



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN EN EXPLOITATIEPLAN “HOOIVORK II, DE MOER”

- **BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN**
- **AMBTSHALVE AANPASSINGEN**

Vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 22 september 2011

1. INLEIDING

Op dit moment wordt gewerkt aan de herontwikkeling van het gebied de "Hooivork II" in de Moer. Het gebied zal worden ingericht met 34 woningen. Deze ontwikkeling staat beschreven in het IDOP (Integraal Dorps Ontwikkelingsplan). Op dit moment heeft het plangebied voornamelijk een agrarische bestemming. Het is niet mogelijk om op basis van het huidige bestemmingsplan woningen te realiseren. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk

In het kader van de formele bestemmingsplanprocedure heeft het bestemmingsplan "De Hooivork II, De Moer" vanaf vrijdag 6 mei tot en met donderdag 16 juni 2011 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er zienswijzen ontvangen. In deze nota zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Ontvangen zienswijzen

Van de volgende (rechts)personen zijn zienswijzen ontvangen:

Naam en adres	Datum ontvangst
Particulier	15 juni 2011
Particulier	15 juni 2011
Particulier	15 juni 2011
Particulier	15 juni 2011
Particulier	15 juni 2011
Particulier	15 juni 2011
Particulier	15 juni 2011
Particulier	15 juni 2011
Particulier	15 juni 2011

Alle ingediende zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen. Alle ontvangen zienswijzen worden daarom inhoudelijk behandeld.

2.2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Er moet worden opgemerkt dat alle bovenstaande indieners één en dezelfde brief hebben ondertekend. Inhoudelijk is er dus sprake van één zienswijze met daarin verschillende punten. In onderstaande tabel is deze zienswijze in verschillende punten samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Vervolgens wordt aan het einde de conclusie aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

2.2.1 Alle reclamanten

	Samenvatting	Reactie
a.	Tijdens de inloopavond van 28 oktober 2010 hebben wij onze bezwaren ten aanzien van de gemeentelijke plannen voor de uitbreiding van De Hooivork zowel mondeling als schriftelijk kenbaar gemaakt. Ons protest was gericht tegen het plan de verkorte inspraakprocedure te voeren. Onze bezwaren tegen deze procedure zijn ook nog aan het college per brief bevestigd, met een afschrift van de brief naar de raad.	De gemeente heeft op dit bezwaar destijds al gereageerd. Hieronder wordt deze reactie nogmaals gegeven: Het college maakt op voorhand wel vaker een inschatting over de mogelijke weerstand bij een plan. In dit geval is deze inschatting niet juist geweest en hiervoor biedt het college zijn excuses aan. Echter, wanneer door het college de keuze gemaakt moet worden of de inspraakprocedure wordt overgeslagen (deze stap is namelijk wettelijk niet verplicht) zullen verschillende argumenten worden beoordeeld. Wel kan worden opgemerkt dat bij de afweging om de inspraakprocedure

