

gemeente Loon op Zand

# BESTEMMINGSPLAN

## KOM LOON OP ZAND 2011

GEMEENTE LOON OP ZAND

STATUS: VASTGESTELD



# BESTEMMINGSPLAN

## KOM LOON OP ZAND 2011

GEMEENTE LOON OP ZAND

VASTGESTELD 15 DECEMBER 2011

### TOELICHTING

#### REGELS

Bijlage

#### VERBEELDING

Schaal 1:1.000

#### DATUM:

December 2011

#### PROJECTGEGEVENS

TOE05-LOZ00025-01A

REG05-LOZ00025-01A

TEK05-LOZ00025-01A

SVB02-LOZ00025-01A

#### IDENTIFICATIENUMMER

NL.IMRO.0809.komloonopzand2011-vg01

### **CROONEN ADVISEURS**

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E [info@croonen.nl](mailto:info@croonen.nl) – I [www.croonenadviseurs.nl](http://www.croonenadviseurs.nl)



## INHOUD

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
1.1	Algemeen	1
1.2	Plangebied: ligging en omvang	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4	Het bestemmingsplan	2
1.5	Leeswijzer	2
<b>2</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>3</b>
2.1	Gemeentelijk beleid	3
<b>3</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b>	<b>7</b>
3.1	Ontstaansgeschiedenis	7
3.2	Ruimtelijke structuur	8
3.3	Functionele structuur	12
3.4	Cultuurhistorische en archeologische waarden	14
<b>4</b>	<b>OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>17</b>
4.1	Bedrijven en milieuzonering	17
4.2	Waterhuishouding	18
4.3	Externe veiligheid	19
4.4	Kabels en leidingen	20
<b>5</b>	<b>JURIDISCHE BESCHRIJVING</b>	<b>21</b>
5.1	Systematiek en techniek	21
5.2	Toelichting op de bestemmingen	22
5.3	Overige bepalingen	24
<b>6</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>27</b>
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.2	Economische uitvoerbaarheid	28

## BIJLAGEN

### Bijgevoegd:

1. Verslag vooroverleg
2. Eindverslag inspraakprocedure
3. Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

### Afzonderlijk:

4. Kwantitatieve risicoanalyse t.g.v. de aardgastransportleiding kern Loon op Zand, 23 december 2010
5. Risicoberekening gastransportleiding LoZ-WWN, KEMA, 12 oktober 2010



# 1 INLEIDING

## 1.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan betreft de kern Loon op Zand in de gelijknamige gemeente. De gemeente Loon op Zand is bezig met het herzien van alle bestemmingsplannen binnen de gemeente. Het doel van deze actualisatie is te voorzien in uniforme en actuele bestemmingsplannen voor het hele grondgebied van de gemeente. Met het opstellen van de bestemmingsplannen wordt aangesloten bij het landelijk in gang gezette traject van uniformering en digitalisering van bestemmingsplannen. De systematiek van voorliggend bestemmingsplan is daarom afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en op het gemeentelijk handboek voor ruimtelijke plannen.

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet meegenomen in dit bestemmingsplan.

## 1.2 Plangebied: ligging en omvang

De gemeente Loon op Zand ligt in het groene hart van de provincie Noord-Brabant tussen de steden Waalwijk en Tilburg. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan wordt gevormd door de bebouwde kom van Loon op Zand, inclusief het Witte Kasteel met omliggende landgoed in het zuiden van de kern.

De noordelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de bebouwde percelen aan de Hertog van Brabantweg en de Van Hornestraat. De oostelijke begrenzing wordt gevormd door de Venloonstraat, de Ganzetonglaan, de bebouwde percelen aan de Esdoornlaan en de Berkenlaan. Halverwege de Berkenlaan loopt de oostelijke grens via de zijdelingse perceelsgrenzen van Berkenlaan 28 en de bebouwing aan de Kloosterstraat over in de zandweg langs de Molenwijk. In het zuiden wordt de plangrens gevormd door de grenzen van de wijk Molenwijk, de Kasteelweide, het landgoed behorende bij het Witte Kasteel en de percelen aan de Kerkstraat en Bergstraat. In het westen wordt het plangebied begrensd door de perceelsgrenzen van Bergstraat 60D, 43, 41 en 37 en door het bedrijventerrein de Hoogt.

Het bedrijventerrein zelf en de bedrijfsbebouwing aan de Hoge Steenweg maken geen onderdeel uit van het plangebied. Het gebied rond de Willibrordusstraat, de percelen Weteringstraat 16, 17a en 17b en de locatie Elzenpad maken eveneens geen onderdeel uit van het plangebied.

## 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan vigeren diverse bestemmingsplannen. Er is sprake van verschillende planvormen met een aantal verouderde regelingen. Daarnaast zijn in de loop der jaren diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt door middel van vrijstelling. Het bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2011' vervangt alle vigerende bestemmingsplannen en vrijstellingen. In onderstaande tabel zijn de bestemmingsplannen opgenomen met daarbij de data van vaststelling door de gemeenteraad en goedkeuring door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

<b>Bestemmingsplan</b>	<b>Vaststelling</b>	<b>Goedkeuring</b>
Buitengebied 1997	20 november 1997	16 juni 1998
Molenwijk-Zuid 1997	20 november 1997	12 februari 1998
Kom Loon op Zand	23 maart 2000	24 oktober 2000
De Venloene	17 maart 2005	9 juni 2005
Kasteelweide	26 juni 2008	11 februari 2009



Stratnamen in Loon op Zand

#### 1.4 Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2011' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

#### 1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een samenvatting van het relevante gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 3 is de planbeschrijving opgenomen, waarbij de functionele en ruimtelijke uitgangspunten voor dit bestemmingsplan aan de orde komen. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten toegelicht. De juridische opzet van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 komen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde.



## 2 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk is het vigerend beleid dat van belang is voor het bestemmingsplan kort samengevat. Aangezien voorliggend bestemmingsplan met name is gericht op het beheer van de bestaande situatie is het nationaal en provinciaal beleid niet relevant. Uit het provinciaal beleid, zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte, blijkt dat de provinciale bemoeienis met het bestaand stedelijk gebied beperkt is. Het gemeentelijk beleid is in deze gebieden richtinggevend.

### 2.1 Gemeentelijk beleid

#### 2.1.1 StructuurvisiePlus Loon op Zand

De StructuurvisiePlus Loon op Zand is op 5 februari 2004 vastgesteld. Deze structuurvisie geeft de gemeentelijke kaders aan voor het beheer en de ontwikkeling van het stedelijk en het landelijk gebied. De eigen identiteit en de mogelijkheden om deze te versterken staan hierbij centraal. De structuurvisie draagt bij aan een heldere positionering van de gemeente en geeft antwoord op tal van toekomstige beleidsvraagstukken. De structuurvisie staat voor een duurzame structuur, waarbinnen kwaliteit geleidelijk kan 'groeien'. Er wordt een evenwicht tussen de verschillende beleidssectoren nagestreefd.

In het verleden is de gemeente Loon op Zand geconfronteerd met een afname van de 'stedelijke' groei. Er is destijds veel aandacht besteed aan versterking van de kwaliteit van het woon- en leefmilieu. Dit zal ook de komende jaren nog worden voorgezet. Ten behoeve van de versterking van het woon- en leefmilieu zijn de volgende hoofdlijnen van beleid gedefinieerd:

- zorgdragen voor een duidelijk contrast ten opzichte van de stedelijke gebieden van Tilburg en Waalwijk en versterken van de eigen identiteit;
- behoud en versterking van cultuurhistorische waarden, elementen en structuren;
- zorgen voor duurzame, energiezuinige ontwikkelingen;
- op een evenwichtige wijze inspelen op de toenemende vergrijzing van de bevolking (onder meer de realisering van specifieke woonvormen en van specifieke zorgvoorzieningen);
- streven naar het realiseren van voldoende woon-, werk- en recreatieruimte voor de opvang van de eigen bevolking.

#### 2.1.2 Toeristische recreatieve visie Loon op Zand 2009

Op 19 maart 2009 is de toeristische recreatieve visie en het bijbehorende actieprogramma toerisme en recreatie vastgesteld. In deze visie is beschreven in welke richting Loon op Zand zich als recreatiegemeente gaat ontwikkelen. In het actieprogramma is een aantal concrete projectvoorstellen opgenomen voor de lange en korte termijn en is beschreven welke rol voor de overheid, ondernemers en (belangen)organisaties is weggelegd. De visie is tot stand gekomen in samenwerking met de Lokaal Toeristische Adviesraad (LTA) door middel van interviews en brede bijeenkomsten.

In de visie wordt een drietal belangrijke kernwaarden benoemd:

1. de natuur en het landschap;
2. de Brabantse sfeer;
3. samenwerking en een goed ondernemersklimaat.

Tevens wordt een overkoepelend thema benoemd waarop gemeente en overige partijen zich de komende jaren blijvend zullen focussen: promotie en marketing.

Loon op Zand wil haar positie als recreatiegemeente versterken, een toeristische hotspot zijn in de regio. De toekomstpositie die wordt nagestreefd, is die van een jaarrond bezoek met aantrekkingskracht over het hele jaar. Dat vraagt om het versterken van de jaarrond producten en het richten op 'all weather' voorzieningen.

Bij de productverbetering en productontwikkeling wordt ingespeeld op enerzijds 'beleving en avontuur' en anderzijds 'rust en gemak'. Ook in de ruimtelijke inrichting wordt hiermee rekening gehouden. Voor de kernen van Kaatsheuvel en Loon op Zand en voor de gronden rondom Experience-Island 't Blauwe Meer en De Efteling wordt ingezet op 'beleving en natuur'.

Voor de overige gebieden, de natuurgebieden Loonse en Drunense Duinen, landgoed Huis ter Heide en de kern De Moer staan 'gemak en rust' meer centraal.

Bepalend voor succes is een goede samenwerking tussen alle partijen: gemeente, ondernemers en belangenorganisaties. Gemeenschappelijkheid in doelstellingen, afstemming in beleid, investeringen en commitment voor realisatie van de visie. Hiervoor geldt een lange termijnperspectief.

Naast samenwerking binnen de gemeentegrenzen is ook regionale samenwerking belangrijk. Gezocht wordt naar het gezamenlijk ontwikkelen van de kwaliteiten van de regio.

### **2.1.3 Woonvisie Plus**

De visie bevat de volgende drie belangrijke doelstellingen:

1. complete en robuuste kernen en wijken;
2. Loon op Zand profileren als recreatiegemeente;
3. keuzemogelijkheden voor alle bevolkingsgroepen.

Om deze doelstellingen te kunnen bereiken, is er een algemeen uitvoeringsprogramma opgesteld. Hieronder is dit uitvoeringsprogramma beschreven.

#### *Complete en robuuste kernen en wijken (1)*

1. in wijken en kernen werken aan slimme functiecombinaties van voorzieningen;
2. werken aan een totaalaanbod van haal- en brengdiensten in de dorpen;
3. planologische mogelijkheden voor mantelzorgwoningen creëren;

#### *Profileren als recreatiegemeente (2)*

4. ontwikkelen van recreatiebeleid in beleidsvisie Recreatie en Toerisme;
5. de toegangswegen in de dorpskernen meer uitstraling geven door inrichting openbare ruimte en stedenbouwkundige afronding;
6. maximaal bevorderen en voorrang geven aan projecten met de meest strenge energierichtlijnen (label A++, EPC lager dan 0,5);
7. in prestatieafspraken met Casade afspraken maken over energieprestatie in relatie tot woonlastenbeleid voor bestaande woningvoorraad;

#### *Keuzemogelijkheden voor alle groepen (3)*

8. vergroten sociale voorraad door circa 35% van de nieuwbouw in de sociale sector;
9. stimuleren van breed aanbod van woonconcepten voor senioren met accent op grondgebonden nultredenwoningen en nultredenappartementen;
10. als richtlijn bij ontwikkeling toepassen van het basispakket Woonkeur en BTB en een pluspakket veiligheid voor woning en woonomgeving. Daarbij experimenten met Domotica stimuleren;
11. prestatieafspraken met Casade maken over het vernieuwingsprogramma om de kwaliteit van het bestaande aanbod van seniorenwoningen te verbeteren door sloop-nieuwbouw of renovatie;
12. jaarlijks toevoegen 20 eenheden (huur en koop) 'verzorgd wonen' nabij woonzorgservicezones in Kaatsheuvel en Loon op Zand;
13. onderzoek naar inzet starterslening vanuit SVN en andere financieringsmogelijkheden;
14. stimuleren van CPO door bij projectovereenkomst eisen te stellen bij locatieontwikkeling, en advisering en voorlichting aan op te richten collectieven;
15. onderzoek naar huisvestingsvraag van buitenlandse werknemers;
16. in de koopsector toevoegen van tweekappers en vrijstaande woningen;
17. samen met Casade inzet voor de huisvesting en statushouders en pardonners conform taakstelling afspreken;
18. de huidige woonwagenstandplaats normaliseren en niet meer overdragen aan Stichting Jade.

Op basis van dit uitvoeringsprogramma is ook bepaald voor welke doelgroepen er voornamelijk gebouwd moet worden. Het gaat hierbij om:

- Starters: in de huursector is het aanbod voldoende. Toevoeging is gewenst bij sociale koopwoningen tussen € 150.000,00- € 200.000,00. Tot 2020 circa 350 sociale koopwoningen. Dit kan door verkoop en nieuwbouw gerealiseerd worden.
- Doorstromers tot 55 jaar: er is vooral aanvullend behoefte aan tweekappers en vrijstaande woningen, zowel voor eigen behoefte als voor vestigers van buiten de gemeente. Het tekort bedraagt in totaal circa 200 woningen.
- Doorstromers vanaf 55 jaar: de opgave is om het geringe aanbod van kwalitatief goede grondgebonden nultredenhuurwoningen te vergroten. In de huursector zou het gaan om een tekort van 400 nultredenwoningen. Toevoeging van dit aantal kan niet alleen door nieuwbouw (saldo gewenste toevoeging is namelijk 175 woningen), door sloop/nieuwbouw en opplussen van appartementen.

Het uitvoeringsprogramma is per kern uitgewerkt. Voor de kern Loon op Zand geldt het volgende:

#### **Uitvoeringsprogramma Loon op Zand**

1. Onderzoek naar mogelijkheden (op termijn) lege schoollokalen.
2. Inrichten van woonzorgzone Loon op Zand met Venloene als vertrekpunt.
3. Verbeteren toegankelijkheid van de openbare ruimte voor ouderen; onder andere looproutes naar het centrum.
4. Ruimtelijke versterking van het plangebied.
5. Opwaarderen van de Kasteelweide.
6. Verbeteren toegangsroutes Loonse en Drunense Duinen.

#### **2.1.4 Verkeersplan 2009-2015**

Op 1 oktober 2009 is het Verkeersplan Gemeente Loon op Zand vastgesteld waarin het beleid tot 2015 is vastgelegd. De gemeente Loon op Zand streeft naar een goede bereikbaarheid voor alle bestemmingen en voor alle verkeerssoorten. Het verkeersplan heeft de volgende doelstellingen:

1. Opnieuw bepalen wat de wenselijke verkeersstructuur is voor de onderscheiden verkeerscategorieën en dit onder brengen in een integraal verkeersplan.
2. Inventariseren welke werkzaamheden moeten worden uitgevoerd om deze structuur te bewerkstelligen.
3. De te nemen maatregelen inventariseren, die leiden tot een zodanig gunstig ongevalbeeld, dat minstens voldaan wordt aan de landelijke doelstelling.
4. De uit te voeren werkzaamheden en de te nemen maatregelen opnemen in een actieplan.
5. Voldoen aan de voorwaarden voor cofinanciering van de daarvoor in aanmerking komende projecten.
6. Het binnen te stellen kaders oplossen van knelpunten bij parkeren.

Met betrekking tot de kern Loon op Zand is in het verkeersplan aangegeven dat de huidige ontsluitingswegen in de kern niet voldoen aan de te stellen eisen voor de nieuwe ontsluitingsstructuur. Er zijn plannen om de externe ontsluiting van de kern door middel van de ombouw van de N261 aanzienlijk te veranderen. De huidige aansluiting via de Hoge Steenweg komt zeer waarschijnlijk te vervallen. Ten zuiden van de kern is een nieuwe aansluiting gepland. Er ligt een onherroepelijk bestemmingsplan 'Ontsluitingsweg Molenwijck-Zuid' om de woonwijk Molenwijck in westelijke richting te ontsluiten en met de nieuwe zuidelijke ontsluiting te verbinden. Als er beslissingen genomen zijn over de nieuwe ontsluitende structuur, wordt er naar gestreefd om de gehele dorpskern autoluw te maken en zo mogelijk onderdeel van een 30 km/u-zone te maken.



### 3 PLANBESCHRIJVING

#### 3.1 Ontstaansgeschiedenis

Loon op Zand, toen nog Venloon, is vermoedelijk al voor 1200 gesticht tussen de bergen en zandduinen in het midden van Brabant. Het dorp is ontstaan op een oude dekzandrug op het kruispunt van twee wegen. In 1233 bezat het dorp reeds een kerk. Aan het einde van de 14<sup>e</sup> eeuw werd Venloon geïsteerd door hevige zandverstuivingen, waarna de bebouwing van dorp in westelijke richting is verplaatst. Omstreeks deze tijd werden de huidige kerk en toren van Loon op Zand gebouwd.

De eerste nederzetting is rond het Witte Kasteel ontwikkeld. De ligging aan het knooppunt van de routes 'Oosterhout-Dongen-'s-Hertogenbosch' en 'Tilburg-Waalwijk' vormde een gunstige vestigings- en ontwikkelingsfactor. Het centrum heeft zich gevormd rond de kerk.

In de 14<sup>e</sup> eeuw werd de noordoost-zuidwest georiënteerde dekzandrug ontgonnen. De wegen die over de dekzandrug liepen, vormden de basis van de ontginningen. Turfwinning was, tot de grote veenbranden en de verzanding van de turfvaart omstreeks 1600, de belangrijkste inkomstenbron voor de inwoners van Loon op Zand. Na die periode hebben de inwoners zich toegelegd op de lederindustrie en in het bijzonder op de schoenmakerij.



