



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN “NIEUWEVAERT”

EINDVERSLAG INSPRAAKPROCEDURE

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 24 november 2015.

1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Nieuwevaert" voorbereid. Met het plan Nieuwevaert worden, inclusief de twee bijzondere woonvormen en de bestaande bouwmogelijkheid voor een vrijstaande woning, 77 nieuwe woningen op de planlocatie gerealiseerd. In de bestemmingsplanherziening wordt daarnaast de bestaande bedrijfswoning aan de Mgr. Völkerstraat 27 (her)bestemd.

2. GEVOLGDE INSPRAAKPROCEDURE

Het voorontwerpbestemmingsplan "Nieuwevaert" heeft op grond van de Inspraakverordening gemeente Loon op Zand van donderdag 10 september 2015 tot en met woensdag 21 oktober 2015 voor iedereen ter inzage gelegen. Ook was het voorontwerpbestemmingsplan te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.loonopzand.nl.

Inwoners van de gemeente Loon op Zand en belanghebbenden konden 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
De heer J.A.T.J. Dankers, Ringvaert 40 te Kaatsheuvel	23 september 2015
De heer A. Timmers en mevrouw C.A.M.C. Timmers – van Oostrum, Ringvaert 14 te Kaatsheuvel	30 september 2015
De heer L.J. Jansen, Monseigneur Völkerstraat 35 te Kaatsheuvel	7 oktober 2015
Mevrouw M.L.A.T. Beerens, Monseigneur Völkerstraat 25 te Kaatsheuvel	19 oktober 2015

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 zienswijzen. Vervolgens worden per inspraakreactie de conclusies aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.2.1 Inspraakreactie 1, de heer J.A.T.J. Dankers

	Samenvatting	Reactie	Aanpassing
a.	Inspreker geeft aan dat deze liever ziet dat de brandgang enkel gebruikt wordt door degene die parkeren op de parkeerplaatsen achter ringvaert 48 t/m 66. Inspreker stelt voor om de brandgang een fietspad en voetgangerspad te maken.	De doorgang tussen Ringvaert 38 en 40 wordt voor autoverkeer afgesloten en wordt in de nieuwe situatie een pad voor langzaam verkeer (fietsers/voetgangers). De nieuwe parkeerstrook die achter de nieuwe woningen wordt aangelegd (globaal achter de woningen Ringvaert 22 tot en met 78) wordt in twee richtingen bereikbaar.	Geen aanpassing.

b.	Populier achter Ringvaert 36 vellen in verband met mogelijk valgevaar	De bomen zijn als 'niet waardevol' aangemerkt en dus niet specifiek aangeduid. In verband met de herinrichting van de strook (rijbaan en parkeerstrook) wordt de populier gekapt.	Geen aanpassing.
----	---	---	------------------

Conclusie

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

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Geen.

3.2.2 Inspraakreactie 2, de heer A. Timmers en mevrouw C.A.M.C. Timmers – van Oostrum

	Samenvatting	Reactie	Aanpassing
a.	Het recht van overpad (naast Ringvaert 14) loopt schuin, waardoor er meer parkeerplaatsen vervallen dan wanneer dit recht zou lopen. Hierdoor moeten de heer en mevrouw Timmers verder naar hun auto lopen.	De parkeerplaats naast de school behoort oorspronkelijk tot de school. Het klopt dat door het recht van overpad schuin te leggen verdwijnen er minder parkeerplaatsen. Na onderzoek van de gemeente naar de parkeerdruk in de wijk is de conclusie dat in de nieuwe situatie voldoende parkeerplaatsen zijn.	Geen.
b.	Inspreker stelt voor om meer parkeerplaatsen te realiseren aan de Ringvaert.	Zie antwoord bij a. Voor de nieuwe woningen wordt een langsparkeerstrook aangelegd. Deze parkeerplaatsen zijn openbaar. Verdere optimalisatie van parkeermogelijkheden in dit deel van de Ringvaert is niet mogelijk. In het binnengebied worden daarnaast voldoende parkeerplaatsen aangelegd om te kunnen voldoen aan de parkeernormen van de gemeente Loon op Zand.	Geen.

