



gemeente Loon op Zand

## **BESTEMMINGSPLAN “WONINGBOUWLOCATIE DE HIL”**

### **EINDVERSLAG INSPRAAKPROCEDURE**

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 16 augustus 2016.

## 1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Woningbouwlocatie De Hil" voorbereid. Met het plan worden maximaal 16 nieuwe woningen op de planlocatie gerealiseerd. Om te komen tot een definitieve invulling van het plangebied met woningbouw zijn 3 varianten uitgewerkt. Deze varianten verschillen van elkaar met betrekking tot de soort/aantal woningen en inrichting aan de Oosterwijklaan. Voor wat betreft de nieuw te bouwen woningen wordt uitgegaan van de volgende plandifferentiatie:

- A) 14 aaneengebouwde woningen en 2 twee-aaneen gebouwde woningen
- B) 9 aaneengebouwde woningen en 6 twee-aaneen gebouwde woningen
- C) 6 aaneengebouwde woningen en 8 twee-aaneen gebouwde woningen

## 2. GEVOLGDE INSPRAAKPROCEDURE

Het voorontwerpbestemmingsplan "Woningbouwlocatie De Hil" heeft op grond van de Inspraakverordening gemeente Loon op Zand van donderdag 2 juni 2016 tot en met woensdag 29 juni 2016 voor iedereen ter inzage gelegen. Ook was het voorontwerpbestemmingsplan te raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.loonopzand.nl](http://www.loonopzand.nl).

Inwoners van de gemeente Loon op Zand en belanghebbenden konden gedurende de termijn dat het voorontwerp ter inzage lag zowel schriftelijk als mondeling inspraakreacties geven op het voorontwerpbestemmingsplan.

## 3. INSPRAAKREACTIES

### 3.1 Ontvangen inspraakreacties

Van de volgende (rechts)persoon is een inspraakreactie ontvangen:

Naam en adres	Datum ontvangst
Achmea Rechtsbijstand namens de heer en mevrouw Kamp, Oosterwijklaan 5 te Kaatsheuvel	23 juni 2016

De inspraakreactie is binnen de gestelde termijn ontvangen en wordt daarom inhoudelijk behandeld.

### 3.2 Samenvatting en beantwoording inspraakreacties

In de onderstaande tabellen is de ontvangen inspraakreactie samengevat en geeft de gemeente een reactie op de zienswijzen. Vervolgens is per inspraakreactie de conclusie aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

#### 3.2.1 Inspraakreactie 1, Achmea Rechtsbijstand

	Samenvatting	Reactie	Aanpassing
a.	Insprekers zijn op zich niet tegen woningbouw op deze locatie. Zij begrijpen dat de gemeente een nieuwe invulling wil geven aan deze voormalige schoollocatie. Ook het feit dat er 3 twee-onder-éénkapwoningen zouden komen, heeft de instemming van insprekers. Deze bouwwijze (twee-onder-éénkap) is echter niet als zodanig in het bestemmingsplan vastgelegd. Er kan ook aaneen gebouwd worden. Er kunnen dan meer wo-	Een maximum aantal van 6 woningen op het betreffende bouwvlak wordt door toepassing van de coördinatie-regeling bewerkstelligd. De projectontwikkelaar gaat namelijk een omgevingsvergunning voor realisatie van drie tweekappers aan de Oosterwijklaan indienen en deze wordt tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan gecoördineerd ter inzage gelegd. Op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, verkrijgen insprekers dan ook duidelijkheid over de daadwerkelijke invulling van de woningen tegenover hun perceel.	Geen.

