



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN 'MIDDELSTRAAT 2A, DE MOER'

Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand op 24 september 2020.

1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Middelstraat 2A, De Moer' voorbereid. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van één vrijstaande woning juridisch-planologisch mogelijk gemaakt op de locatie aan de Middelstraat tussen huisnummers 2 en 4 te De Moer. Hiermee wordt een leeg kavel in het bestaande lint opgevuld.

2. ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan 'Middelstraat 2A, De Moer' lag ter voldoening aan het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van donderdag 9 april 2020 tot en met woensdag 20 mei 2020 voor iedereen ter inzage. Ook was het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.loonopzand.nl.

Iedereen kon gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze kenbaar maken bij de raad van de gemeente Loon op Zand.

2.1 ONTVANGEN ZIENSWIJZEN

Van de volgende (rechts)personen is een zienswijze ontvangen:

Naam en adres	Datum ontvangst
Reclamant 1	20 mei 2020
Reclamant 2	20 mei 2020

2.2 SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

In de onderstaande tabel zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en wordt een reactie op deze zienswijzen gegeven. Vervolgens is de conclusie aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

2.2.1 Reclamant 1

	Samenvatting zienswijze	Antwoord gemeente
a.	Vrije uitzicht gaat belemmerd worden De woning van reclamant grenst aan een kavel met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Dit betekent dat het vrije karakter van de woning van reclamant negatief verandert met dit plan. Het vrije uitzicht gaat belemmerd worden.	Het perceel naast de woning van reclamant is gelegen in een lint van bebouwing. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het invullen van dit 'gat in het lint' met een extra woning niet onlogisch. Hierbij is wel rekening gehouden met het bestaande lint. Dit betekent dat er slechts één vrijstaande woning wordt toegestaan. Ook is het bouwvlak in het midden van het perceel geprojecteerd zodat afstand wordt behouden tot de woningen op de naastgelegen percelen. De afstand tussen het bouwvlak van de woning van reclamant en het bouwvlak van de nieuw te realiseren woning bedraagt ongeveer 11 meter. De afstand van de uitbouw van woning van reclamant tot de zijdelingse perceelsgrens van het te bebouwen perceel bedraagt ruim 7 meter. Deze afstanden zijn ruim en wij zijn dan ook van mening dat dit geen onevenredige afbreuk doet aan het woongenot van reclamant.

		Wij realiseren ons dat er sprake is van een wijziging van de situatie die van enige invloed is op het vrije uitzicht van reclamant. Wij stellen ons echter op het standpunt dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van het uitzicht. Hierbij hebben wij in acht genomen dat de percelen zijn gelegen in de bebouwde kom van De Moer. In de provinciale Interim Omgevingsverordening is het perceel gelegen binnen de bebouwde kom gelet op de aanduidingen: 'Landelijke kern' (thema verstedelijking) en 'Stedelijk gebied'. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik gaat inbreiding voor uitbreiding. Ook in dat licht is het ruimtelijk aanvaardbaar een woning juridisch-planologisch mogelijk te maken op de locatie tussen de percelen Middelstraat 2 en 4 te De Moer. Ook is de maatvoering van de nieuwe woning afgestemd op de omliggende bebouwing, net als de situering van het bouwvlak dat aan de straatzijde is geprojecteerd in lijn met de naastgelegen woningen. We gaan hier uitgebreider op in onder punt b. Daarnaast is het niet zo dat er een blijvend recht bestaat op vrij uitzicht. Dit standpunt blijkt ook uit diverse uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wij verwijzen hiervoor naar de uitspraken: ECLI:NL:RVS:2017:2861 of ECLI:NL:RVS:2020:515.
b.	Voorstel: andere situering bouwvlak De voorzijde van het bouwvlak wordt met voorliggend plan gelijkgetrokken met het perceel Middelstraat 2. De woning van reclamant ligt verder naar achteren toe, waardoor reclamant aangeeft dubbel benadeeld te worden. Verzocht wordt de voorzijde van het bouwvlak gelijk te trekken met de woning van reclamant.	We hebben voor de situering van het bouwvlak en goot- en bouwhoogte rekening gehouden met de ligging van de nabijgelegen woningen. Zo heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) de volgende randvoorwaarden meegegeven voor het realiseren van een woning aan de Middelstraat 2A: 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 erfgrs maar los van het hoofdgebouw, achter de hoofdmassa, eveneens ten behoeve van de openheid. 5. Landelijke stijl, aansluitend bij het bestaande straatbeeld. Bovenstaande zijn randvoorwaarden waarop de CRK een concreet (vergunningsplichtig) bouwplan zal beoordelen. De voorzijde van het bouwvlak van de toekomstige woning ligt in lijn met de woningen aan de Middelstraat 4A en de woning aan de Middelstraat 2 (zie onderstaande

