

# Adviesnota burgemeester en wethouders

**Beleidsprogramma:** 8. VHROSV

**Portefeuillehouder:** G. Bruijniks

**Afdeling:** Ruimtelijke  
Ontwikkeling

**Datum:** 4 maart 2021

**Samensteller:** Martijn Prins

<b>Registratiegegevens:</b>	
Zaakdossiernummer: ZK21.01117	Mede geadviseerd door:
Documentnummer: 2021.05657	Overlegd met portefeuillehouder: Nee
Termijn gebonden: Nee	Overlegd met het MT: Nee

<b>Gemeenteraad</b>		<b>Data</b>	<b>Communicatie extern</b>	
Beeldvormende avond			Openbare besluitenlijst	Ja
Ter kennisname			Persinformatie	
Opiniërend			Bekendmaking	
Besluitvormend			Persgesprek	
			Inspraak	

## **Onderwerp:**

Adviesnota over principeverzoek Loonse Bloementuin op adres Van Hornestraat 31 in Loon op Zand

---

## **Voorstel**

1. Onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van 14 zorgwoningen en 1 hoofdgebouw op het perceel Van Hornestraat 31 in Loon op Zand.

2. De initiatiefnemer in de gelegenheid te stellen een concept voorontwerpbestemmingsplan in te dienen.
3. De beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan ter hand te nemen nadat een exploitatie- en planschadeovereenkomst is ondertekend.

### **Openbare besluitenlijst**

Het college van B&W heeft besloten om onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van 14 zorgwoningen en 1 hoofdgebouw op het perceel Van Hornestraat 31 in Loon op Zand.

### **Inleiding**

De wens van de eigenaar / initiatiefnemer is om het woonhuis, de twee bijgebouwen, de tuin en de tennisbaan op te offeren om woongelegenheid te creëren voor jongvolwassenen met een lichte handicap. Het initiatief bestaat uit het realiseren van 14 zorgwoningen en 1 hoofdgebouw op het perceel. Het achterste deel van het perceel is bosgebied waarin een natuurlijke vijver is aangelegd. Het bosgebied en de tuin zijn van elkaar gescheiden door een laan. Dit blijft zo in de toekomstige situatie.

### **Beoogd effect**

*Goede ruimtelijke ontwikkeling.* De ruimtelijke ordening heeft als doel zo gunstig mogelijke voorwaarden te creëren voor het gebruik en de ontwikkeling van een bepaald gebied.

*Behoud van een dynamische samenleving.* De gemeente Loon op Zand streeft naar een gevarieerde woningvoorraad waar ruimte is voor diverse leeftijds-, huishoudens- en inkomensgroepen. Hierbij is een hoge ruimtelijke kwaliteit van belang.

### **Argumenten**

#### *1.1 Vanuit RO-beleid bestaan er geen bezwaren tegen het initiatief*

Provinciaal gezien betreft het initiatief inbreiden / bouwen binnen bestaand stedelijk gebied waarmee wordt voldaan aan zuinig ruimtegebruik. Het initiatief mag geen negatieve effecten hebben op het Natura 2000-gebied en de bijbehorende stiltezone. Hier dient aandacht aan te worden besteed in de onderbouwing.

Vanuit de Structuurvisie 2030 zijn er weinig directe aanknopingspunten om dit initiatief te beoordelen. Ook hier geldt dat je binnen het bestaand stedelijk gebied veel kanten op kunt. In zijn algemeenheid is het van belang rekening te houden met de kenmerken van de woonbuurt (paragraaf 4.7.2): voornamelijk vrijstaande woningen, zeer ruime kavels, veel groen en een parkachtig karakter. Een intensieve invulling moet dus acceptabel zijn en inpasbaar zijn met behoud van deze karakteristiek.

#### *1.2 Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen het initiatief.*

De stedenbouwkundige is meegegroeid in dit initiatief. In een aantal stappen heeft hij zijn stedenbouwkundige input steeds gegeven. De stedenbouwkundige geeft aan dat gaandeweg het ontwerp door praten, denken, filosoferen vanuit alle partijen volwassener is geworden. De stedenbouwkundige geeft aan dat er vanuit stedenbouwkundige optiek nu een goed, zorgvuldig en uitgebalanceerd voorstel ligt.

#### *1.3 Vanuit CRK bestaan er geen bezwaren tegen het initiatief.*

De commissie heeft veel waardering voor dit initiatief om een woonmilieu te creëren dat direct in contact staat met de omringende natuur. De uitwerking van het initiatief is zorgvuldig en leidt tot een mooi plan, waarin natuur en bebouwing op een mooie manier worden geïntegreerd. De

commissie geeft wel een aantal overwegingen mee. Deze worden per brief verstuurd aan de initiatiefnemer naar aanleiding van het principebesluit.

*1.4 Vanuit Infra bestaan er geen bezwaren tegen het initiatief.*

Wel zijn er vanuit de afdeling wat opmerkingen (vergunning voor extra inrit en rekening houden met groenstructuur ter plaatse) en aandachtspunten. Deze worden per brief verstuurd aan de initiatiefnemer naar aanleiding van het principebesluit.

*1.5 Vanuit volkshuisvesting bestaan er geen bezwaren tegen het initiatief.*

De zorgwoningen dienen levensloopbestendig te worden conform eisen van Woonkeur. Het betreft een woonzorgconcept. Dit heeft geen gevolgen voor de woningvoorraad. Om die reden wordt het advies van het sociaal domein gevolgd.

