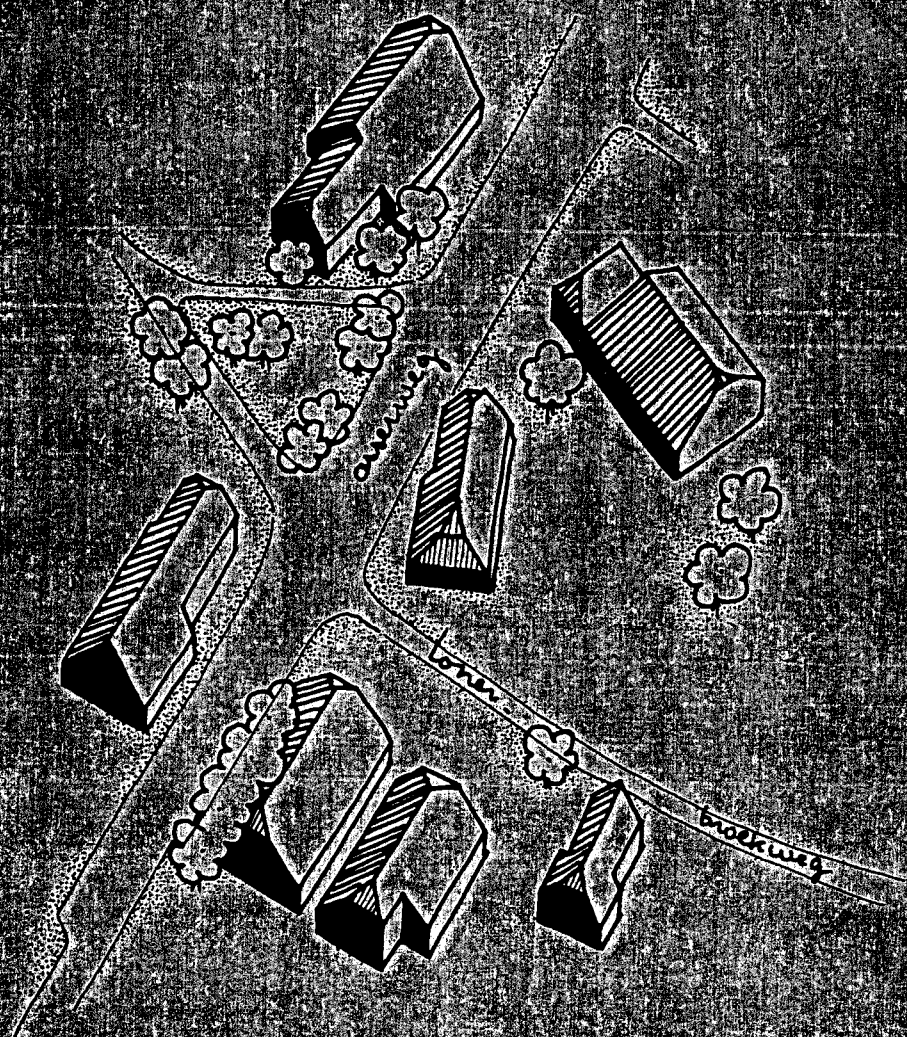
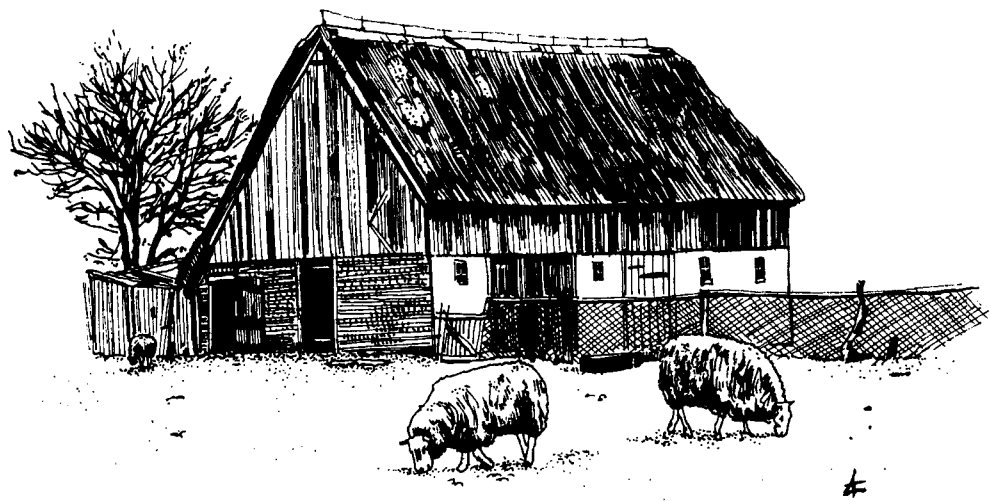


voorschriften en
toelichting
bestemmingsplan 2007



gemeente ASSEN



toelichting

bestemmingsplan LOON

INHOUD.

	<u>pgn.</u>
1. <u>Inleiding.</u>	1
1.1. Reden tot het maken van het plan	1
1.2. Vervangen stedenbouwkundige regelingen	1
2. <u>Onderzoek.</u>	1
2.1. Kultuurhistorische ontwikkeling.	1
2.2. De huidige ruimtelijke structuur van Loon.	3
2.3. De sociaal - economische ontwikkeling.	4
2.4. Planologische aspecten.	5
3. <u>Inspraak.</u>	8
4. <u>Het plan.</u>	9
4.1. Juridische aspecten.	9
4.2. Stedenbouwkundige aspecten.	9
5. <u>Overleg.</u>	14
6. <u>Uitvoerbaarheid van het plan.</u>	17

1. INLEIDING

1.1. Reden tot het maken van het plan.

De aanleiding tot het verrichten van onderzoek en het ontwerpen van een nieuw bestemmingsplan voor Loon, is ten eerste het feit dat de vigerende plannen voor dit dorp ingevolge artikel 10 lid 3 van de Overgangswet Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting in overeenstemming dienen te worden gebracht met de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Een andere aanleiding vormt de verandering die heeft plaats gevonden op het gebied van de agrarische bedrijfsvoering. De veranderde opvatting m.b.t. de grootte van de bedrijfsgebouwen en de struktuurwijzigingen in het agrarische bedrijf, nopen tot een herziening van het bestemmingsplan.

1.2. Vervangen stedenbouwkundige regelingen.

Het onderhavige plan vervangt voor een groot deel het plan in onderdelen Loon herziening 1949 dat op 5 december 1951 onder nr. 7 door de Kroon werd goedgekeurd en de partiële wijziging van het uitbreidingsplan Loon die gedeeltelijk werd goedgekeurd door Ge-deputeerde Staten van Drenthe op 20 november 1964 onder nr. 47/2839 (1e afdeling).

Bovendien is in het plan een aantal zgn. "art. 19 en art. 20 plannen" opgenomen en verwerkt.

2. ONDERZOEK

2.1. Kultuurhistorische ontwikkeling.

Het dorp Loon is één van de fraaie kern-esdorpen op het Drentse plateau waarvan het karakter nog vrij goed is bewaard gebleven. De oorsprong van de nederzetting, d.w.z. in de vorm van een dorp, dient gezocht te worden in de periode na de Romeinse Keizertijd, dus in de achtste of negende eeuw na Christus.

Euwenlang werd het dorp bewoond door een, economisch vrijwel op zichzelf staande, gemeenschap van boeren en enkele ambachtslieden. Levensmiddelen, grondstoffen voor kleding en schoeisel, brandstof en bouwmaterialen werden ter plaatse gewonnen en ook verwerkt. Binnen de dorpsgemeenschap vormden de afzonderlijke boerderijen met haar bewoners ook weer kleine leefgemeenschappen in de vorm van besloten familiehuishoudingen.

Vier elementen vormden de onmisbare basis van dit agrarische landschap nl. de es (bouwland), de madegronden (weiland), de heide en het bos. De plaats van de dorpen werd bepaald door de relatie beekdal-plateau. Ze ontstonden meestal halverwege de helling vanuit het beekdal naar het hoogste punt van het plateau, dus in het overgangsgebied van madegronden naar esgronden. In Loon is dit nog zeer duidelijk te zien.