		<p>over te slaan het door u genoemde argument niet het enige argument was. Ook het feit dat een dergelijke procedure wettelijk niet verplicht is, dat de woningbouw ook besproken was in het Integraal DorpsOntwikkelingsPlan De Moer (IDOP voor De Moer) en de wens om het project nu snel tot uitvoering te brengen hebben meegespeeld in de afweging.</p>
b.	<p>Wij vinden het aantal van 34 woningen wel heel erg groot. Zeker gezien de grootte van het dorp De Moer en het beperkte stuk grond waarop dit allemaal gerealiseerd moet worden. Ook staat het aantal in schril contrast met de 24 woningen waar sprake van was toen de huidige woningeigenaren hun grond kochten. Daarnaast merken we op dat meer woningen bouwen meer geld in het laatje brengt, maar dat dit voor een deel weer teniet gedaan worden omdat daardoor een hogere planschadevergoeding zal moeten worden uitgekeerd.</p>	<p>Het voorliggende stedenbouwkundige ontwerp voorziet inderdaad in het realiseren van 34 woningen. Het grote verschil in het aantal woningen ten opzichte van de schetsen in de toelichting van het bestemmingsplan De Hooivork (vastgesteld 27 juni 1996) is goed te verklaren.</p> <p>De stedenbouwkundige schets die in het bestemmingsplan De Hooivork (vastgesteld 27 juni 1996) is opgenomen laat een ontwerp zien voor een veel kleiner plangebied. Het nu voorliggende plan biedt ook de mogelijkheid voor het realiseren van woningen in de achtertuinen van de woningen aan de Middelstraat en de ontwikkeling van het perceel Middelstraat tussen 10 en 14. Deze mogelijkheden waren in het vorige plan niet opgenomen. Hierdoor kunnen er 8 extra woningen worden gerealiseerd.</p> <p>Daarnaast is er in het gebied Hooivork fase 1 ook een extra woning gerealiseerd ten opzichte van de ontwerpschets uit de toelichting. Als laatst kan over dit punt worden opgemerkt dat er ook een verandering heeft plaatsgevonden in de type woningen die in het gebied gebouwd gaan worden. Bij het opstellen van het stedenbouwkundige ontwerp is heel duidelijk gekeken naar welke type woningen er vraag is. Er blijkt veel vraag te zijn naar starterswoningen en woningen voor doorstromers. Starterswoningen en woningen voor doorstromers hebben nu eenmaal een hogere bebouwingsdichtheid dan vrijstaande en twee onder een kap woningen in het duurdere segment, zoals voorgesteld in de toelichting van het bestemmingsplan De Hooivork. Het college is van mening dat het voorliggende stedenbouwkundige ontwerp een goede invulling geeft aan het plangebied. Het feit dat er meer woningen in het plangebied worden gerealiseerd dan destijds in een schets is aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan De Hooivork zorgt er niet voor dat de mening van het college is veranderd.</p> <p>Voor wat betreft de opmerkingen over het financiële verhaal kan worden aangegeven dat niet ontkend kan worden dat extra woningen mogelijk ook extra inkomsten genereren, dit is echter niet reden van het toevoegen van extra woningen. De reden hiervoor is</p>

