gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN ‘LOBELIA, DE MOER’

Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft het ontwerpbestemmingsplan ‘Lobelia, De Moer’ voorbereid.

Het ontwerp Lobelia, De Moer voorziet in 63 woningen aan de oostzijde van de kern De Moer. Met het plan worden tevens een bedrijf in grond-, weg- en waterbouw, een hoveniersbedrijf, een grasveld en voormalige sportvelden herbestemd. Daarnaast wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan de noordelijk gelegen zandplas. Het plangebied ligt aan de zuidzijde binnen het begrensde bestaand stedelijk gebied en voor het overige binnen gemengd landelijk gebied. Aan de noordzijde ligt het plangebied binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Aan de oostzijde grenst het gebied aan Natuurgebied Huis ter Heide (NNB).

De gemeente gaf eerder aan dat zij in beginsel bereid is onder voorwaarden medewerking aan deze ontwikkeling te verlenen. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld.
Het ontwerpbestemmingsplan lag van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 ter inzage. Ook was het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl, www.loonopzand.nl en (vanaf 1 januari 2024) www.omgevingswet.overheid.nl.

2. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

In de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag ontvingen we vier zienswijzen.
In de onderstaande tabel zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en wordt een reactie op de zienswijzen gegeven. Vervolgens is de conclusie aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

2.1 Zienswijze 1 – Provincie Noord-Brabant

	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente op zienswijze
a.	De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven niet akkoord te geven met de verantwoording van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor de kwaliteitsverbetering van het landschap worden drie onderdelen opgevoerd: 1. de verondieping van de waterplas en de versterking van de oevers rondom de waterplas ten noorden van plangebied met de bestemming 'natuur'. 2. een deel aan de noordzijde met bestemming Groen-1. 3. de delen aan de oostzijde van het plangebied met de bestemming Groen-2. Inspreker geeft aan niet in te stemmen met onderdelen 2 en 3, betreffende de bestemmingen Groen-1 en Groen-2, omdat de bestemming bestaat uit park en tuin. Deze bestemmingen worden als stedelijk groen beschouwen en behoren tot een stedelijke inrichting. Het uitgangspunt is dat de onderdelen die worden ingericht en bestemd voor de kwaliteitsverbetering van het landschap de bestemming ‘natuur’ krijgen.	In het kader van de bestemmingen Groen-1 en Groen-2 valt op te merken dat deze reeds het gebruik van de bestemming als tuin niet toestaat. De gronden binnen de bestemming Wonen staan enkel het gebruik van tuinen toe. De bestemmingen Groen-1 en Groen-2 staan het gebruik van groenbestemmingen toe. De percelen aan de oostzijde (met bestemming Groen-2) worden onderdeel van de vrijstaande woningen en komen daarmee in eigendom van de kopers. Om deze reden wordt meebewogen met het argument van de provincie om deze percelen niet aan te merken als kwaliteitsverbetering van het landschap. Met uitzondering van de te realiseren houtwal in het uiterste oosten van het perceel. De overige gronden zullen uit te berekening gehaald worden. De gronden aan de noordzijde van het plan met de bestemming Groen-1 blijft wel aangemerkt als kwaliteitsverbetering van het landschap omdat deze niet in private eigendom komt en deze een logische overgangszone vormt richting bestaande landschapselementen. Daarom wordt geacht dat dit niet is aan te merken als ‘Stedelijk groen’. Naar aanleiding van de zienswijze en hetgeen hier is opgemerkt is een aangepast landschappelijk

		inpassingsplan gemaakt. Het inpassingsplan is als bijlage bij deze nota toegevoegd.
b.	Daarnaast geeft de provincie aan dat de onderdelen met de bestemming Groen-1 aan de noordzijde en de bestemming Groen-2 aan de oostzijde niet aan het stedelijk gebied moeten worden toegevoegd, zoals op de verbeelding is aangegeven. Deze plandelen zijn bedoeld als kwaliteitsverbetering van het landschap.	In het kader van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is een voorstel gedaan voor de wijziging van de verordening. Aangezien de Provincie graag de begrenzing op een andere wijze wil aangeven is dit voor de gemeente ook akkoord. Aangezien dit een handeling is voor de provincie zelf en niet langer relevant is bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden de gebiedsaanduidingen verwijderd uit de verbeelding en regels.
c.	Inspreker geeft aan de berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap nog niet te kunnen beoordelen, omdat nog niet duidelijk is of de gronden aan de noordzijde nu bestemming Groen-1 en aan de oostzijde met bestemming Groen-2 hierin meegenomen kunnen worden, omdat deze in het plan tot stedelijk gebied moeten worden gerekend.	De berekening is aangepast op basis van de ingebrachte zienswijze van de provincie.

Conclusie en gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- De percelen aan de oostzijde met de bestemming Groen-2 zullen geen onderdeel vormen van de kwaliteitsverbetering van het landschap (met uitzondering van de houtwal). De gronden zullen daarom ook uit te berekening gehaald worden.
- In de toelichting is het onderdeel 'Herbegrenzing stedelijk gebied' in paragraaf '3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' gedeeltelijk verwijderd omdat dit onderdeel niet van toepassing is op een bestemmingsplan dat richting vaststelling gaat. De lagenbenadering die hieronder viel is wel behouden en verplaatst naar paragraaf '2.1 Planvoornemen'
- In de verbeelding zijn de volgende gebiedsaanduidingen verwijderd omdat deze aanduidingen niet van toepassing zijn op een bestemmingsplan dat richting vaststelling gaat:
    - Overig – in verordening te verwijderen Werkingsgebied Landelijk gebied
    - Overig – in verordening toe te voegen Werkingsgebied Stedelijk gebied
- In de regels zijn de volgende gebiedsaanduidingen verwijderd omdat deze aanduidingen niet van toepassing zijn op een bestemmingsplan dat richting vaststelling gaat. Als gevolg hiervan is het gehele artikel 12 verwijderd. Door het verwijderen van dit artikel is artikel 13, artikel 12 geworden, is artikel 14, artikel 13 geworden en is artikel 15 artikel 14 geworden.
    - Overig – in verordening te verwijderen Werkingsgebied Landelijk gebied
    - Overig – in verordening toe te voegen Werkingsgebied Stedelijk gebied
- Bijlage 1 'Landschappelijk inrichtingsplan' van de regels is aangepast op basis van de ingebrachte zienswijze van de provincie.
- Bijlage 12 'Landschappelijk inrichtingsplan' van de toelichting is aangepast op basis van de ingebrachte zienswijze van de provincie.

