



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN “PRINS HENDRIKSTRAAT 6”

NOTA ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Vastgesteld door de gemeenteraad van Loon op Zand op 13 oktober 2022.

1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders van Loon op Zand heeft op 24 maart 2022 tot en met 4 mei 2022 het ontwerpbestemmingsplan 'Prins Hendrikstraat 6' vrij gegeven voor de zienswijzeperiode.

Met het plan wordt de herontwikkeling van de locaties Prins Hendrikstraat 6 mogelijk gemaakt. Met de herontwikkeling wordt de bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel Prins Hendrikstraat 6 gesloopt. Ter plaatse worden zes starterswoningen gerealiseerd. Het uiteindelijke bouw- en bestemmingsplan zijn mede op basis van inspraak tot stand gekomen. Voor een uitgebreide samenvatting van de participatie wordt verwezen naar de volgende bijlagen bij het bestemmingsplan:

- Bijlage 1: Verslag insprekavond augustus 2020;
- Bijlage 2: Verslag insprekavond maart 2019;
- Bijlage 11: Nota inspraakreacties.

In hoofdstuk 2 wordt de gevolgde procedure toegelicht. In hoofdstuk 3 worden de ingediende zienswijzen nader toegelicht en voorzien van een reactie. In hoofdstuk 4 is een totaaloverzicht opgenomen van eventuele aanpassingen aan het bestemmingsplan, zowel op basis van ingediende zienswijzen als ambtshalve.

2. GEVOLGDE ZIENSWIJZEPROCEDURE

Zoals in de inleiding aangegeven heeft het ontwerpbestemmingsplan "Prins Hendrikstraat 6" voor een periode van zes weken ter inzage gelegen voor de zienswijzenprocedure. Eénieder kon gedurende de termijn dat het ontwerp ter inzage lag zowel schriftelijk als mondeling zienswijze geven op het ontwerpbestemmingsplan. Naast het ter inzage liggen van het ontwerpbestemmingsplan, vond er op 29 maart 2022 een (door de gemeente georganiseerde) informatieavond over het ontwerpbestemmingsplan plaats. Tijdens deze avond is een toelichting op het plan gegeven, is uitleg gegeven over de procedure en is gelegenheid geweest tot het stellen van vragen.

3. ZIENSWIJZEN

3.1 Ontvangen zienswijzen

Van de volgende (rechts)personen zijn zienswijzen ontvangen. De NAW-gegevens van natuurlijke personen zijn vanwege de landelijke AVG-wetgeving weggelaten.

Naam en adres	Datum ontvangst
DAS rechtsbijstand (namens indiener 1)	9 mei 2022 (verzonden op 4 mei 2022)
Achmea rechtsbijstand (namens indieners 2)	17 mei 2022 (pro forma ontvangen op 29 april 2022, aanvulling moest voor 18 mei 2022)

Alle ingediende zienswijzen zijn tijdig verzonden dan wel aangevuld conform de daarvoor gestelde termijn. Alle ingediende zienswijzen worden derhalve als volledig en ontvankelijk beschouwd.

3.2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

In de onderstaande tabellen zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en geeft de gemeente een reactie op deze zienswijzen. Vervolgens wordt per zienswijze de conclusie weergegeven en de eventuele gevolgen voor het vast te stellen bestemmingsplan.

