



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN 'LOBELIA, DE MOER'

VERSLAG INSPRAAK EN WIJZIGINGEN

GEANONIMISEERDE VERSIE

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 12 december 2023.

NL.IMRO.0809.BPLobeliaDeMoer-ON01

1. INLEIDING

De gemeente Loon op Zand is voornemens een uitbreiding van het dorp De Moer te realiseren. Het betreft een uitbreiding van circa 64.000 m² aan de noordoostzijde met woningen, openbaar groen en weginfrastructuur. Ten behoeve van het initiatief is een stedenbouwkundig inrichtingsplan opgesteld dat voorziet in de realisatie van in totaal 63 nieuwe woningen, bestaande uit een combinatie van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen. Het initiatief voorziet in de inrichting van de openbare ruimte van het plangebied. Daarnaast worden een cultuurtechnisch bedrijf verplaatst, een weg- en waterbouwbedrijf opgeheven, twee bestaande woningen in het zuiden van het plangebied aan de Middelstraat herbestemd en wordt er een kwaliteitsimpuls gegeven aan de zandplas.

2. INSPRAAKPROCEDURE

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Lobelia, De Moer' lag op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Loon op Zand van donderdag 21 september 2023 tot en met woensdag 18 oktober 2023 ter inzage. Het voorontwerp was verder te raadplegen via RuimtelijkePlannen.

3. INSPRAAKREACTIES

3.1 Ontvangen inspraakreacties

Er zijn vijf inspraakreacties ontvangen.

De reacties zijn binnen de gestelde termijn ontvangen. Ze worden allemaal inhoudelijk behandeld.

3.2 Samenvatting en beantwoording inspraakreacties

In de onderstaande tabellen zijn de ontvangen inspraakreacties samengevat en voorzien van een reactie. Hierop volgen de conclusies en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.2.1 Inspreker 1

	Samenvatting	Reactie
a.	Inspreker geeft aan dat de nieuwe woningen worden gebouwd conform de duurzaamheidseisen in de huidige wetgeving, maar is van mening dat de ambities van de gemeente die blijken uit de omgevingsvisie, het klimaatbeleid en de Global Goals, verder gaan dan wordt vastgelegd in dit bestemmingsplan. Door een nieuwe woonwijk te gaan bouwen en daarbij nauwelijks te toetsen op de huidige vooruitstrevende bouw en installatiemogelijkheden waarmee nagenoeg klimaatneutraal en CO ₂ /stikstof vrij gebouwd kan worden, wordt dit als een gemiste kans gezien. De inspreker verzoekt om aanvullende eisen te stellen voor het aspect duurzaamheid.	Het bestemmingsplan geeft de ruimtelijke kaders weer waarbinnen de woningen gebouwd worden. Het opnemen van aanvullende duurzame maatregelen, bovenop de eisen zoals wettelijk is opgenomen in het bouwbesluit, valt daarom buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.2 Inspreker 2

