



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN “VROMANSHOF”

VERSLAG VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op **DATUM**

1. INLEIDING

Algemeen

Familie Vromans is voornemens op het terrein van het voormalige familie bedrijf (leerlooiërij en klompenmakerij) aan de Hoge Steenweg 58-66 te Loon op Zand een hoogwaardige woonomgeving te ontwikkelen. Het bedrijf in de kern van 'Oud-Loon' wordt getransformeerd tot een hoogwaardige woonomgeving, ruimte voor beroep-aan-huis en groen. Men zet in op het herstructureren en inbreiden van dit bijzondere terrein aan een oud dorpslint in de kom van Loon op Zand. Waarden die daarbij belangrijk zijn, zijn onder andere duurzaamheid, hergebruik, innovatie, zelfredzaamheid, energiezuinig, zorgneutraal, milieuvriendelijk en ecologie. De twee bestaande woningen aan de Hoge Steenweg blijven behouden. Daarnaast worden 3 woningen ontwikkeld die levensloopbestendig zijn en duurzaam gebouwd. Het ontwerp bevat gezamenlijke ruimtes om activiteiten te delen en te beleven: een gezamenlijke werk- en hobbyruimte, moestuin en recreatierruimte voor jong en oud. Men wil duurzaam bouwen en de nieuwe woningen goed isoleren naar de nieuwste mogelijkheden. Er zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van zon- en windenergie. Tevens zal hemelwater worden opgevangen en gebruikt in een grijswater circuit. Het oprichten van de nieuwe woningen en het wijzigen van de twee bestaande bedrijfswoningen in burgerwoningen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Loon op Zand is bereid medewerking te verlenen aan het verzoek. Besloten is een nieuw bestemmingsplan voor de locatie op te stellen.

Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de woningen aan de Van Salm Salmstraat en de woning aan de Hoge Steenweg 68 in het noorden, in het westen het oude dorpslint van de Hoge Steenweg, de Willibrordusstraat in het oosten en de woning Hoge Steenweg 56 in het zuiden.

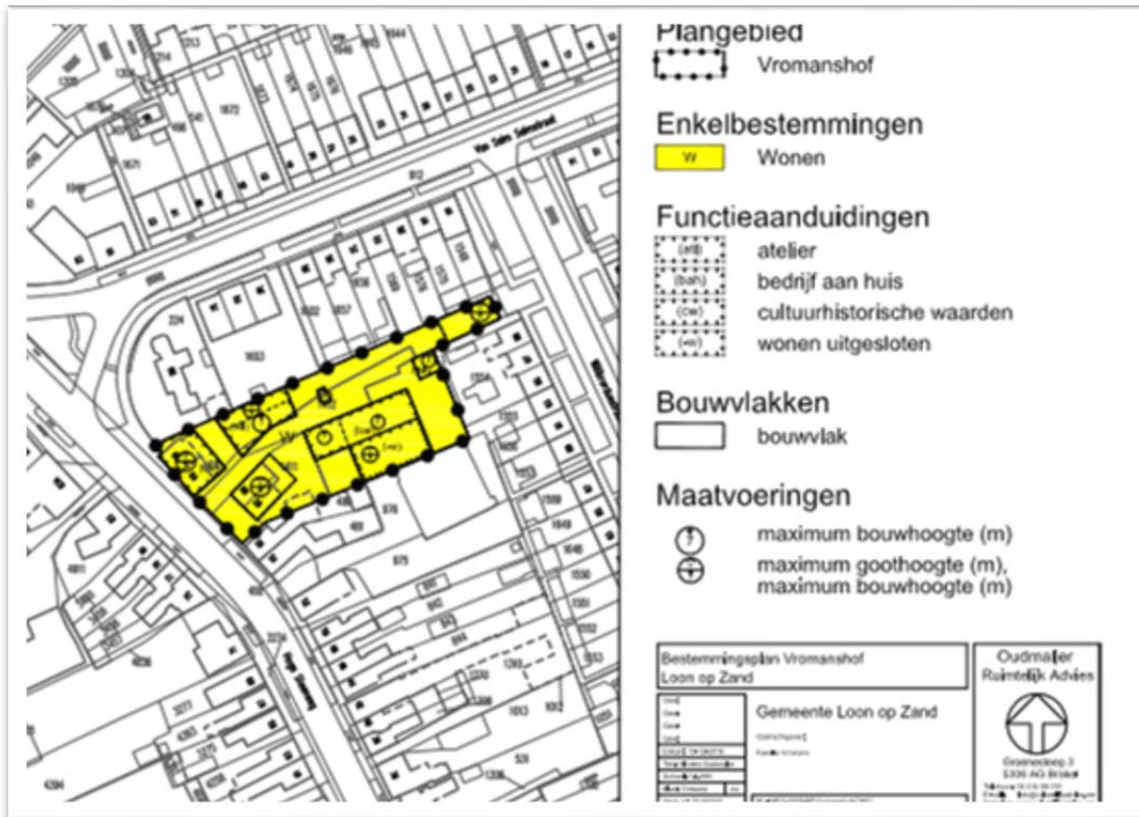
De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 2.220 m² en bestaat uit 2 bedrijfswoningen, waarvan 1 gemeentelijk monumentaal pand, ieder met tuin, 1 garage, 2 bedrijfsgebouwen en een verharde oprit.

Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Kom Loon op Zand 2011 van de gemeente Loon op Zand, vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2011. Binnen het bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Bedrijf'. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

De twee woningen hebben de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Het oprichten van de drie woningen en het omzetten van de bedrijfswoningen naar burgerwoningen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

Herziening



Verbeelding behorende bij het concept ontwerp bestemmingsplan "HOGE STEENWEG 58-66"

Toelichting

1. De bestaande bedrijfsbestemming met 2 bedrijfswoningen wordt omgezet naar een woonbestemming voor 5 woningen, 2 ateliers en een loods.
2. De bestaande woning aan de Hoge Steenweg 66 heeft een aanduiding Cultuurhistorische Waarde (cw). De erfafscheiding van de woning is 2 m.
3. De bestaande woning aan de Hoge Steenweg 58 heeft een erfafscheiding van 2m.
4. Er wordt voorzien in de bouw van 3 nieuwe woningen.
5. De woning achter Hoge Steenweg 66 wordt voor Marieke Vromans. Deze woning krijgt een atelier, geregeld met een aanduiding (atl). De woning wordt maximaal 4 meter hoog in de erfgrans en loopt vanaf daar onder een maximale hellingshoek van 60 graden op naar maximaal 7 meter bouwhoogte. De erfafscheiding van deze woning wordt niet hoger dan de bestaande fabrieksmuur, die aan deze zijde 3,20 m hoog is.
6. De woning achter Hoge Steenweg 58 wordt voor Jimmy Vromans, deze wordt 7 m hoog. De erfafscheiding van deze woning wordt niet hoger dan de bestaande fabrieksmuur, die aan deze zijde 3,60 m hoog is.

7. Aan de Willibrordusstraat wordt een nieuwe woning gerealiseerd voor Frans Vromans. Deze woning krijgt een goothoogte van max. 6 m en een bouwhoogte van max. 11 meter en wordt gebouwd op eigen grond, zodat deze woning niet voor het zijraam van de buurwoning komt te staan. De woning krijgt een fotostudio van max. 30 m² achterin de tuin. De erfafscheiding van de woning wordt niet hoger dan de hoogte van de bestaande fabrieksmuur, aan de zijde van de Van Salm Salmstraat bedraagt dit 3,20 m, achter de Willibrordusstraat en naar de Hoge Steenweg wordt deze 3,60 m hoog.
8. De bestaande loods aan de zuid-zuidoostzijde wordt verkleind. De loods is 3,60 m hoog in de erfgrans, hier wordt de goothoogte uit het geldende bestemmingsplan gehandhaafd, namelijk 4 m. De loods heeft een bouwhoogte van 5,50m, de binnenste helft van het dakvlak is plat afgedekt op 5,5 m. De bouwhoogte uit het geldende bestemmingsplan wordt van 8 naar 6 m teruggebracht. In de zuid-zuidoostelijke helft van de loods mag geen woning worden opgericht, i.v.m. het aangrenzende bedrijf, zie aanduiding (-W).
9. Er komen 12 parkeerplaatsen op eigen terrein, 2 op de inrit aan de Hoge Steenweg en 10 in de hoek van het terrein achter Willibrordusstraat 93-95-97.
10. In elke woning mag een beroep aan huis worden uitgeoefend.
De aanduiding (bah) op het deel van de loods dat gehandhaafd blijft, komt te vervallen.

2. GEVOERD OVERLEG

Over het voorontwerpbestemmingsplan "Hoge Steenweg 58-64" 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:

Naam en adres
Provincie Noord- Brabant
Waterschap Brabantse Delta
Brandweer Midden- en West Brabant
Gemeente Loon Op Zand - archeologie

3. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING REACTIES

Provincie, Waterschap en Brandweer geven in hun reactie aan dat zij geen opmerkingen hebben over het voorontwerpbestemmingsplan. Alleen ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie zijn opmerkingen gekomen.

Archeologie en cultuurhistorie

Deze opmerkingen hebben ertoe geleid dat er twee dubbelbestemmingen in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen met een regeling ter bescherming van (indicatieve) aanwezige waarden. Er is één dubbelbestemming gemaakt voor reeds gewaardeerde terreinen en één voor archeologische verwachtingszones. Met de dubbelbestemming is het onderzoek naar de archeologische waarden in geval van bouwen en aanleggen geborgd.



Relatie met bodemsanering

In het plangebied is bodemsanering met een volume van 85 m3 en een diepte van 0,3 à 1 m noodzakelijk. Op de plek van deze sanering is een hoge archeologische verwachtingswaarde aanwezig. De aanleg van de bezinkputten en riool, de bebouwing en bestrating in het verleden heeft de bodem "ge-roerd" tot op een diepte, groter dan de saneringsdiepte. Eventuele archeologische resten zijn derhalve niet meer te verwachten.