3.2.1 DAS rechtsbijstand

	Samenvatting zienswijzen	Beantwoording gemeente
a.	<i>Algemeen</i> Indiener stelt dat het bestemmingsplan en het bouwplan n.a.v. de ingediende inspraakreactie is aangepast, maar nog niet naar tevredenheid. Indiener stelt dat de ontwikkeling nog steeds leidt tot aantasting van het woongenot.	Wij zijn van mening dat het bestemmingsplan en het bouwplan n.a.v. de inspraakprocedure voldoende zijn aangepast, enerzijds rekening houdend met de belangen van de directe omgeving en anderzijds de bredere maatschappelijke (woningbouw)belangen. De afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrens van indiener is vergroot, er is een parkeerplaats toegevoegd en er zijn twee woningen uit het plan geschrapt. De ontwikkeling is naar aard en omvang passend binnen een bestaande woonwijk, daarbij moet ook het wegbestemmen van een bestaande bedrijfsbestemming betrokken worden. Met het wegbestemmen van de bedrijfsbestemming neemt (naar oordeel van de gemeenteraad) het risico op overlast in de woonwijk af en daarmee het woongenot toe.
b.	<i>Zorgvuldigheidsbeginsel</i> Indiener stelt dat de uitgevoerde zonnestudie onvolledig is en niet uitgaat van de juiste uitgangspunten. Zo is er geen rekening gehouden met de terp waarop het bedrijfspand ligt en de uitbouw-mogelijkheden conform de afwijkingsbevoegdheid (artikel 4.3.2). Indiener vraagt zich af of er wel een deugdelijk onderzoek kan worden gedaan zonder bouwtekeningen. De bezonningsstudie is uitgevoerd namens de initiatiefnemer en niet namens de gemeenteraad. Hierdoor wordt niet voldaan aan de vergewisplicht (artikel 3.9 Awb). Indiener stelt dat de conclusie die aan de bezonningsstudie verbonden worden te kort door de bocht zijn en onvoldoende op het individuele perceel ingaan. Hierdoor is sprake van een strijdigheid van artikel 3.4 van de Awb.	TNO-normen zijn geen wettelijk toetsingskader maar richtlijnen, als gemeente mogen wij zelf keuzes maken in de toepassing hiervan zolang onderbouwd wordt waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarom heeft de gemeente de initiatiefnemer gevraagd een bezonningsstudie uit te voeren. Voor de bezonningsstudie is gekeken naar de bestaande situatie en de toekomstige situatie. Voor de bestaande situatie is uitgegaan van het feitelijk aanwezige bedrijfspand met een bouwhoogte van 3,6 meter. Planologisch is een bouwhoogte van 6 meter toegestaan, daarmee kan geconcludeerd worden dat de feitelijk schaduwhinder voordeliger is dan hetgeen planologisch mogelijk was. Voor de toekomstige situatie is uitgegaan van het beoogde bouwplan inclusief de uitbouw-mogelijkheden conform de afwijkingsbevoegdheid. In de bezonningsstudie is duidelijk zichtbaar dat de opbouwen wel degelijk meegenomen zijn in tegenstelling tot hetgeen indiener stelt. De uiteindelijke resultaten van de bezonningsstudie zijn getoetst aan de lichte TNO-norm, hetgeen ook gezien kan worden als een goede ruimtelijke ordening. Geconcludeerd wordt dat kan worden voldaan aan de lichte TNO-norm. Als gemeente zijn wij overtuigd dat het besluit voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en qua bezonning en schaduwhinder passend is binnen een bestaand stedelijk woongebied. Dat een bestemmingsplan (en/of bouwplan) ook vastgesteld kan worden indien voldaan wordt aan de lichte TNO-norm heeft de Raad van State meermaals bevestigd (ECLI:NL:RVS:2022:674, ECLI:NL:RVS:2022:131, ECLI:NL:RVS:2021:2453). Dit concluderende zijn wij van mening dat het besluit dan ook niet strijdig is met artikelen 3.4 en 3.9 van de Awb.