*1.6 Vanuit het sociaal domein bestaan er geen bezwaren tegen het initiatief.*

Op basis van landelijke cijfers is er ruimte voor een aanvullend aanbod. De huidige aanvraag gaat om een woonvoorziening waarbij wonen en zorg gescheiden wordt. Dit is dus een extramurale woonvorm. Het is een aanvullend aanbod ten opzichte van de reeds bestaande initiatieven. Uitgaande van (licht) verstandelijk beperking zijn er nu 4 bestaande initiatieven in het dorp Loon op Zand, waarvan 1 buiten de bebouwde kom van het dorp. (zie bijlage 1). Deze richten zich niet allemaal op dezelfde ondersteuningsvragen. Er is differentiatie binnen de doelgroep. Het is een interessant initiatief op een unieke locatie. Voor de doelgroep is de locatie aan de rand van het dorp bij een natuurgebied positief te noemen. Er zijn nog wel diverse aspecten die verdere uitgewerkt moeten worden. Vanuit de woonzorgservicezones is geconcludeerd dat de locatie dicht genoeg bij de kern en voorzieningen ligt. Wisselwerking met dorp en bewoners is mogelijk. Hoe dit vorm zal krijgen is nog niet aangegeven. De initiatiefnemers zien hier veel mogelijkheden. Ze zijn ervaringsdeskundig maar geen zorgprofessional. De plattegronden zijn inmiddels bekeken door Servicepunt Welzijn, Wonen en Zorg. De eerdere reacties van het sociaal domein en de opmerkingen van het Servicepunt Welzijn, Wonen en Zorg worden per brief verstuurd aan de initiatiefnemer naar aanleiding van het principebesluit.

*1.7 Vanuit milieu bestaan er geen bezwaren tegen het initiatief.*

Wel zijn er wat aandachtspunten die beter onderbouwd / onderzocht moeten worden in het kader van het bestemmingsplan. Met name wordt aandacht gevraagd voor stikstof en bedrijven en milieuzonering. Daarnaast lijkt een akoestisch- en bodemonderzoek benodigd. De reactie van milieu wordt per brief verstuurd aan de initiatiefnemer naar aanleiding van het principebesluit.

*2.1 Het initiatief past niet in het geldende bestemmingsplan.*

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Loon op Zand 2011' zijn de gronden bestemd voor Wonen en bijgebouwen. Hier mogen alleen een hoofdgebouw en bijgebouwen bij woningen worden gebouwd tot maximaal 200 m<sup>2</sup>. Daarnaast is in het bestemmingsplan 'Paraplusherziening Loon op Zand 2019, wonen' geregeld dat per woning één huishouden is toegestaan. Daarom is het verzoek in strijd met het bestemmingsplan. Om het initiatief mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden.

*3.1 Het initiatief is een aangewezen bouwplan*

Indien er sprake is van een aangewezen bouwplan en daarvoor een ruimtelijke besluit (in dit geval bestemmingsplan) nodig is, zijn we verplicht om onze kosten op de initiatiefnemer te verhalen.

Een vrijwillige overeenkomst met een grondeigenaar, via een anterieure overeenkomst, is het uitgangspunt van de Wro. In deze overeenkomst maken we afspraken met elkaar over onder andere de kosten. Wanneer er geen anterieure overeenkomst is afgesloten dienen we een exploitatieplan op te stellen.

### **Kanttekeningen**

#### **1.1 Geen bezwaar of beroep mogelijk tegen principebesluit.**

Het verzoek is geen formele aanvraag volgens de wet. Daarom is tegen dit besluit geen bezwaar of beroep mogelijk.

#### **1.2 Toevoeging van deze woonvoorziening brengt extra kosten voor het sociaal domein met zich mee.**

Effecten op lokale kosten zullen beperkt zijn als het lukt om er een Wet Langdurige zorg (Wlz) gefinancierde woonvorm van te maken. Wij blijven via de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) dan wel verantwoordelijk voor kosten van het collectief vervoer van deze bewoners.

### **Afstemming met andere afdelingen/clusters:**

#### **Ondernemingsraad:**

Adviesnota hoeft niet aan de ondernemingsraad te worden aangeboden.

---

### **Personeel en organisatie consequenties:**

Nee

---

### **I&A**

Nee

---

### **Communicatie**

Na uw collegebesluit over dit plan informeren wij de initiatiefnemers schriftelijk.

---

### **Bestuurlijk-juridische aspecten**

Nee. Wanneer uw college besluit in beginsel medewerking te verlenen aan dit verzoek, stellen we de initiatiefnemer in de gelegenheid een voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. Na een ambtelijke beoordeling komen we bij u terug met het verzoek het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Dan start de gebruikelijke procedure pas waarin overlegpartners en andere belanghebbenden inspraak, zienswijzen en beroep in kunnen stellen.

---

### **Financiën**

De kosten voor een principeverzoek bedragen 500,- Euro en worden in rekening gebracht bij initiatiefnemer na besluit college. Initiatiefnemer stelt zelf een postzegel bestemmingsplan op. Voor de ambtelijke begeleiding van de wettelijke procedure herziening bestemmingsplan sluiten wij met initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst en planschadeovereenkomst.

---

## **Bijlagen**

- Toelichting principeverzoek (Corsa 2021.03984)
- Impressies Loonse Bloementuin (Corsa 2021.03982)
- Concept brief initiatiefnemer (Corsa 2021.07749)