2.2 Zienswijze 2

	Samenvatting zienswijze	**Reactie gemeente op zienswijze**
a.	Inspreker geeft aan dat in de huidige situatie al onveilige situaties plaatsvinden vanwege de onoverzichtelijkheid in de bocht van de Dorsvlegel. In het planvoornemen wordt deze bocht een T-splitsing met een sterke toename in verkeersbewegingen. Inspreker geeft aan dat hierdoor de verkeersveiligheid op dit punt verslechterd en maakt zich hier zorgen om.	De bocht in de Dorsvlegel wordt heringericht vanwege de aansluiting met het planvoornemen. De Dorsvlegel tussen deze bocht en de Middelstraat krijgt een breder profiel met een volwaardige aansluiting. De precieze inrichting wordt nog onderzocht en zal afgestemd worden met de huidige bewoners.
b.	Inspreker maakt zich zorgen over de verkeersveiligheid van de Dorsvlegel als er 482	Zoals in de brief aan de omwonenden van de Dorsvlegel is vermeld werken de

	verkeersbewegingen per etmaal bij komen. In veel gevallen wordt hier al te hard gereden (boven de 30 km/h), zelfs met de verkeersdrempel.	projectontwikkelaars een voorstel uit om de hoofdontsluitingsweg Dorsvlegel een nieuwe inrichting te geven. In dit voorstel is een voetpad aan de voorzijde van de bestaande woningen aan de Dorsvlegel opgenomen en parkeervakken langs de rijbaan aan de overkant met daarnaast een trottoir en een openbare groenstrook. Hiermee wordt de Dorsvlegel overzichtelijker en wordt ook de verkeersveiligheid vergroot. Zoals eerder is vermeld, worden omwonenden bij de verdere uitwerking van de Dorsvlegel straks betrokken.
c.	Inspreker geeft aan dat één ontsluitingsweg niet past binnen de dorpsstructuur van De Moer. Er wordt voorgesteld om een tweede ontsluitingsweg te realiseren op een van onderstaande locaties: • via de calamiteitenroute • via het noorden over het terrein van Moonen rechtstreek naar de Zijstraat • via het bestaande zandpad langs de bosrand • via het huidige perceel van Hazenberg	Er is in het kader van dit bestemmingsplan door een verkeerskundige een memo verkeersaspecten opgesteld om de impact van en naar de omgeving in beeld te brengen. Hieruit blijkt dat het bestaande wegennet ruimschoots voldoet om de bestaande en extra verkeergeneratie op te vangen. Er is daarom vanuit verkeerskundig oogpunt geen reden om te spreken van een onveilige situatie. Daarnaast heeft de gemeente per brief op 5 oktober 2023 de optie voorgelegd aan de wijk om de beoogde calamiteitenontsluiting als een tweede ontsluiting uit te voeren. Met deze optie werd een handreiking vanuit de gemeente gedaan op dit punt. De voorwaarde voor het realiseren van een tweede ontsluiting op deze plek was dat de gemeente een gezamenlijke beslissing ontvangt vóór 3 november 2023 van alle omwonenden. Zoals blijkt uit de binnengekomen inspraakreacties is hiervan geen sprake en houden we vast aan één hoofdontsluiting.
d.	Inspreker geeft aan zich zorgen te maken over de verkeersveiligheid bij de kruising Dorsvlegel – Middelstraat. Verkeer vanaf Loon op Zand verleend hier zelden voorrang aan het verkeer komend uit de Dorsvlegel terwijl dit wel zou moeten. Het planvoornemen zorgt voor een toename in auto's waardoor het wachten is op ongevallen vanwege het niet verlenen van voorrang.	Bij de verdere uitwerking van de herinrichting van de Dorsvlegel zal het aspect verkeersveiligheid worden meegenomen. Daarbij zullen ook de zorgen over de verkeersveiligheid van de aansluiting van de Dorsvlegel op de Middelstraat worden betrokken in de afweging om deze aansluiting aan te passen.
e.	De projectontwikkelaar geeft aan dat bewoners betrokken worden bij de herinrichting van de Dorsvlegel. Inspreker geeft aan dat bovenstaande meegenomen kan worden. Inspreker geeft aan dat het nog zeer onduidelijk is hoe de nieuwe inrichting van de Dorsvlegel gaat worden omdat dit niet uit het bestemmingsplan te halen valt. Inspreker zou graag meer informatie over willen krijgen.	De herinrichting van de Dorsvlegel valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Vanwege de zorgen van omwonenden over de verkeersveiligheid van de Dorsvlegel en de aansluiting op de Middelstraat wordt de Dorsvlegel heringericht. De projectontwikkelaars werken aan een voorstel voor de herinrichting van de Dorsvlegel. De omwonenden worden bij dit proces meegenomen. Dit is ook opgenomen in de brief aan de omwonenden van 5 oktober 2023.