De heide en de groengronden in het beekdal leverden het voedsel voor de onmisbare mestproducenten: het schaap en het rund. Voor het bemesten van de esgronden was men volledig aangewezen op natuurlijke produkten. De oppervlakte esgronden welke in gebruik kon worden genomen werd dus bepaald door de oppervlakte heide- en groengronden: des te meer mest er beschikbaar was des te meer bouwland kon er worden bewerkt. Er blijkt bij de esdorpen dan ook een duidelijk verband te bestaan tussen de grootte van de oorspronkelijke heidevelden en madelanden, de grootte van de es en de grootte van het dorp.

Loon kan gerekend worden tot de middelgrote esdorpen.

Naast de hierbovengenoemde hoofdelementen van het esdorpenlandschap was er nog een aantal kleine elementen dat de structuur van het landschap bepaalde en voor een deel nóg bepaalt.

Genoemd zouden kunnen worden:

- a. de driften, zandwegen, waarlangs de schapen en de koeien geleid werden van en naar hun weidegronden;
- b. de groepering van de boerderijen om open ruimten die beplant waren met bomen en die voorzien waren van een dobbe (drink- en bluswater). Bij de bestudering van oude kaarten blijkt dat de dorpen veelal opgebouwd waren uit een aantal van deze groepen boerderijen rondom open ruimten. De omvang en de vorm van dit stelsel hingen nauw samen met de grootte en de ligging van de esgronden. Behalve deze kleine ruimten hadden de dorpen meestal één grote centrale open ruimte: de brink;
- c. de houtopstanden, in de vorm van wildkeringen en perceelsscheidingen én in de vorm van bosjes (brandstof, looistof uit eikenhout, bouwmaterialen).

Opgemerkt dient te worden dat de oorspronkelijke "oerbossen" al in de vroege middeleeuwen waren gekapt. Daardoor zijn de essen ontstaan (op de humusrijke bosgronden) en de uitgestrekte heidevelden, waarop na het kappen vrijwel geen bos meer voorkwam doordat de opschietende loten door de schapen werden geconsumeerd. Enkele bosrestanten waren blijven bestaan in de vorm van "strubben" langs de randen van de essen.

Omstreeks 1900 nam het areaal bos weer toe door de opkomst van de dennenkultuur.

In de negentiende en twintigste eeuw werd het eeuwenoude cultuurpatroon plotseling doorbroken door onder andere de volgende oorzaken:

- a. het beschikbaar komen van kunstmest;
- b. het gebruik van punt- of prikkeldraad;
- c. de verdeling van het gemeenschappelijk bezit (de markegronden);
- d. het bekend raken met betere ontginningsmethoden;
- e. industrialisatie en technologische ontwikkelingen.

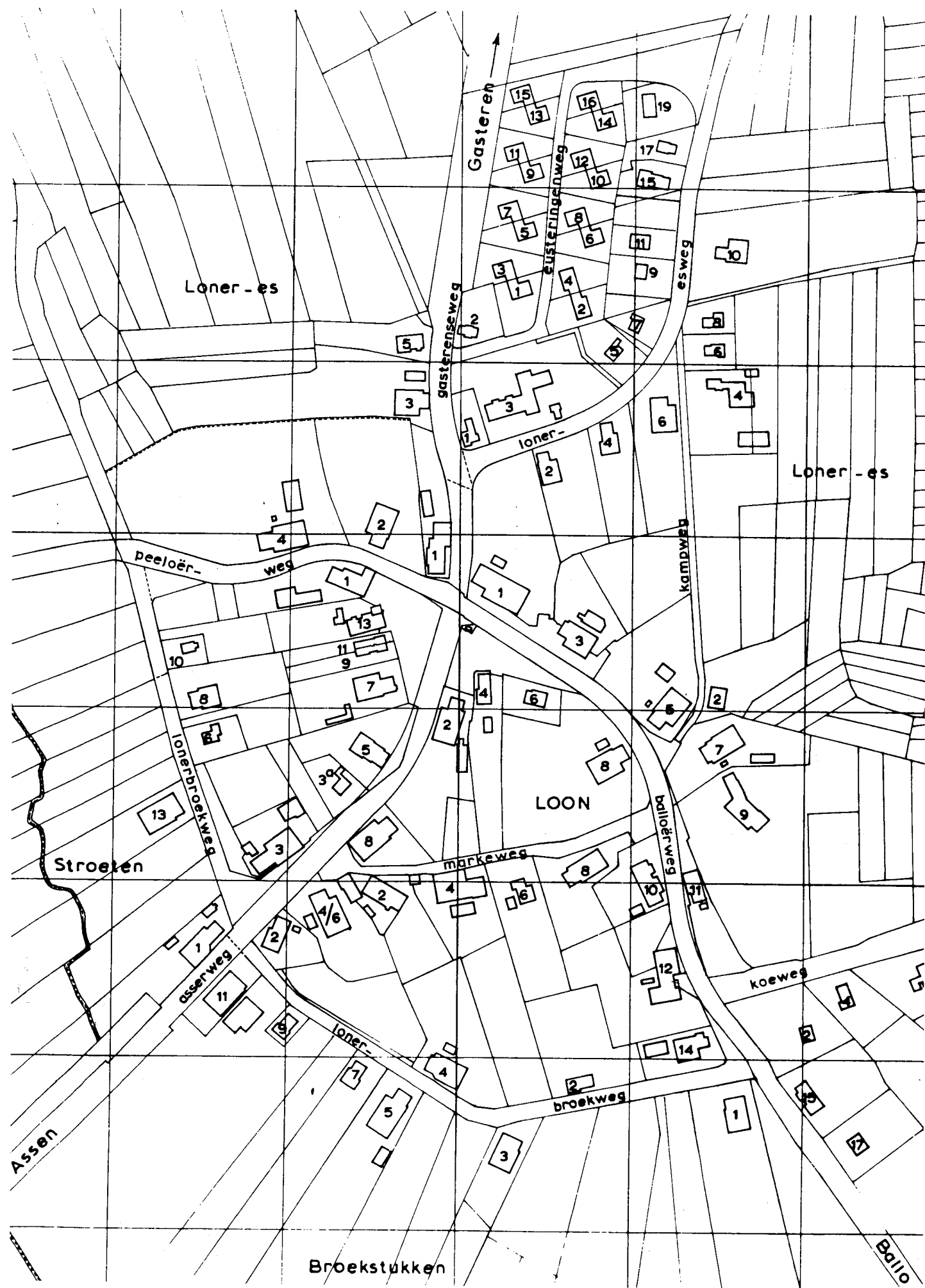
Met name deze factoren hebben een grote invloed gehad op de structuur van het agrarische gebied, zowel landschappelijk als maatschappelijk.

De heidevelden werden overbodig, aangezien men niet meer afhankelijk was van natuurlijke meststoffen. Veel houtwallen werden geslecht na de uitvinding van het prikkeldraad. In de nabijheid van de dorpen werden nieuwe boerderijen gesticht (kampongginningen) terwijl later de heidevelden op grote schaal werden ontgonnen of werden bebost (staatsbossen). Er werden straten aangelegd waardoor, na bebouwing erlangs, straatwanden ontstonden.

Daardoor werd vaak de oorspronkelijke ruimtelijke structuur van de dorpen aangetast. De kleine open ruimten, waarover eerder is gesproken, zijn veelal niet meer herkenbaar t.g.v. nieuwbouw, verbouwingen en de aanleg van bestratingen.

Ondanks deze verarming van het landschap blijkt er vooral in het stroomgebied van de Drentsche Aa nog verrassend veel bewaard te zijn gebleven van het oude esdorpenlandschap. Dit feit is voor Geëdeputeerde Staten van Drenthe aanleiding geweest om voor dit stroomdal een wijziging van het facetstreekplan voor natuurschoon en recreatie voor Drenthe te ontwerpen. De realisatie van het beoogde doel n.l. de bescherming van de landschappelijke, natuurwetenschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied, zal geschieden door middel van gemeentelijke bestemmingsplannen en het aankopen

straatnamen- en huisnummerkaart "LOON"



van de gronden door het rijk.

De noord-, zuid- en oostgrens van een nieuw bestemmingsplan voor het dorp Loon zullen samenvallen met de grens van het overgangsgebied zoals deze is aangegeven in de wijziging van het facetstreekplan. Dit houdt in dat het dorp aan 3 zijden is omgeven door gronden welke een buffer vormen tussen het eigenlijke stroomdalgebied en het gebied ten westen daarvan. Ook deze overgangsgebieden zijn landschappelijk vaak zeer waardevol. Hieronder vallen b.v. de fraaie essen van Loon en Balloo.