	ningen tegenover de woning van insprekers gebouwd worden, wat meer nadeel voor het woongenot met zich meebrengt.	Voordeel van het toepassen van de coördinatie-regeling is dat in de ontwerp-fase van de procedure ook direct duidelijk is hoe het bouwplan eruit ziet.	
b.	<p>Privacy: Voor insprekers is het van belang dat hun privacy gewaarborgd blijft. Insprekers hebben om hun vrijstaande woning een muur van 1,75 meter hoog staan, waardoor zij volop privacy hebben in hun woning en tuin. Door de nieuwbouw wordt deze aangetast nu de woningen tamelijk dicht op de straat gebouwd kunnen worden.</p> <p>Vanaf de eerste verdieping en de zolder van de nieuwe woningen, zal rechtstreeks zicht in de woning en tuin van cliënten ontstaan. Omdat de kopers een grote inbreng krijgen in hun nieuwe woning, vrezen cliënten voor dakkapellen aan de voorzijde en extra ramen in de zolderverdieping, waardoor er nog meer zicht komt op hun perceel.</p>	<p>De nieuwe bebouwing komt niet dicht op de straat te staan dan de oude schoolbebouwing. De nieuwe voorgevellijn ligt zelfs iets verder terug ten opzichte van de oude schoolbebouwing; zie bijgevoegde verbeeldingskaart. De afstand tussen de voorgevel van de nieuwbouw en de muur van 1,75 meter bedraagt ruim 20 meter. Zie bijgevoegde profiel doorsnede met de oude en de nieuwe situatie.</p> <p>Omdat toekomstige kopers ook na oplevering van de woningen zelf een dakraam en of dakkapel aan de voorzijde van de woning vergunningvrij op grond van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kunnen realiseren, wil de projectontwikkelaar hen deze keuzeoptie tijdens de nieuwbouw niet ontnemen. Wij kunnen niet verbieden dat de dakkapellen op deze locatie worden gerealiseerd als deze conform de regels van het Bor worden aangebracht.</p>	Geen.
c.	<p>Waardevermindering woning: Insprekers vrezen dat door de nieuwbouw, nieuwe gebruiksfunctie en het verlies aan woongenot, hun woning in waarde zal dalen. Insprekers verzoeken dan ook het plan zodanig aan te passen dat er minder nadeel voor hen ontstaat.</p>	<p>Ten eerste verwijzen wij naar de reactie onder sub b waarin wordt aangegeven dat de bebouwing verder van de woning van insprekers wordt gesitueerd dan de eerder aanwezige school. Mochten insprekers in de veronderstelling zijn dat een tegemoetkoming in planschade gerechtvaardigd is, dan kunnen zij een verzoek tot tegemoetkoming hiervan bij de gemeente indienen. Het voorgaande is echter geen reden om het bestemmingsplan aan te passen.</p>	Geen.
d.	<p>Verzoek: Insprekers zien graag dat het bouwvlak aan de Oosterwijklaan wat verder naar achteren wordt geplaatst, dat er een maximum aantal van 6 woningen op dit bouwvlak wordt gelegd (lieft twee-één-kapwoningen) en dat de mogelijkheid van dakkapellen en extra ramen aan de voorzijde wordt beperkt.</p>	<p>Het verzoek om het bouwvlak aan de Oosterwijklaan naar achteren te plaatsen is in principe al gehonoreerd; de voorgevellijn van de nieuwbouw ligt namelijk verder terug dan de bebouwingslijn van de gesloopte school. Het bouwvlak nog meer naar achteren schuiven vinden wij niet wenselijk. Hiervoor is de ruimte binnen het plangebied te beperkt. Daarnaast willen we aansluiting houden met de voormalige rooilijn van de school en de nieuwe woningen in lijn met de woningen Oosterwijklaan 10, 12 en 14 realiseren. Zie de beantwoording bij sub a voor wat betreft het verzoek van het maximum aantal van 6 woningen en sub b voor wat betreft een reactie op het verzoek in verband met de mogelijkheid van dakkapellen. De projectontwikkelaar heeft aange-</p>	Geen.

		<p>geven dat hij de beoogde topgevel bij de tweekapper tegenover het huis van inspreker verplaatst naar de tweekapper op de hoek met de Meierijlaan en bij de overige woningen geen optionele topgevels aanbiedt aan de toekomstige eigenaren. Hiermee wordt de inkijk verminderd en komen we tegemoet aan de wens van indiener. In de ontwerp omgevingsvergunning wordt dit aspect verwerkt.</p>	
--	--	---	--

**Conclusie**

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan (zie tabel).

De projectontwikkelaar heeft aangegeven dat hij de beoogde topgevel bij de tweekapper tegenover het huis van inspreker verplaatst naar de tweekapper op de hoek met de Meierijlaan en bij de overige woningen geen optionele topgevels aanbiedt aan de toekomstige eigenaren. Hiermee wordt de inkijk verminderd en komen we tegemoet aan de wens van indiener. In de ontwerp omgevingsvergunning wordt dit aspect verwerkt.

**Gevolgen voor het bestemmingsplan**

Geen.