		gelegen in de vraag naar vooral starterswoningen en woningen voor doorstromers in De Moer. De hoogte van eventuele planschadeclaims is door de gemeente middels een risicoanalyse ingeschat en meegenomen in de afwegingen over de haalbaarheid van het plan.
c.	Wij maken ons grote zorgen over de lichtzinnige opstelling van het college ten aanzien van de tweede ontsluitingsweg. Ondanks een tijdelijke oplossing in geval van calamiteiten is het niet wenselijk dat gebouwd wordt voordat de tweede ontsluiting goed is geregeld.	Het college heeft allerminst een lichtzinnige opstelling aangaande de tweede ontsluiting. In het bestemmingsplan wordt namelijk de tweede ontsluiting planologisch geregeld. Daarnaast moet worden opgemerkt dat het college in de zomer van 2011 een koopovereenkomst heeft gesloten met de eigenaar van dit stuk grond, waardoor een tweede ontsluitingsweg is gewaarborgd.
d.	Wij tillen verder zwaar aan deze twee ontsluiting, omdat tijdens de bouw van de geplande 34 woningen door het vele bouwverkeer een onthoudbare situatie zal ontstaan in het smalle straatje dat nu de enige toegangsweg is. Wij willen niet meemaken dat er ongelukken gebeuren met de kleine kinderen die in de wijk wonen of op bezoek zijn bij grootouders.	De wijze waarop de woonwijk tijdens de bouw wordt ontsloten is geen ruimtelijk aspect waarmee in een bestemmingsplan rekening gehouden moet worden. Bij de uitvoering is het zaak van de aannemer dat geen onveilige situaties ontstaan.
e.	In het gepresenteerde stedenbouwkundige plan is een stelsel van brandgangen geprojecteerd (in de vorm van een kruis met bajonet aansluiting) dat als zeer onveilig wordt ervaren.	Het klopt inderdaad dat er in de toekomstige situatie een stelsel van brandgangen ontstaat in de vorm van een kruis met bajonet aansluiting. U geeft aan dat deze vorm zal zorgen voor zeer onveilige situaties en stelt daarom een ander ontwerp voor, waarbij de brandgangen in de vorm van een t-splitsing op elkaar aansluiten. Opgemerkt moet worden dat beide varianten van een stelsel van brandgangen kunnen leiden tot onveilige situaties. Voor inbrekers zijn er altijd meerdere vluchtwegen, daarnaast kunnen kwaadwillende zich gemakkelijk om de hoek verstoppen. Ook kunnen er verkeersonveilige situaties ontstaan. In de praktijk blijkt dat de door u voorgestelde variant minimaal veiliger is, maar die winst is dusdanig marginaal dat het voor het college geen reden is om daarvoor het ontwerp aan te passen.
f.	Wij verbazen ons erover dat er door het college nu woningen zijn gepland die enkel via een voetpad te bereiken zijn.	Het feit dat sommige woningen niet direct grenzen aan de weg is niet te typeren als goed of slecht. De betreffende woningen grenzen niet aan de weg, maar aan de groenzone. In overleg met de Kopersvereniging De Moer, als vertegenwoordiging van de toekomstige kopers van deze woningen is gekeken naar deze oplossing. De kopersvereniging kan zich vinden in de oplossing mits het parkeren op een niet te grote afstand van de woningen wordt geregeld. Met dit verzoek is rekening gehouden, waardoor er geen aanleiding is het ontwerp aan te passen.
g.	Wij hebben het college in de loop van de ontwerpfase van het bestemmingsplan een alternatief plan aangeboden. Tot onze spijt	De punten 1 t/m 4 gaan in op het stedenbouwkundig ontwerp zoals de gemeente dat heeft vertaald in dit bestemmingsplan. Waar-

<p>heeft het college daar tot nu toe nog niets mee gedaan. Het plan biedt echter wel de volgende voordelen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. het alternatieve plan brengt geen extra kosten met zich mee. 2. Alle woningen zijn vanaf de openbare weg bereikbaar. 3. Brandgangen zijn minder onveilig. 4. De mensen die de mogelijkheid krijgen in hun achtertuin een vrijstaande woning te bouwen zullen hiertoe sneller geneigd zijn omdat deze woningen uitkijken op voorgevels van woningen in plaats van blinde zijgevels. 5. In 2000 is er door de gemeente een aantal speeltoestellen neergezet. Deze zouden na de bestratingwerkzaamheden worden teruggeplaatst (mondelinge toezegging wethouder Broeders tijdens voorlichtingsavond bouwrijp maken Hooivork 1). 6. Vanwege het uitblijven van speelvoorzieningen hebben de bewoners destijds de groenstrook achter de woningen Hooivork 1 zelf maar kindvriendelijk ingericht. Het vervult nu een sociale maatschappelijke functie die van de bewoners een hechte groep buurtbewoners heeft gemaakt. 	<p>bij moet worden opgemerkt dat opmerking 1 (de financiën) voor kennisgeving wordt aangenomen. Ondanks dat financiën een zeer belangrijk aspect is, is een goede stedenbouwkundige verkaveling nog veel belangrijker. Voor een antwoord op opmerking 2 wordt verwezen naar reactie 2.2.1 onder f, daar is dezelfde reactie immers kenbaar gemaakt. Voor wat betreft de brandgangen (opmerking 3) wordt verwezen naar de reactie beschreven onder 2.2.1 onder e, waar al antwoord is gegeven op deze reactie. Wanneer het gaat om de blinde zijgevels, waar de toekomstige woningen in de achtertuinen van de Middelstraat op uit kijken kan worden opgemerkt dat deze zijgevels niet blind zullen worden uitgevoerd. In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat de woningen georiënteerd dienen te zijn op de openbare ruimte. Bij hoekwoningen resulteert dit in een tweezijdige oriëntatie. Hierdoor kunnen dus geen blinde gevels ontstaan.</p> <p>De onder punt 5 beschreven reactie is ruimtelijk niet relevant. In het huidige plan zal voor het spelen uitgeweken worden naar het schoolplein van de nabij gelegen school. Hiervoor is bewust gekozen, zodat een kwalitatieve groenstrook ontwikkeld kan worden.</p> <p>Over punt 6 kan het volgende worden gemeld. Het college onderkent het belang van een sociaal maatschappelijke functie in de wijk De Hooivork, voor zowel de eerste als tweede fase. Vanuit dat belang is er voor gekozen om het stedenbouwkundig ontwerp nogmaals voor te leggen aan een extern stedenbouwkundig bureau (Los Stad om Land). Zij hebben de beide stedenbouwkundige ontwerpen (ons eigen ontwerp en dat van u) vergeleken. Waar het ging om de groenstrook en de plaatsing daarvan zijn beide plannen aan de volgende criteria getoetst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bijdrage groenzone aan belevingskwaliteit van gehele wijk; • Ligging groenstrook ten opzichte van gebruikers; • Beleving van de groenstrook; • Sociaal toezicht. <p>Voor de eerste twee punten is weinig verschil tussen de beide ontwerpen. Echter voor wat betreft de beleving van de groenstrook en het sociale toezicht moet worden opgemerkt dat het stedenbouwkundig ontwerp van de gemeente van hogere kwaliteit is. Wanneer gekeken wordt naar de belevingswaarde van de groenstrook moet worden opgemerkt dat deze in het voorliggende plan</p>
--	---