		afbeelding waarbij in rood een denkbeeldige rooilijn is getekend). De woning van reclamant staat inderdaad verder naar achteren op het perceel. De woning van reclamant ligt ongeveer 4 meter achter de voorste grens van het bouwvlak voor de nieuwe woning. Gelet op de relatief grote afstand tussen de woningen is de invloed hiervan beperkt. 
c.	Waardedaling woning Reclamant wil gecompenseerd worden voor het aanzienlijk minder waard worden van diens woning. Het woongenot zal aanzienlijk dalen.	Indien reclamant vreest dat sprake is van waardedaling van zijn/haar woning door voorliggend plan, dan staat het reclamant vrij – na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan – een verzoek om planschade in te dienen bij de gemeente. Als gemeente schakelen wij een onafhankelijk adviseur in om onderzoek te doen naar de eventuele planschade.
d.	Vergunning voor erker woning reclamant Verzocht wordt aan de voorzijde van de woning van reclamant een vergunning te verlenen om een erker te plaatsen aan de woonkamer. Dit om in de toekomst voor een eventuele koper het woonhuis aantrekkelijker te maken. Dit is het begin van een compensatie volgens reclamant.	De beheersverordening 'De Moer', waar de woning van reclamant in valt, bevat regels voor het realiseren van een erker. Buiten het bouwvlak en niet ter plaatse van de aanduidingen 'bijgebouwen' mag per woning maximaal één portiek of erker worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels: ▪ de afstand van de portiek of de erker tot de bestemming 'Verkeer' mag niet minder bedragen dan 2 m; ▪ de oppervlakte van de portiek of erker mag niet meer bedragen dan 6 m²; ▪ de breedte van de portiek of erker mag niet meer bedragen dan 60% van de breedte van de desbetreffende gevel van de woning met een maximum van 4 m; ▪ de bouwhoogte van de portiek of de erker mag niet meer bedragen dan 3,2 m. Het staat reclamant vrij een omgevingsvergunning aan te vragen voor een erker. Als voldaan wordt aan bovenstaande regels – en ook de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit het een aanvaardbaar plan vindt – is het aannemelijk dat de omgevingsvergunning wordt verleend.

Conclusie en gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.2 Reclamant 2