	Samenvatting	Reactie
a.	Inspreker geeft aan dat hij/zij blij is met de toezegging van de gemeente waarin een nieuwe inrichting van de Dorsvlegel tussen de bocht bij Dorsvlegel huisnummer  en de Middelstraat wordt onderzocht. De inspreker wil graag betrokken worden bij de definitieve uitwerking van deze plannen.	Tussen de projectontwikkelaars en de grondeigenaar vindt nog overleg plaats over de mogelijkheid om de gronden ten oosten van de Dorsvlegel van perceel Q945 te betrekken bij de herinrichting van de weg. Hierover is nog geen uitsluitsel. Om de mogelijkheid straks wel te hebben om deze gronden in te zetten ten behoeve van een nieuwe inrichting van de Dorsvlegel is ter plaatse binnen de woonbestemming een aanduiding 'verkeer' opgenomen zodat deze optie aanwezig is. Conform verzoek zullen de omwonenden bij de definitieve uitwerking van de Dorsvlegel worden betrokken.
b.	Inspreker maakt zich zorgen over het deel van de Dorsvlegel tussen de bocht bij huisnummer  en de Middelstraat. In veel gevallen wordt hier veel harder gereden dan de toegestane 30 km/uur. Vooral voor fietsers is dit gevaarlijk. Het verzoek is om verkeersremmende maatregelen te realiseren op de Dorsvlegel die het onmogelijk maken om harder te rijden dan de toegestane maximale snelheid.	Zoals in de brief aan de omwonenden van de Dorsvlegel is vermeld werken de projectontwikkelaars een voorstel uit om de hoofdontsluitingsweg Dorsvlegel een nieuwe inrichting te geven. In dit voorstel is een voetpad aan de voorzijde van de bestaande woningen aan de Dorsvlegel opgenomen en parkeervakken langs de rijbaan aan de overkant met daarnaast een trottoir en een openbare groenstrook. Hiermee wordt de Dorsvlegel overzichtelijker en wordt ook de verkeersveiligheid vergroot. Zoals ook onder a. vermeldt worden omwonenden bij de verdere uitwerking straks betrokken.
c.	Inspreker maakt zich zorgen om de verkeersveiligheid van de aansluiting van de Dorsvlegel op de Middelstraat. Verkeer komend vanaf Loon op Zand herkent de Dorsvlegel niet als zijstraat waardoor er regelmatig gevaarlijke situaties voorkomen door het niet verlenen van voorrang. Inspreker verzoekt om deze aansluiting aan te passen zodat het duidelijk is dat hier voorrang verleend moet worden aan verkeer van rechts.	Bij de verdere uitwerking van de herinrichting van de Dorsvlegel zal het aspect verkeersveiligheid worden meegenomen. Daarbij zullen ook de zorgen over de verkeersveiligheid van de aansluiting van de Dorsvlegel op de Middelstraat worden betrokken in de afweging om deze aansluiting aan te passen.
d.	In het landschappelijk inrichtingsplan worden drie hoofdassen gedefinieerd. Nergens wordt echter aangegeven hoe de oostzijde van De Dorsvlegel richting de Middelstraat wordt ingericht. In de omgevingsdialoog met de	Het bestemmingsplan omschrijft de hoofdgroenstructuren in het stedenbouwkundig plan en gaat niet in op alle overige groenelementen. De uitwerking van de overige groenelementen van de

