwaluw en de vleermuis. Hieruit komt naar voren dat er a) na het goedkeuren van een activiteitenplan en/of ecologisch werkprotocol voor huismussen en de gewone dwergvleermuis en b) het verkrijgen van de benodigde ontheffing van de Wnb, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan bestaat. Het is gebruikelijk dat de procedures voor het verkrijgen van de ontheffingen (gezien de lange doorlooptijd) parallel lopen aan de bestemmingsplanprocedure. De verwachting is dat, na het nemen van de benodigde mitigerende maatregelen, voor beide soorten een ontheffing verkregen kan worden. Voor de overige soorten blijft de algemene zorgplicht onverkort van kracht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats. In het plan is daarnaast een robuuste landschappelijke inpassing aan de west- en zuidwestkant opgenomen, die verbonden zal

		worden met de groene zones in het midden-deel van het plangebied. Voor de exacte invulling van de groene aanplant zal gekeken worden naar de flora en fauna die in de omgeving aanwezig. Hierop wordt de nieuwe beplanting afgestemd.
--	--	---

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.5 Bedrijf Bergstraat 28A

	Samenvatting	Reactie
a.	Inspreker geeft aan te begrijpen dat voor het akoestisch onderzoek en het geuronderzoek in het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de rapporten van inspreker zelf. Er is geen eigen geluid- en geuronderzoek uitgevoerd.	De uitgevoerde onderzoeken zijn gebaseerd op de beschikbare informatie uit het milieudossier. Onderdeel van dit milieudossier is het akoestisch onderzoek uit 2002 (kenmerk 202.0603.EG). Dat geluidonderzoek geeft nog altijd de laatste vergunde situatie weer en is als basis gebruikt voor het uitgevoerde akoestisch onderzoek. Wat betreft het uitgevoerde geuronderzoek is het zo dat de nieuwe verspreidingsberekeningen uitgevoerd zijn op basis van het geurrapport behorende bij de vergunning uit 1995. Omdat er alleen getoetst hoeft te worden of woningbouw met de vergunde geuremissie mogelijk is, zijn geurmetingen op locatie ook niet noodzakelijk.
b.	Het bevreemd inspreker dat in het uitgevoerde akoestisch onderzoek het volledige bedrijf met (oude) plattegronden wordt gepresenteerd. Het bedrijf heeft vergunde rechten en nu worden zonder overleg rekenresultaten geaccepteerd onder het motto dat inspreker een akoestisch scherm moet gaan realiseren.	De tekening en verkeersbewegingen zijn afgeleid uit het aangeleverde milieudossier. Dit betreft de (laatst bekende) vergunde situatie. De gemeente ziet dan ook geen reden om hier van af te wijken en uit te gaan van gewijzigde uitgangspunten. De vergunde rechten (geluid) zijn gebaseerd op dit akoestisch onderzoek. De geluidschermen die opgenomen zijn in het akoestisch onderzoek worden gerealiseerd door de ontwikkelaar en op grondgebied van de ontwikkelaar/Van Lier Park.

c.	Inspreker geeft aan dat in het akoestisch onderzoek gebruik is gemaakt van een andere rekenmethode van waarop de vergunning is gebaseerd. Ook wordt er totaal geen rekening gehouden met de vergunde rechten waarin expliciet is opgenomen dat het in deze vergunning met betrekking tot het maximum geluidniveau (L_{Amax}) gestelde, niet van toepassing is op transportbewegingen en het laden en/of lossen van vrachtwagens ten behoeve van de inrichting	De rekenmethode is voor beide rapporten hetzelfde, de akoestisch onderzoeken zijn overeenkomstig de Handleiding meten en rekenen industrielawaai, 1999. Het rekenmodel (software) is inderdaad anders. Het onderzoek uit 2002 is (vermoedelijk) uitgevoerd met een voorloper van Geomilieu (in het rapport staat enkel V6.3 genoemd), onduidelijk is welke software dit exact is. Het gebruik van nieuwere software is daarentegen gangbaar, het is niet gebruikelijk om verouderde software te gebruiken. De nieuwere software zal ook niet zorgen voor significante verschillen. Om dit aan te tonen is in het akoestisch rapport (subparagraaf 4.1.1) een vergelijking opgenomen met de berekende waarden uit het oude en nieuwe akoestisch onderzoek. Hier blijken geen significante verschillen uit. In de inspraakreactie wordt aangegeven dat een ontheffing is verleend voor het laden en lossen in de dagperiode (tussen 07.00 – 19.00). Hier is in het akoestisch onderzoek in het kader van de gewenste woningbouw rekening mee gehouden, zie subparagraaf 4.1.3 uit het akoestisch onderzoek. Onder het kopje ‘toetsing Activiteitenbesluit’ (toetsing milieu) is toegelicht dat piekniveaus door het laden en lossen worden uitgezonderd van toetsing. De nieuwe woningen zorgen dus niet voor een belemmering voor naastgelegen inrichting. In het kader van een goede ruimtelijke ordening (woon- en leefklimaat) bij de woningen zijn maatregelen onderzocht omdat deze piekniveaus wel voorkomen. Dit doet niets af aan het vergund recht en bijbehorende ontheffing.
d.	Inspreker vindt het belangrijk dat overdrachtsmaatregelen bouwkundig in de gevelwering worden gerealiseerd. Inspreker begint vaak vroeg en zit niet te wachten op maar enige beperking van zijn laad- en losactiviteiten omdat de slaapkamers van de nieuwe woningen in de akoestische ruimte van het bedrijf wordt geprojecteerd.	De beschouwing van maatregelen heeft plaatsgevonden in subparagraaf 4.1.3 van het akoestisch rapport. Daarin is aangegeven dat bronmaatregelen (maatregelen bij de inrichting) niet mogelijk zijn aangezien de overschrijdingen worden veroorzaakt door kernactiviteiten binnen de inrichting (en er sprake is van vergunde rechten).