	Samenvatting zienswijze	Antwoord gemeente
a.	Reclamant heeft eerder een inspraakrecreatie gegeven, evenals de andere burens. Dat maakt een 100% score van aangrenzende bewoners die tegen het bestemmingsplan zijn.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.
b.	Behoud van landschapswaarden De gemeente stelt volgens reclamant dat het perceel uit het plangebied geïsoleerd ligt en geen landschappelijke waarden meer heeft. Het perceel was tot het laatste beheerplan echter niet geïsoleerd. Toen had het noordelijk gelegen perceel de bestemming 'Agrarisch met landschapswaarden'. Reclamant is van mening dat als je een woning koopt naast een perceel met de bestemming 'Agrarisch met landschapswaarden' je er dan vanuit mag gaan dat er niet jaren later een woonbestemming van wordt gemaakt. Gevraagd wordt naar een onderbouwing dat het wel meeviel met de landschapswaarden.	Voor het perceel geldt de beheersverordening 'De Moer', waarin de gebruiksmogelijkheden uit het daarvoor geldende bestemmingsplan voor het perceel tussen Middelstraat 2 en 4 zijn overgenomen. Aangezien het perceel ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan De Moer begin jaren '90 van de vorige eeuw niet in gebruik was als tuin was het opnemen van een woonbestemming zonder bouwvlak indertijd geen logische keuze. Het was wellicht beter geweest om voor het onderhavige perceel te beoordelen of er nog landschappelijke waarden aanwezig waren, omdat door de aanleg van de sportvelden begin jaren '90 van de vorige eeuw het perceel geen onderdeel meer was van een aaneengesloten agrarisch (landschappelijk waardevol) gebied. Op basis van die beoordeling had dan bepaald kunnen worden of een agrarische bestemming zonder landschapswaarden een betere bestemming voor het perceel was geweest. Dit neemt echter niet weg dat nu specifiek voor het perceel is beoordeeld of er sprake is van landschappelijke waarden waar rekening mee moet worden gehouden. Op basis van die beoordeling is geconcludeerd dat het perceel feitelijk geen landschappelijke waarden kent en dat daarmee het bestemmingsplan dat nu voorligt, voorziet in een goede ruimtelijke ordening.
c.	Esthetische kwaliteit Enige rechtszekerheid en/of bescherming door de gemeente voor omwonenden is op zijn plaats volgens reclamant. De gemeente kan haar burgers faciliteren door het van toepassing verklaren van een beeldkwaliteitsplan.	Gelet op de aard en omvang van voorliggend plan is in dit geval een beeldkwaliteitsplan niet noodzakelijk geacht. Door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zijn bovendien randvoorwaarden/kaders meegegeven waar het bestemmingsplan en toekomstig bouwplan aan moet voldoen om zo te passen in de omgeving. Het gaat om de volgende randvoorwaarden: 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 erfsgrens maar los van het hoofdgebouw, achter de hoofdmassa, eveneens ten behoeve van de openheid. 5. Landelijke stijl, aansluitend bij het bestaande straatbeeld.

		Deze randvoorwaarden zijn deels juridisch verankert in het bestemmingsplan. Het bouwvlak is op 4 meter van de naastgelegen percelen geprojecteerd. Er wordt een kap geëist met een dakhelling van maximaal 65 ° en de maximale goothoogte bedraagt 4 meter en de maximale bouwhoogte 9 meter zijn vastgelegd. De overige randvoorwaarden worden te zijner tijd bij het beoordelen van de aanvraag omgevingsvergunning beoordeeld.
d.	Een lint bestaat ook uit open plekken Gesteld wordt dat een lint ook gekenmerkt wordt door open plekken, ondanks dat de gemeente aanleiding ziet om open plekken vol te bouwen. Hierbij wordt ook verwezen naar het gestelde onder b ten aanzien van het noordelijk gelegen perceel.	De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van De Moer. Het is daarmee zeker voorstelbaar dat inbreiding plaatsvindt en daarmee verdichting van in dit geval een lint. Hierbij wordt wel altijd beoordeeld of de verdichting stedenbouwkundig aanvaardbaar is. In dit geval is hiervan sprake. De open plek die nu aanwezig is kenmerkt zich niet door een doorkijk. Dit betekent dat de openheid in het lint op deze plek van beperkt belang is. Wel vinden wij het van belang dat er een stukje openheid in het lint blijft door de woningen aan het lint op een minimale afstand van 4 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen te situeren. Hiermee blijft ondanks de bouw van de woning toch openheid en doorzicht tussen de woningen aanwezig. Hiermee wordt de stedenbouwkundige kwaliteit van het lint dan ook geborgd. Verder verwijzen wij naar de beantwoording onder 2.2.1 onder a.
e.	Omgevingsdialoog Volgens reclamant is geen sprake geweest van een goede dialoog: <i>Een dialoog is een gesprek tussen verschillende mensen, waarin een vrije gedachtewisseling plaatsvindt, wat tot nieuwe inzichten leidt bij de betrokkenen. Kenmerkend is dat er betekenissen ontstaan die zonder dialoog niet tot stand hadden kunnen komen. Echt luisteren ligt aan de basis hiervan.</i> Er is geen sprake van initiatief vanuit de gemeente, adviseur of eigenaar om met reclamant in gesprek te gaan. Reclamant vindt dat de gemeente bij initiatieven rekening moet houden met de belangen van haar burgers (de omwonenden). De gemeente is niet ingegaan op het voorstel van reclamant.	Bij voorliggend bestemmingsplan is gebruikgemaakt van de Omgevingsdialoog in plaats van de traditionele inspraakprocedure. De omgevingsdialoog is erop 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. Op woensdagavond 4 september 2019 vond in 't Maoske in De Moer een informatiebijeenkomst plaats met omwonenden van het plangebied. Op de 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 gesteld na de omgevingsdialoog desgewenst nog schriftelijk te reageren op het bestemmingsplan. De gemeente was als toehoorder aanwezig op deze avond. Reclamant heeft na de informatieavond middels een inspraakreactie schriftelijk gereageerd op het bestemmingsplan. De gemeente heeft in het 'Verslag omgevingsdialoog' geantwoord op deze schriftelijke reactie. Wij begrijpen dat ons antwoord in het 'Verslag omgevingsdialoog' onbevredigend is voor reclamant, maar dat wil niet zeggen dat er geen (goede) dialoog is gevoerd. De aangevoerde punten in de inspraakreactie zijn zorgvuldig afgewogen en beantwoord. Hierbij was er geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen naar aanleiding van de inspraakreactie.

