



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN 'GASTHUISSTRAAT 112-128 KAATSHEUVEL'

EINDVERSLAG INSPRAAKPROCEDURE VOORONTWERP

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 7 februari 2017

1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Gasthuisstraat 112-126 Kaatsheuvel' voorbereid. Met het plan wordt voorzien in de verplaatsing en uitbreiding van de bestaande Albert Heijnwinkel aan de Gasthuisstraat. Tevens worden een restaurant en een hotel van 69 hotelkamers mogelijk gemaakt.

2. GEVOLGDE INSPRAAKPROCEDURE

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Gasthuisstraat 112-126 Kaatsheuvel' heeft op grond van de Inspraakverordening gemeente Loon op Zand van donderdag 22 september 2016 tot en met woensdag 2 november 2016 voor iedereen ter inzage gelegen. Ook was het voorontwerpbestemmingsplan te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.loonopzand.nl. Tevens heeft op 12 september 2016 een inspraakbijeenkomst plaatsgevonden.

Eenieder kon gedurende de termijn dat het voorontwerp ter inzage lag zowel schriftelijk als mondeling inspraakreacties geven op het voorontwerpbestemmingsplan.

3. INSPRAAKREACTIES

3.1 Ontvangen inspraakreacties

Van de volgende (rechts)personen zijn inspraakreacties ontvangen:

naam en adres	datum ontvangst
1. Indiener 1	17 oktober 2016
2. Indiener 2	17 oktober 2016
3. Indiener 3	4 oktober 2016
4. Indiener 4	16 september 2016
5. Indiener 5	24 oktober 2016
6. Indiener 6	25 oktober 2016
7. Indiener 7	30 oktober 2016
8. Mr. G. Soyer namens 6 indieners	28 oktober 2016
9. Indiener 9	31 oktober 2016

De inspraakreacties zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen. Alle ontvangen reacties worden daarom inhoudelijk behandeld.

3.2 Samenvatting en beantwoording inspraakreacties

In de onderstaande tabellen zijn de ontvangen inspraakreacties samengevat en geeft de gemeente een reactie op deze inspraakreacties. Vervolgens worden per inspraakreactie de conclusies aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.2.1 Inspraakreactie 1

	samenvatting	reactie	aanpassing
a.	Indiener verzoekt de in- en uitrit gelegen aan de Gasthuisstraat te verplaatsen om inschijnende koplampen in zijn woning te voorkomen.	Naar aanleiding van deze inspraakreactie heeft de initiatiefnemer het ontwerp van de inrit gewijzigd. Hierbij is er in de routing richting de Gasthuisstraat een bocht opgenomen. Bovendien zal de afrit richting de Gasthuisstraat aflopen. Daardoor schijnen de autolampen lager op de gevel van de indiener. Hierdoor voorkomt initiatiefnemer dat auto's al vroegtijdig en langdurig de woning zullen aanlichten (zie bijlage 1) In de nieuwe situatie zullen inschijnende koplampen niet volledig tegen te gaan zijn. Dit komt overeen met de reeds bestaande situatie. Daarin ondervindt deze woning reeds overlast van schijnende koplampen van verkeer wat vanuit de open afrit de Gasthuisstraat op komt rijden, eveneens geldt dit voor passerend verkeer richting het centrum. Om overlast tegen te gaan, zijn er door bewoner reeds rolluiken geplaatst.	ja
b.	Door de ontwikkeling in het plangebied in combinatie met de woningbouw Nieuwevaart en De Els wordt de Gasthuisstraat steeds drukker. Dit levert in de toekomst waarschijnlijk onveilige situaties op. Indiener vraagt om maatregelen om deze onveilige situaties te verminderen/voorkomen.	Uit het gemeentelijk verkeersmodel, waarin inzicht wordt gegeven in de verkeersintensiteiten in 2030, blijkt dat de Gasthuisstraat ook dan nog niet aan haar capaciteit zit (dat is bij ca. 6.000 mvt/etmaal). De woningbouwlocaties Nieuwevaart en De Els zijn in het verkeersmodel reeds opgenomen. Ook met deze ontwikkeling komt de Gasthuisstraat niet aan haar maximale capaciteit. Dat betekent dat sprake is van een verkeersveilige verkeersafwikkeling en er vooralsnog geen maatregelen nodig zijn. In het kader van de ontwikkeling zal de in- en uitrit vanaf de Gasthuisstraat opnieuw ingericht worden. Vanzelfsprekend zal daarbij gekeken worden naar een verkeersveilige inpassing.	nee

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan (zie tabel).

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Naar aanleiding van deze inspraakreactie zijn wijzigingen doorgevoerd in regels en verbeelding.

3.2.2 Inspraakreactie 2

	samenvatting	reactie	aanpassing
a.	Indiener ervaart op dit moment in haar tuin overlast van de activiteiten van Albert Heijn. Vooral het geluid van (vracht)auto's geeft de nodige overlast. Daarnaast wordt hinder ondervonden van geur (uitlaatgassen) en fijn stof dat de tuin in dwarrelt. Om de effecten van deze overlast gevende aspecten te beperken, pleit indiener voor een geluidsscherm op de erfgrens. Dat scherm mag hoger zijn dan de nu aanwezige scheidingmuur (2,2 m) en zodoende een hoogte van 3,5 tot 4 m bedragen. Indiener geeft aan dat een gesprek met de initiatiefnemer geen zin zou hebben.	In de huidige situatie vindt het laden en lossen plaats op korte afstand van de woning van de indiener. In de nieuwe situatie zal dit op grotere afstand gebeuren. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting voor de woning zal verbeteren / afnemen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt verder dat de geluidsbelasting ter plaatse van de woning van indiener aan de normen voldoet. Daarmee is het niet nodig om een hoger scherm te realiseren. Ten aanzien van geur: Voor wat betreft geurhinder merken wij op dat de richtafstand van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, van een parkeergelegenheid tot een woning in gemengd gebied, 0 m bedraagt. Er is om deze reden geen aanleiding om maatregelen tegen geuroverlast te treffen. Ten aanzien van stof, uit de toelichting en de berekeningen blijkt dat in de bestaande en toekomstige situatie voldaan kan worden aan de normen.	nee
b.	Indiener zet vraagtekens bij het uitgevoerde akoestisch onderzoek. Ze vraagt zich af of dit aan de normen voldoet en of er eerlijk gemeten is. Mocht aan de normen voldaan worden, hoe is dan het aspect leefbaarheid meegenomen aangezien sprake is van een woongebied. Het geluid dat in de achter tuin wordt ervaren, maakt het verblijf daar niet prettig. Ook staat er 's morgens en op de zondag een vrachtwagen, wat stoort.	Het akoestisch rapport is niet op basis van metingen uitgevoerd, maar op basis van berekeningen. Voor deze berekeningen hebben algemeen aanvaarde kentallen als uitgangspunt gediend. De berekeningen zijn uitgevoerd volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai (HMRI, 1999). Hiermee is verzekerd dat het onderzoek voldoet aan de eisen van de wetgever. Om de leefbaarheid te toetsen, zijn de rekenresultaten getoetst aan de richtwaarden voor geluid uit de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. De rekenresultaten die een verbetering van de geluidsbelasting laten zien bij de woning voldoen hier ruimschoots aan. Wij zijn daarom van oordeel dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.	nee

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan (zie tabel).

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Geen.

3.2.3 Inspraakreactie 3

	samenvatting	reactie	aanpassing
a.	Indiener ziet een 3 ^e uitgang die bestemd is voor fietsers en voetgangers. Zij passeert deze plek dagelijks en geeft aan dat dit nu al een moeilijke c.q. gevaarlijke situatie is gezien de slinger die de straat hier maakt. Ze voorziet problemen als hier extra fietsers bijkomen die de straat oprijden/oversteken.	Naar aanleiding van deze inspraakreactie zal naar de Cambreur alleen een doorgang voor voetgangers komen. Dit wordt ook planologisch vastgelegd.	ja

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan (zie tabel).

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Naar aanleiding van deze inspraakreactie zijn wijzigingen doorgevoerd in regels en verbeelding.

3.2.4 Inspraakreactie 4

	samenvatting	reactie	aanpassing
a.	Indiener vraagt inzicht in de toename van het aantal parkeerplaatsen.	De berekening van het toekomstige aantal parkeerplaatsen is opgenomen in de toelichting in paragraaf 4.4.2. Er zijn in de toekomst minimaal 289 parkeerplaatsen nodig. Op dit moment zijn op het parkeerterrein 180 plaatsen aanwezig. In de nieuwe situatie zullen er ruim 300 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Hieruit volgt dat binnen het plangebied in voldoende parkeerplaatsen kan worden voorzien ten behoeve van de toegelaten functies.	nee
b.	Indiener vraagt welke getallen en rekenregels zijn gebruikt waaruit de conclusie getrokken kan worden dat de huidige ontsluitingen geen aanpassingen behoeven.	In de toelichting van het bestemmingsplan is ingegaan op de verkeersgeneratie als gevolg van de extra functies. Los van deze berekening is beschreven dat de entree aan de Gasthuisstraat opnieuw ingericht gaat worden. Het is dus niet zo dat er geen aanpassingen plaatsvinden aan de huidige ontsluitingen.	nee
c.	Welke maatregelen worden genomen om langparkeren van Efteling-gasten op het parkeerterrein en de omliggende straten tegen te gaan.	Het terrein is particulier, dat betekent dat de gemeente op voorhand geen maatregelen gaat treffen voor langparkeerders van de Efteling. Wel kan de eigenaar van het terrein eigen regels opstellen ten aanzien van het gebruik van zijn terrein. Dat zou kunnen op het moment dat er sprake is van langparkeerders uit de Efteling. In de huidige situatie is hiervan overigens geen sprake. Indien in de omliggende (openbare) straten overlast optreedt ten aanzien van het langparkeren, kunnen burgers op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid een verzoek doen voor het instellen van parkeermaatregelen.	nee

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan (zie tabel).