		<p>van de gemeente beter is. In dit plan wordt de groenzone aan de noordzijde begrenst door 9 rijenwoningen die met de voorkant georiënteerd zijn op de groenzone. Deze woningen vormen een representatieve 'wand' van de groenzone. In het door u aangedragen plan wordt de groenzone aan de noordzijde begrenst door de achterzijde van de bestaande 7 woningen. Het beeld vanaf de groenzone wordt hierdoor bepaald door schuurtjes en erfafscheidingen. Dit geeft een rommelig effect. In beide gevallen worden de overige wanden gevormd door zijkanten van twee-onder-een-kapwoningen en hoekwoningen met achtertuinen. Waar de achtertuinen grenzen aan de groenzone zullen erfafscheidingen van maximaal 2 meter hoog het beeld bepalen.</p> <p>Ook wanneer gekeken wordt naar sociaal toezicht moet geconcludeerd worden dat het voorliggende plan van de gemeente beter is. In het voorliggende plan is vanuit 9 woningen direct zicht is op de groenzone, doordat ze met de voorzijde gericht zijn op de groenzone. Dit ontbreekt in het door u aangedragen plan.</p> <p>Op basis van bovenstaande is het college van mening dat het niet noodzakelijk is om het stedenbouwkundig ontwerp aan te passen.</p>
--	--	---

Conclusie

De zienswijze van de reclamanten is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

3.1 Inleiding

Gebleken is dat het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan op een aantal punten verbetering en aanpassing behoeven. Deze aanpassingen worden ambtshalve bij de vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan verwerkt. In het navolgende wordt weergegeven welke aanpassingen worden doorgevoerd en wat hiervoor de motivatie is.