f.	Peil woning reclamant Bij de bouw van de woning van reclamant heeft de gemeente het peil aangegeven. Dit peil is 40 cm boven de kruin van de weg gepositioneerd. Dit heeft reclamant kosten opgeleverd. Op het betreffende buurkavel is een hulpconstructie gemaakt om een erfafscheiding te kunnen maken. Reclamant wilde een gezamenlijke erfafscheiding realiseren, maar er was geen medewerking van de bureu. Hierdoor is op perceel van reclamant een betonnen keerwand geplaatst om het hogere peil op te vangen. Reclamant wil weer over die ruimte beschikken. De gemeente kan dat regelen door het peil van de nieuwe woning gelijk te laten vallen met peil van de woning van reclamant.	In het bestemmingsplan is weliswaar een begrip opgenomen ten aanzien van het peil, maar de uiteindelijke keuze voor een peilhoogte leggen we niet vast in het bestemmingsplan. Het peil van de nieuwe woning wordt op een later moment bepaald. Dit zal zijn bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning.
g.	Voorstel: woonbestemming zonder bouwvlak Reclamanten stellen voor het betreffende perceel in voorliggend bestemmingsplan te wijzigen in de bestemming 'Wonen', maar dan zonder bouwvlak (tuin).	Wij dienen als gemeente te beslissen op een plan zoals dat is ingediend door een initiatiefnemer. In dit geval is het ruimtelijk aanvaardbaar geacht medewerking te verlenen aan het plan om één woning te realiseren op het lege kavel tussen Middelstraat 2 en 4 te De Moer. De argumenten hiervoor zijn in het bestemmingsplan 'Middelstraat 2A, De Moer' en in dit document verwoord. Er is geen aanleiding op het lege kavel een woonbestemming toe te voegen zonder bouwvlak. In dat geval kan het perceel uitsluitend als tuin worden gebruikt.
h.	Reclamanten verzoeken de procedure niet voort te zetten, wijzigingen aan te brengen en/of medewerking te verlenen aan het voorstel van reclamanten.	Nu wij ons op het standpunt stellen dat het realiseren van een woning tussen de Middelstraat 2 en 4 onder voorwaarden getuigd van goede ruimtelijke ordening en wij bij de afweging van de belangen van omwonenden tot de conclusie zijn gekomen dat de bouw van de woning geen onaanvaardbare negatieve gevolgen voor hun woon- en leefgenot tot gevolg hebben, zien wij geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Conclusie en gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Geen.