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Geen.

3.2.5 Inspraakreactie 5

	samenvatting	reactie	aanpassing
a.	Indieners geven aan last te hebben van het geluid van ingooien van glas in de glasbakken. Dit is vooral vervelend als de bakken net leeg zijn. Deze bron is niet opgenomen in het akoestisch onderzoek. Indieners geven aan dat dit geluid nog versterkt zal worden door het verdwijnen van de erfafscheiding ter plaatsen van de uitbreiding van het parkeerterrein in zuidoostelijke richting. Deze afscheiding is ca. 1,80 m hoog.	In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van een representatieve invulling van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan. Daarbij is als bron rekening gehouden met het geluidsniveau voor het legen van de container (dus niet het inwerpen van glas) omdat dit de hoogste piekniveaus geeft en dus maatgevend is. Overigens worden de glascontainers verder weg verplaatst van de woning van indieners. De nieuwe locatie wordt planologisch vastgelegd. Verder zal de achterwand van de containers met rubber afgewerkt worden. Hierdoor zal de geluidsbelasting bij het ingooien afnemen. In het akoestisch onderzoek is verder rekening gehouden met geluidsschermen. Op de erf grenzen komen daarom (nieuwe) geluidswerende voorzieningen terug. Ter plaatse van de woning van indieners zal een stenen erfafscheiding worden geplaatst van 2,3m hoog, die vergelijkbaar is met de erfafscheiding aan de zijde van de Krammentrekker.	nee
b.	Indieners geven aan dat er nu al lichtvervuiling is door de aanwezige parkeerplaatsverlichting. Bij een uitbreiding zal deze zonder maatregelen verder toenemen.	De initiatiefnemer zal een verlichtingsplan voor het parkeerterrein op laten stellen. Onderdeel van het verlichtingsplan zijn maatregelen om de lichtoverlast op omliggende percelen te voorkomen. Dat kan bestaan uit 'technische' maatregelen (positie en hoogte van lichtarmaturen) en afspraken (zoals het doven of dimmen van de verlichting (op delen van het terrein) in de nachtperiode). Naar aanleiding van deze inspraakreactie zal in het ontwerpbestemmingsplan de toegelaten bouwhoogte van verlichtingsarmaturen binnen de bestemming Verkeer worden verlaagd van 10 m naar 6 m.	ja

	samenvatting	reactie	aanpassing
c.	De in het akoestisch onderzoek genoemde waarden voor de maximale gevelbelasting m.b.t. geluid zijn volgens ons waarden die primair gehanteerd moeten worden voor de voorgevel; aan de achterzijden moet er in verband met leefbaarheid een lagere norm aangehouden worden.	De wet maakt geen onderscheid tussen voorgevel, zijgevel of achtergevel. De geluidsbelasting 'op de gevel' moet worden getoetst, waarbij het dus niet uitmaakt of ramen en deuren zijn geopend of gesloten. Een tuin is volgens de wetgeving geen geluidsgevoelig object, zie bijvoorbeeld ABRvS 1 december 2004, nr. 200307297/1. Voor een akoestisch aanvaardbaar akoestisch klimaat in de tuinen zullen geluidswerende voorzieningen worden geplaatst. Deze schermen zijn ook planologisch geborgd.	nee
d.	Als er geen maatregelen aan het hekwerk dat tegen de perceelgrens is geplaatst worden getroffen, zal onze privacy en leefbaarheid in hoge mate worden aangetast.	Zie ook onder a. Op de erfgrans zullen geluidswerende voorzieningen (erfafscheiding) worden aangebracht die ook bijdragen aan de borging van de privacy in de tuinen.	ja
e.	De verkeersbewegingen, het dichtslaan van autoportieren, vinden plaats tot onze erfgrans; het hiervoor beschreven hekwerk heeft als geluidswerende voorziening geen enkele waarde.	Het huidige hekwerk biedt inderdaad onvoldoende akoestische afscherming. Daarom zal een nieuwe erfafscheiding gerealiseerd worden (zie 1). Deze wordt planologisch geborgd.	nee
f.	In het akoestisch onderzoek is geen rekening gehouden met het geluid van rolfkoffers.	In het geactualiseerde akoestisch onderzoek is een rolkoffer gemodelleerd. Hieruit blijkt dat er ter plaatse van woningen geen knelpunten ontstaan.	ja
g.	Er is alleen een toetspunt opgenomen tegen de gevel op de grens van de percelen Cambreur 2 en 4. Dit is de gevel van onze woonkamer gelegen op ca. 13,5 m van onze perceelgrens. In deze gevel zit een schuifpui.	In het huizenblok waar indieners wonen zijn toetspunten gelegd op representatieve punten. Dit zijn punten waar de hoogste geluidsbelasting wordt verwacht. Zoals gezegd onder c maakt de wet geen onderscheid tussen gevels.	nee
h.	Indiener geeft aan dat geen toetspunt is opgenomen tegen de noordpunt van de gevel van de op de begane grond gelegen slaapkamer. Deze gevel ligt op ca.5 m van de perceelgrens.	Zie onder g; er zijn representatieve toetspunten geplaatst. In het geval van de woning van indiener de toetspunten 14 en 29. Dit zijn de punten waarop de hoogste geluidsbelasting verwacht wordt.	nee
i.	Ook bij het perceel Cambreur 2 zijn geen toetspunten opgenomen op de gevels van de op de begane grond gelegen slaapkamers. Ook hier is sprake van een pui met een glaspaneel met een naar buiten draaiende deur.	Zie onder g en h: er zijn representatieve toetspunten geplaatst waar de hoogste geluidsbelasting wordt verwacht. In het aangepaste onderzoek is een extra toetspunt opgenomen op woning Cambreur 2. Ook hier is geen sprake van een overschrijding van de normen.	nee
j.	De voor de percelen Cambreur 6 t/m 16 genoemde geluidswaarden zijn volgens indieners gemiddelden van de toetsingswaarden. Dit terwijl er voor deze percelen een toename	Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai (HMRI, 1999). Hiermee is verzekerd dat het onderzoek voldoet aan de eisen van de wetgever.	nee

	van het geluid te verwachten is in verband met de uitbreiding van het parkeerterrein t.p.v. de gesloopte Albert Heijn.	In dit onderzoek is de nieuwe situatie gemodelleerd en zijn toetspunten op de woningen gelegd. De waarden die hier benoemd zijn volgen uit het akoestisch onderzoek.	
--	--	---	--

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan (zie tabel).

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Naar aanleiding van deze inspraakreactie zijn wijzigingen doorgevoerd in regels, verbeelding en toelichting.

3.2.6 Inspraakreactie 6

	samenvatting	reactie	aanpassing
a.	Indiener verwacht veel geluidsoverlast te ondervinden, doordat het parkeerterrein dichter op de tuin zal worden gesitueerd en het gebruik van het parkeerterrein zal intensiveren. Indiener geeft aan dat een gedegen akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden naar de effecten van toename van het geluidsniveau op de achtergevel van de woning van indiener. Uit het huidige akoestisch onderzoek kan dit niet worden opgemaakt.	Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai (HMRI, 1999). Hiermee is verzekerd dat het voldoet aan de eisen van de wetgever. In dit onderzoek is de nieuwe situatie gemodelleerd en zijn toetspunten op de woningen gelegd. In het onderzoek is gerekend met een toetspunt op de achtergevel van indiener. Niet duidelijk gemaakt wordt waarom inspreker het onderzoek niet duidelijk vindt.	nee
b.	Indiener vreest een verslechtering van de luchtkwaliteit door de toename van het aantal auto's op korte afstand van tuin en woning. Het woon- en leefklimaat wordt hierdoor ernstig aangetast.	In de toelichting is ingegaan op de kwaliteit van de lucht. Uit deze berekeningen blijkt dat de bijdrage van de ontwikkeling aan de luchtkwaliteit niet in betekenende mate is. Ook blijkt dat er in de huidige situatie sprake is van een goede luchtkwaliteit. Dat betekent dat ook na uitvoering van het project de kwaliteit van de lucht aan de normen zal voldoen en er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.	nee
c.	Indiener is van mening dat een plan waarbij het aantal vierkante meters verhard oppervlak toeneemt, hydrologisch neutraal moet worden uitgevoerd. Voorkomen dient te worden dat hemelwater, die als gevolg van de uitbreiding versneld op het watersysteem wordt geloosd, tot overlast bij omwonenden leidt. Er moet derhalve een deugdelijke waterberging worden gerealiseerd, die de extra afvoer neutraliseert. Ook dienen voorwaarden te worden opgenomen voor de afvoer via het rioolstelsel.	Het planvoornemen is getoetst aan het beleid van het waterschap. Indien de toename aan verharding minder is dan 2.000 m ² , schrijft het waterschap geen extra hydrologische maatregelen voor. Hier gaat het om een toename van 800 m ² verharding, zodat er op basis van het wetenschapsbeleid geen extra maatregelen nodig zijn. Los van de beleidsmatige kant, wil de initiatiefnemer wel degelijk maatregelen realiseren om duurzaam met water om te gaan. Zo wordt ophet dak van het hotel deels een daktuin gerealiseerd die water	nee

		vasthoudt. In de inrichting van het parkeerterrein wordt gezocht naar infiltratiemogelijkheden (zoals bij boomkransen en met de toepassing van grastegels op een deel van het terrein).	
d.	Het plan voorziet in een extra ontsluiting op de Cambreur.	Zie de beantwoording bij inspraakreactie 3 a.	ja

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan (zie tabel).