		Daarna is gekeken naar overdrachtsmaatregelen (op het terrein van de woningbouw) en/of maatregelen aan de gevels van de woningen. Hieruit is gebleken dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat haalbaar is met (relatief) kleine ingrepen (geluidscherm en/of voldoende geluidwering van de gevels). Uitgangspunt daarbij is dat enkel activiteiten plaatsvinden in de dagperiode (tussen 07.00 tot 19.00), dit volgt uit het beschikbare milieudossier met bijbehorend geluidrapport en beschikking. De stelling 'vroeg beginnen' zal conform de geldende vergunningvoorschriften moeten voldoen aan voornoemde tijden. Met een geluidscherm zal voorzien worden in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit wordt in de regels en op de verbeelding verwerkt.
e.	Het verbaast inspreker dat er bij de toetsing in het akoestisch onderzoek totaal geen terugkoppeling plaatsvindt naar de nota Industrielawaai Loon op Zand, d.d. 22 september 2005. En dat wel de conclusie wordt getrokken dat de rechten van inspreker niet worden ingeperkt. Juist aan deze nota is de vergunde geluidsruijnte van het bedrijf getoetst. Het lijkt erop dat er dus naast een ander rekenmodel ook een andere toetsingsgrondslag wordt gebruikt. Dit baart inspreker zorgen.	Het milieudossier, waaronder het akoestisch rapport en de beschikking, komt uit 2002. Er is geen verwijzing naar de nota Industrielawaai Loon op Zand (2005) aanwezig in de (nog altijd geldende) vergunning uit 2002.
f.	Inspreker maakt zich zorgen te worden beperkt met de bedrijfsvoering wat betreft geluid.	Op basis van de vergunde situatie (2002) zijn de geluidniveaus ter plaatse van de gewenste woningen bepaald. Hieruit is gebleken dat de bedrijfsvoering van naastgelegen bedrijf niet wordt beperkt door de nieuwbouw.
g.	Inspreker maakt zich zorgen dat hij qua geuruitstoot beperkt wordt in de bedrijfsvoering. Inspreker geeft daarnaast aan dat op geen enkele wijze contact is gezocht in het kader van het geuronderzoek en er alleen is ingestoken op overdrachtsmaatregelen zoals een hogere schoorsteen. Die maatregelen moet inspreker dan onderhouden.	Er wordt weldegelijk rechtszekerheid geboden. De woning in het noordwestelijke bouwvlak, binnen de aanduiding 'milieuzone – geurzone', mag op basis van sublid 3.5.3 van de regels namelijk pas in gebruik genomen worden als aangetoond wordt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de bedrijfsvoering van uw bedrijf niet wordt beperkt. Zie verder de reactie onder a voor de reactie op het punt 'eigen geuronderzoek'.

	Er is nu al sprake van een woning die in het geurvlak wil bouwen en hiervoor wordt geen rechtszekerheid geboden. Er is bovendien geen eigen geuronderzoek gedaan, maar de basis wordt gevormd door een geuronderzoek van inspreker uit 1995.	
h.	Inspreker maakt zich zorgen over een ontbrekende visie op lichthinder. Inspreker start al vroeg en in de winterperiode moeten er voor de veiligheid van het personeel lampen aan op het terrein. Inspreker wil aan de achterzijde van zijn bedrijf niet extra beperkt worden omdat daar opeens slaapkamers van woningen komen.	We gaan er vanuit dat de huidige lampen van inspreker voldoen aan de NSVV 'Richtlijn lichthinder 2020' en er geen maatregelen noodzakelijk zijn. De vrees dat de gemeente daarom na oplevering van de woningen gaat handhaven op dit punt is dan ook ongegrond.
i.	Inspreker vraagt of het plangebied en zijn eigen bedrijfslocatie onderdeel uitmaakt van een gemengd gebied.	Ja, dat klopt. Voor meer uitleg zie het antwoord op de reactie bij 3.2.3 onder a.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt een geluidwerende voorziening van 2,0 m hoog a) voorwaardelijk verplicht in de regels en b) op de verbeelding voorzien van de aanduiding 'geluidscherm', op de locatie zoals opgenomen in de afbeeldingen van het rekenmodel in bijlage II van het akoestisch onderzoek (blz 105).

3.2.6 Particulier, Bergstraat 22

	Samenvatting	Reactie
a.	In het bestemmingsplan is zichtbaar dat het perceel van insprekers het laagste niveau in de naaste omgeving is. Naar verwachting zal het bouwpeil van de nieuwe woningen achter het perceel hoger komen te liggen. Door de nieuwe woningen neemt de versterking toe en insprekers vrezen daarom een herhaling van de overstroming uit juli 2014 toen hun perceel voor de helft onder water kwam te staan.	Zie de reactie bij 3.2.1 onder a
b.	Insprekers zouden graag zien dat de huidige volwassen bomen in het plan verwerkt worden. Deze bomen dragen namelijk bij aan de opname van overtollig water. Hiermee vergelijkbaar groen kan in de ogen van insprekers de impact van deze bomen niet vervangen.	Zie de reactie bij 3.2.1 onder b
c.	Insprekers spreken hun zorg uit over de maximum bouwhoogte van 11 m van de woningen en verzoekt deze hoogte naar	Zie de reactie bij 3.2.2 onder a

	beneden bij te stellen. Insprekers zijn hier komen wonen om het vrije uitzicht naar achteren en de beperkte inkijk in de achtertuin. Insprekers willen graag laagbouwoningen achter hun woning. Om dezelfde reden wil inspreker zich uitspreken tegen een eventuele vierde laag op het appartementengebouw (niet dorps) en zou dit in het bestemmingsplan geborgd willen zien.	In afwijking van de maximum bouwhoogte van 11 m mag de bouwhoogte ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering' voor maximaal 1/3 van het beoogde appartementengebouw niet meer bedragen dan 14 m. Om insprekers tegemoet te komen, is deze afwijkende hoogte in het ontwerp bestemmingsplan uitsluitend nog mogelijk op het oost-west gerichte deel van het appartementengebouw. De aanduiding zal worden verwijderd van het noord-zuid gerichte deel.
d.	Insprekers spreken hun zorg uit over het aantal parkeerplaatsen en dat er als er niet voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd wordt in het Van Lier Park, dat bewoners en bezoekers dan hun toevlucht gaan zoeken in de Bergstraat. Tijdens de informatieavond werd meermaals aangegeven dat dit aantal juist zou zijn. Insprekers zien echter nu al dat de Bergstraat en de Hoge Steenweg erg druk zijn met parkeren en dat dit tot problemen leidt. Vaak kunnen insprekers niet met de kinderwagen over de stoep lopen omdat deze volstaat met auto's.	Zoals ook al aangegeven is voorzien in voldoende parkeerplaatsen om aan de gemeentelijke normen te voldoen. Om te verduidelijken waar de parkeerplaatsen zich precies bevinden is een afbeelding gemaakt met daarop de parkeerplaatsen op basis van de meest recente verkavelingsopzet. De gekleurde woonpercelen op deze kaart zijn voorzien van een enkele oprit. Deze zal aan subparagraaf 4.11.2 van de toelichting worden toegevoegd en de betreffende tabellen worden hier op aangepast. Dit leidt niet tot een andere uitkomst. Omdat dubbele opritten niet langer voorkomen, zal de parkeerparagraaf hier op worden aangepast.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering' wordt geschrapt van de verbeelding ter plaatse van het noord-zuid gerichte deel van het bouwvlak voor het appartementengebouw in de nabijheid van het perceel van inspreker.
- In subparagraaf 4.11.2 van de toelichting wordt de parkeertabel aangepast en wordt een overzichtskaartje met de parkeerplaatsen toegevoegd.