Conclusie

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

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Geen.

3.2.3 Inspraakreactie 3, de heer L.J. Jansen

	Samenvatting	Reactie	Aanpassing
a.	Inspreker stelt dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, vanwege de zeer dichte bebouwing. Per woning is slechts 223 m ² beschikbaar. De bebouwing is voor een dorp te dicht.	Er bestaan geen normen voor de dichtheid van bebouwing. Bovendien betreft het een inbreidingsplan binnen de bebouwde kom. Naar onze mening is na realisatie van dit project sprake van een goede ruimtelijke ordening en is er na realisatie van dit project ruimtelijk gezien juist sprake van een kwaliteitsverbetering (woningbouw in plaats van bedrijven). In de huidige situatie is het bebouwingspercentage circa 42%. Deze wordt in de	Geen.

		nieuwe situatie 26% (inclusief bergingen en bijgebouwen).	
b.	De toelichting vermeldt een robuuste groenstructuur. De verbeelding toont misleidende foto's van een ruim opgezette inrichting. Hieraan kan in de huidige opzet niet worden voldaan.	Zoals bij de foto's staat aangegeven, gaat het om referentiebeelden. Dit betekent dat in het plangebied het groen overheerst en het beeld niet wordt bepaald door geparkeerde auto's. Een robuuste groenstructuur betekent dat er geen sprake is van kleine 'stukken' groen of steenachtige inrichting met bomen, maar één geheel.	Geen.
c.	De achtergevelrooilijnen dienen in de plantekening te worden aangegeven conform bouwverordening LoZ 2012, art 2.5.11 ev.	U verwijst naar artikel 2.5.11 e.v. van de bouwverordening Loon op Zand 2012. In dit artikel staat beschreven waar de achterrooilijn moet liggen. Uit de bouwverordening Loon op Zand 2012 blijkt niet dat er een verplichting is om de achterrooilijn in de plantekening aan te geven. Overigens is de bouwverordening voor stedenbouwkundige voorwaarden alleen van toepassing indien er geen bestemmingsplan voor een gebied van toepassing is. In dit geval is er een vigerend bestemmingsplan.	Geen.
d.	De regel dat niet meer dan 50% van het perceel mag worden gebruikt voor 'andere bebouwing' dient ook te worden gehanteerd voor hoofdgebouwen.	In het vast te stellen bestemmingsplan worden beperkingen gesteld aan de diepte van de hoofdgebouwen. In het voorontwerp wordt beschreven: De diepte van een hoofdgebouw, gerekend vanuit de voorgevel, bedraagt niet meer dan: <ol style="list-style-type: none"> 1. 12 m bij vrijstaande woningen; 2. 11 meter bij twee-aaneen gebouwde woningen; 3. 11 meter bij aaneen gebouwde woningen; Daarmee zijn er voldoende beperkingen aan het bouwen van hoofdgebouwen op de percelen.	Geen.
e.	De voorgevelrooilijnen van beide zeven huizen dient naar het noorden opgeschoven te worden.	De geplande woningen mogen niet dieper zijn dan 11 meter. Bij het creëren van de bouwvlakken is gekeken naar de optimale mix tussen ruimte en bouwvlak. Als de voorgevelrooilijn wordt verlegd wordt het daardoor minder goed mogelijk om een robuuste groenstructuur te creëren. Op basis van het vigerend bestemmingsplan mogen de bestaande bedrijfsgebouwen Mgr. Völkerstraat 33 en 37A binnen het bestaande bouwblok (deze omsluit de huidige bebouwing) worden afgebroken en terug worden gebouwd tot een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte tot 9 meter. In de nieuwe situatie komt bebouwing deels op grotere afstand van het perceel van inspreker te liggen.	Geen.