Conclusie en gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Zienswijze

	Samenvatting zienswijze	**Reactie gemeente op zienswijze**
a.	Inspreker is blij met de toezegging van de gemeente in haar brief van 5 oktober 2023 (zaaknummer k20.01008) waarin een herinrichting van de Dorsvlegel tussen de bocht bij Dorsvlegel nr. 16 en de Middelstraat wordt toegezegd. Aangegeven is dat er een voetpad wordt	De gemeente vindt het fijn om te horen dat de inspreker betrokken wil worden bij de herinrichting van de Dorsvlegel. De projectontwikkelaars werken aan een voorstel voor de herinrichting van de Dorsvlegel. Bij de uitwerking van de herinrichting wordt u als omwonende ook meegenomen.

	gerealiseerd aan de zijde van de bestaande woningen en een strook met parkeervakken en een trottoir aan de zijde van het nieuwe plangebied. De aanwonenden willen graag betrokken worden bij de definitieve uitwerking van deze plannen. In de reactie van de gemeente op onze eerste inspraakreactie is dit nogmaals toegezegd.	
b.	Inspreker handhaaft de wens om een tweede ontsluiting van het planvoornemen te realiseren, gebaseerd op de volgende argumenten: 1. Veiligheid voor inwoners van De Moer staat voorop. In Hooivork I wonen voornamelijk jonge gezinnen met schoolgaande jeugd. Ook het planvoornemen zal veel jonge gezinnen met schoolgaande jeugd aantrekken. Op hun weg naar de basisschool zullen zij één of meerdere keren de verkeerstroom moeten kruisen. Fietsende jongeren richting Kaatsheuvel zullen ook geconfronteerd worden met een sterke toegenomen verkeersstroom met alle gevaren van dien. Deze onveilige situaties zullen zich voornamelijk afspelen tijdens de spitstijden. De gemeentelijke reactie op deze inspraakreactie gaat voorbij aan het feit dat in de plannen de volledige extra verkeersdruk wordt afgewikkeld via één onoverzichtelijk kruispunt waarbij afwikkeling geschiedt over straten die gekruist moeten worden door schoolgaande fietsers/voetgangers. Een noordelijkere extra ontsluiting zal in ieder geval deze problematiek verminderen. 2. De bocht in de Dorsvlegel ter hoogte van huisnummer 16 is in de huidige situatie al onoverzichtelijk. Verkeer vanuit beide richtingen heeft geen zicht op het tegemoetkomende verkeer. De bocht is voor bepaalde verkeersdeelnemers (bijv. busjes van pakketbezorgers; de vuilniswagens) nu al te krap. De te realiseren ontsluiting zal, met nóg eens 482 verkeersbewegingen per etmaal, alleen maar voor meer problemen zorgen. Inspreker is blij met de toezegging van de herinrichting van de Dorsvlegel richting de Middelstraat. Echter is de grootste bottleneck de bocht van de Dorsvlegel. Hier is geen ruimte voor herinrichting. De kruising op deze plaats blijft smal en onoverzichtelijk. Het (extra) verkeer zal hier in een 'fuik' rijden waardoor ontstoppingen kunnen ontstaan. Bovenstaande is niet te voorkomen met een herinrichting van de Dorsvlegel. Er is alleen risicoreductie mogelijk door de verkeersstroom uit Lobelia te verminderen via een tweede ontsluitingsroute. 3. De problemen worden verergerd doordat een groot deel van de extra verkeersbewegingen in de spitsuren zal plaatsvinden. In bijlage 1 van de Toelichting wordt gesproken over een aandeel van 10% van het totale extra verkeersaanbod. Gezien de samenstelling	<u>Reactie op argument 1</u> De gemeente stelt de veiligheid voor inwoners voorop. Er is in het kader van dit bestemmingsplan door een verkeerskundige een memo verkeersaspecten opgesteld om de impact van en naar de omgeving in beeld te brengen. Hieruit blijkt dat het bestaande wegennet ruimschoots voldoet om de bestaande en extra verkeergeneratie op te vangen. Er is daarom vanuit verkeerskundig oogpunt geen reden om te spreken van een onveilige situatie. Het gaat tenslotte om overzichtelijke erftoegangswegen in een 30 km/u zone. Daarnaast wordt dit kruispunt bij de herinrichting van de Dorsvlegel en het realiseren van de T-splitsing overzichtelijker gemaakt waardoor de veiligheid toeneemt. <u>Reactie op argument 2</u> Bij het voorstel voor herinrichting van de Dorsvlegel wordt er aan de zijde van de bestaande woningen een trottoir aangelegd. De bocht verplaatst hierdoor meer van de woningen af en wordt overzichtelijker. Het realiseren van een tweede ontsluiting is hierdoor niet noodzakelijk. <u>Reactie op argument 3</u> De grootste drukte wordt verwacht tijdens de spitsuren. De vuistregel voor het aandeel verkeerbewegingen in de spits is 10%, zoals ook is opgenomen in de memo verkeersaspecten opgesteld door een verkeerskundige. In de CROW publicatie 258 wordt zelfs gerekend met 8% voor een spitsuur. De gemeente heeft het rapport "Mobiliteit en de bereikbaarheid in stedelijk en ruraal gebied" doorgenomen en heeft niet kunnen vinden waar inspreker de gemiddelde spitsgrootte van ca 35% vandaan heeft gehaald. Het rapport van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat is niet leidend. Er is in het kader van dit bestemmingsplan door een verkeerskundige een memo verkeersaspecten opgesteld om de impact van en naar de omgeving in beeld te brengen. Hieruit blijkt dat het bestaande wegennet ruimschoots voldoet om de bestaande en extra verkeergeneratie op te vangen. Er is daarom vanuit verkeerskundig oogpunt geen reden om te spreken van een onveilige situatie. <u>Reactie op argument 4</u> Het creëren van verkeersveiligheid voor inwoners is een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Voor het bestemmingsplan is door een verkeerskundige een memo verkeersaspecten opgesteld waarin staat dat

