

Nota Zienswijzen bestemmingsplan Herontwikkeling Rabobanklocatie

Inhoud

1. Leeswijzer
2. Gevolgde procedure
3. Lijst van reclamanten
4. Samenvatting inhoud zienswijzen en reactie van de gemeente
5. Staat van wijzigingen

1. Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken worden de door reclamanten en overlegpartners gegeven reacties besproken. Hoofdstuk 2 zet de gevolgde procedure uiteen. In hoofdstuk 3 is de lijst van reclamanten opgenomen. In dit hoofdstuk wordt tevens gezien of de ingediende reacties aan alle formele eisen voldoen en dus ontvankelijk zijn. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de reacties kort samengevat en wordt inhoudelijk op de reacties ingegaan. Tot slot wordt aangegeven op welke punten het plan aangepast zal worden.

2. Gevolgde procedure

De bekendmaking van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling Rabobanklocatie" is op 17 juni gepubliceerd in het gemeenteblad en in de Staatscourant. Onderhavig beleidsvoornemen lag van dinsdag 18 juni 2019 tot en met 29 juli 2019 ter inzage. Gedurende deze termijn kon eenieder zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze kenbaar maken.

3. Lijst van reclamanten

Van het recht om zienswijzen in te dienen is gebruik gemaakt door de volgende personen:

1. Reclamant 1, ingekomen op 16 juli 2019
2. Reclamant 2, ingekomen op 24 juli 2019
3. Reclamant 3, ingekomen op 26 juli 2019
4. Reclamant 4, ingekomen op 29 juli 2019

Omwille van de privacy zijn reclamanten geanonimiseerd. Gegevens van reclamanten zijn in een vertrouwelijke lijst van reclamanten opgenomen.

Ontvankelijkheid

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn van 6 weken ingediend. Hiermee zijn alle reacties ontvankelijk. Alle zienswijzen zijn daarom meegenomen in de beantwoording.

4. Samenvatting zienswijzen en de reactie van de gemeente

4.1 Overleg

Resultaten overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening ontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling Rabobanklocatie".

In het kader van het bovengenoemde overleg is het ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling Rabobank' toegezonden aan:

1. Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap Brabantse Delta
3. Midden- en West-brabant – Brandweer

Geen van de benaderde partijen heeft een reactie gegeven op het ontwerp bestemmingsplan.

4.2 Zienswijzen

Hieronder volgt een samenvatting van de ontvangen zienswijzen, de reactie van de gemeente hierop en wordt geconcludeerd of de reactie leidt tot aanpassing van het plan:

Reclamant 1 (ontvangen op 15-07-2019)			
	<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
1A	<p>Reclamant stelt dat er in de omgeving een hoge parkeerdruk ontstaat door de beoogde ontwikkeling.</p>	<p>Het huidige parkeerterrein is geen openbaar parkeerterrein. Het parkeerterrein is ook afsluitbaar. Het parkeerterrein staat geheel ten dienste van de functies die in het plangebied liggen. In de huidige situatie is er feitelijk dus ook geen sprake van extra parkeerruimte, ten opzichte van de nieuwe situatie.</p> <p>Met horecabedrijf 't Boerke zijn afspraken gemaakt over medegebruik van het parkeerterrein. Er wordt in het plan voldaan aan de parkeernorm met een overmaat van 5 parkeerplaatsen.</p>	<p>Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
1B	<p>Reclamant stelt dat de gemeente in het verleden de huidige parkeerplaats altijd heeft aangewezen als oplossing voor parkeerproblemen. Reclamant stelt dat het feit dat dit niet juridisch is vastgelegd, niet afdoet aan de parkeerproblemen die gaan ontstaan, indien de parkeerplaats wordt herontwikkeld tot woningbouw.</p> <p>Reclamant is benieuwd naar welke afspraken zijn gemaakt met 't Boerke. Reclamant meent dat er geen ruimte is om te parkeren voor grote feesten.</p>	<p>Reclamant heeft gelijk dat het feit dat het niet juridisch is vastgelegd, geen argument mag zijn om in de toekomst parkeerproblemen te veroorzaken.</p> <p>Echter betekent dit ook niet dat problemen op een locatie ergens anders er voor zouden kunnen zorgen dat de ontwikkeling op deze locatie niet door kunnen gaan.</p> <p>Indien de beoogde ontwikkeling leidt tot parkeerproblemen elders dan zal daar, als er problemen ontstaan, een passende oplossing gezocht moeten worden. Indien er parkeerproblemen worden verwacht tijdens incidentele evenementen, zal er op dat moment (door de organisatie) moeten worden gezocht naar locaties om extra tijdelijke parkeermogelijkheden te realiseren.</p>	<p>Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