c.	<i>Evidente privaatrechtelijke belemmering</i> Naar aanleiding van de inspraakreactie is het bouwvlak aangepast, toch kunnen bijgebouwen nog te kort op de perceelgrens gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw'. Tevens zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogelijk. Indiener stelt vanaf 1946 een hobbyschuur te hebben welke deels als erfafscheiding dient. De schuur heeft een raam met uitzicht op de Prins Hendrikstraat 6, wat inmiddels een erfdienstbaarheid betreft. Op basis van artikel 5:50 BW lid 4 betekent dit dat binnen een afstand van 2 meter geen gebouwen of werken mogen worden aangebracht die indiener belemmeringen. Indiener stelt dat sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering aangezien (op basis van de reactie op de inspraakreactie) overeenstemming bestaat tussen gemeente en indiener dat er sprake is van een bestaande erfdienstbaarheid. Indiener stelt daarom (nogmaals) voor de aanduiding 'bijgebouw' aan te passen zodat een afstand van 2 meter gegarandeerd kan worden.	Wij hebben nogmaals goed gekeken naar deze situatie en de relatie van de hobbyschuur van indiener tot het plangebied. Allereerst wordt ingegaan op hetgeen indiener claimt, namelijk een verkregen recht van vrij uitzicht tot 2 meter van het raam (op de erfgrens). Wij zijn het met de stelling van indiener eens, er is inderdaad sprake van een door verjaring verkregen recht. Dit recht is gebaseerd op grond van artikel 5:50 lid 4 BW. Art. 5:50 lid 4 is bedoeld om een door verjaring verkregen recht van uitzicht te borgen door geen gebouwen of werken toe te staan binnen twee meter van het raam of balkon (indien deze onredelijke hinder geven). De vraag is of het realiseren van een bijgebouw, dan wel een perceelafscheiding, onredelijke hindert oplevert voor het uitzicht vanuit de hobbyschuur. Overwogen wordt dat het een hobbyschuur betreft en geen primaire leefruimte. Daarnaast kunnen (en worden volgens waarnemingen via o.a. Google Maps) de gronden direct grenzend aan de hobbyschuur gebruikt voor opslag van o.a. pallets, aanhangwagens en bedrijfswagens. Met de vaststelling van het beoogde bestemmingsplan verslechtert de situatie niet. Wij zijn dan ook van mening dat het op voorhand niet vaststaat dat indiener onredelijke hinder ondervindt in de nieuwe planologische situatie en dat het recht op vrij uitzicht onrechtmatig wordt verhinderd. Daarmee zijn wij tevens van mening dat er geen sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering waarvan op voorhand in redelijkheid moet worden aangenomen dat die aan verwezenlijking van het plan in de weg staat. Wij zijn dat het dan ook niet eens met de stelling dat sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering die de vaststelling en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat.
d.	<i>Bestemmingsplan niet uitvoerbaar</i> Paragraaf 4.12 van het bestemmingsplan gaat in op de parkeerbehoefte, welke 10,2 bedraagt. Er worden 11 parkeerplaatsen gerealiseerd, welke haaks worden uitgevoerd. Om deze parkeerplaatsen te realiseren is volgens indiener een herstructurering van de Prins Hendrikstraat noodzakelijk. Bij deze herinrichting van de Prins Hendrikstraat moet volgens indiener voldaan worden aan de NEN-norm 'Parkeren en stallen van personenauto's en terreinen in garages' (NEN 2443:2000). Indiener stelt dat niet voldaan kan worden aan de NEN-norm vanwege de te krappe ruimte. Het bestemmingsplan is volgens indiener daarom niet uitvoerbaar.	Indiener stelt dat het bestemmingsplan onuitvoerbaar is omdat de noodzakelijke parkeerplaatsen niet gerealiseerd kunnen worden conform de NEN-norm 'Parkeren en stallen van personenauto's en terreinen in garages'. Net als de eerder aangehaalde TNO-normen zijn ook de NEN-normen geen wettelijk kader, het gebruik is dan ook niet verplicht. Desalniettemin is een aanvullende onderbouwing n.a.v. de zienswijze van indiener wenselijk waarbij wij als gemeente ook de CROW richtlijnen betrekken. De 11 nieuwe parkeervakken worden 5 m lang en 2,5 m breed. Bij die breedte van parkeervakken geeft het CROW als richtlijn aan dat de weg minimaal 4,5 m breed moet zijn om de parkeermanoeuvre te kunnen maken. De rijbaan heeft (en behoudt) een breedte van 5,75 tot 5,85 meter, daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de CROW richtlijn. De bestaande langspareervakken hebben een breedte van ca. 1,95 m en een lengte van 6 a 7 m. De parkeervakken die direct naast een uitrit liggen zijn korter. Bij de parkeervakken kan de uitrit gebruikt worden voor de parkeermanoeuvre.