Loon op Zand rond 1900

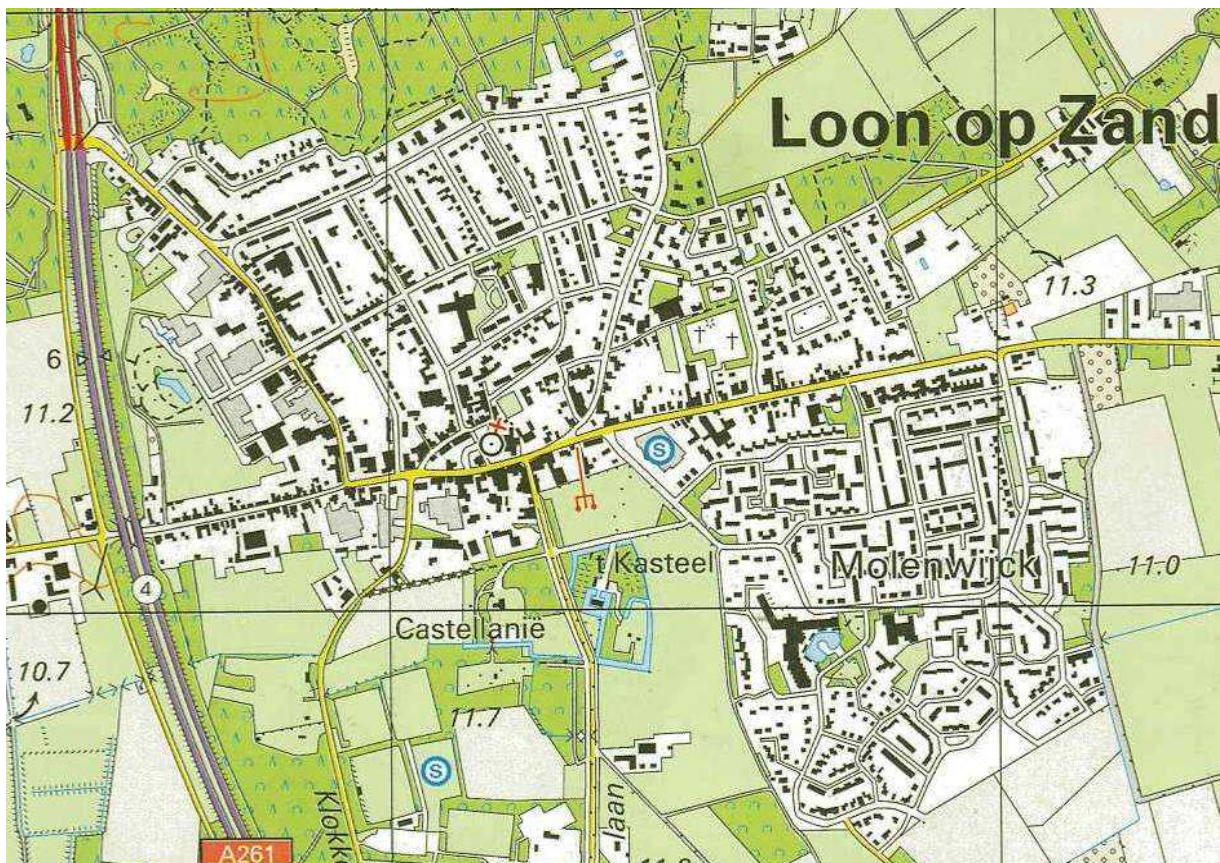
Het oorspronkelijke wegenpatroon van de kern Loon op Zand was tot in de 20<sup>e</sup> eeuw uitgangspunt voor de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van de kern. Langs de Bergstraat-Kerkstraat-Oranjeplein-Kloosterstraat, alsmede langs de verbindingswegen naar de omliggende kernen, te weten de Hoge Steenweg, de Weteringstraat, de Venloonstraat, de Kasteellaan en de Klokkenlaan, is lintbebouwing ontstaan.

De eerste uitbreidingen van Loon op Zand vonden plaats door verdichting van de lintbebouwing. Vervolgens vond een meer planmatige uitbreiding plaats tussen de twee noordelijk gelegen linten Venloonstraat en Hoge Steenweg. Vanaf de jaren '70 van de vorige eeuw is ten zuidoosten van het historisch centrum de woonwijk Molenwijk in verschillende fasen gerealiseerd.

## 3.2 Ruimtelijke structuur

### 3.2.1 Algemeen

Ruimtelijk gezien kan de kern van Loon op Zand worden onderverdeeld in een aantal deelgebieden, die elk een eigen kenmerkende structuur hebben. Het hart van het dorp wordt gevormd door het historische centrum van Loon op Zand: het gebied rond het Oranjeplein, de Kerkstaat en de Weteringstraat. Een tweede deelgebied wordt gevormd door de lintbebouwing langs de Hoge Steenweg en de Bergstraat. Het derde deelgebied wordt gevormd door de verschillende planmatig opgezette woonbuurten die ten noorden en ten zuidoosten van het dorpscentrum gevormd zijn. In het zuiden van het plangebied bevindt zich tenslotte een kasteel met landgoed.



Loon op Zand rond 2000

### Lintbebouwing

De structuur van de kern Loon op Zand bestaat uit een oost-west getraceerde lintbebouwing aan weerszijden van de Kloosterstraat, Kerkstraat en Bergstraat. De bebouwing aan de noordzijde heeft een open karakter, terwijl de zuidzijde van de Kerkstraat gekenmerkt wordt door een meer aaneengesloten karakter. De bebouwing bestaat grotendeels uit twee bouwlagen. Tussen de bebouwing aan de zuidzijde van de Kerkstraat bevinden zich veel smalle paden die leiden naar woningen en bedrijfsgebouwen.

Het centrumgebied van de kern wordt gevormd door het Oranjeplein, Kerkstraat en het begin van de Weteringstraat. In de jaren '80 van de vorige eeuw is, op de plaats van lederfabriek Verschuren, het winkelcentrum Looiershof met bovenwoningen gerealiseerd.

De realisatie van het winkelcentrum en het ontmoetingscentrum De Wetering heeft ervoor gezorgd dat de centrumfunctie behouden is gebleven.



Bebouwing aan het Oranjeplein

Het westelijke gedeelte van het centrum, tussen de Kerkstraat en de Dr. Van Kesselstraat, kenmerkt zich door een dorps karakter. Hier bevindt zich ook de historische dorpskerk St. Jans Onthoofding met begraafplaats. Door de jaren heen zijn tussen de historische panden nieuwe woningen gerealiseerd. Deze woningen zijn, net als de historische bebouwing, relatief dicht op de weg gebouwd. De bebouwing is aangevuld met tuinmuren waardoor het gebied een gesloten, stenig karakter heeft.

Nadat de beschikbare bouwcapaciteit in het centrum nagenoeg was benut, vond een geleidelijke ontwikkeling van de lintbebouwing langs de Hoge Steenweg en Bergstraat plaats. Met name langs de Hoge Steenweg is een grote verscheidenheid aan bebouwing ontstaan. De panden aan deze straat dateren uit verschillende perioden en hebben een individuele architectuur. Daarnaast is er een grote verscheidenheid aan functies. Hier bevonden zich verschillende ambachtelijke en industriële bedrijven in voornamelijk de leer- en schoenindustrie, horeca, winkels en woningen. Tegenwoordig ligt het accent meer op wonen.

### Planmatige woongebieden

Het historische centrum en de lintbebouwing aan de Hoge Steenweg en Bergstraat worden omgeven door woongebieden uit verschillende perioden van de 20<sup>e</sup> eeuw. De planmatig opgezette woonbuurt in het noorden van de kern heeft overwegend een rationele, rechthoekige wegenstructuur waarop de bebouwing zich oriënteert. In het grootste deel van deze woonbuurten wordt het beeld gedomineerd door aaneengebouwde woningen in strakke strokenbouw. De woonbuurt in het zuidoosten van de kern wordt daarentegen gekenmerkt door een gevarieerde verkaveling. Met name in het woongebied 'Land van Kleef' en langs de randen van de kern, op de grens met het buitengebied, komen daarnaast (half)vrijstaande woningen voor. De meeste woningen in de woonbuurten van Loon op Zand hebben een hoogte van één à twee bouwlagen met kap. Daarnaast komen er op enkele locaties gestapelde woningen voor.

Nadat de bouwcapaciteit langs de invalswegen grotendeels was benut, werd mede door de hoge bevolkingsgroei besloten tot de ontwikkeling van een woonbuurt direct ten noorden van de Kerkstraat en het Oranjeplein. Deze woonbuurt is grotendeels in de vijftiger en zestiger jaren gerealiseerd.

Centraal in deze woonbuurt, tussen de Doelen en de Gerlachusstraat, bevindt zich een cluster van voorzieningen dat een accent vormt in de stedenbouwkundige structuur van het plangebied. Het cluster bestaat uit een school, enkele winkels en woonzorgcentrum De Venloene.

De woningbouw rondom het cluster van voorzieningen kenmerkt zich door hoofdzakelijk geschakelde woningen in een traditionele blokverkaveling met een strakke opzet. In een aantal situaties ontbreken voortuinen. Toch is er dankzij hoogopgaande laanbeplanting in de verschillende straten sprake van een groen en besloten woonmilieu.

Aan de Van Rijckevorselstraat bevinden zich nog diverse beeldbepalende panden uit de jaren '30 van de vorige eeuw. Aan het einde van de zestiger jaren is de woonbuurt aan de noord- en oostzijde afgerond met in vorm en omvang gedifferentieerde individuele woonbebouwing op ruime kavels langs de Van Hornestraat en de Venloonstraat.



Woonzorgcentrum De Venloene en woningbouw aan de Van Rijckevorselstraat

Ten oosten van het gebied rondom de Gerlachusstraat bevindt zich het woongebied Land van Kleef. In dit woongebied zijn voornamelijk vrijstaande woningen op ruime kavels gerealiseerd. Door erfbeplanting, laanbeplanting, bosschages en de vrijstaande woningen heeft dit woongebied een landelijk groen karakter. Het vormt hiermee een scherp contrast met de stenige oude invalswegen en woonstraten aansluitend op de Kerkstraat en de Hoge Steenweg.

Langs de Weteringstraat is een nog oude lintbebouwingstructuur te vinden. De Weteringstraat wordt gekenmerkt door een afwisseling van dichte dorps bebouwing, open weide, tuinpercelen en bosschages rond de begraafplaats.

In de tachtiger jaren is het woongebied Land van Kleef in oostelijke richting uitgebreid langs de Berkenlaan, de Kloosterstraat en het akkerpad tussen de Berkenlaan en de Kloosterstraat. Hierbij is aangesloten bij de stedenbouwkundige opzet van het aangrenzende Land van Kleef en het omliggende landschap.

De toenemende vraag naar woningbouw is in de jaren '70 van de vorige eeuw opgevangen in het woongebied Molenwijck ten zuiden van de Kloosterstraat. Binnen dit woongebied is een grote verscheidenheid van geschakelde, halfvrijstaande en vrijstaande woningen gerealiseerd, met per wijkgedeelte verschillende architectuur en inrichting. Het gedeelte van de wijk ten westen van de Ursa Minor bestaat grotendeels uit aaneengebouwde woningen. Door boomsingels en gedifferentieerde beplanting is er sprake van een groen woonmilieu. Ten oosten van de Ursa Minor is een strakke verkaveling opzet gevolgd met een meer open inrichting van het openbaar groen. Ten zuiden van de Ecliptica is in de tachtiger jaren een woonbuurt opgezet met een voor die tijd kenmerkende gevarieerde verkaveling. Langs de Ecliptica zelf liggen diverse voorzieningen, waaronder twee basisscholen, een gymnastiekzaal en de ServiceResidentie Molenwijck. Rond de ServiceResidentie zijn langs de Orion, de Hydra en de Carina vrijstaande en halfvrijstaande woningen gebouwd op vaak ruime kavels. De openbare ruimte in deze woonbuurt heeft een sterk groen karakter.

Het woongebied Molenwijck is begin van dit decennium uitgebreid met het woongebied Molenwijck-Zuid. Deze wijk ligt in de overgang tussen het halfopen landschap rond het Witte Kasteel en open agrarisch landschap. De bebouwing sluit aan bij de al bestaande bebouwing in de wijk Molenwijck en er bevindt zich een grote diversiteit aan gestapelde, vrijstaande, halfvrijstaande en aangebouwde woningen.

Tenslotte is medio 2008 gestart met het woningbouwplan Castellanie op de voormalige bedrijfslocatie van Hollandia Lederfinish, aan de zuidzijde van de Kerkstraat tussen de Klokkenlaan en de Kasteellaan.



Het plan kent verschillende bouwtypen, te weten appartementen, gezinswoningen en patio-bungalows. De openbare ruimte van het plan bestaat uit een parkachtige tuin, twee hofjes en een bomenlaan.



Woningen in het woongebied Molenwijk

### **Het Witte Kasteel en omgeving**

In het zuiden van Loon op Zand is het Witte Kasteel gelegen dat een rijke historie kent. Het Witte Kasteel wordt omgeven door een gracht, bos, lanen en weilanden. De gemeente Loon op Zand heeft het weidegebied (de Kasteelweide) tussen het domein van het Witte Kasteel en de zuidrand van het dorp aangekocht met de bedoeling de weide open te stellen en te gebruiken voor diverse Loonse evenementen en festiviteiten.

#### **3.2.2 Groen en water**

Het dorpscentrum en de bebouwingslinten van Loon op Zand worden gekenmerkt door het stenige karakter. De groenstructuur wordt gevormd door enkele (lei)bomen en een enkele voortuin.

In het woongebied rondom de Gerlachusstraat zijn daarentegen veel groene voortuinen en hoogopgaande laanbeplanting aanwezig. Daarnaast zijn er op een binnenterrein ten oosten van de Willibrordusstraat, volkstuinten gelegen. Er is hierdoor sprake van een groen en besloten woonmilieu in het gebied rondom de Gerlachusstraat. Het woongebied 'Land van Kleef' heeft een landelijk groen karakter door de vele vrijstaande woningen met rijke erfbeplantingen, laanbeplanting en bosschages. In de wijk Molenwijk is het groen eveneens ruim vertegenwoordigd. Elke woonbuurt in deze wijk heeft zijn eigen typerende groenstructuur. Er zijn grote stroken groen en kleine parkjes met speelvoorzieningen aanwezig. Langs de Ecliptica, tussen de ServiceResidentie en de twee basisscholen, is een verbindende groenstructuur aanwezig die een verbinding vormt tussen de verschillende groenstroken in de wijk.

Het landgoed rondom het Witte Kasteel en de ten noorden daarvan gelegen Kasteelweide vormen een grootschalige groenvoorziening in het zuiden van het plangebied.

Binnen het plangebied is weinig oppervlaktewater aanwezig. Langs enkele wegen lopende greppels en bij de ServiceResidentie in Molenwijk is een grote vijver gesitueerd. Daarnaast heeft het Witte Kasteel in het zuiden van het plangebied een gracht.

#### **3.2.3 Infrastructuur**

Binnen de gemeente Loon op Zand vormt de Midden-Brabantweg (N261) de belangrijkste verkeersader. Deze weg vormt de verbinding tussen Waalwijk en Tilburg. De kern Loon op Zand is via de Hoge Steenweg ontsloten op de N261.

De interne hoofdontsluiting van de kern Loon op Zand wordt gevormd door de Hoge Steenweg, de Kerkstraat, het Oranjeplein, de Kloosterstraat en de Kasteellaan. De profilering van deze straten is afgestemd op de doorgaande verkeersfunctie.

De overige wegen in Loon op Zand zijn te kwalificeren als woonstraten en hebben voornamelijk een verblijfsfunctie. Deze straten zijn dan ook als zodanig ingericht, de wegen hebben een beperkte breedte, zijn voorzien van trottoirs en bieden ruimte voor parkeren.

De wegen in Loon op Zand worden niet alleen belast door bestemmingsverkeer van de kern zelf, maar ook door doorgaand en sluipverkeer. In het centrumgebied zijn relatief hoge verkeersintensiteiten als gevolg van veel vracht- en autoverkeer van en naar Tilburg Noord, Udenhout en het achterliggende gebied. Hierdoor is sprake van verkeersonveilige situaties op met name de Hoge Steenweg, de Kerkstraat, het Oranjeplein, de Kloosterstraat en de Kasteellaan. Er zijn plannen voor een nieuwe ontsluiting op de N261 en een andere inrichting van de wegen in de kern.

Net buiten het plangebied, bij de aansluiting van de Hoge Steenweg op de N261 bevindt zich een centraal busstation voor onder andere sneldiensten en een carpoolplaats. De busverbinding Tiburg-'s Hertogenbosch stopt ook in het centrum van Loon op Zand.

### **3.3 Functionele structuur**

In Loon op Zand overheerst de woonfunctie. Agrarische en niet-agrarische bedrijven hebben in de afgelopen decennia op een aantal locaties plaatsgemaakt voor woningbouw, waardoor deze (hinderlijke) functies geleidelijk uit de kern zijn verdwenen. In plaats daarvan zijn nieuwe woongebieden toegevoegd aan de kern. Dit proces van het verdwijnen van bedrijfsfuncties en het daarvoor in de plaats realiseren van woningbouw is nog steeds gaande.

Hierna worden de verschillende voorkomende functies binnen het plangebied toegelicht. Per functie is kort aangegeven waarop het gemeentelijk beleid is gericht en hoe dit is vertaald in het bestemmingsplan.

#### **3.3.1 Wonen**

Loon op Zand bestaat uit woongebieden met overwegend grondgebonden woningen. Op een aantal inbreidingslocaties, met name in het centrumgebied en op het voormalige Hollandiaterrein, komen ook appartementengebouwen voor. Ook het woonzorgcentrum De Venloene en de ServiceResidentie Molenvijck bestaan uit gestapelde woningen.

*De woningen zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Uitgangspunt is een uniforme regeling. Voor vrijstaande woningen is een bouwvlak van 12 m diep opgenomen; binnen dit bouwvlak dient het hoofdgebouw te worden gerealiseerd. Voor halfvrijstaande en geschakelde woningen zijn ook bouwvlakken van 12 m diep opgenomen en voor aaneengebouwde woningen bouwvlakken met een diepte van 10 m. Wanneer een bestaand hoofdgebouw dieper is dan het standaard bouwvlak, is het bouwvlak hierop aangepast. In bijzondere gevallen, bijvoorbeeld wanneer sprake is van ondiepe percelen, zijn kleinere bouwvlakken opgenomen. Uitgangspunt is dat de afstand van de achterste lijn van het bouwvlak tot aan de achterperceelsgrens minimaal 5 m bedraagt. Het bouwvlak is aan beide zijden van een woning 3 m breder dan de woning, tenzij het bouwvlak voor de voorgevel van een om de hoek gelegen woning komt te liggen of de afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrens minder dan 3 m bedraagt. Op de verbeelding zijn per bouwvlak de typologie en de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.*

*Binnen de woonbestemming zijn aan huis gebonden beroepen direct toegestaan.*

#### **3.3.2 Bedrijven**

Tussen de woonbebouwing komt een aantal bedrijven voor. De bedrijven bevinden zich met name aan de historische linten. De ligging van deze bedrijven in de kern is geen probleem, mits ze qua aard, schaal en uitstraling passen binnen de woonomgeving.

In de praktijk betekent dit dat bedrijven in de categorieën 1 en 2 zonder meer toelaatbaar zijn. Op een aantal locaties is bedrijvigheid aanwezig die in een hogere milieucategorie valt. Het betreft historisch gegroeide situaties waarbij de betreffende bedrijven door middel van hun milieuvergunning/-regelgeving in hun activiteiten zijn beperkt.

*De bestaande bedrijven in de woongebieden zijn opgenomen in de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 direct toegestaan. Bestaande bedrijven in een hogere milieucategorie zijn voorzien van een aanduiding, zodat ze positief zijn bestemd. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze aanduiding te verwijderen indien het gebruik voor een bedrijf in categorie 3.1 minimaal één jaar is beëindigd. De bedrijven zijn voorzien van relatief strakke bouwvlakken, zodat forse uitbreiding van de bedrijfsfunctie niet mogelijk is. In paragraaf 4.1 is een toelichting op de milieucategorieën opgenomen.*

### **3.3.3 Dienstverlening**

Op verschillende locaties aan de linten Hoge Steenweg, Kerkstraat en Kloosterstraat komt dienstverlening voor. Er is sprake van dienstverlening wanneer klanten rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen. In de nabijheid van het woonzorgcentrum De Venloene is nog een aantal dienstverlenende bedrijven te vinden.