		De afspraken die zijn gemaakt met 't Boerke, betreffen privaatrechtelijke afspraken en zullen niet gedeeld worden in de publiekrechtelijke ontwikkeling van het bestemmingsplan. Paragraaf 4.10 in de toelichting bevat een parkeerberekening. Volgens deze parkeerberekening voldoet de ontwikkeling aan de normen van ons parkeerbeleid. Doordat de ontwikkeling hieraan voldoet, verwachten wij geen parkeerproblemen.	
1C	Reclamant heeft bezwaar tegen het hoge overschrijdingsgehalte van de provinciale prognose van benodigde woningen.	De provincie staat positief tegenover inbreidingsplannen. De woningbouwplanning stemmen wij ook regionaal af. De provincie heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg geoordeeld dat het voorontwerp bestemmingsplan voor haar geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1D	Reclamant stelt dat volgens het CBS de toename van vergrijzing gering is. Reclamant ziet daarom graag een cijfermatige onderbouwing die aantoont dat de beoogde woningen noodzakelijk zijn bovenop de ontwikkelingen die momenteel plaatsvinden in het centrumplan.	<p>We zijn als gemeente benieuwd op welke specifieke cijfers van het CBS reclamant zijn stelling baseert en wat reclamant verstaat onder de term 'vergrijzing'. Ook als het procentueel zou inhouden dat het aandeel 65+-ers niet verder zou groeien (wat niet het geval is), dan nog is er wel een groei van het absolute aantal inwoners met een leeftijd van 65+.</p> <p>Ook voor deze absolute groei zal de woningvoorraad moeten worden aangevuld.</p> <p>Uit prognoses van het CBS blijkt dat het aantal inwoners van 65 jaar en ouder de komende jaren zal stijgen. De prognose is gemaakt voor de periode 2017-2040. In de eerste 10 jaar (2017-2025) stijgt het aantal inwoners van 65+ met circa 4%. In absolute aantallen gaat het hier om een groei van 900 inwoners die de leeftijd van 65+ bereiken. De totale bevolking stijgt in dezelfde periode niet of nauwelijks.</p>	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		<p>Op de langere termijn (2017-2040) stijgt het aantal inwoners van 65+ met circa 10%. In absolute aantallen gaat het hier om een groei van circa 2.600 inwoners die de leeftijd van 65+ bereiken. De totale bevolking stijgt in dezelfde periode niet of nauwelijks.</p> <p>Hiermee is cijfermatig aangetoond dat het aandeel van senioren (65+) inwoners stijgt ten opzichte van de totale bevolking van de gemeente Gilze en Rijen. Dit feit staat door de benoemde prognoses buiten kijf. Logischerwijs zoekt deze bevolkingsgroep ook een passende woonruimte. Door de procentuele en absolute groei kan er daarom vanuit worden gegaan dat de vraag naar extra seniorenwoningen ook stijgt.</p> <p>Door de stijging in zowel percentage als absolute aantallen is hier ook uit op te maken dat de vraag naar seniorenwoningen zal stijgen. Om te voorkomen dat er een tekort ontstaat in de toekomst, is het belangrijk om nu al in te spelen op deze vraag en daarom de beoogde patiowoningen mogelijk te maken. Immers: als er een tekort ontstaat aan seniorenwoningen, zal dit de betaalbaarheid van woningen geschikt voor senioren niet ten goede komen. De bouw van 9 extra patiowoningen voor onder andere de doelgroep senioren is, gezien de verwachte groei van 900 65 plussers binnen 10 jaar, een goede toevoeging aan het woningbouwbestand.</p> <p>Overigens zijn deze woningen niet alleen geschikt voor senioren, maar zeker ook voor andere doelgroepen, zoals alleenstaanden, tweepersoonshuishoudens, mensen met een lichamelijke beperking, etc.</p>	
--	--	---	--

