

GEMEENTE LOON OP ZAND

Bestemmingsplan De Els II

Bijlage: Reactienota inspraak en vooroverleg

1.	ALGEMEEN.....	2
2.	INSPRAAK	3
2.1.	Particulier.....	3
2.2.	Particulier.....	18
2.3.	Reacties inspraakavond 2 juni 2009	20
2.4.	Conclusie	27
3.	VOOROVERLEG.....	29
3.1.	Gasunie, Concourslaan 17, Groningen.....	29
3.2.	VROM-inspectie, Kennedyplein 7-13, Eindhoven.....	29
3.3.	Waterschap Brabantse Delta, Bergschot 69-1, Breda	29
3.4.	Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1, 's-Hertogenbosch.....	30
3.5.	Enexis B.V., Schatbeurderlaan 2, Weert.....	30
3.6.	Conclusie	30
4.	CONCLUSIE.....	31
4.1.	Inspraak.....	31
4.2.	Vooroverleg.....	31
4.3.	Ambtelijke wijzigingen	32
	BIJLAGEN:	33

Bijlagen:

1. Verslag inspraakavond
2. Bezonningsstudie appartementen Marktstraat

1. ALGEMEEN

In de periode van 15 mei tot en met 25 juni 2009 heeft het voorontwerpbestemmingsplan De Els II te Kaatsheuvel ter inzage gelegen. Tevens heeft de gemeente op 2 juni 2009 een inspraakavond georganiseerd. Hiervan is een verslag gemaakt en reeds verzonden. De reacties op deze avond worden als inspraakreactie beschouwd en worden ook als zodanig in deze nota beantwoord.

Binnen de termijn van ter inzage legging is een aantal schriftelijke inspraakreacties binnengekomen, te weten:

- a. Particulier, 25 juni 2009;
- b. Particulier, 24 juni 2009.

Tevens heeft vooroverleg plaatsgevonden met diverse instanties. Van de volgende instanties is een reactie binnengekomen:

- Gasunie, Concourslaan 17, Groningen
- VROM-inspectie, Kennedyplein 7-13, Eindhoven
- Waterschap Brabantse Delta, Bergschot 69-1, Breda
- Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1, 's-Hertogenbosch
- Enexis B.V., Schatbeurderlaan 2, Weert

Navolgend worden deze reacties weergegeven en voorzien van een gemeentelijke antwoord.

2. INSPRAAK

Hieronder worden de binnengekomen inspraakreacties weergegeven en van antwoord danwel conclusie voorzien door de gemeente (cursief). Uit de verschillende onderdelen kan volgen dat aanpassingen van het bestemmingsplan aan de orde zijn. Tevens kan worden geconcludeerd dat een inspraakreactie niet-ontvankelijk of niet-gegrond is. Indien een reactie ontvankelijk is, voldoet het aan formele vereisten. Een (niet-) gegronde reactie is ontvankelijk, maar is al dan niet positief beoordeeld op inhoudelijke gronden.

Binnen de termijn van ter inzagelegging is een aantal schriftelijke inspraakreacties binnengekomen, te weten:

- a. Particulier, 25 juni 2009;
- b. Particulier, 24 juni 2009.

Beide reacties zijn ingekomen gedurende de inspraakperiode (15 mei tot en met 25 juni 2009) en zijn dus ontvankelijk. Datzelfde geldt uiteraard ook voor de mondelinge reacties gedurende de inspraakavond van 2 juni 2009.

Onderstaand vindt de inhoudelijke behandeling plaats van de inspraakreacties.

2.1. Particulier

Een belangrijk deel van de inspraakreacties heeft betrekking op het in aanbouw zijnde appartementencomplex. Ten behoeve van de bouw van dit complex is reeds een vrijstellingsprocedure doorlopen en is bouwvergunning afgegeven door de gemeente. Beiden zijn inmiddels onherroepelijk. De bouw is hier reeds in volle gang.

Huidig bestemmingsplan

De huidige bestemming van de beoogde ontwikkelingslocatie betreft "Groen". Het beoogde plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan en zal schade inhouden voor reclamanten. Bij de officiële opening van De Els I werd uitgesproken dat bij de verbinding tussen Els I en Els II het huidige groene karakter gehandhaafd moest blijven. Reclamanten kunnen de opmerking van de gemeente (in de zienswijzennota behorende bij de artikel 19, lid 2 WRO-procedure ten behoeve van het appartementencomplex) dan ook niet rijmen dat "de realisatie van een dergelijke (maatschappelijke) voorziening was te voorzien". Gevraagd wordt waar deze opmerking uit het bestemmingsplan Heikant-Gasthuisstraat (1999) is te herleiden.

Gemeentelijke reactie

Binnen het plangebied "De Els II" gelden, conform het nu vigerende bestemmingsplan Heikant-Gasthuisstraat, op dit moment ook andere

bestemmingen dan "Groen". Het voorliggende plan voldoet inderdaad niet aan het vigerende bestemmingsplan. Vandaar dat de gemeente het bestemmingsplan "De Els II", welke deze woningbouwontwikkeling beoogt, in procedure brengt.

Vanwege het destijds geldende woningbouwbeleid van de provincie, is er voor gekozen om "De Els" gefaseerd te realiseren. Het nu vigerende bestemmingsplan Heikant-Gasthuisstraat voorziet in de realisatie van het gebied aan de oostzijde (De Els I). Nu dit gebied geheel gerealiseerd is, kan "De Els II" in ontwikkeling worden genomen.

Om ongewenste ontwikkelingen door verouderde bestemmingsplannen te voorkomen, is voor onderhavig plangebied in het vigerende bestemmingsplan Heikant-Gasthuisstraat gekozen voor een consoliderende bestemming (=beheersregeling). Wel biedt de toelichting van het bestemmingsplan een doorzicht naar de mogelijke ontwikkeling op termijn.

Naast een doorzicht in het nu vigerende bestemmingsplan Heikant-Gasthuisstraat, is deze ontwikkeling reeds voorzien in de diverse beleidsnota's van de gemeente, waaronder de StructuurvisiePlus (2004). Tevens is de ontwikkeling passend binnen het inbreidingsbeleid van de verschillende overheden.

Op de afbeelding in het bestemmingsplan Heikant-Gasthuisstraat (hoofdstuk 3, afbeelding naast pagina 15) waarop een invulling is weergegeven, staat het appartementencomplex zuidelijker gepositioneerd. Nogmaals, dit betreft een mogelijke invulling, een (schets)ontwerp waar geen rechten aan ontleend kunnen worden. De toelichting van een bestemmingsplan heeft geen juridische status. Om een groter aanééngesloten parkgebied te creëren, is er in het kader van onderhavig bestemmingsplan voor gekozen het appartementencomplex noordelijker te positioneren. Hierdoor ontstaat een, meer open en groenere uitstraling van de wijk en kan tevens een beter gebruik van de parkruimte plaatsvinden.

De woning van reclamanten is gebouwd op basis van het bestemmingsplan waarin "een doorzicht naar" de ontwikkeling op lange termijn staat aangegeven. De ontwikkeling van "De Els II", waaronder de realisatie van het appartementengebouw, kon dus voorzien worden ten tijde van aankoop van de woning. De gemeente is niet van mening dat hier sprake is van verlies van uitzicht en daardoor schade. Mochten reclamanten daar anders over denken, dan kunnen zij een aanvraag om tegemoetkoming in planschade indienen op basis van de verleende vrijstelling ex artikel 19, lid 2 Wet Ruimtelijke Ordening.

Kaalslag bosgebied Pepping

Omdat de kapvergunning van maart 2002 reeds een feit was, hebben reclamanten geen mogelijkheid gehad om bezwaar danwel

een zienswijze kenbaar te maken, met als gevolg een aantasting van het groene hart tussen Els I en II. Heeft er naar aanleiding van het kapverzoek een natuuronderzoek plaatsgevonden? Reclamanten verzoeken de gemeente het besluit t.b.v. de kapvergunning op te sturen.

Gemeentelijke reactie

Deze inspraakreactie heeft betrekking op een reeds verleende kapvergunning en niet op het voorontwerpbestemmingsplan en is dus niet-ontvankelijk.

Met betrekking tot de toen verleende kapvergunning zijn geen onjuistheden geconstateerd. De gemeente heeft zich bij het verlenen van de kapvergunning gehouden aan de verplichtingen ten aanzien van publicatie, ter inzage legging e.d. zoals vastgelegd in de Algemene Plaatselijke Verordening. Een natuuronderzoek maakt daarvan geen deel uit.

Flora & faunaonderzoek

Het onderzoek heeft plaatsgevonden op enkele momenten in het jaar:

1. In hoeverre is het onderzoek representatief (niet seizoensgebonden) te noemen?
2. En daarmee de conclusies te rechtvaardigen?
3. Hoe kan op basis van dit onderzoek gesteld worden dat in het betreffende gebied geen verblijfsplaatsen zijn voor vleermuizen?
4. Is het daarmee toevallig dat op de twee onderzoeksmomenten de vleermuizen aanwezig waren?

Gemeentelijke reactie

In de inspraakreactie wordt geen onderbouwd standpunt ingenomen, maar worden slechts vragen gesteld. Toch wil de gemeente deze vragen beantwoorden.

Ad 1 en 2

Het onderzoek heeft niet op willekeurige momenten in het jaar plaatsgevonden, zoals uit de zinsnede van de inspraakreactie: "slechts op enkele momenten van het jaar plaatsgevonden", zou kunnen worden afgeleid. Het onderzoek heeft gericht plaatsgevonden op bewust gekozen perioden van het jaar: eind voorjaar/zomer en najaar. Deze perioden bieden de maximale verwachtingswaarde. Zij zijn dan ook bewust uitgekozen om te onderzoeken of er aanwijzingen konden worden gevonden voor de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen: (kraam)kolonies en paarlocaties, die zich in deze tijd van het jaar laten detecteren. Verder is er onderzoek verricht naar het gebruik van de aanwezige singels als migratieroute.

Ad 3.