		Hiermee is de lengte van de parkeervakken conform de CROW richtlijnen. De breedte van langspaarkeervakken is idealiter 2 m, dit wordt net niet gehaald. Dit betreft een bestaande situatie en de langspaarkeervakken liggen buiten het plangebied. Uiteraard is wel gekeken naar de toekomstige verkeersdoorstroming. Gezien de rijbaan ca. 1,25 meter breder is dan benodigd en de langspaarkeervakken slechts 5 centimeter afwijken van de gewenste breedte is een goede verkeerssituatie gewaarborgd. Gecombineerd met het rustige karakter van deze éénrichtingsstraat is sprake van een goede ruimtelijke ordening op het gebied van mobiliteit.
--	--	---

Conclusie

Op basis van deze zienswijze is het bestemmingsplan en bouwplan niet aangepast.

In hoofdstuk 4 volgt een gezamenlijk overzicht van de doorgevoerde aanpassing aan zowel het bestemmingplan als het bouwplan.

3.2.2 Achmea rechtsbijstand

	Samenvatting zienswijzen	Beantwoording gemeente
a.	<i>Gebruiksintensiteit plangebied</i> De mogelijke gebruiksintensiteit en versterking is volgens indiener te hoog. Het bestemmingsplan zou volledige bebouwing toestaan. Indiener verwijst naar de reactie van het college dat vergunningsvrij bouwen in het bestemmingsplan niet uit te sluiten valt. Indiener vindt dit te kort door de bocht omdat vergunningsvrij bouwen volgens vaste jurisprudentie uitgesloten kan worden als dat in het belang is van de locatie specifieke omstandigheden. Een deel van de gronden zou dan als 'groen' of 'tuin' bestemd moeten worden om onnodige versterking tegen te gaan.	Wij kunnen ons niet vinden in hetgeen indieners stellen. Het volledige plangebied is in de bestaande situatie verhard met bebouwing en/of erfverharding. Een toename van versterking is per definitie dus niet mogelijk. Aansluitend is in de planregels (artikel 4.2.3 lid h) vastgelegd dat het gezamenlijke oppervlak aan bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan 50% van het perceel. Op basis van het bestemmingsplan is in enkele gevallen al geen bijgebouw meer mogelijk omdat 50% van perceel dan bebouwd is. Vergunningsvrij zijn er aanvullend alleen mogelijkheden via het Bor, bijlage II, artikel 2, ook daarmee zal tuin niet volledig bebouwd kunnen worden. Het is niet uitgesloten dat de toekomstige bewoners hun eigen tuinen volledig verharden, het is echter (op basis van landelijke trends) niet aannemelijk dat alle toekomstige bewoners dit zullen doen. Landelijk wordt uitgegaan van 50% tuinverharding per woningen. In vergelijking met de bestaande situatie zal dus sprake zijn van een afname van de versterking binnen het plangebied. De ontwikkeling heeft daarmee ook een positief effect op bijvoorbeeld de waterhuishouding, klimaatadaptatie en het tegengaan van hittestress. De bestemming 'Wonen' en de bijbehorende gebruiksmogelijkheden zijn gelijk aan die van de direct omliggende woningen en vrijwel alle woningen in Kaatsheuvel. Als gemeente hechten wij er waarde aan dat éénieder gelijk behandeld wordt. Het bestemmen van een deel van het woonerf tot 'groen' en 'tuin' is dan ook niet wenselijk en niet in lijn met de bestemmingsplansystematiek. Hiermee is het naar ons oordeel ook (juridisch onmogelijk en) uitgesloten dat in dit geval sprake is van dermate specifieke omstandigheden dat het uitsluiten van vergunningsvrij bouwen geoorloofd is. Naar ons oordeel is de stelling van indieners dan ook niet juist.