		<p>De locatie voor deze negen patiowoningen is om meerdere redenen gekozen. De locatie ligt in het centrum van Rijen, dicht bij de voorzieningen. Toekomstige bewoners kunnen relatief eenvoudig dagelijkse voorzieningen bereiken, zonder direct afhankelijk te zijn van vervoermiddelen of vervoersbedrijven. Daarom is dit een aantrekkelijke locatie voor dit type woning.</p> <p>Andere alternatieve locaties in relatie tot deze locatie zijn niet onderzocht. Deze locatie is geschikt voor toevoeging van 9 woningen. Als er andere geschikte locaties zijn dan worden ook deze locaties, gezien de huidige behoefte, in procedure gebracht en gerealiseerd.</p>	
1E	Reclamant stelt dat de beoogde hoeveelheid woningen nodig is voor de winst van de projectontwikkelaar.	Financiële winst voor ontwikkelaars/initiatiefnemers is geen reden voor een gemeente om medewerking te verlenen aan een bouwplan. Bij het beoordelen van plannen houdt de gemeente rekening met vele aspecten. Er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting van het bestemmingsplan is aan al deze aspecten aandacht besteed. De belangen van buurtbewoners worden meegewogen bij de vaststelling van dit plan. De ingediende inspraakreacties en zienswijzen worden bij de besluitvorming betrokken. De gemeenteraad betreft in zijn besluitvorming ook het algemeen belang.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
1F	Reclamant beschouwt de onderbouwing voor het verhogen van de sociale veiligheid als summier en subjectief.	Hoofdstuk 2 geeft een onderbouwing hoe de sociale veiligheid wordt verhoogd door de beoogde ontwikkeling. In deze onderbouwing wordt de huidige situatie benoemd en de toekomstige situatie. Daarnaast legt de onderbouwing uit hoe de toekomstige situatie zorgt voor een verhoging van de sociale veiligheid.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		<p>Ons inziens voldoet het bestemmingsplan hiermee aan de onderbouwing voor sociale veiligheid. Wij kunnen ons daarom ook niet vinden in het standpunt van de reclamant en zijn van mening dat het onderwerp voldoende is onderbouwd.</p>	
1G	<p>Reclamant mist onderbouwing voor sociale veiligheid in de nieuwe brandgang die tegen zijn perceel aan zal liggen.</p>	<p>De brandgang wordt afgesloten met een poort. Hiermee is de sociale veiligheid voor de brandgang voldoende geborgd.</p>	<p>Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
1H	<p>Reclamant voorziet een onveiligere verkeerssituatie op het Kerkpad als gevolg van beoogde ontwikkeling, doordat in de toekomstige situatie niet alleen doorgaand verkeer, maar ook bestemmingsverkeer gebruik zal maken van het Kerkpad.</p>	<p>In de huidige situatie gebruikt langzaam verkeer (fietsers, wandelaars, scootmobiel) het Kerkpad. In de toekomstige situatie zal dit gebruik niet veranderen. De 9 woningen worden voor het autoverkeer ontsloten via het parkeerterrein. De verkeerssituatie op het Kerkpad wijzigt dus niet.</p>	<p>Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
1I	<p>Reclamant vindt het prettig dat in het bouwplan rekening is gehouden met de situering van de ramen om zo inkijk te verminderen. Reclamant vraagt zich wel af hoe het zit met toekomstige bewoners die een extra raam in de gevel zetten, of een dakterras mogelijk maken op de woningen.</p>	<p>Dakterrassen zijn vergunningsplichtig. Dit betekent dat de toekomstige bewoners van de beoogde woningen niet zomaar een dakterras kunnen realiseren.</p> <p>Het bouwvlak waarbinnen de 9 woningen gerealiseerd kunnen worden, is op een afstand van ca. 55 meter van het hoofdgebouw van de woning van inspreker gesitueerd. Een dergelijke afstand leidt niet tot een onevenredige beperking van de privacy van inspreker. We zien daarom geen redenen om het verbieden van dakterrassen of balkons op te nemen in de regels.</p> <p>Het plaatsen van een raam in de achtergevel of andere gevel die niet direct naar de weg of openbaar groen is gekeerd, is vergunningsvrij. Dit betekent dat de initiatiefnemer het recht heeft om dit zonder meer te realiseren.</p>	<p>Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan</p>