	van de nieuwe wijk wordt echter een groter gedeelte verwacht. Het rapport “Mobiliteit en bereikbaarheid in stedelijk en ruraal gebied” wordt gesproken over een gemiddelde spitsgrootte van ca 35% van het totaalaanbod. Juist in de spitsperiode zal de kans op het optreden van gevaarlijke en onveilige situaties het grootst zijn. De gemeente gaat hierbij uit van ‘ervaringscijfers’. Maar er wordt niet onderbouwd waarom hierbij afgeweken wordt van de door de inspreker aangehaalde spitsgrootte van 35%, afgeleid uit bovengenoemde rapport. Uitgaande van dit percentage en een verdeling van 30% door de Hooivork en 70% voor de Dorsvlegel betekent dit een extra spitsaanbod van 118 voertuigbewegingen voor de Dorsvlegel en 51 voertuigbewegingen voor de Hooivork. Dit zijn onaanvaardbare aantallen. 4. Het creëren van (verkeers-) veiligheid voor inwoners is een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Deze zienswijze dient dan óók gezien te worden als formele reactie van de ondertekenaars op de brief van de gemeente van 5 oktober 2023 (zaaknummer zk20.01008). Antwoord gemeente op de inspraakreactie: *De gemeente heeft per brief op 5 oktober 2023 de optie voorgelegd aan de wijk om van de beoogde calamiteitenontsluiting een tweede ontsluiting te creëren. Dit onder de voorwaarde dat de gemeente een gezamenlijke beslissing ontvangt van alle bewoners. Zoals blijkt uit de binnengekomen inspraakreacties is hiervan geen sprake en houden we vast aan één hoofdontsluiting.* Verkeersveiligheid kan en mag niet afhankelijk zijn van het feit dat al of niet overeenstemming wordt bereikt tussen belanghebbende bewoners. Die verantwoordelijkheid ligt bij de gemeente en de gemeente zal daarover een beslissing moeten nemen. Wij hebben eerder in onze inspraak betoogd dat het uit het oogpunt van verkeersveiligheid noodzakelijk is om de extra verkeersstroom te verdelen waardoor de verkeersdruk op de enige ontsluiting wordt verminderd.	vanuit verkeerskundig oogpunt geen reden is om te spreken van een onveilige situatie. De gemeente heeft genoemde optie voorgelegd als handreiking richting de omwonenden van het plan en is niet voorgesteld omdat er sprake is van een onveilige situatie. De verkeersveiligheid van het plan is dus niet afhankelijk van het feit dat al of niet overeenstemming wordt bereikt met de omwonenden. <u>Reactie op zienswijze</u> Het door een verkeerskundige opgestelde memo onderbouwd dat er geen sprake is van een verkeersonveilige situatie. Als handreiking heeft de gemeente aanwonenden een optie gegeven om van de beoogde calamiteitenontsluiting een tweede ontsluiting te creëren. Dit onder voorwaarde dat de gemeente een gezamenlijke beslissing ontvangt van alle omwonenden van het planvoornemen. Zoals blijkt uit de binnengekomen is hiervan geen sprake en houden we vast aan één hoofdontsluiting.
c.	Inspreker geeft aan dat de gemeente op geen enkele wijze, inhoudelijk antwoord op de alternatieven van een tweede ontsluiting, in de ingediende inspraakreactie heeft gegeven. Inspreker verzoekt een vermindering van de verkeersdruk op de Dorsvlegel bij de hoofdontsluiting door de realisatie van een tweede ontsluiting. Daarvoor bestaan vier opties die ook besproken zijn in de omgevingsdialoog: a. via de calamiteitenroute b. via het noorden over het terrein van Moonen rechtstreek naar de Zijstraat c. via het bestaande zandpad langs de bosrand d. via het huidige perceel van Hazenberg	Zoals hierboven is genoemd is het realiseren van een tweede ontsluiting niet noodzakelijk voor de verkeersveiligheid. Vanwege de bezwaren van omwonenden is het niet wenselijk om van de calamiteitenroute een tweede ontsluiting te maken. Voor de overige opties zijn onder andere de kosten niet te verantwoorden voor een planvoornemen waar de verkeersveiligheid voldoet. Ook zijn de gronden (gedeeltelijk) niet in eigendom van de gemeente en houden we vast aan één ontsluiting. Omdat de gemeente vasthoudt aan één ontsluiting is er geen aanleiding inhoudelijk in te gaan op de opties voor een tweede ontsluiting.

Conclusie en gevolgen voor het bestemmingsplan
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4 Zienswijze 4