*In het centrumgebied, aan de Gerlachusstraat en voor een gedeelte van Castellanie is de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn dienstverlenende bedrijven toegestaan. Voor de overige dienstverlenende bedrijven binnen het plangebied is de bestemming 'Dienstverlening' opgenomen.*

### **3.3.4 Detailhandel**

In de kern Loon op Zand bevinden zich verschillende detailhandelsvestigingen. Een concentratie van detailhandel is te vinden in het winkelcentrum Looiershof aan het Oranjeplein. Daarnaast zijn aan de historische linten Kerkstraat en Hoge Steenweg enkele solitaire winkels aanwezig.

*Het bestaande compacte winkelgebied moet behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden. Nieuwe winkelvevestigingen worden buiten het kernwinkelgebied, met uitzondering van de locatie Castellanie, niet toegestaan. Voor enkele bouwblokken aan het Oranjeplein en het Hollandiaterrein is de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn, naast wonen, diverse centrumfuncties toegestaan: detailhandel, lichte vormen van horeca, kantoren, maatschappelijke functies en dienstverlening. Uitwisseling van deze functies is mogelijk, zodat ingespeeld kan worden op mogelijke toekomstige ontwikkelingen in het centrumgebied. Aan de Gerlachusstraat is ook een bestemming 'Gemengd' opgenomen, hier is detailhandel uitgesloten.*

### **3.3.5 Horeca**

In de kern Loon op Zand komt horeca in verschillende vormen voor. Met name langs de Kerkstraat en aan het Oranjeplein is een aantal cafés, cafetaria's en restaurants gesitueerd. Aan de Hoge Steenweg bevindt zich een tweetal restaurants en aan de Kloosterstraat is een zalencentrum gevestigd.

*Voor alle bestaande horecagelegenheden wordt de bestemming 'Horeca' opgenomen. Binnen de bestemming 'Centrum' wordt ook horeca mogelijk gemaakt, met uitzondering van de Gerlachusstraat, waar horeca wordt uitgesloten. Discotheken zijn uitgesloten. Bij maatschappelijke en culturele voorzieningen is ondergeschikte horeca ten dienste van de aanwezige voorzieningen toegestaan. Ondergeschikte horeca is ook mogelijk bij de detailhandelsvestigingen aan het Oranjeplein.*

### **3.3.6 Maatschappelijke voorzieningen**

In Loon op Zand zijn verschillende maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Centraal in de kern bevindt zich de historische dorpskerk met begraafplaats. Aan de Weteringstraat is ook een begraafplaats gesitueerd. Daarnaast is sprake van drie clusters van maatschappelijke voorzieningen. Op de hoek van de Kloosterstraat en de Ecliptica is De Wetering gevestigd, met onder andere een bibliotheek, kinderopvang en een sportzaal.

Tussen de Gerlachusstraat en de Doelen bevinden zich woonzorgcentrum De Venloene en basisschool De Lage Wijckens. In Molenwijk is een vergelijkbaar cluster te vinden: ServiceResidentie Molenwijk en de twee basisscholen de Vlinderboom en de Blokkendoos.

*Voor alle maatschappelijke voorzieningen is de bestemming 'Maatschappelijk' met een specifieke aanduiding opgenomen. Binnen de aanduiding 'onderwijs' zijn ook openbare speelvoorzieningen toegestaan. Op deze manier is het gebruik van de terreinen als speelterrein buiten schooltijden mogelijk.*

### **3.3.7 Cultuur en ontspanning**

In het plangebied bevinden zich enkele inrichtingen ten behoeve van cultuur en ontspanning aan de Kerkstraat. Het gaat om een wellnesscentrum met zwembad en een parenclub.

*Voor de bestaande gelegenheden voor cultuur en ontspanning is de bestemming 'Cultuur en ontspanning' met een specifieke aanduiding opgenomen.*

### **3.3.8 Groen en water**

In paragraaf 3.2.2 is aandacht besteed aan de groen- en waterstructuur van Loon op Zand. Binnen de groene gebieden komen op diverse locaties speelvoorzieningen voor.

*Het beleid is gericht op behoud en waar mogelijk versterking van de aanwezige structuurbepalende groene gebieden in Loon op Zand. De structuurbepalende groene gebieden zijn opgenomen binnen de bestemming 'Groen'. Het groen dat zich in het wegprofiel bevindt is opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Hierdoor is herprofilering van de wegen en herinrichting van de openbare ruimte mogelijk zonder dat daarvoor een planologische procedure hoeft te worden gevolgd. Speelvoorzieningen zijn zowel binnen de bestemming 'Groen' als binnen de bestemming 'Verkeer' toegestaan. Voor de Kasteelweide is de specifieke aanduiding 'evenemententerrein' opgenomen om evenementen mogelijk te maken op deze locatie.*

*Verder geldt dat binnen alle bestemmingen water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan. Hierdoor biedt het bestemmingsplan maximale flexibiliteit om het beleid van het waterschap en de gemeente uit te kunnen voeren.*

### **3.3.9 Verkeer**

In paragraaf 3.2.3 is aandacht besteed aan de ontsluitingsstructuur van Loon op Zand. Er zijn plannen om deze ontsluitingsstructuur aan te passen, maar deze zijn niet meegenomen in onderhavig bestemmingsplan, de besluitvorming hierover is nog niet afgerond. Er zullen afzonderlijke procedures voor de nieuwe verkeersstructuur gevolgd worden.

*In het bestemmingsplan is één verkeersbestemming opgenomen. Herinrichting van de openbare ruimte is tevens mogelijk binnen deze bestemming.*

## **3.4 Cultuurhistorische en archeologische waarden**

Het landschap van de gemeente Loon op Zand heeft de afgelopen eeuwen grote veranderingen ondergaan. Oorspronkelijk bestond het grootste gedeelte van de gemeente uit heide en stuifzand. De kern Loon op Zand is ontstaan op een oude dekzandrug. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is te zien dat het (buiten)gebied rondom de kern een hoge/middelhoge indicatieve archeologische waarde heeft.

Binnen het plangebied heeft het gebied tussen de Klokkenlaan en Kasteellaan een hoge/middelhoge indicatieve archeologische waarde. Het Witte Kasteel met het omliggende landgoed, dat in dit gebied gelegen is, is door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed aangewezen als beschermd gebied: 'historische parken en buitenplaatsen'.

In de Kasteelweide, dat ten noorden van het Witte Kasteel gelegen is, is in het kader van het bestemmingsplan Kasteelweide archeologisch onderzoek uitgevoerd.

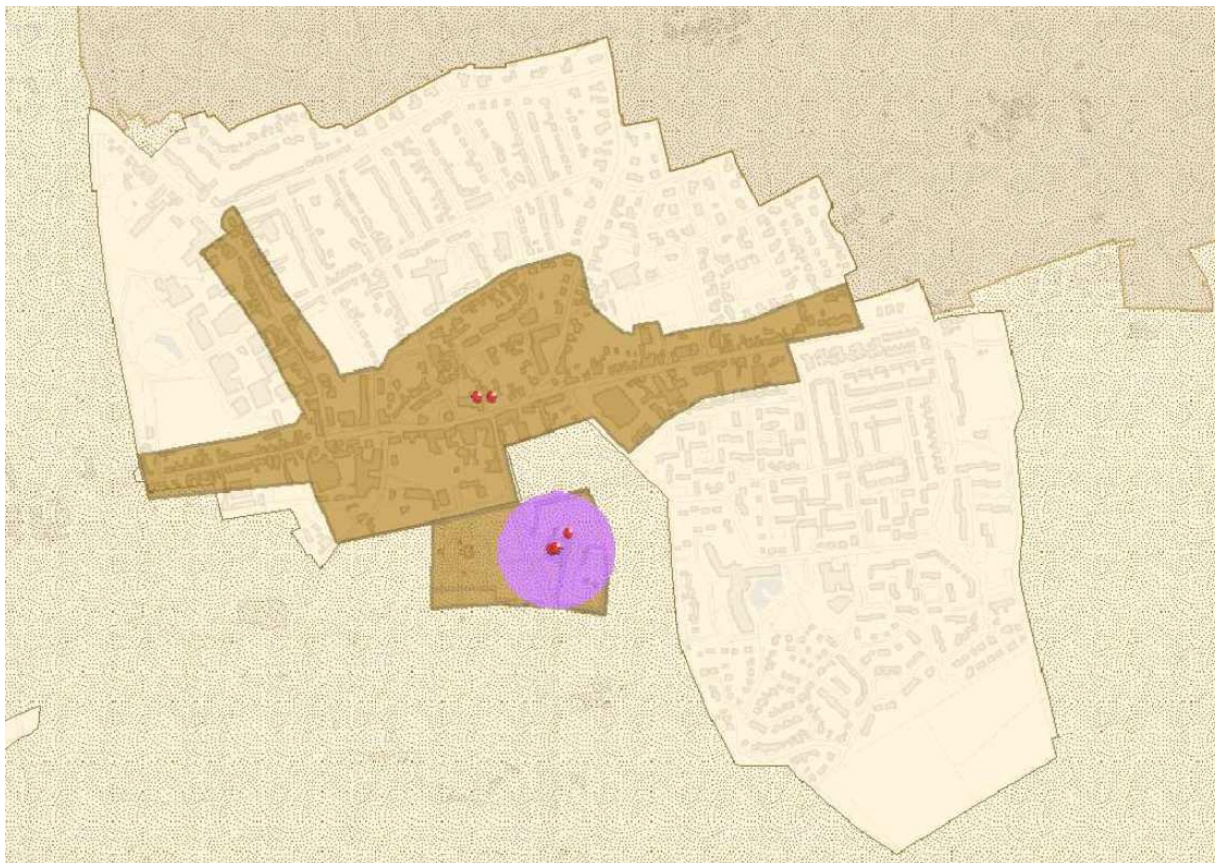
Tijdens dit onderzoek zijn op verschillende plekken vuursteenmateriaal, verbrand leem en aardewerk uit de prehistorie, Romeinse tijd, Middeleeuwen en late Middeleeuwen aangetroffen.

De bomenlaan in de Kasteelweide dateert van voor 1773. Vanwege deze hoge ouderdom en het feit, dat het een zichtbaar cultuurhistorisch element is, is deze bomenrij van hoge cultuurhistorische waarde. Voor het Witte Kasteel met het omliggende landgoed en voor de Kasteelweide is ter bescherming van de cultuurhistorische waarden, ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Het oorspronkelijke wegenpatroon van de kern Loon op Zand was tot in de 20<sup>e</sup> eeuw uitgangspunt voor de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van de kern. Langs deze wegen is een karaktervolle lintbebouwing ontstaan, langs de Bergstraat-Kerkstraat-Oranjeplein-Kloosterstraat, alsmede langs de verbindingswegen Hoge Steenweg, Weteringstraat, Venloonstraat, Kasteellaan en Klokkenlaan. Deze lintbebouwingen zijn ook in de huidige structuur nog als oorspronkelijk herkenbaar. Dit wegenpatroon is dan ook op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid als: 'historische stedenbouw-redelijk hoog'.

In de kern Loon op Zand bevindt zich een tweetal rijksmonumenten, te weten de oude dorpskerk en het Witte Kasteel, deze zijn op de Cultuurhistorische Waardenkaart te herkennen aan de rode stippen.

Het overig deel van de kern Loon op Zand heeft voorsnog een onbekende archeologische verwachtingswaarde en is daarom op de kaart als wit gebied opgenomen.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 provincie Noord-Brabant

Naar aanleiding van het vooroverleg is gebleken dat in en rondom de kern Loon op Zand een middel-hoge/hoge archeologische waarde wordt verwacht. Voorliggend bestemmingsplan betreft een beheergericht bestemmingsplan. De gronden binnen het plangebied zijn reeds geroerd en in het bestemmingsplan worden planologisch gezien geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

De gemeente Loon op Zand heeft dan ook besloten om in het bestemmingsplan geen specifieke regeling op te nemen voor archeologie. Een uitzondering hierop vormt het Witte Kasteel (op de Cultuurhistorische Waardenkaart paars aangeduid), waar reeds archeologische waarden/vondsten bekend zijn op basis van recent verricht archeologisch onderzoek. Voor deze locatie is een archeologische dubbelbestemming opgenomen.

Een passende bescherming voor de mogelijke archeologische waarden zal worden meegenomen in het gemeentelijke archeologiebeleid op basis van de nog op te stellen gemeentelijke archeologiekartaart.

## 4 OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten behandeld. Het bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2011' is een beheerplan met een conserverend karakter. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Aangezien het bestemmingsplan uitsluitend een beheerfunctie heeft, is een groot aantal milieuhygiënische aspecten niet relevant en kan onderzoek achterwege blijven. Hierna wordt ingegaan op de aspecten bedrijven en milieuzonering, water, externe veiligheid, verkeer en infrastructuur en kabels/leidingen. Overige aspecten, waaronder bodem, akoestiek en luchtkwaliteit, zijn niet relevant in het kader van een beheerplan.

### 4.1 Bedrijven en milieuzonering

#### Algemeen

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

Milieuzonering is erop gericht een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige activiteiten. Over het algemeen gebeurt dit door de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten via de planregels te koppelen aan een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten. In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is alleen mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk.

Door het opnemen van een zonering en een Staat van Bedrijfsactiviteiten kan op bestemmingsplanniveau worden voorzien in voldoende afstand tussen hinderproducerende en hindergevoelige functies (gromazige toetsing). Wanneer daadwerkelijk sprake is van de vestiging van een nieuw bedrijf vindt in het kader van de milieuvergunning (of de algemene regelgeving op het gebied van milieuhinder) altijd een nadere (fijnmazige) toetsing plaats.

#### Bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2011'

De bedrijven in het plangebied vallen binnen de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2. In het algemeen geldt dat bedrijvigheid in deze categorieën goed inpasbaar is in de woonomgeving en dat hinder naar omliggende woningen relatief eenvoudig is te voorkomen. Op een aantal locaties bevinden zich bedrijven van milieucategorie 3.1. Voor deze bedrijven is een aanduiding op de verbeelding opgenomen. Indien het gebruik van een bedrijf in categorie 3.1 minimaal één is beëindigd, wordt deze aanduiding middels een wijzigingsbevoegdheid verwijderd.

De toelaatbaarheid van bedrijven is gekoppeld aan een Staat van bedrijfsactiviteiten. In de Staat van bedrijfsactiviteiten is een selectie gemaakt van toegestane bedrijven. Fysiek onmogelijke activiteiten (bijvoorbeeld railgebonden bedrijvigheid) en ongewenste functies als detailhandel en zelfstandige kantoren zijn uit de lijst gefilterd.

Via ontheffing kan een bedrijf worden toegestaan dat niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk is te stellen met de toegelaten milieucategorieën.

## **4.2 Waterhuishouding**

### **4.2.1 Beleid Waterschap Brabantse Delta**

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen het beheersgebied van Waterschap Brabantse Delta. Het beleid van het waterschap is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015 'water beweegt'. Het Waterbeheerplan omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. Het plan bouwt voort op bestaand beleid, waaronder het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Kaderrichtlijn Water.

Het beleid van Waterschap Brabantse Delta is gericht op het beschermen tegen overstromingen, het zuiveren van afvalwater en het zorgen voor de kwaliteit van oppervlaktewater en voor het waterpeil. Stedelijke ontwikkelingen dienen 'waterneutraal' plaats te vinden. Ingrepen mogen in principe geen veranderingen aan het watersysteem teweeg brengen.

Het waterschap stimuleert het afkoppelen van verharde oppervlakken van de riolering ten behoeve van een duurzaam watersysteem en een efficiëntere waterketen. Hiermee kan de toevoer van hemelwater aan de grond zo veel mogelijk doorgang vinden en wordt het hemelwater niet versneld afgevoerd. Ook wordt het schone water op deze wijze niet vermengd met het vervuilde water.

### **Watertoets**

Bij de voorbereiding van bestemmingsplannen en projectbesluiten is overleg met het waterschap verplicht. De resultaten van dat overleg en een beschrijving van de wijze waarop rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het watersysteem, moeten in de toelichting vermeld staan. Waterschap Brabantse Delta blijft inzetten op een vroegtijdige inbreng van het waterbelang in alle vormen van ruimtelijke plannen en op uitbouw van de samenwerking met gemeenten op dit vlak.

Uitgangspunt bij de watertoets is het zoveel mogelijk voorkomen van negatieve gevolgen voor het watersysteem (waterkeringen, wateren en grondwater) door ruimtelijke plannen en besluiten. Dergelijke plannen moeten minstens waterneutraal zijn en waar mogelijk ook waterpositief. De waterveiligheid, de waterkwaliteit en de waterkwantiteit mogen door de plannen niet achteruitgaan. Als dit redelijkerwijs niet mogelijk is, dienen de negatieve gevolgen te worden gecompenseerd. De besluitvorming over compensatie vindt gelijktijdig met de besluitvorming over het ruimtelijke plan of besluit plaats. De compenserende maatregelen worden bij voorkeur binnen het plangebied genomen, om afwenteling naar andere gebieden te voorkomen.

### **4.2.2 Water in het plangebied**

Binnen het plangebied is weinig oppervlaktewater aanwezig. Langs enkele wegen lopende greppels en bij de ServiceResidentie in Molenwijck is een grote vijver gesitueerd. Daarnaast heeft het Witte Kasteel in het zuiden van het plangebied een gracht. Er is geen aparte bestemming voor water opgenomen.

Binnen alle bestemmingen zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Hierdoor is het mogelijk om overal in het plangebied water aan te leggen of voorzieningen voor wateraanvoer, waterafvoer en waterberging te treffen. Het bestemmingsplan biedt daardoor maximale flexibiliteit voor wat betreft de waterhuishoudkundige invulling van het plangebied.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, er is derhalve geen sprake van negatieve gevolgen voor het watersysteem binnen het plangebied.

### **4.2.3 Overleg waterschap**

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2011' is in vooroverleg verstuurd naar waterschap Brabantse Delta. In een reactie heeft het waterschap een positief wateradvies gegeven.



### 4.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

#### Risicovolle inrichtingen

In het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) worden risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations) benoemd. Ook wordt daarin voor bepaalde gevallen aangegeven welke afstanden (voor het plaatsgebonden risico) moeten worden aangehouden, of in welk gebied (voor het groepsrisico) nader onderzoek moet worden gedaan.

