



gemeente Loon op Zand

## **Bestemmingsplan “Bebouwing noordwand Kasteelweide”**

**EINDVERSLAG INSPRAAKPROCEDURE**

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 22 november 2011

## 1. INLEIDING

Burgemeester en wethouders van Loon op Zand hebben het voorontwerpbestemmingsplan “Bebouwing noordwand Kasteelweide” voorbereid. Dit bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van woningbouw op de percelen aan de noordwand van de Kasteelweide te Loon op Zand.

Het doel van dit bestemmingsplan is het mogelijk maken en vergroten van de bedrijfsbebouwing op deze percelen.

## 2. GEVOLGDE INSPRAAKPROCEDURE

Het voorontwerpbestemmingsplan “Bebouwing noordwand Kasteelweide” heeft op grond van de Inspraakverordening gemeente Loon op Zand van 25 augustus 2011 tot en met 5 oktober 2011 voor iedereen ter inzage gelegen. Tevens was het voorontwerpbestemmingsplan te raadplegen geweest 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.

## 3. INSPRAAKREACTIES

Van de volgende organisaties / personen is over het bestemmingsplan een reactie ontvangen:

Naam en adres
Inspreker 1
Inspreker 2
Inspreker 3

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

### 3.1 Inspreker 1

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie gemeente</b>
a.	Het voorliggende plan is in strijd met het vigerende plan en er is geen reden om hiervan af te wijken, zodat geen goedkeuring aan het nieuwe voornemen kan worden verleend.	Het college neemt hiervan kennis. In het kader van het bestemmingsplan “Kasteelweide” heeft de gemeenteraad van Loon op Zand reeds besloten dat bebouwing van de noordwand van de Kasteelweide aanvaardbaar is. Enkel vanwege het ontbreken van een (aanvullend) archeologisch onderzoek is daaraan goedkeuring onthouden.
b.	Het vigerende plan voor een groter gebied is meer dan tien jaar oud en dient dringend te worden vervangen en vernieuwd. Een postzegelplan is weinig zinvol, terwijl	Voor de kern Loon op Zand is momenteel het bestemmingsplan “Kom Loon op Zand 2011” in procedure. Het nu voorliggende bestemmingsplan voor

	<p>een nieuw plan voor de gehele kom noodzakelijk is.</p> <p>Het vigerende bestemmingsplan voor dit deelgebied voldoet, zodat de noodzaak voor een bijzondere regeling ontbreekt.</p>	<p>de bebouwing van de noordwand van de Kasteelweide is het gevolg van een eerdere onthouding van goedkeuring voor dit deelgebied van het eerder vastgestelde bestemmingsplan "Kasteelweide".</p> <p>Voor het overige wordt verwezen naar het gestelde onder a.</p>
c.	<p>Het plan om aan de noordrand van de Kasteelweide te bouwen is vanuit cultuurhistorisch perspectief volstrekt verwerpelijk.</p> <p>Het aanwezige (beschreven) historisch zeer waardevolle ensemble, de gaafheid daarvan en de geografische situering van alle elementen daarin maken het geheel bijzonder en bijzonder waardevol.</p>	<p>Van oudsher behoorde de Kasteelweide tot de agrarische gronden rond het dorp. Gaandeweg kreeg de Kasteelweide een formeler karakter als onderdeel van enkel het ensemble rond het kasteel. Nu de Kasteelweide een openbaar karakter heeft is het geen onlogische ontwikkeling dat bebouwing zich op deze ruimte gaat richten.</p>
d.	<p>Het geschetste planinitiatief is behoorlijk vaag en misleidend. Gezien de maatvoering kan geen sprake zijn van dorpse woningen. De schaal, waarop gebouwd dreigt te worden, is veel te groot.</p>	<p>Het bestemmingsplan geeft inzicht in de situering en toelaatbare maatvoering van de beoogde woningbouw. Deze is bescheiden van opzet in het voorliggende bestemmingsplan. Het college acht de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoeringen van de beoogde woningbouw passend (maximale goothoogte: 5m, maximale bouwhoogte: 10m).</p> <p>Het nog nader uit te werken bouwplan zal worden beoordeeld door de welstandcommissie, die het bouwplan zowel op zichzelf als in relatie met de omgeving zal gaan beoordelen.</p>
e.	<p>De voorstelling van zaken is onjuist: voor de provincie is Loon op Zand geen stedelijk gebied. Bovendien is aanvechtbaar dat het gaat om een inbreidingslocatie.</p> <p>Ook is artikel 7.3 van de Verordening Ruimte niet in acht genomen, omdat ter plaatse de begrenzing van een cultuurhistorisch vlak in het geding is.</p>	<p>De kaarten, behorend bij de Verordening Ruimte, geven op perceelsniveau een beeld. Het plangebied behoort tot het bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijke gebieden.</p> <p>De begrenzing van het cultuurhistorisch vlak beperkt zich tot het kasteel en directe omgeving. In het provinciale kaartbeeld is de Kasteelweide niet aangemerkt als zijnde van cultuurhistorische betekenis.</p>
f.	<p>Gezien de kaart van de structuurvisiePlus Loon op Zand is aan de noordzijde van de Kasteelweide een parkachtige afsluiting met bomen en struiken gedacht en gerealiseerd. Daarmee is voldaan aan de visuele afronding van de dorpskom. Esthetische overwegingen kunnen dan ook geen rol spelen om te besluiten tot woningbouw.</p>	<p>Het college neemt hiervan kennis.</p> <p>Verwezen wordt naar het gestelde onder a.</p>
g.	<p>Nu blijkt dat de voorkeursgrenswaarde geluid wordt overschreden horen de woningen niet te worden gebouwd.</p>	<p>Het college ziet geen aanleiding op grond waarvan geen gebruik zou kunnen worden gemaakt van een wettelijke mogelijkheid als</p>

