

# Adviesnota burgemeester en wethouders

**Beleidsprogramma:** 3.3 Wonen  
**Domein:** Domein Fysiek  
**Zaakdossiernummer:** zk20.01008  
**Documentnummer:** 2024.05353  
**Portefeuillehouder:** L.L.W.C. Laros  
**Mede geadviseerd door:** n.v.t.

**Overlegd met portefeuillehouder:** Ja  
**Overlegd met n.v.t.**  
**Termijn gebonden:** Ja  
**Datum:** 15 april 2024

Gemeenteraad		Data	Communicatie extern	
Beeldvormende avond			Persinformatie	
Ter kennisname			Bekendmaking	
Opiniërend			Persgesprek	
Besluitvormend	Ja	20-06-24	Inspraak	

## Onderwerp:

Adviesnota over vaststellen van het bestemmingsplan 'Lobelia, De Moer'.

## Voorstel

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen' naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 'Lobelia, De Moer'.
2. De gemeenteraad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan 'Lobelia, De Moer' conform de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen gewijzigd vast te stellen en de nota als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan toe te voegen.
3. De gemeenteraad voor te stellen geen exploitatieplan vast te stellen.

## Toelichting

Het ontwerp bestemmingsplan 'Lobelia, De Moer' heeft gedurende zes weken voor eenieder ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn er vier zienswijzen bij de gemeente Loon op Zand kenbaar gemaakt. De zienswijzen zijn opgenomen in de Nota Zienswijzen en Ambtshalve Wijzigingen. Wij adviseren u om in te stemmen met de Nota van Zienswijzen en Ambtshalve Wijzigingen en de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

## Inleiding

De gemeente Loon op Zand wil het bouwen van 63 woningen door Van Wanrooij Projectontwikkeling en Somnium Real Estate (hierna: initiatiefnemers) aansluitend op De Hooivork en De Dorsvlegel in De Moer mogelijk maken. Het gaat om vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen, waarvan 25% uit sociale huur bestaat. Er worden voor de bouw van de woningen en het inrichten van de openbare ruimte een cultuurtechnisch loonwerkbedrijf verplaatst, een grond-, weg- en waterbouwbedrijf opgeheven en twee bestaande woningen herbestemd en er wordt gezorgd voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

Voor de ontwikkeling is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Initiatiefnemers stelden daarvoor onder de naam 'Lobelia, De Moer' een voorontwerp van een herziening van het bestemmingsplan op. Uw college stemde op 12 september 2023 hiermee in door inspraak te verlenen en wettelijk vooroverleg te voeren. Er zijn reacties gegeven. Er zijn ter tegemoetkoming aan de reacties enkele aanpassingen van het bestemmingsplan gedaan en het aangepaste ontwerp bestemmingsplan heeft vervolgens vanaf 21 december 2023 gedurende zes weken voor eenieder ter visie gelegen.

## Beoogd effect

*Goede ruimtelijke ontwikkeling.*

Ruimtelijke ordening heeft als doel zo gunstig mogelijke voorwaarden te creëren voor het gebruik en de ontwikkeling van een bepaald gebied. In dit geval gaat om het bouwen van woningen waarbij de aandacht voor de kwaliteit van het landschap niet uit het oog wordt verloren. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door transformatie van voorzieningen.

### *Het bevorderen van een zorgvuldige besluitvorming.*

Uw college bevordert dat het gemeentebestuur goed inzicht krijgt in de belangen en ontwikkelingen die spelen in het plangebied. Dit vloeit onder andere voort uit de algemene onderzoekverplichting van artikel 3:2 Awb (Algemene wet bestuursrecht) en op de overlegverplichting van art. 3.1.1 Bro (Besluit ruimtelijke ordening). Uiteindelijk moet de procedure de inhoudelijke uitkomst goedkeuren.