	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente op zienswijze
a.	Inspreker heeft als reactie van het college van Burgemeester en Wethouders bericht ontvangen dat vanwege de grote behoefte aan starters- en seniorenwoningen in De Moer het plan is bijgesteld naar 63 woningen. Deze behoefte ziet inspreker niet terug in het planvoornemen waar 55,6% dure woningen en slechts 19% middel dure woningen gerealiseerd worden.	Het principebesluit voor dit plan is van vóór de regionale woondeal. Dit plan sluit aan op de motie van de gemeenteraad d.d. december 2021 over het toepassen van 25% sociale huur. De opgaven in dit plan zijn groot, waardoor het niet mogelijk is het aangepaste beleid toe te passen. Dit is vermeld in paragraaf 3.3.1 in de Toelichting.
b.	Inspreker geeft aan dat in de omgevingsvisie van 2040 opgenomen is dat De Moer kleinschalig wil blijven. Het aantal woningen in het dorp breidt zich met dit voorgenomen plan met 25% uit. Inspreker hoopt dat met een dergelijke uitbreiding ook de benodigde voorzieningen voor het dorp worden meegenomen door de gemeente.	Met de uitbreiding van dit planvoornemen breidt De Moer zich substantieel uit. Zoals opgenomen is in de omgevingsvisie streeft de gemeente ook in De Moer naar een laagdrempelig aanbod voor ontmoeting en activiteiten. Dit binnen de maatschappelijke behoeftes, die veranderlijk zijn.
c.	Inspreker geeft aan dat het planvoornemen afbreuk doet aan het groen, landelijke karakter met een gevarieerde bebouwing van De Moer. De variatie zoals in Hooivork I en II is niet doorgezet. De grote hoeveelheid nieuw te bouwen woningen op het terrein van Hazenberg, het accent voor vergroening (voornamelijk bij de bosrand) en het verdwijnen van de 'groene buffer' tussen de nieuw te bouwen woningen en de woningen aan de Hooivork baart de inspreker zorgen.	Het stedenbouwkundig plan volgt de opzet van het Koersbeeld en sluit aan op de kwaliteit en het karakter van De Moer. In het plan is aandacht besteed aan een groen en landelijk karakter. Dit komt tot uiting in de ruime opzet van de buurt en de openbare groene inrichting. Daarnaast hebben de bewoners van de Hooivork de mogelijkheid aangeboden gekregen om bouwgrond te kopen om een groene buffer te realiseren tussen de woningen van het planvoornemen en hun eigen woning.
d.	Inspreker maakt zich zorgen om de verkeersveiligheid doordat er slecht één volwaardige toegangsweg wordt gerealiseerd en de bestaande toegangswegen de nieuwe wijk moeten ontsluiten. Ook de bocht in de Dorsvlegel is hierbij een onveilig punt. Inspreker geeft aan dat er te weinig aandacht is voor de ontsluiting van de wijk. Het verzoek om de veiligheid te borgen met aandacht voor volwaardige ontsluitingswegen is hiermee niet geborgd. De reactie van het college van Burgemeester en Wethouders in de inspraakreactie stelt de inspreker niet gerust.	Zie de gemeentelijke beantwoording onder 2.2 onder b
e.	Inspreker geeft aan dat zij pleiten voor een lagere bouwhoogte van de te realiseren woningen. Het gaat voornamelijk om de woningen direct achter de woningen aan de Hooivork. De reden hiervoor is dat de overgang van Hooivork II en III erg verdicht verloopt. Door laagbouw aan het begin van de wijk, wordt de verdichting enigszins verzacht en sluit dit aan bij de bestaande laagbouw.	Het stedenbouwkundig plan sluit aan bij de kwaliteit en het karakter van De Moer. De maximale bouw- en goothoogtes zijn op basis van het plan vastgelegd in het voorliggende bestemmingsplan. De indiener staat vrij om een lagere hoogte te realiseren. Het bestemmingsplan geeft alleen de juridisch maximale afmetingen. De maximale bouwhoogte van 11 meter en maximale goothoogte van 6 meter is een standaardmaat voor een woning van twee verdiepingen met een kap indien men wil voldoen aan het bouwbesluit en de huidige wensen met betrekking tot de gewenste isolatiewaarden.

		Hiermee sluiten de nieuw te bouwen woningen aan bij de woningen in De Moer. De bouw- en goothoogte van de woningen aan de Dorsvlegel en de woningen aan De Hooivork zijn vergelijkbaar met de woningen in het planvoornemen.
f.	Inspreker ziet dat in het bestemmingsplan wijzigingen zijn aangebracht die van toepassing zijn op de groenstroken door het planvoornemen. Echter is voor de overgang van Hooivork II en III deze verandering niet terug te vinden.	Het bestemmingsplan omschrijft de hoofdgroenstructuren in het stedenbouwkundig plan en gaat niet in op alle overige groenelementen. De daadwerkelijke inrichting van de groenelementen in de openbare ruimte worden nog opgesteld en bij de aanvraag van een omgevingsvergunning definitief gemaakt.
g.	Inspreker ziet in het bestemmingsplan terugkomen dat het terrein achter woningen aan de Hooivork diverse ernstige bodem- en grondwaterverontreinigingen kent. Inspreker geeft aan te willen weten wat de impact en gevolgen van deze verontreinigingen zijn op hun perceel. Daarnaast geeft de inspreker aan dat de grond van de grondwal tussen deze percelen nog niet is onderzocht.	Uit de resultaten van het bodemonderzoek op het perceel van Middelstraat 10 blijkt dat de bodem en het grondwater op meerdere plekken verontreinigd zijn. De verontreinigingen zijn direct te herleiden aan het huidige gebruik van het perceel. De aanwezige verontreinigingen in de bodem en het grondwater worden gesaneerd om de bodemkwaliteit binnen het plangebied geschikt te maken voor de toekomstige woonfunctie. De verontreinigingen hebben daardoor ook geen impact op de percelen van inspreker. De grondwal wordt verwijderd waarna de grond hieronder ook gesaneerd wordt. Mogelijk verontreinigde gronden zijn hierdoor verwijderd.
h.	De grondwal met begroeiing, die nu een groene buffer vormt voor de achterliggende terreinen zal verdwijnen. Inspreker geeft aan dat tijdens een gesprek met de projectontwikkelaar werd gesproken over een passend aanbod voor een strook bouwgrond grenzend aan het perceel van de inspreker. Op 11 oktober 2023 heeft de inspreker samen met buren aangegeven gebruik te willen maken van dit aanbod. Hier is op 21 december 2023 gereageerd dat er voor de jaarwisseling een voorstel voor zou worden uitgebracht. Inspreker heeft nog geen voorstel ontvangen en zou graag met de projectontwikkelaar hierover in gesprek gaan.	Bewoners van de Hooivork aangrenzend aan het planvoornemen hebben van de projectontwikkelaar een aanbod voor een strook bouwgrond grenzend aan hun percelen gekregen. Hierdoor kunnen bewoners een eigen groenbuffer tussen de beoogde en hun eigen woningen realiseren. Inmiddels heeft de projectontwikkelaar contact opgenomen met de bewoners die interesse hadden in een strook bouwgrond.

Conclusie en gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Door het toevoegen van een extra artikel groen na het voorontwerp is er iets misgegaan met de verwijzingen in de artikelen vanaf artikel 5. Hierna worden de verwijzingen benoemd en aangegeven wat de juiste verwijzing is, de verwijzingen worden conform onderstaand overzicht aangepast in de regels. Daarnaast zijn er als gevolg van de zienswijzen ook wijzigingen verricht waardoor een actualisatie van de verwijzingen moet plaatsvinden. Verder wordt er binnen wonen een artikel 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 het artikel wordt dit hersteld.