3.2.7 Particulier, Klokkenlaan 22

	Samenvatting	Reactie
a.	Insprekers geven aan geraakt te zijn door het verlies aan rust en privacy. Ze vrezen straks gevangen te zitten tussen diverse woningen aan de zijkant en vooral aan de achterkant van hun huis.	Inbreiding met woningbouw in een plaats als Loon op Zand is een normale maatschappelijke ontwikkeling. Niet is gebleken dat de planologische ontwikkeling in strijd is met het gemeentelijk beleid. Het plangebied is als inbreidingslocatie al jaren in de gemeentelijke

	Insprekers doen enkele suggesties zoals het verminderen van de hoogte van de woningen, het plaatsen van groenblijvend groen, erfafscheidingen en de plaatsing van ramen in de naast- en achterliggende woningen.	structuurvisie opgenomen. Het ligt dan ook al sinds 2015 in de lijn der verwachting dat het plangebied met woningen bebouwd zal gaan worden. Wat betreft de reden waarom geen lagere maximum bouwhoogte kan worden opgenomen voor de grondgebonden woningen achter de woning van inspreker zie de reactie bij 3.2.2 onder a. Voor de nieuwe woningen aan de Klokkenlaan, direct naast de woning van inspreker, wordt desalniettemin de maximum goothoogte vanwege beeldkwaliteitseisen, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitplan, teruggebracht tot 4,0 m. De ontwikkelaar heeft daarnaast aangegeven te zijner tijd in gesprek te willen gaan met insprekers over een al dan niet groene erfafscheiding tussen het plangebied en het perceel van insprekers.
b.	Insprekers maken zich zorgen over onvoorziene kosten, o.a. voor het vervangen van de volledige schutting en dat dit een onderwerp van gesprek zal worden. Insprekers vinden het niet redelijk dat eventueel hiermee gepaard gaande kosten voor hun rekening komen	Zie de reactie onder a over de erfafscheiding
c.	Insprekers geven aan dat flora en fauna een punt van aandacht is en vragen of hier rekening mee gehouden kan worden bij de invulling van het groene centrum, maar ook aan de randen. Het zou zonde zijn als dat verloren zou gaan.	Hier is zeker aandacht voor en wordt voor de robuuste landschappelijke inpassing aan de zuidwest zijde ook opgelegd door de provincie Noord-Brabant. Daarnaast wordt er voorzien in groen in de openbare ruimte. Zie verder ook de reactie bij 3.2.4 onder e
d.	Insprekers geven aan dat de Klokkenlaan een fijne straat is voor het uitlaten van de hond. In de bermen hoeft je namelijk de poep niet op te ruimen. Insprekers treffen regelmatig uitwerpselen op het trottoir aan.	De gemeente betreurt dit onfatsoenlijke gedrag en neemt dit signaal mee in het kader van de handhaving. Het aspect heeft overigens verder geen directe relatie met de beoogde woningbouwontwikkeling.
e.	Insprekers geven aan te vrezen dat de nieuwe aansluiting van het plangebied op de Klokkenlaan voor gemotoriseerd verkeer zonder aanvullende maatregelen een nieuw gevaarlijk punt zal worden. Insprekers stellen	Zie de reactie bij 3.2.4 onder c De ontwikkeling geeft geen aanleiding om de 30 km/u zone uit te breiden tot aan de sportvelden. Deze liggen buiten de bebouwde

	voor om verkeersremmende c.q. snelheidsverlagende maatregelen in de Klokkenlaan door te voeren. Verder geven insprekers aan dat zij uitbreiding van de al bestaande 30 km/u zone willen tot aan de sportvelden.	kom en voor die wegen geven de landelijke richtlijnen aan om een maximum snelheid van 60 km/u te hanteren. Er is geen aanleiding om van die richtlijnen af te wijken. De snelheid op het deel Klokkenlaan buiten de bebouwde kom ligt ruim onder de snelheidslimiet van 60 km/u.
f.	Insprekers geven aan dat de percelen Klokkenlaan 20 en 22 nu buiten de plangrens gehouden zijn. Ze krijgen daardoor het gevoel er niet bij te horen. Insprekers vragen zich af of er toch niet gezorgd kan worden voor enige gelijkheid, door de kleur van de stenen af te stemmen?	Er is inmiddels een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het plangebied. Dat plan wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- De maximum goothoogte voor de nieuwe woningen die met de voorgevel georiënteerd zijn op de Klokkenlaan, wordt op de verbeelding teruggebracht tot 4,0 m;
- Het beeldkwaliteitsplan wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen.

3.2.8 Particulier, Bergstraat 18

	Samenvatting	Reactie
a.	Inspreker vindt woningen met een bouwhoogte van 11 m wel erg hoog vanuit privacy oogpunt en verzoekt deze hoogte naar beneden bij te stellen.	Zie de reactie bij 3.2.a onder a

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.9 Particulieren, Bergstraat 12 en 14

	Samenvatting	Reactie
a.	Inspreker geeft aan dat de percelen 5.295 en 5.353, gelegen achter de woningen Bergstraat 12 en 14, tot op heden moeilijk bereikbaar en ingesloten zijn door de omliggende percelen van derden. Door de ontwikkeling van het plangebied worden de percelen echter direct ontsloten op het toekomstige openbaar gebied van het Van Lier Park.	Voor de ontwikkeling van het Van Lierpark is in de afgelopen jaren een stedenbouwkundig plan ontwikkeld en heeft onlangs een (voorontwerp) bestemmingsplan ter inzage gelegen. Uw gronden zijn niet meegenomen in de planvorming. Het stedenbouwkundig concept voor de ontwikkeling van het Van Lierpark gaat uit van een herontwikkeling van het oude

	Inspreker geeft aan dat beide percelen een rommelige rand vormen aan het nieuw te ontwikkelen gebied. Inspreker zou deze gronden graag in samenhang met het Van Lier Park willen ontwikkelen en het lijkt hem een mooie toevoeging aan de algehele ontwikkeling.	fabrieksterrein, waarbij de nieuwe bebouwing zich naar binnen keert en georiënteerd is op een centrale, groene ruimte. Daarmee worden de achterkantsituaties als het ware afgeschermd. Direct grenzend aan uw percelen zijn aan de zuidzijde achtertuinten van woningen voorzien en aan de oostzijde een parkeerhofje. Een mogelijke ontwikkeling van uw gronden zal daar dus op aan moeten sluiten. Dat betekent bijvoorbeeld al dat het ontwikkelen van woningen hier vanwege die achterkantsituatie niet gewenst is. Wij zien op dit moment geen concrete mogelijkheden om aan te sluiten op het Van Lierpark.
--	---	---