		hier aan de orde.
h.	De voorziene ontsluiting van de woningen naar het Oranjeplein is minder veilig en probleemloos dan wordt verondersteld. Een nu al onoverzichtelijke verkeerssituatie wordt nog onoverzichtelijker.	Deze stellingen worden niet nader gemotiveerd en door het college niet onderschreven.
i.	Gezien het beleid gericht op bescherming en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden zou het in de rede liggen daarop in te zetten in plaats van woningen te bouwen.	Binnen het plangebied is geen sprake van natuur- of landschapswaarden.
j.	Het voorontwerpplan maakt duidelijk dat dit is opgesteld op verzoek en ten behoeve van de initiatiefnemer. Als dat voor elke burger geldt, wat is dan nog de functie van een bestemmingsplan en waar blijft de geloofwaardigheid van het college. Er is sprake van willekeur en overduidelijke rechtsongelijkheid.	Het college baseert haar standpunt op de stedenbouwkundige en ruimtelijk-planologische aanvaardbaarheid van een initiatief. Het college neemt kennis van de opvatting van inspreker.
k.	De in het plan gehanteerde maatvoering is niet acceptabel. Er dient te worden uitgegaan van een maximale goothoogte van 2,4 meter en een maximale nokhoogte van 4,5 meter, dit gemeten vanaf het (huidige) maaiveld.	Verwezen wordt naar het gestelde onder a en j.
l.	Nut en noodzaak van de woningbouw wordt niet aangetoond.	Verwezen wordt naar het gestelde onder a.
m.	Diverse opmerkingen zijn in het voorontwerpplan zelf aangebracht.	Afgezien van tekstuele aanpassingen worden onderstaande aanpassingen doorgevoerd: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ paragraaf 1.1</li> </ul> Met de initiatiefnemer wordt een exploitatieovereenkomst gesloten, e.e.a. zoals aangegeven onder hoofdstuk 6. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ paragraaf 1.3</li> </ul> Het bestemmingsplan Kom Loon op Zand 2011 heeft een overwegend conserverend karakter en is gericht op uniformering en actualisatie van regelgeving. Het staat de gemeente vrij daarin keuzes te maken. Nu onderhavig plan voorziet in een ontwikkeling acht het college de keuze om dit niet te integreren in het komplan volstrekt legitiem. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ paragraaf 4.2.</li> </ul> Zie het gestelde onder g.  De overige bemerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.

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

De inspraakreactie van inspreker 1 geeft geen aanleiding tot inhoudelijke aanpassingen van het bestemmingsplan. Wel zullen tekstuele wijzigingen worden doorgevoerd.