Uit het onderzoek kwamen geen aanwijzingen naar voren die wezen op de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen. Een volledige uitsluiting van de aanwezigheid van een verblijfplaats kan niet worden verkregen. Vleermuizen kunnen binnen het jaar, of jaren, wisselen van verblijfplaats. Dit houdt tevens in dat onderzochte gebouwen zelfs na intensief uitgevoerd onderzoek alsnog zouden kunnen worden gebruikt als verblijfplaats. Onderzoek over meerdere jaren is voor de voortgang van ruimtelijke ontwikkeling in Nederland geen reële optie. Wat wel een reële inspanning is die verwacht mag worden van een ontwikkelaar is - ook voor het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) - nog in ontwikkeling. Daarbij zal altijd sprake zijn van maatwerk afhankelijk van de situatie. Voor de aanwezige gebouwen (veelal loodsen) en bomen op het terrein is de geleverde onderzoeksintensiteit afdoende. Een verder onderzoek naar winterverblijfplaatsen werd gelet op de constructie van de gebouwen en ligging niet noodzakelijk geacht. Anders dan bijvoorbeeld bij forten, kerken of gebouwen met grote kelders hadden de bouwsels hiervoor geringe geschiktheid. Gering, omdat nooit - ook niet met intensief onderzoek - volledig kan worden uitgesloten dat zich ergens tijdens de winter een enkele vleermuis (Gewone Dwergvleermuis of Laatvlieger) ophoudt.

Ad 4.

De wel geconstateerde aanwezigheid van vleermuizen op de planlocatie doet wellicht wat merkwaardig aan. De relatief groene locatie bood/biedt echter voor soorten als Gewone Dwergvleermuis en Laatvlieger een geschikt foerageergebied. Zo kan de Gewone Dwergvleermuis - ook binnen grote steden – vrijwel overal worden aangetroffen. De waargenomen Rosse Vleermuis is een soort die zich over grote afstanden verplaatst en een sterk sonarsignaal heeft. Tijdens overvliegen wordt deze soort snel gedetecteerd met een zogeheten Batdetector. Kortom, de waarnemingen van de vleermuizen op de planlocatie zijn niet in strijd met het gegeven dat er geen verblijfplaatsen werden aangetroffen. Deze dieren hebben een verblijfplaats elders gehad.

Onderzoek luchtkwaliteit

Volgens reclamanten is het gehanteerde onderzoeksmodel niet nauwkeurig (afwijking mogelijk van 30%) en zouden de conclusies daarmee niet representatief zijn.

Gemeentelijke reactie

In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit niet noodzakelijk, een onderzoeksmodel maakt hier dan ook geen deel van uit. Deze inspraakreactie is niet-gegrond, toch zal de gemeente hieronder e.e.a. verduidelijken.

Zoals weergegeven in het bestemmingsplan is op 15 november 2007 de Wet milieubeheer aangepast met betrekking tot luchtkwaliteitseisen (Wet Luchtkwaliteit). Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- *negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;*
 - *mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.*
- Daarnaast zijn gelijktijdig het Besluit en de Regeling "niet in betekenende mate bijdragen" in werking getreden. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is hiermee komen te vervallen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als onder andere een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Hiervoor wordt een interim-grens van 1% van de jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram/m³ (0,4 - > 1,2 ug/m³) gehanteerd. Deze projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd. In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is dan ook geen onderzoeksrapport opgenomen.*

Inmiddels is (na de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan "De Els II") op 1 augustus 2009 het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend. De programma-aanpak van het NSL zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Met de inwerkingtreding van het NSL is onder andere de grens voor projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) verschoven van 1% naar 3%. Getalsmatig betekent dat de woningbouwontwikkelingen met de navolgende omvang voldoen aan de NIBM-grens:

- *< 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;*
- *< 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling*

Met een omvang van circa 200 woningen voldeed en voldoet de ontwikkeling van "De Els II" ruimschoots aan de NIBM-grens. Deze inspraakreactie is dan ook niet-gegrond.

De gemeente zal het hoofdstuk met betrekking tot luchtkwaliteit aanpassen aan het in werking getrede NSL.

Akoestisch onderzoek

In het onderzoek is uitgegaan van een rijsnelheid van maximaal 30 km/u, volgens reclamanten wordt dit in de praktijk op grote schaal overtreden:

- In hoeverre is het gehanteerde model representatief?
- In hoeverre zijn de conclusies gerechtvaardigd?

Gemeentelijke reactie

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg van rechtswege een zone heeft. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of projectbesluiten dient voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek te worden verricht. De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de status van de weg (vanaf 50 km/h). Voor 30 km-wegen zijn geen zones opgenomen in de wet. Ingevolge de wet vallen woningen onder de geluidsgevoelige objecten. Binnen de zone dient de hoogst toelaatbare geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg in acht te worden genomen. Voor nieuwe woningen bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde 48 dB. Indien de geluidsbelasting op de gevel van de geprojecteerde woning uitkomt boven de 48 dB, kan er op bepaalde gronden door het college van burgemeester en wethouders ontheffing van de wettelijke voorkeursgrenswaarde worden verleend tot 63 dB. Het "Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006" bepaalt vervolgens dat de berekeningen uitgevoerd moeten worden in overeenstemming met de in bijlage III van dit voorschrift weergegeven Standaardrekenmethode II.

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar geluid ten gevolge van het wegverkeer (Schoonderbeek en partners advies BV, "Bouwplan Els II te Kaatsheuvel, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai", Rapportnr. 05.509.R01a, april 2007). Omdat het model, zoals dat in dit onderzoek is gehanteerd, is uitgevoerd overeenkomstig het van toepassing zijnde Reken- en meetvoorschrift is het representatief. Daarmee is de gemeente dan ook van mening dat de conclusies gerechtvaardigd zijn. In de inspraakreactie wordt ook niet aangetoond dat het model niet representatief zou zijn en de conclusies niet gerechtvaardigd, maar worden slechts vragen gesteld. Uitgangspunt van de ruimtelijke procedure kan en mag alleen de maximaal toegestane snelheid zijn.

Deze inspraakreactie is niet-gegrond.

Ruimtelijke verbetering

Reclamant is van mening dat er geen sprake is van vervanging van oudere bedrijfsbebouwing door woonbebouwing en openbare ruimte. Het plangebied is nu onbebouwd, De oudere bedrijfsbebouwing waar de gemeente melding van maakt is niet gelegen in het gebied waar de beoogde vrijstelling voor geldt. Er

treedt daarmee geen verbetering op van de ruimtelijke situatie en de milieukwaliteit van de woonomgeving.

Gemeentelijke reactie

Ten aanzien van deze reactie wordt verwacht dat het de gronden van het appartementencomplex betreft. Voor dit complex is een planologische procedure reeds doorlopen en zijn inmiddels zowel de vrijstelling als de bouwvergunning onherroepelijk verklaard.

In paragraaf 1 staat het plangebied van het bestemmingsplan (niet de vrijstelling zoals reclamanten aangeven) weergegeven. Dit gebied (maar ook het gebied waarop de vrijstelling betrekking had) omvat een groter geheel dan alleen de situering van het appartementengebouw, waardoor een brede integrale benadering van het project plaatsvindt in het kader van het algemeen belang. Binnen het plangebied is wel degelijk sprake van verouderde bedrijfsbebouwing. Binnen de bestemming bedrijfsdoeleinden is in beperkte mate bedrijvigheid tot en met milieucategorie 4 toegestaan. Doordat deze bestemming met de vaststelling van dit bestemmingsplan zal komen te vervallen, treedt wel degelijk een verbetering op van de ruimtelijke situatie en de milieukwaliteit van de woonomgeving. Bovendien betekent de ontwikkeling van een appartementencomplex ten behoeve van de specifieke doelgroep een kwaliteitsverbetering voor Kaatsheuvel als geheel.

Het terrein is in de huidige situatie afgesloten, braakliggend en niet-structureel onderhouden. Het aanwezige groen op het terrein is niet openbaar en heeft in dat kader weinig toegevoegde waarde voor omwonenden. Voorts is het nu een "dode" beëindiging van de buurt waar vuil zich verzamelt. De ontwikkeling van "De Els II" voorziet in een groengebied dat door het openbare karakter en de functie als speelvoorziening en beeldkwaliteit een toegevoegde waarde heeft voor de omgeving.

Deze inspraakreactie is niet-gegrond.

Parkeren

In het bestemmingsplan wordt gesteld dat het beoogde plan voldoende parkeerplaatsen heeft. Reclamanten zijn van mening dat de gehanteerde parkeernorm te krap is. Direct aan de voorzijde van hun huis zijn enkele openbare parkeerplaatsen gesitueerd. Op dit moment worden deze parkeerplaatsen gebruikt door omwonenden en door bezoekers van de Efteling (oneigenlijk gebruik). Teneinde de beschikbaarheid voor bewoners en omwonenden in de toekomst te garanderen, wordt verzocht een vergunningsstelsel in te voeren. Hierdoor wordt voorkomen dat parkeerplaatsen oneigenlijk worden gebruikt door bezoekers van

de Efteling en eventuele bezoekers van het beoogde appartementencomplex.

Gemeentelijke reactie

De gemeente heeft een beleidsnotitie "Parkeerkencijfers Gemeente Loon op Zand" waaraan verschillende bouwinitiatieven worden getoetst. De normen in deze nota zijn conform de parkeernormen van de CROW-ASVV 2004. In deze parkeernormen wordt een gradatie gemaakt naar functie en de omvang van een dorp of stad. Vervolgens worden per functie, en voor woning ook per prijsklasse, een minimale en maximale parkeernorm weergegeven. In 2006 is de beleidsnotitie van de gemeente aangepast. Vanaf die tijd hanteert de gemeente in plaats van de minimale norm de maximale parkeernorm, zoals weergegeven in die CROW-ASVV 2004. De plannen voor "De Els II" voldoen aan deze parkeernorm. Aangezien de parkeerplaatsen voor de woning van reclamanten buiten het plangebied van dit bestemmingsplan vallen, maken zij hier geen onderdeel van uit.

Het al dan niet aanwezig zijn danwel weren van Eftelingbezoekers op de betreffende parkeervoorziening valt buiten de werking van onderhavig bestemmingsplan.

Deze inspraakreactie is niet-gegrond.

Financieel-economisch haalbaarheid

In de onderbouwing wordt gesteld dat het project financieel-economisch haalbaar is. De vragen van reclamanten zijn:

1. Kunnen zij een kopie ontvangen van deze berekening?
2. Wat is de hardheid van de genoemde berekeningen?
3. Wordt deze berekening ook daadwerkelijk door de markt gedragen?

Gemeentelijke reactie

Aan het verzoek tot het verstrekken van de gevraagde stukken (samenwerkingsovereenkomst en onderliggende stukken) wordt niet tegemoet gekomen. Het individueel belang daarvan voor reclamant weegt niet op tegen de (algemene) economische en financiële belangen van initiatiefnemers en gemeente. De samenwerkingsovereenkomst betreft een besluit van het College met toezicht van de raad. De openbaarheid van bestuur is hiermee voldoende geborgd.