Volgens de provinciale risicokaart zijn in het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

#### Transport gevaarlijke stoffen

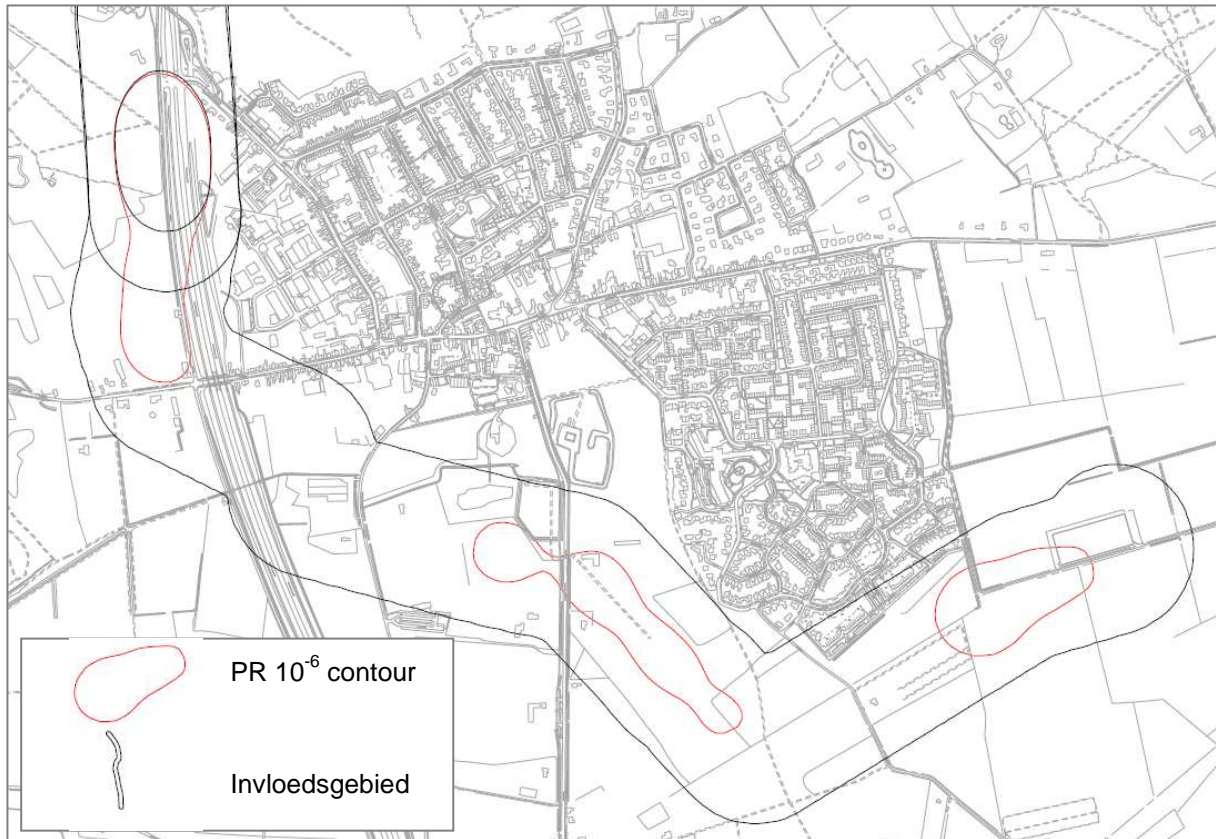
Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. De risicoatlassen weg, spoor en hoofdvaarwegen geven een algemeen beeld van het vervoer van gevaarlijke stoffen in Nederland en de daarbij behorende risico's. Deze atlassen zijn begin 2006 geactualiseerd. De conclusies zijn samengevat in de 'Inventarisatie van externe veiligheidsrisico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen'.

De provinciale weg N261 loopt langs de kern Loon op Zand. Op de risicoatlas wegtransport staat aangegeven dat op deze weg transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt. In de risicoatlas is echter geen plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  opgenomen. De N261 is ook geen aandachtspunt in het kader van het groepsrisico. Onderhavig bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan en derhalve is er geen sprake van toename van het groepsrisico. Er zijn dan ook geen knelpunten met betrekking tot het plaatsgebonden en het groepsrisico.

#### Buisleidingen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen voor het transport van (aard)gas en brandbare vloeistoffen) zijn veiligheids- en toetsingsafstanden vastgelegd in diverse circulaires. Ten zuiden van de kern Loon op Zand ligt de aardgaswinlocatie Waalwijk Zuid. Deze winlocatie is met de aardgastransportleiding van Northern Petroleum Nederland B.V., met een diameter van 273 mm en een druk van 90 bar, verbonden met het verwerkingsbedrijf op industrieterrein Haven in Waalwijk. De leiding loopt ten zuiden van de kom Loon op Zand in westelijke richting naar de Midden-Brabantweg (N261) en kruist deze weg. Vervolgens loopt de leiding ten westen van de N261 in noordelijke richting richting Waalwijk. De gemeente Loon op Zand heeft een kwantitatieve risicoanalyse van de leiding verricht. De resultaten zijn weergegeven in een rapportage die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

In de kwantitatieve risicoanalyse zijn de externe veiligheidsaspecten van de aardgastransportleiding vastgelegd. De leiding heeft op een vijftal plaatsen een plaatsgebonden risicocontour van  $10^{-6}$  per jaar of meer. Binnen deze contouren zijn geen kwetsbare objecten gelegen. Er geldt daarom geen saneringsplicht. Het groepsrisico langs de aardgastransportleiding blijft 0,15 onder de oriëntatiewaarde. Binnen het invloedsgebied van de leiding binnen het plangebied worden met voorliggend bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, er is dus geen sprake van toename van het groepsrisico. Alle percelen binnen het invloedsgebied zijn goed bereikbaar en er zijn geen groepen verminderd zelfredzame personen binnen het invloedsgebied aanwezig.



Risicocontouren aardgastransportleiding

Binnen de PR-contour mogen geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden opgericht. Op twee plaatsen (in het zuidoosten en in het westen) ligt de PR-contour deels binnen het plangebied van het bestemmingsplan. Op korte termijn zal een technische aanpassing van de leiding plaatsvinden, waardoor de druk van de leiding 44 bar wordt in plaats van 95 bar. Northern Petroleum Nederland B.V. heeft een berekening uit laten voeren, waaruit blijkt dat bij een druk van 44 bar de PR-contour op de leiding zelf ligt. Deze berekening is als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan. Door aanpassing van de leiding zal waarschijnlijk ook het groepsrisico omlaag gaan.

#### 4.4 Kabels en leidingen

Er bevinden zich in het plangebied geen kabels of leidingen die een planologische bescherming behoeven. De aardgastransportleiding, zoals benoemd in voorgaande paragraaf 'externe veiligheid', ligt ten zuiden van het plangebied. De belemmeringenstrook behorende bij de leiding (5 meter aan weerszijden van de leiding) valt ook niet binnen het plangebied.

## 5 JURIDISCHE BESCHRIJVING

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van gronden en gebouwen binnen de kern Loon op Zand.

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de komende jaren voor de ruimtelijke en functionele gewenste situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten; ook uit deze aspecten blijkt een aantal randvoorwaarden naar voren te komen dat in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan (regels en verbeelding) hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en in beeld op een verbeelding. Verbeelding en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geformuleerde uitgangspunten. Voorts is aangesloten bij het gemeentelijke Handboek digitale bestemmingsplannen. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels.

### 5.1 Systematiek en techniek

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Deze standaard -welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is- is verplicht in het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, aanlegvergunningen, en dergelijke);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaardbegripsbepalingen;
- een standaardwijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de verbeelding;
- standaardbenamingen van aanduidingen op de digitale verbeelding van het bestemmingsplan en in de regels.

In het kader van de nieuwe wet- en regelgeving is het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet het aan de eisen van IMRO2008 (InformatieModel Ruimtelijke Ordening 2008) en STRI2008 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2008).

Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Er zal een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf de invoering van de nieuwe Wro overigens verplicht.

## **5.2 Toelichting op de bestemmingen**

Hieronder wordt een uitleg gegeven bij die bestemmingen waarvoor dit noodzakelijk is.

### **5.2.1 Agrarisch**

Deze bestemming is opgenomen omdat er in de bebouwde kom nog enkele kleinschalige agrarische bedrijven aanwezig zijn. De bestemming is nadrukkelijk opgenomen om de bestaande situatie te kunnen regelen.

### **5.2.2 Bedrijf**

Het betreft een bedrijfsbestemming gericht op losse of geclusterde bedrijven in het stedelijke gebied. Daarom is in de regels opgenomen dat er uitsluitend bedrijven gevestigd mogen worden in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Daar waar aangeduid is ook bedrijvigheid in categorie 3.1 toegestaan. Een transport- en overslagbedrijf is ook specifiek aangeduid. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze aanduiding te verwijderen indien het gebruik voor een bedrijf in categorie 3.1 is beëindigd.

Met betrekking tot verkooppunten voor motorbrandstoffen kan het volgende worden opgemerkt. Het is niet wenselijk dat elk bedrijf een verkooppunt voor motorbrandstoffen kan worden, daarom is aangegeven dat verkooppunten voor motorbrandstoffen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding. Hierbij kan ook worden opgemerkt dat de gemeente uitsluitend verkooppunten voor motorbrandstoffen zonder lpg in de kern wil hebben.

### **5.2.3 Bedrijf – Brandweerkazerne**

De brandweerkazerne heeft een specifieke bestemming. Voor de regels is zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestemming 'Bedrijf'.

### **5.2.4 Bedrijf – Nutsvoorziening**

Kleinschalige nutsvoorzieningen zijn toegestaan binnen diverse bestemmingen zoals 'Verkeer' en 'Groen'. Voor de grotere nutsvoorzieningen is deze bestemming opgenomen.

### **5.2.5 Centrum**

In deze bestemming zijn verschillende functies die passen binnen een centrumgebied toegestaan. Uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan detailhandel, winkelondersteunende horeca, restaurant, café en dienstverlening. Ook maatschappelijke voorzieningen en hotel/pension zijn toegestaan. Wonen mag uitsluitend op de verdieping, met uitzondering van de aanduiding 'wonen' waar wonen ook op de begane grond is toegestaan. Een supermarkt is aangeduid op de verbeelding. Ook zijn op de verbeelding plaatsen aangeduid waar detailhandel is uitgesloten.

### **5.2.6 Cultuur en ontspanning**

In de bestemming Cultuur en ontspanning zijn de toegestane functies aangeduid. Het betreft hier een seksinrichting en een wellnesscentrum. Ook ondersteunende horecavoorzieningen zijn toegestaan.

### **5.2.7 Detailhandel**

In de bestemming 'Detailhandel' is naast detailhandel ook dienstverlening toegestaan. Hiervoor is bewust gekozen. De uitstraling van de bedrijven die op basis van het begrip dienstverlening mogelijk zijn, hebben eenzelfde ruimtelijke uitstraling als een winkel. Het zijn bedrijven waarbij het contact met de klant centraal staat. Hierbij moet gedacht worden aan een uitzendbureau of makelaarskantoor. Wonen is toegestaan op de verdieping. Verder is ook ondergeschikte horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' en een podotherapeut ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' toegestaan. In de gebruiksregels zijn hiervoor specifieke bepalingen opgenomen.

### **5.2.8 Dienstverlening**

Bij de bestemming 'Dienstverlening' staat het contact met de klant centraal. In het bestemmingsplan is daarom voor dienstverlening de volgende definitie opgenomen:

*Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé.*

De ruimtelijke uitstraling van panden met de bestemming dienstverlening is vergelijkbaar met die van een winkel, terwijl die van een kantoor meer gesloten is. Deze ruimtelijke uitstraling bepaalt mede de locatiekeuze van deze bestemming. Wonen is toegestaan op de verdieping.

### **5.2.9 Gemengd 1 en 2**

In deze bestemming zijn gronden opgenomen waarbinnen verschillende functies voorkomen, maar niet onder het centrumgebied vallen. Hierbij kan gedacht worden aan een gebied rond doorgaande wegen, waar van oudsher gemengde functies voorkomen.

Binnen 'Gemengd - 1' zijn de volgende functies toegestaan: detailhandel op de begane grond, een supermarkt ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', maatschappelijke voorzieningen, winkelondersteunende horeca op de begane grond, restaurant op de begane grond, café op de begane grond, hotel/pension, dienstverlening op de begane grond, wonen op de verdieping, aan huis gebonden beroepen, tuinen erven en verharding en parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming. Ter plaatse van de aanduidingen 'detailhandel uitgesloten' en 'horeca uitgesloten' zijn de genoemde functies niet toegestaan.

Binnen 'Gemengd - 2' zijn de volgende functies toegestaan: maatschappelijke voorzieningen, restaurant, café, hotel/pension, dienstverlening, kleinschalige kantoren, wonen, aan huis gebonden beroepen, tuinen erven en verharding en parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming. Een galerie en edelsmid zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - galerie'.

### **5.2.10 Groen**

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor de structurele groenelementen in het plangebied. Het gaat hierbij dus nadrukkelijk niet om snippergroen en kleine niet waardevolle groene zones. In de bestemming groen wordt de nadruk gelegd op het behoud van groen, parkeren is daarom in deze stroken niet toegestaan. Ter plaatse van de betreffende aanduiding zijn evenementen toegestaan. Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden geldt ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' een omgevingsvergunningstelsel voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

### **5.2.11 Horeca**

Binnen de bestemming 'Horeca' zijn winkelondersteunende horeca, een restaurant, een café, hotel/pension, en zaalaccommodatie toegestaan, evenals wonen op de verdieping. Bij de horeca behorende terrassen zijn ook toegestaan.

### **5.2.12 Maatschappelijk**

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn aanduidingen opgenomen voor de volgende functies: een begraafplaats, een dierenkliniek, een gezondheidscentrum, onderwijs, buitenschoolse opvang en openbare speelvoorzieningen, religieuze voorzieningen, zorginstellingen met bijbehorende zorgwoningen, en zorgwoningen. Ter plaatse van de aanduiding 'multifunctioneel centrum' zijn een bibliotheek, een theater, een peuterspeelzaal, een sportzaal en een zalencentrum toegestaan.

### **5.2.13 Recreatie**

De gronden aangewezen voor recreatie zijn bestemd voor duivensport en volkstuinten.

#### **5.2.14 Verkeer**

Er is voor gekozen om één bestemming op te nemen waarin zowel het doorgaand verkeer als ook het bestemmingsverkeer geregeld zijn. In de bestemming verkeer is daarom de mogelijkheid voor voet en fietspaden, groen, parkeervoorzieningen en garageboxen opgenomen.

#### **5.2.15 Wonen**

Deze gronden zijn bestemd voor wonen. Onder voorwaarden is de uitoefening van aan huis gebonden beroepen toegestaan. Voor de uitoefening van aan huis gebonden bedrijven is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen. Een onderdoorgang, een parkeergarage, een kantoor, dienstverlening een bedrijf, een kas en een paardenstal met kantine zijn toegestaan ter plaatse van de betreffende aanduidingen. De bebouwingstypologie is op de verbeelding aangeduid. Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden geldt ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' een omgevingsvergunningstelsel voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

#### **5.2.16 Waarde- Archeologie 1**

Uitsluitend voor de gronden van het Witte Kasteel (op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant aangeduid), waar reeds archeologische waarden/vondsten bekend zijn op basis van recent verricht archeologisch onderzoek is de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 opgenomen. Deze waarden zijn met een passende regeling beschermd.

#### **5.2.17 Waarde - Ecologie**

De binnen het plangebied gelegen gebieden met ecologische waarden zijn binnen deze bestemming opgenomen. Op deze gronden mag in beginsel niets worden gebouwd. Het bevoegde gezag kan hiervoor wel een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels verlenen.

Ter bescherming van de aanwezige ecologische waarden voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ook een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

### **5.3 Overige bepalingen**

#### **5.3.1 Afwijkingen (algemeen)**

De in het plan opgenomen afwijkingsmogelijkheden bieden de mogelijkheid om veranderingen relatief snel, na een korte procedure en door het bevoegde gezag te beoordelen en door te voeren. Aan het gebruik van deze binnenplanse afwijkingen is wel een aantal voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de planregels. Het doel van het opnemen van deze voorwaarden is om te voorkomen dat er een stedenbouwkundige, planologische en aan de andere kant onaanvaardbare situatie zal ontstaan.

De rechtszekerheid voor de belanghebbenden is verzekerd door de zienswijzenprocedure die bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid is voorgeschreven.

Iedere voorgenomen afwijking van de verbeelding en de regels zal in de procedure namelijk niet alleen worden beoordeeld op zijn inhoudelijke aspecten en getoetst worden aan het plan, maar zal evenzeer worden gezien op zijn gevolgen voor omwonenden en andere belanghebbenden.

#### **5.3.2 Algemene afwijkingsregels**

Het betreft een flexibiliteitsregeling die noodzakelijk is om op kleine onderdelen te kunnen afwijken van de regels van het plan, bijvoorbeeld als gevolg van in de praktijk vaak voorkomende problemen met het uitmeten van terreinen en dergelijke. Een bekend gegeven is de mogelijkheid om 10% te kunnen afwijken van maten, percentages en afmetingen. Deze regel is slechts toepasbaar onder bepaalde voorwaarden.

#### **5.3.3 Overgangsregels**

Door middel van deze regels kunnen bestaande afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan worden voortgezet, tenzij deze op illegale manier tot stand zijn gekomen. Als er geen sprake is van illegale situaties kan de bestaande situatie worden gecontinueerd.

Ten behoeve daarvan kunnen van het bestemmingsplan afwijkende gebouwen in stand worden gehouden en kan van het bestemmingsplan afwijkend bestaand gebruik worden voortgezet. De overgangsregels zijn opgenomen conform artikel 3.2.1. en 3.2.2. Bro.





## **6 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **6.1.1 Vooroverleg**

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2011' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende instanties. Hierop is door 8 instanties een reactie ingediend. De reacties zijn samengevat en beantwoord in het 'Verslag vooroverleg', dat als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Enkele reacties hebben geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

#### **6.1.2 Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2011' heeft op grond van de Inspraakverordening gemeente Loon op Zand van 27 mei 2010 tot en met 7 juli 2010 voor iedereen ter inzage gelegen. Tevens was het voorontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de gemeentelijke website [www.loonopzand.nl](http://www.loonopzand.nl).

Ingezetenen van de gemeente Loon op Zand en belanghebbenden konden gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling inspraakreacties geven op het voorontwerpbestemmingsplan. Naast de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan, heeft op 22 juni 2010 een 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.

Alle ingediende inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in het 'Eindverslag inspraakprocedure', dat als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Enkele reacties hebben geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

#### **6.1.3 Zienswijzen**

Op grond van de ingediende vooroverleg- en inspraakreacties en enkele ambtshalve wijzigingen is het voorontwerpbestemmingsplan aangepast naar een ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 11 augustus 2011 tot en met 21 september 2011 ter inzage gelegen. Inwoners van de gemeente Loon op Zand en belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen kenbaar te maken. In totaal zijn 11 zienswijzen binnen de periode van de terinzagelegging ingediend en daarmee ontvankelijk. Eén zienswijze is niet tijdig ingediend, waarmee deze zienswijze niet ontvankelijk is en niet in behandeling is genomen. De ingediende zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien in de vorm van een 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'. Deze nota is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Enkele zienswijzen gaven aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

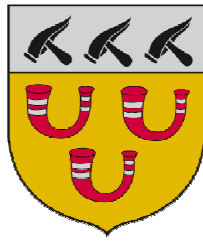
#### **6.1.4 Ambtshalve wijzigingen**

Gebleken is dat het ontwerpbestemmingsplan op enkele punten verbetering en aanpassing behoeft. Deze aanpassingen zijn ambtshalve bij de vaststelling van het bestemmingsplan verwerkt. Voor de inhoud en de aanleiding van deze wijzigingen wordt verwezen naar de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. Daarnaast is in een aparte memo d.d. 21 november 2011 nog een extra ambtshalve wijziging opgenomen, betreffende de percelen Lijsterbeslaan 1 en 3. Ook deze aanpassing is, conform het besluit van de raad, bij de vaststelling van het bestemmingsplan verwerkt.