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlage(n):

- **Verslag inspraak- en informatieavond 13 januari 2022**
- **Bomeninventarisatie**

Vragen informatieavond 13 januari 2022

Op 13 januari 2022 is een informatieavond gehouden voor het Van Lier Park te Loon op Zand. Deze inspraakavond is gehouden tijdens de periode dat het voorontwerpbestemmingsplan 'Van Lier Park' ter inzage lag. Onderstaande live en chatvragen zijn gesteld en beantwoord. Hierbij een kleine verslaglegging van de avond. Dit verslag wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Vragen = Zwart

Antwoorden = blauw

Chatvragen:

- 1. Wordt er bij de start van de bouw ook naar de huidige staat van de reeds bestaande woningen gekeken? Dus m.a.w. of er scheuren o.i.d. ontstaan?**

Voorafgaand aan de sloop- en bouwwerkzaamheden zal er een bouwkundige vooropname/nulmeting van omliggende percelen en bebouwing worden opgesteld door een gespecialiseerd bureau. Met een nulmeting vooraf laat je de feiten onafhankelijk vastleggen. De keurder brengt de huidige situatie in kaart. Te zijner tijd zult u hierover geïnformeerd worden.

- 2. Hallo, is er al iets van prijsniveaus bekend?**

Er zijn nog geen prijzen bekend. De architecten zijn op dit moment bezig met de eerste schetsontwerpen.

- 3. Is er al iets te zeggen over een mogelijke aanmelding voor interesse**

U kunt zich aanmelden op onze website www.vanlierpark.nl zodat u de nieuwsbrief ontvangt. Richting start verkoop zullen wij u informeren door middel van nieuwsbrieven wanneer en hoe de aanmelding in zijn werk gaat.

- 4. hoe is de procedure voor toewijzing van een woning**

Wij werken met een vragenlijst incl. financiële zekerheidsstelling en u kunt voorkeuren voor bouwnummers opgeven. Op basis van deze stukken zullen wij zoveel als mogelijk de toewijzing zo laten verlopen dat het meest geliefde bouwnummer aan de aspirant kopers word toegewezen. In verband met de huidige woningmarkt is het waarschijnlijk dat ook bij dit project niet iedereen een woning toegewezen zal krijgen.

- 5. En is er ook al iets bekend wanneer er gestart gaat worden met de sloop van de huidige fabriek van Van Lier? Is dat ook Q1 2023?**

Prognose sloopwerkzaamheden is Q3 / Q4 van 2022.

- 6. Indien er bezwaren aan worden gegeven tegen het plan, hoelang kan het worden uitgesteld?**

Dit is moeilijk te zeggen aangezien het afhankelijk is van het ingediende bezwaar. Is het bezwaar gegrond/ongegrond of kan het tussen de belanghebbende partijen opgelost worden.

- 7. Wordt er ook bij de inrichting van het gebied ook rekening gehouden met speelplaats(en) voor kinderen en met uitlaatplaatsen voor honden?**

Bij de inrichting zal rekening gehouden worden met de eisen van de gemeente. De stukken zullen getoetst worden voordat het in uitvoering zal worden genomen.

- 8. In het stedenbouwkundig plan zit op de uiterste linkerkant een groen vlak zonder witte bebouwing. wat is daar de reden van?**

De vrijstaande woning die daar gepositioneerd is, had in de stedenbouwkundige tekening wit gearceerd moeten worden. Dit is een omissie en zullen wij verwerken in het ontwerpbestemmingsplan.

9. weet u nog niet hoe de inschrijving gaat plaatsvinden?

Zie vraag 4.

10. Is er meer bekend over perceelgroottes?

Er zijn nog geen perceelgroottes bekend. De architecten zijn op dit moment bezig met de eerste schetsontwerpen.

11. Gaat er ook iets veranderen aan de weg inrichting van de Klokkenlaan? Op dit moment zijn de voorzieningen voor fietsers en wandelaars niet voldoende, richting de sportvelden.

Omdat er meer bewoners komen zal er ook meer verkeer komen.

Bij het ontwerp van het openbare gebied zal ook stil gestaan worden bij de locaties daar waar aangesloten wordt op bestaand openbaar gebied. In samenspraak met de gemeente zal bekeken worden welke voorzieningen en wijze van uitvoering voor betreffende aansluiting noodzakelijk is.

12. Prijsnivo onbekend ! Onderscheid huur / koop ?

Er zijn nog geen prijzen bekend.

13. Vind er een bodemonderzoek plaats

Voor het gehele plangebied hebben al diverse bodemonderzoeken plaatsgevonden.

Uitgezonderd een licht verontreiniging is het plangebied geschikt voor woningbouw. Voor de lichte verontreiniging (afvoeren van grond) zal een bodemsanering plaatsvinden zodat het daarna geschikt is voor woningbouw.

14. Wordt er gedacht aan een ondergrondse parkeergelegenheid onder de appartementen?

Voor dit plan is het niet noodzakelijk om ondergronds te parkeren aangezien op maaiveldniveau voldaan kan worden aan de geldende parkeernormen.

15. Krijgen huidige bewoners van Loon op Zand voorrang om aan een woning te komen?

Het is niet afgesproken met de gemeente dat huidige bewoners van Loon op Zand voorrang zullen verkrijgen bij de toewijzing. Wel willen wij als Jansen Bouwontwikkeling de doorstroming binnen het dorp Loon op Zand bevorderen en zullen wij daar waar mogelijk er rekening mee houden.

16. Hoe zeker is het dat er ook daadwerkelijk een woning komt naast de woning Kerkstraat 10 (dus tegenover de sportschool)

In het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan is hierin voorzien. Wij gaan er vanuit dat daar een woning zal komen.

17. Nog een vraag over de vrijstaande woning linksboven die niet ingetekend staat, op uw bestemmingsplan plaatje dacht ik te lezen dat daar nu een milieuzone /geur is, wat betekent dat?

Dat klopt. Op dit moment is het niet mogelijk om daar te bouwen, zonder aanvullend onderzoek te verrichten. In het aanvullend onderzoek dient aangetoond te worden dat de woonbestemming op die locatie geen nadelige effecten heeft voor de huidige vergunning van naastgelegen bedrijfsbestemming. Mocht dit aangetoond kunnen worden dan mag daar gebouwd worden, anders niet.

18. mag er op de Klokkenlaan op de vrijstaande percelen vrij gebouwd worden?

De percelen zullen voorzien worden van een beeldkwaliteitsplan dat aansluit bij de overige bebouwing van het plan.