f.	Langs de Mgr. Völkerstraat worden in het plan in totaal 3 woningen met 2 garages op een breedte van 23 meter geplaatst. Inspreker stelt dat er slechts ruimte is voor één twee-onder-een-kap woning met garages. Hierdoor komt er meer eenheid in de Mgr. Völkerstraat.	De drie woningen zijn bij elkaar 18.8 meter breed. Er mag niet minder dan drie meter tussen de perceelgrens en de bebouwing liggen. Indien de bestaande afstand van vrijstaande woningen of een blok met twee-aaneen gebouwde woningen tot de zijdelingse perceelsgrens minder bedraagt dan 3 m, geldt deze bestaande afstand als minimale afstand. Onder deze omstandigheden is de afstand tussen de reeds bestaande bouw en de te realiseren bebouwing geoorloofd.	Geen.
g.	Een garagemuur die meer dan een meter boven de erfafscheiding van betrokkene uitsteekt is niet passend.	Voor het perceel Mgr. Völkerstraat 35 is op dit moment de beheersverordening 'Woongebieden Kaatsheuvel' van toepassing. De regels die bij de beheersverordening horen geven de mogelijkheid om naast de woning een bijgebouw te realiseren. De goothoogte van dit bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,2 m en indien het bijgebouw wordt voorzien van een kap die architectonisch één geheel is met de hoofdmassa bedraagt de bouwhoogte 4,5 m. Indien het bijgebouw plat afgedekt is mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 3,2 m. Voor het bestemmingsplan Nieuwevaart zijn dezelfde regels gehanteerd. Daarmee hebben beide percelen dezelfde ontwikkelingsmogelijkheden en zijn deze standaard voor de woongebieden van Kaatsheuvel	Geen.
h.	Er is sprake van verlies van privacy, omdat er aan drie kanten inkijk wordt gecreëerd. Het argument dat in het huidige bestemmingsplan op de betreffende locatie een grote fabriekshal gerealiseerd kan worden is een oneigenlijk argument.	Het plangebied heeft nu de bestemming 'bedrijf' en kan ingevolge het huidige bestemmingsplan bebouwd worden tot een hoogte van 9 meter. Dit levert een vergelijkbare situatie op als in de nieuwe situatie. In het vigerende bestemmingsplan is dit een mogelijke situatie.	Geen.
i.	De economische haalbaarheid is niet aannemelijk en niet van belang bij een voorontwerp tot wijziging van een bestemmingsplan.	De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd, is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen, zoals bijvoorbeeld de gemeente Loon op Zand. Hierdoor is er voldoende aannemelijk gemaakt dat het plan economisch haalbaar is.	Geen.
j.	B&W moeten het aantal maximaal toegestane woningen verlagen.	Zie antwoord bij a en i. Met noot dat minder woningen tot een andere verhouding zal leiden tot de kosten en opbrengsten van het project.	Geen.

k.	B&W moeten nadere regels stellen aan de minimale grote van het perceel, maximaal toegestane bebouwing, achtergevelrooilijnen	In het voorontwerpbestemmingsplan ligt het bouwvlak vast en wordt duidelijk aangegeven waar gebouwd mag worden. Mede door het aangeven van de voorgevelrooilijn. In de regels wordt gesproken over een maximale lengte van de woningen van 11 meter, waardoor de verhouding perceel en bebouwing in evenwicht blijft. Hierdoor is het niet gewenst om ook een bebouwingspercentage op te nemen voor het hoofdgebouw.	Geen.
l.	Op het perceel van inspreker staan bomen. Inspreker stelt dat dit problemen kan gaan opleveren met toekomstige bewoners door de geringe ruimte tussen de woningen van Inspreker en de nieuw te realiseren woningen.	Ruimtelijk niet relevant. Het gaat hier om de verhouding tussen burens.	Geen.
m.	De breedte van de brandgang dient conform de kadastrale erfafscheiding aan de noordzijde aangelegd te worden en niet aansluitend op het bestaande hek.	De kadastrale erfgrenzen worden gerespecteerd.	Geen.
n.	Het aantal parkeerplaatsen op de tekeningen lijkt niet in overeenstemming met de norm van de regels 7.2.2. Ook voldoen de parkeernormen niet.	In het plangebied wordt voorzien in 120 openbare parkeerplaatsen. Daarnaast worden op enkele percelen ook parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen perceel. Op basis van het voorliggende stedenbouwkundige plan (zie paragraaf 2.2) worden 13 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Dit betekent dat binnen het plangebied in totaal 133 parkeerplaatsen (120+13) worden gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. In juni 2014 is bekeken wat de parkeerdruk was in de omgeving. Hieruit is naar voren gekomen dat de parkeerdruk op de Ringvaart lag tussen de 50% en 70%. Hiermee is aangetoond dat er voldoende rekening gehouden is met de toekomstige situatie.	Geen.
o.	Inspreker verwacht dat in een latere fase eisen gesteld gaan worden aan de veiligheid van omwonenden en beheersing van overlast.	Wordt als kennisgeving aangenomen. Er gelden algemene regels voor slopen en bouwen. Uiteraard worden deze gerespecteerd.	Geen.
p.	Inspreker verneemt of de gemeente met de initiatiefnemer afspraken zijn gemaakt over: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Inventarisatie staat van bestaande panden voorafgaand aan sloop- en/of bouwwerkzaamheden. ▪ Dit gebeurt op kosten van initiatiefnemer. ▪ Omwonenden goedkeuring mogen geven over de resultaten van de inventarisatie. 	De initiatiefnemer voert voorafgaande aan de sloop- en bouwwerkzaamheden een 0-meting uit waarin de bouwkundige staat van de omliggende panden wordt geïnventariseerd. Omwonenden mogen bij deze inventarisatie aanwezig zijn en krijgen inzage in de resultaten van de 0-meting.	Geen.