### *Rechts- en belangenbescherming van de burger.*

De gemeente heeft inwoners de mogelijkheid geboden om met betrekking tot een ruimtelijke ontwikkeling een inspraakreactie (op het voorontwerp) en een zienswijze (op het ontwerp) in te dienen. Na vaststelling staat het belanghebbende vrij om beroep aan te tekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## **Argumenten**

### *1.1 Zienswijzen*

De vier ingekomen zienswijzen zijn samengevat in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen en per zienswijze is een reactie gegeven en aangegeven of het bestemmingsplan hierop aangepast wordt. De zienswijzen van de provincie hebben betrekking op de kwaliteitsverbetering van het landschap. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

De overige drie appellanten gaan met name in op verkeer. Omdat ook in het voortraject opmerkingen zijn gemaakt over verkeer /verkeersveiligheid is er een memo opgesteld. Uit deze memo van 19 september 2023 blijkt duidelijk dat er geen noodzaak is voor een tweede, door de insprekers gewenste, ontsluiting. De memo is als bijlage bij dit advies gevoegd. Mede gezien het voorgaande hebben de drie zienswijzen geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen. De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Voor een volledig overzicht van de aanpassingen wordt korthedshalve verwezen naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

### *1.2 Ambtshalve wijzigingen*

Door het toevoegen van een extra artikel 'Groen' na het voorontwerp is er iets misgegaan met de verwijzingen in de artikelen vanaf artikel 5. De foutieve verwijzingen worden in het vast te stellen bestemmingsplan gecorrigeerd. In de nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen worden de verwijzingen benoemd en aangegeven wat de juiste verwijzing is, de verwijzingen worden conform de genoemde nota aangepast in de regels. Daarnaast wordt binnen de bestemming 'Wonen' een lid strijdig gebruik toegevoegd. In het ontwerpplan zijn wel afwijkingen voor gebruik opgenomen maar het strijdig gebruik was hierop niet adequaat afgestemd, met het toevoegen van onderstaand artikel wordt dit hersteld.

Artikel 7.5.2 toevoegen dat luidt: Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het in gebruik nemen of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor een doel of op een wijze, die in strijd is met de in dit plan daaraan gegeven bestemming en/of:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van (vrijstaande) bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruiken van gronden en gebouwen voor bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat aan huis verbonden beroepen conform artikel 7.5.1 zijn toegestaan;
- c. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens voor erotische dienstverlening;
- d. het gebruik van gronden en/of opstallen voor doeleinden van (buiten)opslag, stort of lozing;
- e. het gebruik van gronden en/of opstallen voor doeleinden van handel of detailhandel;
- f. het gebruik van gronden en /of opstallen voor mantelzorg.

Ook voor de ambtshalve wijzigingen geldt dat voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Voor een volledig overzicht van de aanpassingen wordt korthedshalve verwezen naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

### *1.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap*

De kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan ging onder andere uit van het toekennen van de bestemming 'Groen' aan een deel van de achtertuinen aan de oostzijde van het plangebied en het aanpassen van de natuurplas aan de noordoostzijde van het plangebied. De bestemming 'Groen' is op basis van de zienswijze van de achtertuinen verwijderd. Omdat deze tuinen geen openbaar toegankelijk gebied zijn mogen ze niet bij de kwaliteitsverbetering gerekend worden en daarom worden de achtertuinen volledig aan de woonbestemming toegevoegd.

De Natuurplas heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Natuur' en dit blijft in het vast te stellen bestemmingsplan gehandhaafd. Onderdeel van de kwaliteitsverbetering in het ontwerp bestemmingsplan zijn aanpassingen aan en rondom de Natuurplas. De Natuurplas is echter niet in eigendom van de initiatiefnemer noch van de gemeente Loon op Zand. De bedoeling was dat de gemeente met Natuurmonumenten (de eigenaar van de natuurplas) grond zou ruilen tegen de natuurplas en dat de initiatiefnemer de kwaliteitsverbetering aan en rondom de natuurplas betaalt. Van grondruil is het (nog) niet gekomen. Om het bestemmingsplan toch vast te kunnen stellen is met initiatiefnemer overeengekomen om de natuurplas wel met de bestemming 'Natuur' in het bestemmingsplan te handhaven maar het bedrag dat voor de kwaliteitsverbetering van de natuurplas zou worden ingezet, te storten in het groenfonds van de gemeente Loon op Zand. Hiermee is de kwaliteitsverbetering gegarandeerd en kan het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Wel wordt er nog steeds gekeken of de grondruil toch plaats kan vinden (zie hieronder onder 3.1).

