

# DE WETERING

07 MAART 2023

# INHOUDSOPGAVE

INLEIDING

VERKENNING OMGEVING

KADASTRALE SITUATIE

PLANOLOGISCH KADER

VERKAVELINGSSTUDIE

Model A

Model B

Model C

COLOFON



Globale begrenzing plangebied

## INLEIDING

Voor de locatie De Wetering in Loon op Zand is een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden van vervangende nieuwbouw ter plaatse van de sporthal en het theater.

Uitgangspunt bij deze studie is dat het kloostercomplex blijft behouden en aan de achterzijde wordt uitgebreid met 5 a 6 meter.

Voor de locatie zijn drie modellen opgesteld die zich onderscheiden door:

### **Model A**

Nieuwbouw van een sporthal op de locatie / binnen de projectie van de huidige sporthal, gecombineerd met een dorps huis aan de voorzijde van het complex.

### **Model B**

Nieuwbouw van een sporthal en dorps huis zonder rekening te houden met de huidige contouren van de bebouwing / het bestemmingsplan.

### **Model C**

Nieuwbouw van een dorps huis in combinatie met de bouw van een appartementencomplex.

Van model C is vervolgens een alternatief model gemaakt om te toetsen of het handhaven van de garage/berging op het perceel E 4894 (de aanbouw tegen het lage gedeelte van de sporthal) mogelijk is.



Ligging plangebied in context Loon op Zand

# VERKENNING OMGEVING



1. Kloosterstraat
2. Hoek Kloosterstraat (l) - Ecliptica (r)
3. Ecliptica (r)
4. Ecliptica met rechts huidig plein / voorruimte
5. Zicht op bestaand gebouw
6. Sporthal en parkeerplaatsen huidige situatie
7. Aansluitng op onderliggende woonkavels
8. Bomenlaan richting Het Witte Kasteel
9. Groenzone
10. Bebouwing Oranjeplein
11. / 12. Kloostergebouw