### 3.2 Inspreker 2

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	Het initiatief is in strijd met het vigerende bestemmingsplan en er bestaat geen reden om hiervan af te wijken.	Het college neemt hiervan kennis. In het kader van het bestemmingsplan "Kasteelweide" heeft de gemeenteraad van Loon op Zand reeds besloten dat bebouwing van de noordwand van de Kasteelweide aanvaardbaar is. Enkel vanwege het ontbreken van een (aanvullend) archeologisch onderzoek is daaraan goedkeuring onthouden.
b.	Het initiatief is vanuit cultuurhistorisch perspectief zeer omstreden te noemen. Het plangebied behoort niet tot het beschermde rijksmonument 'Historische buitenplaats Loon op Zand' maar maakt er in de beleving wel deel van uit. Begroeiing doet meer recht aan de geschiedenis van het gebied dan woningbouw. Ook de bewoningsas Kerkstraat-Oranjeplein wordt door de geplande bebouwing in zijn historiciteit aangetast en verminkt.	Van oudsher behoorde de Kasteelweide tot de agrarische gronden rond het dorp. Gaandeweg kreeg de Kasteelweide een formeler karakter als onderdeel van enkel het ensemble rond het kasteel. Nu de Kasteelweide een openbaar karakter heeft is het geen onlogische ontwikkeling dat bebouwing zich op deze ruimte gaat richten.
c.	Gezien het beleid gericht op bescherming en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden zou het in de rede liggen daarop in te zetten in plaats van woningen te bouwen.	Binnen het plangebied is geen sprake van natuur- of landschapswaarden.
d.	Het geschetste initiatief is zeer vaag. Er is geen exacte tekening. De beoogde voorplint van 60cm betekent dat er 60cm van de Kasteelweide dient te worden afgesnoept.	Verwezen wordt naar het gestelde onder 3.1, sub d. Het bouwplan wordt geheel op eigendom van de initiatiefnemer gerealiseerd.
e.	De in het plan gehanteerde maatvoering is niet acceptabel. Er dient te worden uitgegaan van een maximale goothoogte van 2,4 meter en een maximale nokhoogte van 4,5 meter, dit gemeten vanaf het (huidige) maaiveld.	Verwezen wordt naar het gestelde onder 3.1, sub a en j.
f.	De voorstelling van zaken is onjuist: voor de provincie is Loon op Zand geen stedelijk gebied. Bovendien is aanvechtbaar dat het gaat om een inbreidingslocatie. Ook is artikel 7.3 en 7.4 van de Verordening Ruimte niet in acht genomen, omdat ter plaatse de begrenzing van een cultuurhistorisch vlak in het geding is.	De kaarten, behorend bij de Verordening Ruimte, geven op perceelsniveau een beeld. Het plangebied behoort tot het bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijke gebieden. De begrenzing van het cultuurhistorisch vlak beperkt zich tot het kasteel en directe omgeving. Op grond van het provinciale kaartbeeld dient te worden geconcludeerd dat ook de Kasteelweide niet is aangemerkt als zijnde

		van cultuurhistorische betekenis.
g.	De voorziene ontsluiting van de woningen naar het Oranjeplein is minder veilig en probleemloos dan wordt verondersteld. Een nu al onoverzichtelijke verkeerssituatie wordt nog onoverzichtelijker.	Deze stellingen worden niet nader gemotiveerd en door het college niet onderschreven.

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

De inspraakreactie van inspreker 2 geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **3.3 Inspreker 3**

	<b><i>Samenvatting</i></b>	<b><i>Reactie</i></b>
a.	Bij het historische karakter van het Witte Kasteel past geen bebouwing, zoals voorgesteld. Passend is hooguit een groene begrenzing om de aanwezige bebouwing aan het zicht te onttrekken.	Het college neemt hiervan kennis. In het kader van het bestemmingsplan "Kasteelweide" heeft de gemeenteraad van Loon op Zand reeds besloten dat bebouwing van de noordwand van de Kasteelweide aanvaardbaar is. Enkel vanwege het ontbreken van een (aanvullend) archeologisch onderzoek is daaraan goedkeuring onthouden.
b.	De verkeerssituatie ter plekke van de ontsluiting op het Oranjeplein is nu al onoverzichtelijk. Een toename van de verkeersstroom komt de doorstroming van het verkeer en de verkeersveiligheid niet ten goede.	Deze stellingen worden niet nader gemotiveerd en door het college niet onderschreven.
c.	Met verwijzing naar het gestelde onder 'flora en fauna' en uit een oogpunt van duurzaamheid is het wenselijk de natuur met rust te laten en af te zien van bebouwing; die is tenslotte niet noodzakelijk.	Binnen het plangebied is geen sprake van natuur- of landschapswaarden. Verder wordt verwezen naar het gestelde onder 3.3 onder a.
d.	Het ontbreken van de noodzaak voor woningbouw maakt het opstellen van een bestemmingsplan en het vragen van een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde in het kader van de Wet Geluidhinder onnodig.	Verwezen naar het gestelde onder 3.3 onder a.

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

De inspraakreactie van inspreker 3 geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.