Het is duidelijk dat het ontwerp van een bestemmingsplan voor Loon zal dienen te worden afgestemd op de bijzondere landschappelijke waarde van het gehele gebied ten noordoosten van Assen omdat het dorp Loon een onderdeel vormt van het stroomdalgebied van de Drentsche Aa.

2.2. De huidige ruimtelijke structuur van Loon.

Hieronder zal voornamelijk worden ingegaan op de vraag welke elementen de structuur van het dorp bepalen en welke elementen een duidelijke cultuurhistorische waarde hebben.

Van de vier hoofdelementen zijn er twee nog duidelijk te herkennen n.l. de madelanden (langs het Lonerdiep) en de esgronden (de Loneresch).

De twee andere hoofdelementen (bos en heide) zijn vrijwel verdwenen. Deze elementen kwamen voor in het Stoepveld, het Kleunveld en het Messchenveld, ten westen van het dorp. Een goed voorbeeld van zo'n heideveld is te vinden ten oosten van Loon n.l. het Balloërveld. Dit behoorde echter niet tot de marke van Loon. De structuur van het noordelijk deel van de esgronden is in vroeger jaren ernstig verstoord door de aanleg van de spoorlijn Groningen - Assen en door het graven van het Noord-Willemskanaal. In dit gebied komen nog enkele bosjes voor.

Fraaie houtwallen treft men nog aan in het zgn. Vettenbosch, ten noordoosten van Loon.

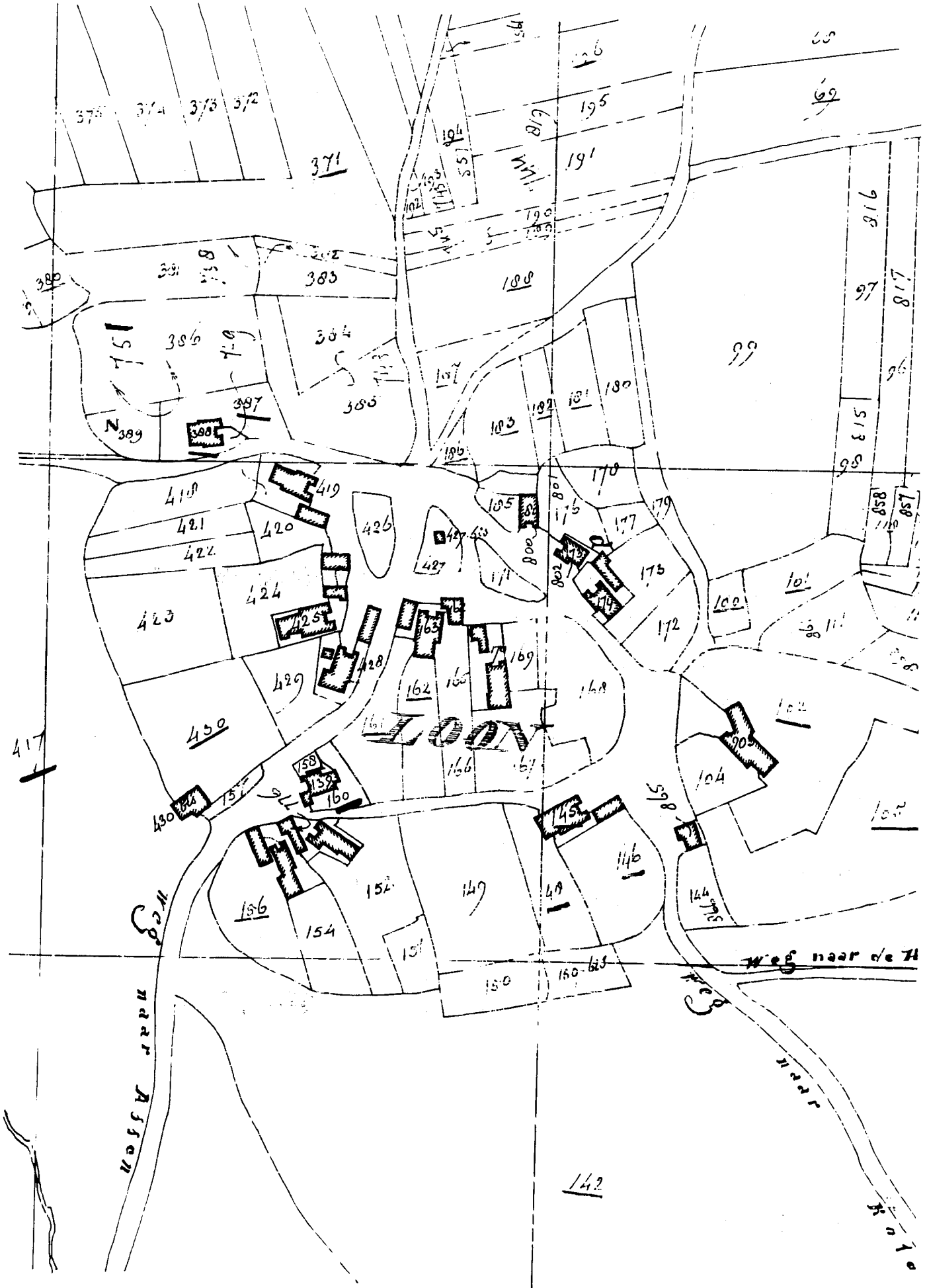
In het dorp zelf is een aantal waardevolle elementen aanwezig:

- a. de Brink in het centrum van het dorp;
- b. enkele kleine open ruimten (zie par. 2.1.) die door de situering van de boerderijen nog als zodanig herkenbaar zijn zoals bij de kruising Markeweg - Asserweg.
De spanningsvelden tussen deze boerderijgroeperingen hebben later geleid tot het aanleggen van wegen. Het beloop van de oudste wegen in het dorp wordt grotendeels door dit feit verklaard;
- c. een aantal oude boerderijen en schuren zoals: Markeweg 2, Asserweg 13, Balloërweg 9, Markeweg 8, de schuur achter Balloërweg 5 enz. (zie kaart 1)
Hoewel het exterieur van deze panden in de loop der tijden is gewijzigd geven zij toch nog een goed beeld van de oude Drentse boerderij;
- d. de open ruimten tussen de boerderijen welke in gebruik zijn als grasland, moestuin of boomgaard;
- e. de fraaie boomgroepen en solitairén die vaak een prachtige entourage vormen rondom de boerderijen.