Pepping Bouw b.v. en Stichting WSG zijn (markt)partijen met ruime kennis en ervaring en verantwoordelijk voor de ontwikkeling van het gebied. Hieruit volgt dan ook dat de financiële haalbaarheid van het plan door de markt wordt gedragen.

Deze inspraakreactie is niet-gegrond.

Ruimtelijke onderbouwing

Verder verwijzend naar de ruimtelijke onderbouwing van Pouderoyen d.d. mei 2008 hebben reclamanten nog enkele opmerkingen danwel vragen:

1. Verzocht wordt de feitelijke onderbouwing van de behoefte naar deze soort woningen toe te sturen, waarop uw beleid is afgestemd. Kijkend naar vergelijkbare complexen in de omgeving, komen reclamanten tot de conclusie dat de vraag foutief wordt ingeschat door de gemeente. Het feit dat Casade in een laat stadium heeft afgehaakt, bewijst volgens reclamanten het gelijk.
2. Wat voor garanties (met sancties) en of voorwaarden heeft de gemeente gekregen danwel gesteld dat de beoogde ontwikkeling wordt verkocht aan een erkende woningbouwvereniging?
3. Verder wordt in de onderbouwing melding gemaakt dat er gestreefd wordt naar versterking van de eigen identiteit en streekeigenheid. De omvang van de beoogde ontwikkeling staat in contrast met de eigen identiteit, streekeigenheid en de door in de rapportage genoemde dorps uitstraling. De onderbouwing is volgens reclamanten op verkeerde gronden gestoeld.
4. Tevens wordt in de onderbouwing melding gemaakt dat er speelgelegenheid voor kinderen dient te komen. Bij de visie vorming van Els I had de gemeente de visie dat in de beoogde ontwikkelingslocatie een park zou worden gerealiseerd met daarnaast een grasveld. Op dit grasveld zouden de kinderen kunnen spelen. Een en ander was gebaseerd op het feit dat de kinderen van de Els in onvoldoende mate speelmogelijkheden hebben. Reclamanten vragen zich af waarom de gemeente van haar visie is afgeweken?

Gemeentelijke reactie

Voor de goede orde wil de gemeente duidelijk maken dat het plan dat ter inzage heeft gelegen danwel waar de inspraak betrekking op moet hebben, het voorontwerpbestemmingsplan "De Els II" (Pouderoyen Compagnons, april 2009) betreft. De vrijstelling en de bouwvergunning voor de realisatie van het appartementencomplex zijn reeds onherroepelijk. Vanwege de goede zorg wil de gemeente toch antwoord geven op de inspraakreacties.

1. *Het betreffen hier geen reguliere appartementen, de appartementen zijn geschikt voor senioren met een zorgvraag. Ook bestaat de mogelijkheid dat het appartementencomplex gebruikt kan worden voor een andere doelgroep, zolang er sprake is van een (fysieke)*

beperking. Voor deze doelgroep is de reguliere marktwerking dan ook niet aan de orde. Voor het gebouw is vergunning verleend op basis van individueel wonen in een woongebouw waar zorg op afspraak (thuiszorg) mogelijk is.

Zoals de Woonvisie-plus van de gemeente ook aangeeft zal door het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgbehoefte en de in gang gezette extramuralisering ook de vraag naar geschikte woonvormen met zorg groeien. Het aantal senioren (55-plus) zal fors toenemen door de vergrijzing. Dit betreft een landelijke trend, welke ook op Kaatsheuvel van toepassing is.

Inmiddels heeft bouwbedrijf Pepping het complex verkocht aan Stichting WSG, waaruit blijkt dat aan het beoogde complex behoefte bestaat. Gezien het bovenstaande is de gemeente van mening dat er sprake is van een maatschappelijke bijdrage.

- 2. De gemeente is met de ontwikkelaar privaatrechtelijk overeengekomen dat de woningen overgedragen worden aan een erkende woningbouwvereniging. Inmiddels heeft verkoop plaatsgevonden aan Stichting WSG, waardoor de ontwikkelaar aan deze verplichting heeft voldaan en geen sprake is van sancties.*
- 3. Deze versterking is een algemeen uitgangspunt bij de verschillende ontwikkelingen gemeentebreed, zoals weergegeven in de StructuurvisiePlus. Tevens is aangegeven dat het inbreidingsbeleid een zorgvuldige benutting vereist van diverse verdichtings- en/of herontwikkelingslocaties. Voor dit inbreidingsbeleid vormen buurtprofielen een belangrijke kapstok. Voor "De Els II" wordt een stedelijk centrummilieu met een dorpse uitstraling nagestreefd. In deze tweede fase wordt de ontwikkeling voorgestaan van intensieve bebouwing met onder andere goedkope woningen.*
- 4. Ten aanzien van de door reclamanten genoemde visie, denkt de gemeente dat hiermee de afbeeldingen die staan weergegeven in de toelichting van het bestemmingsplan Heikant-Gasthuisstraat worden bedoeld. Deze geven het streefbeeld voor De Els I met een doorzicht naar een mogelijke opzet voor "De Els II". Deze opzet is echter nog niet juridisch vastgelegd. Aan de toelichting van het bestemmingsplan kunnen geen rechten worden ontleend, want dit onderdeel is geen juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan. Uitgangspunt was de aanleg van een wijkpark met centraal in De Els een appartementencomplex voor een bijzondere doelgroep. Op de afbeeldingen in de toelichting van het bestemmingsplan Heikant-Gasthuisstraat staat dit complex nog midden in het park. In de uitwerking van de plannen is er voor gekozen om het complex op te schuiven in noordelijke richting. Hiermee wordt een groter aanééngesloten groengebied gerealiseerd, waardoor een meer open en groenere uitstraling van de wijk ontstaat en tevens een beter gebruik van de parkruimte kan plaatsvinden. De behoefte aan groen doet zich het sterkst voelen aan de zijde van de Venakker/ Lange Meer. Het park vormt op deze plaats een*

natuurlijke koppeling tussen enerzijds de nieuwbouw van zowel de Els I als Els II en anderzijds de bebouwing aan de zijde van de Venakker / Lange Meer, waardoor de herkenbaarheid van de verschillende buurten wordt vergroot.

Deze inspraakreactie is niet-gegrond.

Opzet van het plan

Het beoogde plan past niet in de omgeving (volgens reclamanten ruim 30.000 m²) en staat haaks op de door de gemeente gewenste dorpse uitstraling. Door de huidige opzet van het plan wordt de beoogde ontwikkeling onnodig opgeblazen, bij een andere opzet zou het plan aanzienlijk verkleind kunnen worden.

Gemeentelijke reactie

Ten aanzien van deze reactie wordt verwacht dat met "het plan" de realisatie van het appartementencomplex betreft. Voor dit appartementencomplex zijn de vrijstelling en de bouwvergunning reeds onherroepelijk. De bouw is inmiddels van start gegaan.

Het onderhavige complex wordt gerealiseerd op het raakvlak tussen De Els I en II, vormt mede de rand van het wijkpark en is in de nabijheid van het centrum van Kaatsheuvel gelegen. Een verbijzondering van de bebouwing is daarmee gewenst.

Het gehele gebouw heeft een inhoud van 28.000 m³, hiervan is bijna 7000 m³ ondergronds gelegen en wordt gebruikt voor parkeerdoeleinden. Door de ondergrondse parkeervoorziening ontstaan juist betere mogelijkheden voor een groene ruimtelijke inkleding van het gebouw danwel de wijk.

Door middel van de inrichting van deze groenvoorzieningen, ontstaat (extra) ruimtelijke buffering tussen het complex en de bestaande woningen. De gemeente is daarmee van mening dat het hier een ontwikkeling betreft die op juiste wijze in de (toekomstige) context is ingepast.

Deze inspraakreactie is niet-gegrond.

Verkeersplan gemeente Loon op Zand

Reclamant vindt het onacceptabel dat het verkeersplan nog niet gereed is en de consequenties van het beoogde verkeersplan nog niet duidelijk zijn. Een verkeersplan maakt een essentieel onderdeel uit van een toekomstige wijk. Te denken valt onder andere aan; parkeerbalans, verkeersstromen (absoluut en relatief), verkeersmaatregelen, verkeersaantrekkende beweging van de supermarkt etc.

Gemeentelijke reactie

Zoals de toelichting van het voorontwerp ook aangeeft, werd ten tijde van dit voorontwerp door de gemeente Loon op Zand een nieuw Verkeersplan voorbereid. De verwijzing naar de conceptvisie d.d. maart 2009 is in de toelichting abusievelijk weggefallen. Inmiddels is het Verkeersplan op 1 oktober vastgesteld door de raad. Dit zal worden hersteld in het ontwerpbestemmingsplan. In het Verkeersplan wordt aangegeven wat de gemeente als gewenste verkeersstructuur voor het langzame verkeer, de auto en de bus ziet. Daarbij wordt aangegeven welke maatregelen genomen moeten worden om deze gewenste verkeersstructuur te bereiken, op welke wijze de verkeersveiligheid in Loon op Zand wordt verbeterd en de parkeerproblemen opgelost kunnen worden. Voor het parkeren geldt de beleidsnotitie "Parkeerkencijfers Gemeente Loon op Zand" uit 2006. Zoals eerder aangegeven in deze reactienota worden deze parkeernormen ook voor het onderhavige bestemmingsplan gehanteerd.

Zoals ook reeds genoemd in het voorontwerp zijn de verschillende ontwikkelingen in de gemeente, waaronder "De Els II", in het Verkeersplan verwerkt in een model. Hieruit blijkt dat tot 2020 voldoende capaciteit op de wegen aanwezig is.

Een supermarkt vormt overigens geen onderdeel van onderhavig bestemmingsplan.

Deze inspraakreactie is niet-gegrond. Wel zal de toelichting van het bestemmingsplan ten aanzien van het aspect verkeer worden aangepast met de actuele stand van zaken ten aanzien van het Verkeersplan.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2004-2008

Reclamanten vragen zich af waarom er nog geen gemeentelijk rioleringsplan 2004-2008 is, des te meer dat de tijdperiode waar naar verwezen wordt al verstreken is. Vriendelijk wordt verzocht hierover meer duidelijkheid te geven.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan "De Els II" voldoet aan alle randvoorwaarden, zoals deze worden gesteld door gemeente en het waterschap. Dit houdt in dat er geen wateroverlast als gevolg van dit bestemmingsplan in de omgeving mag en zal ontstaan. Tevens is de riolering zodanig gedimensioneerd dat geen overlast van omliggende systemen plaatsvindt. Het plan is verwerkt in de waterparagraaf en heeft de goedkeuring van het waterschap.