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Naar aanleiding van deze inspraakreactie zijn wijzigingen doorgevoerd in regels en verbeelding.

3.2.7 Inspraakreactie 7

	samenvatting	reactie	aanpassing
a.	Indieners zijn van mening dat de gemeente veel vrijheden geeft in het gebruik van het gehele terrein en toestemming geeft voor zaken die noch de exploitant nog zij wensen. Indiener maakt zich met name zorgen als de locatie wisselt van exploitant.	Doel van het bestemmingsplan is het bieden van flexibiliteit in de exploitatie van de beoogde functie én het bieden van rechtszekerheid aan omwonenden. In het voorontwerpbestemmingsplan is gekeken op welke manieren rechtszekerheid kan worden geboden aan omwonenden. Ook is gekeken in hoeverre tegemoetgekomen worden aan inspraakreacties. In deze nota wordt daarvan verslag gedaan.	nee
b.	Gemeente geeft toestemming voor een langzaam verkeersroute in de inrit naast het perceel van indieners. Vanuit woongenot, maar ook vanuit veiligheid is dit niet gewenst. Indieners vragen om de bestemmingsplanwijziging van het terrein naast hun perceel buiten beschouwing te laten.	Zie ook de beantwoording inspraakreactie 3 onder a.	ja
c.	Het heeft indieners verbaasd dat het terrein niet in zones ingedeeld is omtrent het gebruik ervan. Op basis van de huidige regels kan de viskraam op een meter afstand van de erfgrans geplaatst worden. Ook mogen hier de hinderlijke glasbakken geplaatst worden. Indieners zien graag dat het terrein in zones ingedeeld wordt en dat niet voor het gehele terrein dezelfde bepalingen gelden.	Bij het opstellen van het bestemmingsplan is zoveel mogelijk aangesloten op de regeling uit het vigerende beheersverordening. De bestemming Verkeer is nagenoeg identiek overgenomen. Dat betekent dat de functionele mogelijkheden zich met name concentreren binnen de bestemming Gemengd. In het beheersverordening is de positie van de glascontainers niet vastgelegd. Naar aanleiding van deze inspraakreactie is de positie van de glascontainers wel vastgelegd. Zie ook de beantwoording van inspraakreactie 5 onder a. De viskraam zal niet langer terugkomen op het terrein in de nieuwe situatie. In het bestemmingsplan hoeft hiervoor geen regeling opgenomen te worden, aangezien voor een kraam een standplaatsvergunning op basis van de APV nodig is.	ja

	samenvatting	reactie	aanpassing
d.	Indieners nodigen de gemeente uit om een beeld te krijgen van de ervaringen van bewoners in relatie tot de nieuwe plannen.	Naar aanleiding van deze reactie is een vertegenwoordiger van de gemeente bij de indiener langs geweest.	nee
e.	Op basis van artikel 3.1 is een horecabedrijf in categorie 1 mogelijk. Artikel 3.4 biedt de mogelijkheid hiervan af te wijken. Indieners maken hiertegen bezwaar. Tevens willen zij dat horecagelegenheid wordt geboden aan maximale openingstijden en sluitingstijden en dat er een maximale geluidsbelasting wordt vastgelegd.	Naar aanleiding van de inspraakreacties is de horecaregeling versoepeld. Het bestemmingsplan maakt nu alleen een restaurant mogelijk. Artikel 3.4 is geschrapt. Het restaurant moet voldoen aan de voorschriften van het activiteitenbesluit. Het restaurant moet zich dus ook houden aan de geluidsvoorschriften die hierin zijn opgenomen.	ja
f.	Indiener maken bezwaar tegen de maximale hoogte van erfafscheidingen van 2 m vanwege het hoogteverschil tussen het plangebied en de hoogte van perceel van indiener.	Er is een hoogteverschil van ca. 30 cm geconstateerd tussen de tuin van indiener en het parkeerterrein van de supermarkt. Om te voldoen aan de gewenste hoogte van 2 m, gemeten vanuit de tuin van indieners, is in het ontwerpbestemmingsplan een hoogte van 2,3 m opgenomen voor erfafscheidingen en geluidswerende voorzieningen.	ja
g.	Indiener maakt bezwaar tegen maximale hoogte van overige bouwwerken; op basis van deze regel is een bouwwerk van 4 m mogelijk.	De regeling voor bijbehorende bouwwerken is overgenomen uit de vigerende beheersverordening. Uitzondering is de regeling voor geluidswerende voorzieningen, die maximaal 4 m hoog mogen zijn. Bij nader inzien is deze regeling niet meer nodig, daardoor is deze regeling waarbij geluidswerende voorzieningen en erfafscheidingen maximaal 2,3 m hoog mogen zijn.	ja
h.	Indiener maakt bezwaar tegen artikel 3.3, dat de opslag van 10.0000 kg vuurwerk mogelijk maakt.	Deze regeling is gewijzigd, de opslag (en verkoop) van vuurwerk wordt verboden. Deze mogelijkheid wordt dus niet meer opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.	ja
i.	Indiener ziet graag verduidelijking op artikel 4.2.	Met deze regeling wordt beoogd dat aan gebouwen, die geregeld zijn in de bestemming Gemengd, luifels of afdaken kunnen worden gebouwd. Beperking is dat de afstand tot de bestemming Gemengd max. 2,5 m is. De gronden van initiatiefnemer liggen veel verder. Het is dus niet mogelijk om nabij de woning van indiener luifels o.i.d. te realiseren.	nee
j.	Indiener maakt bezwaar tegen de hoogte van verlichtingsvoorzieningen van 10 m, zoals opgenomen in artikel 4.2.3.	Deze regeling is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan dat hier ook verlichting tot 10 m mogelijk maakt. Omdat de initiatiefnemer van dit plan geenszins van plan is om verlichting tot op een dergelijke hoogte (10 m) aan te brengen en dit niet benodigd is om het plangebied goed aan te lichten, wordt de maximale hoogte van verlichtingsvoorzieningen in het bestemmingsplan gewijzigd in 6 m.	ja

	samenvatting	reactie	aanpassing
k.	Indiener stemt niet in met artikel 6.1.	Dit is een reguliere regeling die overschrijdingen van bouwgrenzen tot maximaal 2,5 m mogelijk maakt. Deze regeling heeft in dit bestemmingsplan alleen betrekking op de bestemming Gemengd, aangezien er in verkeer geen bouwgrenzen zijn opgenomen.	nee
l.	Indiener maakt bezwaar tegen artikel 8.1. indiener wil voorkomen dat zij toestaan dat hun pad, tuin of huis aangetast kan worden door in te stemmen met dit bestemmingsplan.	Dit is een reguliere regeling die opgenomen is om ondergeschikte wijzigingen in het bouwplan mogelijk te maken. Onder andere is het hiermee mogelijk om tot een betere stedenbouwkundige inpassing te komen. Zoals eerder aangegeven liggen in de nabijheid van de woning van indiener geen bouw mogelijkheden op basis van de bestemming Gemengd. De gemeente is van mening dat de belangen van indiener met deze regeling niet aangetast worden.	nee
m.	Indiener geeft aan dat volgens paragraaf 4.8 van de toelichting het aantal bezoekers op 2.500.000 personen per jaar ligt en vraagt zich af of dit niet veel is.	Waarschijnlijk bedoelt indiener paragraaf 2.3, waarin wordt getoetst aan artikel 4.8 van de provinciale verordening. Hierin is bepaald dat een bestemmingsplan geen bovenregionale detailhandelslocatie mogelijk mag maken. Dit zijn onder andere locaties waar meer dan 2.500.000 bezoekers komen. In artikel 4.4 van de plantoelichting is het aantal autobezoekers voor deze locatie in beeld gebracht. Dit is exclusief de bezoekers die te voet of met de fiets komen. Dit aantal is echter beperkt (ca. 20%) zodat de ontwikkeling niet als bovenregionale detailhandelslocatie aangemerkt kan worden.	nee
n.	Indiener verzoekt de ligging van het plangebied duidelijk weer te geven en op te nemen in figuur 2.3 in paragraaf 2.4 van de toelichting.	In het ontwerpbestemmingsplan zal dit figuur hierop aangepast worden.	ja
o.	In paragraaf 3.1 is aangegeven dat er 10 jaar geleden woningbouw rondom het plangebied is gerealiseerd. Indiener woont er echter al 15 jaar. Indiener stelt dat de foto's een te eenzijdig beeld geven en geen beeld geven van de situatie vanuit de achtertuinen. Indiener wil de huidige situatie vastgelegd hebben vanuit de achtertuin.	De tekst over 10 jaar zal genuanceerd worden. De foto's geven een algemeen beeld vanaf de openbare weg naar het plangebied. De gemeente ziet niet wat de meerwaarde is van het opnemen van de huidige situatie vanuit de tuin van indiener. Wel zal de gemeenteambtenaar langs komen om het project vanuit het perspectief van indiener te bekijken.	ja
p.	Indiener vraagt naar aanleiding van paragraaf 3.2 inzicht in de locatie van de ingang van de winkel, de parkeerconcentratie en de verdere inrichting van het parkeerterrein. Indiener verzoekt om het terrein in zones in te delen; volgens indiener zou de viskraam op een meter van de perceelgrens geplaatst kunnen worden.	Tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan wordt tevens de ontwerpomgevingsvergunning ter inzage gelegd (coördinatie-regeling). Bij de ontwerpvergunning zal tevens een inrichtingstekening van het parkeerterrein gevoegd worden. Er is voor gekozen om het parkeerterrein wederom de bestemming Verkeer te geven, juist om hier de gebruiksmogelijkheden te beperken. Een kraam is op basis van deze bestemming niet mogelijk.	nee

