

# Raadsvoorstel

Portefeuillehouder : L.L.W.C. Laros

Zaakdossiernummer : zk20.01008

Documentnummer : 2024.05468



---

Onderwerp : Raadsvoorstel over het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Lobelia, De Moer'

Beleidsprogramma : 3.3 Wonen

---

Aan de raad van de gemeente Loon op Zand,

## Inleiding

Afgelopen periode bereidden we het bestemmingsplan 'Lobelia, De Moer' voor. Het plan voorziet in de bestemmingen 'Wonen', 'Groen', 'Verkeer' en 'Natuur'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen Waterstaat-waterberging en Waterstaat-waterlopen in delen van het plangebied opgenomen. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 63 nieuwe en herbestemming van 2 bestaande woningen in het plangebied mogelijk. Het ontwerp van het bestemmingsplan lag ter inzage van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. Er zijn vier zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan ligt nu ter vaststelling aan uw raad voor.

## Beslispunten

Wij stellen u voor:

1. Het bestemmingsplan 'Lobelia, De Moer' conform de wijzigingen, zoals opgenomen in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, gewijzigd vast te stellen.
2. De nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen als bijlage 20 aan de toelichting van het bestemmingsplan toe te voegen.
3. Voor het bestemmingsplan 'Lobelia, De Moer' geen exploitatieplan vast te stellen.

## Beoogd effect

*Goede ruimtelijke ontwikkeling.*

De ruimtelijke ordening heeft als doel te zorgen voor zo gunstig mogelijke voorwaarden voor het gebruik en de ontwikkeling van een bepaald gebied. Het doel is om in het plangebied 63 nieuwe woningen met bijbehorende voorzieningen te realiseren en 2 bestaande woningen te herbestemmen. Het initiatief wordt gerealiseerd op een uitbreidingslocatie in De Moer en draagt bij aan de grote woningbouwopdracht die de gemeente heeft, 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.*

We bevorderen dat uw raad 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 Algemene wet bestuursrecht (Awb) en op de overlegverplichting van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uiteindelijk moet de procedure de inhoudelijke uitkomst rechtvaardigen.

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

Eenieder is in de gelegenheid geweest om zienswijzen kenbaar te maken naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan. De wet biedt inwoners na vaststelling door uw raad de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## **Argumenten**

### *1.1 Zienswijzen inwoners*

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. Drie appellanten (inwoners) gaan met name in op verkeer. Omdat ook in het voortraject opmerkingen zijn gemaakt over verkeer /verkeersveiligheid is er de memo 'tweede ontsluiting Lobelia, De Moer' 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 raadsvoorstel gevoegd. Mede gezien het voorgaande hebben de drie zienswijzen geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen. Voor een volledig overzicht van de zienswijzen wordt kortheidshalve verwezen naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

### *1.2 Zienswijze provincie*

De provincie Noord-Brabant heeft een zienswijze ingediend naar aanleiding van de landschappelijke inpassing /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 (bestemming 'Natuur') 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 op basis van provinciaal beleid niet bij de kwaliteitsverbetering gerekend worden en daarom worden de achtertuinen volledig aan de woonbestemming toegevoegd. Wel blijft er tussen de achtertuinen en het buitengebied een houtwal met de bestemming 'Groen' in het plan behouden.

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 en 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 worden voorgelegd.

Gezien het voorgaande wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Voor een volledig overzicht van de aanpassingen wordt kortheidshalve verwezen naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

### *1.3 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.

### *3.1 De gemeente verhaalt door haar voor het plan te maken kosten*

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 is gesloten ten behoeve van de ontwikkeling van het project 'Lobelia, De Moer'. In deze overeenkomst regelt de gemeente ook het verhaal van planschadekosten. Er is overeenstemming over de anterieure overeenkomst met initiatiefnemer. De wet schrijft voor dat de anterieure overeenkomst getekend moet zijn voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

## **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

## **Financieel**

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 planschadeverhaalsovereenkomst opgenomen.

## **Voortgang**

Het bestemmingsplan treedt een dag na het einde van de beroepstermijn in werking. Indien een voorlopige voorziening wordt gevraagd, en toegewezen, wordt de werking van het bestemmingsplan opgeschort tot na uitspraak in de beroepszaak. Het bestemmingsplan is zes weken na publicatie (beroepstermijn) onherroepelijk of indien beroep wordt aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, nadat uitspraak is gedaan in de beroepszaak.

## **Communicatie**

We maken uw besluit via de Duinkoerier, het Gemeenteblad (voormalige Staatscourant) en de site van de gemeente bekend. We wijzen er daarbij op dat belanghebbenden gedurende zes weken beroep kunnen aantekenen.

## **Bijlagen**

- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (corsanr: 2024.06023)
- Ontwerpbestemmingsplan toelichting (corsanr: 2024.06026)
- Ontwerpbestemmingsplan regels (corsanr: 2024.06025)
- Ontwerpbestemmingsplan verbeelding (corsanr: 2024.06027)
- Bijlagen bij de toelichting\_1-3 (corsanr: 2024.06084 )
- Bijlagen bij de toelichting\_4-7 (corsanr: 2024.06086)
- Bijlagen bij de toelichting\_8-13 (corsanr: 2024.06087)
- Bijlagen bij de toelichting\_14-19 (corsanr: 2024.06088)
- Bijlage bij de regels (corsanr: 2024.06032)
- Overzicht van de beoogde inrichting van het plangebied (corsanr: 2024.06029)

Het college van burgemeester en wethouders;  
de secretaris,

de burgemeester,

N. van Mourik

J. van Aart

# Ontwerpbesluit

De raad van de gemeente Loon op Zand;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 april 2024, nummer. 2024.05353

b e s l u i t :

1. Het bestemmingsplan 'Lobelia, De Moer' conform de wijzigingen, zoals opgenomen in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, gewijzigd vast te stellen.
2. De nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen als bijlage 20 aan de toelichting van het bestemmingsplan toe te voegen.
3. Voor het bestemmingsplan 'Lobelia, De Moer' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van Raadsbesluit d.d. (wordt ingevuld door Griffie).

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,