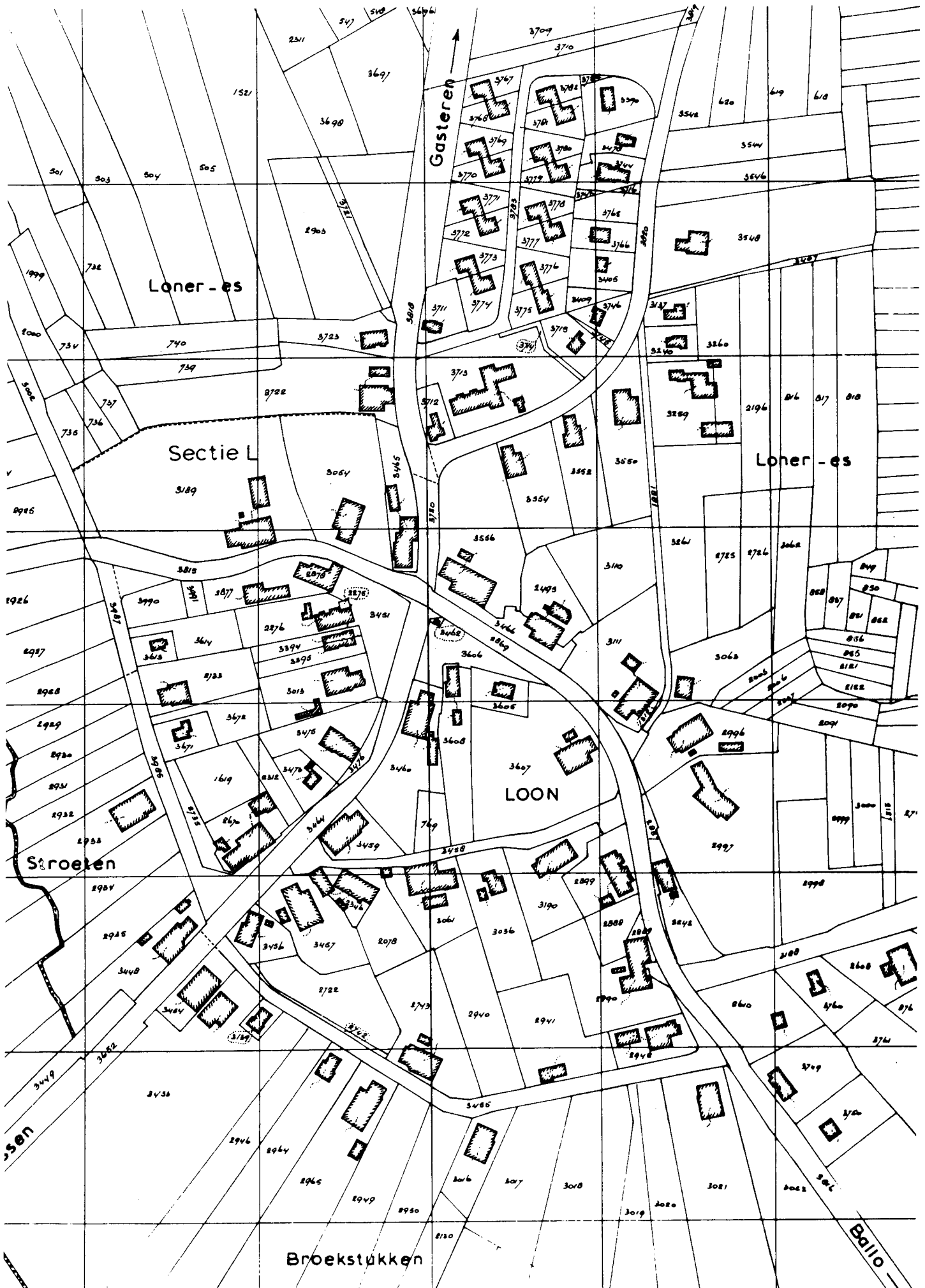
Een vergelijking van de oudste kadastrale kaart uit 1830 die als kaart 2 bij deze toelichting is opgenomen, met de huidige topografie (zie kaart 3) laat zien dat er in de afgelopen 140 jaar vrij veel veranderd is in Loon. Het aantal panden in het dorp is vervijfvoudigd, wegen werden aangelegd, straatwanden ontstonden enz.

Toch is het opvallend dat van de oorspronkelijke structuur d.w.z.

Kadstrale toestand uit 1830 I 00A



astrale toestand uit 1972 van het dorp LOON



van omstreeks 1830 nog vrij veel bewaard is gebleven, met name in de driehoek Asserweg - Balloërweg - Markeweg. Wel is bij vergelijking met de oude kadasterkaart opvallend dat in de afgelopen eeuw vaak de voor- en achterzijden van de boerderijen zijn verwisseld. Was vroeger het bedrijfsgedeelte (met de baanders) naar de wegzijde gekeerd, thans is veelal het woongedeelte op de weg georiënteerd. Hierin manifesteert zich een duidelijke verandering in het maatschappelijk gebeuren (uitzicht op wat er op straat gebeurt, behoefte aan communicatie, openheid enz.). Een element dat min of meer uit de toon valt is het transformatorhuisje op de Brink. Wellicht is het mogelijk dit gebouwtje in de toekomst te vervangen door een ander op een minder storende plaats.

Aangezien er steeds weer tendenzen zijn welke leiden tot een nivellering van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van gebieden zoals hierboven zijn beschreven, terwijl er gekonstateerd is dat in Loon en omgeving deze waarden nog groot zijn, is het van belang dat deze ook zullen blijven bestaan. Een bestemmingsplan is één middel dat kan bijdragen tot het behoud van dit karakteristieke landschap.

Het is vrijwel overbodig te wijzen op het belang van een doelmatig milieubeheer dat gevoerd zal moeten worden in het stroomgebied van de Drentsche Aa. De waarde van dit gebied is in brede kring erkend. De opzet van het nieuwe plan zal duidelijk ingepast moeten worden in het totaalbeeld van dit unieke landschapsreservaat.

2.3. De sociaal - economische ontwikkeling.

Het dorp verkeert in een proces dat zich niet alleen in Drenthe, maar in heel Nederland afspeelt, namelijk de afname van het verzorgingsniveau van de kleine plattelandskernen ten gevolge van een daling van het inwonertal.

Deze daling van het inwonertal was in eerste instantie het gevolg van een sterke afname van de werkgelegenheid in de agrarische sector welke reeds in de vijftiger jaren een aanvang nam.

Omstreeks 1830 telde Loon ca. 15 boerderijen; ruim 100 jaar later was dit aantal toegenomen tot ca. 40. Thans telt Loon nog ca. 25 agrarische bedrijven d.w.z. dat nog maar 30 % van de bebouwing in Loon een agrarische functie heeft terwijl dit percentage omstreeks 1830 nog bijna 100 bedroeg.

(Opgemerkt dient te worden dat bij deze aantallen enkele boerderijen buiten de kom niet meegerekend zijn). Uit deze percentages blijkt duidelijk de functie-verschuiving welke in de loop der jaren heeft plaatsgevonden n.l. van een puur agrarische nederzetting naar een woondorp met een aantal agrarische bedrijven.

Wel dient te worden opgemerkt dat deze boerderijen nog steeds een duidelijk stempel op het dorp drukken en dat in positieve zin.

Met het afnemen van de werkgelegenheid in de landbouw verminderde ook het inwonertal van het dorp. Dientengevolge sloten enkele middenstanders hun bedrijven hetgeen weer tot gevolg had dat er weer mensen uit het dorp vertrokken omdat het voorzieningenpakket steeds minder werd.

Wat de dagelijkse levensbehoeften betreft is Loon voor een belangrijk deel aangewezen op Assen.

De lagere school wordt thans bezocht door 29 leerlingen. De middenstand bestaat nog slechts uit een smederij c.a., een graanhandel een groentehandel, een bakker/kruidenier en twee horecabedrijven. Enige jaren geleden is aan de noordzijde (Eusteringenweg) het dorp met een aantal woningen uitgebreid. Versterking van het draagvlak van het voorzieningenpakket heeft dit overigens nauwelijks tot gevolg gehad.



Het dorp telt momenteel ca. 270 inwoners d.w.z. gemiddeld ca. 3,2 per woning. Omdat verwacht wordt dat het vrijwel overal duidelijk aantoonbare proces van daling van de gemiddelde woningbezetting zich ook in Loon verder zal manifesteren, moet rekening worden gehouden met een verdere daling van het inwonertal, indien er geen woningen worden bijgebouwd.

Een ander belangrijk proces in Loon en vele andere Drentse dorpen is dat bestaande boerderijen die aan hun oorspronkelijke functie zijn onttrokken een woonfunctie krijgen. Bij handhaving c.q. restauratie van de uitwendige vorm kunnen deze gebouwen een waardevol aandeel blijven leveren aan de karakteristiek van het Drentse esdorp hetgeen te verkiezen is boven leegstand of verkrotting. Het is goed mogelijk dat ook andere functies binnen dit kader acceptabel kunnen zijn. Een en ander zal echter van geval tot geval moeten worden bekeken. Ten aanzien van de toekomstige sociaal-economische ontwikkeling van Loon kan tenslotte het volgende worden opgemerkt:

Gezien de huidige schaalvergroting in de landbouw kan verwacht worden dat het aantal agrarische bedrijven verder al afnemen.

Dit proces zal een versterking van de woonfunctie van het dorp bewerkstelligen (zie het hiervoor opgemerkte t.a.v. aan hun bestemming onttrokken boerderijen).

Dit hoeft overigens niet te betekenen dat aan de woonfunctie prioriteit moet worden gegeven. De landbouw zal in Loon een belangrijke plaats blijven innemen. Het totaalbeeld van het dorp wordt bepaald door de boerderijen en de agrarische bedrijvigheid. Deze bedrijven zullen zich binnen bepaalde grenzen verder moeten kunnen ontwikkelen. De bedrijven die overblijven zullen een zodanige exploitatie moeten kunnen blijven voeren dat een bepaalde rentabiliteit verzekerd is.

Aangezien Loon zelf behalve in de agrarische sektor vrijwel geen werkgelegenheid heeft, kan verwacht worden dat de bevolking van Loon in de toekomst voor een klein deel zal bestaan uit agrariërs en voor een belangrijk deel uit forensen en renteniers. Een en ander kan een verdere vergrijzing van de bevolking tot gevolg hebben.