	samenvatting	reactie	aanpassing
q.	Indiener vraagt om in paragraaf 3.2 dezelfde vierkante meters te hantieren als in de regels.	De vierkante meters zijn hetzelfde, met dien verstande dat in de regels uitsluitend sprake is van bruto vloeroppervlak (bvo) terwijl in de plantoelichting de meters soms in winkelvloeroppervlak (wvo) worden uitgedrukt. In ruimtelijk-economische onderzoeken wordt namelijk gerekend met wvo, terwijl verkeer- en parkeeronderzoeken uitgaan van bvo. Dat betekent dat de oppervlakte van het magazijn bij de supermarkt opgeteld is.	nee
r.	Indiener vraagt zich naar aanleiding van paragraaf 3.2 af waar de entree van de supermarkt beoogd is, en wat de consequentie is op de parkeerdruk en het geluid dat zij mogen verwachten.	Het bestemmingsplan regelt niet de locatie van de entree(s) van de supermarkt en andere functies. Uit de tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen ontwerpomgevingsvergunning zal blijken waar de entrees zullen komen. De entree voor de supermarkt is beoogd aan de zuidzijde. De effecten op de parkeerdruk zijn opgenomen in paragraaf 4.4, de effecten voor geluid zijn opgenomen in het akoestisch onderzoek.	nee
s.	In paragraaf 4.4 is opgenomen dat er een extra ontsluiting komt naar de Cambreur. Indiener maakt hier bezwaar tegen.	Zie ook de beantwoording inspraakreactie 3 onder a.	nee
t.	Indiener stelt naar aanleiding van paragraaf 4.4 dat vergeten is dat parkeerbelasting ook een geluidsbelasting met zich meebrengt. Metingen moeten plaatsvinden op voor hen belangrijke plaatsen.	In het akoestisch onderzoek zijn de akoestische effecten van de ontwikkeling in beeld gebracht. Daarbij is gekeken naar een representatieve invulling van het terrein en representatieve geluidsbronnen. Hiervoor zijn op de woning van indiener toetspunten gelegd.	nee
u.	Naar aanleiding van tabel 4.4 vraagt indiener of 15,4 mvt/etmaal 15 vrachtwagens betekent. Ook vraagt indiener waar deze vandaan komen. Als bevoorraad wordt vanuit Contrefort is dat conform de huidige situatie. Als vanuit de Gasthuisstraat wordt bevoorraad heeft dit consequenties voor de veiligheid.	Mvt/etmaal betekent inderdaad motorvoertuigen per etmaal. Uit de tabellen 4.2 en 4.4 valt op te maken dat het totale aantal vrachtwagenbewegingen op basis van de normen met maximaal 7 toe zal nemen. Hier is ook aan getoetst. De bevoorrading vindt plaats via de Contrefort net zoals in de huidige situatie.	nee
v.	Indiener vindt paragraaf 4.6 onduidelijk en treedt graag in overleg om te komen tot begrijpelijke waarden en regels. Aangezien parkerend verkeer dicht bij het perceel komt, is indiener van mening dat luchtkwaliteit wel degelijk verandert. Indiener vraagt zich af wat het effect is als een aantal auto's op een meter van het perceel van indiener achteruit parkeert en de motor een kwartier laat draaien.	In paragraaf 4.6 is de ontwikkeling getoetst aan de wettelijk gestelde normen die gelden ten aanzien van luchtkwaliteit. Hieruit volgt dat de ontwikkeling Niet in betekenende mate' bijdraagt aan de kwaliteit van de lucht; er kan dus aan deze normen worden voldaan. In onderzoeken wordt altijd uitgegaan van representatieve situaties. De gemeente vindt dat de situatie zoals door indiener beschreven niet representatief is.	nee
w.	Indiener geeft naar aanleiding van paragraaf 4.8 aan dat ook het inwerpen een vervelend geluid is. Indiener wil dat de locatie van de	Zie ook de beantwoording onder c. Naar aanleiding van deze reactie zal de locatie van de glasbak vastgelegd worden op de verbeelding. Daarbij komt de glasbak in	ja

	samenvatting	reactie	aanpassing
	glasbak vastgelegd wordt in het bestemmingsplan. Indiener geeft verder aan dat de genoemde maatregelen onvoldoende zijn om omwonenden de garantie te geven op beperking van geluid.	de nieuwe situatie verder af van de woning van indiener. Indiener geeft niet aan waarom de maatregelen niet voldoende zouden zijn.	
x.	In paragraaf 3.2 van het akoestisch onderzoek worden andere openingstijden gehanteerd. Indiener wil dat grenzen worden gesteld aan de openingstijden voor zowel supermarkt als horeca.	In het akoestisch onderzoek worden openingstijden gehanteerd die een representatief beeld geven van de geluidsbelasting. De uiteindelijke openingstijden worden geborgd in de gebruiksvergunning en voor horeca in de APV.	nee
y.	Volgens indiener parkeert het personeel altijd zo ver mogelijk achter op het terrein en veroorzaken daarbij overlast. Indiener ziet graag maatregelen door het zoneren van het terrein.	Winkelpersoneel rijdt slechts 1 keer per dag het terrein op en af. Een parkeerplaats wordt daarbij dus maar één keer per dag gebruikt. Dit leidt hier tot minder verkeersbewegingen en dus tot een beperktere belasting voor omwonenden. De initiatiefnemer heeft afspraken met personeel over parkeren. Als hier klachten over zijn, kunnen deze bij de initiatiefnemer gemeld worden. Gemeente is van mening dat dit een aspect is dat niet opgenomen hoeft te worden omdat het niet ruimtelijk relevant en handhaafbaar is.	nee
z.	In paragraaf 3.3 van het akoestisch onderzoek is opgenomen dat gasten van het hotel een aparte parkeerplaats krijgen. Dit is echter niet vastgelegd in het bestemmingsplan.	In het akoestisch onderzoek is een aparte zone op de parkeerplaats aangegeven voor hotelgasten. Dit zijn de parkeerplaatsen die het dichtst bij de entree van het hotel liggen en die in de nacht gebruikt worden. In de nachtperiode zijn bewegingen op het parkeerterrein maatgevend. De hotelparkeerplaatsen zijn niet planologisch geborgd. Enerzijds omdat er, zoals indiener aangeeft, (overdag) sprake moet zijn van dubbelgebruik, juist om parkeerdruk om de omgeving te voorkomen. Als bezoekers 's avonds aankomen, zullen zij naar deze plekken verwezen worden.	nee
aa.	In artikel 3.4 wordt gerefereerd naar een tekening met de positie van de koelinstallaties. Indiener ziet graag vastgelegd waar deze mogen worden geplaatst. Ook ziet indiener graag vastgelegd dat externe/tijdelijke koelvoorzieningen niet toegestaan zijn.	Dit betreft koelingen die op het dak van de nieuwbouw worden geplaatst. Dit is mogelijk op basis van het bestemmingsplan. Binnen de bestemming Verkeer is het plaatsen van koelvoorzieningen niet mogelijk. Ook niet tijdelijk.	nee
bb.	Indiener stelt dat kortstondige geluidsbelasting vanwege het sluiten van autoportieren wel erg vaak voorkomt. Daarom moeten afdoende maatregelen genomen worden om geluidsoverlast richting alle omliggende woningen te beperken en hier in het bestemmingsplan regels voor op te stellen.	In het akoestisch onderzoek is gerekend met een geluidswerende voorziening van 2,3 m hoog, gemeten vanaf het terrein van de supermarkt. Dat is inderdaad anders dan een gewone erfafscheiding omdat er zwaardere eisen worden gesteld aan de geluidswerendheid. Bij toepassing hiervan wordt aan de normen voldaan. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen. Hiermee wordt geborgd dat	ja

	samenvatting	reactie	aanpassing
	Naar aanleiding van paragraaf 3.5 stelt indiener dat het niet voldoende is om een 'gewone' erfafscheiding te plaatsen met een hoogte van 2 m.	de geluidswerende voorzieningen, waarmee in het akoestisch onderzoek gerekend is, gerealiseerd worden.	
cc.	Indiener vraagt zich af hoe omgegaan moet worden met rolkoffers en wil hiervoor regels in het bestemmingsplan. Ook ziet indiener graag vastgelegd waar de winkelwagenstalling is toegestaan.	Ten aanzien van rolkoffers, zie inspraakreactie 5 onder f. De positie van de winkelwagenstalling wordt vastgelegd in het bestemmingsplan.	ja

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan (zie tabel).