## **6.2 Economische uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2011' heeft een conserverend karakter. In het bestemmingsplan wordt volstaan met het vastleggen van de bestaande situatie. Met het plan zijn geen investeringen van de gemeente gemoeid. De planherziening verloopt voor de gemeente dan ook budgettair neutraal.

**Bijlage 1: Verslag vooroverleg**



gemeente Loon op Zand

## **BESTEMMINGSPLAN “LOON OP ZAND 2010”**

**VERSLAG VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING**

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op ...-2010

## 1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft het voorontwerpbestemmingsplan “Kom Loon op Zand 2010” voorbereid. Het bestemmingsplan betreft de kern van Loon op Zand. Het doel van deze actualisatie is te voorzien in uniforme en actuele bestemmingsplannen voor het hele grondgebied van de gemeente. De systematiek van voorliggend bestemmingsplan is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en op het gemeentelijk handboek voor ruimtelijke plannen.

Het bestemmingsplan is vooral gericht op het beheer van de bestaande situatie. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet meegenomen in dit bestemmingsplan.

## 2. GEVOERD OVERLEG

Over het voorontwerpbestemmingsplan “Loon op Zand 2010” 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:

- VROM-inspectie regio Zuid
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Tennet
- Gemeente 's-Hertogenbosch, afdeling SO/BAM
- Monumentencommissie van de gemeente Loon op Zand
- Brandweer Midden en West Brabant
- Waterschap Brabantse Delta
- Provincie Noord-Brabant

## 3. SAMENVATTING 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 eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan beschreven.

### 3.1 Reactie VROM-inspectie regio Zuid

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	Het plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB).	De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

#### ***Gevolgen voor het bestemmingsplan***

Deze vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 3.2 Reactie N.V. Nederlandse Gasunie

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
b.	Door het ministerie van VROM wordt gewerkt aan een nieuwe zoningregeling. Dit beleid zal naar verwachting begin 2011 in werking treden middels de AMvB Buisleidingen. Hierin zal met name het plaatsgebonden- en groepsrisico een prominente rol spelen. De reactie van de Gasunie geeft een toelichting op het plaatsgebonden- en groepsrisico.	De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. In de toelichting zal aandacht worden besteed aan het plaatsgebonden- en groepsrisico van de leiding. Ten behoeve van de gasleiding is een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd (QRA). De resultaten hiervan worden ook opgenomen in de toelichting.
b.	De aardgastransportleiding nabij het plangebied heeft een druk van 90 bar i.p.v. 95 bar, zoals in de toelichting wordt aangegeven.	De reactie geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan

#### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

Deze vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing(en) van het bestemmingsplan:

- In de toelichting worden de resultaten van de QRA beschreven waarbij aandacht wordt besteed aan het plaatsgebonden- en groepsrisico.
- Op de verbeelding wordt de gasleiding opgenomen met een bebouwingsvrije zone van 5 meter aan weerszijden van de leiding en de contour voor het plaatsgebonden risico wordt opgenomen.
- In de toelichting zal de juiste druk van de gasleiding worden opgenomen.

### 3.3 Reactie Tennet

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	In het plangebied heeft Tennet geen ondergrondse hoogspanningskabels of bovengrondse hoogspanningsleidingen.	De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

#### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

Deze vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 3.4 Reactie gemeente 's-Hertogenbosch, afdeling SO/BAM

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	De cultuurhistorische paragraaf in de toelichting van het bestemmingsplan is op bepaalde onderdelen incorrect. Het onderscheid tussen cultuurhistorie en archeologie is niet juist en de naam van de Rijksdienst van Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten is veranderd in Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.	Op basis van de reactie wordt paragraaf 3.4 van de toelichting aangepast.
b.	Aan de randen van het plangebied bevinden zich zones met een hoge en middelhoge verwachting.	De zones met een hoge en middelhoge verwachting worden op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaarten op de verbeelding opgenomen.

	Waarom is dit niet in het bestemmingsplan voor de kom opgenomen (en wel in het bestemmingsplan Buitengebied)?	Hiervoor wordt, net zoals in het bestemmingsplan Buitengebied, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. In de regels zijn voorwaarden opgenomen voor bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden binnen deze bestemming.
c.	Het terrein rondom het Witte Kasteel en een groot deel van de bebouwde kom zijn op de Archeologische Monumentenkaart aangemerkt als terreinen van hoge archeologische waarde. Beide zones dienen op de verbeelding en in de regels terug te komen.	Voor het terrein rondom het Witte Kasteel en een groot deel van de bebouwde kern die zijn aangemerkt als terreinen van hoge archeologische waarde op de AMK, wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen. Ook hiervoor zijn in de regels voorwaarden opgenomen voor bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden binnen deze bestemming.
d.	Waarom geldt voor het gebied van het Witte Kasteel wel een aanlegvergunningstelsel en geen bouw- of sloopvergunningstelsel. Voor de historische kern mag ook een aanleg, sloop en bouwvergunningstelsel worden toegevoegd.	Zoals onder c. aangegeven, wordt voor terrein rondom het Witte Kasteel en voor de historisch kern de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen. In de regels is een regeling opgenomen voor bouwen en er is een aanlegvergunningstelsel (regels voor werken en werkzaamheden) opgenomen. Het Witte Kasteel is daarnaast aangewezen als rijksmonument en via de Monumentenwet gelden specifieke regels voor de omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en slopen ten behoeve van de bescherming van het monument. De historische kern heeft deze bescherming niet omdat het niet is aangewezen als Rijks of gemeentelijk beschermd stadsgezicht. Een extra beschermende regeling in het bestemmingsplan is dan ook niet wenselijk.

### ***Gevolgen voor het bestemmingsplan***

Deze vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing(en) van het bestemmingsplan:

- Paragraaf 3.4 van de toelichting wordt aangepast aan de hand van reactie.
- Ten behoeve van de zones in het plangebied met een hoge en middelhoge verwachting wordt, conform bestemmingsplan Buitengebied, de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen met regels voor bouwen en een aanlegvergunningstelsel.
- Voor het terrein rondom het Witte Kasteel en een groot deel van de bebouwde kern die zijn aangemerkt als terreinen van hoge archeologische waarde op de AMK wordt de bestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen met regels voor bouwen en een aanlegvergunningstelsel.

### 3.5 Reactie Monumentencommissie Loon op Zand

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	De aanduiding 'cultuurhistorische waarden' ontbreekt bij alle geregistreerde rijks- en gemeentelijke monumenten en MIP-panden.	Burgemeester en wethouders kiezen ervoor om de bescherming van cultuurhistorische waardevolle panden en objecten niet te laten plaatsvinden via het spoor van het bestemmingsplan, omdat de bescherming al plaatsvindt via het stelsel van de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. Aangezien er overkoepelende wetgeving aanwezig is, dient dit niet specifiek in het bestemmingsplan geregeld te worden.
b.	Een inventarisatie en een beschrijving van de aangetroffen cultuurhistorische en archeologische waarden ontbreekt	In paragraaf 3.4 van de toelichting zijn de cultuurhistorische en archeologische waarden aangegeven.
c.	Als basis voor het bestemmingsplan is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie aangehouden, maar deze is zo globaal dat de cultuurhistorische waarden onvoldoende worden beschermd.	Deze constatering is terecht, vandaar dat de gemeente het bestemmingsplan ook voorlegt aan de gemeentelijke archeoloog om deze waarde op een correcte wijze in het bestemmingsplan te vertalen. Er is voor gekozen om een dubbelbestemming op te nemen voor de zones met een hoge en middelhoge archeologisch verwachting en een dubbelbestemming voor de terreinen die zijn aangewezen als terreinen van hoge archeologische waarden op de Archeologische Waardenkaart van de provincie.
d.	De Monumentencommissie heeft de gemeente geadviseerd over de ontwikkeling van de Kasteelweide en over de planologische aspecten rondom het Kasteel en de Kasteelweide. De commissie adviseert om dit advies integraal in het bestemmingsplan op te nemen. Inhoudelijk gaat het om de volgende punten: 1. De Kasteelweide te Loon op Land is onderdeel van de historische buitenplaats in Loon op Zand die beschermd is krachtens de Monumentenwet 1988. Om die reden heeft de commissie geadviseerd deze delen van het plangebied de meest optimale bescherming te geven en dient zeer zorgvuldig met dit gebied te worden omgegaan. In het voorontwerp blijkt dat niet;	De opgenomen bestemming voor de Kasteelweide is hetzelfde als de bestemming welke destijds is opgenomen in het bestemmingsplan Kasteelweide. In het proces bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is destijds inhoudelijk ingegaan op de reacties. De destijds gegeven reacties zijn niet veranderd, waardoor een nieuwe reactie niet noodzakelijk is. Hieronder zal verder nog ingegaan worden op de per mail nagestuurde opmerkingen. 1. De regeling zoals deze destijds is opgenomen in het bestemmingsplan Kasteelweide is ook in dit bestemmingsplan opgenomen. Wij zijn van mening dat met deze regeling de waarde van de Kasteelweide in voldoende mate is gewaarborgd.



	<p>2. Voordat ingrepen in de bodem worden uitgevoerd die dieper gaan dan 0,50 meter dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.</p>	<p>Dit mede omdat het terrein ook via de Monumentenwet 1988 al beschermd is. Het is niet noodzakelijk het terrein dubbel te beschermen. Voor het terrein rond het Witte Kasteel is aangesloten op de regeling voor het terrein de Kasteelweide. Voor het kasteel is geen aparte regeling opgenomen omdat dit gebouw via de Monumentenwet 1988 al is beschermd.</p> <p>2. In het bestemmingsplan is voor het terrein rond het kasteel en de Kasteelweide een aanduiding cultuurhistorische waarden opgenomen. Middels deze aanduiding worden deze terreinen extra beschermd. Zo is het niet mogelijk om zonder vergunning werkzaamheden in de gronden uit te voeren. Daarnaast wordt voor het terrein rondom het kasteel de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' opgenomen. Hierin is de voorwaarde opgenomen dat bij bouwwerken dieper dan 0,30 meter een archeologisch rapport overlegd moet worden.</p>
e.	<p>In het voorontwerpbestemmingsplan zijn geen regels aangetroffen die de cultuurhistorische waarden beschermen middels een aanlegvergunningstelsel.</p>	<p>In het bestemmingsplan is voor het Witte Kasteel en de Kasteelweide de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen. Ten behoeve van deze aanduiding is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.</p>
f.	<p>Uit de regels van het voorontwerpbestemmingsplan blijkt dat voor de gronden die zijn aangeduid met de bestemming 'Wonen' bescherming en behoud van cultuurhistorische en archeologische waarden ter plaatse geldt. De commissie adviseert om deze regel voor alle bestemmingen op te nemen.</p>	<p>Bescherming en behoud van cultuurhistorische waarden op voor 'Wonen' aangewezen gronden, geldt alleen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' en is dus geen algemeen geldende regel. Deze aanduiding is opgenomen ter plaatse van het Witte Kasteel en de Kasteelweide.</p>
h.	<p>De commissie vraagt aandacht voor het feit dat niet alle panden met cultuurhistorische waarden aangewezen zijn als rijks- dan wel gemeentelijk monument. De adviezen van de commissie om tot een nadere inventarisatie te komen zijn tot nu toe niet gehonoreerd, waardoor cultuurhistorische waardevolle objecten, die niet als rijks- of gemeentelijk monument geregistreerd zijn, geen bescherming genieten. Daarom adviseert de commissie alsnog om aan deze categorie bebouwing aandacht te besteden.</p>	<p>Over de wijze waarop burgemeester en wethouders met cultuurhistorisch waardevolle panden om wil gaan, heeft nog geen definitieve besluitvorming plaats gevonden. Naar het oordeel van burgemeester en wethouders is voorliggend bestemmingsplan geen geschikt kader voor besluitvorming hierover.</p>

### ***Gevolgen voor het bestemmingsplan***

Deze vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing(en) van het bestemmingsplan:

- Paragraaf 3.4 van de toelichting wordt aangepast aan de hand van reactie.
- Voor het terrein rondom het Witte Kasteel (en een groot deel van de bebouwde kern) wordt de bestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen met regels voor bouwen en een aanlegvergunningstelsel.

### **3.6 Reactie Brandweer Midden en West Brabant**

	<b><i>Samenvatting</i></b>	<b><i>Reactie</i></b>
a.	Volgens de Brandweer maakt het bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2010' Bevi-bedrijven middels een ontheffing onder voorwaarden mogelijk. De brandweer adviseert om de voorwaarden uit te breiden met een aantal punten.	Het bestemmingsplan maakt geen Bevi-bedrijven mogelijk, ook niet middels een ontheffing. In artikel 4.1 worden Bevi-plichtige inrichtingen uitgesloten. Ontheffing kan alleen verleend worden voor bedrijven die niet zijn opgenomen in de bedrijvenlijst, maar die naar aard en milieubelasting vergelijkbaar met de toegestane bedrijven. Om Bevi-plichtige inrichtingen expliciet uit te sluiten wordt artikel 4.5 aangevuld.
b.	De brandweer geeft aan dat een adequate blusvoorziening aanwezig dient te zijn.	Het betreft hier een conserverend bestemmingsplan. In de bestaande situatie zijn reeds blusvoorzieningen aanwezig, of die voldoen aan de genoemde richtlijnen wordt niet via het bestemmingsplan geregeld. Bluswatervoorzieningen kunnen worden beschouwd als nutsvoorzieningen, welke in alle bestemmingen op openbaar gebied via de doeleindenomschrijving zijn toegelaten. Wel zal voor de duidelijkheid aan de begripsbepaling 'nutsvoorziening' de term 'bluswatervoorzieningen' worden toegevoegd.

### ***Gevolgen voor het bestemmingsplan***

Deze vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing(en) van het bestemmingsplan:

- Artikel 4.5 van de regels wordt aangevuld met lid c. waarin aangegeven wordt dat geen sprake is van een Bevi-plichtige inrichting.
- Aan de begripsbepaling voor 'nutsvoorziening' wordt de term 'bluswatervoorzieningen' toegevoegd.

### **3.7 Reactie Waterschap Brabantse Delta**

	<b><i>Samenvatting</i></b>	<b><i>Reactie</i></b>
a.	Aangezien het voorontwerpbestemmingsplan een consoliderend plan betreft en de belangrijkste uitgangspunten van het waterschap naar wens zijn opgenomen, geeft het waterschap een positief wateradvies.	De reactie is voor kennisgeving aangenomen.

### ***Gevolgen voor het bestemmingsplan***

Deze vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **3.8 Reactie Provincie Noord-Brabant**

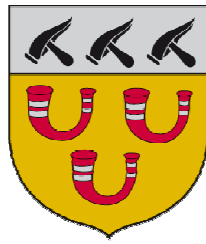
	<b><i>Samenvatting</i></b>	<b><i>Reactie</i></b>
a.	<p>De provincie heeft het bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2010' getoetst aan de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte Noord-Brabant om te beoordelen of het bestemmingsplan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen. Het bestemmingsplan is met betrekking tot het thema EHS in strijd met Verordening Ruimte 1<sup>e</sup> fase.</p> <p>In het plan liggen drie percelen waarin de in de Verordening Ruimte opgenomen EHS niet goed is doorvertaald. Het gaat om de percelen Van Hornestraat 29/31, 33/35 en Kasteellaan 15/17. De provincie verzoekt, ter bescherming van de natuurwaarden, het bestemmingsplan aan te passen.</p>	<p>De door de provincie genoemde percelen liggen inderdaad in de EHS, maar echter al sinds jaar en dag in gebruik als woonperceel, met daarop passende bebouwing en daarbij behorende verharding en inrichting. Om aan de Verordening Ruimte te voldoen wordt voor de betreffende percelen een dubbelbestemming opgenomen, waarbij de gronden tevens zijn bestemd voor behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken. Op de gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd en er wordt een aanlegvergunningstelsel opgenomen.</p>

### ***Gevolgen voor het bestemmingsplan***

Deze vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing(en) van het bestemmingsplan:

- Ten behoeve van de bescherming van ecologische hoofdstructuur in het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' opgenomen waarin is bepaald dat er geen nieuwe bouwwerken mogen worden gebouwd en met een aanlegvergunningstelsel.

**Bijlage 2: Eindverslag inspraakprocedure**



gemeente Loon op Zand

## **BESTEMMINGSPLAN “LOON OP ZAND 2010”**

**EINDVERSLAG INSPRAAKPROCEDURE**

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op ...-2010

## 1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Kom Loon op Zand 2010" voorbereid. Het bestemmingsplan betreft de kern van Loon op Zand. Het doel van deze actualisatie is te voorzien in uniforme en actuele bestemmingsplannen voor het hele grondgebied van de gemeente. De systematiek van voorliggend bestemmingsplan is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en op het gemeentelijk handboek voor ruimtelijke plannen.

Het bestemmingsplan is vooral gericht op het beheer van de bestaande situatie. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Op grond van de Inspraakverordening gemeente Loon op Zand is over dit voorontwerpbestemmingsplan inspraak verleend.

## 2. GEVOLGDE INSPRAAKPROCEDURE

Het voorontwerpbestemmingsplan "Loon op Zand 2010" heeft op grond van de Inspraakverordening gemeente Loon op Zand van 27 mei 2010 tot en met 7 juli 2010 voor iedereen ter inzage gelegen. Tevens was het voorontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de gemeentelijke website [www.loonopzand.nl](http://www.loonopzand.nl).

Ingezetenen van de gemeente Loon op Zand en belanghebbenden konden gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling inspraakreacties geven op het voorontwerpbestemmingsplan. Naast de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan, heeft op 22 juni 2010 een 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.

## 3. INSPRAAKREACTIES

### 3.1 Ontvangen inspraakreacties

Er zijn in totaal 17 inspraakreacties ontvangen.

Inspraakreactie	Datum ontvangst
Inspraakreactie 1	8 juli 2010
Inspraakreactie 2	7 juli 2010
Inspraakreactie 3	7 juli 2010
Inspraakreactie 4	7 juli 2010
Inspraakreactie 5	5 juli 2010
Inspraakreactie 6	2 juli 2010
Inspraakreactie 7	30 juni 2010
Inspraakreactie 8	30 juni 2010
Inspraakreactie 9	22 juli 2010
Inspraakreactie 10	30 juni 2010
Inspraakreactie 11	30 juni 2010

Inspraakreactie 12	7 juli 2010
Inspraakreactie 13	binnen termijn
Inspraakreactie 14	4 juni 2010
Inspraakreactie 15	30 juni 2010
Inspraakreactie 16	5 juli 2010
Inspraakreactie 17	7 juli 2010

Inspraakreactie 1 is ontvangen op 8 juli 2010 en inspraakreactie 9 op 22 juli 2010, terwijl de termijn voor het indienen van een inspraakreactie eindigde op 7 juli. Een inspraakreactie is tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. Inspraakreactie 1 is hiermee tijdig ingediend. Inspraakreactie 9 is op 5 juli pro forma ingediend, waarna de gemeente aangegeven heeft dat er uiterlijk 21 juli 2010 inhoudelijke gereageerd moest zijn. Voor deze inspraakreactie geldt ook dat het tijdig is ingediend. Alle ontvangen reacties worden 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. De inspraakreacties 1 tot en met 7 zijn inhoudelijk hetzelfde en worden dan ook gezamenlijk behandeld.