2.4. Planologische aspecten.

Mede op grond van het gestelde in de voorgaande paragrafen is het duidelijk dat Loon binnen het kernenpatroon van Drenthe slechts een zeer bescheiden functie vervult.

In de provinciale nota "Drenthe Anno ..." wordt Loon tot de kleinste kernen (categorie < 500 inwoners) gerekend.

T.a.v. deze kernen wordt opgemerkt (blz. 67):*

"Kernen met een inwonertal van minder dan 500 blijken een minimaal voorzieningenniveau in het algemeen niet meer zelfstandig op peil te kunnen houden.

In de praktijk blijkt het ontbreken van een minimaal verzorgingsniveau tot zodanige sociaal onbevredigende situaties te leiden dat een verdere uitbouw van de huisvestingscapaciteit in deze kernen, behoudens in bijzondere en incidentele gevallen, minder aanvaardbaar moet worden geacht".

In bijlage 2 (blz. 183) wordt m.b.t. de kleinste kernen opgemerkt:

"De omstandigheid, dat onvoldoende bekend is hoe de woonvoorkeuren bij diverse groepen zijn, wijst op de noodzaak van nader onderzoek.

*) gewijzigde tekst volgens blz. 35 van "Drenthe Anno ... Uitspraak".

Ondanks dit gemis aan kennis kan voorshands gesteld worden, dat het niet alléén ongewenst, maar ook onmogelijk is om in al de hierbij betrokken kleine kernen woningbouw toe te laten voor vervanging én uitbreiding.

Daarom is het wenselijk een minimum grens aan te geven waar beneden in het algemeen uitbreiding ongewenst is.

Onder deze groep doen zich twee verschillende situaties voor, die ieder voor zich een eigen benadering vragen:

- a. de kern zelf is zeer klein, is als verschijningsvorm weinig specifiek en de functie is gericht op een groter gebied met verspreide bebouwing.

In dit geval is er in het algemeen gesproken geen aanleiding tot stimulerend optreden, omdat juist in deze gebieden o.a. de uittocht uit de landbouw en de verkoop van woningen als tweede woning de bevolking verder kan doen teruglopen;

- b. de kern heeft historisch - voor wat betreft zijn sociale structuur - een eigen identiteit, die zich soms uit in een sterke saamhorigheid.

Aantasting of bedreiging van een zodanige kern wordt beleefd als bewuste benadeling en versterkt dan de eigen identiteit.

Het is in de sub b genoemde situatie van groot belang om (ruimtelijk) isolement te voorkomen, om eventueel extra te investeren in voorzieningen, bijv. in onderwijs, sportfaciliteiten en zoveel mogelijk de eigen identiteit te respecteren.

Het kan zeer gewenst zijn om wel vervanging van woningen mogelijk te maken en in incidentele gevallen, op grond van sociale indicatie, in beperkte mate bij te bouwen.

Bevolkingsconcentraties hebben een zekere omvang nodig om voorzieningen te kunnen dragen.

Een belangrijk onderdeel daarvan wordt gevormd door het onderwijs.

Nu kan worden aangenomen, dat zowel de twee-klassige school als vorm van onderwijs als de daarbij behorende bevolkingsconcentraties te weinig mogelijkheden bieden om op langere termijn een beperkt - zelfstandig voorzieningenniveau in stand te houden c.q. te realiseren (of alle twee-klassige scholen moeten en kunnen verdwijnen is een andere vraag).

De drie-klassige school kan worden beschouwd als minimum voorziening".

Tot zover "Drenthe Anno...".

In de nota "Drenthe Anno... Uitspraak" is nogmaals naar aanleiding van de ingekomen reacties uitvoerig ingegaan op de grootte en functie van de kleine dorpen en op het probleem van de kleine scholen. Hoewel in deze nota iets genuanceerder wordt ingegaan op de groeimogelijkheden van de kleine dorpen blijven Provinciale Staten staan op de in "Drenthe Anno..." ingenomen standpunten.

Wat betreft de kleine scholen blijkt uit het onderzoek dat op de pagina's 52 t/m 56 van "Drenthe Anno... Uitspraak" is weergegeven dat in de toekomst voor een volwaardige twee- of driemansschool een aanzienlijk groter voedingsgebied nodig is dan het huidige van Loon. Bij de beslissing over het al dan niet bouwen van nieuwe woningen in Loon zal het agrarische karakter van het dorp in het oog moeten worden gehouden.

In deze opvatting zal de bouw van enkele woningen nog wel mogelijk moeten zijn.

Een nieuwe uitbreiding in de geest van het woongebied aan de Eusteringenweg lijkt gezien het gestelde in deze en voorgaande paragrafen niet gewenst en niet noodzakelijk.

Gezien de beperkte omvang van het dorp Loon is een uitvoerige prognose van het inwonertal en van het woningenareaal in de toekomst niet nodig.

Voor het bepalen van de eigen woningbehoefte in de komende 10 jaar zou rekening gehouden kunnen worden met de volgende componenten:

- een natuurlijke aanwas van de bevolking met 0,5 à 1,0 % per jaar
- een verdere daling van de woningbezetting in Loon tot ca. 3,0 na 1980
- eventuele vervanging van (oude) panden die niet ter plaatse kunnen worden herbouwd.

De mogelijkheid tot de bouw van 10 à 15 woningen in de komende 10 jaar is op grond van het vorenstaande redelijk te noemen.

Door de bouw van deze woningen zou wellicht kunnen worden voldaan aan de behoefte aan woningen t.b.v. agrariërs die zich uit het bedrijf terugtrekken en toch in Loon willen blijven wonen, t.b.v. jonge mensen uit Loon die b.v. na hun huwelijk in het dorp willen blijven wonen en t.b.v. die personen die economisch aan Loon gebonden zijn door b.v. werk op een boerderij.

3. INSPRAAK

Op 7 mei 1974 vond in Loon een inspraakavond plaats om de mening van de bevolking te peilen over de toekomstige ontwikkeling van het dorp. Basis voor de inspraak was een inspraaknota waarvan de tekst voor een belangrijk deel dezelfde is als die van hoofdstuk 2 uit deze toelichting.

Toegevoegd waren de volgende, mede uit het onderzoek voortvloeiende, doelstellingen:

1. Gestreefd dient te worden naar het behoud van het Drentse karakter van het dorp.
2. Een agrarische ontwikkeling passend in het karakter van het dorp, dient positief te worden gewaardeerd.
3. De huidige woonfunctie kan gehandhaafd blijven, waarbij de bouw van nieuwe woningen slechts beperkt en incidenteel zal kunnen plaats hebben.
4. Een goede integratie van de agrarische en de woonfunctie dient te worden bevorderd.
5. Er dient naar gestreefd te worden dat het huidige waardevolle aandeel dat het dorp levert in de totaliteit van het stroomdallandschap behouden blijft.

In het algemeen werd ingestemd met deze doelstellingen. De belangrijkste wensen van de bevolking (voorzover relevant voor het bestemmingsplan) waren:

- goede mogelijkheden voor de uitoefening van het agrarische bedrijf inclusief de veredelingsbedrijven;
- beperkte bouwmogelijkheden voor nieuwe woningen;
- behoud van de lagere school.

De gemeenteraad besloot op 21 november 1974 een bestemmingsplan te laten opstellen met bovengenoemde doelstellingen als uitgangspunt en waarin de wensen van de bevolking zoveel mogelijk moeten worden verwerkt.



1. HET PLAN

Bij de opzet van het voorliggende plan is getracht de uitkomsten van het onderzoek en de wensen van de bevolking, die zijn geuit op de hoorzitting of anderszins, zoveel mogelijk in het plan te verwerken.

Tevens is in het plan rekening gehouden met de in uitvoering zijnde ruilverkaveling Rolde.

De grens van het plan valt samen met de grens die voorkomt op het bij de Kroon ter goedkeuring liggende bestemmingsplan voor het Buitengebied. Het plangebied omvat de bebouwing van het dorp, een gedeelte van de esgronden ten noorden en ten oosten daarvan en enkele landerijen ten westen van het dorp.

Het plan draagt in z'n opzet voorwat betreft de bestaande bebouwing een conserverend karakter.