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Naar aanleiding van deze inspraakreactie zijn wijzigingen doorgevoerd in regels, verbeelding en toelichting.

3.2.8 Inspraakreactie 8, mr. G. Soyer namens 6 indieners

	samenvatting	reactie	aanpassing
a.	Indiener is van mening dat het bestemmingsplan teveel functies en bouwmogelijkheden toestaat die in het centrum thuishoren. Bovendien worden functies toegestaan die geen onderdeel uitmaken van de werkelijke plannen.	De gemeente is van mening dat de beoogde ontwikkeling een bijdrage levert aan het aanbod van de kern Kaatsheuvel. Verder ligt de locatie strategisch tussen het centrumgebied en de Efteling. Zie ook de beantwoording van inspraakreactie 7 onder g. In het voorontwerpbestemmingsplan is de functie 'dienstverlening' opgenomen. Omdat deze functie inderdaad geen onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling, zal deze mogelijkheid uit het bestemmingsplan gehaald worden. Daarmee worden de gebruiksmogelijkheden beperkt. Ook zijn beperkingen gesteld aan de horecamogelijkheden.	ja
b.	Indiener stelt dat het nieuwe bestemmingsplan ruim 1.000 m ² extra detailhandel mogelijk maakt. Voor de supermarkt is dat ca. 800 m ² extra. Deze toename is verre van redelijk aangezien het ruimtelijk-economisch onderzoek concludeert dat de markt is verzadigd. Van een vergroting is dus geen sprake.	De huidige supermarkt (exclusief slijterij) heeft een oppervlakte van 2.700 m ² bvo, de toekomstige een oppervlakte van 3.250 m ² bvo. Dat is dus een toename van 550 m ² bvo. In het ruimtelijk-economisch onderzoek is aangetoond dat er geen kwantitatieve ruimte is, maar dat er wel sprake is van een kwalitatieve behoefte. Het beoogde concept voorziet hierin. Indiener maakt niet duidelijk waarom deze kwalitatieve behoefte niet goed is gemotiveerd.	ja

	samenvatting	reactie	aanpassing
	Het bestemmingsplan geeft geen deugdelijke motivering voor een toename van supermarktoppervlakte. Indieners verzoeken het bestemmingsplan aan te passen en de oppervlakte voor supermarkt te verkleinen. Verder verzoeken zij op te nemen dat supermarkt en detailhandel alleen op de begane grond toegestaan is.	Het bestemmingsplan maakt verder 450 m² aan overige detailhandel mogelijk. Er is in de bestaande situatie echter ook al detailhandel aanwezig/planologisch mogelijk. Naast de slijterij (100 m²) is er planologisch 326 m² aan detailhandel mogelijk (o.a. in de Koopjesman). Dat betekent dus een toename van ca. 25 m² aan overige detailhandel. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een overzicht opgenomen met huidige en toekomstige oppervlakken. De bedoeling is om de detailhandel alleen op de begane grond te situeren. Dit zal geborgd worden in de planregels.	
c.	De bestemming Gemengd staat ook dienstverlening toe. Dit is volgens indiener rechtsonzeker.	Zie onder a.	ja
d.	Het bestemmingsplan maakt Horeca-1 mogelijk. Volgens indiener zijn hiermee ook cafés en bars mogelijk. Verder wordt ook de mogelijkheid geboden om het hotel met 300 m ² bvo uit te breiden. Indiener verzoekt slechts één restaurant mogelijk te maken en de mogelijkheid voor een andere horecacategorie te verwijderen.	De bedoeling van het initiatief is om het beoogde concept mogelijk te maken. Het restaurant vervult hierin een schakel tussen supermarkt en hotel. Het is niet de bedoeling om een andere horecafunctie mogelijk te maken. Daarom is ervoor gekozen om de ruime horecamogelijkheden in artikel 3.1 onder d te beperken tot een restaurant van 300 m ² .	ja
e.	Volgens indiener past een hotel niet op deze locatie. Zij stellen dat het een typische centrumfunctie is. Indiener stelt dat er een ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat ontstaat door toename van verkeer- en parkeerdruk, geluidsoverlast, lichthinder vanuit de kamers en de koplampen van de auto's. Ook zal de privacy aangetast worden. Indiener verzoekt de mogelijkheid voor een hotel uit het bestemmingsplan te halen.	In het kader van de toetsing aan de horecavisie heeft een locatieafweging plaatsgevonden. De horecavisie is niet opgesteld als een beleidsstuk met een sturend of dwingend karakter, maar is een visie met een faciliterend, uitnodigend karakter. Zoals gezegd is het op basis van maatwerk mogelijk ook op andere, niet genoemde locaties te bezien of hotelvoorzieningen gerealiseerd kunnen worden. Met het faciliteren van een hotelontwikkeling op de locatie van de Albert Heijn wordt een bijdrage geleverd aan de ambitie om meer bezoekers naar de kernen te trekken. Daarnaast is er sprake van een strategische locatie voor verblijfsaccommodatie. De projectlocatie ligt immers op korte afstand van de Efteling en het dorpshart. Gezien deze meerwaarde van het concept voor Kaatsheuvel en het feit dat dit concept niet in de bestaande bebouwing is in te passen, is besloten om gebruik te maken van de afwijkmogelijkheid van het beleid en de planologische procedure op te starten.	nee

	samenvatting	reactie	aanpassing
		In de toelichting is aangetoond dat een hotel inpasbaar is op deze locatie. Ten aanzien van privacy: het nieuwe gebouw komt op zo'n 20 m van de bestaande woningen. Het huidige profiel wordt daarbij wat verbreed met een voetpad van ca. 3 m breed. Dit is een afstand die stedenbouwkundig acceptabel is (het profiel van de Gasthuisstraat is bijvoorbeeld smaller). Door deze afstand is de kans op inkijk ook beperkt. Dit is weergegeven in het profiel dat als bijlage 2 van deze nota is opgenomen. De ontsluiting voor hotelbezoekers zal voornamelijk via de Gasthuisstraat plaatsvinden; in de nachtperiode volledig. Eventuele inschijning van koplampen richting de woningen aan de Contrefort nabij de uitrit zal niet essentieel veranderen ten opzichte van de bestaande situatie.	
f.	Indiener stelt dat de bouwmassa niet past bij de locatie en het dorpse karakter van Kaatsheuvel; nu kijken omwonenden uit op een tuin maar na realisatie kijken zij op een grote bouwmassa met een goot- en nokhoogte van 8,5 resp. 12 m. Bovendien is er altijd inkijk in de woning. Initiatiefnemer heeft aangegeven groen te realiseren, maar binnen de bestemming Gemengd is dit niet verplicht. Indiener verzoekt om dit te verankeren in het bestemmingsplan. Dit geldt tevens voor het stedenbouwkundig plan, volgens de indiener bestaat de mogelijkheid dat er een gebouw van golfplaten tegenover de woningen komt te staan. Initiatiefnemer verzoekt daarom het bouwvlak te verkleinen en op minstens 20 m van de woningen te situeren. Verder verzoekt zij om de hoogte te beperken tot 1 bouwlaag van maximaal 4 m. Verder verzoekt zij de bestemming Groen op te nemen met een voorwaardelijke verplichting dat het gebouw pas in gebruik genomen kan worden als er hoogopstaand groen is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.	Vanwege de benodigde oppervlakte binnen én ter versterking van het bebouwingslint komt het pand in de rooilijn van de Gasthuisstraat te staan. Voor de Contrefort is gekozen om ca. 3 m afstand te houden tot de bestaande eigengrensgrens. Hierdoor ontstaat een goed passend stedenbouwkundig dwarsprofiel. Qua hoogte wordt aangesloten bij bebouwing in het lint aan de Gasthuisstraat. Er is niet gekozen voor een 3^e bouwlaag met functies (zoals bijvoorbeeld bij de appartementen aan de Koningin Emmastraat.) Deze bouwmassa is besproken met de gemeentelijke commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze acht het bouwplan passend in de bestaande omgeving. Het uiteindelijke bouwplan moet voldoen aan redelijke eisen van welstand. Het handboek ruimtelijke kwaliteit is hierbij toetsingskader. Een gebouw dat is opgebouwd uit golfplaten voldoet niet aan redelijke eisen van welstand en zal daarom ook niet gerealiseerd kunnen worden. De afstand van het bouwvlak tot de woningen aan de Contrefort bedraagt nu 20 m. Hiermee is dus tegemoetgekomen aan de wens van de indiener. De gemeente is van mening dat met deze 20 m voldoende afstand wordt aangehouden	ja