Reclamant 2 (ontvangen op 24-07-2019)		
<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>
2A	<p>Reclamant stelt dat hulpdiensten het plein waar de plannen gerealiseerd worden in de beoogde situatie niet tot nauwelijks kunnen bereiken.</p> <p>Wij gaan in onze beantwoording ervan uit dat reclamant met ‘het plein’ het gedeelte bedoelt dat in de huidige situatie nog een parkeerterrein en kantoortuin is en waarop de 9 senioren woningen zijn voorzien.</p> <p>Het huidige parkeerterrein, dat ook in de toekomst in gebruik zal blijven voor parkeren, zal qua ontsluiting niet veranderen. Deze is in de huidige situatie bereikbaar voor hulpdiensten en dit zal ook in de toekomstige situatie zo blijven.</p> <p><i>Situatie 9 nieuwe patiowoningen</i> Volgens wettelijke eisen is de minimale doorrijbreedte voor hulpdiensten 3,50 meter. Bij het voorontwerp bleek het Kerkpad niet overal de vereiste 3,50 meter breed te zijn. De ontwikkeling is hier op aangepast. De minimale breedte van het Kerkpad is hierdoor in de toekomstige situatie 3,70 meter.</p>	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2B	<p>Reclamant stelt dat door de toename van verharding het regenwater minder goed wegloopt en ziet graag betere borging van het waterbeheer.</p> <p>In het huidige bestemmingsplan zijn de gronden waarop de (kantoor)tuin ligt bestemd voor ‘Kantoor’. Binnen die bestemming is het reeds mogelijk parkeervoorzieningen aan te leggen op deze gronden. In de huidige situatie kan het plangebied dus al volledig worden verhard. Nu is alleen de (kantoor)tuin aan de oostzijde van het plangebied groen ingevuld.</p>	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		<p>Er worden in het plangebied extra maatregelen genomen om water goed af te voeren en op te vangen binnen het plangebied. Hier gaat de toelichting van het bestemmingsplan in paragraaf 4.6 op in.</p> <p>Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan Waterschap Brabantse Delta. Het Waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven voor het plan.</p>	
2C	Reclamant stelt dat de bouwhoogte van 7 meter van de beoogde woningen een aantasting is van reclamant zijn privacy.	Het bouwvlak waarbinnen de 9 woningen gerealiseerd kunnen worden is op een afstand van ca. 25 meter van het hoofdgebouw van de woning van inspreker gesitueerd. Voor de eerste 3 meter van het bouwvlak geldt daarnaast een maximale bouwhoogte van 4 meter. Een dergelijke afstand leidt niet tot een onevenredige beperking van de privacy van inspreker.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2D	Reclamant stelt dat zijn uitzicht ernstig wordt aangetast door de beoogde woningen.	Het is inmiddels vaste jurisprudentie van de Raad van State dat er in een dichtbevolkt land als Nederland geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht (o.m. ABRvS 16 oktober 2013, 2012304029/1/R4, r.o. 5.3), en zicht vanuit de achtertuin op de achtergelegen gronden in het bijzonder.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2E	Reclamant stelt dat het karakteristieke deel van Gilze en Rijen teniet wordt gedaan door de beoogde ontwikkeling, nu dit complex al het zicht op bijvoorbeeld de kerktoren en het park zal ontnemen.	<p>De gronden waarop de 9 woningen gerealiseerd worden hebben momenteel de bestemming 'Kantoor'. Op die gronden is in de huidige situatie geen sprake van karakteristieke waarden. Binnen die bestemming is het reeds mogelijk parkeervoorzieningen aan te leggen op deze gronden.</p> <p>Het zicht op de kerktoren zal niet worden ontnomen door realisatie van de woningen. De kerktoren blijft vanaf de openbare weg zichtbaar.</p>	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		Daarnaast is de kerktoren van dusdanige hoogte en ligt de woning van reclamant op dusdanige afstand, dat in de toekomstige situatie de kerktoren nog steeds zichtbaar is. Ook staan in de huidige situatie bomen langs de perceelgrens die, gezien hun hoogte, het zicht op de kerk kunnen onttrekken.	