Ten aanzien van nieuw te bouwen woningen in het dorp Loon is uit planologisch oogpunt gekozen voor het principe dat er dient te worden voorzien in woonruimte voor de behoefte die er onder de plaatselijke bevolking bestaat.

4.1. Juridische aspecten.

Zoals reeds is opgemerkt draagt het plan hoofdzakelijk een conserverend karakter, dit wordt tot uitdrukking gebracht in de gedetailleerde uitwerking van de verschillende bestemmingen.

Met betrekking tot de te realiseren woningen is gekozen voor een uitwerkingsprocedure volgens artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Burgemeester en wethouders moeten de plangedeelten waarop deze globale bestemming voorkomt verder uitwerken; deze uitwerking kan dan op basis van de werkelijke behoefte plaats hebben.

In de planvoorschriften zijn bepalingen opgenomen waaraan het college van b. en w. bij de uitwerking van het plan gebonden zijn. Tegen het bestemmingsplan kan door een ieder bezwaren worden ingediend bij de gemeenteraad en eventueel bij Gedeputeerde Staten; daarna bestaat de mogelijkheid van beroep bij de Kroon.

Daarentegen kunnen tegen de uitwerking van de globale bestemming alleen belanghebbenden bezwaren indienen bij burgemeester en wethouders (bezwaren bij G.S. of beroep op de Kroon is in dit geval niet mogelijk).

4.2. Stedebouwkundige aspecten.

Uit het plan blijkt dat er sprake is van een Drents esdorp met een sterk agrarisch karakter.

De bestemming "agrarische bebouwing met bijbehorende erven" legt een belangrijk stempel op dit plan.

Onder deze bestemming zijn alle bestaande agrarische bedrijven opgenomen, die thans een aktieve agrarische functie vervullen. Om deze functie te versterken zijn er uitbreidingsmogelijkheden opgenomen.

Wel dient te worden opgemerkt dat de open ruimten tussen de bebouwing, die karakteristiek zijn voor een esdorp, blijven gehandhaafd, zodat het doorzicht op het landschap er achter en op de daar aanwezige moestuinen en kalverweitjes mogelijk blijft.

Ook de rafelige rand van bebouwing is een van de karakteristieken die behouden dient te blijven, zodat het aanzicht van het dorp en de doorkijk van uit het dorp is verzekgesteld.

Bij de formulering van de voorschriften is getracht aansluiting te vinden bij circulaire van G.S. van Drenthe d.d. 27 augustus 1965 (de z.g. "boerderijencirculaire").

In de circulaire wordt ingegaan op de verandering van functie van het agrarische bedrijf tot woning.

Het weren van bijzondere agrarische bedrijfstvormen (bio-industrie) in Loon ontmoet bezwaren van bestuurlijke en praktische aard.

Een goede agrarische bedrijfsvoering, passend in het Drentse karakter van dit dorp, dient mogelijk te blijven. Planologische beperkingen in dit opzicht moeten dan ook met grote voorzichtigheid worden gehanteerd (vgl. doelstelling 6.3.a. gem.doelstellingennota).

Voor het wijzigen van een agrarisch bedrijf in een bijzonder agrarisch-(veredelings-) bedrijf is niet altijd wijziging in de bedrijfsgebouwen vereist, zodat de vraag op komt hoe, en op welke wijze zou kunnen worden opgetreden. (Hoe b.v. met mengvormen te handelen ?) De bouw van een tweede bedrijfswoning wordt gezien de grootte van de bedrijven en het open karakter van het dorp niet toegestaan.

De agrarische bedrijven, die hun functie reeds hebben verloren zijn in het plan opgenomen onder de bestemming "Woondoeleinden, handhaven voormalige agrarische bebouwing met bijbehorende erven".

Ook voor deze categorie geldt dat er aansluiting is gezocht bij de reeds genoemde "boerderijen-circulaire". Om te voorkomen dat de karakteristieke hoofdvorm zal verdwijnen is de grenslijn der bebouwing strak om de bestaande opstallen getrokken.

Door de handhaving van de hoofdvorm zal het karakter van het dorp zo weinig mogelijk worden aangetast.

De woonbestemmingen zijn als volgt onderverdeeld:

- a. eengezinshuizen, enkel ($E-E^1$)
- b. eengezinshuizen, enkel ($E-E$)
- c. woondoeleinden - artikel 11 W.R.O.

De onder a. genoemde woonbestemming betreft een serie aan elkaar gekoppelde eengezinshuizen aan de Eusteringenweg. Het aangeven van deze bestemming heeft alleen een voortzetting van het huidige gebruik ten doel.

De bebouwing onder b. betreft de overige eengezinshuizen in het dorp Loon. Omdat deze woningen alle verschillen, zijn deze samengebracht onder deze bestemming. Ze zijn niet ondergebracht bij de bovengenoemde categorie omdat die betrekking heeft op een serie aan elkaar gelijke woningen. Met uitzondering van de hoek Gasterenseweg - Eusteringenweg behelst deze bestemming de legalisatie van de bestaande toestand. Op deze hoek is de bebouwingslijn teruggelegd, daar dit uit verkeers-technisch oogpunt wenselijk wordt geacht.

Over de onder c. genoemde bestemming kan het volgende worden opgemerkt: Zoals vermeld in par.2.4 kan de plaatselijke woningbehoefte van Loon in de komende 10 jaar geraamd worden op 10 à 15 woningen.

Mede gelet op het gestelde in de paragrafen 2.1 en 2.2 (waardevolle karakter van Loon) is gezocht naar enkele plekken waar, zonder al te veel landschappelijke schade aan te richten, een 10-tal woningen kan worden gebouwd.

In het geldende plan kunnen 5 woningen worden gebouwd langs de Kampweg.

In het kader van de ruilverkaveling "Rolde" stond een plantstrook van 25 m aan de oostzijde van de Kampweg aangegeven.

De boermarke van Loon heeft hiertegen bezwaren ingebracht.

Om aan deze bezwaren tegemoet te komen, is de Dienst Landinrichting bereid gevonden de plant-strook doorzichtiger te maken en de breedte terug te brengen tot 10 m, echter onder voorwaarde dat de daar ter plaatse geldende bouwmogelijkheid van kleine agrarische bebouwing zou komen te vervallen.

Hieraan is in dit plan tegemoet gekomen.

De aantasting van het dorpsilhouet, de invloed van de woonbebouwing op het stroomdallandschap van de Drentsche Aa en de aantasting van het karakter van de Kampweg, is aanleiding geweest tot het laten vervallen van deze bouwmogelijkheid van woningen uit het vigerende plan.

Aan de Lonerbroekweg ten westen van de Asserweg bestaat nu de mogelijkheid 5 woningen te bouwen; deze woningbouw sluit aan bij de bestaande huizen aan dit straatje.

Ten oosten van de Asserweg aan de Lonerbroekweg kan een tweetal woningen gerealiseerd worden.

Wanneer deze woningen op een verantwoorde wijze worden ingepast, zal dit geenszins een aantasting van het dorpsbeeld daar ter plaatse betekenen.

Een andere mogelijkheid voor de bouw van twee woningen is aanwezig aan de Markeweg. Aan de Lonerweg is op een kavel tussen de bebouwing ook een mogelijkheid geschapen om een woning te bouwen.

Voor een artikel 11-procedure is gekozen om op deze wijze de doelstellingen "bouwen voor de plaatselijke behoefte" beter te kunnen realiseren (zie par.2.4).

Van geval tot geval kan worden bekeken of de aanvraag tot de bouw van een woning past in deze doelstelling.

Dit kan mede worden bereikt doordat b. en w. het plan moeten uitwerken met inachtneming van de bepalingen zoals deze zijn neergelegd in art.3 van de voorschriften.

De voorschriften volgens art.7 lid 2 maken het mogelijk dat een bestaande boerderij een woonfunctie gaat krijgen.

Het is daarbij mogelijk de boerderij zodanig te verbouwen dat er b.v. 2 of 3 woningen ontstaan (zoals thans in Uffelte gebeurt).

De uitwendige hoofdvorm van de boerderij moet hierbij gehandhaafd blijven.

De overige bouwbestemmingen (openbare en bijzondere, horeca- en bedrijfsbebouwing) die in het plan voorkomen, behelzen uitsluitend een legalisatie van het huidige gebruik. Uit de plankaart en de voorschriften blijkt dat uit een oogpunt van continuering geringe uitbreidingen mogelijk zijn.

