

## Preadvies

Portefeuillehouder : G. Bruijniks  
Datum collegebesluit : 8 november 2016

Corr. nr.: 2016.30375

---

Onderwerp : Voorstel inzake bestemmingsplan "Woningbouwlocatie De Hil"  
Programma : 3. Woon- en leefomgeving  
Agenda nr. : 13, 2016/62

---

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

### 0. Samenvatting

Afgelopen periode hebben wij het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie De Hil" voorbereid. Met het plan worden 14 nieuwe woningen op de planlocatie mogelijk gemaakt.

De bouw van de woningen is in strijd met de geldende beheersverordening "Woongebieden Kaatsheuvel". Medewerking verlenen aan dit plan is wel mogelijk met een bestemmingsplanprocedure. De procedure voor het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie De Hil" is inmiddels zodanig gevorderd dat uw raad een besluit kan nemen over de vaststelling.

Het ontwerpbestemmingsplan "Woningbouwlocatie De Hil" lag van donderdag 8 september 2016 tot en met woensdag 19 oktober 2016 ter inzage. Hierop is één zienswijze kenbaar gemaakt. Deze is beoordeeld in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen'. De nota is opgenomen als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan.

Voorgesteld wordt de over het ontwerpbestemmingsplan "Woningbouwlocatie De Hil" naar voren gebrachte zienswijze te beantwoorden zoals weergegeven in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' en het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie De Hil" met alle bijbehorende stukken vast te stellen met daarin aangebracht de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen'.

Voor het project is ook een grondexploitatie opgesteld. Voorgesteld wordt om de 'grondexploitatie Woningbouwlocatie De Hil' vast te stellen.

### 1. Inleiding

Op dit moment geldt voor het plangebied de beheersverordening "Woongebieden Kaatsheuvel". De percelen hebben nu de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Verkeer'. Tevens zijn ter plaatse van het besluitvlak 'Maatschappelijk' de besluit-subvlakken 'onderwijs', 'bouwvlak' en 'maximum goot- / bouwhoogte' van toepassing. De herontwikkeling naar woningen is in strijd met de beheersverordening. Medewerking verlenen aan dit plan is wel mogelijk met een bestemmingsplanprocedure.

De procedure is inmiddels zo ver doorlopen dat uw raad een besluit kan nemen over de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan.

## **2. Wat willen we bereiken**

Door het vaststellen van het bestemmingsplan en de grondexploitatie en het verlenen van de omgevingsvergunning "Woningbouwlocatie De Hil" wordt een planologisch regime gecreëerd. Met het plan worden 14 nieuwe woningen op de planlocatie mogelijk gemaakt.

## **3. Wat gaan we daarvoor doen**

Het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie De Hil" vormt het toetsingskader voor bouwactiviteiten en gebruik van gronden in het plangebied. Het plan voldoet aan de wettelijke eisen voor bestemmingsplannen. Dit betekent onder andere dat het plan via internet raadpleegbaar is. Verder voldoet de omgevingsvergunning aan de wettelijke eisen uit de Wabo.

### **Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 8 september 2016 tot en met woensdag 19 oktober 2016 ter inzage gelegen. Tijdens deze terinzageligging was het voor iedereen mogelijk om zienswijzen bij uw raad naar voren te brengen. Tijdens de terinzageligging van het ontwerpbestemmingsplan "Woningbouwlocatie De Hil" is één zienswijze ingekomen. In de bijgevoegde concept 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' is de zienswijze samengevat en voorzien van een antwoord. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan**

De bouwvlakken op de verbeelding binnen de bestemming 'Wonen' en de maatvoering van de woningen in het bouwplan van de aangevraagde omgevingsvergunning komen niet exact overeen. Dit dient te worden aangepast door in het bestemmingsplan alle vier de bouwvlakken binnen de bestemming 'Wonen' te wijzigen. Door deze ondergeschikte wijzigingen door te voeren, past de footprint van de woningen exact binnen de aanwezige bouwvlakken.