b.	<i>Groenstroken</i> Het bestemmen van delen van het plangebied tot 'groen' en 'tuin' is beter in overeenstemming met het akoestisch onderzoek. Nu wordt volgens indiener uitgegaan van een te rooskleurig akoestische situatie.	Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd conform de normen van het 'Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder (2012)'. Er wordt uitgegaan van de geluidshinder zoals verwacht bij oplevering van de woningen, in dit geval de woningen inclusief de verplichte bergingen in de volledig onverharde achtertuin. De bodemfactor heeft een zeer beperkte invloed op de uiteindelijke geluidsbelasting op de gevels, voor het menselijk oor feitelijk onwaarneembaar. In het kader van zorgvuldigheid is het akoestisch model nogmaals doorgerekend met een bodemfactor van 0,5 (gelijk aan de gemiddelde Nederlandse tuinverharding van 50%). De uitkomsten laten zien dat dit maximaal zal leiden tot een toename van 1 dB, hiermee wordt nog steeds voldaan aan de voorkeursgrenswaarde en blijven alle conclusies uit het akoestisch model overeind. De aanvullende berekening wordt toegevoegd aan bijlage 8 'akoestisch onderzoek' van het bestemmingsplan. Aanvullend kan ook gesteld worden dat er in het model nog geen rekening gehouden is met perceelafscheidings. Bij de realisatie van perceelafscheidings kan ook nog een positief effect optreden voor de geluidsbelasting op de woningen. Naar ons oordeel is in alle gevallen gewaarborgd dat voldaan kan worden aan de wettelijke geluidseisen en dat daarmee sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
c.	<i>Hoogte erfafdeling</i> Indiener heeft actief deelgenomen aan de participatie en met name gewezen op de hoogte van de erfafdeling in relatie tot privacy. In de bestaande situatie hebben indieners een 'erfafdeling' van 3,60 meter. Het is geen formele erfafdeling maar het bestaande bedrijfsgebouw tot de erfgras. Indiener heeft verzocht een erfafdeling van minimaal 3 meter te realiseren. Hierover zijn ook afspraken gemaakt tussen de initiatiefnemer en indiener. Indiener geeft aan dat de initiatiefnemer in principe wil voldoen aan de gemaakte afspraken, maar dat het college niet wenst mee te werken aan het verzoek. Dit zou niet in overeenstemming zijn met artikel 4.:84 van de Awb. Indiener verzoekt de gemeenteraad om alsnog mee te gaan in de gemaakte afspraken en een hogere perceelafdeling te realiseren (in afwijking van de standaard van de gemeente Loon op Zand).	Zoals eerder beantwoord staan we binnen de gemeente Loon op Zand geen hogere erfafdelings toe dan 2 meter (overigens sluit dit aan op vergunningsvrij bouwen). Gezien de volgende (bijzondere) omstandigheden zijn we in dit geval bereid medewerking te verlenen aan het verzoek: • Zowel verzoeker als eigenaar gronden van het naastgelegen perceel zijn akkoord; • In de bestaande situatie is sprake van een bestaande hogere muur (van het bedrijfsgebouw in dit geval); • Een hoogte van 3 meter sluit aan bij goothoogte van een bijgebouw of overkapping; • De erfafdeling is niet of nauwelijks zichtbaar vanaf het openbaar gebied (woonperceel grenzen aan elkaar); • De hoogte wordt specifiek kenbaar gemaakt aan potentiële kopers van het perceel, want een hogere erfafdeling heeft gevolgen voor schaduwwerking in de tuin. Het bestemmingsplan wordt aangepast om bovenstaande hogere erfafdeling op de betreffende locatie planologisch mogelijk te maken.
d.	<i>Parkeren</i> Indiener stelt dat het van cruciaal belang is dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Indieners stellen dat de gegeven onderbouw nog te summier is en dat het parkeren op eigen terrein middels een voorwaardelijke verplichting vastgelegd moet worden.	Als gemeente hanteren wij de beleidslijn dat een ontwikkeling op eigen terrein moet kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte. Op basis van de parkeernormen kent deze ontwikkeling een parkeerbehoefte van 10,2 parkeerplaatsen, afgerond 10. Er worden 11 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein, daarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