	samenvatting	reactie	aanpassing
	Verder verzoekt zij de voorwaardelijke verplichting op te nemen dat het gebouw overeenkomstig het stedenbouwkundig plan gebouwd en in stand gehouden moet worden.	om de privacy van de bewoners te garanderen. In bijlage 2 is het nieuwe profiel van de Contrefort opgenomen. Aan de Contrefortzijde zal het gebouw direct grenzen aan de openbare ruimte. Hier zal een groene inpassing komen, maar wordt ook voorzien in een voetpad. De gronden die buiten het bouwvlak liggen en in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming Gemengd hebben, krijgen in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Verkeer. Binnen die bestemming is groen mogelijk. De gemeente vindt de voorwaardelijke verplichting dat wordt gebouwd volgens het stedenbouwkundig plan niet nodig, aangezien het stedenbouwkundig plan is vertaald in het bestemmingsplan (plankaart en regels). De voorwaardelijke verplichting dat het gebouw pas kan worden gerealiseerd als hoogopstaand groen is gerealiseerd en in stand gehouden, is niet gewenst. De gemeente is van mening dat de architectuur van het gebouw in combinatie met een herinrichting van de openbare ruimte leidt tot een kwalitatieve invulling die passend is binnen Kaatsheuvel. De initiatiefnemer is voornemens om behalve een voetpad hier ook groen terug te brengen in de definitieve planvorming.	
g.	Binnen de bestemming Gemengd is een laad- en losvoorziening toegestaan. Niet verankerd is dat deze inpandig gerealiseerd dient te worden.	Naar aanleiding van deze inspraakreactie zal in de specifieke gebruiksregels (artikel 3.3 lid d) geborgd worden dat laden en lossen voor de supermarkt inpandig plaatsvindt. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat dit inpasbaar is.	ja
h.	Op basis van artikel 3.3 is de opslag van 10.000 kg consumentenvuurwerk toegestaan.	Deze mogelijkheid wordt uit het bestemmingsplan gehaald (zie ook inspraakreactie 3).	ja
i.	Binnen de bestemming verkeer zijn wegen, fiets- en voetpaden toegestaan. Hierdoor lijkt de bestemming voornamelijk een functie als doorgaande weg te vervullen. Verzocht wordt om wegen en fietspaden te verwijderen.	In het bestemmingsplan is de regeling uit de vigerende beheersverordening overgenomen. Ook daarin zijn wegen, fiets- en voetpaden opgenomen. Op het moment dat er een doorgaande weg gerealiseerd zou worden, is altijd een verkeersbesluit nodig. Gemeente is van mening dat deze beschrijving niet zorgt voor rechtsonzekerheid.	nee
j.	Indiener verzoekt de regeling voor de aanduiding 'ontsluiting' te verduidelijken.	Naar aanleiding van deze reactie zal de regeling in het ontwerpbestemmingsplan verduidelijkt worden.	ja
k.	Artikel 4.2.1 maakt luifels en afdaken mogelijk met een hoogte die gelijk is aan de bouwhoogte van het naastgelegen gebouw. Dat is hoog en niet realistisch.	Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt de bouwhoogte van luifels en afdaken beperkt tot de 1 ^e bouwlaag van het naastgelegen gebouw.	ja

	samenvatting	reactie	aanpassing
l.	Indiener vraagt waar de geluidswerende voorzieningen van 4 m hoog gesitueerd worden.	In de gewijzigde plannen komen geen geluidswerende voorzieningen van 4 m meer voor; de maximale bouwhoogte wordt 2,3 m. Deze regeling wordt aangepast.	ja
m.	Indiener verzoekt de hoogte van lichtarmaturen te verlagen van 10 naar 6 m. Verder dienen in het kader van lichthinder lichtreclames uitgesloten te worden. Lichthinder dient beperkt te worden.	Op het parkeerterrein zijn geen lichtarmaturen van 10 m voorzien. Hoewel de vigerende beheersverordening deze wel mogelijk maakt, zullen deze in het ontwerpbestemmingsplan beperkt worden tot 6 m. Het opnemen van een maximaal aantal lichtmasten en reclame-uitingen wordt niet opgenomen omdat dit lastig handhaafbaar is; wel wordt een verlichtingsplan opgesteld waarbij rekening wordt gehouden met de omwonenden.	ja
n.	Indiener stelt voor om een maximale oppervlakte te koppelen aan de mogelijkheid voor een fietsenberging zoals opgenomen in artikel 4.2.3.	In het ontwerpbestemmingsplan wordt een maximale oppervlakte opgenomen voor fietsenstallingen. Bovendien wordt de locatie vastgelegd. Hiermee wordt duidelijkheid geboden aan de omwonenden.	ja
o.	Indiener verzoekt om artikel 6.1 en 8.1 sub b onder 2 te verwijderen. Indiener is van mening dat door deze regeling voor ondergeschikte bouwdelen de bebouwing nog dichterbij kan komen.	Artikel 6.1 is een reguliere regeling. Deze hoeft niet gewijzigd te worden omdat aan de Contrefort de bouwgrens gelijk gaat lopen met de bestemmingsgrens. Wel wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie bij artikel 8.1 sub b onder 2 de mogelijkheid voor balkons geschrapt.	ja
p.	Indiener geeft aan dat de parkeerregeling in artikel 7.2 niet voldoende concreet is en geen rechtszekerheid met zich meebrengt. Indiener verzoekt om het parkeren op een juiste wijze te regelen en om de afwijkingsbevoegdheden te verwijderen.	Naar aanleiding van deze inspraakreactie is in het ontwerpbestemmingsplan een andere parkeerregeling opgenomen in artikel 7.2.	ja
q.	Indiener geeft aan dat het ruimtelijk-economisch onderzoek niet volledig is. Geconcludeerd wordt dat er kwantitatief geen marktruimte is. De kwalitatieve onderbouwing is echter onvoldoende gemotiveerd. Bovendien is het vernieuwende concept niet juridisch-planologisch verankerd. Ook is geen rekening gehouden met de uitbreiding van de Lidl. Verder is het onderzoek naar overnachtingsmogelijkheden niet volledig omdat een aantal ontwikkelingen (Bosrijk, het Loonsche land en het plan om het politiebureau tot hotel om te bouwen) niet zijn meegenomen.	De gemeente is van mening dat de kwalitatieve onderbouwing voldoende gemotiveerd is. Het project maakt een vernieuwend concept mogelijk. Dit concept is, mede naar aanleiding van deze inspraakreactie, ten dele planologisch geborgd. Er is geen rekening gehouden met de uitbreiding van Lidl, omdat dat plan nog niet in procedure is. Los van de ontwikkelingen op het Eftelingterrein ziet LaGroup ruimte voor 1.500 hotelkamers in de regio. Deze zijn nog niet ingevuld. De ontwikkeling van het politiebureau is nog niet in procedure geweest en heeft dus nog geen planologische status. Er is dus nog voldoende ruimte voor deze ontwikkeling.	nee

	samenvatting	reactie	aanpassing
r.	Het plan is strijdig met de gemeentelijke Structuurvisie, die inzet op versterken van het nieuwe marktplein en kernwinkelgebied. Deze ontwikkeling trekt juist publiek weg uit de kern. Verder staat in de structuurvisie dat de gemeente bedrijven die uit hun jasje groeien uit de linten wil verplaatsen richting een bedrijventerrein. Bovendien geeft de structuurvisie aan dat de Horst de hotelzone van Kaatsheuvel dient te worden en dat in het centrum van Kaatsheuvel kleinschalige overnachtingen worden toegevoegd.	De gemeentelijke Structuurvisie is kaderstellend en geeft de ambities voor de gemeente weer. De Structuurvisie geeft ruimte om voor specifieke projecten die passen binnen deze ambities, af te wijken. Voor deze ontwikkeling heeft zo'n belangenafweging plaatsgevonden. Het college is van mening dat de ontwikkeling bijdraagt aan de doelstellingen vanuit de Structuurvisie omdat hiermee bezoekers naar de kern getrokken worden. De ligging van dit project biedt juist kansen voor het marktplein en het kernwinkelgebied. Het is inderdaad zo dat de gemeente bedrijven die uit hun jasje groeien, wil verplaatsen naar bedrijventerreinen. Retail op bedrijventerreinen is echter in strijd met het beleid van provincie en Rijk. De gemeente heeft inderdaad een hotelzone in De Horst aangewezen. Het hotelconcept, dat hier beoogd is, heeft een nadrukkelijke koppeling met de supermarkt, het restaurant en de kern Kaatsheuvel. Dit concept past niet binnen de visie die de gemeente heeft voor het gebied De Horst.	nee
s.	In paragraaf 4.6 wordt bij de parkeerberekening uitgegaan van combinatiebezoek. Indien er vraagt wat de bron van deze gelijktijdigheidsfactoren is: meer specifiek bij welke de kencijfers van CROW zijn gehanteerd en welke zijn aangepast op de specifieke situatie. Geconcludeerd wordt dat er 289 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. De vraag is of er een tekening is waaraan getoetst kan worden. Verder is de vraag hoe aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan tijdens de bouwwerkzaamheden.	Voor combinatiebezoek gelden percentages uit het CROW. Deze percentages zijn overgenomen in het gemeentelijk parkeerbeleid. Voor deze specifieke situatie is gekozen om maatwerk toe te passen. Op basis van een expert judgement zijn percentages toegepast (die wat hoger liggen dan in het CROW/het gemeentelijk parkeerbeleid). De omgevingsvergunningsprocedure wordt gecoördineerd met de bestemmingsplanprocedure. In dat kader zal ook een inrichtingstekening van het parkeerterrein ter inzage liggen. Tijdens de bouwperiode zal eveneens voorzien worden in voldoende parkeerplaatsen. Over de situatie tijdens de bouw zal nader gecommuniceerd worden met de omwonenden.	nee
t.	In de paragraaf verkeer en parkeren is niet uitgegaan van een worstcasescenario. Zo is voor het restaurant geen rekening gehouden met leveringen vanwege het bijzondere concept, terwijl dit concept niet planologisch geborgd is. Overigens zijn er voor een restaurant leveringen noodzakelijk. Ook voor andere functies is niet uitgegaan van een worstcasescenario.	Het is niet zozeer relevant om het concept vast te leggen, het gaat immers om de ruimtelijke effecten van de representatieve invulling. Voor dit concept is het relevant dat de leveringen gecombineerd plaats zullen vinden. Naar aanleiding van deze reactie is die eis nu opgenomen in de specifieke gebruiksregels. Voor het overige maakt indiener niet duidelijk waarom voor de andere functies niet uitgegaan is van een worstcasescenario.	ja

