



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN “DE ELS II”

- **BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN**
- **AMBTSHALVE AANPASSINGEN**

Vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 10 februari 2011

1 INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan De Els II met de daarbij behorende stukken heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van donderdag 10 juni tot en met woensdag 21 juli ter inzage gelegen in de gemeentewinkel van de gemeente Loon op Zand. Het ontwerpbestemmingsplan is ook te raadplegen geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode is er de mogelijkheid geweest zienswijzen op het plan in te dienen.

De voorliggende Nota zienswijzen bevat de samenvattingen van de ingediende zienswijzen. Daarnaast is uiteraard de reactie van de gemeente op de ingekomen zienswijzen verwoord.

2 ZIENSWIJZEN

2.1 Ontvangen zienswijzen

Van de volgende (rechts)personen zijn zienswijzen ontvangen:

Naam en adres	Datum ontvangst
Stichting Achmea Rechtsbijstand te Tilburg, namens particulier	16 juli 2010
Particulier	20 juli 2010

De ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzageligging binnengekomen en zijn dus ontvankelijk. De zienswijzen worden daarom inhoudelijk behandeld.

2.2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

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

2.2.1 Zienswijze Stichting Achmea Rechtsbijstand te Tilburg, namens particulier

	Samenvatting	Reactie
a.	<p>Privacy</p> <p>Op slechts 3,0 m van het perceel Marktstraat 37 wordt een appartementcomplex gesitueerd. Het complex heeft een goothoogte van 7,5 m en een bouwhoogte van 11,0 m. Vanuit het complex kan in de tuin en de woning van Marktstraat 37 worden gekeken. Dit leidt tot een inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige privacyaantasting.</p> <p>Het appartementencomplex is bedoeld voor senioren met een zorgvraag. Gelet op de slechte mobiliteit van deze doelgroep (daardoor vaak thuis) zal de privacy van de bewoners van het perceel Marktstraat 37 nog meer worden aangetast. Hier is geen rekening mee gehouden in het bestemmingsplan.</p>	<p>In overleg met de initiatiefnemer is ervoor gekozen het appartementcomplex naast het perceel Marktstraat 37 te laten vervallen. In plaats daarvan zal ter plaatse een twee-onder-één-kapwoning worden gesitueerd. In een stedelijke omgeving zal, als gevolg van de beperkte eigen grondoppervlakte, praktisch altijd sprake zijn van enige beperking van privacy door omliggende bebouwing.</p> <p>Met de gewijzigde stedenbouwkundige invulling zijn wij van mening dat er geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting van de privacy.</p>
b.	<p>Lichtinval</p> <p>Het appartementencomplex leidt tot een beperking van de inval van zonlicht op het perceel van Marktstraat 37. Deze beperking leidt tot een ernstige afname van woongenot. De gemeente erkent dat het appartementencomplex leidt tot</p>	<p>In overleg met de initiatiefnemer is ervoor gekozen het appartementencomplex naast het perceel Marktstraat 37 te laten vervallen. In plaats daarvan zal ter plaatse een twee-onder-één-kapwoning worden gesitueerd met een vergelijkbare goot- en bouwhoogte, maar een beperktere bouwdiepte. In een stedelijke</p>

	<p>schaduwwerking op het perceel, maar stelt dat dit acceptabel is. Dit standpunt wordt niet onderbouwd en is daarom in strijd met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.</p>	<p>omgeving zal, als gevolg van de beperkte eigen grondoppervlakte, praktisch altijd sprake zijn van enige beperking van lichtinval.</p> <p>Voor de gewijzigde stedenbouwkundige situatie is een bezonningsonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Uit dit onderzoek blijkt dat de aanwezige erfafscheiding en de bestaande aanbouw op genoemd perceel zelf voor een aanzienlijk deel voor een beschaduwing van de eigen woning en buitenruimte zorgen.</p> <p>Ook blijkt dat de geplande nieuwbouw slechts een beperkte invloed heeft op het aantal mogelijke zonuren bij de bestaande woonbebouwing aan de noordzijde. De bezonning van de buitenruimte is eveneens slechts licht beperkt. De bezonning van de beschouwde woonbebouwing, Marktstraat 37, blijft ruimschoots voldoen aan de zogenaamde "lichte" TNO-norm.</p> <p>Hierdoor ontstaat een aanvaardbare situatie.</p>
c.	<p>Geluidsoverlast Door de geringe afstand van het appartementencomplex tot Marktstraat 37 wordt gevreesd voor veel geluidsoverlast, afkomstig van de bewoners van het appartementencomplex. In dit complex zullen minimaal zes personen wonen.</p>	<p>In overleg met de initiatiefnemer is ervoor gekozen het appartementencomplex naast het perceel Marktstraat 37 te laten vervallen. In plaats daarvan zal ter plaatse een twee-onder-één-kapwoning worden gesitueerd. Het verkeer op de Marktstraat en de toegangsweg naar De Els II vormt een significante geluidsbron voor Marktstraat 37. De verkeersaantrekkende werking van een beperkt bouwplan (appartementencomplex met 6 studio's of een twee-onder-één-kapwoning) is zeer beperkt ten opzichte van het totale verkeer op de Marktstraat en de toegangsweg. Eventuele overlast van het beperkte bouwplan is om die reden ook beperkt.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.</p>
d.	<p>Parkeerprobleem Het appartementencomplex is bedoeld voor senioren met een zorgvraag. Naast de bewoners moet ook personeel in de directe nabijheid van Marktstraat 37 parkeren. Er worden problemen met parkeren verwacht. Uit de stukken blijkt niet dat rekening is gehouden met parkeren voor personeel. Ook is niet duidelijk hoeveel parkeerplaatsen worden gerealiseerd.</p>	<p>In overleg met de initiatiefnemer is ervoor gekozen het appartementencomplex naast het perceel Marktstraat 37 te laten vervallen. In plaats daarvan zal ter plaatse een twee-onder-één-kapwoning worden gesitueerd. Het bestemmingsplan "De Els II" voldeed met het appartementencomplex en voldoet met de gewijzigde stedenbouwkundige situatie nog steeds aan de gemeentelijke parkeernorm.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond</p>
e.	<p>Waardevermindering woning Er bestaat vrees voor een waardedaling van Marktstraat 37 als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan "De Els II".</p>	<p>Indien reclamanten van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering als gevolg van realisering van dit plan kunnen zij op basis van artikel 6.1 Wro een verzoek tot planschade indienen, nadat het onderhavig bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.</p>

Conclusie

De zienswijze aangaande de bouw van het appartementencomplex is grotendeels gegrond. In de gemeentelijke reactie op de zienswijzen is al een doorkijk gegeven naar de voorgestelde nieuwe situatie. In overleg met de initiatiefnemer is ervoor gekozen om het appartementencomplex naast het perceel Marktstraat 37 te laten vervallen. In plaats daarvan zal ter plaatse een twee-onder-één kapwoning gesitueerd worden, die georiënteerd is op de Marktstraat.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan "De Els II":

- In de toelichting worden de volgende paragrafen aangepast:
Paragraaf 5.1, pagina 31 bij de capaciteit / woningdifferentiatie vervallen de 6 appartementen en neemt het aantal halfvrijstaande woningen met 2 toe, waardoor het totaal op 189 komt.

Appartementen (mensen met een zorgvraag)	56
Geschakelde woningen	57
Patiobungalows	18
Halfvrijstaande woningen	58
Totaal	189

Paragraaf 5.1, pagina 31 laatste 3 regels over het appartementencomplex vervallen.

Paragraaf 5.2, pagina 32 kaartje aanpassen. Twee-onder-één-kapwoning naast elkaar gesitueerd, voorgevels aan de Marktstraat.

Paragraaf 5.2, pagina 33 de zin "De entree tot het plangebied wordt vanaf de Marktstraat gemarkeerd door een kleinschalig appartementencomplex" vervangen door "De entree tot het plangebied wordt vanaf de Marktstraat gemarkeerd door een twee-onder-één-kapwoning".

Paragraaf 5.4, pagina 36 de zin "Tussen de appartementen op de hoek van de Marktstraat en de naastgelegen geschakelde woning wordt een parkeerbox aangelegd" vervangen door "Tegen de kopgevel van de geschakelde woning achter de twee woningen op de hoek van de Marktstraat wordt een parkeerbox aangelegd".

Paragraaf 6.1, pagina 39 kaartje aanpassen. Twee-onder-één-kapwoning met voorgevel aan de Marktstraat.