q.	<p>De gemeente heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de opdrachtgever ter voorkoming van financiële schade.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Inspreker verneemt graag welke waarborgen gelden bij een faillissement van Nieuwevaert BV. ▪ Inspreker vraagt of de gemeente bereid is voorwaarden te stellen aan deze waarborgen? 	<p>Het is geen verplichting om de anterieure overeenkomst tussen gemeente en opdrachtgever bij het ontwerpbestemmingsplan te voegen.</p> <p>De gemeente Loon op Zand krijgt van Nieuwevaert B.V. een concerngarantie. Voor de gemeente Loon op Zand geeft dit voldoende waarborging.</p>	Geen.
----	--	--	-------

Conclusie

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

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Geen.

3.2.4 Inspraakreactie 4, mevrouw M.L.A.T. Beerens

	Samenvatting	Reactie	Aanpassing
a.	<p>Inspreker stelt dat haar perceel in de lengte aan de achterzijde grenst aan het nieuwbouwproject. De carport en schuur zijn bevestigd tegen deze loods.</p> <p>Inspreker stelt de volgende vragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Blijven de schuur en carport stevig genoeg na de sloop van de loods? ▪ Als de muur wordt afgebroken is er geen omheining meer. Hoe zit het met kosten voor een nieuw hek? ▪ Inspreker stelt dat deze liever ziet dat er geen brandgang is tussen de nieuwbouw en haar perceel in verband met privacy en inbraakgevoeligheid. ▪ Is een toegangspoort aan de achterzijde mogelijk? 	<p>Het bestemmingsplan maakt sloop en nieuwbouw mogelijk. Bouwwerken op eigen terrein kunnen in principe blijven als ze deugdelijk genoeg zijn dat ze zelfstandig blijven staan.</p> <p>Beide eigenaren mogen erfafscheidingen zetten. Inspreker heeft de betreffende muur zelf niet hoeven plaatsen, daarom is er ook geen verplichting voor de initiatiefnemer om een nieuwe erfafscheiding te plaatsen. Dit zal met de nieuwe burens opgelost moeten worden. De initiatiefnemer zal dit in samenspraak met inspreker oplossen</p> <p>De brandgang is bedoeld als uitsluiting van de woningen aan de achterzijde. Het gebruik hiervan zal beperkt blijven tot de bewoners. In het inrichtingplan openbare ruimte wordt bezien of de brandgang nodig is.</p> <p>Met betrekking tot het mogelijk maken van een toegangspoort aan de achterzijde heeft de gemeente Loon op Zand geen bezwaren tegen het realiseren van een naar binnenslaande poort (dus niet uitkomend op openbaar terrein).</p>	Geen.

Conclusie

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

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Geen.