	samenvatting	reactie	aanpassing
		Voor deze functies is het aantal leveringen namelijk bepaald op basis van het CROW. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat dit aantal vrachtwagenbewegingen inpasbaar is.	
u.	Paragraaf 4.4 concludeert dat de ontsluiting van het plangebied goed is. Dit wordt niet onderbouwd; in de huidige situatie blijkt de ontsluiting aan de Contrefort ten aanzien van vrachtverkeer niet goed, omdat vrachtwagens de draai niet kunnen maken. Indiener verzoekt het laden en lossen via de Gasthuisstraat te laten verlopen en dit te verankeren in het bestemmingsplan.	In de toekomstige situatie zal, net als in de huidige situatie, het laden en lossen via de Contrefort lopen. De locatie van de expeditie verandert daarbij. Uit een verkeerskundige studie (draaicirkels) blijkt dat de nieuwe manoeuvre die vrachtwagens moeten maken mogelijk is. Dit wordt verder getoetst in het kader van de Omgevingsvergunning voor bouwen. Het ontwerp hiervan ligt tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage.	nee
v.	Indiener geeft aan dat de conclusie dat de toename van de verkeersgeneratie kan worden afgewikkeld op het bestaande wegennet niet onderbouwd is. Zij vraagt wat de huidige en toekomstige verkeersgeneratie is en in hoeverre deze nog ruimte bieden voor een veilige en probleemloze afwikkeling van extra verkeer. Verder wordt geconcludeerd dat het vrachtverkeer in voldoende mate kan afwikkelen. De Contrefort is echter niet geschikt voor vrachtverkeer. Verder is geen rekening gehouden met het verkeer dat het bestemmingsplan De Els II genereert.	In de toelichting van het bestemmingsplan is op basis van kencijfers van het CROW (publicatie 317, 2012) en het Parkeerbeleid Loon op Zand de huidige verkeersgeneratie van de huidige functies en de verkeersgeneratie van de toekomstige functie bepaald. Hieruit blijkt dat een verkeerstoename van 785 mvt/etmaal te verwachten is. Dit verkeer kan het plangebied bereiken vanaf de Gasthuisstraat (en via de Contrefort). Deels komt dit verkeer uit de kern Kaatsheuvel en deels van buiten de kern. Het verkeer van buiten de kern maakt met name gebruik van de route via de Heikant en de Gasthuisstraat (oostelijke deel). Het grootste gedeelte van de kern is ten westen van het plangebied gelegen. Het grootste deel van het verkeer uit de kern zal daarom gebruikmaken van het westelijke deel van de Gasthuisstraat, een kleiner deel komt uit oostelijke richting. Op basis hiervan wordt aangenomen dat circa 65% (510 mvt/etmaal) van het verkeer in oostelijke richting afgewikkeld wordt en 35% (275 mvt/etmaal) in westelijke richting. De Gasthuisstraat functioneert als gebiedsontsluitingsweg, maar is ingericht als erftoegangsweg. Vanuit leefbaarheid en verkeersveiligheid bedraagt volgens de CROW ASVV de maximaal wenselijk intensiteit op een erftoegangsweg 6.000 mvt/etmaal. Gezien de aanwezigheid van fietsvoorzieningen, zoals fietssuggestiestroken, zijn hogere verkeersintensiteiten vanuit verkeersveiligheid acceptabel.	ja

	samenvatting	reactie	aanpassing
		Uit het gemeentelijk verkeersmodel blijkt dat in 2030 de intensiteit op de Gasthuisstraat ca. 5.200 mvt/etmaal bedraagt. Met de toename als gevolg van de ontwikkeling blijft de intensiteit dus binnen de capaciteit. Ten aanzien van vrachtverkeer op de Contrefort: op dit moment wordt deze straat ook al gebruikt voor het laden en lossen van de Albert Heijn. Het initiatief leidt niet tot verandering hiervan. Op basis van de normen leidt de ontwikkeling tot 7 extra vrachtwagenbewegingen (3 tot 4 extra vrachtwagens). Dit aantal is via de Contrefort af te wikkelen.	
w.	Verkeer genereert geluidsoverlast. Er is in het akoestisch onderzoek geen rekening gehouden met vrachtverkeer in de nachtperiode dat staat te wachten voor de poort. Verder is uitgegaan van een aantal zaken die niet juridisch-planologisch zijn verankerd, zoals het inpandig laden en lossen en PIEK-materieel. Het onderzoek dient uit te gaan van een worstcasescenario.	In het akoestisch onderzoek is rekening gehouden met leveringen in de nachtperiode. Zaken als toepassing van PIEK-materieel worden geborgd als maatwerkvoorschrift in het vergunningenspoor.	nee
x.	In de paragraaf verkeer en parkeren wordt een toename van de verkeersintensiteit van 23% geconcludeerd, in tegenstelling tot het bepaalde in het akoestisch onderzoek waar gesproken wordt van 20%. Verder wordt niet ingegaan op de toename van vrachtverkeer op de Contrefort. Dit dient nader onderzocht te worden.	In de paragraaf Verkeer en parkeren in de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd wat de toename van verkeer is als gevolg van de ontwikkeling. Daaruit blijkt dat sprake is van een toename van ca. 21 %. In het akoestisch onderzoek wordt gesproken over de bijdrage van verkeer op de Gasthuisstraat. Zie ook onder V. Hieruit blijkt dat voor het zwaarst belaste wegvak sprake is van een toename van 500 motorvoertuigen. Op een intensiteit van 5.200 mvt/etmaal betekent dit ca. 10%. In de toelichting is het aantal vrachtwagenbewegingen berekend op basis van CROW-cijfers. Op basis van deze cijfers zouden maximaal 12 vrachtwagens per dag naar de locatie komen. Dit sluit ook aan bij de beoogde exploitatie van de initiatiefnemer. Het restaurant is hierin niet meegerekend aangezien hiervoor geen aparte goederen geleverd worden (deze komen immers uit de supermarkt). Dit is planologisch geborgd.	nee

	samenvatting	reactie	aanpassing
		Deze rijden via de Contrefort naar het plan gebied. Op de Contrefort is volgens het verkeersmodel sprake van 1.000 mvt/etmaal. De 7 extra vrachtwagenbewegingen is derhalve een beperkte bijdrage (0,7%).	
y.	In het akoestisch onderzoek wordt verwezen naar een eerder onderzoek (2011). Dit is niet meer actueel en dient derhalve geactualiseerd te worden. Bovendien moet het als bijlage bij dit onderzoek gevoegd worden.	Bedoeld onderzoek is uitgevoerd in het kader van de vergunning voor de realisatie van de laad- en losvoorziening. Omdat de situatie verandert, is een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage opgenomen bij het nieuwe akoestisch onderzoek.	ja
z.	Bij een aantal woningen aan de Contrefort worden de grenswaarden overschreden. Hierbij is aangegeven dat het geen verslechtering is ten opzichte van het eerdere onderzoek. Dit is geen legitieme onderbouwing. Bovendien is het gezien de toename aan functies niet reëel dat de overschrijding niet toeneemt.	In het akoestisch onderzoek is gekeken naar de effecten van de ontwikkeling op de woningen aan de Contrefort. De aard van de activiteiten en de afstand van de activiteiten tot de woningen blijft echter nagenoeg hetzelfde. Bovendien neemt het aantal vrachtwagens in de nachtperiode slechts met 2 toe aangezien sprake is van een efficiëntere en geclusterde bevoorrading. Daardoor zijn de effecten van de ontwikkeling ten opzichte van de huidige situatie beperkt. De gemeente is van mening dat deze effecten acceptabel zijn, mede gezien de meerwaarde van het concept voor de hele gemeente. Hierbij speelt ook een rol dat, ondanks een geringe toename van de geluidbelasting op de gevels van enkele woningen, te allen tijde aan de binnenniveaus wordt voldaan.	
aa.	De glascontainer leidt tot een overschrijding. Volgens het onderzoek moeten omwonenden dat accepteren omdat dit in de huidige situatie ook het geval is en het in de dagperiode plaatsvindt. Indien er stelt dat dit geen legitieme reden is, aangezien door een toename van het aantal klanten vaker een leging van een glascontainer plaats zal vinden. Bovendien worden lege flessen bij een horecagelegenheid na sluitingstijd weggegooid met ernstige geluidsoverlast tot gevolg.	De gemeente is van mening dat met het inzamelen van glas een maatschappelijk doel wordt gediend. Er wordt een bijdrage geleverd aan het oplossen van de afvalproblematiek door recycling. Daarom worden glascontainers bij voorkeur geplaatst op plaatsen waar veel mensen komen. Daarom wenst de gemeente de glascontainer te handhaven. Voor een glascontainer gelden geen richtafstanden. Omdat deze in dit geval is geplaatst op het parkeerterrein van de inrichting, is deze in het kader van een goede ruimtelijke ordening meegenomen in het akoestisch onderzoek. De overschrijding vindt de gemeente acceptabel aangezien deze kortdurend is (het legen van het glas in de container) en in de dagperiode ligt. De glascontainer wordt op dit moment twee keer per week geleegd. Één keer per week blijkt net niet genoeg om te legen. Daardoor is er nog capaciteit in de	nee