Deze inspraak reactie is niet van toepassing op de juridische werking (danwel bouw- en gebruiksmogelijkheden) van het bestemmingsplan. Toch wil de gemeente deze reactie beantwoorden om helderheid te geven.

Op dit moment is inderdaad het Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP) 2004-2008 van toepassing. De werking van dit plan is onlangs verlengd tot en met 2010. Binnenkort wordt gestart met een nieuw verbreed GRP, waarin naast riolering ook de zorgplicht ten aanzien van grondwater en hemelwater wordt opgenomen. In dit verbrede GRP zal ook een waterplan worden opgenomen

Deze inspraakreactie is niet-gegrond.

Ligging appartementencomplex

Op bladzijde 44 wordt gesteld dat het appartementencomplex gelegen is in het park. Verzocht wordt aan te geven welke groene elementen (in vergelijking tot de huidige situatie) aangepast worden in "Groen/ Park".

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische basis voor het bouwen en gebruiken van de woningen en (openbare) ruimte. Groenelementen als bomen en planten worden daarin niet specifiek bestemd, maar vallen onder de algemenere bestemmingen "Groen" of "Verkeer". Het inrichtingsplan, dat dus geen onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan, wordt nog opgesteld voor het plangebied. Pas dan zal bekend zijn of en zo ja welke groenelementen behouden kunnen blijven.

De technische invulling heeft dus geen doorwerking in een bestemmingsplan, waardoor deze reactie als niet-gegrond beschouwd wordt.

Doelgroep van het beoogde complex

Verzocht wordt duidelijkheid te verschaffen over de beoogde doelgroep van het beoogde appartementencomplex. Deze doelgroep is in de loop van de tijd volgens reclamanten steeds veranderd. In eerste instantie waren het koopappartementen, vervolgens huurappartementen, vervolgens zorgappartementen voor ouderen en nu voor hulpbehoevenden (het betreft volgens reclamanten een containerbegrip), wat niet zou duiden op consequent beleid. De volgende vragen worden hierbij gesteld:

- a. Vallen onder de laatste categorie ook verslaafden (onder andere drugs, alcohol) en geestelijk gestoorden?

- b. Welke garanties kunnen wij hierover verkrijgen dat verslaafden en geestelijk gestoorden nu en in de toekomst geen gebruik zullen gaan maken van dit complex?
- c. Zijn de hulpbehoevenden uitsluitend afkomstig uit de gemeente Loon op Zand?

Doordat reclamanten de doelgroep in de onderbouwing niet kunnen vinden, kunnen zij niet achterhalen of er daadwerkelijk behoefte is aan het beoogde complex.

Gemeentelijke reactie

Zoals hiervoor reeds aangegeven betreft het huurappartementen geschikt voor senioren met een zorgvraag. Daarnaast kan het appartementencomplex gebruikt worden voor een andere doelgroep, zolang er sprake is van een (fysieke) beperking. De intentie ten aanzien van de doelgroep is niet gewijzigd. Door gewijzigde wet- en regelgeving is soms een nieuwe benaming van de doelgroep noodzakelijk. In de loop der tijd is tevens altijd sprake geweest van huurappartementen. Inmiddels is het complex verkocht aan WSG, waaruit blijkt dat aan het beoogde complex behoefte bestaat.

Ten aanzien van de gestelde vragen het volgende. De (enige) garantie die kan worden geboden ten aanzien van de doelgroep is door middel van de mogelijkheden binnen het bestemmingsplan. Om meer zekerheid te verschaffen hanteert de gemeente voor het appartementencomplex de uitgebreide begripsbepaling van 'zorgwoning' en 'woonzorgcomplex' uit de Woonvisie-plus, met dien verstande dat de begripsbepaling van 'woonzorgcomplex' is uitgebreid met de tekst 'voor mensen met een (fysieke) beperking' om meer zekerheid te bieden. Verder is in de doeleindenomschrijving van de bestemmingen 'wonen' en 'maatschappelijk' opgenomen dat drugsopvang, groepsopvang en kamerverhuur niet zijn toegestaan.

De Huisvestingswet biedt niet de mogelijkheid tot een beperking van herkomstgemeente, het kan dus zijn dat toekomstige bewoners ook van buiten de gemeente Loon op Zand afkomstig zijn.

Schade

Om de in de inspraakreactie genoemde redenen zijn reclamanten van mening dat zij schade lijden en indien noodzakelijk zullen zij een verzoek tot planschade ex artikel 49 van de Wet Ruimtelijke Ordening indienen.

Gemeentelijke reactie

Indien reclamanten van mening zijn dat zij schade lijden, kunnen zij op basis van artikel 6.1 Wro (de wet is inmiddels gewijzigd) een verzoek tot

planschade indienen, nadat het onderhavig bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Inzicht in de exploitatie- danwel samenwerkingsovereenkomst

Reclamanten willen graag een argumentatie waarom de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar niet openbaar is maar een privaatrechterlijke overeenkomst. Meer specifiek wordt gevraagd aan te geven wat het privaatrechterlijke karakter bepaalt, zodanig dat de gemeente gerechtigd is geen openheid van zaken te geven? Verzocht wordt het gemeentelijke standpunt met feiten te beargumenteren danwel te onderbouwen.

Gemeentelijke reactie

Aan het verzoek tot het verstrekken van de gevraagde stukken (samenwerkingsovereenkomst en onderliggende stukken) wordt niet tegemoet gekomen. Het individueel belang daarvan voor reclamant weegt niet op tegen de (algemene) economische en financiële belangen van initiatiefnemers en gemeente. De samenwerkingsovereenkomst betreft een besluit van het College met toezicht van de raad. De openbaarheid van bestuur is hiermee voldoende geborgd.

Aannames.

Het plan leidt tot een voor reclamanten ongewenste situatie. Gesteld wordt dat het bestemmingsplan is gebaseerd op foutieve aannames, geen correcte informatie en verouderde uitgangspunten.

Gemeentelijke reactie

In de inspraakreactie is geen informatie aangetroffen die deze stelling aantoont of onderbouwt. Deze reactie wordt dan ook als niet-gegrond verklaard.

Aanvulling danwel wijziging zienswijze

Reclamanten houden zich het recht voor om het bezwaar aan te vullen of te wijzigen.

Gemeentelijke reactie

De procedures rond het indienen danwel wijzigen van inspraakreacties, zienswijzen, bezwaren en beroepen is wettelijk geregeld. Inspraakreacties moeten binnen de daarvoor aangegeven termijn (te weten 15 mei tot en met 25 juni 2009) zijn ingediend bij de gemeente. Het zijn deze reacties waarop de gemeente moet reageren. Aanpassingen of wijzigingen die buiten de termijn binnenkomen, worden niet-ontvankelijk verklaard en kunnen dan ook niet als inspraakreactie

worden gezien. In het kader van hoor en wederhoor is het mogelijk om een standpunt nader uiteen te zetten / te onderbouwen. Nieuwe argumenten zijn hierbij niet mogelijk. Deze reactie is dan ook niet-gegrond.

Conclusie

De bovenstaande inspraakreactie leidt tot de volgende aanpassing van het plan:

- Het appartementencomplex heeft de bestemming 'maatschappelijk' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – woonzorgcomplex' gekregen.
- De begripsbepaling van zorgwoning is aangepast aan de begripsbepaling zoals die wordt gehanteerd in de Woonvisie-plus.
- De begripsbepaling 'woonzorgcomplex' uit de Woonvisie-plus is toegevoegd, met dien verstande dat dit begrip is uitgebreid ten aanzien van de Woonvisie-plus. In het ontwerpbestemmingsplan is de tekst 'voor mensen met een (fysieke) beperking' toegevoegd om meer zekerheid te bieden.
- In de doeleindenomschrijving van de bestemmingen 'wonen' en 'maatschappelijk' is opgenomen dat drugsopvang, groepsopvang en kamerverhuur niet zijn toegestaan.
- De gemeente zal het hoofdstuk met betrekking tot luchtkwaliteit aanpassen aan het in werking getrede NSL.
- In de toelichting zal de tekst ten aanzien van het Verkeersplan worden aangevuld met de verwijzing naar de meest actuele situatie.

2.2. Particulier

Maximale juridisch-planologisch toegestane bedrijfsactiviteiten

Op grond van een door reclamant uitgevoerde inventarisatie wordt gesteld dat geen juridisch-planologische rechtszekerheid gewaarborgd wordt in het voorontwerp bestemmingsplan "Els II " ten behoeve van de bedrijfsvoering van reclamant, te weten de verhuur van ruimten in de bedrijfsverzamelgebouwen en bijbehorende buitenruimte aan potentiële huurders die een inrichting (categorie A, B, C of IPPC) voeren. Het voorontwerp bestemmingsplan geeft niet aan welke bedrijfsmatige activiteiten nu maximaal juridisch-planologisch toelaatbaar zijn binnen de bedrijfsverzamelgebouwen en de bijbehorende buitenruimte. Vanwege de geprojecteerde woningbouw (= toename van het aantal gevoelige functies) kan het mogelijk zijn dat reclamant wordt belemmerd in de uitvoering van haar bedrijfsvoering, te weten de verhuur van bedrijfsverzamelgebouwen.

Op dit moment (juni 2009) wordt een aantal bedrijfshallen verhuurd aan respectievelijk een sokkenhandel ten behoeve van opslag, de Efteling voor het vervaardigen van composities voor een sprookjesboom, opslag voor horeca en kerstversiering en Fictie voor

opslag, repareren en vervaardigen van decoratie materialen, stoelen, tafels, tapbars voor feesten en standbouw.

In het verleden zijn door de gemeente Loon op Zand binnen de verhuurbare bedrijfshallen inrichtingen toegestaan, die op grond van een milieuvergunning hun bedrijfsactiviteiten konden uitvoeren. Het betrof hier onder meer een schoenfabriek, autobedrijf, de gemeentewerken van de gemeente Loon op Zand en een staalbedrijf. De maximale milieucategorie die daarbij werd toegestaan bedroeg 3.2 volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'.

Aan de gemeente Loon op Zand wordt verzocht paragraaf 7.5 van het voorontwerpbestemmingsplan "Els II" ten aanzien van de bedrijvigheid op het achterterrein Marktstraat / Gasthuisstraat te herzien en inzichtelijk te maken wat op dit moment de maximale juridisch-planologisch toegestane bedrijfsactiviteiten zijn binnen de te verhuren bedrijfsopstallen en dit juridisch-planologisch vast te leggen. Zodoende kan voor reclamant rechtszekerheid worden geboden ten aanzien van de maximaal toegestane inrichtingen nu en in de toekomst. De geprojecteerde woningbouw dient namelijk ook afgestemd te worden op het aanwezige bedrijf.