19. Worden de levensloopbestendige woningen één laags? Alleen begane grond?

De levensloopbestendige woningen zullen bestaan uit 2 bouwlagen.

20. Kunt u aangeven wat voor bedrijf de geur verspreidt

Het bedrijf wat geur verspreidt is een Lederfabriek.

21. Worden de koopwoningen casco opgeleverd ?

Alle woningen en appartementen worden incl. ingerichte badkamer en toilet opgeleverd.

22. als er voor de vrijstaande woningen meer aanvraag is dan percelen zijn moet er dan worden geloot?

Zie vraag 4.

23. Wordt er gebouwd volgens woningborg? Welke manier van bouwen gaat er gebruikt worden? Bijv. prefab, traditioneel enz.?

De woningen en appartementen worden gebouwd onder Woningborg garantie. De bouwwijze zal traditioneel zijn op basis van prefab en/of in het werk gestorte vloeren en de dragende wanden in kalkzandsteen. De buitengevels zullen voorzien worden van gevelmetselwerk en de kozijnen worden uitgevoerd in hout of aluminium.

24. Kleine appartementen-huur, rest koop ?

In het project zal zeker een component van huur in de appartementen opgenomen worden. Dit is met name in de kleine appartementen.

Live vragen:

25. Het viel ons op dat de snelweg op locatie te horen is. Worden hier voorzieningen voor getroffen?

De woningen zullen conform bouwbesluit voldoende geluidsreducerende werking krijgen om te voldoen aan de relatief kleine geluidsbelasting.

26. Als het aantal woningen niet gehaald kan worden, is het dan voorstelbaar dat er vrije kavels worden uitgegeven?

Wij gaan hier niet vanuit, maar dit zou kunnen.

27. Op welke manier worden de woningen voorzien van energie nu de woningen gasloos worden gebouwd?

Alle woningen en appartementen worden gasloos gebouwd en zullen aangesloten worden op elektriciteit. De woningen zullen conform bouwbesluit voorzien aan de huidige regelgeving en daar waar mogelijk zullen wij kijken naar extra energiebesparende mogelijkheden.

28. Wordt er met een centraal energie-opweksysteem gewerkt?

Nee, de woningen en appartementen zullen allemaal een eigen energieopwekker verkrijgen.

29. Wordt er genoeg aandacht besteed aan het in de praktijk benodigde aantal parkeerplaatsen? Het zou zonde zijn als de groenveldjes hiervoor worden gebruikt.

Parkeren is afgestemd op de parkeernormen van de gemeente en er is in het plan voldoende groen opgenomen. De plannen voor het openbaar gebied zullen door de Gemeente getoetst worden alvorens het in uitvoering zal genomen worden.

30. Welke woningen in het plan worden levensloopbestendig?

Op dit moment zijn er, naast de appartementen, op 3 plekken levensloopbestendige woningen in het plan opgenomen. Deze zijn rondom het groene middengebied gesitueerd en zijn in twee verschillende woningtypen (groot en middel) opgenomen.

Bomeninventarisatie

Loon op Zand – Van Lier Park versie 2.1

Maart 2020

Colofon:

Status: Definitief

Versie: 2.1

Datum: 23 maart 2020

Auteur: Ing. R.M.M. Vos (European Tree Technician)

Adresgegevens:

Kettu BV

Adres: Damianenweg 1

Postcode: 5491 TJ Sint-Oedenrode

Telefoon: +31-651835901

E-Mail: info@kettu.nl

Site: www.kettu.nl

KvK-nummer: 73901636

Inhoudsopgave

Inleiding.....	4
Hoofdstuk 1 Bomeninventarisatie.....	6
1.1 Kwaliteit van de bomen.....	6
1.2 Mogelijkheden tot behoud in het stedenbouwkundig plan.....	7
Bijlagen:.....	9
Bijlage 1: Bomentekening.....	9
Bijlage 2: Bomeninventarisatie.....	11

Inleiding

Aanleiding

In het Brabantse dorp Loon op Zand, grofweg tussen de straten Bergstraat en Klokkenlaan ligt een ontwikkellocatie voor woningbouw genoemd Van Lier Park. Op deze locatie zijn al enkele panden gesloopt en ligt het terrein braak. Er is een stedenbouwkundig en verkavelingsplan gemaakt. In deze rapportage worden de bestaande bomen in beeld gebracht op basis van 2 onderzoeksvragen:

- Wat is de huidige kwaliteit en levensverwachting en zijn deze bomen duurzaam te behouden?
- Wanneer het antwoord op de vorige vraag ja is, wat zijn dan de mogelijkheden van behoud in het huidige stedenbouwkundige plan?

Projectlocatie

Op onderstaande afbeelding is de projectlocatie weergegeven.



Afbeelding 1: De projectlocatie

Update 2021

De originele rapportage dateert uit 25 september 2018. In maart 2021 is deze rapportage geactualiseerd omdat het werkgebied van het project uitgebreid is. Daarbij zijn tevens de kenmerken van de in 2018 opgenomen bomen geactualiseerd. De rapportage uit 2018 is opgesteld door GA&P, ondertussen is de bedrijfsnaam veranderd naar Kettu BV. Vandaar een andere naam en een ander logo. De werkzaamheden zijn door dezelfde personen uitgevoerd.



Afbeelding 2: Het plangebied (verkavelingsplan)

Werkwijze

Vrijdag 26 februari 2021 is de locatie bezocht om een inventarisatie uit te voeren. Dit is uitgevoerd door R.M.M. Vos welke in het bezit is van een European Tree Technician-certificaat. Tijdens deze inventarisatie is een boomcontrole uitgevoerd waarbij de bomen visueel zijn beoordeeld volgens de VTA-methode (Visual Tree Assessment). De bevindingen zijn uitgewerkt in deze rapportage.

Hoofdstuk 1 Bomeninventarisatie

De bomeninventarisatie is uitgevoerd om te beoordelen wat de kwaliteit is van de huidige bomen. De resultaten per boom zijn opgenomen in de tabel in bijlage 2. Niet meegenomen zijn:

- Bomen met een diameter <20 centimeter (op 1.30 mtr hoogte)
- Dode of omgewaaide bomen
- Coniferen en sparren

Belangrijk om te vermelden is dat in de kolom levensverwachting is geredeneerd vanuit een ongewijzigde situatie. In de kolom advies is geredeneerd wat te doen met de betreffende boom wanneer de omgeving veranderd, zoals met de gewenste ontwikkeling. Nog los van de vraag of behoud in het ontwerp mogelijk is.