Paragraaf 6.9, pagina 50 de twee zinnen "De aansluiting met de Marktstraat vindt plaats door middel van een kleinschalig appartementencomplex. Hier bestaat tevens de mogelijkheid tot het realiseren van zorgwoningen" vervangen door "De aansluiting met de Marktstraat vindt plaats door middel van een twee-onder-één-kapwoning".

Paragraaf 6.9, pagina 51 De impressie van het appartementencomplex op de hoek van de Marktstraat wordt verwijderd en vervangen door een impressie van de twee-onder-één-kapwoning.

Paragraaf 6.9, pagina 51 vanaf de woorden "Het appartementencomplex op de hoek met de Marktstraat bestaat uit 2,5 lagen met een kap" t/m pagina 52 in de materialisatie tot uitdrukking komt." wordt verwijderd en vervangen door: "De tweekapper op de hoek met de Marktstraat bestaat uit 2 lagen met een kap, waarbij de goot- respectievelijk bouwhoogte (maximaal) 6 en 11 meter bedraagt. Op de hoek met de Marktstraat wordt een architectonisch accent gemaakt (dwarskap), waardoor een subtiele markering van de entree tot het plangebied plaatsvindt. Voor de twee woningen is een bezonningsstudie verricht, deze is als externe bijlage aan het bestemmingsplan gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat de tweekapper op de maatgevende dagen in de namiddag slechts in beperkte mate zorgt voor schaduwwerking op het achtergelegen perceel.

De architectuur is traditioneel. Gebruik wordt gemaakt van natuurlijke materialen (baksteen, hout), eventueel in combinatie met andere materialen als accent. De kleurstelling van de gevels is

bruinrood, in harmonie met de woningen en de Marktstraat en de ontwikkeling in de Leerschaar. De dakpannen krijgen een grijs tint.”.

Paragraaf 7.2, pagina 65 overal het woord “appartementen” laten vervallen.

Paragraaf 7.2, pagina 66 het woord “appartementen” wijzigen in “woningen” of twee-onder-één-kapwoning”.

Paragraaf 7.2, pagina 66 laatste twee regels en pagina 67 eerste vier regels vervallen.

Paragraaf 7.2, pagina 67 onder conclusie het woord “appartementen” wijzigen in “woningen”.

Paragraaf 8.3, pagina 98 onder kopje wonen de zin “In het bouwvlak voor het appartementencomplex in het park en op de hoek met de Marktstraat t/m hulpbehoevenden verval.”

Algemeen wordt de tekst “appartementencomplex in het park” vervangen door “appartementencomplex”.

Mocht onverhoopt een tekstuele wijziging over het hoofd zijn gezien, dan wordt deze alsnog binnen deze kaders aangepast.

- In artikel 8.1 van de regels vervalt de aanduiding onder b. “zorgwoning (zw)” en in artikel 8.2.1 vervalt de aanduiding “gestapeld (gs)” en de bouwwijze gestapeld.
- Op de verbeelding vervalt ter plaatse van het appartementencomplex aan de Marktstraat de functieaanduiding “zorgwoning” en de bouwaanduiding “gestapeld”. Toegevoegd wordt de bouwaanduiding “twee-aaneen”. Verder verandert het bouwvlak (kavelbreed en 10,0 m diep op 2,0 m achter de kavelgrens gezien vanaf de Marktstraat) en wordt een nieuwe maximale goot- en bouwhoogte opgenomen van respectievelijk 6,0 en 11,0 m. De parkeercoffer ten behoeve van de appartementen vervalt en deze ruimte wordt toegevoegd aan het kavel en ingevuld door 2 garages/bergingen en 2 opstelplaatsen. Dit alles houdt ook in dat de zone bijgebouwen verplaatst wordt naar de oostzijde van het perceel. De parkeercoffer tegen de kopgevel van de achterliggende woning blijft gehandhaafd.

2.2.2 Zienswijze van particulier.

	Samenvatting	Reactie
a.	Inspraakreactie In juni 2009 is door reclamant een inspraakreactie ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan “De Els II”. Pas in juni 2010 is een antwoord ontvangen op deze inspraakreactie. De toezegging dat het bestemmingsplan zou worden aangepast is ten dele niet en ten dele onjuist gebeurd.	Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 15 mei tot en met 25 juni 2009 ter inzage gelegen. Ambtshalve wijzigingen en wijzigingen naar aanleiding van inspraakreacties hebben ertoe geleid dat het ontwerpbestemmingsplan en de Reactienota pas op 10 juni 2010 ter visie zijn gelegd. Voor wat betreft het oordeel over al dan niet gedane aanpassingen wordt verwezen naar onderstaande gemeentelijke reacties op de ingediende zienswijzen.
b.	Vorbereidingsbesluit Naar aanleiding van een gesprek met de heer Dusée over het voorbereidingsbesluit is duidelijk geworden dat de gemeente bedrijven graag ziet vertrekken uit het bedrijfsverzamelgebouw Marktstraat 25 a t/m f en uit het bedrijfspand Gasthuisstraat 28.	Het hier gestelde heeft geen betrekking op het bestemmingsplan “De Els II” en zal daarom niet inhoudelijk worden behandeld.
c.	Ontwerpbestemmingsplan In het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende tekortkomingen ontdekt:	1. In het ontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 7.5 van de toelichting aangegeven hoe de milieucontouren

<ol style="list-style-type: none"> 1. In de toelichting wordt ten onrechte geconstateerd dat er geen belemmeringen zijn voor de afstanden van de woningen tot de bedrijfshallen. Deze constatering is niet juist. 2. Hal III is opnieuw niet correct ingetekend op de ondergrond van de verbeelding. Van Marktstraat 25 zijn alleen de ruimtes ABCD in beeld gebracht en niet de ruimtes E en F. Dit leidt tot foutieve afstandmetingen. 3. In de hal aan de Gasthuisstraat 28 is een bedrijf gevestigd, dat op grond van geur en geluid in milieucategorie 3 valt. Om die reden moet een afstand van minstens 100 m worden aangehouden. 4. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de wijze van meten. Uitgegaan wordt van een verkaveling die nog niet vastligt en dus nog kan wijzigen. 5. Een deel van het plan wordt niet direct bestemd tot wonen, maar op dit deel ligt een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders. Het college kan hier op een later tijdstip zonder tussenkomst van de raad nadere invulling aan geven. Dit heeft echter wel consequenties voor de maatgevende afstand. Het plandeel waarvoor nu nog geen directe bouwtitel wordt opgenomen, heeft nog geen ingetekende bouwvlakken waar woningen gebouwd zouden kunnen worden. Dit houdt in dat nu de afstand van het bedrijf tot aan de grens van het plandeel als maatgevend moet worden gezien. 	<p>van omliggende bedrijfsbestemmingen tot stand zijn gekomen. Voor alle woonpercelen uit het stedenbouwkundig plan waarvan het bouwvlak is gelegen binnen de milieucontouren is de bestaande bestemming “agraris” (Bestemmingsplan “Heikant-Gasthuisstraat”) vastgelegd. 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. Door middel van deze regeling worden de rechten van de bedrijven niet beperkt.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. De ondergrond op de verbeelding is slechts bedoeld om de ruimtelijke structuur van het plan en de directe omgeving weer te geven. In de berekeningen van afstanden is rekening gehouden met de correcte bebouwingscontouren. Het niet zijn ingetekend op de verbeelding heeft daarom geen consequenties voor de rechten van Marktstraat 25. 3. Er is geen bedrijf geregistreerd (milieumelding of milieuvergunning) op het adres Gasthuisstraat 28. Het activiteitenbesluit is daarom van toepassing voor nieuwe bedrijfsmatige activiteiten. Voor het bepalen van de rechten van Gasthuisstraat 28 is een bouwvlak binnen een woonbestemming uit het bestemmingsplan “Heikant-Gasthuisstraat” uit 1999 maatgevend. De afstand van de hal aan de Gasthuisstraat 28 en dit bouwvlak bedraagt 39 m. Deze afstand wordt in het bestemmingsplan “De Els II” niet beperkt en daarmee ook de rechten van Gasthuisstraat 28 niet.. 4. Bij de wijze van meten is uitgegaan van de verkaveling zoals die op moment van ter visie gaan van het ontwerpbestemmingsplan is overeengekomen met initiatiefnemer. Indien de verkaveling nog wijzigt voordat het bestemmingsplan door de raad wordt vastgesteld, zal de raad deze wijziging en eventuele daaruit voortvloeiende wijzigingen (bijvoorbeeld andere afstanden tot bedrijven) mee moeten nemen in haar afweging tot vaststelling. 5. In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat het college van burgemeester en wethouders de
---	--