3.2. Bestemmingsplan

3.2.1 Aanpassingen in de verbeelding

	Onderdeel en motivatie	Aanpassing
a.	Het plangebied is aan de zuidwesthoek niet juist. Onderdeel van het ontwerp is dat er een voetpad gerealiseerd wordt vanaf het terrein van de school naar het nieuwe openbare gebied. Echter tussen de huidige plangrens en het terrein van de school ligt nog een perceel met een woonbestemming. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk een voetpad aan te leggen. Door het plangebied te vergroten kan op een deel van deze woonbestemming de bestemming verkeer worden gelegd.	Het vergroten van het plangebied, waardoor het gedeelte waar het voetpad moet komen binnen de grenzen van het bestemmingsplan valt. Het is vervolgens mogelijk hier de juiste bestemming op te leggen. Zie de bijgevoegde verbeelding voor de exacte aanpassing.
b.	Bij de nieuwe woning die in de achtertuin van de woning aan de Middelstraat 18a gebouwd kan worden, heeft het voorste deel over de gehele breedte van het terrein met een diepte van een meter de verkeersbestemming. Dit is niet wenselijk, een deel van het perceel moet de woonbestemming krijgen.	Het deels veranderen van de bestemming verkeer naar de bestemming wonen. Zie de bijgevoegde verbeelding voor de exacte aanpassing.
c.	In het stedenbouwkundig plan zijn op het perceel tussen Middelstraat 10 en 14 woningen gepland. Op de verbeelding is hiervoor een woonbestemming met bouwvlak opgenomen. Echter het bouwvlak is te groot ingetekend. Aan de zijde van de Middelstraat loopt het bouwvlak te ver door richting de weg. Dit is stedenbouwkundig niet acceptabel. Door het verkleinen van het bouwvlak wordt beter aangesloten op het stedenbouwkundige plan.	Het aanpassen van het bouwvlak zodanig dat het bouwvlak in overeenstemming is met hetgeen in de stedenbouwkundige visie is opgenomen. Zie de bijgevoegde verbeelding voor de exacte aanpassing.

3.3 Aanpassingen van het exploitatieplan

	Onderdeel en motivatie	Aanpassing
a.	Door het gehele stuk worden termen als ontwerpexploitatieplan en ontwerpbestemmingsplan aangepast naar exploitatieplan en bestemmingsplan. Het proces is immers weer een stap verder richting de vaststelling van deze documenten	Ontwerpbestemmingsplan wordt bestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan wordt exploitatieplan.
b.	Onder het kopje Aanleiding voor het opstel-	Het percentage eigendom gemeente moet

	len van het exploitatieplan is het percentage gemeentelijk eigendom veranderd. Het percentage nog te verwerven is verdwenen. De gemeente heeft op het laatste moment toch nog grond kunnen aankopen.	worden verhoogd met 13% naar 78%, terwijl het nog te verwerven deel niet meer opgenomen hoeft te worden.
c.	In tabel 1 veranderen de genoemde oppervlakten. Het plangebied is deels uitgebreid en er heeft een verschuiving plaats gevonden in uitgeefbaar, verharding en groen	Veranderingen in alle beschreven oppervlakten. Voor de nieuwe aangepaste cijfers wordt verwezen naar het nieuwe exploitatieplan.
d.	In tabel 2 worden btw en VTU percentages beschreven. Per abuis zijn deze in de ontwerpversie verkeerd opgenomen. Deze dienen aangepast te worden	De btw verandert van 9% naar 19%. De VTU verandert van 7% naar 17%.
e.	Om het exploitatieplan juridisch sterker te maken is er voor gekozen om duidelijk te beschrijven op basis van welke wetgeving en bijbehorende artikelnummers de gehanteerde methode is gebaseerd.	Onder het kopje "Opgenomen in de exploitatie berekening" wordt een onderbouwing voor de verdeling van de exploitatiebijdrage op basis van het opbrengstpotentieel toegevoegd.
f.	Onder het kopje inbrengwaarden van het onderdeel "Opgenomen in de exploitatie berekening" zijn enkele tekstuele aanpassingen gedaan. Zo is de datum van het externe rapport en de naam van degene die het rapport heeft gemaakt niet meer opgenomen. Dit is namelijk niet relevant voor de onderbouwing. Tevens is in deze paragraaf aandacht besteed aan mogelijke gesprekken die de gemeente in de toekomst nog met enkele grondeigenaren wil voeren. De gemeente heeft inmiddels besloten dat deze gesprekken niet meer noodzakelijk zijn, waardoor deze tekst ook weggelaten kan worden. Daarnaast zijn in tabel 4 aanpassingen gedaan. Vanwege de aankoop van het kadastrale perceel sectie Q nr 540 is een verandering ontstaan in de hoeveelheid grond die de gemeente inbrengt en de particulieren. Ook zijn kleine aanpassingen gedaan in de oppervlakte van de gronden van particuliere inbreng.	Voor de aangepaste tekst en de aangepaste tabel wordt verwezen naar het nieuwe exploitatieplan op pagina 11.
g.	Bij de fasering van de kosten, moet aangegeven worden dat er vanuit gegaan moet worden dat het bouwrijp maken in één fase zal gebeuren. Dit moet worden aangepast onder het kopje "Fasering van de kosten" op de pagina's 11,12, 13 en 14	Onder het kopje "Fasering van de kosten" moet de volgende zin worden toegevoegd: "Uitgangspunt is dat het gehele plangebied in één fase bouwrijp wordt gemaakt."
h.	Op pagina 12 (oude exploitatieplan is dit pagina 11) wordt aandacht besteed aan de kosten voor onderzoeken, grondwerk, ver-	De verschillende genoemde kosten moeten worden aangepast. Voor de nieuwe aangepaste cijfers wordt verwezen naar het nieuwe