# KADASTRALE SITUATIE

## Kadastrale gegevens

### Huidige gebouw (incl Kloostergebouw)

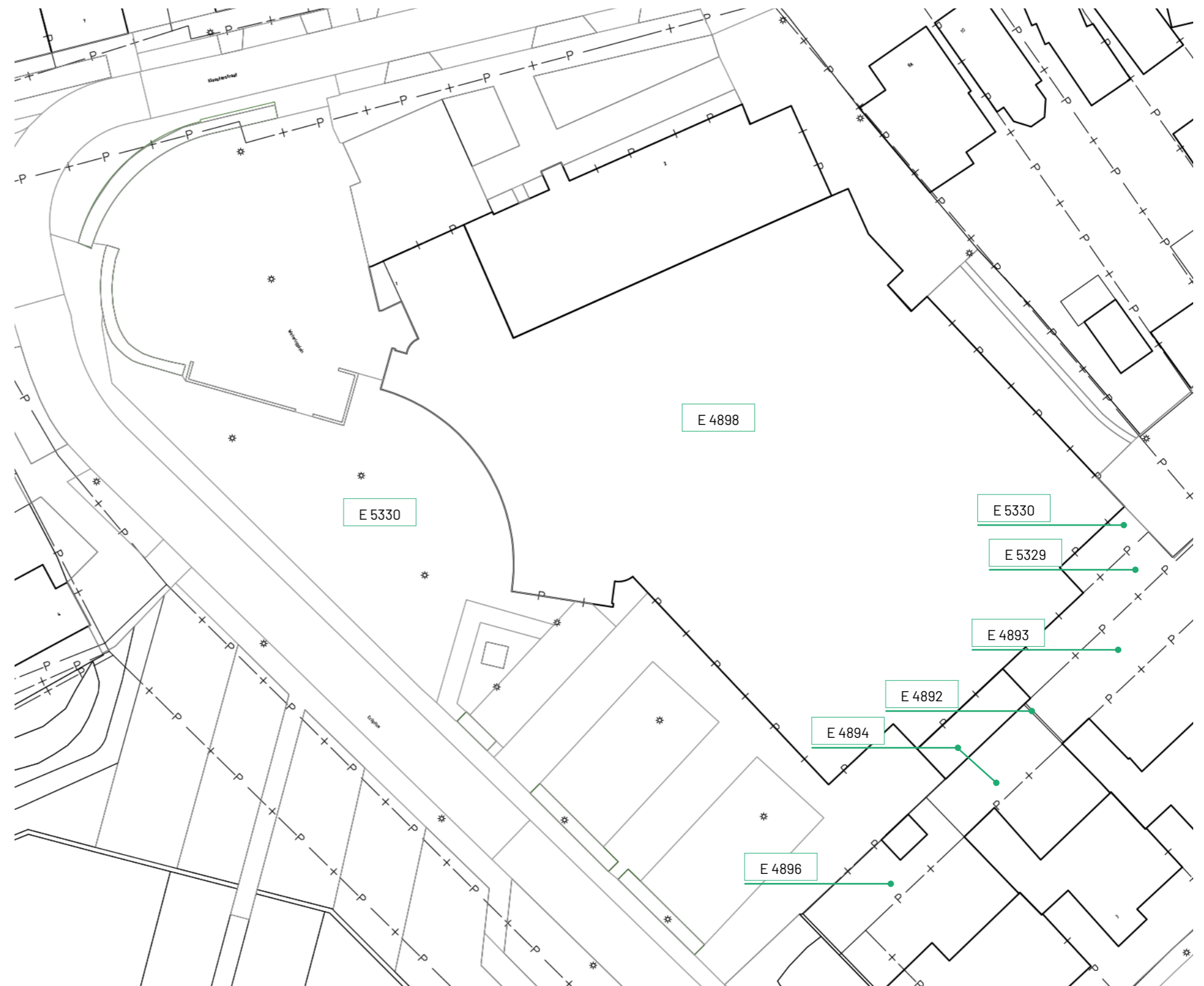
- E 4898 3.386m<sup>2</sup>

### Particulier bezit

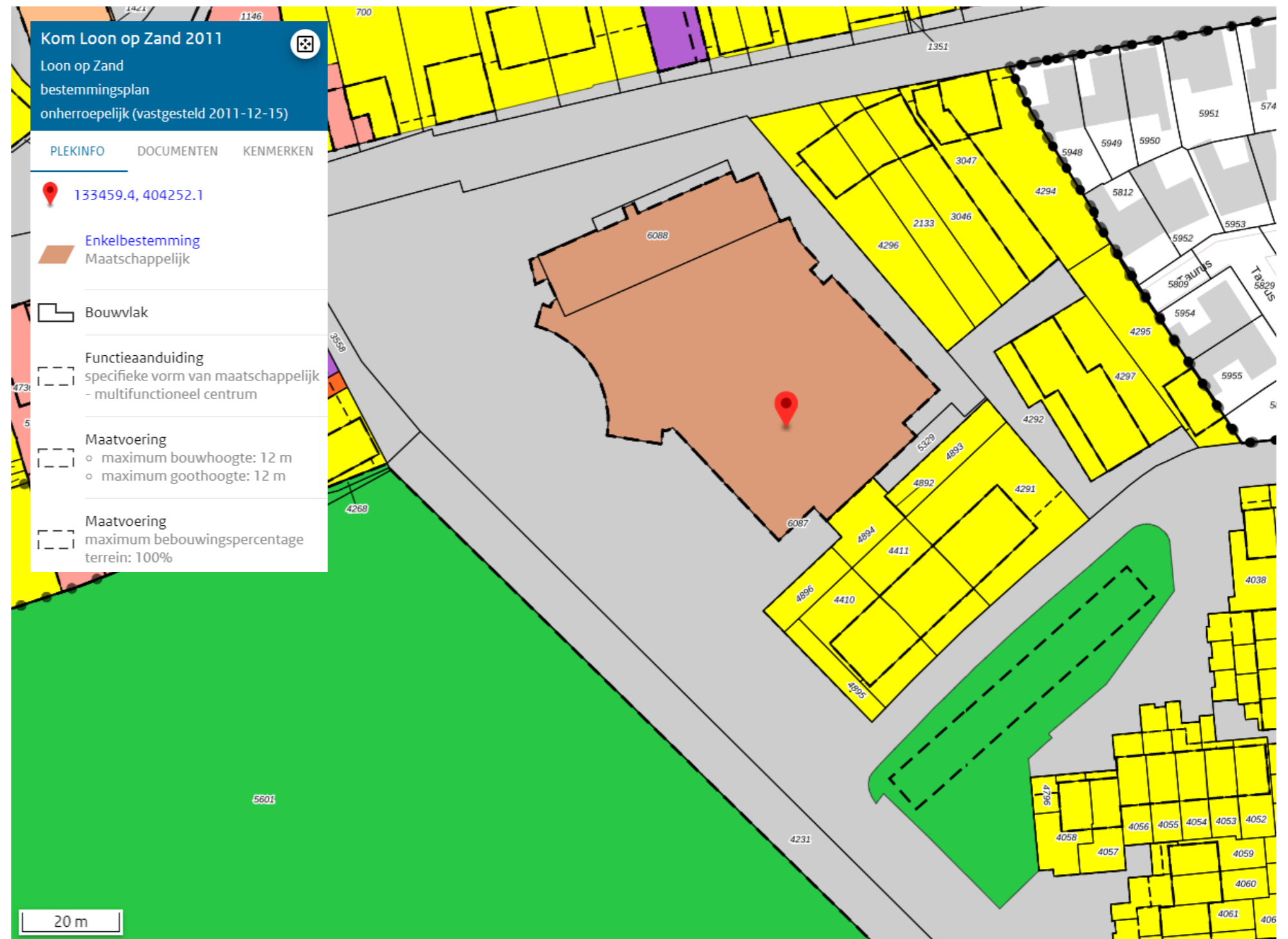
- E 5329
- E 4892
- E 4893
- E 4894
- E 4896

### Omgeving

- E 5330



Kadastrale situatie



Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2011, onherroepelijk (vastgesteld 2011-12-15).