#### 3.2.1 Inspraakreacties 1 t/m 7

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	<p>De volgende percelen hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Groen' en zijn in het nieuwe bestemmingsplan bestemd als 'Verkeer':</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. perceel voor Lindenlaan 2 en 4;</li> <li>2. perceel aan de Lindenlaan tegen perceel Rijken en Stg. De Leeuw;</li> <li>3. perceel aan de Lindenlaan en Eikenlaan, omsloten door de percelen Lindenlaan 14, Eikenlaan 13,16 18, 20 en 22.</li> </ol> <p>Reclamanten verzoeken om de groenbestemmingen te handhaven.</p>	<p>De onder 1, 2 en 3 genoemde percelen hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Verblijfsdoeleinden'. Deze gronden zijn bestemd voor verblijfsvoorzieningen alsmede voor de ontsluiting van het verkeer. Het nieuwe bestemmingsplan kent geen bestemming 'Verblijfsdoeleinden', er is gekozen voor de bestemming 'Verkeer', omdat deze bestemming het best aansluit bij de vigerende bestemming. Binnen deze bestemming zijn ook groenvoorzieningen mogelijk. De bestemming van deze percelen wordt niet aangepast.</p>

b.	De plangrens van het bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2010' is, zonder reden, in de richting van het Nationaal Park Loonse en Drunense Duinen opgeschoven. Reclamanten verzoeken dit te herstellen.	Het maakt in beginsel niet uit of een perceel onderdeel uitmaakt van een bestemmingsplan voor het buitengebied of van een bestemmingsplan voor de kern. In beide plannen kan precies hetzelfde geregeld worden. Qua structuur past dit perceel beter binnen de kern, aangezien de hoofdfunctie wonen is. De omringende percelen hebben een overwegend agrarische of bosfunctie en daarom heeft de gemeente ervoor gekozen om het perceel binnen het bestemmingsplan voor de kern te laten vallen.
c.	<p>In het bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2010' heeft het perceel van Stichting De Leeuw aan de Berkenlaan 26 een andere bestemming gekregen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de bestemming is gewijzigd van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, dit is geen actualisatie;</li> <li>2. de woning krijgt een kantoorfunctie, terwijl het een woning met eventueel kantoor aan huis was;</li> <li>3. er is niks geregeld voor de grote vijver op het perceel, terwijl dit als een bouwwerk aangemerkt moet worden.</li> </ol> <p>Reclamanten verzoeken het vigerende bestemmingsplan te handhaven.</p>	<p>Ad 1) Het perceel is al jaren niet meer in gebruik als agrarisch perceel. De bestemming 'Wonen' sluit aan bij het actuele gebruik van het perceel en is daarmee een passende bestemming voor dit perceel.</p> <p>Ad 2) De functie verandert niet. Wonen is de hoofdfunctie en daarnaast is een kantoorfunctie toegestaan.</p> <p>Ad 3) De vijver is een bouwwerk geen gebouw zijnde. Voor bouwwerken geen gebouw binnen de bestemming 'Wonen' zijn in artikel 16.2.7 van de regels specifieke regels opgenomen.</p>
d.	<p>Reclamanten achten het niet juist dat de bestemming van het perceel van de heer Rijken (achterzijde Kloosterstraat 83) gewijzigd is:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. voornoemd perceel heeft de bestemmingplan 'Buitengebied 1997' en hoort daarom niet in het bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand';</li> <li>2. daarnaast staan er op dit perceel een aantal cultuurhistorische bomen, waar niks over vermeld wordt in het bestemmingsplan;</li> <li>3. het perceel moet gezien worden als een buffer tussen de woonkern en het nationale park.</li> </ol> <p>Reclamanten verzoeken wederom om het vigerende bestemmingsplan te handhaven.</p>	<p>Ad 1) Aangenomen wordt dat hier bedoeld wordt dat het betreffende perceel binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 1997' valt. Het perceel valt echter niet binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 1997' maar binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand' uit 2000. In dit bestemmingsplan heeft het perceel een groenbestemming. Aangezien het perceel privaat eigendom is, was in het voorontwerpbestemmingsplan gekozen voor een woonbestemming. Bij nader inzien doet een groenbestemming beter recht aan dit perceel.</p> <p>Ad 2) Binnen de gemeente heeft een inventarisatie van bomen plaatsgevonden op particulieren percelen. Daarbij zijn diverse bomen bestempeld als waardevol en zeer waardevol. De cultuurhistorische bomen worden beschermd door de kapverordening van de gemeente.</p>



		<p>Voor die bomen moet een kapvergunning worden aangevraagd als de eigenaar deze zou willen verwijderen. De bescherming van deze bomen is dus op een andere wijze geregeld.</p> <p>Ad 3) Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand' uit 2000 had dit perceel de bestemming 'Groenvoorzieningen'. In het voorontwerpbestemmingsplan was geregeld dat er op dit perceel niet mocht worden gebouwd. Bij nader inzien doet een groenbestemming beter recht aan dit perceel. De aard van het perceel blijft hetzelfde, waardoor ook de overgang van de woonkern naar het nationale park hetzelfde blijft.</p>
--	--	---

### ***Gevolgen voor het bestemmingsplan***

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- Voor het perceel van de heer Rijken (aan de achterzijde van Kloosterstraat 83) wordt de bestemming 'Groen' opgenomen.

### **3.2.2 Inspraakreactie 8**

	<b><i>Samenvatting</i></b>	<b><i>Reactie</i></b>
a.	<p>Het perceel van Stichting de Leeuw aan de Berkenlaan 26 is in het bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2010' opgenomen.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. voorheen viel het perceel onder het bestemmingsplan 'Buitengebied 1997'. Volgens reclamant is het onmogelijk om dit te veranderen zonder de juridische procedures van een wijziging.</li> <li>2. door het opnemen van dit perceel binnen het bestemmingsplan voor de kom, gaat de buffer tussen de woonkern en het Nationale park 'Loonse en Drunense Duinen' verloren. Bij de koop van het perceel van de heer van Pelt (1986) is toegezegd dat het een open en agrarisch gebied zou blijven.</li> <li>3. in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 1.2) is wel een juiste omschrijving van de begrenzing aangegeven.</li> <li>4. op de verbeelding is niks terug te vinden van een bosperceel, weilanden en vijvers.</li> </ol>	<p>Ad 1) Zie de reactie onder 3.2.1 onder b. Het bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2010' doorloopt dezelfde uitgebreide procedure als een herziening (en daarmee wijziging) van het bestemmingsplan.</p> <p>Ad 2) Het opnemen van dit perceel binnen het bestemmingsplan voor de kom heeft geen gevolgen voor de buffer tussen de woonkern en het Nationale park, omdat dit niet betekent dat er daarmee meer mag dan in het vorige plan het geval was. In de regels is vastgelegd dat het perceel niet volgebouwd kan worden, hierdoor blijft het open karakter gewaarborgd.</p> <p>De afgelopen 20 jaar hebben we gezien dat het aantal agrarische bedrijven sterk afneemt, zo is ook het perceel Berkenlaan 26 al jaren niet meer in gebruik als agrarisch perceel. Het handhaven van een agrarische bestemming doet geen recht aan het huidige gebruik van het perceel.</p> <p>Ad 3) In de toelichting is aangegeven dat de halverwege de Berkenlaan de oostelijke grens via de Lindenlaan en de Kloosterstraat overloopt in de zandweg langs de Molenwijk.</p>

		Dit is niet geheel juist. In het ontwerpbestemmingsplan zal dit verduidelijkt worden. Ad 4) Het perceel heeft in zowel het vigerende als nieuwe bestemmingsplan een woonbestemming. De inrichting van percelen is hierbij niet van belang.
b.	<p>Reclamant acht het niet juist dat de bestemming van het perceel van de heer Rijken gewijzigd is:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. voorheen viel het perceel onder het bestemmingsplan 'Buitengebied 1997'. Volgens reclamant is het onmogelijk om dit te veranderen zonder de juridische procedures van een wijziging.</li> <li>2. op het perceel staan cultuurhistorische bomen met veel waarde, deze komen niet terug op de verbeelding.</li> <li>3. dit perceel vormt tevens een buffer tussen de woonkern en het Nationale park 'Loonse en Drunense Duinen'.</li> </ol>	<p>Ad 1) Zie reactie onder 3.2.1 onder d. Het bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2010' doorloopt dezelfde uitgebreide procedure als een herziening (en daarmee wijziging) van het bestemmingsplan.</p> <p>Ad 2) De waardevolle bomen hoeven niet op de verbeelding opgenomen te worden, ze worden op een andere manier beschermd. Voor het kappen van waardevolle en zeer waardevolle bomen is namelijk een kapvergunning vereist. Zie ook de reactie onder 3.2.1 onder d.</p> <p>Ad 3) Zie reactie onder 3.2.1 onder d.</p>
c.	Openbaar groen aan de Lindenlaan en de Eikenlaan is in het bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2010' opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Reclamant hecht veel waarde aan bestaande bomen en struiken in de buurt en zou graag zien dat het openbaar groen ook een groenbestemming krijgt.	Zie reactie onder 3.2.1 onder a.

### ***Gevolgen voor het bestemmingsplan***

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- De beschrijving van de begrenzing in paragraaf 1.2 van de toelichting wordt verduidelijkt.

### **3.2.3 Inspraakreactie 9**

	<b><i>Samenvatting</i></b>	<b><i>Reactie</i></b>
a.	De locatie van het transportbedrijf aan de Klokkenlaan 9 is geheel als 'Bedrijf' bestemd, terwijl het in het vigerende bestemmingsplan voor minimaal 60% als 'Agrarisch' bestemd was. Reclamant vindt dit onacceptabel en verzoekt om een onderbouwing van deze wijziging.	Het perceel is al jaren in gebruik als onderdeel van het bedrijf. De bestemming 'Bedrijf' doet daarom meer recht aan de functie van het perceel. De bebouwingmogelijkheden op het terrein zijn niet toegenomen.
b.	Het perceel aan de Klokkenlaan 9 heeft in het bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2010' een groter bouwvlak dan in het bestemmingsplan 'Hollandia-terrein c.a. 2008'.	De regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan Kom Loon op Zand 2010 komt voor het grootste deel overeen met het huidige, geldende bestemmingsplan Kom Loon op Zand.

	Ondanks dat er maar 60% van bebouwd mag worden, geeft het toch meer mogelijkheden die nadelig kunnen zijn voor de bewoners van nabijgelegen woningen. Reclamant verzoekt om de verbeelding aan te passen aan het bestemmingsplan 'Hollandia-terrein c.a. 2008'.	Het enige verschil is dat in het bestemmingsplan Kom Loon op Zand 2010 een bestaand gebouw dat met vergunning is gebouwd ook een apart bouwvlak krijgt. Een vergelijking met het bestemmingsplan 'Hollandia-terrein c.a. 2008' is niet aan de orde. Dit plan heeft namelijk geen juridische status.
c.	Reclamant verzoekt om de wijzigingsbevoegdheden 1 en 2 uit het bestemmingsplan 'Hollandia-terrein c.a. 2008' op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan, zodat hier een transformatie naar wonen plaats kan vinden.	Dit bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan waar geen nieuwe ontwikkelingen in worden meegenomen.
d.	Tussen de bedrijfswoning op het perceel Klokkenlaan 9 en de nutsvoorziening is de bedrijfsbestemming niet op een kadastrale grens gelegd. Dit is volgens reclamant onjuist.	De bedrijfsbestemming is inderdaad niet op de juiste kadastrale grens gelegd. De grens zal op de verbeelding worden verschoven.
e.	In het bestemmingsplan 'Hollandia-terrein c.a. 2008' was voor het perceel aan de Klokkenlaan 9 een maatbestemming opgenomen met beperkte mogelijkheden voor het bedrijf en specifieke gebruiksregels. Het bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2010' maakt veel meer mogelijk, dit staat de transformatie naar 'Wonen' in de weg en botst met de omliggende bewoning. Reclamant verzoekt om de maatbestemming uit het bestemmingsplan 'Hollandia-terrein c.a. 2008' over te nemen.	Het bestemmingsplan 'Hollandia-terrein c.a. 2008' is niet vastgesteld en heeft daarmee geen juridische status. Reclamant merkt terecht op een maatbestemming op deze locatie gewenst is. Dit wordt aangepast.
f.	In het bouwvlak van Villa Castellanie ontbreekt in één gedeelte de toegestane hoogte.	Reclamant merkt terecht op dat de hoogte-aanduiding ontbreekt. Dit wordt aangepast.
g.	Het nieuwe bestemmingsplan legt de volgende beperkingen op Villa Castellanie, welke volgens reclamant niet juist zijn: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. in het bestemmingsvlak van Villa Castellanie is detailhandel uitgesloten, dit is volgens reclamant niet juist. In het bestemmingsplan 'Hollandia-terrein c.a. 2008' was uitsluitend detailhandel in volumineuze goederen en grootschalige detailhandel niet toegestaan.</li> </ol> het bestemmingsplan 'Kom 'Loon op Zand 2010' legt beperkingen op het gebruik van de bovenverdiepingen van de Villa. Zo zijn verschillende horeca-activiteiten en dienstverlening uitsluitend op de begane grond toegestaan. Ook dit was in het bestemmingsplan 'Hollandia-terrein c.a. 2008' niet het geval.	Ad 1) In het bestemmingsplan Hollandia-terrein c.a. 2008', dat geen juridisch bindend karakter heeft, is geen detailhandel mogelijk binnen de bestemming 'Gemengd', zie hiervoor de bestemmingsomschrijving in artikel 5.1 van de regels. Dat in artikel 5.3 specifiek detailhandel in volumineuze goederen en grootschalige detailhandel is uitgesloten, betekent niet dat 'gewone' detailhandel wel is toegestaan. Ad 2) De opmerking van reclamant is terecht. Het bestemmingsplan 'Kom Loon op zand 2010' maakt op de locatie van Villa Castellanie geen restaurant of café of dienstverlening op de verdieping mogelijk. Dit wordt aangepast.

### ***Gevolgen voor het bestemmingsplan***

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

- De grens van de bedrijfsbestemming tussen de bedrijfswoning op het perceel Klokkenlaan 9 en de nutsvoorziening wordt verschoven, zodat het betreffende perceel binnen de bestemming 'Verkeer' valt.
- Ter plaats van het perceel Klokkenlaan 9 wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf' opgenomen. Hier wordt in de regels een specifieke regeling aan gekoppeld.
- Het opnemen van de hoogtematrix 4/8 voor een deel van Villa Castellanie.
- Ter plaatse van Villa Castellanie wordt de aanduiding 'horeca' opgenomen. In de regels wordt geregeld dat ter plaatse van de aanduiding ook horeca op de verdieping is toegestaan. En dienstverlening?

#### **3.2.4 Inspraakreactie 10**

	<b><i>Samenvatting</i></b>	<b><i>Reactie</i></b>
a.	Reclamant heeft het perceel naast Van Den Hummelstraat 18 in 2009 gekocht. Reclamant verzoekt om de bestemming 'Verkeer' die op dit perceel ligt, om te zetten naar 'Wonen'.	De aangekochte grond maakt onderdeel uit van het perceel Van Den Hummelstraat 18, dat een woonbestemming heeft. Hierdoor is het logisch om voor dit perceel ook de woonbestemming op te nemen.

### ***Gevolgen voor het bestemmingsplan***

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- Het aanpassen van de bestemming 'Verkeer' op het perceel naast Van Den Hummelstraat 18 naar de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'bijgebouwen'.

#### **3.2.5 Inspraakreactie 11**

	<b><i>Samenvatting</i></b>	<b><i>Reactie</i></b>
a.	Reclamant verzoekt om de maximale goothoogte op het perceel Oranjeplein 20 te verhogen van 3 naar 4 meter om voldoende uitbreidingsmogelijkheden te hebben en aan te kunnen sluiten bij de stedenbouwkundige structuur van de nabijgelegen gebouwen. Het bestemmingsplan 'Kasteelweide' maakt deze hoogte ook al mogelijk.	Het bestemmingsplan 'Kasteelweide' maakt op het perceel Oranjeplein 20 al een maximale goothoogte van 4 meter mogelijk. De hoogtematrix op de verbeelding wordt aangepast.
b.	Reclamant verzoekt om de bestemming op het perceel Oranjeplein 20 te wijzigen van 'Dienstverlening' naar 'Kantoor'. Omdat het bedrijf geen 'baliefunctie' heeft, is er volgens reclamant geen sprake van dienstverlening.	In artikel 1 van de regels wordt 'dienstverlening' omschreven als "het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen". Het wel of niet hebben van een baliefunctie is dus niet bepalend. Wij zien dan ook geen reden om de bestemming te wijzigen.

### ***Gevolgen voor het bestemmingsplan***

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

- De maximale goothoogte op het perceel Oranjeplein 20 wordt op de verbeelding aangepast in 4 meter.

### 3.2.6 Inspraakreactie 12

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	Er wordt verzocht om de digitale weergave van de verbeelding te verbeteren, zodat gecontroleerd kan worden of de uitbreiding (1983) en aanbouw aan berging aan de zijde van de Wetering(1995), correct zijn opgenomen.	De digitale weergave van de verbeelding kan op de computer vergroot worden zodat het beter leesbaar is. Het bestemmingsplan is ook bij de gemeente in te zien. Naar het idee van de gemeente zijn de uitbreiding en de aanbouw correct op de verbeelding weergegeven.
b.	Het historisch relict aan de Andromeda is slechts gedeeltelijk opgenomen binnen de bestemming 'Groen'. Het overige deel is bestemd als 'Verkeer' en dit is niet correct gezien de voorgeschiedenis en de historische oorsprong. Daarbij is een provinciale beoordeling gewenst.	Het historisch relict betreft de dubbele bomenrij die voortkomt uit de 'omgeving van de vroege kloostertuin. De gemeente is van mening dat deze dubbele bomenrij als cultuurhistorisch waardevol kan worden beschouwd en ook als zodanig beschermd moet worden in het bestemmingsplan.

#### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

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

- Het volledige gebied wordt opgenomen in de bestemming 'Groen'. Daarnaast wordt voor de bomenrij de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen ter bescherming en behoud van de cultuurhistorische waarde.

### 3.2.7 Inspraakreactie 13

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	Reclamant is van plan de restrook naast de woning op het perceel Aldrinstraat 1 (E4913 gedeeltelijk) eventueel te kopen, waarna het perceel gebruikt zal worden als oprit en tuin.	Het perceel is nog niet in eigendom. Hierdoor is nog niet vastgesteld dat de functie verandert. Een herziening van het vigerende bestemmingsplan op dit punt wordt daarom (vooralsnog) niet meegenomen.

#### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 3.2.8 Inspraakreactie 14

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	Reclamant verzoekt om het perceel Bergstraat 39 op te nemen in het bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2010'. Het perceel hoort niet bij het bedrijventerrein De Hoogt.	Het bedrijf van reclamant wordt meegenomen in het bestemmingsplan voor bedrijventerrein De Hoogt. Geen één van de bedrijven die in of in de nabijheid van het bedrijventerrein De Hoogt zijn gelegen, zijn meegenomen in het bestemmingsplan voor de kern. In de huidige situatie geldt het bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand' uit 2000 nog steeds.