		De parkeerplaatsen krijgen een openbaar karakter, dat betekent dat één ieder gebruik kan maken van deze parkeerplaatsen en niet alleen de nieuwe toekomstige bewoners. Op deze manier is sprake van optimaal gebruik van de beschikbare parkeervoorzieningen voor alle bewoners van de wijk. Wanneer middels een voorwaardelijke verplichting geborgd zou moeten worden dat de nieuwe bewoners op eigen terrein parkeren zou dit tot gevolg hebben dat het openbare karakter verdwijnt (bijvoorbeeld met gebruik van parkeerbeugels). Verkeerskundig gezien kan dan niet optimaal gebruik worden gemaakt van de beschikbare parkeervoorzieningen in de buurt, uitwisselbaarheid en dubbelgebruik is dan niet mogelijk. Het toevoegen van een voorwaardelijke verplichting zal eerder een negatief dan positief effect hebben op de parkeerdruk in de omgeving. Samengevat worden er meer parkeerplaatsen toegevoegd dan de parkeerbehoefte van de 6 nieuwe woningen. Daarom concluderen wij dat voldaan wordt aan ons parkeerbeleid en een goede ruimtelijke ordening. Met de stelling van indiener dat het aspect parkeren summier onderbouwd is zijn wij het overigens niet eens, paragraaf 4.12 van het bestemmingsplan geeft een duidelijke en volledige onderbouwing.
e.	<i>Zelfbewoningsplicht</i> Indieners vragen zich af of volledig gewaarborgd is dat de woningen daadwerkelijk voor starters gebruikt worden. Indieners vragen de gemeenteraad om te kijken of meer gedaan kan worden dan alleen privaatrechtelijke afspraken.	De initiatiefnemer legt in de koopovereenkomsten een zelfbewoningsplicht vast. Hiermee is het uitgesloten dat beleggers de woningen kunnen opkopen. Deze zelfbewoningsplicht wordt bij eventuele verkoop middels een kettingbeding doorgelegd naar de volgende eigenaar (en zo verder). Wij achten het in dit specifieke geval niet mogelijk om ook publieksrechtelijk aanvullende eisen op te leggen. Privaatrechtelijk is dit wel geregeld in lijn met de wensen van indieners.
f.	<i>Risico op schade</i> Indieners vrezen dat er schade kan ontstaan vanwege de noodzakelijke bouwwerkzaamheden. Indieners verzoeken om in ieder geval een nulmeting aan de omliggende woningen te doen om onnodige juridische procedure te voorkomen.	Wij zijn het met indieners eens, daarom wordt voorafgaand aan bouwprojecten ook altijd een nulmeting uitgevoerd door de initiatiefnemer/aannemer.

Conclusie

Mede op basis van deze zienswijze zijn het bestemmingsplan en het bouwplan aangepast. De aanpassing betreft het toestaan van een hogere perceelafscheiding tot maximaal 3 meter. In hoofdstuk 4 volgt een gezamenlijk overzicht van de doorgevoerde aanpassing aan zowel het bestemmingsplan als het bouwplan.

4. AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN

Naar aanleiding van ingekomen zienswijzen is het bestemmingsplan en bouwplan wel aangepast. Hieronder een overzicht van alle aanpassingen:

Verbeelding en/of bouwplan:

Op de verbeelding is een bouwaanduiding opgenomen waarmee een perceelafscheiding van ten hoogste 3 meter wordt toegestaan tussen het perceel Gasthuisstraat 129 en de planlocatie.

Regels

Aan de regels is een lid toegevoegd waarmee (ter plaatse van de bouwaanduiding) een perceelafscheiding van ten hoogste 3 meter is toegestaan.

Toelichting

Aan de toelichting is een onderbouwing toegevoegd waarom in dit specifieke plan gekozen is voor een perceelafscheiding tot maximaal 3 meter. De onderbouwing staat ook in paragraaf 3.2.2 onder c van deze nota.

Bijlagen

Aan bijlage 8 'Akoestisch onderzoek' is een losse berekening toegevoegd waarmee is aangetoond dat ook bij een bodemfactor van 0,5 voldaan wordt aan de geluidseisen.