		<p>bestemming “agraris” kan wijzigen in de bestemming “wonen”. Deze wijziging kan alleen plaatsvinden onder voorwaarde dat er uit milieuoogpunt geen bezwaren bestaan voor de realisatie van de woningen. Dit betekent in ieder geval dat in voldoende mate vaststaat en gegarandeerd is dat het bedrijf en de geplande woningen elkaar niet beperken. Het college van burgemeester en wethouders dient bij vaststelling van het wijzigingsplan aan te tonen dat aan deze voorwaarde wordt voldaan. De maatgevende afstand tot het bedrijf kan wel veranderen, maar mag geen consequenties hebben voor de rechten van het bedrijf, tenzij anders is overeengekomen met het bedrijf.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond</p>
d.	<p>Milieucategorieën en afstanden Wij zijn op de hoogte van het feit dat de gemeente een belang heeft om de milieubelasting van de bedrijfshallen lager voor te stellen dan deze in werkelijkheid zijn. Er wordt op die manier echter geen rekening gehouden met belangen van huurders en met milieuhinder, die op termijn op kan treden bij nog te bouwen woningen. Aan een deskundig bureau is gevraagd de milieucategorie vast te stellen en juiste afstanden in beeld te brengen (zie bijgaande notitie van BMD Advies Zuid Nederland).</p> <p>In het verleden was er voor de hal Gasthuisstraat 28 een milieuvergunning aanwezig waar milieucategorie 4.1 was toegestaan. Daarbij hoort een afstand van minstens 200 m. Dat de milieubelasting inmiddels is teruggedrongen tot milieucategorie 3 is voor het plan De Els II uiteraard gunstig, maar het is wel zaak de huidige milieubelasting correct weer te geven en daar bij planvorming rekening te houden. Dit kan eenvoudig door de grenzen van het plandeel waar een wijziging naar wonen mogelijk wordt gemaakt zodanig aan te passen dat er geen belemmering is.</p>	<p>De gemeente is een samenwerking aangegaan met initiatiefnemers van het plan De Els II. Dit neemt echter niet weg dat de gemeente de belangen van alle belanghebbenden dient te behartigen. Dus ook die van omwonenden en omliggende bedrijven.</p> <p>Er is geen bedrijf geregistreerd (milieumelding of milieuvergunning) op het adres Gasthuisstraat 28. Het activiteitenbesluit is daarom van toepassing voor nieuwe bedrijfsmatige activiteiten. Voor het bepalen van de rechten van Gasthuisstraat 28 is een bouwvlak binnen een woonbestemming uit het bestemmingsplan “Heikant-Gasthuisstraat” uit 1999 maatgevend. De afstand tussen de hal aan de Gasthuisstraat 28 en dit bouwvlak bedraagt 39 m. Deze afstand wordt in het bestemmingsplan “De Els II” niet beperkt en daarmee ook de rechten van Gasthuisstraat 28 niet.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond.</p>

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Niet van toepassing.

3 AMBTSHALVE AANPASSINGEN

3.1 Inleiding

Gebleken is dat het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten verbetering en aanpassing behoeft. Deze aanpassingen worden ambtshalve bij de vaststelling van het bestemmingsplan verwerkt. In het navolgende wordt weergegeven welke aanpassingen worden doorgevoerd en wat hiervoor de motivatie is.

3.2 Bestemmingsplan

3.2.1 Aanpassingen in de toelichting

	Onderdeel en motivatie	Aanpassing
a.	In verband met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant en de structuurvisie is het provinciale beleidskader veranderd. De hele paragraaf provinciaal beleid is vervangen door een nieuwe.	Hieronder is onder sub a de vervangende paragraaf weergegeven.
b.	Paragraaf 5.1: De verkaveling in de bebouwingsstrook achter Gasthuisstraat 64 en 66 is aangepast.	Woningaantallen en -typen zijn aangepast.
c.	Paragraaf 5.2: aanpassen kaartje (pagina 32) in verband met aanpassing verkaveling in bebouwingsstrook achter Gasthuisstraat 64 en 66.	Kaartje is aangepast
d.	Hoofdstuk 6: Beeldkwaliteitsplan, pagina 37	De laatste versie van het beeldkwaliteitsplan is gedateerd 8 november 2010
e.	Paragraaf 6.1: aanpassen kaartje (pagina 39) in verband met aanpassing verkaveling in bebouwingsstrook achter Gasthuisstraat 64 en 66.	Kaartje is aangepast
f.	Aanpassingen aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, welke op 1 oktober 2010 in werking is getreden	Hoofdstuk 6, pagina 37: "de bouwvergunningsaanvraag" is vervangen door "het aanvragen van een omgevingsvergunning voor bouwen".
g.	Idem	Paragraaf 7.1, op 2 plaatsen "bouwvergunning" is vervangen door "omgevingsvergunning voor bouwen"
h.	Idem	Hoofdstuk 8, pagina 95: achter "tot de anti-dubbeltelbepaling en het overgangsrecht" is toegevoegd "en de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)."
i.	Idem	Paragraaf 8.1, pagina 95: "de procedureregels en de algemene ontheffingsregels" is vervangen door "algemene wijzigingsregels en algemene afwijkingsregels".

j.	Idem	Paragraaf 8.3, pagina 98: "Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen om, onder voorwaarden, aan huis verbonden bedrijfsactiviteit toe te staan" is vervangen door "Het bevoegd gezag kan, onder voorwaarden, een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels verlenen om een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit toe te staan."
k.	Idem	Paragraaf 8.3, pagina 98: "bouwvergunning" is vervangen door "omgevingsvergunning (voor bouwen)".
l.	Idem	Paragraaf 8.3, pagina 98: tekst "algemene ontheffingsregels" is vervangen door "algemene afwijkingsregels".
m.	Idem	Paragraaf 8.3, pagina 98: "algemene procedureregel" is verwijderd.
n.	Parkeren	Aan paragraaf 5.4, pagina 36 wordt de volgende tekst toegevoegd: Voor een aantal woningen wordt het parkeren deels op eigen terrein opgelost. Naast de genoemde geschakelde woningen aan de Gasthuisstraat en het appartementencomplex betreft het de twee-onder-één-kapwoning aan de Marktstraat, de patiowoningen aan de Leerschaar (Wro-zone wijzigingsgebied 4), de twee-onder-één-kapwoningen rondom het parkje aan de Leerschaar (inclusief Wro-zone wijzigingsgebied 5), de twee-onder-één-kapwoningen en de patiowoningen aan de Leest, en de twee-onder-één-kapwoningen aan de Contrefort.
o.	Juridische toelichting	De juridische toelichting is aangepast naar aanleiding van de onder het onderdeel 'regels' opgenomen aanpassingen.
p.	Er is een bezonningsonderzoek uitgevoerd voor de woningen naast het perceel Marktstraat 37.	Het bezonningsonderzoek voor de woningen naast het perceel Marktstraat 37 is als bijlage bij de zienswijzennota gevoegd.

Sub a:

Structuurvisie Noord- Brabant en Verordening Ruimte

In de Wro is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen de gemeenten, provincies en het rijk. Zo kan de provincie (instructie)regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen: de planologische verordening. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Bestemmingsplan "De Els II" - Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

De Verordening ruimte Noord-Brabant is opgedeeld in een tweetal fasen. De 1^e fase is op 23 april 2010 vastgesteld en op 1 juni 2010 in werking getreden. Deze 1^e fase regelt een beperkt aantal onderwerpen. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het bestaande beleid dat voorheen was opgenomen in de Interimstructuurvisie ruimtelijke ordening en de Paraplunota. In de 2^e fase volgen onderwerpen waar nu nieuw beleid voor wordt ontwikkeld. Dit zijn onderwerpen waarvan uitwerking wordt gekoppeld aan totstandkoming van de structuurvisie. Deze 2^e fase van de Verordening Ruimte wordt eind 2010 vastgesteld. De structuurvisie ruimtelijke ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld en treedt op 1 januari 2011 in werking. De invoering van de Verordening ruimte leidt er toe dat de Paraplunota ruimtelijke ordening geen functie meer heeft en is ingetrokken.

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.