2F	Reclamant is bang voor schaduwwerking op zijn tuin door de beoogde woningen. Reclamant vraagt de gemeente om vermindering van lichtinval vooraf in kaart te brengen.	<p>In de huidige situatie grens het perceel van reclamant in het westen aan het perceel van de beoogde ontwikkeling. Nu staan er verschillende hoge bomen die in de huidige situatie zorgen voor schaduwwerking op het perceel van reclamant.</p> <p>De toekomstige bebouwing kent twee bouwhoogtes: Allereerst een bouwhoogte van 4 meter. Daarnaast is op 4 meter van de perceelgrens een bouwhoogte van 7 meter toegestaan. Door deze trapsgewijze toename van bouwhoogte en gezien het feit dat in de huidige situatie reeds schaduw wordt veroorzaakt door beplanting, verwachten wij dat in de toekomstige situatie de toename van schaduwhinder minimaal zal zijn.</p>	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2G	Reclamant vreest dat woningen niet door senioren worden bewoond. Reclamant wil daarom dat dit geborgd wordt in de regels.	De Raad van State heeft zich eerder uitgesproken over dit onderwerp (uitspraak 201101921/1/R2, ECLI:NL:RVS:2011:BR5680). In deze uitspraak acht de Raad van State <i>'Een beperking in het plan om het beoogde doel te bereiken, inhoudende een verbod om het gebruik van de woningen door personen buiten de doelgroep senioren [...] niet mogelijk, nu dit zou leiden tot een niet ruimtelijk relevant onderscheid naar leeftijd'</i> (2.3.4, alinea 3). Wij sluiten ons als gemeente aan bij dat standpunt. We vinden het niet ruimtelijk relevant of in de beoogde patiowoningen mensen wonen die jonger- of ouder zijn dan 65 jaar.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2H	<p>Reclamant stelt dat in het verleden niet genoeg aandacht is besteed aan de bouw van seniorenwoningen. Reclamant stelt dat in het verleden andere typen woningen zijn gebouwd. Nu is er geen kwantitatieve ruimte meer voor het bouwen van extra woningen.</p> <p>Reclamant stelt dat het niet bouwen van seniorenwoningen in het verleden, toen er nog wel kwantitatieve vraag was, geen argument mag zijn om nu alsnog deze seniorenwoningen (op basis van kwalitatieve behoefte) op deze plaats te bouwen.</p>	<p>Zoals in onze reactie in punt 1D duidelijk wordt, wordt de groep 65-plussers groter. Hierdoor zal er in de huidige situatie en in de toekomst een grotere vraag naar seniorenwoningen zijn dan in het verleden. In het verleden is er minder aandacht besteed aan de bouw van seniorenwoningen. Omdat, zoals eerder in punt 1D is omschreven, het aandeel senioren in zowel percentage als absolute aantallen stijgt, neemt de behoefte aan woningen geschikt voor senioren toe.</p>	<p>Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
2I	<p>Reclamant vraagt zich af waarom de beoogde woningen precies op deze locatie gebouwd moeten worden.</p>	<p>Voor seniorenwoningen wordt er gekeken naar locaties die in of vlakbij het centrum liggen, zodat voorzieningen op loopafstand te bereiken zijn. Alternatieve locaties zijn schaars. Op de locaties die er zijn worden veelal appartementen gerealiseerd. Niet alle ouderen willen in een appartement wonen. Deze locatie is erg geschikt om grondgebonden woningen voor deze doelgroep te realiseren.</p>	<p>Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
2J	<p>Reclamant stelt dat de beoogde ontwikkeling in strijd is met het algemeen belang, omdat er geen [kwantitatieve] vraag is naar woningen en groen wordt opgeofferd.</p>	<p>Uit onze reactie in punt 1D en 2I blijkt dat er wel behoefte is aan seniorenwoningen. Om die redenen zien wij de beoogde ontwikkeling niet in strijd met het algemeen belang.</p> <p>Bij het beoordelen van plannen houdt de gemeente rekening met vele aspecten. Er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting van het bestemmingsplan is aan al deze aspecten aandacht besteed.</p>	<p>Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