In de aangevraagde omgevingsvergunning worden erkers als optie aangeboden. Mocht een dergelijke erker daadwerkelijk worden uitgevoerd, dan voldoet deze niet aan artikel 4.2.4 sub a van de regels omdat de afstand tot de bestemming 'Verkeer' minder dan 2 meter bedraagt. We passen de betreffende regel aan door 2 meter te vervangen door 1,5 meter. Artikel 4.2.4 sub a komt dan als volgt te luiden:

- a. *de afstand van de portiek of de erker tot de bestemming 'Verkeer' mag niet minder bedragen dan 1,5 meter.*

## **4. Wat gaat het kosten**

De gemeente ontwikkelt het plan zelf en draagt hiervoor de kosten. Hiervoor is een grondexploitatie opgesteld, welke ter vaststelling aan u wordt aangeboden. De gemeente levert bouwrijpe kavels aan de ontwikkelaar. Hiervoor is op 6 juli 2016 een overeenkomst afgesloten. Het kostenverhaal is dan ook anderszins verzekerd.

Daarnaast zorgt de gemeente voor de aanleg en inrichting van het openbare gebied.

Op 13 mei 2015 is in het raadsvoorstel ter vaststelling van de Nota van uitgangspunten herontwikkeling De Hil wel een verwacht eindresultaat gecommuniceerd van circa -€ 80.000,00 op contante waarde. De huidige grondexploitatie kent een resultaat van -€ 34.000,00 op contante waarde.

Hierdoor wordt de te treffen verliesvoorziening iets lager dan verwacht in 2015. Naast de verliesvoorziening dient rekening gehouden te worden met circa € 46.500,00 aan additionele risico's. Dit is van belang ter bepaling van het benodigde weerstandvermogen van de gemeente.

## 5. Communicatie

Bij het vooroverleg vroeg de gemeente relevante (overheids)instanties te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Ook was het voor iedereen mogelijk een inspraakreactie kenbaar te maken op het voorontwerpbestemmingsplan. De resultaten van het vooroverleg en de inspraak zijn verwoord in de betreffende verslagen, die als bijlage bij het bestemmingsplan zijn gevoegd.

Een publicatie van uw raadsbesluit tot het van toepassing verklaren van de coördinatieregeling, het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning is geplaatst in de Duinkoerier, het Elektronisch Gemeenteblad (EGB), de Staatscourant en op [www.loonopzand.nl](http://www.loonopzand.nl). Uw raadsbesluit, het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn vervolgens ter inzage gelegd. Ook is het bestemmingsplan beschikbaar op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Uw raadsbesluit, het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben van donderdag 8 september 2016 tot en met woensdag 19 oktober 2016 ter inzage gelegen. Hierop is één zienswijze kenbaar gemaakt. Deze is beoordeeld in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen'. De nota is opgenomen als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan.

Nadat uw raad het bestemmingsplan (gewijzigd) heeft vastgesteld, zenden we dit onverwijld naar de provincie. Daarna publiceren we het plan en leggen we het voor een periode van zes weken ter inzage.

## 6. Voorgesteld wordt

1. de over het ontwerpbestemmingsplan "Woningbouwlocatie De Hil" naar voren gebrachte zienswijze te beantwoorden, zoals weergegeven in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen';
2. het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie De Hil" met alle bijbehorende stukken vast te stellen met daarin aangebracht de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen';
3. ten behoeve van het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie De Hil" de 'grondexploitatie Woningbouwlocatie De Hil' vast te stellen;
4. ten behoeve van het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie De Hil" geen exploitatieplan vast te stellen;
5. de provincie te informeren over de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie De Hil" en hierbij tevens het verzoek te doen om binnen de termijn van 6 weken na de gewijzigde vaststelling over te mogen gaan tot bekendmaking van het plan;
6. het besluit op gebruikelijke wijze kenbaar te maken, waarbij belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld beroep in te stellen bij de Raad van State;
7. het college te machtigen een verweerschrift op te stellen en in te dienen in geval er beroep wordt ingesteld tegen dit bestemmingsplan, onder de voorwaarde dat dit verweerschrift zo spoedig mogelijk ter kennis van de raad wordt gebracht; en
8. het college te machtigen om de raad te vertegenwoordigen bij zittingen over het bestemmingsplan bij de ABRS.

## 7. Bijlagen

1. Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen;
2. ontwerpbestemmingsplan "Woningbouwlocatie De Hil" (ter inzage);
3. 'Grondexploitatie Woningbouwlocatie De Hil' (**VERTROUWELIJK ter inzage bij de griffie**).

## Besluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 8 november 2016, nummer 2016/62;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

o v e r w e g e n d e :

dat ten behoeve van dit bestemmingsplan een 'grondexploitatie Woningbouwlocatie De Hil' is opgesteld;

dat burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening overleg hebben gevoerd met de betrokken overheidsorganen en dat de resultaten hiervan zijn verwoord in de toelichting van het bestemmingplan;

dat het voorontwerpbestemmingsplan op grond van de Inspraakverordening gemeente Loon op Zand van 2 juni 2016 tot en met 29 juni 2016 voor iedereen ter inzage heeft gelegen;

dat tijdens deze periode schriftelijke inspraakreacties zijn ingediend, waarvan de beantwoording is opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan;

dat het ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 8 september 2016 tot en met 19 oktober 2016 voor iedereen ter inzage heeft gelegen;

dat tijdens deze periode de mogelijkheid bestond tot het indienen van schriftelijke of mondelinge zienswijzen;

dat er 1 zienswijze is ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan;

dat de ontvangen zienswijze is samengevat en beoordeeld in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen';

dat hierin tevens de ambtshalve aanpassingen ter verbetering van het bestemmingsplan zijn opgenomen;

dat het bestemmingsplan op een aantal punten is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen;

b e s l u i t :

1. de over het ontwerpbestemmingsplan "Woningbouwlocatie De Hil" naar voren gebrachte zienswijze te beantwoorden, zoals weergegeven in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen';
2. het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie De Hil" met alle bijbehorende stukken vast te stellen met daarin aangebracht de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage heeft gelegen, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen';
3. ten behoeve van het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie De Hil" de 'grondexploitatie Woningbouwlocatie De Hil' vast te stellen;
4. ten behoeve van het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie De Hil" geen exploitatieplan vast te stellen;
5. de provincie te informeren over de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Woningbouwlocatie De Hil" en hierbij tevens het verzoek te doen om binnen de termijn van 6 weken na de gewijzigde vaststelling over te mogen gaan tot bekendmaking van het plan;
6. het besluit op gebruikelijke wijze kenbaar te maken, waarbij belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld beroep in te stellen bij de Raad van State;
7. het college te machtigen een verweerschrift op te stellen en in te dienen in geval er beroep wordt ingesteld tegen dit bestemmingsplan, onder de voorwaarde dat dit verweerschrift zo spoedig mogelijk ter kennis van de raad wordt gebracht; en
8. het college te machtigen om de raad te vertegenwoordigen bij zittingen over het bestemmingsplan bij de ABRs.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 14 december 2016.

De raad voornoemd,

  
voorzitter,

griffier,





**gemeente Loon op Zand**

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

**Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen**

Vastgesteld door de gemeenteraad van Loon op Zand op 14 december 2016.

## 1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft het ontwerpbestemmingsplan "Woningbouwlocatie De Hil" voorbereid. Met het plan worden op basis van de ingekomen aanvraag omgevingsvergunning 14 nieuwe woningen op de planlocatie mogelijk gemaakt.

## 2. GEVOLGDE PROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan "Woningbouwlocatie De Hil" heeft vanaf donderdag 8 september 2016 tot en met woensdag 19 oktober 2016 voor een ieder ter inzage gelegen. Ook was het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en [www.loonopzand.nl](http://www.loonopzand.nl). Omdat de coördinatie-regeling wordt toegepast, heeft de omgevingsvergunning ter concrete uitvoering voor het oprichten van 14 woningen op de projectlocatie "Woningbouwlocatie De Hil" ook ter inzage gelegen.

Een ieder kon gedurende de termijn dat het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage lag zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen indienen op het ontwerpbestemmingsplan.

## 3. ZIENSWIJZEN

### 3.1 Ontvangen zienswijzen

Van de volgende (rechts)personen en/of instanties zijn (mondelinge) zienswijzen ontvangen:

Naam en adres	Datum ontvangst
	14 oktober 2016

De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. De ontvangen reactie wordt daarom inhoudelijk behandeld.

### 3.2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Hierna is de ingekomen zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Het feit dat de zienswijze samengevat wordt weergegeven, betekent niet dat onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden benoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijze wordt in zijn totaliteit beoordeeld.