Gemeentelijke reactie

De milieuruimte van de bedrijfsactiviteiten aan Marktstraat 25 en Gasthuisstraat 28 wordt bepaald door het ter plaatse vigerende bestemmingsplan en de milieuwetgeving.

Voor de bedrijfsactiviteiten aan Marktstraat 25 geldt het bestemmingsplan "Heikant-Gasthuisstraat" (1999). Hier is de bestemming bedrijfsdoeleinden van toepassing met een maximale hindercategorie 2 conform de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering". Hieruit volgt dat een richtafstand van 30 meter tussen deze bedrijven en gevoelige objecten moet worden aangehouden. De milieuwetgeving biedt hierbij de basis voor een verfijning van het beschermingsniveau van de omgeving. Voor het perceel Gasthuisstraat 28 heeft Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden aan het bestemmingsplan. Dit betekent voor deze situatie dat hier de bouwverordening van toepassing is. Tevens betekent dit dat er vanuit het bestemmingsplan geen hindercategorie van toepassing is. Wel dient met de bedrijfsactiviteiten rekening te worden gehouden tot het reeds bestemde dichtstbijzijnde bouwvlak. Het betreft een bouwvlak aan Gasthuisstraat 38A, op een afstand van 40 meter vanaf Gasthuisstraat 28. De milieuruimte van de bedrijfsactiviteiten aan Gasthuisstraat 28 mag niet verder reiken dan deze afstand.

Vanwege bovenstaande heeft de gemeente besloten voor de aanliggende woonpercelen binnen het stedenbouwkundig plan de vigerende bestemming vanuit bestemmingsplan "Heikant-Gasthuisstraat"

(Agrarisch) over te nemen in het bestemmingsplan "De Els II". Tevens is daarbij een gebiedsaanduiding (Wro-zone – wijzigingsgebied) opgenomen. Hiermee kan onder voorwaarden en door middel van een wijziging van het bestemmingsplan, de beoogde woningbouw planologisch mogelijk worden gemaakt. De gebiedsaanduiding is opgenomen voor de woonpercelen (conform het stedenbouwkundig plan), gelegen binnen de bovengenoemde afstanden ten opzichte van de bedrijvenlocatie.

Door middel van deze regeling worden de mogelijkheden ten aanzien van de bedrijvigheid niet belemmerd.

Hoofdstuk 7.5 van het bestemmingsplan zal aangepast worden naar aanleiding van bovenstaande beschouwing.

Aanvullend verzoek

Op de kadastrale kaart van het voorontwerp bestemmingsplan "Els II" is Hal III niet weergegeven. In de beoordeling van paragraaf 7.5 zou dit consequenties kunnen hebben voor de milieuzone behorende bij de bedrijfsopstallen van reclamant. Verzocht wordt in het ontwerp bestemmingsplan een kadastrale kaart te gebruiken met daarop Hal III zoals opgenomen in het bestemmingsplan Heikant-Gasthuistraat (1999).

Gemeentelijke reactie

Hal III is abusievelijk niet opgenomen in de ondergrond van de bestaande situatie op de plankaart. Zoals gezegd zal de gemeente onderzoek instellen naar de wederzijdse beïnvloeding van de woningbouwontwikkeling op de bedrijvenlocatie. Hal III zal hier uiteraard onderdeel van uitmaken.

De bebouwingscontouren van Hal III zullen worden opgenomen op de plankaart als onderdeel van de bestaande situatie (buiten de plangrens van het bestemmingsplan "De Els II").

Conclusie

De bovenstaande inspraakreactie leidt tot inhoudelijke aanpassingen van het plan. Voor de binnen de bovengenoemde afstanden gelegen woonpercelen (conform het stedenbouwkundig plan) zal de vigerende bestemming worden opgenomen. Hieraan wordt een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld om, onder voorwaarden, de beoogde woningbouw planologisch mogelijk te maken.

Tevens zal op de plankaart Hal III worden weergegeven in de bestaande ondergrond (overigens buiten plangebied gelegen).

2.3. Reacties inspraakavond 2 juni 2009

Gedurende de inspraakavond d.d. 2 juni 2009 bestond de mogelijkheid tot het stellen van vragen alsmede tot het geven van een inspraakreactie.

Onderstaand worden zowel de gestelde vragen als de inspraakreacties weergegeven met in cursief de gemeentelijke beantwoording.

Vraag:

Welke parkeernorm wordt hier gebruikt?

Gemeentelijke reactie

Onderstaande beantwoording wijkt af van de beantwoording in het verslag van de inspraakavond. Voor de goede orde meldt de gemeente dat onderstaande parkeernormen de juiste zijn conform het gemeentelijke beleid. Deze zijn ook als zodanig toegepast in de planvorming voor "De Els II" en weergegeven in de toelichting van het bestemmingsplan.

De gemeente hanteert voor het toetsen van (bouw)initiatieven de parkeernormen uit de beleidsnotitie "Parkeerkencijfers Gemeente Loon op Zand" uit 2006. De in "De Els I" gehanteerde normen betreffen de maximale normen conform de CROW-ASVV. De parkeernormen worden gedifferentieerd naar de prijscategorie van de woningen. De parkeernormen zijn inclusief 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers:

Goedkoop : 1,7 parkeerplaats / woning

Betaalbaar : 1,9 parkeerplaats / woning

Duur : 2,2 parkeerplaats / woning

De parkeerbehoefte wordt geheel binnen het plangebied, op eigen terrein of in de openbare ruimte, opgelost.

Vragen:

1. Gevraagd wordt waar de parkeerplaatsen zijn voor het appartementen complex grenzend aan de Marktstraat.
2. Het appartementencomplex grenzend aan de Marktstraat tast zijn woongenot aan. In het voor- en najaar geen zon meer in zijn tuin. Hij krijgt dus last van het gebouw. Zijn woongenot wordt aangetast door schaduw en inkijk en ziet liever een alternatieve oplossing.
3. Geeft aan dat de Marktstraat en de Gasthuisstraat de drukste wegen zijn van Kaatsheuvel. Kunnen deze wegen nog extra ontsluitingswegen erbij hebben? Dit wordt erg druk voor het verkeer.

Gemeentelijke reactie

1. *Ook voor deze parkeerplaatsen zijn volgens de norm de parkeerruimten gemaakt in de openbare ruimte binnen het plangebied voor "De Els II".*
2. *Voor deze situatie is een bezonningsstudie verricht (Bureau Broeders Ontwerp en Bouwkunde BV, juni 2009). Deze is als bijlage aan deze Reactienota toegevoegd. Voor de lente en zomer is de beschaduwing over een dag weergegeven, dit zijn de maatgevende momenten*

(winter is niet-maatgevend). Hieruit volgt dat tijdens de lente het appartementencomplex slechts gedeeltelijk zorgt voor schaduwwerking op alleen de naastgelegen bestaande woning. In de zomer is over het geheel geen sprake van schaduwwerking op de woning.

Gevelopeningen zijn juist vanwege de privacy van bewoners met name aan de voor- en zijgevels van het appartementencomplex opgenomen. De gemeente is dan ook van mening dat privacy en bezonning op voldoende wijze is gewaarborgd. De bezonningsstudie zal als externe bijlage aan het bestemmingsplan worden gevoegd.

- 3. De gemeenteraad heeft op 1 oktober 2009 een nieuw Verkeersplan vastgesteld. Zoals genoemd in het voorontwerp zijn de verschillende ontwikkelingen in de gemeente, waaronder "De Els II", in het Verkeersplan verwerkt in een model. Hieruit blijkt dat tot 2020 voldoende capaciteit op de wegen aanwezig is.*

Deze inspraakreactie is niet-gegrond. Wel zal de paragraaf met betrekking tot het aspect verkeer wordt uitgebreid met de actuele stand van zaken ten aanzien van het Verkeersplan. De bezonningsstudie zal als externe bijlage aan het bestemmingsplan worden gevoegd.

Vragen:

- 1. Woont achter het appartementencomplex grenzend aan de Marktstraat. Hij vraagt of hij de zon kwijt is in zijn tuin.*
- 2. Vraagt ook of er een inrit gemaakt kan worden aan de achterkant van zijn perceel.*

Gemeentelijke reactie

- 1. Zoals eerder vermeld is voor deze situatie een bezonningsstudie verricht (Bureau Broeders Ontwerp en Bouwkunde BV, juni 2009). Deze is als bijlage aan deze Reactienota toegevoegd. Voor de lente en zomer is de beschaduwing over een dag weergegeven, dit zijn de maatgevende momenten (winter is niet-maatgevend). Hieruit volgt dat tijdens de lente het appartementencomplex slechts gedeeltelijk zorgt voor schaduwwerking op alleen de naastgelegen bestaande woning. In de zomer is over het geheel geen sprake van schaduwwerking op de woning. De gemeente is dan ook van mening dat sprake blijft van voldoende bezonning van het betreffende perceel.*
- 2. De ontwikkelaar heeft tijdens de inspraakavond aangegeven dat individuele situaties apart besproken worden om tot een oplossing te komen, zodra er een tekening ligt.*

Deze inspraakreactie heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan. De bezonningsstudie (Bureau Broeders Ontwerp en Bouwkunde BV, juni 2009) zal als externe bijlage aan het bestemmingsplan worden gevoegd.

Vraag:

In welke vorm komen de starterswoningen?

Gemeentelijke reactie

Er komen minimaal 10 woningen in de vorm van koopgarant.

Vraag:

Zij heeft dezelfde reactie zoals een eerdere reclamant, plus geeft aan dat ze geen privacy meer heeft.

Gemeentelijke reactie

Voor deze situatie is een bezonningsstudie verricht. Deze is als bijlage aan deze Reactienota toegevoegd. Voor de lente en zomer is de beschaduwing over een dag weergegeven, dit zijn de maatgevende momenten (winter is niet-maatgevend). Hieruit volgt dat tijdens de lente het appartementencomplex slechts gedeeltelijk zorgt voor schaduwwerking op alleen de naastgelegen bestaande woning. In de zomer is over het geheel geen sprake van schaduwwerking op de woning.

Gevelopeningen zijn juist vanwege de privacy van bewoners met name aan de voor- en zijgevels van het appartementencomplex opgenomen. De gemeente is dan ook van mening dat privacy en bezonning op voldoende wijze is gewaarborgd. De bezonningsstudie zal als externe bijlage aan het bestemmingsplan worden gevoegd.