		De belangen van buurtbewoners worden meegewogen bij de vaststelling van dit plan. De ingediende inspraakreacties en zienswijzen worden bij de besluitvorming betrokken. De gemeenteraad betreft in zijn besluitvorming ook het algemeen belang.	
2K	Reclamant stelt dat het huidige stadsgroen van meer waarde is dan de beoogde ontwikkeling. De reden is dat het stadsgroen een voorziening is bedoeld voor het algemeen belang en dat deze voorziening verloren zou gaan.	<p>De gronden waarop de 9 woningen gerealiseerd worden hebben momenteel de bestemming 'Kantoor'. Binnen die bestemming is het reeds mogelijk parkeervoorzieningen aan te leggen op deze gronden.</p> <p>Bij het beoordelen van plannen houdt de gemeente rekening met vele aspecten. Er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting van het bestemmingsplan is aan al deze aspecten aandacht besteed. De belangen van buurtbewoners worden meegewogen bij de vaststelling van dit plan. De ingediende inspraakreacties en zienswijzen worden bij de besluitvorming betrokken. De gemeenteraad betreft in zijn besluitvorming ook het algemeen belang.</p>	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2L	Reclamant stelt dat een 'goede ruimtelijke ordening' vraagt om een ontwikkeling, die planschade zo laag mogelijk houdt.	<p>Wanneer er sprake is van een wijziging van functies in een bestaand stedelijk gebied, zal dit bijna altijd een impact hebben op de omliggende functies. Hierbij is het inderdaad zaak om de negatieve effecten op omliggende percelen zo laag mogelijk te houden.</p> <p>Bij de beoogde ontwikkeling wordt hier op ingespeeld door het bouwvlak zo ver mogelijk van de huidige woningen te leggen en daarnaast de bebouwing laag te houden. Ook is het hogere deel van de woningen vastgelegd op de verbeelding, waardoor de impact wordt beperkt.</p> <p>Door bovenstaande maatregelen is er sprake van een ontwikkeling waarbij de eventuele planschade zo laag mogelijk wordt gehouden.</p>	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 3 (ontvangen op 26-07-2019)			
<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>	
3A	Reclamant heeft zorgen over waterafvoer en vreest wateroverlast in de toekomstige situatie. Reclamant vraagt of er extra kan worden gekeken naar waterafvoer ter plaatse, door middel van bestrating van het parkeerterrein of het plaatsen van infiltratiebakken in de brandgang.	Voor onze reactie verwijzen we naar punt 2B.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3B	Reclamant vraagt of het maaiveld van de brandgang hetzelfde zal zijn als nu of een stuk hoger door egalisatie van het bouwterrein.	Het maaiveld van de brandgang komt nagenoeg overeen met de huidige hoogte. De huidige hoogte van het parkeerterrein bedraagt circa +8.30m NAP. De toekomstige brandgang wordt op dezelfde hoogte aangelegd (+8.30m NAP).	