	bewoners van de Dorsvlegel is aangegeven dat hier een groenstrook wordt gerealiseerd. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan nergens terug te lezen. Inspreker verzoekt om in het bestemmingsplan duidelijk op te nemen dat er een groene afscheiding tussen trottoir en het plangebied aan de oostzijde van de Dorsvlegel tot aan de Middelstraat wordt gerealiseerd.	openbare ruimte zal in overleg met de bewoners van de Dorsvlegel worden opgesteld en wordt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning definitief gemaakt. Tot slot willen we nog vermelden dat zolang er geen uitsluit is over de inzet van de gronden op perceel Q945 voor herinrichting van de Dorsvlegel er nog geen zekerheid is te geven over de mogelijkheid om een groene afscheiding te realiseren. Zie ook de reactie onder 3.2.2 onder a.
e.	Inspreker handhaaft de wens om een tweede ontsluiting te realiseren, gebaseerd op de volgende argumenten; 1. Veiligheid voor inwoners van het dorp staat voorop. Fietzers zullen één of meerdere keren de (extra) verkeersstroom moeten kruisen. Dit wordt als onveilig beschouwd. 2. De bocht in de Dorsvlegel ter hoogte van huisnummer ■ wordt als onoverzichtelijk gezien. Ook is de bocht te krap voor sommige verkeersdeelnemers. De te realiseren ontsluiting, met nog eens 482 verkeersbewegingen per etmaal extra, voor meer problemen zorgen. 3. De problemen worden verergerd doordat een groot deel van de extra verkeersbewegingen in de spitsuren zal plaatsvinden. In bijlage 1 van de Toelichting wordt gesproken over een aandeel van 10% van het totale extra verkeersaanbod. Gezien de samenstelling van de nieuwe wijk wordt echter een groter gedeelte verwacht. Het rapport "Mobiliteit en bereikbaarheid in stedelijk en ruraal gebied" wordt gesproken over een gemiddelde spitsgrootte van ca 35% van het totaalaanbod. Juist in de spitsperiode zal de kans op het optreden van gevaarlijke en onveilige situaties het grootst zijn. Insprekers verzoeken daarom een vermindering van de verkeersdruk bij Dorsvlegel ■ door de realisatie van een tweede ontsluiting. De voorkeur gaat uit naar één van de volgende opties:	<u>Reactie op punt 1</u> De gemeente stelt de veiligheid van inwoners voorop. De aansluiting op de Dorsvlegel creëert geen onveilige situatie, het gaat tenslotte om overzichtelijke erftoegangswegen in een 30 km/u zone. <u>Reactie op punt 2</u> De bocht in de Dorsvlegel wordt heringericht vanwege de aansluiting met het planvoornemen. De Dorsvlegel tussen deze bocht en de Middelstraat krijgt een breder profiel met een volwaardige aansluiting. De precieze inrichting wordt nog onderzocht en zal afgestemd worden met de huidige bewoners. Zie ook de reactie onder 3.2.2 onder c. <u>Reactie op punt 3</u> De gemeente gaat op basis van ervaringscijfers uit van een gemiddelde spitsgrootte van circa 10% van het aantal motorvoertuigen per etmaal. Van de toename van 482 motorvoertuigen per etmaal stijgt het aantal motorvoertuigen in de spitsperiode dus met 48,2 motorvoertuigen uitgaande van een worstcasescenario dat al het verkeer via de Dorsvlegel rijdt en niet via De Hooivork. Er is in het kader van dit bestemmingsplan door een verkeerskundige een Memo verkeersaspecten (bijlage 1) opgesteld om de impact van en naar de omgeving in beeld te brengen. Hieruit blijkt dat het bestaande wegnnet ruimschoots voldoet om de bestaande en de extra verkeersgeneratie op te vangen. Er is daarom vanuit verkeerskundig oogpunt geen reden om te spreken van een onveilige situatie. Desalniettemin wordt het aspect

	- Creëren van een tweede ontsluiting via het perceel van Moonen naar de Zijstraat. - Creëren van een extra ontsluiting via het zandpad aan de zijde van het natuurgebied. - Creëren van een ontsluiting op het huidige perceel van Hazenberg parallel aan de Dorsvlegel.	verkeersveiligheid meegenomen in de herinrichting van de Dorsvlegel. Zie ook de reactie onder 3.2.2 onder c. <u>Reactie op verzoek</u> De gemeente heeft per brief op 5 oktober de optie voorgelegd aan de wijk om van de beoogde calamiteitenontsluiting een tweede ontsluiting te creëren. Dit onder de voorwaarde dat de gemeente een gezamenlijke beslissing ontvangt voor 3 november 2023 van alle bewoners. Zoals blijkt uit de binnengekomen inspraakreacties is hiervan geen sprake en houden we vast aan één hoofdontsluiting.
--	--	--

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Om verbreding van het profiel van de Dorsvlegel mogelijk te maken wordt op de verbeelding een functieaanduiding 'verkeer' opgenomen op de bestemming 'Wonen' op het zuidwestelijk deel van het perceel Q945. Ook wordt in de Regels aan de woonbestemming toegevoegd dat ter plekke van de aanduiding 'verkeer' de gronden mede zijn bestemd voor verkeer.

3.2.3 Inspreker 3

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a.	Inspreker geeft aan dat hij/zij blij is met de beoogde uitbreiding van de Moer. Hij/zij stelt dat dit goed is voor de leefbaarheid van het gehele dorp, behoud van de school, actieve verenigingsleven en om vergrijzing tegen te gaan.	De gemeente vindt het fijn om te lezen dat de beoogde uitbreiding van de Moer in goede aarde is gevallen bij de inspreker.
b.	Inspreker maakt zich zorgen om de verkeersveiligheid in de wijk wanneer de beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd. Het is daarom wenselijk om een tweede ontsluiting buiten De Hooivork te realiseren om de verkeersveiligheid in de wijk niet te verslechteren. Een ontsluiting via de wadi creëert een extra kruispunt en een derde verkeersstroom door de wijk. Inspreker geeft aan dat naar zijn/haar inzicht de veiligheid daarom verslechtert en tekent bezwaar aan tegen het ontsluiten via de wadi.	Zie de gemeentelijke beantwoording onder 3.2.2 onder e.
c.	Inspreker geeft te kennen dat het wenselijk en volgens afspraak is dat er grond aan de achterzijde van de woningen aan De Hooivork wordt aangeboden om een groene buffer te creëren. Er is toegezegd dat deze grond wordt aangeboden tegen	De gesprekken tussen de initiatiefnemer en de inspreker zijn van privaatrechtelijke aard en vallen buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Voor de volledigheid willen we nog vermelden dat het bestemmingsplan deze grondtransactie ook niet uitsluit.

	gereduceerde prijzen (tussen de € 80 en € 120 per vierkante meter).	
d.	Er wordt geopperd de mogelijkheid te geven om CPO woningen in het planvoornemen te faciliteren.	In het bestemmingsplan wordt voorzien in een breed woningbouwprogramma waar binnen de kern De Moer behoefte aan is. Voor het aanvullend faciliteren van een CPO project ontbreekt de beschikbare ruimte.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.4 Inspreker 4

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a.	Inspreker staat niet achter de plannen om een brandgang te realiseren achter hun woning (aan De Hooivork). Hij/vreest dat de brandgang overlast en een onveilige situatie met zich mee brengt.	De brandgangen/achterpaden tussen de rijwoningen in het beoogde plan en de woningen aan De Hooivork zijn nodig om de beoogde woningen aan de achterzijde te ontsluiten. Gezien de mogelijkheid om grond aan te kopen om een groene buffer te realiseren zijn we van mening dat de brandgang niet tot overlast zal zorgen. Daarnaast geeft het Politiekeurmerk Veilig Wonen aan in de 'Handleiding 2020 Nieuwbouw' onder 'K4 Achterpanden', in verband met het risico op criminaliteit, de voorkeur te geven aan een achterpad dat doodlopend is.
b.	De woningen die achter de woning van de inspreker worden gerealiseerd krijgen een nokhoogte van 11 meter. De inspreker geeft aan dat dit een groot gedeelte van hun privacy wegneemt en een 'ingesloten' gevoel geeft. De inspreker stelt voor om de rijwoningen te vervangen door twee-onder-een kapwoningen. Hierdoor is ook de brandgang overbodig. Twee woningen geven een stuk meer privacy dan zes woningen. Een andere optie is om de rijwoningen een kwartslag te draaien waardoor de inspreker alleen zicht op de zijgevels heeft. Zo ervaren zij meer privacy.	De huidige opzet van het stedenbouwkundig ontwerp blijft gehandhaafd. We zijn niet van mening dat het gaat om een onevenredige aantasting van de privacy voor de woningen aan De Hooivork.
c.	Inspreker geeft aan dat de rijwoningen niet passen in het dorpsbeeld van De Moer. De huizen in De Moer bestaan uit vrijstaande woningen, twee-onder-een kapwoningen én rijwoningen van maximaal 5 woningen, allemaal speels door elkaar geplaatst. Insprekers verzoeken om een plan uit te	De beoogde woningen sluiten aan bij de behoefte en vraag naar starters- en seniorenwoningen en sluit aan op het Koersbeeld d.d. februari 2021. Het stedenbouwkundig plan sluit aan op de kwaliteit en het karakter van De Moer. De rijwoningen in het planvoornemen staan met

	werken met een betere en speelsere indeling en niet een 'muur' van rijwoningen.	maximaal zes rijwoningen naast elkaar. Daarnaast worden de clusters rijwoningen onderbroken door significante groenstroken.
--	---	---

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.5/Inspreker 4

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a.	Inspreker geeft aan dat tijdens de voorbereiding op de aankoop van hun woning eind juni 2022 zij contact hebben gehad met de gemeente over het bestemmingsplan in voorbereiding. Toen werd gecommuniceerd dat er sprake was van een uitbreiding van 40 tot 50 woningen. Inspreker geeft aan te zijn verast door het aantal nieuw te bouwen woningen in het voorontwerp bestemmingsplan. De Moer kenmerkt zich door een groen, landelijk karakter met een gevarieerde bebouwing. Inspreker is van mening dat dit plan afbreuk doet aan deze karakteristieken door de positionering van de woningen en door de diverse typen rijwoningen naast elkaar te plaatsen. De variatie die Hooivork fase I en II wel laten zien.	Het eerder gecommuniceerde aantal van 50 woningen in het Koersbeeld d.d. februari 2021 is gebaseerd op eerdere studies. Op verzoek van de initiatiefnemer is het plan later bijgesteld naar 63 woningen. Er is namelijk een grote behoefte aan starters- en seniorenwoningen in De Moer en in de gemeente Loon op Zand. De toename van het aantal woningen heeft echter niet geleid tot een toename van het aantal vierkante meter uit te geven gronden. Het stedenbouwkundig plan volgt de opzet van het Koersbeeld en sluit aan op de kwaliteit en het karakter van De Moer. In het plan is aandacht besteed aan een groen en landelijk karakter. Dit komt tot uiting in de ruime opzet van de buurt en de openbare groene inrichting.
b.	In zowel de omgevingsvisie als de woonvisie van de gemeente Loon op Zand stelt de gemeente dat het inspelen op de woonbehoefte de grootste opgave is. De visie op hoofdlijnen vermeldt dat De Moer vooral opzoek is naar betaalbare woningen. Inspreker is benieuwd hoe zich dit vertaalt in dit plan waar 55,6% dure woningen en slechts 19% middeldure woningen gerealiseerd worden.	Het principebesluit voor dit plan is van vóór de regionale woondeal. Dit plan sluit aan op de motie van de gemeenteraad d.d. december 2021 over het toepassen van 25% sociale huur. De opgaven in dit plan zijn groot, waardoor het niet mogelijk is het aangepaste beleid toe te passen. Dit is vermeld in paragraaf 3.3.1 in de Toelichting.
c.	Inspreker maakt zich zorgen om de verkeersveiligheid van het planvoornemen. Het wordt als een opmerkelijke en onveilige keuze gezien dat er slechts één volwaardige toegangsweg wordt gerealiseerd. Daarnaast wordt de bocht ter hoogte van Dorsvlegel 16 op dit moment al gezien als een lastig en onveilig punt. Inspreker geeft aan dat ondanks de verkeersintensiteiten niet bekend zijn, de initiatiefnemer geen knelpunten verwacht op het gebied van	Zie de gemeentelijke beantwoording onder 3.2.2 onder e.