Het uitgangspunt de verstedelijking te bundelen in stedelijke regio's heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in landelijke regio's. Voor de landelijke regio's (zoals het plangebied) geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld (migratiesaldo-nul).

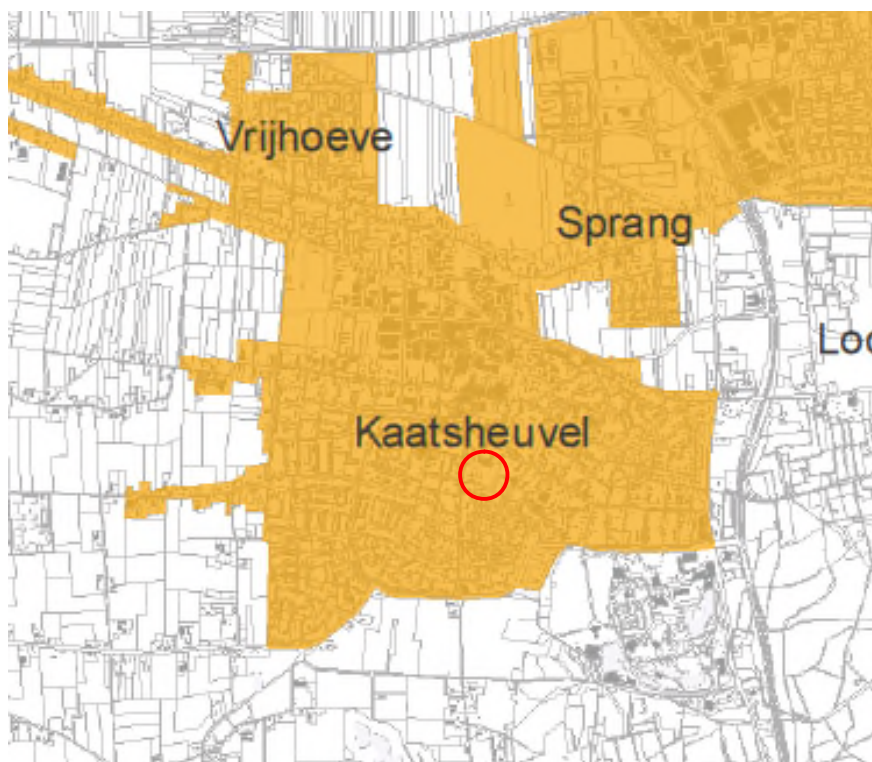
Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels en de daarvan af geleide regels gelden stelt de Verordening ruimte het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vast. Om uniformiteit in deze begrenzing te bewerkstelligen is bij de voorbereiding van de Verordening ruimte het bestaand stedelijk gebied verbeeld op kaart. Een eenduidige begrenzing van het bestaand stedelijk gebied is essentieel voor de effectiviteit van het bundelingsbeleid. Hoe beter namelijk deze begrenzing samenvalt met de feitelijke buitengrenzen van het bestaand stedelijk gebied, des te doeltreffender kan gestuurd worden op de bundeling van nieuwe bebouwing. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik is een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte. Daarmee wil de provincie de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen en de huidige omvang van het landelijk gebied zoveel mogelijk behouden. Het benutten van nieuwe ruimte voor stedelijke ontwikkeling is pas aan de orde, als gebleken is dat deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen binnen de betreffende gemeente. In feite gaat het hier om toepassing van de zogenaamde SER-ladder:

- Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden;
- Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
- Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak.

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee is de voorgenomen ontwikkeling passend binnen het provinciale beleidskader.

- 1: Bestaand stedelijk gebied**
 Bestaand stedelijk gebied
- 2: Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling**
 Stedelijke regio
 Landelijke regio
 Ruimte voor beek- en kreekherstel
 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling
 Gebied integratie stad-land
- 3: Ecologische hoofdstructuur**
 Zoekgebied voor ecologische verbindingzone
 Ecologische hoofdstructuur
 Attentiegebied ehs
- 4: Waterberging**
 Regionaal waterbergingsgebied
 Reserveringsgebied waterberging
- 5: Ontwikkeling intensieve veehouderij**
 Extensiveringsgebied
 Primair landbouwontwikkelingsgebied
 Primair landbouwontwikkelingsgebied, aandacht voor struweelvogels / dassen
 Secundair landbouwontwikkelingsgebied
 Verwevingsgebied
 Extensiveringsgebied intensieve veehouderij in West-Brabant
 Verwevingsgebied in West-Brabant
- 6: Glasuinbouw en glasboonteelt**
 Glasboonteeltgebied Zundert
 Mogelijk doorgroeigebied
 Vestigingsgebied



Uitsnede kaart Verordening ruimte fase 1 kaartlaag 1 'bestaand stedelijk gebied' met globale begrenzing plangebied (rode cirkel).

3.2.2 Aanpassingen van de regels

	Onderdeel en motivatie	Aanpassing
a.	Aanpassingen aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, welke op 1 oktober 2010 in werking is getreden	b t/m h
b.	Artikel 1: Begrippen	De definitie "1.36 Woningwet is verwijderd. Bij definitie "1.13 bouwen" is verwijderd: "alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats" Toegevoegde begrippen: - bevoegd gezag - Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
c.	Artikel 5: Maatschappelijk	5.3: verwijzing naar 7.10 Wet ruimtelijke ordening is veranderd in verwijzing naar 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 5.4: "Ontheffing van de gebruiksregels" is gewijzigd in "Afwijken van de gebruiksregels" 5.4.1: "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen" is gewijzigd in "Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken"
d.	Artikel 8: Wonen	8.1 en 8.2 verwijderd: passages over "zorgwoningen" en "gestapeld" in verband met

		<p>vervallen appartementencomplex. Tevens is het maximum aantal woningen aangepast aan de wijziging van de bouwwijze.</p> <p>Aan 8.2.2 wordt toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' mag de goothoogte niet meer bedragen dan in het bouwvlak is aangegeven.</p> <p>8.3: "Ontheffing van de bouwregels" is gewijzigd in "Afwijken van de bouwregels"</p> <p>8.3.1: "Ontheffing slaapkamer begane grond" is gewijzigd in "Afwijking slaapkamer begane grond"</p> <p>8.3.1: "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen" is gewijzigd in "Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken"</p> <p>8.4: verwijzing naar 7.10 Wet ruimtelijke ordening is veranderd in verwijzing naar 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht</p> <p>8.5: "Ontheffing van de gebruiksregels" is gewijzigd in "Afwijken van de gebruiksregels"</p> <p>8.5.1: "Ontheffing consumentverzorgende en/of ambachtelijke bedrijfsactiviteiten" is gewijzigd in "Afwijking consumentverzorgende en/of ambachtelijke bedrijfsactiviteiten"</p> <p>8.5.1: "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen" is gewijzigd in "Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken"</p> <p>8.5.2: "Ontheffing mantelzorg" is gewijzigd in "Afwijking mantelzorg"</p> <p>8.5.2: "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen" is gewijzigd in "Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken"</p>
e.	Artikel 10: Algemene ontheffingsregels	Gewijzigd in "Algemene afwijkingsregels"
f.	Artikel 12: Algemene procedureregels	Verwijderd
g.	Artikel 13 Overgangsrecht	Aangepast aan de gewijzigde tekst van artikel 3.2.1 Besluit ruimtelijke ordening
h.	Alle artikelen:	Ontheffing is gewijzigd in "omgevingsvergunning"
i.	Artikel 4.1.1: Groen Bestemmingsomschrijving algemeen	"Hondenuitlaatplaats" is toegevoegd
j.	Artikel 4.1.2 b: Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving	De regeling ten aanzien van de specifieke functieaanduiding specifieke vorm van groen - langzaam verkeersroute (sg-lvr) is vervallen.
l.	Artikel 8.1.1 a: Wonen Bestemmingsomschrijving algemeen	De bestemmingsomschrijving "wonen met de bijbehorende voorzieningen t/m beroep" is als volgt gewijzigd: "wonen met de bijbehorende voorzieningen, tuinen, erven, verhardingen en parkeervoorzieningen ten behoeve van de bestemming", waaronder begrepen het uitoefenen

		van een aan huis gebonden beroep”
m.	Artikel 8.2.2 d: Bouwregels bouwvlak	Sub d. bouwdiepte is vervallen
n.	Artikel 8.2.2 e: Bouwregels bouwvlak	Sub e. is duidelijker omschreven. Voor de duidelijkheid is sub f samengevoegd met sub e.
o.	Artikel 8.2.7 b: Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde	In de regels is duidelijker omschreven dat 20 m ² overkapping niet bovenop 75 m ² bijgebouwen komt. Het bepaalde in ‘8.2.3 onder c’ wordt gewijzigd in het bepaalde in ‘8.2.3’.
p.	Artikel 8.3.1 e: Ontheffing slaapkamer begane grond	Afwijking slaapkamer begane grond. Sub e. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan 3,2 m respectievelijk 4,0 m is aangepast naar 3,2 m respectievelijk 5,0 m
q.	Artikel 8.5.2 Ontheffing mantelzorg	Er is toegevoegd dat de bewoning plaatsvindt op een vloeroppervlak van maximaal 85 m ²
i.	Wro-zone wijzigingsgebied 1 & 2	Beide wijzigingsgebieden worden opgesplitst in meerdere wijzigingsgebieden volgens onderstaande verdeling.
j.	Artikel 11.1: Wro-zone wijzigingsgebied 1	De gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 1’ wordt als volgt gewijzigd: “Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemmingen van de gronden ter plaatse van de aanduiding “wro-zone – wijzigingsgebied 1” te wijzigen in de bestemming “wonen”, teneinde de bouw van maximaal 18 woningen mogelijk te maken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden: a. de woningen mogen uitsluitend in de bouwwijze 'aaneengebouwd' worden gerealiseerd; b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 6,0 m, respectievelijk 11,0 m, met dien verstande dat: 1. eindwoningen zijn toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8,0 m en 13,0 m; 2. de maatvoering aansluit op de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving en niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving; c. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid; d. uit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren voor vestiging van de woningen, hetgeen in ieder geval betekent dat in voldoende mate vaststaat en gegarandeerd is dat de activiteiten op de naastgelegen bedrijfslocatie de geplande

		<p>woningen niet in de weg staan;</p> <p>e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;</p> <p>f. de bepalingen uit de bestemming 'Wonen' zijn van overeenkomstige toepassing.”</p>
k.	Artikel 11.2: Wro-zone wijzigingsgebied 1	<p>Het gebied ten westen van de noordelijke rij oost-west gerichte rijwoningen midden in het plangebied met de gebiedsaanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied 1’ wordt gewijzigd naar ‘wro-zone - wijzigingsgebied 2’ en luidt als volgt:</p> <p>“Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemmingen van de gronden ter plaatse van de aanduiding “wro-zone – wijzigingsgebied 2” te wijzigen in de bestemming “wonen”, teneinde de bouw van maximaal 2 woningen mogelijk te maken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:</p> <p>a. de woningen mogen uitsluitend in de bouwwijze 'aaneengebouwd' worden gerealiseerd;</p> <p>b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 6,0 m, respectievelijk 11,0 m, met dien verstande dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. eindwoningen zijn toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8,0 m en 13,0 m; 2. de maatvoering aansluit op de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving en niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving; <p>c. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;</p> <p>d. uit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren voor vestiging van de woningen, hetgeen in ieder geval betekent dat in voldoende mate vaststaat en gegarandeerd is dat de activiteiten op de naastgelegen bedrijfslocatie de geplande woningen niet in de weg staan;</p> <p>e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;</p> <p>f. de bepalingen uit de bestemming 'Wonen' zijn van overeenkomstige toepassing.”</p>
i.	Artikel 11: Wro-zone wijzigingsgebied 1	<p>Het gebied achter de woningen Gasthuisstraat 34 t/m 40 met de gebiedsaanduiding ‘wro-zone –</p>

		<p>wijzigingsgebied 1' wordt gewijzigd naar 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' en luidt als volgt:</p> <p>“Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemmingen van de gronden ter plaatse van de aanduiding “wro-zone – wijzigingsgebied 3” te wijzigen in de bestemming “wonen”, teneinde de bouw van maximaal 4 woningen mogelijk te maken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:</p> <p>a. de woningen mogen uitsluitend in de bouwwijze 'twee-aaneen' worden gerealiseerd;</p> <p>b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 6,0 m, respectievelijk 11,0 m, met dien verstande dat de maatvoering aansluit op de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving en niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;</p> <p>c. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid</p> <p>d. uit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren voor vestiging van de woningen, hetgeen in ieder geval betekent dat in voldoende mate vaststaat en gegarandeerd is dat de activiteiten op de naastgelegen bedrijfslocatie de geplande woningen niet in de weg staan;</p> <p>e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;</p> <p>f. de bepalingen uit de bestemming 'Wonen' zijn van overeenkomstige toepassing.</p>
	<p>Artikel 11: Wro-zone wijzigingsgebied 2</p>	<p>Het westelijke deel van 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' wordt afgesplitst van het oostelijke deel en gewijzigd naar 'wro-zone - wijzigingsgebied 4'. Het artikel luidt als volgt:</p> <p>“Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 4' te wijzigen in de bestemming 'wonen', teneinde de bouw van maximaal 3 woningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:</p> <p>a. de woningen mogen uitsluitend in de bouwwijze 'patiowoning' worden gerealiseerd;</p> <p>b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 4,5 m, respectievelijk 8 m, met dien</p>

		<p>verstande dat de maatvoering aansluit op de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving en niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;</p> <p>c. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid</p> <p>d. uit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren voor vestiging van de woningen, hetgeen in ieder geval betekent dat in voldoende mate vaststaat en gegarandeerd is dat de activiteiten op de naastgelegen bedrijfslocatie de geplande woningen niet in de weg staan;</p> <p>e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;</p> <p>f. de bepalingen uit de bestemming 'Wonen' zijn van overeenkomstige toepassing.</p>
	<p>Artikel 11: Wro-zone wijzigingsgebied 2</p>	<p>Het oostelijk deel van 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' wordt afgesplitst van het westelijke deel en gewijzigd naar 'wro-zone - wijzigingsgebied 5'. Het artikel luidt als volgt:</p> <p>“Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen in de bestemming 'wonen', teneinde de bouw van maximaal 6 woningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:</p> <p>a. de woningen mogen uitsluitend in de bouwwijze 'twee-aaneen' worden gerealiseerd;</p> <p>b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 6,0 m, respectievelijk 11,0 m, met dien verstande dat de maatvoering aansluit op de stedenbouwkundige karakteristiek van de omgeving en niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;</p> <p>c. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;</p> <p>d. uit milieuoogpunt bestaan geen bezwaren voor vestiging van de woningen, hetgeen in ieder geval betekent dat in voldoende mate vaststaat en gegarandeerd is dat de activiteiten op de naastgelegen bedrijfslocatie de geplande woningen niet in de weg staan;</p> <p>e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende</p>

	gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad; f. de bepalingen uit de bestemming 'Wonen' zijn van overeenkomstige toepassing.
--	--

3.2.3 Aanpassingen in de verbeelding

	Onderdeel en motivatie	Aanpassing
a.	<i>Bestemmingsvlakken en legenda</i> In het bestemmingsplan is ter plaatse van het verlengde van het pad tussen Gasthuisstraat 32 en 34A een agrarische bestemming opgenomen in combinatie met een wijzigingsbevoegdheid naar wonen. Ter plaatse is in het geldende bestemmingsplan Heikant-Gasthuisstraat sprake van de bestemming verkeersdoeleinden. De agrarische bestemming moet voor het pad worden aangepast naar de bestemming "Verkeer". Ook de vigerende bestemming "Woondoeleinden" voor de bestaande woning achter Gasthuisstraat 40 is niet goed overgenomen. De agrarische bestemming moet worden aangepast naar de bestemming 'Wonen' met bouwvlak, hoogteaanduiding, bouwaanduiding en zone bijgebouwen.	De bestemming agrarisch is gewijzigd naar "Verkeer" en "Wonen" met bouwvlak, goothoogteaanduiding, bouwaanduiding en zone bijgebouwen.
b.	<i>Bestemmingsvlakken en legenda</i> In het bestemmingsplan is ter plaatse van het appartementencomplex één gelijke bouwhoogte opgenomen van 16,0 m voor het gehele complex. In de vrijstelling voor het appartementencomplex is een maximale bouwhoogte opgenomen van 14,0 m met uitzondering van het verhoogde deel in het midden van het complex waarvoor een maximale hoogte van 15,5 m is opgenomen. Om de kans op eventuele planschade voor omwonenden te verminderen dient op de verbeelding een hoogtescheidingslijn te worden aangebracht van 14,0 m en 15,5 m.	Er is een hoogtescheidingslijn aangebracht ter plaatse van het appartementencomplex.
c.	<i>Bestemmingsvlakken en legenda</i> In het bestemmingsplan zijn aan de Leest 4 patio bungalows en 1 vrijstaande woning opgenomen. Het stedenbouwkundig plan is zodanig aangepast dat hier 6 patio woningen worden gerealiseerd.	Het bestemmingsvlak is aangepast. De bouwaanduidingen twee-aaneen en vrijstaand zijn vervallen en de aanduidingen "specifieke bouwaanduiding – patio woningen" en "specifieke bouwaanduiding – 1" zijn opgenomen
d.	<i>Bestemmingsvlakken en legenda</i> Langzaam verkeersroute	De functieaanduiding "specifieke vorm van groen – langzaam verkeersroute" is op de verbeelding verwijderd.