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3C	Indien sprake is van ophoging stelt reclamant dat er sprake is van extra druk op de schuttingen, waardoor de stabiliteit in gevaar komt.	Het door inspreker genoemde hoogteverschil is nu ook reeds aanwezig en zorgt nu ook niet voor waterproblemen.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3D	Daarnaast zal door de ophoging de privacy geschonden worden doordat er een situatie ontstaat waardoor men gemakkelijk in de tuinen van de woningen aan de Pastoor Oomenstraat kan kijken. Daarnaast maakt de reclamant zich zorgen om de veiligheid, omdat het gemakkelijker is om in te breken.	Zie ook reactie punt 3B. Het bouwvlak waarbinnen de 9 woningen gerealiseerd kunnen worden, is op een afstand van ca. 55 meter van het hoofdgebouw van de woning van inspreker gesitueerd. Een dergelijke afstand leidt niet tot een onevenredige beperking van de privacy van reclamant.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		<p>In de toelichting is ingegaan op sociale veiligheid. Het plangebied bestaat momenteel uit een leegstaand kantoorpand (in herontwikkeling), parkeren en een tuin. Op dit terrein is weinig tot geen controle door bijvoorbeeld omliggende woningen, waardoor dit een verzamelplaats kan zijn voor bijvoorbeeld hangjongeren en een bron van criminaliteit of vernielingen.</p> <p>De komst van (bewoonde) woningen zorgt voor een grotere sociale controle. Er zal meer activiteit zijn in het plangebied, waardoor de locatie minder aantrekkelijk wordt voor hangjongeren en voor criminele activiteiten. Hierdoor wordt de sociale veiligheid vergroot. Ook de sociale veiligheid op het Kerkpad neemt toe doordat er woningen aan het pad grenzen en hierop uitkijken.</p> <p>Ten slotte wordt de toekomstige brandgang afgesloten. Hiermee wordt voorkomen dat de brandgang kan worden gebruikt als vluchtroute voor inbrekers.</p>	
3E	<p>Indien het maaiveld in hoogte zal verschillen, vraagt reclamant of de gemeente er op toe kan zien dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt, zodat de schutting, de privacy en de veiligheid van de omwonenden gewaarborgd blijft.</p>	<p>Voor onze reactie verwijzen we naar punt 3B. Het hoogteverschil zorgt in de huidige situatie ook niet voor problemen. Dit wordt daarom ook niet verwacht in de toekomstige situatie.</p>	<p>Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
3F	<p>Reclamant vraagt of het mogelijk is om de toegang tot de brandgang af te sluiten met een slot. Hiermee wordt volgens de reclamant de inbraakgevoeligheid verkleind.</p>	<p>De brandgang wordt afgesloten met een poort.</p>	<p>Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