Vraag:

1. Zij heeft last van de verkeerssituatie in de Gasthuisstraat, er wordt veel te hard gereden.
2. Vraagt wat er met het elektriciteitshuisje dat er nog staat, wordt gedaan?
3. Vraagt of ze ingelicht kunnen worden als er gestart wordt met de verschillende werkzaamheden van het bouwen.

Gemeentelijke reactie

1. *De gemeente heeft een brief gestuurd aan de bewoners van de Gasthuisstraat. Alle inspanningen worden gedaan om een zo veilig mogelijke omgeving te krijgen. Er moet ook bouwverkeer naar het bouwterrein kunnen. Met Pepping zijn afspraken gemaakt om een verkeersveilige straat te behouden. In het verslag van de inspraakavond staat nog weergegeven dat die afspraken deels nog nagekomen moeten worden. Inmiddels is de situatie weer hersteld.*
2. *Deze is en blijft in gebruik en wordt opgenomen in het plan*
3. *De heer Nieberg van Pepping heeft tijdens de inspraakavond reeds aangegeven dat daar helaas weinig aan te doen is. Er zijn veel bedrijven die op verschillende tijdstippen hun werkzaamheden*

verrichten. Er is niet van te voren in te schatten wanneer en hoe erg de impact zal zijn van deze werkzaamheden.

Vraag:

Geeft aan dat hij het een prachtig plan vindt.

Gemeentelijke reactie

De gemeente bedankt hem voor de opmerking.

Vraag:

1. Vraagt hoe het zit met het riool.
2. Wordt de fundering gestaald of op palen gezet?
3. Meldt dat vorig jaar in de bouwvakvakantie de sloopwerkzaamheden zijn uitgevoerd. Dat was niet prettig omdat hij toen ook vakantie had. Gaat dit ook dit jaar gebeuren met deze werkzaamheden?

Gemeentelijke reactie

1. *In "De Els II" komt een gescheiden rioolstelsel. Hemelwater en vuilwater worden apart afgevoerd. Hemelwater wordt tijdelijk gebufferd in het park. Dit wordt onderdeel van de inrichting van het park. Na de korte berging in het park wordt het water naar de Europalaan afgevoerd naar het retentiebekken. De 'vijver' in de Europalaan wordt daarvoor uitgebreid richting het politiebureau. Deze uitbreiding zit ook in dit bestemmingsplan. Alle normen die nu gelden aan rioleringsplannen zijn toegepast. Retentie in het park vindt plaats op het grasveld wat verlaagd wordt zodat het enkele centimeters hemelwater kan bevatten.*
2. *Er worden nog grondonderzoeken gedaan. Er zal gestaald gefundeerd worden en incidenteel kunnen woningen op palen worden geplaatst. Hoe dit wordt gedaan is nog niet bekend. Bij palen worden ze geschroefd als ze te dicht bij bestaande bebouwing komen, anders gedrild.*
3. *Dit jaar zijn er geen bouwwerkzaamheden (geweest) in de bouwvakvakantie.*

Vraag:

1. Geeft aan dat mensen bang zijn voor wateroverlast, omdat zij in het verleden veel last hebben gehad van water en dat het hierdoor niet erger zal worden.
2. Vraagt wat de precieze grens is van het bestemmingsplan.
3. Vraagt of de ontsluitingen naar de Marktstraat en Gasthuisstraat de enige ontsluitingen zijn.
4. Vraagt of het park ook nog allure krijgt.

Gemeentelijke reactie

1. *Er zal geen water vanuit het plan "De Els II" naar de Gasthuisstraat gaan.*
2. *De grens van het bestemmingsplan wordt precies aangegeven door de bolletjeslijn op tekening.*
3. *Naast de Gasthuisstraat en de Marktstraat, zijn ook richting Langemeer en Roulet-Contrefort ontsluitingswegen opgenomen in het plan. Het pad dat onder haar woning doorloopt wordt geen openbaar pad.*
4. *Naar de inrichting van het park moet nog apart worden gekeken. Het geeft veel mogelijkheden en er zijn 3 zaken waarmee rekening moet worden gehouden; een Programma van eisen van de gemeente, de wateropgave van het hemelwater en de bestaande omgeving zoals de Venakker. Wellicht dat hierover nog een bewonersavond wordt belegd. Het appartementencomplex is aan de noordkant gesitueerd om een groter park te krijgen dat effectief ingericht kan worden. Na oplevering van het appartementencomplex zal het park tijdelijk worden ingezaaid.*

Vraag:

1. Vraagt wat de prijzen zijn van de koopwoningen.
2. Geeft aan dat er een inspraakavond over de inrichting van het plein aan de Krammertrekker is geweest, waarbij zij hebben verteld wat ze graag zouden willen. De volgende dag werden de straten al ingericht en is niets met deze inspraak gedaan. Dit graag in acht nemen.

Gemeentelijke reactie

1. *De starterswoningen beginnen vanaf € 150.000,-. De duurste woningen zijn de twee-onder-één kapwoningen die net onder de € 600.000,- liggen. De prijzen variëren tussen deze twee uitersten. De exacte prijzen zijn nog niet aan te geven.*
2. *De gemeente zal hieromtrent betere zorg betrachten.*

Vraag:

1. Deelt mede dat er veel zandbergen liggen waar door de jeugd veel in gespeeld wordt. Zij vindt dit gevaarlijk en vraagt of de hekken gesloten kunnen blijven.
2. Vraagt of "De Els II" ook een 30km zone wordt.

Gemeentelijke reactie

1. *Pepping controleert en sluit alle hekken, maar er worden telkens weer gaten in gemaakt. Zij vinden zandbergen niet echt gevaarlijk. Als er gevaarlijke attributen, materialen komen te staan worden deze verzekerd afgesloten. Er is geen drijfzand. Er zal gekeken worden of er toch nog beter afgesloten kan worden.*
2. *Het gebied wordt ingericht als een 30 km zone.*

Vraag:

Vraagt of zij straks nog bij de woningen aan de achterkant kunnen komen voor onderhoud.

Gemeentelijke reactie

Iedereen wordt individueel bezocht om dit nader te beoordelen en te bespreken.

Vraag:

Welke geluidsnormen zijn er aangehouden voor het bouwen? Op dit moment geldt nog de industriennorm.

Gemeentelijke reactie

Bij bestemmingsplan De Els II wordt rekening gehouden met omliggende bedrijvigheid vanuit de kaders die zijn gesteld in de Wet milieubeheer, de vigerende bestemmingsplannen en overig relevant beleid.

Opmerking:

Merkt op dat er weer verkeeroverlast van de Eftelingparkeerders in hun straat is.

Gemeentelijke reactie

Er zijn parkeervergunningen voor de directe omgeving tegen Eftelingparkeerders. De afdeling Infra zal over deze overlast ingelicht worden.

Deze inspraakreactie heeft geen betrekking op het bestemmingsplan "De Els II" en daarom niet-gegrond.

Vraag:

Wil graag weten of er een retentievijver extra bijkomt of dat de bestaande vergroot wordt?

Gemeentelijke reactie

De bestaande vijver langs de Europalaan wordt langer gemaakt richting politiebureau.

Conclusie

De bovenstaande inspraakreacties leiden niet tot inhoudelijke aanpassingen van het bestemmingsplan.

De toelichting zal op onderstaande punten worden aangepast:

- *De paragraaf met betrekking tot het aspect verkeer wordt aangepast ten aanzien van de actuele stand van zaken van het Verkeersplan.*
- *De bezonningsstudie voor het appartementencomplex op de hoek Marktstraat zal als externe bijlage aan het bestemmingsplan worden gevoegd.*

2.4. Conclusie

De bovenstaande inspraakreacties leiden tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- Het appartementencomplex heeft de bestemming 'maatschappelijk' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – woonzorgcomplex' gekregen.
- De begripsbepaling van zorgwoning is aangepast aan de begripsbepaling zoals die wordt gehanteerd in de Woonvisie-plus.
- De begripsbepaling 'woonzorgcomplex' uit de Woonvisie-plus is toegevoegd, met dien verstande dat dit begrip is uitgebreid ten aanzien van de Woonvisie-plus. In het ontwerpbestemmingsplan is de tekst 'voor mensen met een (fysieke) beperking' toegevoegd om meer zekerheid te bieden.
- In de doeleindenomschrijving van de bestemmingen 'wonen' en 'maatschappelijk' is opgenomen dat drugsopvang, groepsopvang en kamerverhuur niet zijn toegestaan.
- De gemeente zal het hoofdstuk met betrekking tot luchtkwaliteit aanpassen aan het in werking getrede NSL.
- In de toelichting zal de tekst ten aanzien van het Verkeersplan worden aangevuld met de verwijzing naar de meest actuele situatie.
- Voor de woonpercelen rondom de bedrijvenlocatie Marktstraat 25/ Gasthuisstraat 28 (conform het stedenbouwkundig plan), gelegen binnen de in de gemeentelijke reactie genoemde afstanden, zal de vigerende bestemming (Agrarisch) worden opgenomen. Hieraan zal een wijzigingsbevoegdheid worden gekoppeld, om onder voorwaarden de beoogde woningbouw planologisch mogelijk te maken;

- Op de verbeelding zal Hal III op de bedrijvenlocatie Marktstraat 25 / Gasthuisstraat 28 worden weergegeven in de bestaande ondergrond (overigens buiten plangebied gelegen);
- De bezonningsstudies voor de appartementencomplexen op de hoek Marktstraat (en in het park) zullen als externe bijlagen aan het bestemmingsplan worden gevoegd.

3. VOOROVERLEG

Hieronder worden de ingekomen vooroverlegreacties weergegeven en van commentaar voorzien door de gemeente (cursief).

3.1. Gasunie, Concourslaan 17, Groningen

Algemeen

Het plan is door de Gasunie getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) voor de aardgastransportleidingen, zoals dat naar verwachting medio 2009 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984" zal dan komen te vervallen.

Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Gemeentelijke reactie

Deze reactie leidt niet tot inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan. De reactie van de Gasunie zal worden verwerkt in de toelichting.

3.2. VROM-inspectie, Kennedyplein 7-13, Eindhoven

Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen bij de VROM-inspectie.

Gemeentelijke reactie

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3. Waterschap Brabantse Delta, Bergschot 69-1, Breda

Verwijzing naar verouderd rapport

De gepresenteerde informatie uit de toelichting komt overeen met de informatie uit het rapport Waterhuishoudingsplan en Geohydrologisch onderzoek Els II te Kaatsheuvel, projectnr. 167541, revisie 03, d.d. 16 april 2009. In de toelichting wordt nog verwezen naar een oud rapport. Verzocht wordt naar het rapport van 16 april 2009 te verwijzen. Verder heeft het Waterschap geen op- of aanmerkingen en geeft een positief wateradvies af.