e.	<i>Bestemmingsvlakken en legenda</i> Wro-zone wijzigingsgebied	De 2 bestaande wijzigingsgebieden zijn opgesplitst in 5 wijzigingsgebieden.
----	---	---

Bijlage: bezonningsonderzoek gewijzigde stedenbouwkundige situatie naast het perceel Marktstraat 37 (één twee-onder-een kapwoning i.p.v. appartementencomplex).

BIJLAGE BEZONNINGSONDERZOEK MARKTSTRAAT 37

Bezonningsonderzoek

Markstraat 37, Kaatsheuvel

Kaatsheuvel, 15 oktober 2010

Inleiding

Met betrekking tot de nieuwbouw van 2 woningen aan de marktstraat te Kaatsheuvel is een bezonningsonderzoek uitgevoerd.

Hoofddoel van het onderzoek is inzicht te krijgen in de schaduwwerking van de 2 woningen op de naastgelegen woning met tuin en aanbouwen ten noorden van het complex en gelegen aan de marktstraat 37 te Kaatsheuvel.

Het doel en de opzet van het onderzoek worden hierin nader beschreven alsmede de resultaten en een korte beoordeling.

Normstelling

Binnen Nederland zijn er geen formele eisen gesteld aan de bezonning van woning of andere bouwwerken. Gemeente zijn dus vrij om hun eigen eisen te stellen aan de bezonning. Wel bestaan er zgn. "lichte" en "strengere" TNO-norm voor bezonning van woonkamers. Deze vinden hun oorsprong in het woonwaarderingstelsel uit 1962. Volgens de "lichte" TNO-norm is er sprake van een voldoende bezonning bij tenminste 2 mogelijke (directe) bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari t/m 21 oktober (gedurende 8 mnd'n) ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam.

Volgens de "strengere" TNO-norm is er sprake van een goede bezonning bij tenminste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 21 januari t/m 22 november (gedurende 10 mnd'n) ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam.

Gemeenten met eigen bezonningseisen hebben deze meestal gebaseerd op de "lichte" TNO-norm. Zo stelt de gemeente Den Haag de eis van tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari t/m 21 oktober, uitgaande van een zonhoogte van meer dan 10° (10 graden) moet bedragen om tot bezonning te worden gerekend. Voor zover bekend zijn er geen gemeenten die een "strengere" TNO-norm hanteren.

De norm is van toepassing voor gevels van woningen en gevels van openbare of semi-openbare ruimten met een recreatieve functie en voor de openbare ruimte.

Ter plaatse van buitenruimten geeft de "lichte" TNO-norm aan dat er sprake is van een redelijk bezonningsklimaat bij tenminste 2 mogelijke (directe) bezonningsuren per dag in de periode van 20 april t/m 23 augustus (4 mnd'n)

Voorgaande bezonningscriteria zijn gebaseerd op een aantal Nederlandse, Europese en Amerikaanse sociaalmedische onderzoeken naar de waardering van bezonning door mensen. Er is voor gekozen om in de wintermaanden geen eisen te stellen vanwege het feit dat dit in lijn ligt met de perioden die in andere Europese landen wordt gehanteerd. Een van de redenen hiervoor is dat in een stedelijke omgeving het beoordelen van de bezonningssituatie in de winter vrijwel altijd zou leiden tot het aanzienlijk beperken of onmogelijk maken van bouwactiviteiten. Omdat een buitenruimte (tuin, terras) een ander gebruik heeft dan woningen is hiervoor een separaat toetsingskader gedefinieerd.

Opzet van het onderzoek

Teneinde een goed beeld van de bezonning te verkrijgen is een 3D CAD-model van de geplande hoofdbouw en de omringende bebouwing vervaardigd. In het model zijn geen bomen opgenomen. De invloed van bomen op de bezonning is dan ook niet meegenomen. Ook de eigen schaduwwerking van de te onderzoeken woonsituatie is niet meegenomen.

Het 3D-model van het gebouw is in een programma, bezonningssimulator, geplaatst waarmee de directe zonnestraling voor elke gewenste locatie per gewenste dag en tijd kan worden nagebootst. Op deze wijze is voor verschillende data het verloop van de door o.a. de toekomstige nieuwbouw veroorzaakte schaduwvlakken zichtbaar gemaakt en fotografisch vastgelegd.

Voor een aantal representatieve maanden (maart, juni, en september) is voor de 21^e (23^e) van de maand een dagcyclus doorlopen, dat wil zeggen met een zonshoogte van minimaal 10^o, en zijn foto's gemaakt.

Door deze wijze van onderzoek zijn gegevens verkregen van de voorjaars-, zomer-, en najaarsituatie.

De foto's geven een duidelijk beeld van de schaduwwerking gedurende een geheel jaar.

De volgende dagen zijn beschouwd in de bezonningsstudie:

- 19 februari
- 21 juni (=langste dag)
- 21 oktober

Omdat 19 februari en 21 oktober wat betreft de zonnestand nagenoeg gelijk aan elkaar zijn zullen slechts de resultaten van 19 februari en 21 juni worden getoond.

Om gedurende de dag het verloop van de beschaduwing zichtbaar te maken en te kunnen bepalen hoeveel zonuren er minimaal per dag optreden is voor de volgende tijdstippen de beschaduwing gevisualiseerd:

- 07:00 uur
- 09:00 uur
- 11:00 uur
- 13:00 uur
- 15:00 uur
- 17:00 uur
- 19:00 uur

Op een aantal van bovenstaande tijdstippen komt het voor dat op 19 februari en 21 oktober de zon (nog) niet (meer) schijnt. Deze tijdstippen zijn in de resultaten van de bezonningsstudie achterwege gelaten.

Resultaten en Beoordeling

Aan de hand van de weergegeven foto's kan per 21^e (23^e) van de maand worden nagegaan in welke mate de bezonning van de bestaande woonbebouwing aan de noordzijde van het plan wordt beïnvloed door de geplande nieuwbouw.

De bij de foto's vermelde tijd is de werkelijke tijd, waarin de verschuiving ten opzichte van de zonnetijd evenals de verschuiving ten opzichte van de zomertijd, is verrekend.

In de bijgevoegde foto's is de bezonning in de maanden februari, juni, en oktober als representatief deel van de bezonning gedurende 8 maanden van het jaar weergegeven.

Hierbij is uitgegaan van de mogelijke uren met een zonhoogte van minimaal 10° boven de horizon.

Uit de foto's blijkt dat de schaduwwerking van de geplande nieuwbouw op de bestaande woon(hoofd)bebouwing relatief beperkt is.

Bezonning in het voorjaar, 19 februari:

Na ca. 13:00 uur vindt beschaduwing plaats van de bestaande bebouwing. Gesteld kan worden dat met de beschaduwing door de nieuwbouw ruimschoots wordt voldaan aan de eerder vermelde en toegelichte "lichte" TNO-norm. Dat wil zeggen dat er dus minimaal 2 mogelijke (directe) bezonningsuren per dag zijn.

Bezonning in de zomer, 21 juni:

In de zomer ondervindt de bestaande woon(hoofd)bebouwing geen enkele beschaduwing. De buitenruimte, die normaal niet in de beschouwing wordt meegenomen, ondervindt slecht voor korte tijd over een beperkt oppervlak een beschaduwing.

Wel dient hierbij rekening gehouden te worden dat zowel op 19 februari als op 21 juni de aanwezige erfafscheiding en al op bepaalde tijden en in de namiddag de bestaande aanbouw zelf voor een aanzienlijk deel voor een beschaduwing van de eigen woning en de buitenruimte zorgt (zie hiervoor de verbeelding).