# VERKAVELINGSSTUDIE

Model A

## Toelichting

Uitgangspunt: projectie nieuwbouw (nagenoeg) binnen bestaande bebouwingscontouren.

Zichtas vanaf Oranjeplein

Uitbreiding kloostercomplex met ca. 5-6 m<sup>1</sup>

Brede groene berm met laanbeplanting (evt optie voor aantal plekken langsparkeren)

Verhoogde groenvoorziening met rondom zitband

Dorpshuis (BVO nog niet vastgesteld)

Contour sporthal 28 x 32 m<sup>2</sup>

▲▲ Hoofd en secundaire entree dorpshuis / sportcomplex

Cluster met parkeerplaatsen (ca. 53 plaatsen)

Het centrale plein wordt begrensd door de kop van het kloostergebouw en de nieuwbouw. Aan deze zijde bevinden de voornaamste entrees. Op het plein kunnen nog de benodigde plaatsen voor de stalling van fietsen gerealiseerd worden.

De verhoogde groenvoorziening met zitband vormt de beëindiging van de as vanaf Het Witte Kasteel.

Om de parkeercapaciteit te verhogen is er de mogelijkheid om in de groene berm langs de Ecliptica langsparkerplaatsen (in grasbeton) op te nemen.



# VERKAVELINGSSTUDIE

Model B

## Toelichting

Uitgangspunt: projectie nieuwbouw onafhankelijk van bestaande bebouwingscontouren.



Het centrale plein wordt begrensd door de kop van het kloostergebouw en de nieuwbouw. Aan deze zijde bevinden de voornaamste entrees. Op het plein kunnen nog de benodigde plaatsen voor de stalling van fietsen gerealiseerd worden.  
De bomenlaan vanaf Het Witte Kasteel is over de Ecliptica heengetrokken middels enkele solitair geplaatste bomen op het centrale plein.  
Om de parkeercapaciteit te verhogen is er de mogelijkheid om in de groene berm langs de Ecliptica langsparkerplaatsen (in grasbeton) op te nemen.



# VERKAVELINGSSTUDIE

Model C

## Toelichting

Uitgangspunt: verplaatsen sportaccommodatie naar andere plek binnen Loon op Zand, locatie voor dorps huis en woningbouw (appartementen).

Cluster met parkeerplaatsen tbv dorps huis

Uitbreiding kloostercomplex met ca. 5-6 m<sup>2</sup>

Brede groene berm met laanbeplanting

Dorps huis (BVO nog niet vastgesteld)

Binnentuin

Totaal 24 appartementen, gem. 80 m<sup>2</sup> bvo

▲ Hoofdentree dorps huis /app.complex

Cluster met parkeerplaatsen  
(ca. 36 plaatsen = 1.5 ppl/app.)

Het centrale plein wordt begrensd door de kop van het kloostergebouw en het dorps huis. In dit model is het dorps huis ook meer aan de Ecliptica gekoppeld. De centraal geplaatste boom op het plein staat in lijn met de laanbeplanting richting Het Witte Kasteel. Het complex van het dorps huis met de appartementen wordt gevormd door een laag gebouw aan de voorzijde die langzaam in een rondlopende beweging in hoogte oploopt. De benodigde parkeerplaatsen zijn per functie gescheiden.



# VERKAVELINGSSTUDIE

Model C - Alternatief

## Toelichting

Het alternatief model C is een aangepast model waarbij getoetst is of de garage / berging (kadastraal nummer E 4894) behorende bij de woning aan de Andromeda nummer 3 behouden kan blijven.

De instandhouding en toegang tot deze garage heeft er toe geleid dat de nieuwbouw en benodigde parkeervoorzieningen enkele meters naar boven zijn geschoven. Om de gewenste afstand tot het kloostergebouw en de gewenste uitbreiding in stand te houden is het appartementencomplex iets compacter uitgevoerd. Dit is ten koste gegaan aan de binnenruimte van het complex.

Bijkomend voordeel van dit model is dat aan de 'parkeerstraat' nu over nagenoeg de volledige lengte (indien gewenst / noodzakelijk) aan weerszijden geparkeerd kan worden.

De toegang van de bestaande garage vindt plaats over de nieuwe ontsluiting.



# COLOFON

Pro Ruimte  
Modelleur 4  
5171 SL Kaatsheuvel

T. : 0416 - 75 97 79  
E. : info@proruimte.nl  
www.proruimte.nl

Opdrachtgever : Gemeente Loon op Zand

Projectnummer : P04979  
Contactpersoon : Ir. G.E. van der Werp

Datum : 07.03.2023

Pro Ruimte is onderdeel van:

