



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN “MIDDELSTRAAT 2A, DE MOER”

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 3 maart 2020.

1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Loon op Zand heeft in principe ingestemd met de bouw van een vrijstaande woning op het perceel tussen Middelstraat 2 en 4 in De Moer en het opstarten van een ruimtelijke procedure om dit plan planologisch mogelijk te maken. Het betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, sectie Q nummer 281.

Het oprichten van een woning is niet mogelijk op basis van de vigerende beheersverordening. Het bestemmingsplan 'Middelstraat 2A, De Moer' voorziet in de juiste bestemming en bouwmogelijkheden voor een vrijstaande woning op het genoemde perceel aan de Middelstraat.

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom van De Moer, in het oosten van het dorp. Het betreffende perceel bevindt zich tussen de woonpercelen Middelstraat 2 en 4. Aan weerszijden wordt het perceel begrensd door woonpercelen en aan de achterzijde omsloten door een private tuin van een woning verderop in de straat. Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Middelstraat. Aan de Middelstraat staan verschillende woonhuizen. Ten oosten van het perceel ligt het landgoed Huis ter Heide en ten zuiden van het plangebied, aan de overzijde van de Middelstraat liggen agrarische percelen.

2. OMGEVINGSDIALOOG

Bij voorliggend bestemmingsplan is gebruikgemaakt van de omgevingsdialoog in plaats van de traditionele inspraakprocedure. Deze manier van besturen sluit goed aan bij die de veranderende rol van de overheid die de in voorbereiding zijnde Omgevingswet voorstaat. Ook wordt met de omgevingsdialoog beter aan de voorkant nagedacht over wie betrokken worden. Dit in tegenstelling tot de reguliere inspraak, waarbij meestal wordt teruggevallen op de publicatie in het lokale nieuwsblad dat niet door iedereen gelezen wordt.

De omgevingsdialoog is er op gericht om in een vroegtijdig stadium kennis te nemen van eventuele bezwaren, wensen en belangen van omwonenden, zodat steekhoudende reacties bij de uitwerking kunnen worden betrokken. De omgeving is daarbij geen vastomlijnd begrip, maar is sterk afhankelijk van de gewenste ontwikkeling en de effecten die daarmee gepaard gaan op de omgeving. De initiatiefnemer neemt zelf het initiatief bij het voeren van de omgevingsdialoog. De bevoegdheid voor het vaststellen van (in dit geval) een bestemmingsplan blijft bij de gemeenteraad.

Op woensdagavond 4 september 2019 vond in 't Maoske in De Moer een informatiebijeenkomst plaats met omwonenden van het plangebied. Deze personen waren door de initiatiefnemer hiervoor uitgenodigd. Op deze bijeenkomst is het plan door de (adviseur van de) initiatiefnemer toegelicht en was er de gelegenheid tot het stellen van vragen. De aanwezigen zijn verder in de gelegenheid na de omgevingsdialoog desgewenst nog schriftelijk te reageren op het bestemmingsplan. De gemeente was als toehoorder aanwezig op deze avond. Het verslag van deze bijeenkomst is opgenomen in hoofdstuk 4 van dit document.

3. REACTIES OMGEVINGSDIALOOG

3.1 Ontvangen reacties

Van de volgende (rechts)personen zijn in het kader van de omgevingsdialoog reacties ontvangen:

Naam en adres	Datum ontvangst
Inspreker 1	23 september 2019
Inspreker 2	24 september 2019

3.2 Samenvatting en beantwoording reacties

In de onderstaande tabellen zijn de ontvangen reacties samengevat en geeft de gemeente een antwoord op deze reacties. Vervolgens worden per reactie de conclusies aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.2.1 Inspreker 1

	Samenvatting reactie	Antwoord gemeente
a.	Bij de aankoop van de woning op het naastgelegen perceel in 2004 heeft de eigenaar geïnformeerd bij de gemeente naar de mogelijkheden op het onbebouwde perceel Q281, nu en in de toekomst. Eigenaren geven aan dat de gemeente destijds heeft aangegeven dat het perceel uit landschappelijk waardevol agrarisch gebied bestaat en dat dit perceel onbebouwd zou blijven. Door de bouw van een woning op dit perceel wordt de woning van inspreker ingebouwd. Wie vergoedt het nadeel dat hierdoor ontstaat?	De gemeente heeft in 2004 informatie gegeven over het toen geldende bestemmingsplan waarin het perceel al de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' had. In de beheersverordening is de bestaande (planologische) situatie vastgelegd. In 2004 waren er geen plannen bij de gemeente bekend voor het perceel Q281. Het ligt niet voor de hand dat de gemeente een garantie heeft gegeven dat het perceel altijd onbebouwd zou blijven. Die garantie kan de gemeente ook niet geven. Er is algemeen erkende jurisprudentie dat je in Nederland geen waarborgen hebt dat er niet gebouwd wordt. Indien insprekers vrezen dat sprake is van waardedaling van hun woning door voorliggend plan, dan staat het insprekers vrij een verzoek om plan-schade in te dienen bij de gemeente.
b.	De woning is gekocht met het idee dat het naastgelegen perceel onbebouwd zou blijven. Bij de verbouwing is bewust gekozen voor een uitbouw met veel glas met uitzicht op het aangrenzende onbebouwde kavel. Ook bij de inrichting van de tuin is rekening gehouden met het vrije kavel.	De keuzes die eigenaren maken bij de verbouw van hun woning of de inrichting van de tuin kunnen geen beperking opleggen aan initiatieven op aangrenzende percelen. De gemeente beoordeelt de ruimtelijke aanvaardbaarheid op basis van de stedenbouwkundige structuur en de ligging van het perceel binnen het dorp en ten opzichte van het aangrenzende landschap.
c.	Insprekers kunnen niet instemmen met de voorgenomen bestemmingswijziging.	Bij de beoordeling van de aanvraag voor de bouw van een woning op perceel Q281 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit een aantal ruimtelijke voorwaarden gesteld aan de situering en maximale goot- en bouwhoogte van de nieuwe woning, waarmee sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare aanvulling op het nu nog onbebouwde perceel, passend binnen de structuur van De Moer.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot het innemen van een ander standpunt ten aanzien van het ingediende verzoek tot de bouw van een woning op het perceel Q281 tussen Middelstraat 2 en 4.

3.2.2 Inspreker 2

	Samenvatting reactie	Antwoord gemeente
a.	Insprekers krijgen graag inzicht in de (openbare) voorwaarden waaronder de gemeente bereid is mee te werken aan de wijziging van de bestemming 'Agrarisch met landschapswaarden'. Is het behoud, herstel en ontwikkeling van landschapswaarden hierin geborgd of wordt dit gecompenseerd?	Bij de beoordeling van de aanvraag zijn door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) de volgende randvoorwaarden meegegeven: 1. Zijdelingse afstand tot de perceelsgrens van de hoofdmassa minimaal 4 m aan weerszijden, ten behoeve van behoud van openheid en doorzicht tussen de woningen. 2. Kapvorm: zadeldak evenwijdig aan de straat. Geen wolfseinden. 3. Goothoogte maximaal 4 m; nokhoogte maximaal 9 m (dit sluit aan bij de maatvoering bij de omliggende woningen). 4. Bijgebouwen kunnen wel op de erfgrans maar los van het hoofdgebouw, achter de hoofdmassa, eveneens ten behoeve van de openheid. 5. Landelijke stijl, aansluitend bij het bestaande straatbeeld. In het kader van de gewenste bestemmingswijziging is de landschappelijke waarde van het perceel beoordeeld. Hieruit is gebleken dat het perceel geïsoleerd ligt van het omringende landschap en in de praktijk geen landschappelijke waarden heeft. Waarden als reliëf of bijzondere geomorfologie, fysische geografie of bodemtype zijn niet aanwezig. Er is dan ook geen reden om behoud, herstel en ontwikkeling van landschapswaarden te borgen of compenseren.
b.	Insprekers vragen of de esthetische kwaliteit van de nieuwe woning kan worden geborgd met een beeldkwaliteitplan, omdat zij door de hoge grondprijs vrezen voor de bouw van een eenvoudige woning. De huidige eigenaar gaat immers niet zelf bouwen.	Een hoge grondprijs heeft niet direct als gevolg dat er een eenvoudige woning wordt gebouwd. Het perceel zal voor een marktconforme prijs worden verkocht. De randvoorwaarden die de CRK heeft gesteld, zijn vertaald in het bestemmingsplan in een bouwvlak voor de hoofdmassa van de woning en een maximale goot- en bouwhoogte. De overige aspecten worden beoordeeld bij de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen. Deze aanvraag wordt getoetst door de commissie die ook de randvoorwaarden heeft meegegeven. De CRK is een onafhankelijke adviescommissie en onpartijdig ten opzichte van het gemeentebestuur. Net als bij de bouw van individuele woningen elders in de gemeente wordt geen beeldkwaliteitplan geëist. Wie de woning gaat bouwen, is niet van invloed op de geformuleerde randvoorwaarden en de toetsing door de CRK. De CRK beoordeelt de aanvraag uiteindelijk esthetisch gezien aan het Handboek Ruimtelijke Kwaliteit.

c.	Dat de bouw van een woning in 'het lint' langs de Middelstraat logisch en/of natuurlijk is, vinden insprekers een nogal eenzijdige benadering. Lintbebouwing kenmerkt zich ook door open plekken in het lint. In het dorp zijn meer vergelijkbare bouwplekken; het is toch niet de bedoeling dat de gemeente al deze plekken gaat opvullen? Is hier sprake van nieuwe beleid?	Een bebouwingslint wordt niet zozeer gekenmerkt door open plekken, maar door de relatie met het achtergelegen open landschap door 'gaten' in bebouwing. Van zicht op het landschap is ten noorden van de Middelstraat geen sprake. Aan de zuidzijde van de Middelstraat ligt het open landschap waarop de woningen ten noorden van de Middelstraat aan de voorzijde vrij uitzicht hebben. In de structuurvisie "Loon op Zand 2030, de recreatieve kamer in het hart van Brabant", die op 5 maart 2015 door de raad van de gemeente Loon op Zand is vastgesteld, zijn de percelen ten noorden van de Middelstraat opgenomen in het gebied dat is aangeduid als 'woongebied - lint'. De structuurvisie bevat de ruimtelijke ambities van de gemeente en vormt het kader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Bij het 'woongebied - lint' bestaat de hoofdstructuur van een lint uit een lijnvormige combinatie van een weg, water, bebouwingen, erven en beplantingen. Kenmerkend voor bebouwingslinten in Loon op Zand is de afwisseling tussen bebouwde en open delen in het lint. Nieuwe ontwikkelingen in de linten zijn in principe toegestaan, omdat ze kunnen bijdragen aan de stedelijke respectievelijk plattelandseconomie, maar dienen wel de bestaande kwaliteiten van de linten te versterken. Omdat met de bouw van een woning op het perceel Q281 het lint wordt versterkt en geen sprake is van aantasting van het open landschap, noch van aantasting van ter plekke aanwezige (landschaps)waarden, heeft de gemeente aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan dit initiatief en zal hiervoor een bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Er is geen sprake van nieuw beleid. Elke aanvraag wordt getoetst aan het geldende beleid van hogere overheden (Rijk en provincie) en de vastgestelde structuurvisie, die hierop aansluit. De gemeente beoordeelt de ruimtelijke aanvaardbaarheid op basis van de stedenbouwkundige structuur en de ligging binnen het dorp en ten opzichte van het aangrenzende landschap.
d.	Er wordt gesproken over een 'goede omgevingsdialoog'. Hiervan is geen sprake. Zou het in dit geval niet wenselijker zijn de directe burens vooraf te informeren? De manier waarop de omgevingsdialoog nu heeft plaatsgevonden, waarbij op de informatiebijeenkomst een concreet voorstel is gedaan, heeft meer iets weg van een overval strategie.	Zoals onder 2 is aangegeven, vervangt de omgevingsdialoog de traditionele inspraakprocedure, waarbij doorgaans alleen een publicatie in het lokale nieuwsblad werd geplaatst. Voor de informatiebijeenkomst zijn alleen de direct omwonenden (8 adressen) uitgenodigd. Ook bewoners die iets verder van het perceel wonen zijn op deze manier op dezelfde wijze geïnformeerd.

		Op basis van de door de gemeente gestelde randvoorwaarden is een aanzet gemaakt voor een bestemmingsplan en zijn enkele onderzoeken verricht om tijdens de informatiebijeenkomst concrete informatie te kunnen tonen en al meer te kunnen vertellen over de haalbaarheid op het vlak van diverse milieuaspecten waaronder bodemkwaliteit en geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer. Deze vragen zouden anders op de informatiebijeenkomst gesteld zijn zonder dat hierop antwoord kon worden gegeven. De informatiebijeenkomst heeft dan geen toegevoegde waarde en aanwezigen zouden zonder concrete informatie naar huis zijn teruggekeerd.
e.	Insprekers zijn van mening dat het de huidige grondeigenaar alleen uit zijn op financieel gewin, ten koste van het woongenot van de burens. Insprekers verzoeken de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'wonen' zonder bouwvlak zodat alleen het gebruik als tuin mogelijk is.	De eigenaar is in het bezit van een perceel dat getuigt op de beperkte oppervlakte niet kan worden gebruikt voor agrarisch gebruik. De omzetting naar een woonperceel past binnen het geldende beleid: een open plek in het bebouwingslint wordt opgevuld zonder dat sprake is van een aantasting van de relatie met of zicht op het landschap. Zoals hiervoor al is aangegeven, is de gemeente van mening dat de bouw van een woning op dit perceel passend is.
f.	Insprekers verzoeken de procedure niet voort te zetten, omdat het financiële gewin van de grondeigenaar niet is te verenigen met de rust en privacy die zij moeten inleveren.	De gemeente blijft van oordeel dat de bouw van een woning passend is op deze locatie en zal hiervoor een bestemmingsplan in procedure brengen.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot het innemen van een ander standpunt ten aanzien van het ingediende verzoek tot de bouw van een woning op het perceel Q281 tussen Middelstraat 2 en 4.

4. VERSLAG INFORMATIEBIJEENKOMST

Datum: 4 september 2019
Locatie: 't Maoske, Middelstraat 24, De Moer
Betreft: Omgevingsdialoog Middelstraat 2A, De Moer
Aanwezig: 6 omwonenden (uitgenodigd door de initiatiefnemers), initiatiefnemers, adviseur initiatiefnemer (PartnersRO), toehoorder gemeente Loon op Zand

Inleiding

In het kader van de omgevingsdialoog is op 4 september 2019 een informatiebijeenkomst gehouden over de wens van de eigenares van het perceel tussen Middelstraat 2 en 4 in De Moer om op het perceel een vrijstaande woning te bouwen.

Verslag informatiebijeenkomst

De adviseur van de initiatiefnemer geeft een toelichting op het plan om één woning te realiseren tussen Middelstraat 2 en 4 te De Moer. Het college van burgemeester en wethouders van Loon op Zand heeft in principe medewerking toegezegd aan het plan.

Er wordt aan de hand van kaarten (zie bijlagen) toegelicht waar het plangebied zich bevindt en dat het perceel momenteel een agrarische bestemming heeft. Om de bouw van een woning mogelijk te maken, is het nodig dat het bestemmingsplan wordt herzien. Het perceel behoort tot de bebouwde kom van De Moer en het bestaand stedelijk gebied zoals in provinciaal beleid is vastgelegd.

De adviseur van de initiatiefnemer geeft aan welke randvoorwaarden door de gemeente Loon op Zand zijn meegegeven aan de initiatiefnemer. Deze randvoorwaarden zijn opgesteld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en zijn vertaald in een bouwvlak op de kaart. Dit bouwvlak ligt aan beide zijden 4 meter van de zijdelingse perceelsgrens en is 12 meter diep. De voorste grens van het bouwvlak ligt in het verlengde van de voorgevel van de woning Middelstraat 2. Naast een bouwvlak is de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen voor het gedeelte van het perceel buiten het bouwvlak en op een afstand van 2 meter achter de voorste grens van het bouwvlak. Binnen dit vlak mogen bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. Daarbij wordt opgemerkt dat landelijk is bepaald dat op woonpercelen bij woningen onder voorwaarden vergunningvrij mag worden gebouwd; dit kan afwijken van de bouwregels in de beheersverordening dan wel het bestemmingsplan. Voor de woning zijn een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 9 meter opgenomen. Voor de overige bouwregels wordt aangesloten bij de beheersverordening De Moer. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Tot slot heeft de CRK aangegeven dat de woning in landelijke stijl moet worden gebouwd; dit zal worden getoetst bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen. Eén van de aanwezigen vraagt of dit kan worden geborgd in het bestemmingsplan of een beeldkwaliteitplan (BKP). Er wordt toegelicht dat de welstandstoetsing hiervoor is bedoeld en dat de gemeente Loon op Zand voor individuele woningen geen BKP voorschrijft. Voor de welstandstoetsing wordt een bouw-aanvraag altijd voorgelegd aan de CRK.

Er wordt toegelicht dat inmiddels de nodige onderzoeken, zoals bodem- en grondwaterkwaliteit, geluidbelasting, natuur, hinder van omliggende (agrarische) bedrijven, zijn verricht om aan te tonen dat het gebruik als woonperceel mogelijk is. Op deze onderdelen wordt voldaan aan de huidige wet- en regelgeving. Eén van de aanwezigen brengt als reactie hierop naar voren dat er bedrijfsactiviteiten plaatsvinden op de gronden ten oosten van Middelstraat 10 en vraagt of hier rekening mee is gehouden. Omdat hier geen bedrijfsbestemming geldt en deze activiteiten op grond van de beheersverordening De Moer niet zijn toegestaan, is dit niet meegenomen in de beoordeling van de nieuwe woningbouwmogelijkheid.

Er wordt geïnformeerd naar de kosten van de bestemmingsplanprocedure en wie deze kosten betaalt. Er wordt toegelicht dat alle kosten voor de procedure en de daarvoor benodigde stukken (bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken en ambtelijke kosten) alsmede eventuele planschadevergoeding voor rekening van de initiatiefnemer zijn.

Eén van de aanwezigen geeft aan dat de bouw van een woning op het perceel een goede aanvulling is op het bebouwingslint aan de Middelstraat. De directe burens zijn geen voorstander van het plan om één woning (of andere bebouwing) te realiseren tussen Middelstraat 2 en 4, omdat zij hun woning hebben gekocht met het idee dat het naastgelegen perceel een agrarische bestemming heeft en niet kan worden bebouwd. Door de bouw van een woning verdwijnt hun vrije uitzicht.

Tot slot wordt toegelicht dat de omgevingsdialoog dient ter vervanging van de inspraakprocedure. Hiermee wordt geanticipeerd om de nieuwe Omgevingswet. Dit houdt in dat het plan na de omgevingsdialoog, inclusief beoordeling van de ingediende reacties wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders met het verzoek ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor de verdere procedure.

De aanwezigen krijgen tot 25 september 2019 gelegenheid om schriftelijk te reageren op het plan. Deze reactie kan (al dan niet middels het reactieformulier dat ter beschikking wordt gesteld) aan de initiatiefnemer of adviseur worden verstuurd of per mail aan de gemeente Loon op Zand worden toegezonden.

Bijlagen verslag informatiebijeenkomst

- Overzicht genodigden informatiebijeenkomst.
- Uitsnede verbeelding beheersverordening De Moer.
- Verbeelding concept bestemmingsplan Middelstraat 2A.

Overzicht genodigden informatiebijeenkomst

Adressen binnen straal van 200 m vanaf het plangebied (rood omkaderd):



Naam	Adres
Aan de bewoners van	Middelstraat 1A
Aan de bewoners van	Middelstraat 1B
Aan de bewoners van	Middelstraat 2
Aan de bewoners van	Middelstraat 4
Aan de bewoners van	Middelstraat 4A
Aan de bewoners van	Middelstraat 6
Aan de bewoners van	Middelstraat 8
Aan de bewoners van	Middelstraat 10

[illegible]

Bestemmingsplan 'Middelstraat 2A, De Moer'
Gemeente Loon op Zand
NL.IMRO.0809.BPMiddelstraat2A-V001

Plangebied
Plangebiedsgrens

Bestemmingen
Wonen

Bouwvlak
bouwvlak

Bouwaanduidingen
[bg] bĳgebouwen
[vrij] vrijstaand

Maatvoeraanduidingen
maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Verklaringen
bestaande bebouwing en kadastrale ondergrond

Bestemmingsplan 'Middelstraat 2A, De Moer'
Gemeente Loon op Zand
NL.IMRO.0809.BPMiddelstraat2A-V001

Projectnr. : EP-03-2022_033	Status: Voorontwerp
Schaal: 1:500	Datum: 27-03-2019
Formaat: A4	Tekenaar: MB
Ontwerp: [naam]	Laster: HJ/ldg

partners
the peoplegroup
INGENIEURS & SPECTECTEN

Notaris: [naam]
Kantoor: [adres]
Telefoon: [nummer]
E-mail: [adres]

Projectleider: [naam]
Kantoor: [adres]
Telefoon: [nummer]
E-mail: [adres]

Ontwerper: [naam]
Kantoor: [adres]
Telefoon: [nummer]
E-mail: [adres]

Beoordelaar: [naam]
Kantoor: [adres]
Telefoon: [nummer]
E-mail: [adres]

1:500