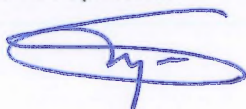
Bezonning in het najaar, 21 oktober, komt overeen met die in het voorjaar, +1uur i.v.m. zomertijd.

Conclusie

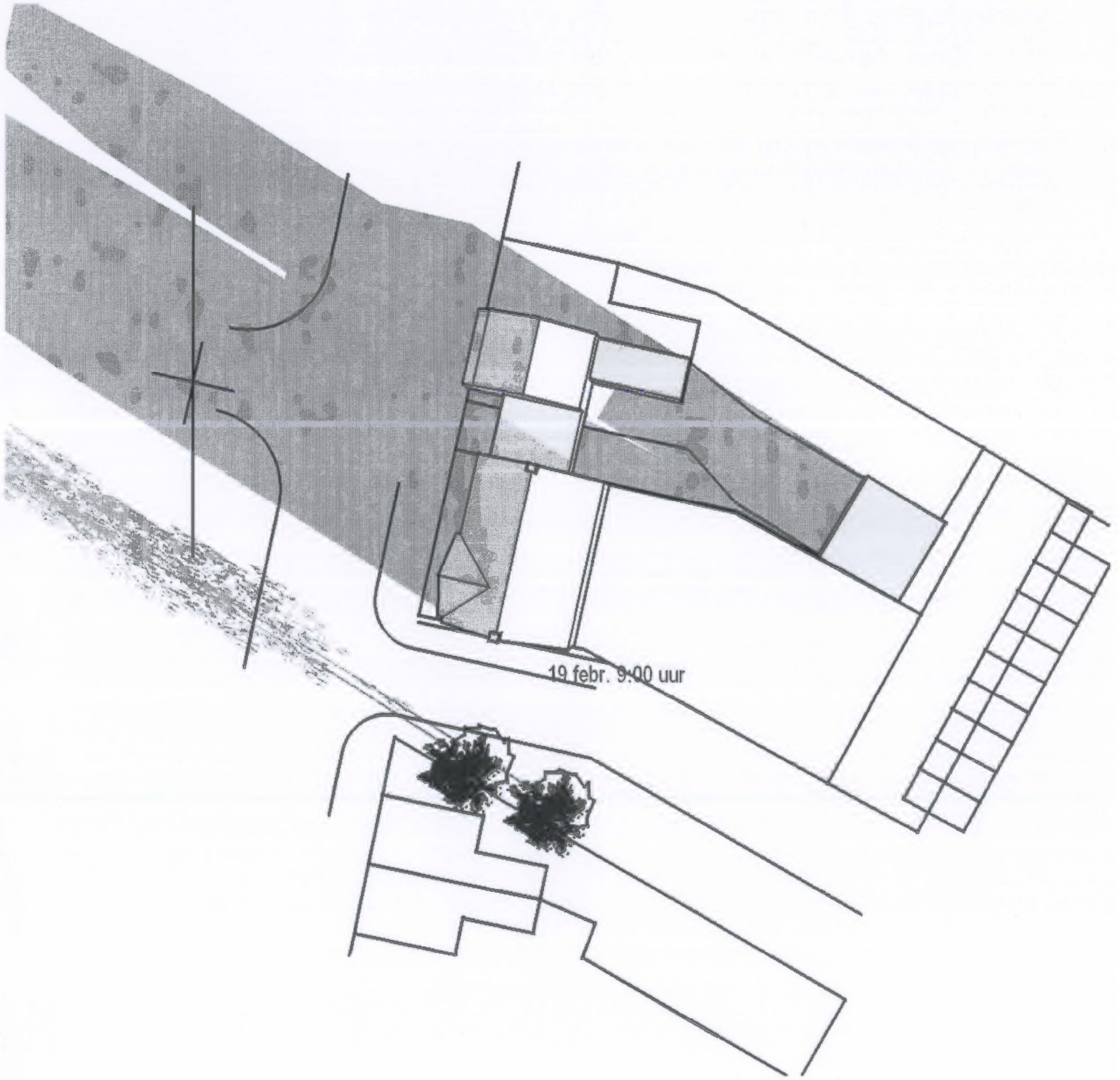
De realisatie van de geplande nieuwbouw zal slechts een beperkte invloed hebben op het aantal mogelijke zonuren bij de bestaande woonbebouwing aan de noordzijde. De bezonning van de buitenruimte is eveneens slecht licht beperkt.

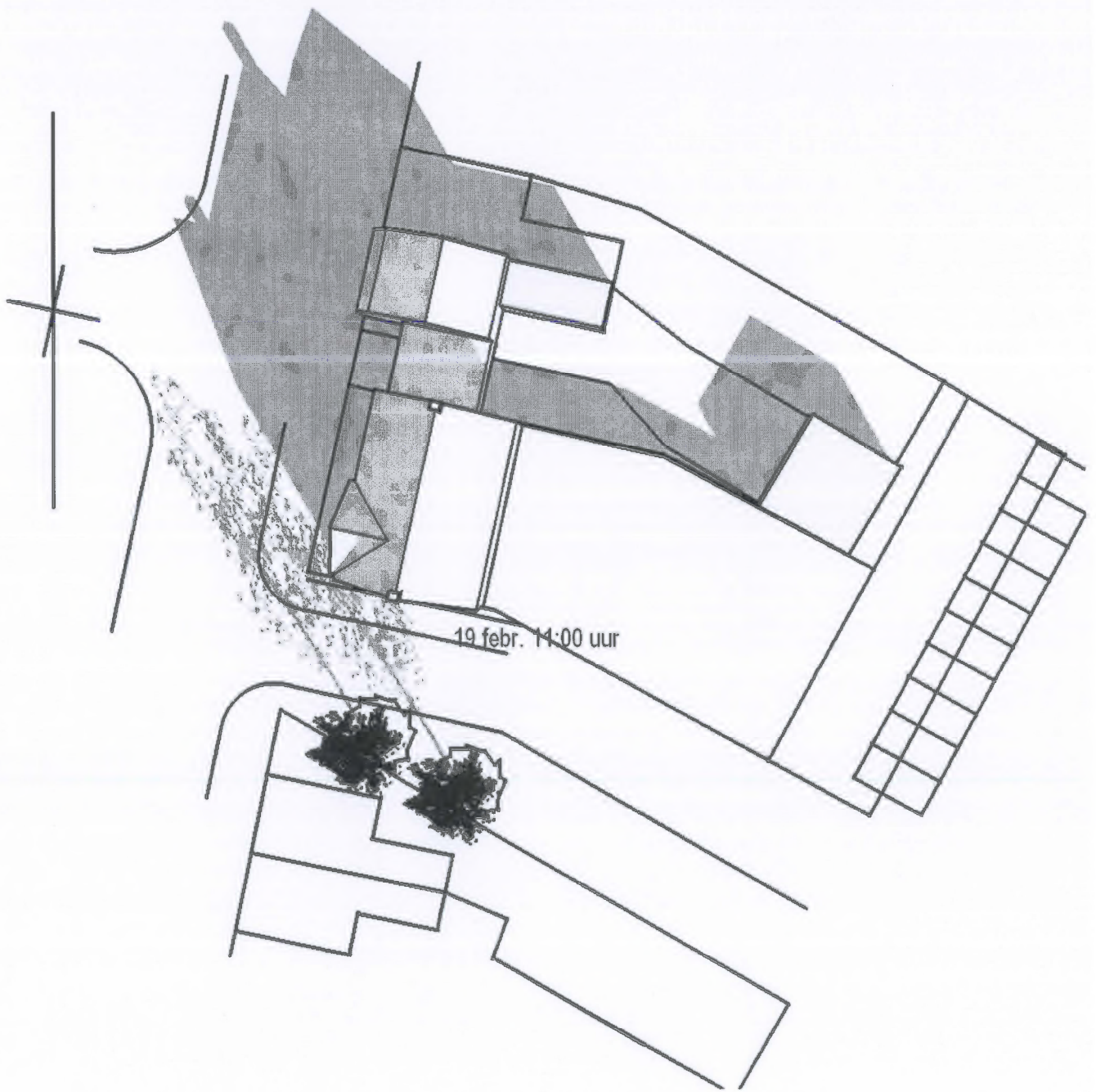
De bezonning van de beschouwde woonbebouwing, marktstraat 37, blijft ruimschoots voldoen aan de zogenaamde "lichte" TNO-norm.