1. In artikel 5.3 wordt verwezen naar artikel 4.2, dit moet 5.2 zijn.
2. In artikel 5.5.2 wordt verwezen naar artikel 4.5.1, dit moet 5.5.1 zijn.
3. In de aanhef van artikel 7.4.1 wordt verwezen naar artikel 6.2.3, dit moet 7.2.3 zijn.
4. In artikel 7.4.1 onder a wordt verwezen naar artikel 6.2, dit moet 7.2 zijn.
5. In de aanhef van artikel 7.4.2 wordt verwezen naar 6.2.1 onder b en 6.2.2 onder e, dit moet 7.2.1 onder b en 7.2.2 onder e zijn.
6. In artikel 7.4.3 wordt verwezen naar 6.2.5 onder b, dit moet 7.2.5 onder b zijn.

7. Artikel 7.5.1 b kan worden geschrapt. Het lid geeft strijdig gebruik weer in het artikel dat een beroep aan huis mogelijk maakt. Dit staat hier niet juist en moet separaat worden opgenomen daarom wordt een nieuw lid, artikel 7.5.2 zoals hierna onder punt 8 geformuleerd.
8. 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.
9. In artikel 7.6.1 wordt verwezen naar artikel 6.5.1 b, dit moet 7.5.2 b en e zijn.
10. In artikel 7.6.2 wordt verwezen naar artikel 6.1, dit moet artikel 7.1 in samenhang met 7.5.2 onder a en/of onder f zijn.
11. In artikel 7.6.3 wordt verwezen naar artikel 6.5.1 b, dit moet 7.5.2.b zijn.
12. In artikel 8.2 wordt verwezen naar artikel 7.1, dit moet 8.1 zijn.
13. In artikel 8.3 wordt verwezen naar artikel 7.2, dit moet 8.2 zijn.
14. In de aanhef van artikel 8.4.2 wordt verwezen naar artikel 7.4.1, dit moet 8.4.1 zijn.
15. In artikel 8.4.2 onder c wordt verwezen naar artikel 7.3 dit moet 8.3 zijn.
16. In artikel 8.4.3 onder a wordt verwezen naar artikel 7.4.1, dit moet 8.4.1 zijn.
17. In de aanhef van artikel 9.3 wordt verwezen naar artikel 8.2, dit moet 9.2 zijn.
18. In artikel 11.2.2 b wordt verwezen naar artikel 10.2.2.a dit moet 11.2.2a zijn.
19. In artikel 11.2.4 a wordt verwezen naar artikel 10.2.1 en 10.2.2 dit moet 11.2.1 en 11.2.2 zijn.
20. In artikel 11.2.4.b wordt verwezen naar 10.2.4 a, dit moet 11.2.4 a zijn.
21. In artikel 11.2.7 wordt verwezen naar artikel 10.2, dit moet 11.2 zijn.
22. In artikel 13.2 ‘Voorwaarden afwijking’ wordt verwezen naar artikel 11.1, dit moet 12.1 zijn.

Aa

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Lobelia, de Moer





ACCENT adviseurs

VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

Colofon

Titel:	Kwaliteitsverbetering van het landschap Lobelia, de Moer
Opdrachtgever:	Van Wanrooij bouw & ontwikkeling, Somnium Real Estate
Projectnaam:	Lobelia, de Moer
Projectnummer:	IND01-23066-01h
Datum:	16 april 2024

© **Accent adviseurs, Eindhoven.** Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs.