	samenvatting	reactie	aanpassing
		container; de toename van bezoekers zal dus niet leiden tot extra legingen. Lege flessen (en ander afval) van het restaurant worden 's nachts intern opgeslagen en verwerkt.	
bb.	In het onderzoek is geen rekening gehouden met het verkeer en de gevolgen voor het geluid dat het bestemmingsplan De Els II gaat genereren.	De effecten van de ontwikkeling De Els II zijn in de planologische procedure voor dat project in beeld gebracht. De verkeersgeneratie van De Els II is ook opgenomen in het gemeentelijk verkeersmodel.	nee
cc.	Wat zijn de resultaten uit het ecologisch onderzoek dat inmiddels is afgerond.	Het ecologisch veldonderzoek is inmiddels afgerond. De eindrapportage wordt toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan. Het veldonderzoek is onderzocht of binnen het plangebied beschermde vleermuizen en vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen (gierzwaluw) voorkwamen. Uit de resultaten van het onderzoek komt naar voren dat in het gebied gewone dwergvleermuizen foerageren. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen. Gelet op de zeer lage dichtheid aan vliegende dieren in het plangebied en directe omgeving, worden ook overige functies van het gebied voor vleermuizen uitgesloten. Gierzwaluwen of overige vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen komen niet voor. Uit het bovenstaande blijkt dat effecten op vleermuizen en vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen worden uitgesloten. De ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het gestelde in de Wet natuurbescherming.	nee
dd.	Op basis van het archeologisch onderzoek dient een dubbelbestemming opgenomen te worden.	In het ontwerp bestemmingsplan is een dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen.	ja

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan (zie tabel).

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Naar aanleiding van deze inspraakreactie zijn wijzigingen doorgevoerd in regels, verbeelding en toelichting.

3.2.9 Inspraakreactie 9

	samenvatting	reactie	aanpassing
a.	Indieners vinden een dergelijk groot en uitgebreid bouwproject niet passen in de Gasthuisstraat. De openingstijden van de AH zijn verruimd, en daarmee ook de momenten dat er activiteiten zijn. De nieuwe activiteiten passen niet meer op de locatie. De grens qua verkeersveiligheid is bereikt in de Gasthuisstraat.	De gemeente staat positief tegenover de ontwikkeling van de Albert Heijn in combinatie met het hotel en vindt dat sprake is van een goede inpassing. Vanwege de benodigde oppervlakte binnen én ter versterking van het bebouwingslint komt het pand in de rooilijn van de Gasthuisstraat te staan. Qua hoogte wordt aangesloten bij bebouwing in het lint aan de Gasthuisstraat. Er is niet gekozen voor een 3 ^e bouwlaag met functies (zoals bij de appartementen aan de Koningin Emmastraat. Een nadere onderbouwing van de stedenbouwkundige inpassing is opgenomen in de toelichting. In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat dit project inpasbaar is op de planlocatie.	ja
b.	Indiener maakt bezwaar tegen de hoogte van de gevels aan de Gasthuisstraat. De gevels zijn niet in lijn met de hoogten in de rest van de straat en te kolossaal.	De gemeente is van mening dat de bouwhoogte passend is in de Gasthuisstraat. Zie de beantwoording onder a.	nee
c.	Indiener maakt bezwaar tegen de ingang van het restaurant en het hotel aan de Gasthuisstraat. Hier is nauwelijks parkeergelegenheid voorzien. Indiener twijfelt of gasten daadwerkelijk gaan parkeren op het parkeerterrein. De openbare parkeerplaatsen zijn nu al niet toereikend voor bewoners. Indiener stelt voor om de entree van het hotel naar de achterzijde te verplaatsen óf het gebouw ca. 8 m naar achteren te verplaatsen. Dan kan tussen de Gasthuisstraat en de AH een parkeerterrein worden gemaakt. Het is niet fair om een toegangsdeur te maken en de parkeerplaatsen op de openbare ruimte van de huidige bewoners en winkeliers toe te eigenen.	Uitgangspunt bij ontwikkelingen is dat het parkeren op eigen terrein opgelost wordt. Hier wordt dan ook in voldoende parkeerplaatsen voorzien. Voor hotelbezoekers zijn parkeerplaatsen beoogd nabij de entree aan de Gasthuisstraat. De loopafstand naar de entree is beperkt. Bovendien zullen hotelgasten die inchecken nadrukkelijk gewezen worden op dit parkeerterrein. Het verplaatsen van het gebouw om parkeerplaatsen aan de Gasthuisstraat te maken is daarom niet nodig.	nee

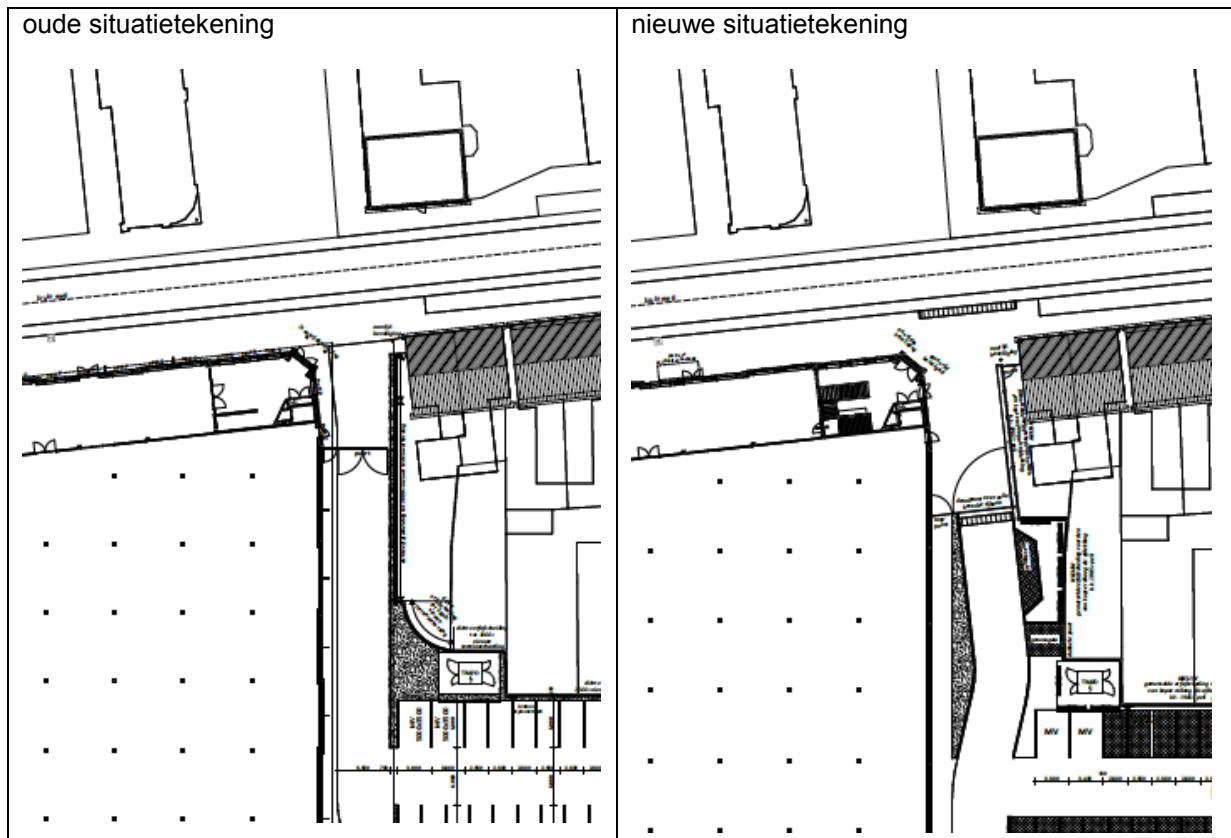
Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan (zie tabel).

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Geen.

Bijlage 1



Bijlage 2 - profiel Contrefort