		Het perceel van reclamant zal meegenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan voor het bedrijventerrein De Hoogt
b.	Reclamant vraagt zich af waarom het perceel tussen het perceel aan de Bergstraat 39 en de Rijksweg niet onder het bedrijventerrein De Hoogt valt en wel meegenomen is in het bestemmingsplan voor de kern.	Het perceel heeft een woonbestemming en in het bestemmingsplan voor bedrijventerrein De Hoogt worden alleen percelen met een bedrijfsbestemming opgenomen.
c.	Reclamant vraagt zich af of de vergunning voor zijn bedrijf, ondanks de wijziging in het bestemmingsplan, dezelfde status behoudt.	Het nieuwe bestemmingsplan doet niets af aan de verleende vergunning en de daarbij behorende rechten.

### ***Gevolgen voor het bestemmingsplan***

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **3.2.9 Inspraakreactie 15**

	<b><i>Samenvatting</i></b>	<b><i>Reactie</i></b>
a.	De ontwikkelingen op korte termijn dienen, in de optiek van het reclamant, afgestemd te worden op het streefbeeld 2020. Er wordt voorgesteld een Masterplan 2020 te ontwikkelen.	Het betreft hier een conserverend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. Zodra sprake is van nieuwe ontwikkelingen zal hiervoor een separaat planologisch traject worden gevolgd.
b.	De kwaliteit in Loon op Zand moet gestimuleerd worden. Reclamant ziet daar een rol voor de gemeente in.	De inspraakreactie heeft geen (directe) relatie met het conserverende bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2010'.
c.	Reclamant geeft enkele opmerkingen over de verkeersafwikkeling in de kern Loon op Zand.	De inspraakreactie heeft geen (directe) relatie met het conserverende bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2010'.

### ***Gevolgen voor het bestemmingsplan***

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **3.2.10 Inspraakreactie 16**

	<b><i>Samenvatting</i></b>	<b><i>Reactie</i></b>
a.	Reclamant vraagt zich af waarom de zakenpanden aan de Kerkstraat een beperkte bestemming hebben waarbij uitwisseling van functies zeer lastig is, terwijl de panden aan het Oranjeplein een centrumbestemming hebben, waar wel uitwisseling van functies mogelijk is. Er wordt verzocht om ook in de Kerkstraat een centrumbestemming op te nemen, omdat dit meer recht doet aan de ontstaansgeschiedenis van het dorp.	De centrumbestemming is gekozen omdat er, met name voor de panden aan het Oranjeplein, geen of lastig kadastraal onderscheid gemaakt kan worden tussen de diverse aanwezige functies. Om de rechtsgelijkheid binnen het plan te waarborgen, wordt voor die percelen aan het Oranjeplein waar één functie binnen een kadastraal perceel aanwezig is (met uitzondering van de functie wonen), een specifieke bestemming opgenomen.

		De percelen waarvoor dit niet mogelijk is, blijven een gemengde bestemming behouden. Aangezien de bestemming 'Centrum' voor verwarring kan zorgen, is ervoor gekozen om de bestemming 'Gemengd' op te nemen voor die percelen waar geen of lastig kadastraal onderscheid gemaakt kan worden tussen de diverse aanwezige functies.
--	--	--

### ***Gevolgen voor het bestemmingsplan***

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassing(en) van het bestemmingsplan:

- De percelen aan het Oranjeplein die één functie hebben (met uitzondering van de functie wonen), krijgen in plaats van een centrumbestemming een specifieke bestemming.
- Voor die percelen waar geen of lastig kadastraal onderscheid gemaakt kan worden tussen de diverse aanwezige functies wordt de bestemming 'Gemengd' opgenomen in plaats van de bestemming 'Centrum'.

### **3.2.11 Inspraakreactie 17**

	<b><i>Samenvatting</i></b>	<b><i>Reactie</i></b>
a.	Het achterste gedeelte van het perceel aan de Kerkstraat 40 heeft de bestemming 'Wonen' gekregen. Reclamant wenste in eerste instantie geen wijzigingen op dit perceel, in een nader gesprek is aangegeven dat een bouwmogelijkheid voor een woning wel wenselijk is.	De bouwmogelijkheid blijft gehandhaafd.
b.	De perceelsgrens aan de achterzijde van de woning loopt in een punt en is niet loodrecht.	De opmerking van reclamant is terecht. De verbeelding wordt aangepast.

### ***Gevolgen voor het bestemmingsplan***

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

- De perceelsgrens aan de achterzijde van de woning wordt aangepast.

### ***Bijlage: verslag inspraak- en informatieavond 22 juni 2010***

## **BIJLAGE**

***Verslag inspraak- en informatieavond 22 juni 2010***



## **Verslag inspraak- en informatieavond voorontwerp-bestemmingsplan “Kom Loon op Zand 2010”**

Datum : 22 juni 2010

Locatie : De Venloene, Loon op Zand

Belangstelling : circa 15 personen

---

### **Panel:**

- de heer R.van Eijkere (wethouder Ruimtelijke Ordening, gemeente Loon op Zand),
- mevrouw M. Courtier (gemeente Loon op Zand);
- de heer M. van Dee (gemeente Loon op Zand);
- mevrouw I. de Lange (projectleider, Croonen Adviseurs);
- mevrouw H. Wenting (projectmedewerker, Croonen Adviseurs).

### **Opening en welkom**

De wethouder van Eijkere geeft kort weer wat het doel van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de kern Loon op Zand is: het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in het bestemmingsplan vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet meegenomen in dit bestemmingsplan

### **Toelichting op het plan**

Isabella de Lange geeft, aan de hand van een powerpoint-presentatie, een beschrijving van de uitgangspunten, inhoud en opbouw van het bestemmingsplan.

### **Uitleg procedure**

Monique Courtier geeft uitleg van de procedure:

- Het voorontwerpbestemmingsplan ligt van 27 mei tot en met 7 juli ter inzage, tijdens deze periode kunnen er inspraakreacties ingediend worden. Deze reacties worden individueel en/of thematisch verwerkt, afhankelijk van de reacties die ingediend worden.
- Het ontwerpbestemmingsplan gaat medio/eind november ter inzage. Dit plan wordt (ook) gepubliceerd in de Duinkoerier en in Rond de Toren. Tijdens de ter inzage-termijn kunnen zienswijzen worden ingediend. Als er geen zienswijze op het plan is ingediend, kan er geen beroep aangetekend worden.
- Op de website is de meest actuele informatie te vinden.

### **Gelegenheid voor het stellen van vragen (voor zover openbaar gesteld)**

Onderstaand zijn de vragen met cursief de antwoorden weergegeven.

- a. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen, betekent dat, dat er ook geen nieuwe bestemmingen opgenomen worden?  
*In principe niet, tenzij bestaand (legaal) gebruik in strijd is met de vigerende bestemming.*
- b. Worden er illegale situaties vastgelegd?  
*In beginsel niet, alleen wijzigingen die legaal tot stand zijn gekomen (waarvoor al een procedure doorlopen is), worden meegenomen.*
- c. Op de kaart staat niet aangegeven dat er bij de bestemming 'Detailhandel' gewoond mag worden, terwijl dat wel gebeurt. Hoe zit dat?  
*In de regels is vastgelegd dat op een perceel met de bestemming 'Detailhandel' op de verdieping ook gewoond mag worden. De regels en de kaart (verbeelding) moeten in relatie tot elkaar gezien worden.*
- d. Hoe kan het dat het plandeel Castellanie een centrumbestemming heeft waar verschillende functies elkaar kunnen afwisselen? En wat is het verschil tussen het Hollandiaterrein' en 'Castellanie'?  
*Alleen de oude villa Castellanie heeft de bestemming 'Centrum', wat betekent dat alleen in de villa functies uitgewisseld mogen worden. Detailhandel is hier uitgesloten. Er zal bekeken worden of dit in de toelichting verduidelijkt kan worden.  
Met Hollandiaterrein en Castellanie wordt hetzelfde terrein bedoeld, er wordt bekeken of dit in de toelichting verduidelijkt kan worden.*
- e. Is een garage een bijgebouw? En een zwembad?  
*Een garage is een bijgebouw. Een zwembad is een bouwwerk, geen gebouw zijnde, zolang het alleen een gat in de grond is. Het telt dan ook niet mee in het totaal oppervlakte aan bijgebouwen dat iemand mag hebben. Zodra er een overkapping of andere constructie boven/bij het zwembad gebouwd wordt, is het wel een gebouw en telt het ook mee in het totale oppervlak aan bijgebouwen.*
- f. Waarom zijn bepaalde groenvlekken niet meer opgenomen in het bestemmingsplan?  
*Alleen structuurbepalend groen heeft de bestemming 'Groen' gekregen. Groen is ook binnen de bestemming 'Verkeer' mogelijk. Een bestemming 'Verkeer' biedt meer ruimte om een groenstrook te veranderen als dat in het kader van het algemeen belang wenselijk is. Gagarageboxen zijn alleen binnen bouwvlakken binnen de bestemming 'Verkeer' mogelijk. De bestemming 'Groen' wordt aan gronden gegeven die een openbaar groen karakter hebben, het maakt niet uit of ze in eigendom van de gemeente zijn of dat het privé-eigendom is.*

- g. De begrenzing van het nationaal park/buitengebied is 300 meter opgeschoven. Hoe kan dat zomaar? En hoe kan het dat op het perceel van De Leeuw ineens veel meer mag?
- Het maakt in beginsel niet of een perceel onderdeel uitmaakt van een bestemmingsplan voor het buitengebied of van een bestemmingsplan voor de kern. In beide plannen kan precies hetzelfde geregeld worden. De gemeente vond dat dit perceel qua structuur beter binnen de kern past en heeft er daarom voor gekozen om het perceel binnen het bestemmingsplan voor de kern te laten vallen. De functie verandert niet. Wonen is de hoofdfunctie en daaraan ondergeschikt is een kantoorfunctie toegestaan. Het maximale oppervlak aan bijgebouwen is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd. Het hele perceel kan dus niet volgebouwd worden.*
- h. Wat is het verschil tussen de kiosk en de Heeren van Loon?
- De Heeren van Loon heeft de bestemming 'Horeca', hier mag dus alleen maar horeca zitten. De kiosk heeft de bestemming 'Centrum', hier mag naast horeca onder andere ook dienstverlening of detailhandel komen.*
- i. Hoe kan het dat het wijzigen van een bestemming naar 'Wonen' makkelijk is en het wijzigen van een woonbestemming naar een andere bestemming vrij lastig is?
- Op basis van het bestemmingsplan zijn beiden wijzigingen vrij lastig. Er moet een zelfstandige planologische procedure gevolgd worden om een bestemming te wijzigen. Het plan hiervoor komt ter inzage en iedereen kan er wat van vinden.*
- j. Waarom is het bedrijventerrein niet meegenomen in het bestemmingsplan?
- Deze keuze is gemaakt bij de plan van aanpak voor het actualiseren van bestemmingsplannen. Er is voor gekozen om de plannen voor woonkernen en bedrijventerreinen van elkaar te scheiden. Verschillende percelen langs de Hoge Steenweg waarop ook gewoond wordt, vallen niet binnen het bestemmingsplan voor de kern, omdat deze woningen onderdeel uitmaken van een bedrijf op het bedrijventerrein.*
- k. Wat maakt de gemeente nou eigenlijk mogelijk?
- Er wordt niks nieuws mogelijk gemaakt. Alleen de bestaande situatie wordt vastgelegd en hieraan worden uniforme regels gekoppeld. Daarnaast wordt rekening gehouden met vigerende rechten en met de huidige tijd.*
- l. In de toelichting staat aangegeven dat er woningen worden toegevoegd bij de huidige zorgcomplexen, terwijl dit helemaal niet realistisch is. Hetzelfde geldt voor de toeristische visie.
- De toelichting is alleen een toelichting op het plan. De regels en de verbeelding zijn juridisch bindend. Er worden in dit plan geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Er zal nog eens kritisch naar de toelichting gekeken worden.*

**Bijlage 3: Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen**



**gemeente Loon op Zand**

## **BESTEMMINGSPLAN “LOON OP ZAND 2011”**

**NOTA ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN**

Vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van .....

## 1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft het ontwerpbestemmingsplan "Kom Loon op Zand 2011" voorbereid. Het bestemmingsplan betreft de kern van Loon op Zand. Het doel van deze actualisatie is te voorzien in uniforme en actuele bestemmingsplannen voor het hele grondgebied van de gemeente. De systematiek van voorliggend bestemmingsplan is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en op het gemeentelijk handboek voor ruimtelijke plannen.

Het bestemmingsplan is vooral gericht op het beheer van de bestaande situatie. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet meegenomen in dit bestemmingsplan. Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is dit ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken.

## 2. GEVOLGDE VOORBEREIDINGSPROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan "Loon op Zand 2011" heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening van 11 augustus 2011 tot en met 21 september 2011 voor iedereen ter inzage gelegen. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de landelijk website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en de gemeentelijke website [www.loonopzand.nl](http://www.loonopzand.nl).

Ingezetenen van de gemeente Loon op Zand en belanghebbenden konden gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling hun zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen.

## 3. ZIENSWIJZEN

### 3.1 Ontvangen zienswijzen

Van de volgende (rechts)personen zijn zienswijzen ontvangen:

	<b>Naam en adres</b>	<b>Datum ontvangst</b>
1.	M.C.A. Ijpelaar, Bergstraat 43, 5175 AC Loon op Zand	16 augustus 2011
2.	W.A.M. van Rooij, Bergstraat 39, 5775 AG Loon op Zand	18 augustus 2011
3.	ing. J.J. Vugts namens Bureau Broeders BV, Oranjeplein 20, / Postbus 45, 5175 ZG Loon op Zand	22 augustus 2011
4.	H. Bruurs namens Henk Bruurs Installatietechniek, Willibrordusstraat 22, 5175 AL Loon op Zand	31 augustus 2011
5.	H. Bruurs namens Henk Bruurs Installatietechniek, Willibrordusstraat 22, 5175 AL Loon op Zand	31 augustus 2011
6.	W. Bruurs, Oranjeplein 32, 5175 BX Loon op Zand	1 september 2011
7.	Ing. B.H.M. Broeders van Bureau Broeders BV namens mevrouw A.J.M. Kroot, Oranjeplein 20, / Postbus 45, 5175 ZG Loon op Zand	12 september 2011
8.	B. van Hattem namens fotoburo/studio Bart van Hattem en Sofie Roelandt D.O.M.R.O praktijk voor Osteopathie, Kloosterstraat 14, 5175 BJ Loon op Zand	19 september 2011
9.	W. en M. van Klaveren, Carina 2, 5175 WP Loon op Zand	20 september 2011
10.	Ing. F.H.M. van Laere namens Berlaere Vastgoedontwikkeling bv, De Waal 2 / Postbus 399, 5680 AJ Best	21 september 2011
11.	S. van Summeren, Hoge Steenweg 71, 5175 AH Loon op Zand	23 september 2011

De zienswijze van S. van Summeren is ontvangen op 23 september 2011, terwijl de termijn voor het indienen van een zienswijze eindigde op 21 september 2011. Een zienswijze is tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. De envelop waarin de zienswijze is ontvangen is niet voorzien van postzegels of frankeerstempels en ook niet voorzien van enige poststempel met datum, waaruit kan blijken dat de zienswijze tijdig ter post is bezorgd. Gezien de ontvangst twee dagen na beëindiging van de termijn wordt er vanuit gegaan dat de zienswijze niet tijdig is ingediend, waarmee deze zienswijze niet ontvankelijk is en niet in behandeling kan worden genomen.

De overige zienswijzen zijn allen binnen de gestelde termijn ontvangen en dus ontvankelijk. Deze zienswijzen worden inhoudelijk behandeld. De twee ontvangen zienswijzen van H. Bruurs namens Henk Bruurs Installatietechniek zijn identiek en zullen om die reden tezamen worden behandeld.

### 3.2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

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

#### 3.2.1 Zienswijze 1 M.C.A. Ijpelaar, Bergstraat 43, 5175 AC Loon op Zand

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	<p>Indiener geeft aan in het verleden al gevraagd te hebben een paar kleine gebouwen te mogen bouwen op een gedeelte van zijn gronden. Dit is destijds geweigerd vanwege de agrarische bestemming en het voornemen hier een ontsluitingsweg aan te leggen. Nu de bestemmingsplan ter plaatse wordt herzien in verband met de aanleg van de infrastructuur voor het bedrijventerrein De Hoogt, vraagt indiener om de agrarische bestemming van zijn gronden (Sectie E, 4189 en 4491) te wijzigen in bouwgrond ten behoeve van bedrijfsdoeleinden. Indiener geeft aan afgelopen jaren al behoorlijk in woongenot te hebben ingeperkt door een snelweg met het talud op enkele meter afstand van de woning en door de aanleg van het bedrijventerrein. Hiervoor is indiener nauwelijks gecompenseerd en indiener vraagt dan ook hen via de bestemmingswijziging nog te willen compenseren.</p>	<p>Het bestemmingsplan "Kom Loon op Zand" is vooral gericht op het beheer van de bestaande situatie. Nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen in dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Kom Loon op Zand 2011 wordt ook niets meegenomen over de infrastructuur voor het bedrijventerrein "De Hoogt". Daarvoor zal een separate procedure worden opgestart.</p>

#### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 3.2.2 Zienswijze 2

W.A.M. van Rooij, Bergstraat 39, 5775 AG Loon op Zand

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	Indiener geeft aan in zijn eerdere inspraakreactie al gevraagd te hebben de bestemming van zijn woonhuis ongewijzigd bij de kom van Loon op Zand te laten blijven, maar het achterste bedrijfsgedeelte bij de Hoogt te voegen, daar dit bedrijfsgedeelte met de nieuwe ontsluitingsweg ook alleen via de Hoogt te bereiken is. Verzocht wordt deze aanpassing alsnog door te voeren.	In antwoord op zijn inspraakreactie is aan indiener al gemeld dat het bedrijf van indiener wordt meegenomen in het bestemmingsplan voor bedrijventerrein De Hoogt. Geen één van de bedrijven die in of in de nabijheid van het bedrijventerrein De Hoogt zijn gelegen, zijn meegenomen in het bestemmingsplan voor de kern. Daar de woning op het zelfde perceel is gelegen en bij het bedrijf hoort zal ook de woning in het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein worden meegenomen. Ook voor de woning zal een passende regeling worden opgenomen.

#### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### 3.2.3 Zienswijze 3

ing. J.J. Vugts namens Bureau Broeders BV, Oranjeplein 20,  
/ Postbus 45, 5175 ZG Loon op Zand

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	Indiener geeft aan dat de bestemming 'Horeca' voor het perceel Oranjeplein 20 niet juist is en dat dit een bestemming 'Dienstverlening' behoort te zijn, zoals ook al in het voorontwerpbestemmingsplan was aangegeven.	De opmerking van indiener is correct. De bestemming voor het perceel Oranjeplein 20 is abusievelijk gewijzigd in de bestemming 'Horeca' en zal bij de vaststelling worden gewijzigd in de bestemming 'Dienstverlening'.

#### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- Ter plaatse van het perceel Oranjeplein 20 wordt de bestemming 'Horeca' gewijzigd in de bestemming 'Dienstverlening'.

