

Boyke Kooijmans
Van Tuldenstraat 13
5211 TG 'S-HERTOGENBOSCH



Datum	Verzenddatum	Zaakdossier nr.	uw kenmerk	uw brief / registratienr
24 maart 2021		ZK21.01117		

Onderwerp
Reactie op principeverzoek Van Hornestraat 31

U heeft (namens de familie x) een principeverzoek ingediend voor het realiseren van 14 zorgwoningen en 1 hoofdgebouw op het perceel Van Hornestraat 31 in Loon op Zand.

Besluit

Wij hebben 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. Wij stellen u in de gelegenheid een concept voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. De beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan nemen wij ter hand nadat een exploitatie- en planschadeovereenkomst is ondertekend.

Overwegingen en randvoorwaarden

RO-procedures

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 m². 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.

In dit geval is sprake van een aangewezen bouwplan waarvoor een ruimtelijke besluit (in dit geval bestemmingsplan) nodig is. We zijn 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. Deze overeenkomst en een planschadeovereenkomst zullen wij opstellen. De beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan nemen wij pas ter hand nadat beide overeenkomsten zijn getekend.

RO-beleid

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.

Stedenbouw

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.

CRK

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:

- De aansluiting op de natuur van de Loonse en Drunense Duinen is achter het woonhuis duidelijk aanwezig. De vraag is of deze landschappelijke inrichting aan de voorzijde ook zo moet zijn; er lijkt toch een scheiding aanwezig van voor- en achterzijde.
- Dit heeft ook te maken met de uitvoering van de koppeling tussen het woonhuis en de woonunits; op de getoonde beelden is het doorzicht hierdoorheen wat minder duidelijk zichtbaar. De commissie acht dit doorzicht wel waardevol.
- De kopgevel van de woonunits, waar de fietsenstalling is, oogt nog wat grofschalig in zijn uitvoering; deze gevel zal zoals toegelicht ook nog nader ontworpen worden.
- Het woonhuis zelf oogt, in verhouding tot de woonunits, wat drukker van opzet. Mogelijk is een rustiger beeld te overwegen.

De commissie ziet met belangstelling de uitwerking van het plan tegemoet.

INFRA

Bij de verdere uitwerking dient rekening gehouden te worden met:

- *Inhoudelijk*: Zet op de tekeningen ook de gemeentelijke bomen en eigendommen (zoals lichtmasten). Daarmee wordt inzichtelijk wat het effect is van de voorgestelde uitwegen op de openbare inrichting.
- *Waterhuishouding (incl. riolering)*: Voldoen aan programma Water en Riolering.
- *Civiel techniek/Wegen*: Voor extra inrit is een vergunning nodig. De inrit zo situeren dat de bomen in de gemeentelijke groenstrook kunnen blijven staan.

- *Parkeerbalans:* Indien de bestemming straks aansluit bij ‘verpleeg- en verzorgingshuis’ en dus niet ‘wonen’ wordt, dan kan worden volstaan met parkeerbalans in de toelichting van het inrichtingsplan. Daarin wordt voor de wooneenheden 0,6 parkeerplaats aangehouden en voor de zorgwoning 2,2. Dat geeft een totaal van 11 benodigde parkeerplaatsen. Als de bestemming wel ‘wonen’ wordt, dan moet voor de wooneenheden een parkeernorm aangehouden worden die hoort bij woningen met 57,75 m² bvo.
- *Groenvoorziening:* Groen is allemaal op eigen terrein. Bomen die moeten wijken worden nu netjes gecompenseerd in het totaalplan. In dit plan zien we dat er veel aandacht is voor groen. Alleen bij het creëren van een tweede oprit moet hier gemeentelijk groen voor wijken. Hierbij hebben we een enkele eis dat de bestaande bomen in de gemeentelijke groenstrook blijven staan (is een hoofdstructuur conform het groenstructuurplan) en de ondergrondse groeiruimte behouden conform het handboek bomen. Bij werkzaamheden aan de oprit moeten deze bomen beschermd worden. Bij voorkeur kiezen voor de optie met 1 oprit zodat de gemeentelijke groene hoofdstructuur niet wordt onderbroken door een extra oprit.
- *Afval:* Gezien de functionele binding met een zorginstelling heeft de gemeente hier geen inzamelplicht. De inzamelmiddelen daarvoor moeten op eigen terrein worden gestald en mogen alleen op de dag van inzameling worden aangeboden en binnengehaald.