Gemeentelijke reactie

De verwijzing wordt aangepast. Tevens wordt in de waterparagraaf opgenomen dat het waterschap een positief wateradvies heeft afgegeven.

3.4. Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1, 's-Hertogenbosch

Provinciaal belang

De provincie heeft zich beperkt tot de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die gelet op het provinciale ruimtelijke beleid relevant zijn, Op basis van de overlegde gegevens wordt geconstateerd dat de provinciale belangen goed geborgd zijn.

Gemeentelijke reactie

Deze vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

3.5. Enexis B.V., Schatbeurderlaan 2, Weert

Toetsing aanwezigheid schakelstation en/of transportverbindingen

Enexis deelt in haar reactie mede dat in het bestemmingsplan geen 150/10 kV of 50/10 kV schakelstations dan wel 50 kV transportverbindingen welke in beheer zijn bij Enexis (voorheen Essent Netwerk) aanwezig zijn.

Gemeentelijke reactie

Deze vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het plan. In de toelichting zal worden weergegeven dat in het bestemmingsplan geen 150/10 kV of 50/10 kV schakelstations dan wel 50 kV transportverbindingen welke in beheer zijn bij Enexis (voorheen Essent Netwerk) aanwezig zijn.

3.6. Conclusie

De verschillende vooroverlegreacties leiden niet tot inhoudelijke aanpassingen van het bestemmingsplan. De reacties van de Gasunie, het Waterschap en Enexis worden verwerkt in de toelichting.

4. CONCLUSIE

4.1. Inspraak

De inspraakreacties leiden tot de volgende aanpassing van de regels en verbeelding het bestemmingsplan:

- Het appartementencomplex heeft de bestemming 'maatschappelijk' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – woonzorgcomplex' gekregen.
- De begripsbepaling van zorgwoning is aangepast aan de begripsbepaling zoals die wordt gehanteerd in de Woonvisie-plus.
- De begripsbepaling 'woonzorgcomplex' uit de Woonvisie-plus is toegevoegd, met dien verstande dat dit begrip is uitgebreid ten aanzien van de Woonvisie-plus. In het ontwerpbestemmingsplan is de tekst 'voor mensen met een (fysieke) beperking' toegevoegd om meer zekerheid te bieden.
- In de doeleindenomschrijving van de bestemmingen 'wonen' en 'maatschappelijk' is opgenomen dat drugsopvang, groepsopvang en kamerverhuur niet zijn toegestaan.
- Voor de woonpercelen rondom de bedrijvenlocatie Marktstraat 25/ Gasthuisstraat 28 (conform het stedenbouwkundig plan), gelegen binnen de in de gemeentelijke reactie genoemde afstanden, zal de vigerende bestemming (Agrarisch) worden opgenomen. Hieraan zal een wijzigingsbevoegdheid worden gekoppeld, om onder voorwaarden de beoogde woningbouw planologisch mogelijk te maken.

Verder zal de toelichting op de volgende onderdelen worden aangepast:

- De gemeente zal het hoofdstuk met betrekking tot luchtkwaliteit aanpassen aan het in werking getrede NSL.
- In de toelichting zal de tekst ten aanzien van het Verkeersplan worden aangevuld met de verwijzing naar de meest actuele situatie.

Op de plankaart zal Hal III op de bedrijvenlocatie Marktstraat 25 / Gasthuisstraat 28 worden weergegeven in de bestaande ondergrond (overigens buiten plangebied gelegen).

De bezonningsstudies voor de appartementencomplexen op de hoek Marktstraat (en in het park) zullen als externe bijlagen aan het bestemmingsplan worden gevoegd.

4.2. Vooroverleg

De verschillende vooroverlegreacties leiden niet tot inhoudelijke aanpassingen van het bestemmingsplan. De reacties van de Gasunie, Enexis en het Waterschap worden verwerkt in de toelichting.

4.3. Ambtelijke wijzigingen

Belangrijkste (ambtelijke) wijziging betreft een aanpassing van de verkaveling aan de westzijde van het plangebied. Ten eerste zijn de geschakelde woningen langs de Leerschaar (aansluiting met Marktstraat) in drie in plaats van 2 blokken opgedeeld. Hierdoor ontstaat een grotere geleding van het bouwblok. Ten tweede is de verkaveling aangepast rondom de westelijke groene ruimte. Het appartementencomplex in deze groene ruimte is komen te vervallen. Daarnaast zijn de patio's en geschakelde woningen langs de westelijke en zuidelijke rand van deze ruimte vervangen door tweekappers.

De wijzigingen resulteren in een stedenbouwkundige opzet met een meer open en groene uitstraling. Tevens wordt door middel van deze aanpassing beter aangesloten op de uitkomsten van de vastgestelde Woonvisie-plus.

Voor het overige is de toelichting aangepast naar aanleiding van de meest actuele situatie ten aanzien van het (gemeentelijke) beleid. Tevens is de toelichting aangevuld met een samenvatting van verschillende verrichte onderzoeken.

BIJLAGEN:

1. Verslag inspraakavond 2 juni 2009
2. Bezonningsstudie appartementen Marktstraat

Bijlage 1:

Verslag inspraakavond

Bijlage 2:

Bezonningsstudie appartementen Marktstraat

Inspraakbijeenkomst Els II 2 juni 2009

Aanwezig:

Hans Waijers, wethouder gemeente Loon op Zand,
Ad de Hoon projectleider gemeente Loon op Zand,
Lia de Wit, proceduremedewerker RO gemeente Loon op Zand,
Mieke Cox, medewerker RO gemeente Loon op Zand,
Ed Nuijtinck Quadrant Architecten,
Han Nieberg bouwbedrijf Pepping,
Jeroen Langbroek stedenbouwkundig bureau Pouderoyen,
Erwin Mengerink stedenbouwkundig bureau Pouderoyen.
30 personen publiek (presentielijst bijlage 1)

Welkom

Hans Waijers opent de inspraak avond van de Els II en verwelkomt de aanwezigen.
De eerste bijeenkomst is een jaar gelden geweest waar het plan voor het appartementencomplex is gepresenteerd. Vanavond wordt het voorontwerp bestemmingsplan gepresenteerd.

1. Informatie bestemmingsplan en bouw

Ed Nuijtinck licht het plan toe. Dit is samen met Pouderoyen ontwikkeld.
Dit plan is een aansluiting op Els I. Er zijn enkele veranderingen op het vorige plan wat aangegeven wordt. (presentatie bijlage 2).

Vragen:

- *Welke parkeernorm hier wordt gebruikt?*

Antwoord: Elke categorie woningen heeft een bepaalde parkeernorm. 1,7 en 2,1 voor eengezinswoningen, 2,2 voor de duurdere categorie. Patio en tweekappers hebben de norm 2,2. Het appartementengebouw heeft de norm 1,7. Elk appartement heeft een parkeerplaats in de kelder. Eengezinswoningen hanteren ook 1,7 parkeerplaats. Er wordt vanuit gegaan dat er geen parkeeroverlast in de omliggende straten plaatsvindt.

- *Waar zijn de parkeerplaatsen voor het appartementen complex grenzend aan de Marktstraat?*

Antwoord: Ook daar zijn volgens de norm de parkeerruimten gemaakt in de openbare ruimte.

- *Een omwonende achter het appartementencomplex grenzend aan de Marktstraat vraagt of hij de zon kwijt is in zijn tuin?*

Antwoord: In de winterperiode zal er meer schaduw zijn. In de zomerperiode niet omdat de zon veel hoger staat.

- *Een omwonende vraagt ook of er een inrit gemaakt kan worden aan de achterkant van zijn perceel?*

Pepping antwoordt dat individuele situaties apart besproken worden om tot een oplossing te komen, zodra er een tekening ligt.

- *In welke vorm de starterswoningen komen?*

Antwoord: Er komen 10 woningen in de vorm van koopgarant.

2. Informatie procedure en planning

Presentatie over de procedure en planning van het proces door Ad de Hoon

Er komen 56 zorg appartementen in het gebouw waar al mee is gestart.

Men kan nog tot 25 juni 2009 reactie geven om het voorontwerp bestemmingsplan. Vanavond kan dit ook. Deze reacties worden genoteerd en als zodanig behandeld.

Het vooroverleg loopt t/m 9 juli 2009.

Deze inspraakprocedure is geen onderdeel van de wettelijke procedure. De gemeente doet dit zodat het publiek in een vroegtijdig stadium een reactie kan geven.

In oktober/november 2009 zal van de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan een zienswijzennota worden gemaakt. De zienswijzennota wordt aan de raad voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen. Dit zal gebeuren in februari 2010. Dit is een wettelijke termijn; 12 weken vanaf het moment dat de zienswijzennota wordt afgesloten, moet dit worden vastgesteld.

Na publicatie hiervan kan nog een beroepsprocedure ingesteld worden. Als er geen beroep wordt aangetekend dan treedt het bestemmingsplan in werking.

Verdere informatie is in de bijgevoegde presentatie. (bijlage 3)

Vragen:

- Is de ter inzagelegging verlengd?

Antwoord: Het vooroverleg duurt 2 weken langer dan de inspraak van de burgers.

3. Inspraakreacties

Hans Waijers geeft aan dat naast vragen ook inspraakreacties gegeven kunnen worden die als zodanig ook genoteerd en meegenomen worden.

Vragen:

1. Een inspreker geeft aan dat het appartementcomplex grenzend aan de Marktstraat zijn woongenot aantast. In het voor- en najaar geen zon meer in zijn tuin. Hij krijgt dus last van het gebouw. Zijn woongenot wordt aangetast door schaduw en inkijk en ziet liever een alternatieve oplossing. (Inspraakreactie);

2. Een andere inspreker geeft dezelfde reactie als de heer Snoeren van Marktstraat 35 plus dat ze geen privacy meer heeft;

3. Een inspreker heeft last van de verkeerssituatie in de Gasthuisstraat, er wordt veel te hard gereden. (Inspraakreactie)

Antwoord: Ad de Hoon geeft aan dat hij een brief heeft gestuurd aan de bewoners van de Gasthuisstraat. Alle inspanningen worden gedaan om een zo veilig mogelijke omgeving te krijgen. Er moet ook bouwverkeer naar het bouwterrein kunnen. Met Pepping zijn afspraken gemaakt die deels nog nagekomen moeten worden om een verkeersveilige straat te behouden.