Daarbij is het ook goed om aan te geven dat het voor kan komen dat een boom een levensverwachting van meer dan 15 jaar heeft, maar dat toch geadviseerd wordt de boom te kappen. Dit komt door een verschil in risico op schades aan eigendommen van derden of personen. In de huidige situatie is dat risico verwaarloosbaar en ondanks een afgebroken tak of uitgebroken top blijft de boom in leven (vandaar de hoge levensverwachting). Wanneer het gebruik van de omgeving veranderd wordt het risico groter. Dezelfde uitbrekende top of afgebroken tak doet nog steeds niets voor de levensverwachting, maar de kans dat er schade of letsel door ontstaat wordt te groot.

1.1 Kwaliteit van de bomen

Van de 39 opgenomen bomen/houtopstanden wordt voor 30 bomen/houtopstanden het advies te geven deze te kappen. Bij een deel van de bomen gaat dit om de beperkte levensverwachting, bij het overige deel als gevolg van een verhoogd risico op takbreuk door plakoksels. Zichtbaar is dat de bomen nooit correct zijn onderhouden waardoor zich veel dubbele toppen en plakoksels hebben kunnen ontwikkelen. In de oude en huidige situatie was/is dat geen probleem in verband met beperkt risico. In de nieuwe situatie zorgt dit voor een verhoogd risico om dat er een (grote) kans is op uitbreken van takken en/of toppen met materiele of letselschade als gevolg. De achterstand in onderhoud is te groot om het risico weg te halen of te verminderen door middel van onderhoud.

Voor 9 bomen wordt niet bij voorbaat het advies tot kappen gegeven. Hierover het volgende:

- Boom 7 en 9 kunnen als 2-eenheid behouden blijven. Hiervoor gelden wel de volgende maren:
 - Beide bomen hebben een niet volgroeide kroon omdat ze tussen/naast andere bomen staan. Alleen in gezamenlijkheid kunnen ze behouden blijven.
 - De kroon van boom 7 is niet alleen beperkt van vorm aan de zijde van boom 9, maar ook aan de andere zijde. Vraag is dan ook wat de exacte vorm zal zijn van deze kroon wanneer de andere bomen gekapt zijn. Het beeld zal in ieder geval nooit de gewenste 'lolly'-vorm zijn. Deze vorm zal zich ook nooit meer gaan vormen, wellicht wel in beperkte mate, maar nooit helemaal.
 - Boom 9 heeft een zware arm met plakoksel. Hierop moeten maatregelen genomen worden. Dit kan zijn verwijderen, maar gezien de dikte is dat een flinke ingreep die de levensduur zal beperken. Alternatief is het aanbrengen van een verankering boven in de kroon. Mocht de tak dan afbreken, dan wordt deze vastgehouden door de verankering en wordt schade (als het goed is) voorkomen. Het is daarbij aan te raden om de arm flink te snoeien waardoor het gewicht van de tak verminderd en daarmee het risico op uitbreken verminderd.
 - Tot slot is er een verhoogd risico op zonnebrand. Wanneer de omstaande bomen gekapt worden komen deze bomen veel meer in het directe zonlicht te staan. De bast van een beuk kan hier slecht tegen en zal, zonder maatregelen, dat niet overleven. Dit kan opgelost worden door het aanbrengen van jute rondom de stam.
- Boom 12 kan behouden blijven.

- Boom 22 kan behouden blijven.
- Boom 33 kan behouden blijven.
- Boom 34 kan behouden blijven.
- Boom 36 kan behouden blijven. Deze boom kent meerdere dubbele toppen. Maar het risico op uitbreken van deze toppen is bij deze soort gering. Wel dient hier bij toekomstige onderhoudsbeurten aandacht aan besteed te worden, zodat telkens gewicht van de zijtakken weggenomen wordt.
- Boom 38 kan behouden blijven.
- Boom 39 kan behouden blijven.

1.2 Mogelijkheden tot behoud in het stedenbouwkundig plan

In paragraaf 1.1. is een afweging gemaakt welke bomen duurzaam behouden kunnen blijven, puur vanuit de boom geredeneerd. In deze paragraaf wordt een verdere afweging gemaakt op basis van het stedenbouwkundig plan.

Boom 7 en 9

Zoals in paragraaf 1.1 is omschreven kunnen deze bomen als 2-eenheid behouden blijven, met de bijbehorende maren. Ook in het stedenbouwkundig plan staan deze bomen in een groot groenvak. Dus ook vanuit die optiek zou (duurzaam) behoud mogelijk zijn.

Toch blijft de vraag of behoud van de bomen wenselijk is? Het beeld zal door de niet volgroeide vorm van boom 7 niet volledig zijn. Tel daarbij de te nemen maatregelen (snoei, verankering, aanbrengen jute op de stam) op die nodig zijn om de bomen te behouden. En zet dat af tegen het risico op het niet goed gaan (uitbreken van de zware arm, ondanks jute ontstaan van zonnebrand op de stam(men)), dan is de vraag of de investering recht doet aan het beeld wat ontstaat.

Gezien bovenstaande is het verdedigbaar om ook deze bomen te kappen en te investeren in nieuwe bomen.

Boom 12

Deze boom staat op een locatie waar in het stedenbouwkundig plan de weg is ingetekend. Gezien de locatie in de weg, voor parkeerhavens is behoud op die plek onmogelijk. Alternatief zou zijn het ontwerp zo aan te passen dat behoud wel mogelijk wordt. Het betreft echter een berk die een beperkte levensduur (in algemene zin als soort) heeft. Het aanpassen van het stedenbouwkundig plan om deze boom te behouden lijkt derhalve niet zinvol.

Boom 22

Een concreet ontwerp ontbreekt op dit moment, mocht dit nog volgen is het de overweging om daar deze boom in te passen.

Boom 33

Hoewel de exacte inmeting ontbreekt lijkt het duurzaam behoud van deze boom mogelijk in het stedenbouwkundig ontwerp. Ter plaatse is een groenstrook ingetekend. Hiermee worden de groeiplaatsomstandigheden voor de boom verbeterd, waardoor de levensverwachting (en conditie) zullen stijgen.

Boom 34

Hoewel de exacte inmeting ontbreekt lijkt het duurzaam behoud van deze boom mogelijk in het stedenbouwkundig ontwerp. Ter plaatse is een groenstrook ingetekend. Hiermee worden de groeiplaatsomstandigheden voor de boom verbeterd, waardoor de levensverwachting (en conditie) zullen stijgen.

Boom 36

Hoewel de exacte inmeting ontbreekt lijkt het duurzaam behoud van deze boom mogelijk in het stedenbouwkundig ontwerp. Ter plaatse is een groenstrook ingetekend. Hiermee worden de groeiplaatsomstandigheden voor de boom verbeterd, waardoor de levensverwachting (en conditie) zullen stijgen.