	harding, kunstwerken, groenvoorzieningen en water zijn aangepast. De hier genoemde bedragen zijn aangepast omdat er inmiddels een beter inzicht is in de werkelijke kosten.	exploitatieplan.
i.	Op pagina 13 (oude exploitatieplan is dit pagina 12) wordt aandacht besteed aan de plankosten. De bedragen zijn aangepast vanwege het feit dat de gemeente niet meer hoeft te onteigenen.	De bedragen zijn aangepast. Voor de nieuwe cijfers wordt verwezen naar het nieuwe exploitatieplan.
j.	De bedragen met betrekking tot de plan-schade zijn geactualiseerd en aangepast	Voor de nieuwe cijfers wordt verwezen naar het nieuwe exploitatieplan.
k.	Onder het kopje opbrengsten uitgifte grond, moet de grondprijs voor de duurdere woningen worden aangepast. Deze aanpassing wordt gedaan naar aanleiding van een extern taxatierapport.	De grondprijs voor het type duurdere woningen die genoemd wordt op pagina 15 moet aangepast worden. In plaats van €360 tot € 400 m2 moet dit worden €350 tot € 375 m2.
l.	Op pagina 17 (oude exploitatieplan is dit pagina 16) moeten de bedragen in tabel 12 onder het kopje Macro aftopping: Kosten minus opbrengsten worden aangepast. Dit is noodzakelijk vanwege de doorvertaling van alle andere aanpassingen in het exploitatieplan.	De bedragen zijn aangepast. Voor de nieuwe cijfers wordt verwezen naar het nieuwe exploitatieplan.
m.	In hoofdstuk 7 wordt aandacht besteed aan de exploitatiebijdrage. De aankoop van de drie extra kavels door de gemeente zorgt voor een aanpassing in de exploitatiebijdrage. Ook wordt in dit hoofdstuk nu aandacht besteed aan wanneer de exploitatiebijdrage betaald moet worden.	De bedragen zijn aangepast. Voor de nieuwe cijfers wordt verwezen naar het nieuwe exploitatieplan. Tevens is in dit hoofdstuk aangegeven dat de exploitatiebijdrage betaald moet worden bij de verlening van de omgevingsvergunning. In de omgevingsvergunning moeten hiervoor voorwaarden worden opgenomen
n.	In hoofdstuk 8 wordt aandacht besteed aan de vaststelling en de actualisatie van het exploitatieplan. Er werd nog gesproken over bouwvergunningen in plaats van omgevingsvergunningen. Dit moet aangepast worden.	Er zijn hierdoor enkele tekstuele aanpassingen gedaan.