4. Een inspreker geeft aan dat hij het een prachtig plan vindt.

Hans Waijers bedankt hem voor de opmerking.

5. Hoe zit het met het riool?

Antwoord: Ad de Hoon geeft aan dat er een gescheiden rioolstelsel komt. Hemelwater en vuilwater worden apart afgevoerd. Hemelwater wordt tijdelijk gebufferd in het park. Dit wordt onderdeel van de inrichting van het park. Na de korte berging in het park wordt het water naar de Europalaan afgevoerd naar het retentiebekken. De 'vijver' in de Europalaan wordt daarvoor uitgebreid richting het politiebureau. Deze uitbreiding zit ook in dit bestemmingsplan. Han Nieberg voegt toe dat alle normen die nu gelden aan rioleringsplannen zijn toegepast. Retentie in het park vindt plaats op het grasveld wat verlaagd wordt zodat het enkele centimeters hemelwater kan bevatten.

6. Mensen zijn bang voor wateroverlast, omdat zij in het verleden veel last hebben gehad van water en dat het door het voorgenomen plan erger zal worden.

Antwoord: De heer Nieberg verzekert dat er geen water vanuit het plan Els II naar de Gasthuisstraat gaat.

Wat heeft de inspreker bij de vorige bijeenkomst gemist?

Antwoord: Hans Waijers vertelt dat dit over het appartementencomplex in het park is geweest.

Wat is de precieze grens is van het bestemmingsplan?

Antwoord: de grens van het bestemmingsplan wordt precies aangegeven door de bolletjeslijn op tekening.

Zijn de ontsluitingen naar de Marktstraat en Gasthuisstraat de enige ontsluitingen?

Antwoord: Hans Waijers geeft aan dat naast de Gasthuisstraat en de Marktstraat, ook Langemeer en Roulet-Contrefort ontsluitingswegen zijn. Ad de Hoon voegt hieraan toe dat het pad dat onder haar woning doorloopt geen openbaar pad wordt.

7. Wat zijn de prijzen van de koopwoningen?

Antwoord: Han Nieberg geeft aan dat de starterswoningen beginnen vanaf € 150.000,-. De duurste woningen zijn de twee-onder-één-kapwoningen die net onder de € 600.000,- liggen. De prijzen variëren tussen deze twee uitersten. De exacte prijzen zijn nog niet aan te geven.

8. Wat gebeurt er met het elektriciteitshuisje dat er nog staat?

Antwoord: Hans Waijers geeft aan dat dit in gebruik blijft.

9. Inspreker deelt mede dat er veel zandbergen liggen waar door de jeugd veel in gespeeld wordt. Zij vindt dit gevaarlijk en vraagt of de hekken gesloten kunnen blijven.

Antwoord: Pepping controleert en sluit alle hekken, maar er worden telkens weer gaten in gemaakt. Zij vinden zandbergen niet echt gevaarlijk. Als er gevaarlijke attributen, materialen komen te staan worden deze verzekerd afgesloten. Er is geen drijfzand. Er zal gekeken worden of er toch nog beter afgesloten kan worden.

10. Inspreker vraagt hoe zit het met de fundering. Wordt de fundering gestaald of op palen gezet?

Antwoord: Er worden nog grondonderzoeken gedaan. Er zal gestaald gefundeerd worden en incidenteel kunnen woningen op palen geplaatst worden. Hoe dit wordt gedaan is nog niet bekend. Bij palen worden ze geschroefd als ze te dicht bij bestaande bebouwing komen, anders gedrild.

11. Inspreker vraagt of het park ook nog allure krijgt?

Antwoord: Hans Waijers zegt als het aan hem ligt wel. Ad de Hoon geeft aan dat naar de inrichting van het park nog apart gekeken wordt. Het geeft veel mogelijkheden en er zijn 3 zaken waarmee rekening moet worden gehouden. Een Programma van eisen van de gemeente; de wateropgave van het hemelwater en de bestaande omgeving zoals de Venakker. Wellicht dat hierover nog een bewonersavond wordt belegd. Han Nieberg zegt dat het appartementencomplex aan de kant is gesitueerd om een groter park te krijgen dat effectief ingericht kan worden. Na oplevering van het appartementencomplex zal het park tijdelijk worden ingezaaid.

12. Inspreker geeft aan dat er een inspraak avond over de inrichting van het plein aan de Krammertrekker is geweest, waarbij zij hebben verteld wat ze graag zouden willen. De volgende dag werden de straten al ingericht en is niets met deze inspraak gedaan. Dit graag in acht nemen.

13. Inspreker vraagt of zij straks nog bij de woningen aan de achterkant kunnen komen voor onderhoud?

Antwoord: Han Nieberg geeft aan dat iedereen individueel bezocht wordt om dit nader te beoordelen en te bespreken.

14. Welke geluidsnormen zijn er aangehouden voor het bouwen? Op dit moment geldt nog de industriernorm.

Deze vraag wordt nog beantwoord.

15. De Marktstraat en de Gasthuisstraat zijn de drukste wegen van Kaatsheuvel. Kunnen deze wegen nog extra ontsluitingswegen erbij hebben? Dit wordt erg druk voor het verkeer.

De capaciteit verkeersintensiteit van de Marktstraat en de Gasthuisstraat zijn voldoende om de toenemende verkeersbewegingen te verwerken.

16. Inspreker merkt op dat er weer verkeeroverlast van de eftelingparkeerders in hun straat is.

Antwoord: Hans Waijers geeft aan dat er parkeervergunningen zijn voor de directe omgeving tegen Eftelingparkeerders. Hij zal de afdeling Infra over deze overlast inlichten.

17. Inspreker vraagt of ze ingelicht kunnen worden als er gestart wordt met de verschillende werkzaamheden van het bouwen?

Antwoord: De heer Nieberg vreest dat daar weinig aan te doen is. Er zijn veel bedrijven die op verschillende tijdstippen hun werkzaamheden verrichten. Hij kan niet van te voren inschatten wanneer en hoe erg de impact zal zijn van deze werkzaamheden.

18. Inspreker meldt dat vorig jaar in de bouwvakvakantie de sloopwerkzaamheden zijn uitgevoerd. Dat was niet prettig omdat hij toen ook vakantie had. Gaat dit ook dit jaar gebeuren met deze werkzaamheden?

Antwoord: Dit jaar zijn er geen bouwwerkzaamheden in de bouwvakvakantie.

19. Inspreker vraagt of de Els II ook een 30km zone wordt?

Antwoord: Ad de Hoon geeft aan dat het gebied ingericht wordt voor een 30km zone.

20. Komt er een retentievijver extra bij of wordt de bestaande vergroot?

Antwoord: De bestaande vijver wordt langer gemaakt richting politiebureau.

4. Afsluiting

Hans Waijers vindt het fijn dat er een compliment is geuit over het mooie plan.
Hij bedankt de inleiders voor hun toelichting en het publiek voor hun komst en inbreng.
Degene die de presentielijst hebben ingevuld ontvangen een verslag van de avond met een handout van de presentaties.

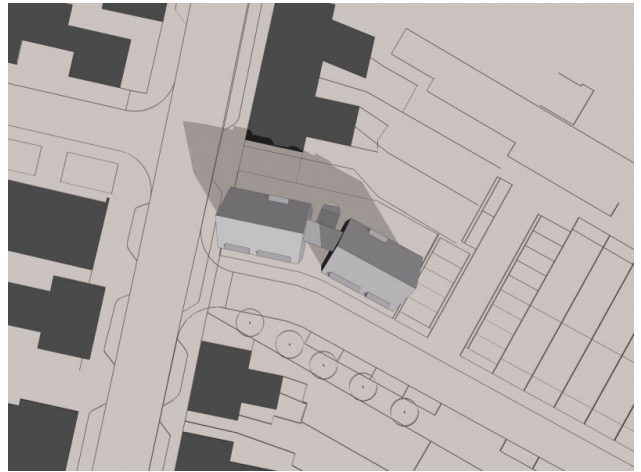
Afsluiting 21.10 uur.

Bijlagen:

1. presentielijst
2. presentatie E. Nuijtinck (plan)
3. presentatie A. de Hoon (procedure)

21-03

11.00u



21-03

13.00u



21-03

15.00u



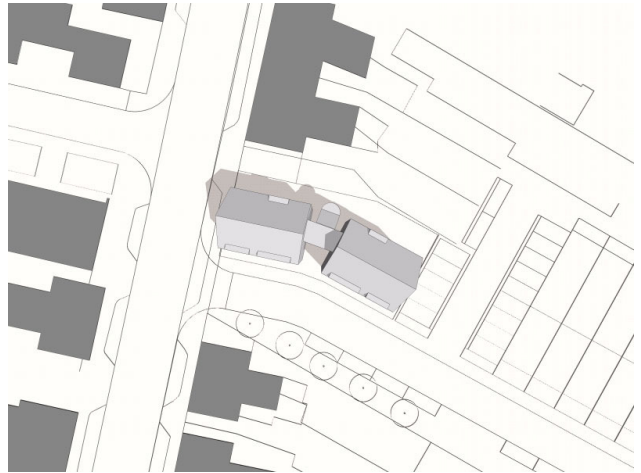
21-03

17.00u



21-06

11.00u



21-06

13.00u



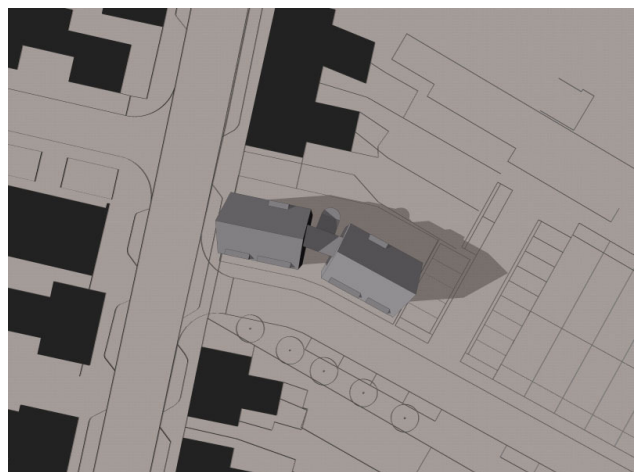
21-06

15.00u



21-06

17.00u



BEZONNINGSSTUDIE
6 STARTERSAPPARTEMENTEN
MARKTSTRAAT KAATSHEUVEL

Juni 2009

I.O.V.
PEPPING BOUW BV

BUREAU BROEDERS ONTWERP EN BOUWKUNDE BV