Volkshuisvesting

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.

Sociaal Domein

Het Sociaal Domein is nog steeds positief over het initiatief. Vanuit beleid is niets toe te voegen aan ons voortraject (zie memo mei 2019). De plattegronden zijn inmiddels ook bekeken door het Servicepunt Welzijn, Wonen en Zorg. Inrichtingseisen zijn bindend en niet vrijblijvend (Woonkeur).

Toilet

Wat opvalt is dat de toiletten apart zijn van de badkamer en daarmee klein qua manoeuvreerruimte. Mocht men hulp(middel) nodig hebben bij toiletgang, of rolstoelafhankelijk zijn, dan gaat dat problemen opleveren. In overweging wordt gegeven een paar appartementen te realiseren waarbij de toilet onderdeel is van de badkamer en er meer ruimte ontstaat om te manoeuvreren. Een apart toilet is handig voor bezoekers, maar dan moet het groot genoeg zijn om het toilet aan te passen en (op termijn) bijvoorbeeld van beugels te voorzien.

Toe- en doorgankelijkheid van de woning

- Verhard toegangspad
- Minimaal niveauverschil bij toegangsdeuren
- Drempelvrij tussen de diverse woonruimtes
- Verder is het raadzaam om de openbare gebouwen/ruimtes te voorzien van automatische deuropeners.

Badkamer

Bij de bouw dient rekening gehouden te worden dat zaken als een antislip vloer, wandgrepen en douchestoelen niet vergoed worden door de gemeente en ook voor eigen rekening komen in

verband met de passendheid van deze voorzieningen bij de doelgroep. Daarnaast geen hoogteverschillen creëren in de natte cel.

Berging

Er dient voldoende ruimte te zijn om scootmobielen/driewiel fietsen te stallen, hiervoor dienen er voldoende stopcontacten te zijn om deze op te laden.

De deur dient hiervoor breed genoeg te zijn/ voldoende draaicirkel voor de toegangsdeur.

Verder dient rekening gehouden te worden dat men bij gebruik van een dergelijke voorziening slechts korte afstanden kan lopen, dus dat de berging niet ver is van de woning, of dat mensen met forsere lichamelijke beperkingen dicht bij de stalling geplaatst worden om problemen met lopend bereiken van de berging te voorkomen.

Domotica

Afhankelijk van de exacte doelgroep dient nagedacht te worden over het aanbrengen van domotica, zoals bv een alarmeringssysteem als er zorg op afroep nodig is.

Milieu

Geluid

Het gaat om een geluidgevoelig object. De Van Hornestraat is een 30 km/u weg. De locatie ligt niet binnen de zone van een weg. Voor het bepalen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet aandacht worden besteed aan geluid van wegverkeer. Of een akoestisch onderzoek noodzakelijk is, is afhankelijk van de intensiteit. In een ruimtelijke procedure moet dit onderdeel gemotiveerd worden. Op voorhand worden geen belemmeringen verwacht.

Luchtkwaliteit

Gelet op het aantal woningen is sprake van een situatie die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit het oogpunt van aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet wel aangetoond worden dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is. Op voorhand worden geen belemmeringen verwacht.

Bodem

Voor de locatie geldt een woonbestemming. Het huidige gebruik en het toekomstig gebruik zijn gelijk, namelijk het wonen van mensen. In de ruimtelijke procedure is een bodemonderzoek om die reden niet noodzakelijk. Voor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is overigens wel een bodemonderzoek noodzakelijk.

Geur

In de directe omgeving zijn geen veehouderijen gevestigd. Op voorhand worden geen belemmeringen verwacht.