### *3.1 geen exploitatieplan vaststellen*

Er is sprake van een aangewezen plan. Dit betekent dat voor het ontwikkelen van het bestemmingsplan 'Lobelia, De Moer' een exploitatieplan voor verhaal van door de gemeente te maken (ambtelijke) kosten en betaling van een bijdrage bovenwijkse voorzieningen vastgesteld dient te worden. Zo'n plan hoeft niet vastgesteld te worden als met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst sluiten ten behoeve van de ontwikkeling van het project 'Lobelia, De Moer'. Tegelijkertijd regelt de gemeente het verhaal van planschadekosten.

Eerder ging de gemeente met initiatiefnemers een overeenkomst voor de initiatieffase aan. Door de gemeente voor het bestemmingsplan te maken kosten, een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen, investering in kwaliteitsverbetering landschap en eventuele planschadekosten verhalen we op basis van een anterieure overeenkomst op de initiatiefnemers.

Ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan was er overeenstemming over een anterieure overeenkomst. Door de aanpassingen, met name met betrekking tot de kwaliteitsverbetering, moet de anterieure overeenkomst worden aangepast. Bij het schrijven van dit collegeadvies wordt er nog gewerkt aan de nieuwe anterieure overeenkomst. Er wordt bezien of de grondruil (natuurplas tegen gronden van de gemeente) met Natuurmonumenten toch nog kan plaatsvinden. Afhankelijk van de ruil, wordt er al dan niet een bedrag in het groenfonds van de gemeente Loon op Zand gestort. De behandeling van het raadsvoorstel vindt plaats in de gemeenteraad van 20 juni 2024. Tussen 20 juni en de collegevergadering van 23 april 2024 is voldoende tijd om met initiatiefnemer tot overeenstemming en een getekende overeenkomst te komen. Wettelijk moet de anterieure overeenkomst getekend zijn voordat besluitvorming in de gemeenteraad plaatsvindt.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Zienswijzen*

Er is door drie inwoners van De Moer een zienswijze kenbaar gemaakt naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan terwijl de indieners hierop waarschijnlijk wel hebben gerekend. De kans bestaat dat

de indieners tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

**2.1** *Het plan voldoet niet volledig aan de afspraken uit de regionale woondeal van maart 2023.*

Het principebesluit voor de ontwikkeling van het plan Lobelia / Hooivork III is genomen in november 2022, de planontwikkeling liep op dat moment al 2 jaar. Op dat moment gold de eis dat nieuwe projecten minimaal 25% sociale huur toepassen, conform de door de raad vastgestelde motie hierover. Dit is verwerkt in het woningbouwprogramma voor het project. We houden voor dit plan vast aan het beleid zoals dat ten tijde van het verzoek gold en zoals het traject destijds is ingestoken.

**Afstemming met andere afdelingen/clusters:**

Nee

**Ondernemingsraad:**

Adviesnota hoeft niet aan de ondernemingsraad te worden aangeboden.

---

**Personeel en organisatie consequenties:**

Nee

---

**I&A**

Nee

---

**Communicatie**

We maken het vaststellen van het bestemmingsplan via de Duinkoerier, het Gemeenteblad en de site van de gemeente bekend. We wijzen er daarbij op dat belanghebbenden gedurende zes weken beroep kunnen aantekenen. De indieners van zienswijzen worden schriftelijk van uw besluit op de hoogte gebracht.

---

**Bestuurlijk-juridische aspecten**

Belanghebbenden kunnen gedurende de periode van zes weken van ter inzagelegging, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

---

**Financiën**

Op basis van artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening moet bij het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. Omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, door middel van een anterieure exploitatieovereenkomst, hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden. In de anterieure overeenkomst is ook de planschadeverhaalovereenkomst opgenomen.

---

**Bijlagen**

- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
- Ontwerp toelichting
- Ontwerp regels
- Ontwerp verbeelding
- Bijlagen bij de toelichting
- Bijlage bij de regels
- Overzicht van de beoogde inrichting van het plangebied
- Memo tweede ontsluiting ontwikkeling Lobelia, de Moer