Reclamant 4 (ontvangen op 29-07-2019)			
<i>Zienswijze</i>	<i>Reactie</i>	<i>Conclusie</i>	
4A	<p>Reclamant stelt dat plannen voorzien in verminderende bereikbaarheid voor hulpdiensten, maar ook voor taxi's, bezorgdiensten en personenvervoer. Reclamant stelt dat met de beoogde situatie het ook niet gaat lukken dit tot de deur van de seniorenwoningen te realiseren. Reclamant stelt dat dit wel extra belangrijk is, omdat het gaat om de huisvesting van senioren.</p>	<p>Voor onze reactie verwijzen we naar punt 2A.</p> <p>Gemotoriseerd bestemmingsverkeer, zoals taxi's, bezorgdiensten en personenvervoer kunnen de woningen bereiken via het parkeerterrein.</p>	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4B	<p>Reclamant stelt dat het Kerkpad enkel bedoeld is voor langzaam verkeer en bezoekers van het kerkhof. Reclamant stelt dat het Kerkpad in de huidige situatie is afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. Dit is terecht volgens reclamant, omdat het 'maar een pad' is.</p>	Voor onze reactie verwijzen we naar punt 2A.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4C	<p>De beoogde woningen komen achter de appartementen te liggen met alleen uitzicht op het kerkhof. Reclamant stelt dat dit een vreemde situatie is. Reclamant stelt dat een hofje rond een pleintje nog acceptabel zou zijn, omdat dit langs het Kerkpad niet mogelijk is.</p>	<p>Het ontwerp gaat uit van negen rijwoningen. Die hebben aan de voorzijde op de begane grond zicht op het Kerkpad (autovrij pad) en de beukenhaag die de begraafplaats afschermt.</p> <p>Wonen nabij een begraafplaats is niet uniek. Dit gebeurt veelvuldig en wordt door bewoners niet als vervelend en zelfs als rustgevend beoordeeld. We delen dan ook niet dat dit een vreemde situatie is.</p>	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4D	In deze tijd van klimaatverandering is voldoende groen in de bebouwde kom belangrijk. Reclamant stelt dat in plaats daarvan er nu weer een steenmassa bijkomt.	Ten behoeve van de patiowoningen wordt groen verwijderd. Dit groen wordt zoveel mogelijk gecompenseerd, bij voorkeur binnen het plangebied. Het parkeerterrein krijgt een groenere uitstraling door toevoeging van hagen en bosschages. De voortuinen van de patiowoningen worden ook voorzien van groene hagen. Tenminste 4 van de 5 bomen op het huidige parkeerterrein blijven behouden. De 5 ^e boom ligt mogelijk met zijn kruin/wortels ter plaatse van de nieuwbouw. Gestreefd wordt naar behoud van alle 5 de bomen.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4E	Reclamant onderschrijft de behoefte aan extra woningen in de gemeente.	Wij nemen dit punt voor kennisgeving aan.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4F	Reclamant ziet echter niet het algemeen belang van woningen op deze plek.	Voor onze reactie verwijzen we naar punt 2I.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4G	Reclamant stelt dat de bouw van de beoogde woningen op deze plek, op een klein oppervlak alleen ingegeven kan zijn door winstoogmerk van de initiatiefnemer.	Voor onze reactie verwijzen we naar punt 1E.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4H	Reclamant stelt dat het ten koste gaat van privacy, uitzicht en woongenot van de huidige omwonenden.	<i>Privacy</i> De beoogde ontwikkeling grenst niet aan het perceel van reclamant. Het beoogde bouwvlak ligt op een afstand van minimaal 35 meter van de hoofdgebouwen. Een dergelijke afstand leidt niet tot een onevenredige beperking van de privacy van reclamant.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		<p><i>Uitzicht</i> Voor onze reactie verwijzen we naar punt 2D.</p> <p><i>Woongenot</i> Woongenot is onder andere afhankelijk van privacy en uitzicht, maar ook van (onder andere) geluid, lichtinval, voorzieningen, sociale veiligheid, fysieke veiligheid en onderhoudsstaat van de buurt. De beoogde woningen zijn een passende functie binnen de buurt. De reden hiervoor is dat in de directe omgeving al woningen staan en er verder voornamelijk centrumfuncties aanwezig zijn. Wij gaan ervan uit dat de nieuwe woningen geen afbreuk doen aan het woongenot voor de omgeving, omdat er in feite geen omgevingsvreemde functie wordt toegevoegd; alleen de huidige functie van wonen wordt uitgebreid met de 9 beoogde woningen.</p>	
41	Reclamant stelt dat de ontwikkeling ook ten koste gaat van toekomstige bewoners die op een kluitje komen te wonen.	Het realiseren van woningen in een rij is een veel voorkomende bouwvorm in Nederland. Deze woonvorm wordt door velen zeer gewaardeerd. De ligging van deze woningen, tegenover de begraafplaats en omringd door woningen op zeer ruime percelen, maakt dat er zeker geen sprake is van 'wonen op een kluitje'.	Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.