Stikstof

Het plangebied ligt tegen een natura2000 gebied aan. Gelet op deze korte afstand moet een Aeries berekening worden gemaakt. Afhankelijk van de uitkomsten van die berekening moet een vervolgtraject worden bepaald. Gelet op de korte afstand tot het Natura2000 gebied is het

voorstelbaar dat een vergunning op grond van de Wet natuurbeheer noodzakelijk is. Op voorhand wordt stikstof als aandachtspunt gezien dat mogelijk belemmerend is voor dit project.

Externe veiligheid

In de omgeving liggen geen bedrijven met risicovolle activiteiten en geen transport- of buisleidingen. De locatie ligt in het gebied waar geen verantwoording van het groepsrisico hoeft te worden opgesteld. Op voorhand worden geen belemmeringen verwacht.

Mer

Op de locatie worden wooneenheden gerealiseerd. Dit kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Om die reden is een aanmeldnotitie noodzakelijk. Voordat het plan ter inzage gaat moet een mer-beoordelingsbesluit zijn genomen. Mogelijk is op grond van stikstof ook een dergelijk besluit noodzakelijk. Als dat zo is, is het aan te bevelen om dit te combineren.

Bedrijven en milieuzonering

Het woonzorgproject is een activiteit met een uitstraling naar de omgeving. Het gaat dan onder meer om buitenactiviteiten en verkeersbewegingen. Bij de ruimtelijke inpassing kan gebruik worden gemaakt van de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering. Het gebied is aan te merken als een woongebied. De activiteit woonzorgproject is niet met name genoemd. De activiteiten zijn niet met name genoemd, daarom is theoretische vergelijking gemaakt met andere activiteiten. Op basis van de verzorgingsfunctie en de buitenfuncties dan zijn kinderopvang en verpleegtehuizen vergelijkbare functies (niet qua bewoners, maar wel qua activiteiten). De (voorlopig bepaalde) richtafstand voor beide activiteiten bedraagt 30 meter voor het aspect geluid en bij verpleeghuizen geldt een richtafstand van 10 meter voor geur. Het beschikbare kaartmateriaal is globaal, maar daarvan wordt afgeleid dat niet aan de richtafstand wordt voldaan. In een ruimtelijk plan moet aandacht worden besteed aan dit onderdeel en gemotiveerd worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Gelet op het aantal wooneenheden en de afstand tot woningen van derden is een nadere motivering noodzakelijk. Dit punt moet nader onderzocht en uitgewerkt worden.

Geldigheid principebesluit

Een principebesluit is normaal gesproken geldig gedurende één jaar na verzending van deze brief. Voor het einde van dit jaar dient het ontwerpbestemmingsplan gereed te zijn. Mocht dat niet zo zijn dan dient een Omgevingsplan opgesteld te worden, aangezien in 2022 de Omgevingswet in werking treedt.

Kosten principebesluit

Op grond van de legesverordening 2020 van de Gemeente Loon op Zand brengen wij u voor de behandeling van het principeverzoek € 500,- in rekening. De factuur treft u aan in de bijlage.

Planschadeovereenkomst

Omdat afwijken van het bestemmingsplan wordt aangemerkt als een schadeveroorzakend besluit zoals bedoeld in artikel 6.1 Wro (planschade), sluiten wij met initiatiefnemer bij indiening van het

concept voorontwerpbestemmingsplan een planschadeovereenkomst om eventuele planschadeclaims te verhalen.

Bezwaar en beroep

Uw verzoek hebben wij niet als een formeel verzoek behandeld. U kunt tegen dit besluit dan ook geen bezwaar en beroep aantekenen. Bezwaar en beroep is uitsluitend mogelijk op een formeel besluit naar aanleiding van een door u formeel ingediend verzoek.

Informatie

Wilt u bij eventuele vervolg correspondentie over deze zaak steeds het zaaknummer ZK21.01117 vermelden? Voor meer informatie kunt u contact opnemen met M. Prins, afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling, telefoonnummer: 0416 289 049.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,
namens het college,
het hoofd van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

P.H.M. Bexkens