	verkeersafwikkeling, bereikbaarheid of verkeersveiligheid. Inspreker deelt deze mening niet. Met name de verkeersveiligheid wordt hier als aandachtspunt genoemd. De verkeersbewegingen kunnen wellicht passen binnen het kader van een normale verkeerssituatie, maar inspreker stelt dat dit niet het geval is. Ook het ontbreken van een trottoir bij dorsvlegel 14-16 en de aangrenzende bouwpercelen versterkt dit gevoel. Er wordt aangegeven dat het planvoornemen zorgt voor een verkeerstoename van 30% voor De Hooivork en 70% voor de Dorsvlegel. Dit doet geen recht aan het belang van de bewoners van deze straten. De inspreker verzoekt om opnieuw te onderzoeken of een tweede verkeersontsluiting t.b.v. de nieuwe wijk te realiseren valt. Als voor de hand liggende optie heeft de inspreker de voorkeur voor een tweede ontsluiting via het zandpad in het oosten van het planvoornemen. Inspreker geeft aan dat een tweede ontsluiting via de calamiteitenroute geen optie is.	
d.	In het bestemmingsplan wordt de maximale bouwhoogte van 11 meter en goothoogte van 6 meter gehanteerd. Initiatiefnemer gaf eerder aan diverse hoogtes te hanteren voor de diverse woningen. Inspreker pleit voor lagere bouwvormen tegenover de levensloopbestendige woningen aan de Dorsvlegel en achter percelen 23, 25 en 27. De overgang van Hooivork II en Hooivork III verloopt erg verdicht. Door laagbouw aan het begin van de wijk te plaatsen, wordt de verdichting enigszins verzacht.	Het stedenbouwkundig plan sluit aan bij de kwaliteit en het karakter van De Moer. De maximale bouw- en goothoogtes zijn op basis van het plan vastgelegd in het voorliggende bestemmingsplan. De in te dienen aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen geeft pas duidelijkheid over de exacte bouw- en goothoogtes. De indiener staat vrij om een lagere hoogte te realiseren. Het bestemmingsplan geeft alleen de juridisch maximale afmetingen. De maximale bouwhoogte van 11 meter en maximale goothoogte van 6 meter is een standaard maat voor een woning van twee verdiepingen met een kap indien men wil voldoen aan het bouwbesluit en de huidige wensen met betrekking tot de gewenste isolatiewaarden. Daarnaast sluiten de nieuw te bouwen woningen aan bij de woningen in De Moer. De bouw- en goothoogte van de woningen aan de Dorsvlegel en de woningen aan De

		Hooivork hebben een vergelijkbare of eenzelfde hoogte.
e.	Het bedrijf dat gevestigd is op de Middelstraat wordt aangeduid als een hoveniersbedrijf. In het ontwerpbestemmingsplan 'Veldstraat 11 en 13' wordt ditzelfde bedrijf een cultuurtechnisch loonwerkbedrijf genoemd. Met als extra vermelding dat het huidige bedrijf niet passend is voor bestaande bedrijfsactiviteiten. Zij achten een verplaatsing noodzakelijk voor dit bedrijf met daarbij het realiseren van twee bedrijfsgebouwen van 2500m2 en 5500m2 verharding. Dit grote aantal vierkante meters maakt dat de bedrijfsverplaatsing voelt als het faciliteren van een bedrijfsuitbreiding.	Deze reactie is gericht op een ander bestemmingsplanprocedure. De gemeente kan in dit traject inhoudelijk niet reageren op een reactie dat op een ander bestemmingsplan van toepassing is. Deze opmerking wordt inhoudelijk daarom niet in deze inspraakreactie behandeld. Voor de volledigheid zullen we wel een tekstuele aanpassing meenemen in de Toelichting en vermelden dat het bedrijf aan de Middelstraat 8 in De Moer een cultuurtechnisch loonwerkbedrijf is in plaats van een hoveniersbedrijf.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De typering van het bedrijf aan de Middelstraat 8 in De Moer als 'hoveniersbedrijf' wordt veranderd naar 'cultuurtechnisch loonwerkbedrijf'.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders op

Burgemeester en wethouders van Loon op Zand,
De secretaris,

de burgemeester,

N. van Mourik

J. van Aart