Zoals in paragraaf 2.4 reeds ter sprake kwam zal het behoud van de lagere school voor Loon op den duur wel problemen kunnen geven. Deze problematiek van de kleine school kan zich met name toespitsen op twee punten. Enerzijds ten aanzien van het aantal leerlingen en anderzijds met betrekking tot de onderwijskundige ontwikkelingen. Dat neemt echter niet weg, dat, op zich beschouwd, begrip bestaat voor het feit, dat de Loner bevolking grote waarde aan het behoud van de school voor de dorpsgemeenschap toekent. Tegelijkertijd moet evenwel worden onderkend, dat Loon in dit opzicht een zeer beperkt voedingsgebied heeft. Dit laatste krijgt bovendien door de nog steeds voortschrijdende gezinsverdunding en de daarmee samenhangende vergrijzing van de bevolking nog een extra accent.

Wegen, voetpaden en rijwielpaden.

Uit het beloop van de wegen in Loon blijkt duidelijk dat we hier te maken hebben met een esdorp. De hoofdverbindingswegen zijn alle radiaal gericht op het centrum (de brink).

In de nota "Drentse dorpen", een uitgave van de provincie Drenthe, staat op blz. 69 dat het van belang is dat de radialen onderling goed te onderscheiden zijn.

In Loon is dit het geval; de invalsweg vanaf Assen (Asserweg) heeft een ruim profiel en bestaat in het dorp uit een klinkerbestrating, die goed in het landelijke karakter van het dorp past.

De voortzetting van de weg aan de overzijde van de brink (Gasterenseweg) heeft een zelfde profiel, maar de toegepaste verharding (klinkers) verandert in asfalt ter plaatse waar voorheen de weg vanaf Gasteren (Loneresweg) aansloot op het dorp. Daar waar het materiaalgebruik verandert, wekt het de indruk dat men zich buiten het eigenlijke dorp begeeft.

Op dit zelfde punt wordt de weg geflankeerd door twee vrijliggende rijwielpaden.

De andere verbindingswegen met Loon vanuit Balloo en Peelo zijn van minder belang, wat duidelijk naar voren komt in het profiel. Deze wegen zijn smaller en bestaan uit een klinkerbestrating met veldkeien langs de randen.

De overige wegen in Loon, die een verbinding vormen tussen de radialen en de weg door het woongebied in het noorden van het dorp, bestaan uit klinkers.

Het huidige materiaalgebruik dient niet gewijzigd te worden omdat veranderingen afbreuk doen aan het landelijke karakter van Loon.

Dit zelfde geldt voor de paden, die spontaan zijn ontstaan op de brink; deze verdienen onverhard te blijven.

Openbaar groen (bermen, plantsoenen en waterlopen).

Deze bestemming betreft voornamelijk bestaande wegbermen en houtopstanden. Op enkele plaatsen zullen nieuwe groenvoorzieningen worden aangelegd.

In dit plan is aansluiting gezocht bij het ruilverkavelingsplan "Rolde". Hierin komen vrij brede plantstroken voor. Ten noorden van de nieuwe bebouwing aan de Eusteringenweg en in het noord-oostelijke plan-gedeelte in het verlengde van de Lonerbroekweg, is deze strook opgenomen.

Aan de Kampweg is deze strook, in overleg met de Dienst Landinrichting, teruggebracht tot 10 meter.

Langs de overige wegen in het dorp zijn ook beplantingen en bomen aangegeven; dit is gebeurd om het karakteristieke van het esdorp (bebouwing, half verscholen in het groen aan de rand van de es) te accentueren. Ook in het reeds genoemde rapport van de provincie (Drentse dorpen) wordt daar in hoofdstuk 3.2.1.5. op ingegaan.

Tuinen of open erven.

Deze bestemming behelst uitsluitend een continuering van het huidige gebruik.



Agrarisch gebied en Landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

In het onderhavige bestemmingsplan zijn naast al de bovengenoemde bestemmingen ook agrarische gronden opgenomen. Bij het opstellen van het plan is rekening gehouden met de wijziging van het facet streekplan voor natuurschoon en recreatie met betrekking tot het Stroomdallandschap van de Drentsche Aa.

Tevens is getracht aansluiting te zoeken bij de bestemmingen die voorkomen in het in procedure zijnde bestemmingsplan voor het buitengebied.

In het landschappelijk waardevol agrarisch gebied mogen geen werken worden uitgevoerd die het karakter van het gebied kunnen wijzigen. Omdat deze gronden, die onder deze bestemming vallen, tot het gebied van het stroomdallandschap van de Drentsche Aa behoren, vereisen deze strengere voorschriften dan die van toepassing zijn op het overige agrarische gebied.

5. OVERLEG.

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 8 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het ontwerpplan met toelichting en voorschriften bij brief van 21 oktober 1975 toegezonden aan de bij dit overleg betrokken diensten en instellingen met het verzoek eventuele op- of aanmerkingen voor 28 november 1975 schriftelijk kenbaar te maken.

Van de volgende overleg-partners is bericht ontvangen, dat het ontwerp hen geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen:

1. de Eerstaanwezend-Ingenieur der Genie;
2. het dagelijks bestuur van het waterschap "Drentse Aa";
3. de N.V. Nederlandse Gasunie;
4. de Hoofdingenieur-Direkteur van de Provinciale Waterstaat van Drenthe;
5. de Directeur-Generaal voor de Energievoorziening;
6. de Directeur van het Telefoondistrikt Groningen;
7. de Hoofdingenieur-Direkteur van de Rijkswaterstaat, Directie Drenthe
8. de Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten in de provincie Drenthe;
9. de Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
10. de Inspektie van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu voor Groningen, Friesland en Drenthe;

Verder zijn schriftelijke reacties ontvangen van:

1. De N.V. Groninger Autobusdienst Onderneming G.A.D.O. te Groningen. Zij geeft enkele aanbevelingen als t.z.t. behoefte zou ontstaan aan een bushalte aan de Gasterenseweg ter hoogte van de nieuwbouw. Verder verzoekt deze N.V. tijdig met haar kontakt te willen opnemen in geval de lagere school niet kan worden behouden om vervoer naar een andere school in Assen te regelen.
2. De Provinciale Planologische Dienst van Drenthe maakt een aantal opmerkingen over de voorschriften. Deze opmerkingen zijn in de voorschriften verwerkt.
3. Het Dagelijks Bestuur van het Zuiveringsschap maakt opmerkingen inzake de lozing van afvalwater. Zodra mogelijk dient het afvalwater d.m.v. een centraal rioolstelsel te worden afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie te Assen. Ten aanzien van het afvalwater uit het agrarische gedeelte van het bestemmingsplan wordt opgemerkt, dat het lozen van (dunne) mest en/of gier, alsmede van perssap uit voersilo's op oppervlaktewater niet is toegestaan.
4. De wnd. Consulent Natuurbehoud merkt op, dat de in het kader van de ruilverkaveling Rolde aan te brengen beplantingen correct in het plan zijn opgenomen. Om het waardevolle karakter van de landerijen rondom Loon beter te waarborgen dienen de gronden met de bestemming "agrarisch gebied" de bestemming "landschappelijk waardevol agrarisch gebied" te krijgen.
5. De Hoofdingenieur-Direkteur van de Landinrichting brengt naar voren dat de grootte van de agrarische bouwpercelen aan de kleine kant is. Voorkomen moet worden dat de voorgenomen werkzaamheden in het kader van de ruilverkaveling "Rolde" in strijd zullen zijn met de bestemming "landschappelijk waardevol agrarisch gebied". De beplantingsstrook aan de westzijde van de Gasterenseweg is iets te ver in zuidelijke richting doorgetrokken.