ACCENT
adviseurs
VAN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

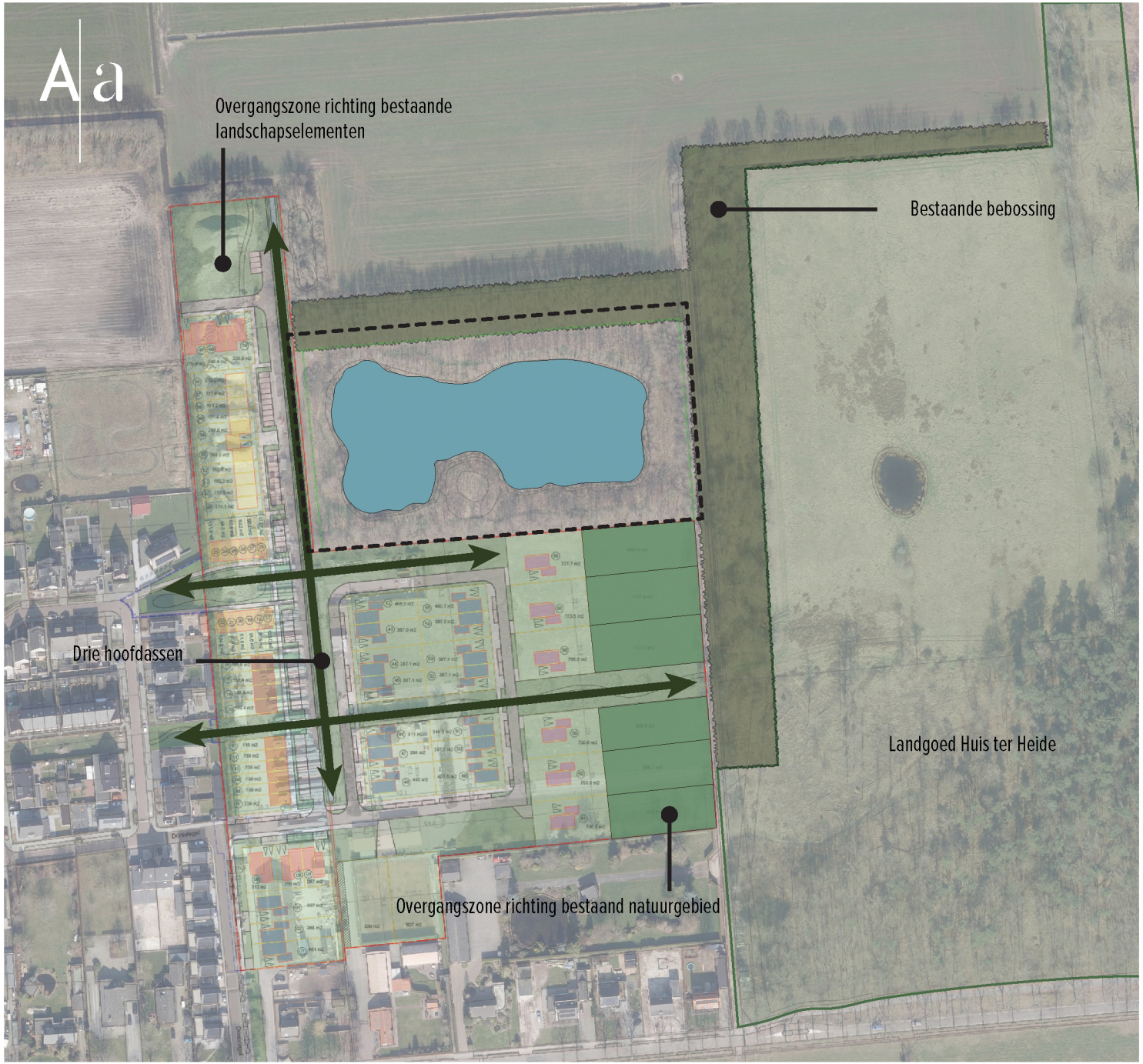


Inleiding

In de Interim-omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant is vastgelegd dat iedere ontwikkeling in het landelijke gebied gepaard moet gaan met een fysieke kwaliteitsverbetering. Deze regeling is ook van toepassing in het kader van de herbegrenzing van het stedelijk gebied. Om invulling te geven aan deze beleidsverplichting hanteert de gemeente Loon op Zand de regeling "kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant".

Het plan valt binnen een categorie 3 ontwikkeling. Hierbinnen zijn regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing. De regeling gaat er van uit dat een initiatief moet bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De woningbouwlocatie in de Moer behoort hierbij tot een planmatige stedelijke ontwikkeling, waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap 1% van de uitgifterpijs moet bedragen. In dit geval komt dit op een bedrag van 78.554,00 euro.

De berekening van de aanleg- en beheersmaatregelen zijn gebaseerd op de kencijfers uit het Stimuleringsregeling Landschap (STILA) van Noord Brabant.



Analyse groenstructuur

Het stedenbouwkundig plan Lobelia in de Moer heeft enkele belangrijke groene elementen en structuren die een kwaliteitsimpuls kunnen geven aan de natuur.

Openbare ruimte & overgangszone noord

In de openbare ruimte heeft het stedenbouwkundig plan drie (groene) hoofdassen. Het vormt onder meer de verbinding voor het langzaam verkeer tussen het woongebied en het natuurgebied 'huis ter heide' aan de oostzijde. Aan de noordzijde wordt een overgangszone gerealiseerd die aansluit op de bestaande landschapselementen.

Overgangszone oost

De percelen aan de oostzijde van het stedenbouwkundig plan vormen de overgangszone tussen het bewoond gebied en het natuurgebied.



Kwaliteitsverbetering van het landschap

De woningbouwontwikkeling in de Moer moet bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De kwaliteitsverbetering van het landschap voor deze ontwikkeling moet een bedrag 78.554,00 euro bedragen. De aanleg- en beheersmaatregelen worden voor dit bedrag ingezet en bedragen € 23.704,36. De overige € 54.849,64 wordt gestort in een groenfonds.

Overgangszone noord

De realisatie van een houtwal en bloemrijk grasland in het noordelijk deel sluit aan bij de ambitie in het natuurbeheerplan van de provincie Noord-Brabant om dit landschapstype te versterken.

Overgangszone oost

Aan de oostzijde van het plangebied wordt het plangebied middels een houtwal gescheiden van het bestaande natuurgebied.
Het vrijkomend hout van het gerooide elzenbos kan worden hergebruikt in deze houtwal. Dit kan dienen als winterbiotoop voor diverse amfibieen.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Maatregelenpakket

Realisatie	Eenheid		Norm						
Kwaliteitsimpuls overgangszone oost									
Houtwal	660	per stuk	x	€	2,00	per stuk		=	€ 1.320,00
Aanleg grondwal t.b.v. houtwal	1.481	m3	x	€	8,70	per m3		=	€ 12.884,70
Landschapsboom	14	stuks	x	€	78,47	per stuk		=	€ 1.098,58
Kwaliteitsimpuls overgangszone noord									
Houtwal	240	per stuk	x	€	2,00	per stuk		=	€ 480,00
Aanleg grondwal t.b.v. houtwal	375	m3	x	€	8,70	per m3		=	€ 3.262,50
Landschapsboom	9	stuks	x	€	78,47	per stuk		=	€ 706,23
Bloemrijk grasland	0,1754	ha	x	€	1.267,00	per ha		=	€ 222,23
Kosten realisatie								=	**€ 19.974,24**

Beheer										
Kwaliteitsimpuls overgangszone oost										
Houtwal	0,1481	ha	x	€	638,03	per ha/jaar	x	6 jaar	=	€ 566,95
Landschapsboom (Ø 20-60 cm)	10	stuks	x	€	37,05	per stuk/3 jaar	x	2 keer per 6 jaar	=	€ 741,00
Landschapsboom (Ø <20 cm)	4	stuks	x	€	31,86	per stuk/3 jaar	x	2 keer per 6 jaar	=	€ 254,88
Kwaliteitsimpuls overgangszone noord										
Houtwal	0,0375	ha	x	€	638,03	per ha/jaar	x	6 jaar	=	€ 143,56
Landschapsboom (Ø 20-60 cm)	6	stuks	x	€	37,05	per stuk/3 jaar	x	2 keer per 6 jaar	=	€ 444,60
Landschapsboom (Ø < 20 cm)	3	stuks	x	€	31,86	per stuk/3 jaar	x	2 keer per 6 jaar	=	€ 191,16
Bloemrijk grasland	0,1754	ha	x	€	1.318,86	per ha/jaar	x	6 jaar	=	€ 1.387,97
Kosten beheer (6 jaar)									=	**€ 3.730,12**