#### 3.2.1 Zienswijze reclamant

	Samenvatting	Reactie
a)	<u>Privacy</u> Reclamanten zien graag dat hun privacy meer gewaarborgd wordt. Vanuit de woningen kan op hun perceel en in hun woning gekeken worden. Reclamanten zouden graag zien dat dit voorkomen wordt, zodat hun woongenot behouden blijft. Reclamanten hebben om hun vrijstaande woning een muur van 1,75 meter, waardoor zij volop privacy hebben in hun woning en tuin. Die zal door de nieuwbouw aangetast worden, nu de woningen tamelijk dicht op de straat gebouwd kunnen worden. Vanaf de eerste verdieping en de zolder van de nieuwe woningen, zal rechtstreeks zicht in de	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.

	woning en tuin van reclamanten ontstaan.	
b)	<p><u>Waardevermindering woning</u>  Reclamanten vrezen dat door de nieuwbouw, nieuwe gebruiksfunctie en het verlies aan woongenot, hun woning in waarde zal dalen. Reclamanten verzoeken de gemeente 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 a waarin wordt aangegeven dat de bebouwing verder van de woning van reclamanten wordt gesitueerd dan de eerder aanwezige school. Verder zijn in Afdeling 6.1 Wro regels opgenomen in verband met het aspect 'tegemoetkoming in schade'. Artikel 6.1 lid 2 sub a bepaalt dat een bepaling van een bestemmingsplan een oorzaak is waarvoor, zoals in lid 1 van artikel 6.1 wordt bepaald, burgemeester en wethouders op aanvraag een tegemoetkoming kunnen toekennen aan degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Mochten reclamanten in de veronderstelling zijn dat een tegemoetkoming in schade gerechtvaardigd is, dan kunnen zij een verzoek tot tegemoetkoming hiervan bij ons indienen. Het voorgaande is echter geen reden om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
c)	<p><u>Verzoek</u>  Zoals eerder aangegeven zouden reclamanten het liefste zien dat het bouwvlak aan de Oosterwijklaan wat verder naar achteren wordt geplaatst 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. Naar aanleiding van de door reclamanten ingediende inspraakreactie heeft de projectontwikkelaar de beoogde topgevel bij de tweekapper tegenover het huis van reclamanten verplaatst naar de tweekapper op de hoek met de Meierijlaan. Daarnaast wordt bij de overige woningen geen optionele topgevel aangeboden aan de toekomstige eigenaren. Hiermee wordt de inrijck verminderd ten opzichte van het oorspronkelijke plan en is door</p>



		<p>initiatiefnemer tegemoet gekomen aan de wens van reclamanten. In de ontwerp omgevingsvergunning is dit aspect inmiddels verwerkt.</p> <p>Verder het volgende. 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>
d)	<p><u>Alternatieve oplossingen</u></p> <p>Voor zover hieraan niet tegemoet gekomen wordt, verzoeken reclamanten u om hun privacy op een andere manier te (laten) beschermen. Bijvoorbeeld door (lei)bomen voor de nieuwe woningen aan te (laten) planten, die het zicht naar de overkant van de straat wegnemen. En/of door hogere, groenblijvende beplanting aan te (laten) planten in de groenstrook voor de woning van reclamanten. Ook een bouwkundige aanpassing aan de muur van reclamanten (verhoging van de muur met glas of een hekwerk) kan voor reclamanten een passende oplossing geven voor het waarborgen van hun privacy.</p>	<p>De definitieve inrichtingstekeningen zijn bekend en hierin zijn binnen het plangebied drie bomen opgenomen aan de Oosterwijklaan. Zie bijlage. Verder worden de parkeerplaatsen afgeschermd met een haag zodat er een duidelijke afscheiding tussen de functies optreedt.</p> <p>In onze optiek is voldoende rekening gehouden met de belangen van reclamanten. De door reclamanten benoemde maatregelen vallen buiten de scope van het onderhavige bestemmingsplan.</p>

### **Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Gevolgen voor het bestemmingsplan**

Geen.

#### **4. Ambtelijke wijzigingen**

De bouwvlakken op de verbeelding binnen de bestemming 'Wonen' en de maatvoering van de woningen in het bouwplan van de aangevraagde omgevingsvergunning komen niet exact overeen. Dit dient te worden aangepast door in het bestemmingsplan alle vier de bouwvlakken binnen de bestemming 'Wonen' te wijzigen. Door deze ondergeschikte wijzigingen door te voeren, past de footprint van de woningen exact binnen de aanwezige bouwvlakken.

In de aangevraagde omgevingsvergunning worden erkers als optie aangeboden. Mocht een dergelijke erker daadwerkelijk worden uitgevoerd dan voldoet deze niet aan artikel 4.2.4 sub a van de regels omdat de afstand tot de bestemming 'Verkeer' minder dan 2 meter bedraagt. We passen de betreffende regel aan door 2 meter te vervangen door 1,5 meter. Artikel 4.2.4 sub a komt dan als volgt te luiden:

- a. *de afstand van de portiek of de erker tot de bestemming 'Verkeer' mag niet minder bedragen dan 1,5 m*