6. Het Landbouwschap deelt mede dat het plan op een aantal punten bezwaren oproept, t.w.:
- a. In de toelichting is niet verwerkt de tijdens de hoorzitting gemaakte opmerking dat inkrimping van het landbouwareaal grote gevolgen zal hebben voor het positief gewaardeerde agrarische karakter van Loon. Naast voldoende uitbreidingsmogelijkheden voor agrarische bedrijfsgebouwen is het uiteraard ook van zeer groot belang dat de landbouwgronden die in gebruik zijn bij de Loner boeren ook als landbouwgrond gehandhaafd zullen blijven.
 - b. Voor een aantal bedrijven is uitbreiding van het in het plan opgenomen bebouwingsoppervlak noodzakelijk.
 - c. In de definitie "agrarisch bedrijf" is een aanvulling noodzakelijk in die zin dat hieronder ook de bedrijven vallen met een tak van intensieve veehouderij.
 - d. Voor gronden die bestemd zijn voor siertuinen, gazons e.d. is het wenselijk dat het agrarisch gebruik in de bestemming wordt opgenomen.
 - e. Voor de gronden met de bestemming "landschappelijk waardevol agrarisch gebied" dient het agrarisch gebruik op de eerste plaats te komen.
 - f. De in artikel 13, lid 2 opgenomen vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van het oprichten van voor de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijke gebouwen zoals melkstallen en schuilstallen geeft, gezien de maximale oppervlakte van 25 m², te weinig mogelijkheden.
 - g. Het verdient aanbeveling op gronden met de bestemming "agrarisch gebied" de vestiging van grotere gebouwen toe te staan.
 - h. Het wordt wenselijk geacht de beplantingsstrook aan de Kampweg in oostelijke richting te verplaatsen, zodat hier een gering aantal woningen zou kunnen worden gebouwd. De aanduiding beplanting en bomen aan de oostzijde van de weg voor de Veenkmapen is onjuist. In ruilverkavelingsverband zal een beplantingsstrook aan de westzijde van de weg worden aangelegd.
 - i. Het op de kaart aangegeven maximum bebouwingspercentage op het agrarisch bedrijf aan de Koeweg houdt in dat dit bedrijf niet meer zal kunnen uitbreiden gezien de al aanwezige bebouwing.
 - j. De weg voor de Veenkampen zal in ruilverkavelingsverband worden geasfalteerd. De aanduiding dient hieraan te worden aangepast.

Tijdens het mondeling overleg op 8 december 1975 zijn de schriftelijk ingebrachte opmerkingen mede besproken.

Aan dit overleg werd deelgenomen door:

1. het Staatsbosbeheer;
2. de Prov. Directie Volkshuisvesting en Bouwnijverheid;
3. het Landbouwschap;
4. de Provinciale Planologische Dienst.

Het Landbouwschap pleit er voor de voorschriften zodanig te wijzigen dat het mogelijk wordt in de bestaande agrarische bedrijven een tak van intensieve veehouderij uit te oefenen. Verder wordt hetgeen reeds schriftelijk naar voren is gebracht nog eens onder de aandacht gebracht c.q. nader toegelicht. Het blijkt dat de meningen over uitbreiding van de woonbebouwing nogal verschillen. Staatsbosbeheer heeft minder moeite met het bouwen van enkele woningen aan de Kampweg dan in het centrum van het dorp. Het Landbouwschap dringt er op aan de groenstrook aan de Kampweg in oostelijke richting te verplaatsen en voor deze strook de bouw

van woningen mogelijk ge maken. De P.P.D. geeft in overweging aan de Lonerbroekweg wat ruimte te kreëren voor woningbouw met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Met de door de Direktie Volkshuisvesting gemaakte opmerkingen over de voorschriften is rekening gehouden.

Bij de opzet van het bestemmingsplan is er van uitgegaan dat naast de waarde van het behoud van het Drentse karakter van het dorp Loon, de agrarische bedrijvigheid tot het wezenlijke dorpsgebeuren behoort. In wezen zou het zijn te betreuren, als de agrarische bedrijvigheid uit dit dorp zou verdwijnen. Planologische beperkingen in dit opzicht moeten dan ook met grote voorzichtigheid worden gehanteerd. Uitbreiding van de woonfunctie ten koste van het agrarische aanzien van het dorp zal slechts incidenteel en op zeer beperkte schaal toelaatbaar zijn. Hieraan zal geen afbreuk mogen worden gedaan indien het aantal bouwpercelen (woon-doeleinden artikel 11 W.R.O.) nog wordt uitgebreid tot 10.

De bestemming "bijzondere agrarische bedrijven toegestaan" is vervallen waardoor de uitoefening van intensieve veehouderij planologisch gezien niet wordt verhinderd.

Voorts is rekening gehouden met de wens van het Landbouwschap het in het plan opgenomen bebouwingsoppervlak van een aantal agrarische bedrijven te vergroten en is het maximum bebouwingspercentage t.a.v. deze bedrijven geschrapt.

Ook is tegemoet gekomen aan het verzoek om de vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van het oprichten van voor de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijke gebouwen zoals melkstallen en schuilstallen te verruimen in die zin dat de maximale oppervlakte wordt gesteld op 50 m². De beplantingsstrook aan de weg voor de Veenkmapen is aangepast aan de plannen van de ruilverkaveling.

De groenstrook aan de Kampweg is overeenkomstig het ruilverkavelingsplan aangegeven.

Landschappelijk gezien wordt bebouwing ten oosten van de Kampweg niet aanvaardbaar geacht. De beplantingsstrook aan de westzijde van de Gasterenseweg is iets doorgetrokken in zuidelijke richting. De bestemming "agrarische gebied" sluit aan bij de in het bestemmingsplan voor het Buitengebied neergelegde bestemming.

Het agrarische gebruik ondervindt van de bestemming "landschappelijk waardevol agrarisch gebied" geen hinder.

Aan de opmerkingen van de N.V. Groninger Autobusdienst G.A.D.O. en het dagelijks bestuur van het Zuiveringschap zal t.z.t. de nodige aandacht worden geschonken.

Tenslotte kan worden opgemerkt dat er nauwelijks sprake is van een inkrimping van de binnen het plangebied gelegen landbouwgronden.

6. UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN.

Het plan regelt in hoofdzaak de bestaande toestand in het dorp. Voor de plaatselijke woningbehoefte van Loon zijn echter enkele bouw mogelijkheden opgenomen. Het gaat hier om de bestemming "Woondoeleinden - artikel 11 W.R.O.". In deze bestemming is in totaal ruimte voor de bouw van 10 woningen, waarvan de realisering eerst kan plaats hebben nadat burgemeester en wethouders, onder goedkeuring van gedeputeerde staten, van hun uitwerkingsbevoegdheid ex. art. 11 W.R.O. gebruik hebben gemaakt. De plaatselijke behoefte aan woonruimte zal daarbij duidelijk richtsnoer moeten zijn.

Met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid van het plan kan men de vraag stellen of de gemeente hier al dan niet regulerend/aktiverend ten opzichte van de grond-uitgifte moet optreden. Het antwoord hierop wordt in belangrijke mate bepaald door de omstandigheden, waaronder de behoefte aan bouwterreinen in Loon ontstaat. In het geldende plan voor Loon is een bouw mogelijkheid voor 5 woningen niet gerealiseerd. Het laat zich niet aanzien, dat de nieuwe woonbestemming zich geheel op korte termijn voor verwezenlijking zal aandienen. De plaatselijke behoefte zal veeleer van tijd tot tijd incidenteel naar voren komen.

Indien de gemeente hier regulerend/aktiverend zou willen optreden zijn in beginsel de volgende mogelijkheden voor handen:

- a. het voeren van een actieve grondpolitiek;
- b. het invoeren van een bouwgrondbelasting voor de te kreëren bouwterreinen;
- c. het toepassen van de exploitatieverordening op dit gebied van de gemeente;
- d. het invoeren van een baatbelasting.

Ad a.

Door het voeren van een actieve grondpolitiek, d.w.z. de gemeente verwerft de grond en treft de nodige publieke voorzieningen, krijgt de gemeente een direkt instrument in handen om de realisering actief te bevorderen, terwijl op deze wijze ook een zo goed mogelijk kostenverhaal mogelijk wordt.

De gedachten, die aan de ruimtelijke ordening voor Loon ten grondslag liggen vragen, mede op grond van de kleinschaligheid van het plan, niet om die gemeentelijke invloed: de ruimtelijke ontwikkeling zal in dit opzicht een autonoom verloop mogen en kunnen hebben.

Ad b, c en d.

Het invoeren van een bouwgrondbelasting of een baatbelasting dan wel het toepassen van een exploitatieverordening zijn in oorsprong bedoeld om kostenverhaal mogelijk te maken. Aangezien voor dit gebied geen of nagenoeg geen kosten behoeven te worden gemaakt, kunnen deze mogelijkheden in dit bestek verder buiten beschouwing blijven. Gegeven het feit, dat ten aanzien van de uitgifte geen fasering kan worden aangegeven, kan worden gesteld, dat het geheel zich in dit opzicht kan voltrekken zonder regulatie van overheidswege.