### 3.2.4 Zienswijzen 4 en 5

H. Bruurs namens Henk Bruurs Installatietechniek, Willibrordus  
straat 22, 5175 AL Loon op Zand

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	Indiener geeft aan dat zijn installatiebedrijf aan de Willibrordusstraat 22 al sinds 1996 ter plaatse is gevestigd en nooit daar is weggevoerd, maar in het ontwerpbestemmingsplan niet als dusdanig wordt weergegeven. Indiener verzoekt deze fout te herstellen.	Het bedrijf van indiener is op een woonperceel gelegen midden in een rij met andere woningen. De woonbestemming is om die reden de meest passende bestemming voor de gronden. Het bestaande bedrijf en haar activiteiten zijn daarbij ook positief bestemd door het perceel te voorzien van een aanduiding 'bedrijf'. In de regels is vervolgens te



	<p>lezen dat de gronden ter plaatse van deze aanduiding ook bestemd zijn voor een bedrijf in milieucategorie 1 en 2.</p> <p>Daar het bedrijf positief bestemd is, wordt er geen aanleiding gezien de bestemming aan te passen.</p>
--	--

***Gevolgen voor het bestemmingsplan***

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**3.2.5 Zienswijze 6**

**W. Bruurs, Oranjeplein 32, 5175 BX Loon op Zand**

	<b><i>Samenvatting</i></b>	<b><i>Reactie</i></b>
a.	<p>Indiener verzoekt de woonbestemming van het perceel Oranjeplein 32 te wijzigen, omdat dit perceel ook geheel gebruikt wordt voor bedrijfsmatige activiteiten, zoals het opslaan van ingenomen wiggoed, wat de winkel van indiener op Oranjeplein 28a/30 verplicht is, en als aan- en afvoerroute voor de winkel op het perceel Oranjeplein 28a/30. Nummer 32 is direct met nummer 30 verbonden en zelfs voorzien van gezamenlijke voorzieningen. In de toekomst wil indiener de mogelijkheid behouden het voorste gedeelte van de panden 30 en 32 samen te voegen voor een grotere winkeloppervlakte, maar door de crisis is dit uitgesteld. De woning zal dan weer boven de winkel komen.</p>	<p>De gemeentelijke beleidslijn is bestemmen conform het huidige gebruik c.q. het laatste legale gebruik. In het bestemmingsplan "Kom Loon op Zand" 2000 is het perceel bestemd voor detailhandel.</p> <p>De bestemming had dus "Gemengd" moeten zijn en zal op grond van de gemeentelijke beleidslijn alsnog ook op het perceel Oranjeplein 32 worden gelegd.</p>

***Gevolgen voor het bestemmingsplan***

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- Ter plaatse van het perceel Oranjeplein 32 wordt de bestemming 'Wonen' gewijzigd in de bestemming 'Gemengd'.

**3.2.6 Zienswijze 7**

**Ing. B.H.M. Broeders van Bureau Broeders BV namens mevrouw A.J.M. Kroot, Oranjeplein 20, / Postbus 45, 5175 ZG Loon op Zand**

	<b><i>Samenvatting</i></b>	<b><i>Reactie</i></b>
a.	<p>Indiener geeft aan dat de bestemmingssituatie van de percelen Kloosterstraat 3, 5 en 7 (wonen en detailhandel) niet helemaal correct zijn en verzoekt de feitelijke situatie op een juiste manier te bestemmen conform de bijgevoegde tekening.</p>	<p>De zienswijze van indiener klopt en komt overeen met de uitgevoerde veldinventarisatie, maar is abusievelijk niet correct verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Bij de vaststelling zal de juiste situatie worden ingetekend en bestemd.</p>

***Gevolgen voor het bestemmingsplan***

Deze zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

***Ontwerpbestemmingsplan "Kom Loon op Zand 2011" – Nota Zienswijzen en ambtelijke wijzigingen***

- Op het perceel Kloosterstraat 3-5 wordt de woonbestemming aangepast, conform de feitelijke situatie.
- Het perceel Kloosterstraat 7 wordt grotendeels voorzien van een woonbestemming.

**3.2.7 Zienswijze 8 B. van Hattem namens fotoburo/studio Bart van Hattem en Sofie Roelandt D.O.M.R.O praktijk voor Osteopathie, Kloosterstraat 14, 5175 BJ Loon op Zand**

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	Indiener geeft aan dat zijn perceel Kloosterstraat 14 uitsluitend bestemd is voor Wonen, terwijl op het perceel ook 150 m <sup>2</sup> bedrijfsruimte aanwezig en in gebruik is ten behoeve van een fotostudio en een praktijk voor osteopathie	De zienswijze van indiener geeft geen aanleiding tot aanpassing. De aangegeven functie fotostudio is door de aanduiding dienstverlening rechtstreeks toegestaan. De functie Osteopathiepraktijk past binnen de regels van een aan huis gebonden beroep.

***Gevolgen voor het bestemmingsplan***

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

**3.2.8 Zienswijze 9 W. en M. van Klaveren, Carina 2, 5175 WP Loon op Zand**

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	Indiener geeft aan dat het perceel Kerkstraat 17 in het vigerende bestemmingsplan is bestemd voor maatschappelijke dienstverlening, maar dat het huidige assurantiekantoor met baliefunctie voor een bestemming Detailhandel heeft gezorgd in het ontwerpplan. Om gezondheidsredenen wordt het pand niet meer als assurantiekantoor gebruik en staat het te huur. Tot nu toe zijn drie zorginstellingen en twee detaillisten in het pand geïnteresseerd. Indiëners vragen om voor het perceel een gemengde bestemming op te nemen, waarbinnen zowel maatschappelijke dienstverlening als detailhandel mogelijk zijn.	De gemeentelijke beleidslijn is bestemmen conform het huidige gebruik c.q. het laatste legale gebruik. Dat is in dit geval dienstverlening. De bestemming had dus 'Dienstverlening' moeten zijn en zal op grond van de gemeentelijke beleidslijn alsnog ook op het perceel Kerkstraat 17 worden gelegd. Zodra er meer duidelijkheid komt over de toekomstige huurder/gebruiker van het pand kan opnieuw bekeken worden in hoeverre het stedenbouwkundig wenselijk en mogelijk is om voor een afwijkend gebruik af te wijken van het bestemmingsplan.

***Gevolgen voor het bestemmingsplan***

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- Ter plaatse van het perceel Kerkstraat 17 wordt de bestemming 'Maatschappelijke' gewijzigd in de bestemming 'Dienstverlening'.

**3.2.9 Zienswijze 10 Ing. F.H.M. van Laere namens Berlaere Vastgoedontwikkeling bv, De Waal 2 / Postbus 399, 5680 AJ Best**

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	Indiener geeft aan dat zijn inspraakreactie, ten aanzien van het perceel Castellanie 30, slechts gedeeltelijk is verwerkt in het ontwerpplan. Hierover is op 1 september 2011	

***Ontwerpbestemmingsplan "Kom Loon op Zand 2011" – Nota Zienswijzen en ambtelijke wijzigingen***

	<p>overleg geweest met de gemeente en zijn er afspraken gemaakt. Indiener verzoekt dan ook de volgende wijzigingen alsnog door te voeren:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. In artikel 11.2.2.f. staat dat de inhoud van een woning niet meer mag bedragen dan 750 m<sup>3</sup> dan wel de bestaande inhoud indien dit meer bedraagt. De villa heeft een inhoud van 1.350 m<sup>3</sup> en zal met deze regeling dus niet mogen uitbreiden, terwijl een uitbreiding van 200 m<sup>2</sup> op de begane grond is afgesproken. Daarbij geeft het woord 'woning' in de regeling onduidelijkheid. De villa heeft een gemengde bestemming, dus de vraag is of de regeling dan alleen geldt voor de woonbestemming?</li> <li>2. In artikel 11.5 (specifieke gebruiksregels) is aangegeven dat niet meer dan 45 m<sup>2</sup> gebruikt mag worden voor aan huis gebonden beroepen, terwijl de bestemmingsomschrijving er vanuit gaat dat er juist meerdere functies of een combinatie daarvan mogelijk zijn. Als er dus gewoon wordt zou 'werken' alleen nog zeer beperkt kunnen.</li> <li>3. Op de verbeelding is geen aanduiding voor bijgebouwen opgenomen. Indiener verzoekt deze alsnog op te nemen.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aangezien de huidige villa al groter is dan 750 m<sup>3</sup> en er geen reden is om dit te beperken, zal de bouwregel voor de maximale inhoud worden verwijderd.</li> <li>2. De betreffende specifieke gebruiksregels zullen worden verwijderd;</li> <li>3. Naast en achter de villa zal op de verbeelding de aanduiding 'bijgebouwen' worden opgenomen.</li> </ol>
--	--	--

### ***Gevolgen voor het bestemmingsplan***

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

- Op het perceel Castellanie 30 zal de bouwregel die betrekking heeft op de maximale inhoud worden verwijderd uit de regels;
- In de regels zal in lid 11.5 de geregelde maximale oppervlakte voor aan huis gebonden beroepen worden verwijderd;
- Op het perceel Castellanie 30 zal op de verbeelding naast en achter de villa de aanduiding 'bijgebouwen' worden opgenomen.

## 4. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

### 4.1 Inleiding

Gebleken is dat het ontwerpbestemmingsplan verbetering en aanpassing behoeft. Deze aanpassingen worden ambtshalve bij de vaststelling van het bestemmingsplan verwerkt. In het navolgende overzicht wordt weergegeven welke aanpassingen worden doorgevoerd en wat hiervoor de motivatie is.

Per aanpassing is kort weergegeven wat er is aangepast. Daarachter is opgenomen of de aanpassingen effect hebben gehad voor de Toelichting (TOE) de Regels (REG) of de Verbeelding (TEK). Indien nodig is naar een bijlage verwezen. Ambtelijke wijzigingen komen voort uit de extra interne toets die is gedaan door de BAG gegevens digitaal te vergelijken met de verbeelding. Door de langere looptijd van het bestemmingsplan en de handmatige veldinventarisatie zijn daar discrepanties uit naar voren gekomen.

Ambtelijke wijzigingen		TOE	TEK	REG
A1	<u>Waarde archeologie 1</u> alleen locatie rondom witte kasteel(zie vooroverleg reactie+ memo bijlage A)	O.b.v. bijlage A	x	1m <sup>2</sup>
A2	<u>Waarde archeologie 2</u> resterende deel van Loon op Zand <b>verwijderen</b>	O.b.v. bijlage A	x	
A3	<u>Locatie Oranjeplein 42</u> , aanpassen aan feitelijk gebruik. Daarbij ook graag de panden 22 t/m 40 controleren obv luchtfoto. Gebleken is dat private percelen nu en al sinds lange tijd worden gebruikt als trottoir, derhalve worden die ook conform feitelijk gebruik bestemd.		x	
A4	Regels uitbreiden bij villa Castellanie ( <u>Kasteellaan 20</u> ), zodat galerie en edelsmid mogelijk is, 80m <sup>2</sup> . Dit verzoek is eerder bij de gemeente binnengekomen en positief beoordeeld. Dit dient nu ook in het bestemmingsplan te worden vastgelegd.			x
A5	In artikel 10 onder i, staat een verwijzing naar een aanduiding 'horeca uitgesloten' komt deze nog voor op de verbeelding, zo niet dat graag verwijderen uit de regels.		x	x
A6	<u>Kerkstraat 62</u> , bestemming wijzigen naar 'Detailhandel' hier blijft een outletshop te zitten		x	
A7	<u>Bergstraat 2</u> , bestemming wijzigen van Wonen naar Maatschappelijk. Gebruik op dit moment niet bekend, dus bestemmen conform vigerend bestemmingsplan.		x	
A8	<u>Weteringstraat 16,17A en 17B</u> wordt niet opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan, aangezien hiervoor een separate procedure is opgestart.		x	
A9	<u>Plangebied Elzenpad</u> dit plangebied wordt verwijderd uit het vast te stellen bestemmingsplan aangezien hiervoor separate procedure is opgestart.		x	
A10	Fietspad nabij begraafplaats wordt opgenomen onder de bestemming Verkeer, conform huidige gebruik.		x	
A11	<u>Weteringstraat 20</u> , bestemming wijzigen naar Bedrijf, hier is sinds langere tijd een bedrijf gevestigd. Uit het verslag van de milieucontrole ( 5/8/2008) blijkt dat het hier om een kleinschalig bedrijf gaat. In het bedrijf wordt niet gelast er zijn geen grote industriële machines in gebruik. Gezien de aard en omvang van de bedrijfsvoering kan worden gesteld dat het metaalbedrijf aan de Weteringstraat kleiner is dan gemiddeld. Het bedrijf kan worden gezien als een milieucategorie 2 bedrijf met		x	

	een daarbij behorende richtafstand van 30 meter tot de gevel van de dichtst bijgelegen woning. Hieraan wordt voldaan.			
<b>A12</b>	<u>Plangrens</u> is op enkele plaatsen aangepast zodat naadloos wordt aangesloten op aangrenzende bestemmingsplannen		x	
<b>A13</b>	Een gedeelte van de openbare ruimte ter hoogte van <u>Hertog van Brabantweg 1</u> , bestemming wijzigen naar Groen om daarmee een betere aansluiting te hebben op de bestemmingsplan Buitengebied.		x	

## BIJLAGE A

### memo

Aan : Collega's RO + V&H en wethouder van Eijkeren

Van : Monique Blokpoel-Courtier

Onderwerp : Archeologie in bestemmingsplannen

Datum : 8 september 2011

---

Naar aanleiding van het vooroverleg bij Kom Loon op Zand is gebleken dat in en rondom de kern Loon op Zand een middelhoge/ hoge indicatieve archeologische waarde wordt verwacht, op basis van de CHW 2010 van de provincie Noord Brabant. De gemeente is in deze bevoegde gezag en heeft daarmee als taak eventuele archeologische waarde op passende wijze te beschermen.

De archeoloog van Den Bosch, onze adviseur in dit kader, heeft aangegeven dat het wenselijk is aan te sluiten bij de regeling van het Buitengebied.

Daarbij wordt aangegeven om meer concreet een onderscheid te maken tussen het gebied van het 'Witte Kasteel' en het resterende deel van de kern. Op de locatie van het 'Witte Kasteel' wordt het strengste regime voorgesteld, te weten een bescherming bij bouwwerkzaamheden vanaf 1m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder maaiveld. Voor het resterende deel wordt verzocht een bescherming op te nemen bij bouwwerkzaamheden vanaf 50m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder maaiveld. Dit sluit overigens niet aan bij de regelgeving van het Buitengebied, waar oppervlaktes van 1m<sup>2</sup> resp. 100m<sup>2</sup> worden gehanteerd.

Mede hierdoor is per abuis in het Ontwerpbestemmingsplan opgenomen dat voor een heel groot deel van de kern het strengste regime is aangeduid. Het betreffende gebied is hiernaast op de kaart aangegeven in een rode kleur.

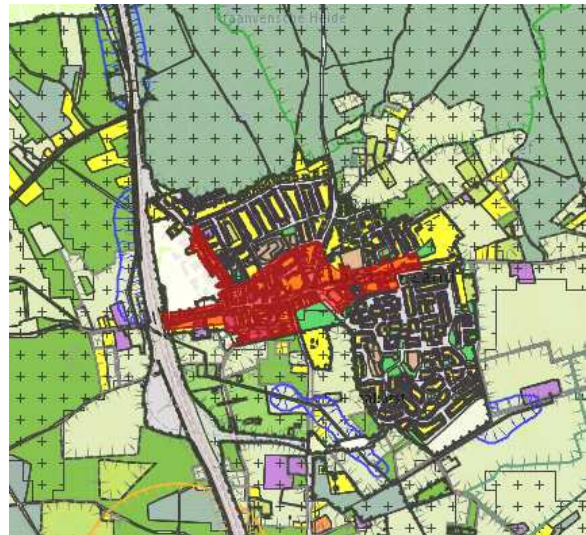
Aan de randen van de kern komen ook beperkte stukken voor met het minder strenge regime, waarbij een oppervlakte van 100m<sup>2</sup> en een diepte van 30cm onder het maaiveld is opgenomen.

De nu opgenomen regeling biedt onnodige beperkingen voor de burgers. Dit resulteert er in dat bij de vaststelling hier een ambtelijke wijziging voor zal worden voorgesteld.

Om te komen tot een onderbouwde keuze voor oppervlakte maar met name ook diepte is het van belang te weten dat het hier om een bestaande dorpskern gaat, met vigerende bouwmogelijkheden. In het nieuwe bestemmingsplan worden geen nieuwe mogelijkheden toegestaan.

Daarnaast is het van belang te weten dat in het hiervoor aangeduide gebied al jarenlang bebouwing (hoofdbebouwing en bijgebouwen) staat, met fundering (welke vorstvrij moet liggen), maar ook liggen er de nodige kabels en leidingen veelal dieper dan 30 centimeter onder maaiveld, aangezien bijvoorbeeld een rioleringsbuis al een dekking nodig heeft van minimaal 60 centimeter.

Om informatie over dit onderwerp in te winnen is ook contact gelegd met de provincie. Ondanks dat de provincie in deze geen bevoegd gezag is en ook niet meer inhoudelijk kijkt naar planologische re-



geling voor bestaande kernen heeft een vertegenwoordiger aangegeven dat een oppervlakte van 100m<sup>2</sup> en een diepte van 60 cm onder maaiveld recht kan doen aan de mogelijke archeologische waarde. De archeoloog van het Monumentenhuis spreekt meer over een oppervlak tussen de 50 en 100m<sup>2</sup> en een diepte van 50 cm onder maaiveld.

Mede op basis van bovenstaande is het de vraag of met het voorgestelde advies van onze archeoloog een passende bescherming wordt opgenomen en daarmee geen onevenredige belasting op de burger wordt gelegd. Bij het aanvragen van een vergunning zal dit een toetsingselement zijn en zal de burgers bij grondwerkzaamheden een archeologisch onderzoek moeten overleggen. Dit levert niet alleen extra werkzaamheden en kosten op voor de burger, maar ook voor de gemeente. Met de komst van de WABO wordt het heel lastig bij dergelijke kleine plannen de behandelingstermijn van 8 weken te halen. (Dit is inclusief het toetsen van de archeologische onderzoeken door onze archeoloog).

Of de hiervoor gestelde aanname terecht is, nl dat een zeer groot deel van de kern Loon op Zand en daarmee dus ook het aangeduide gebied geroerd is zal uiteindelijk moeten blijken uit de nog op te stellen gemeentelijke archeologiekkaart. Deze kaart zal naar verwachting inzicht bieden in meer concrete locaties met een hoge/middelhoge en lage verwachtingswaarde. Op basis van die kaart en het daarbij behorende beleid kan een onderbouwde keuze worden gemaakt over oppervlakte, maar vooral ook over diepte onder maaiveld. Deze keuze kan worden opgenomen in een gemeentebreed planologische regime.

Aangezien er nu vanuit wordt gegaan dat de grond geroerd is en er in het bestemmingsplan planologisch gezien geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt is in overleg met en met instemming van de wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling op 7 september 2011 besloten om in het actualisatietraject geen specifieke regeling op te nemen voor archeologie. Met uitzondering van bijvoorbeeld het 'Witte Kasteel' en locaties waar reeds archeologische waarden/vondsten bekend zijn op basis van recente onderzoeken.

Een passende bescherming voor de mogelijke archeologische waarde zal worden meegenomen in gemeentelijke archeologiebeleid op basis van de nog op te stellen gemeentelijke archeologiekkaart. De belemmeringen en extra kosten voor de burger zullen daarbij in de afweging worden meegenomen.