Boom 38

Hoewel de exacte inmeting ontbreekt lijkt het duurzaam behoud van deze boom mogelijk in het stedenbouwkundig ontwerp. Ter plaatse is een groenstrook ingetekend. Hiermee worden de groeiplaatsomstandigheden voor de boom verbeterd, waardoor de levensverwachting (en conditie) zullen stijgen.

Boom 39

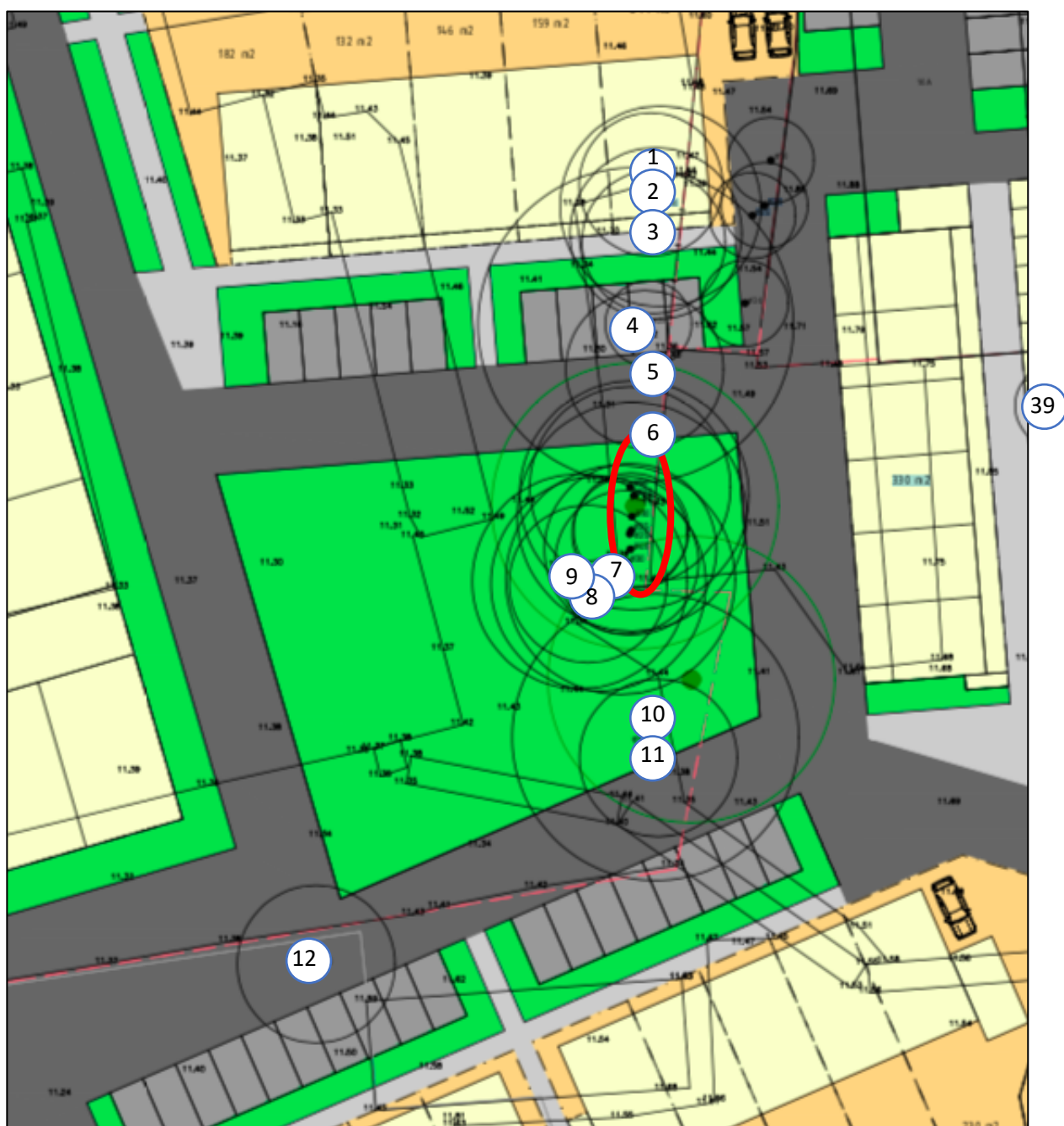
Deze boom staat op een locatie waar in het stedenbouwkundig plan de weg is ingetekend. Gezien de locatie in de weg, voor parkeerhavens is behoud op die plek onmogelijk.

Bijlagen:

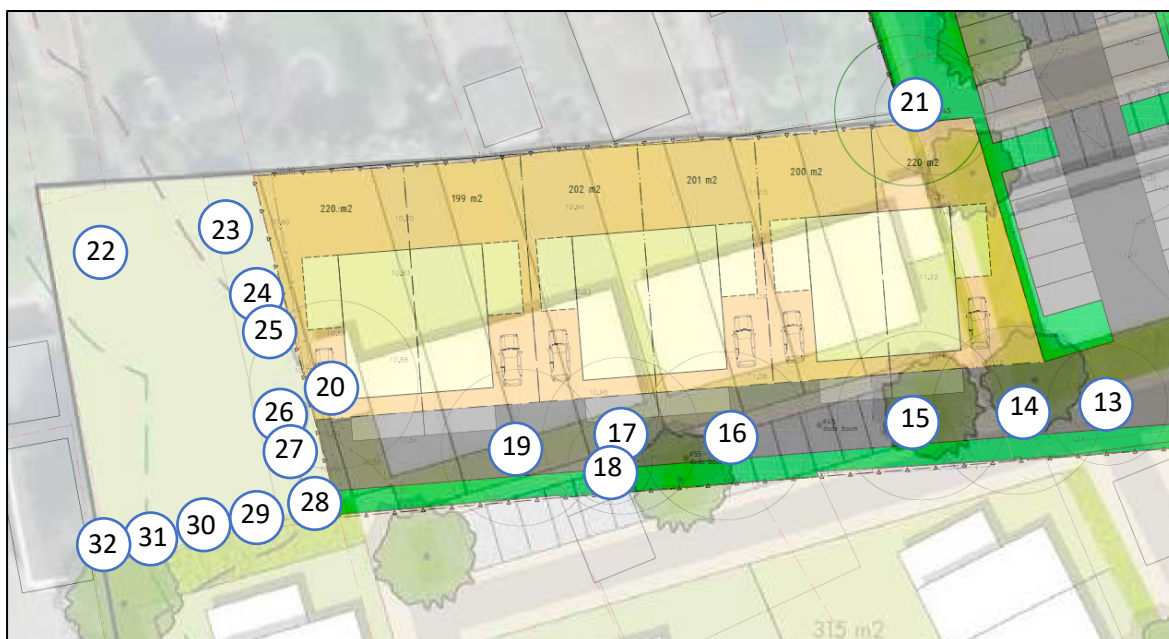
Bijlage 1: Bomentekening



Overzichtstekening



Tekening boom 1 t/m 12 en 39



Tekeningen boom 13 t/m 38

Bijlage 2: Bomeninventarisatie

Nr	Soort	Diameter	Opmerkingen	Levensverwachting huidige situatie	Advies bij veranderende omgeving
1	Douglas	54	Dode plekken in bast, verschillende afgebroken takken, klimop aanwezig.	5-10 jaar	Kappen ivm beperkte levensverwachting
2	Beuk	71	2-stam met plakoksel	>15 jaar	Kappen ivm risico op uitscheuren (plakoksel)
3	Beuk	45	Onderstandig aan andere bomen, slechte vorm	>15 jaar	Kappen ivm slechte vorm
4	Wilg	>100	Dood hout/afgebroken takken, veel waterlot op takken en stam aanwezig.	10-15 jaar	Kappen ivm beperkte levensverwachting in combinatie met het feit dat deze soort broos hout heeft waardoor het risico op het uitbreken van takken groot is.
4a	Beuk	25	In de wilg (nr 4) gegroeid.	>15 jaar	Wanneer de wilg (nr 4) gekapt wordt, deze boom ook kappen. Is gegroeid in de beschutting van de kroon van de wilg. Zeer gevoelig voor windworp wanneer zelfstandig behouden.
5	Beuk	52	2-stam met plakoksel, onderontwikkelde kroon	>15 jaar	Kappen ivm risico op uitscheuren (plakoksel)
6	Beuk	27, 41, 28, 36, 25, 83, 45, 29, 23, 38	Oude haag van 10 stuks. Allen tegen/in elkaar gegroeit.	>15 jaar	De bomen vergroeien niet met elkaar, terwijl ze tegen elkaar aan staan. Hierdoor kan zowel de kroon als het wortelgestel zich niet evenwichtig ontwikkelen en is er een verhoogd risico op windworp. Geadviseerd wordt ze te kappen.
7	Beuk	66	Eenzijdige kroon	>15 jaar	Te overwegen is deze boom te handhaven in combinatie met boomnummer 9
8	Beuk	31	Slecht ontwikkelde kroon en is onderstandig aan andere bomen	>15 jaar	Kappen ivm slechte vorm
9	Beuk	70	Eenzijdige kroon, heeft enkele beschadigingen aan stam en gesteltak. Zware arm met plakoksel aanwezig	>15 jaar	Te overwegen is deze boom te handhaven in combinatie met boomnummer 7 en na het nemen van maatregelen.
10	Amerikaanse eik	>100	2-stam met plakoksel	>15 jaar	Kappen ivm risico op uitscheuren (plakoksel)
11	Prunus	55	Onderstandig aan andere bomen, slechte vorm	10-15 jaar	Kappen ivm slechte vorm
12	Berk	52	Zware zijtak afgebroken	>15 jaar	Duurzaam behoud mogelijk
13	Kastanje	65	2-stam met plakoksel	10-15 jaar	Kappen ivm risico op uitscheuren (plakoksel)
14	Robinia	100	Boom vol met klimop, diverse plakoksels	5-10 jaar	Kappen ivm risico op uitscheuren (plakoksel)
15	Esdoorn	92	Boom heeft verschillende plakoksels	>15 jaar	Kappen ivm risico op uitscheuren (plakoksel)
16	Robinia	70	Boom heeft verschillende plakoksels	5-10 jaar	Kappen ivm beperkte levensverwachting
17	Esdoorn	75	Redelijke conditie, veel vorming van stamschot	10-15 jaar	Kappen ivm beperkte levensverwachting
18	Robinia	31	Onderstandig aan andere bomen, slechte vorm	10-15 jaar	Kappen ivm slechte vorm
19	Kastanje	76	Zeer slechte conditie	<5 jaar	Kappen ivm beperkte levensverwachting
20	Beuk	61	Dubbele top met plakoksel	>15 jaar	Kappen ivm risico op uitscheuren (plakoksel)
21	Esdoorn	67	Dubbele top met plakoksel, verminderde groei	5-10 jaar	Kappen ivm beperkte levensverwachting
22	Beuk	56	Mooie vorm, kroon recent ingenomen	>15 jaar	Duurzaam behoud mogelijk
23	Grove den	50	Zware dubbele top	>15 jaar	Kappen ivm risico op uitscheuren (plakoksel)
24	Hulst	23	Dunne, slecht gevormde kroon	>15 jaar	Kappen ivm slechte vorm
25	Hulst	20	Dunne, slecht gevormde kroon	>15 jaar	Kappen ivm slechte vorm
26	Berk	29	Dubbele top met plakoksel	10-15 jaar	Kappen ivm risico op uitscheuren (plakoksel)
27	Berk	26	Slecht ontwikkelde kroon	10-15 jaar	Kappen ivm slechte vorm
28	Beuk	37	Dubbele top met plakoksel	>15 jaar	Kappen ivm risico op uitscheuren (plakoksel)
29	Berk	34	Dubbele top met plakoksel	10-15 jaar	Kappen ivm risico op uitscheuren (plakoksel)
30	Berk	36	Slecht ontwikkelde kroon	10-15 jaar	Kappen ivm slechte vorm
31	Esdoorn	75	Dubbele top met plakoksel	>15 jaar	Kappen ivm risico op uitscheuren (plakoksel)
32	Berk	21	Slecht ontwikkelde kroon	10-15 jaar	Kappen ivm slechte vorm
33	Beuk	57	Enkele zware zijtakken	>15 jaar	Duurzaam behoud mogelijk
34	Esdoorn	34	Veel oppervlakkige wortelgroei	>15 jaar	Duurzaam behoud mogelijk
35	Kastanje	43	Afwijkende groeivorm, groeiplaats in een gebouw	>15 jaar	Kappen ivm slechte vorm
36	Noot	44	Dubbele toppen	>15 jaar	Behoud mogelijk
37	Berk	39	Plakoksel aanwezig, scheefstand	10-15 jaar	Kappen ivm risico op uitscheuren (plakoksel)
38	Beuk	50	Plakoksel aanwezig	>15 jaar	Duurzaam behoud mogelijk
39	Zoete kers	27	Hoog opgeklemd	>15 jaar	Duurzaam behoud mogelijk

KETTU

VERBINDING
OMGEVING
SAMENWERKING

Kettu bv is een jong adviesbureau wat zich bezighoudt met de inrichting en het beheer van de fysieke leefomgeving.

Op verschillende niveaus bieden wij onze diensten aan. Dit varieert van het opstellen van beleids-, beheer- en uitvoeringsplannen tot het schrijven van RAW-bestekken en/of het voeren van directie of het houden van toezicht daarop.