Totale kosten	=	**€ 23.704,36**
Te compenseren waarde (AOK art. 7 lid 1C)	=	€ 78.554,00
Indicatief te storten in groenfonds (te compenseren waarde - waarde maatregelen)	=	**€ 54.849,64**

Beplantings- en beheerplan

Houtwal

Aanplant

De basis voor een houtwal is de aanleg van een grondwal met een hoogte van 1 meter. De aanplant vindt plaats tussen half november en half maart, mits het niet vriest. Voor de aanplant van de houtwal wordt gekozen voor driejarig bosplantsoen met de maat 80 -100 cm. Plant de soorten aan in groepen van 5 of 7 stuks per soort. Op deze manier wordt voorkomen dat langzaam groeiende soorten worden overgroeid door snel groeiende soorten. De houtsingel wordt aangeplant in rijen met een onderlinge plantafstand van 1,5 x 1,5 meter. De boomvormers in de houtwal hebben een stamomtrek van 14-16 cm ten behoeve an de concurrentie tussen de boomvormers en struiken.

Mocht er beplanting zijn die vervangen moet worden zijn enkele soorten die kunnen worden teruggeplaatst, te weten: Zomereik (Quercus robur), Beuk (Fagus Sylvatica), Hollandse Linde (Tilia), Vuilboom (Rhamnus frangula), Hulst (Ilex aquifolium), Gelderse roos (Viburnum opulus), Hazelaar (corrylus avelana).

Beheer

De houtwal wordt als hakhout beheerd en elke 10 jaar afgezet. Afzetten betekent dat de struiken 10 tot 20 cm boven de grond worden afgezaagd. Om de variatie in leeftijd te waarborgen dient ieder jaar, afhankelijk van de onderhoudsinterval, een gedeelte van de houtwal te worden afgezet.

Solitaire boomvormers

Aanplant

De aanplanting van een boom vindt plaats tussen half november en half maart, mits het niet vriest. Een ruim plantgat is noodzakelijk zodat de wortels zich wijd kunnen verspreiden. Plaats daarna een boompaal van onbehandeld hout naast de boom, op circa 15 cm van de boom aan de kant van de windrichting. De boomvormers worden aangeplant op onregelmatige afstand (tussen 2 en 8 meter). De bomen worden niet recht aangeplant, maar deze verspringen

Beheer

Om jonge bomen in goede vorm en conditie te krijgen is opkronen nodig. Relevant is dat de lengteverhouding tussen stam en kroon ongeveer 1/3 en 2/3 dient te zijn en per snoeibeurt (1x per 3 jaar) niet meer dan 15% van de kroon wordt weggesnoeid.

Waterberging

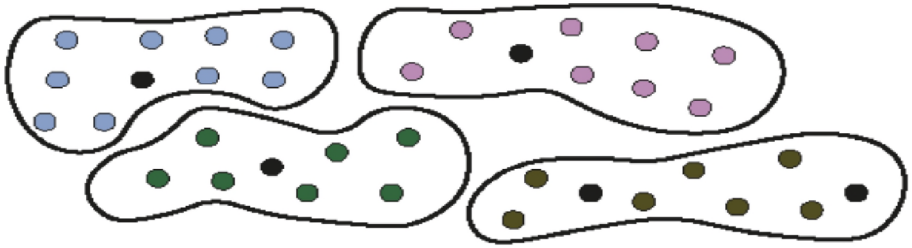
Aanplant

In het westen van het plangebied is ruimte gereserveerd voor waterberging. De wadi heeft een oppervlakte van 409 m2. In de berekening wordt ervan uitgegaan dat de wadi een gemiddelde diepte van 1,5 meter heeft, wat zorgt voor het feit dat de wadi 613 m3 betreft.

Beheer

Wadi's moeten goed onderhouden worden. Om dichtslibben en verontreiniging te voorkomen, is het aan te raden twee keer per jaar bladafval en zwerfvuil te verwijderen, de slokoppen leeg te zuigen en één keer per jaar de drainage schoon te spuiten. Met gras ingezaaide wadi's moeten gemiddeld eens in de twee weken gemaaid worden; natuurlijke wadi's twee keer per jaar. Het gras van de gewone wadi hoeft niet afgevoerd te worden; het organisch materiaal van de natuurlijke wadi wel.

Beplantings- en beheerplan



Principe: menging, plantafstand en plantverband houtsingel

Landschapselement	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat (cm)	Plantafstand (m)	Beplantingspercentage
Bloemrijk grasland	Cruydt-Hoek, zadenmengsel G1	-	-	-	100%
Hakhoutsingel	Boomvormers				
	Zomereik	Quercus robur	Ø < 20	variabel	
	Beuk	Fagus Sylvatica	Ø < 20	variabel	
	Hollandse Linde	Tilia	Ø < 20	variabel	
	Struikvormers				
	Hazelaar	Corylus avellana	h 60-80	1,5 x 1,5	30%
	Hulst	Ilex aquifolium	h 60-80	1,5 x 1,5	20%
	Gelderse roos	Viburnum opulus	h 60-80	1,5 x 1,5	25%
	Gewone vuilboom	Rhamnus frangula	h 60-80	1,5 x 1,5	25%
					100%
Solitaire boomvormers	Hollandse Linde	Tilia	Ø 20-60	variabel	
	Beuk	Fagus Sylvatica	Ø 20-60	variabel	

Beplantings- en beheerplan

Solitaire boomvormers



Zomereik (Quercus robur)



Hollandse Linde (Tilia)



Beuk (Fagus Sylvatica)

Bloemrijk grasland



G1 Bloemrijk grasland - lichte grond

Houtwal



Hazelaar (Corylus avellana)



Gelderse roos (Viburnum opulus)



Hulst (Ilex aquifolium)



Vuilboom (Rhamnus frangula)

Aa

ACCENT
adviseurs

VAN DE FYSIEKE
LEEFOMGEVING