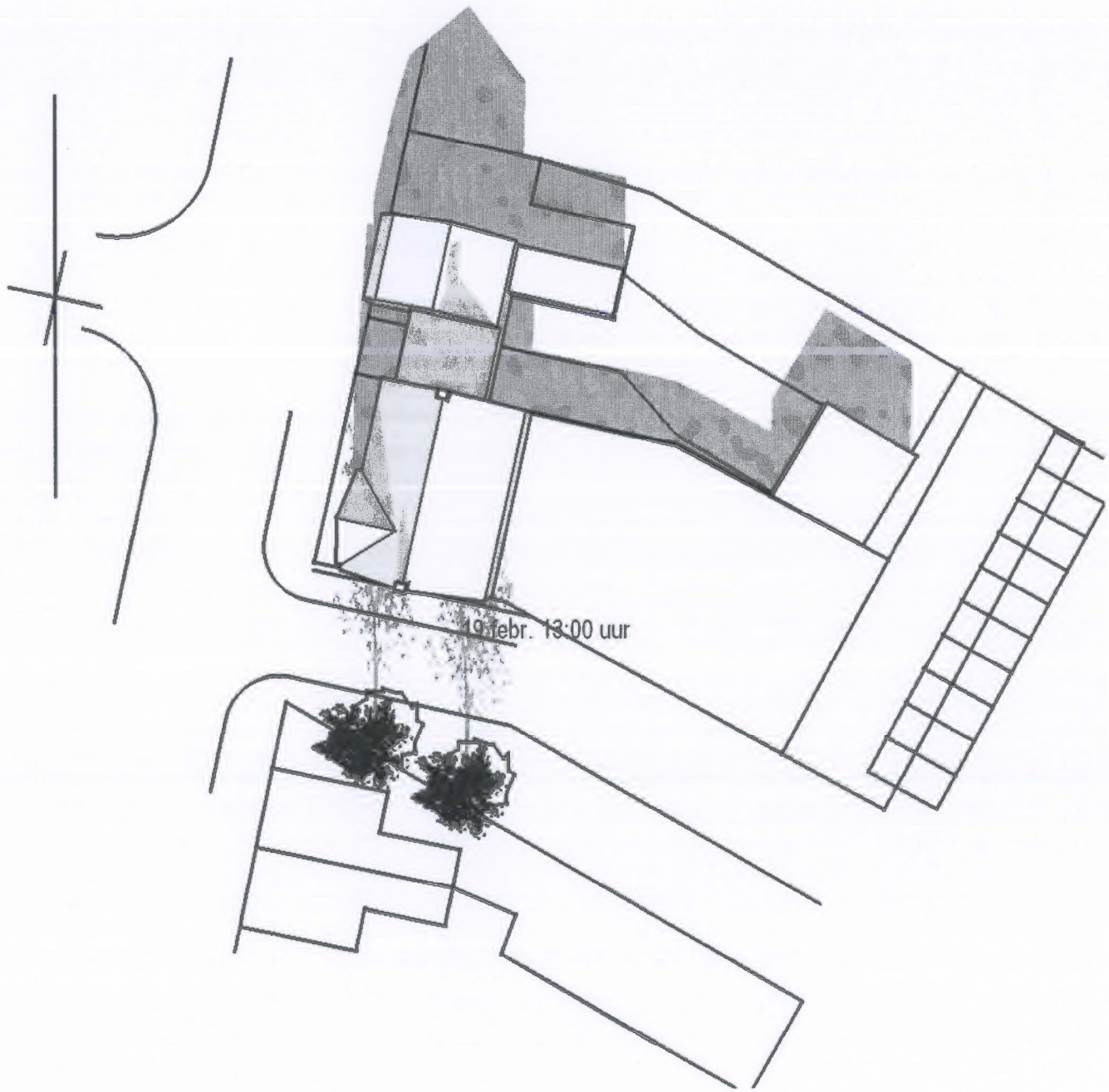
paraaf opsteller:



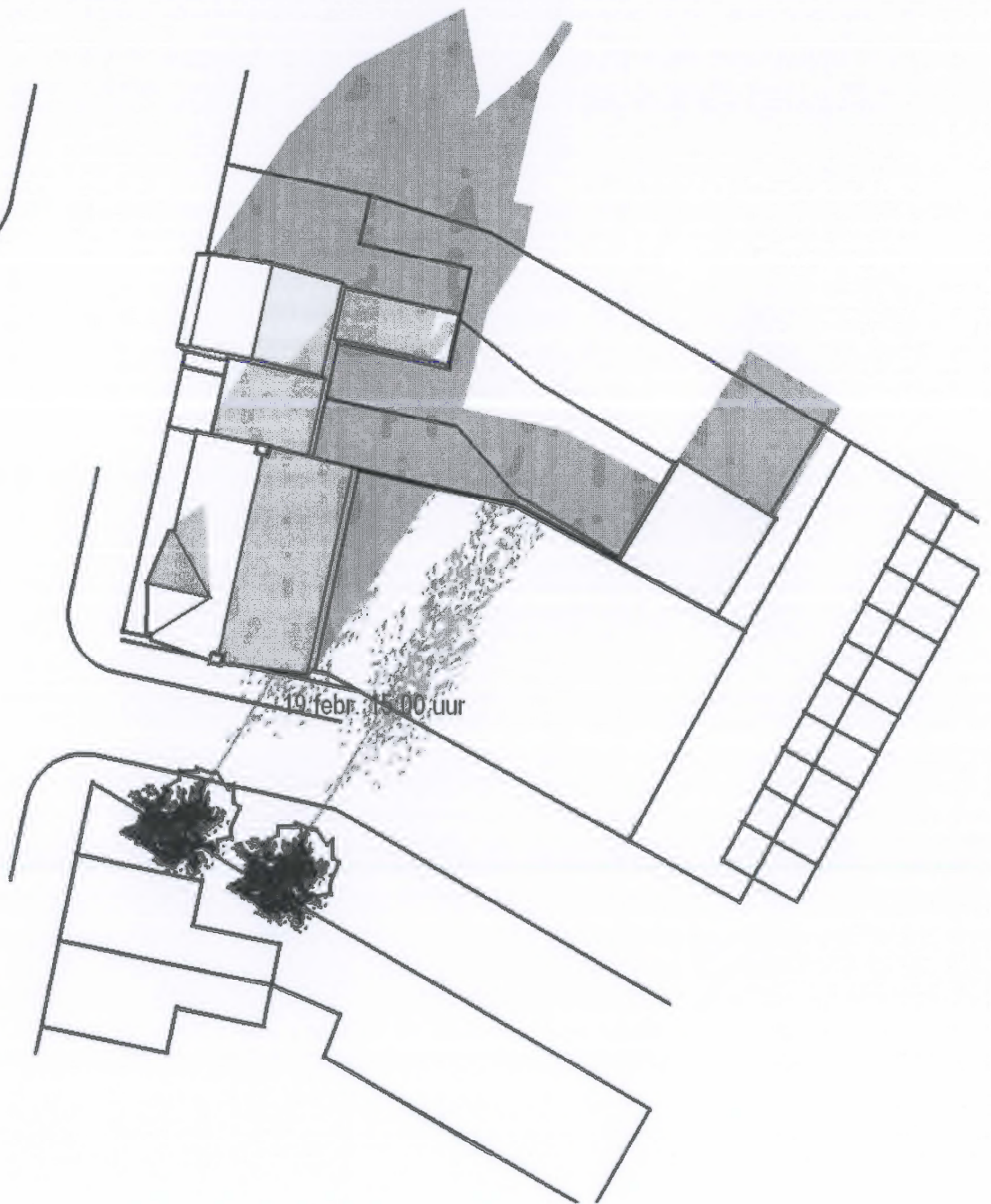
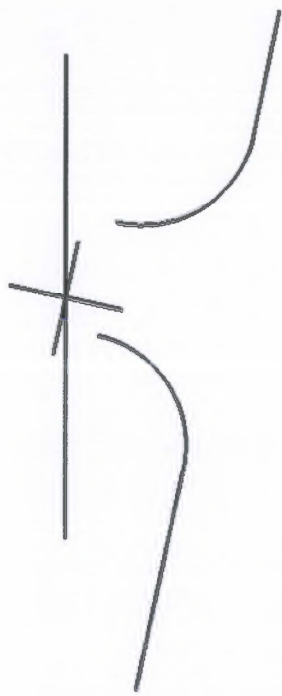




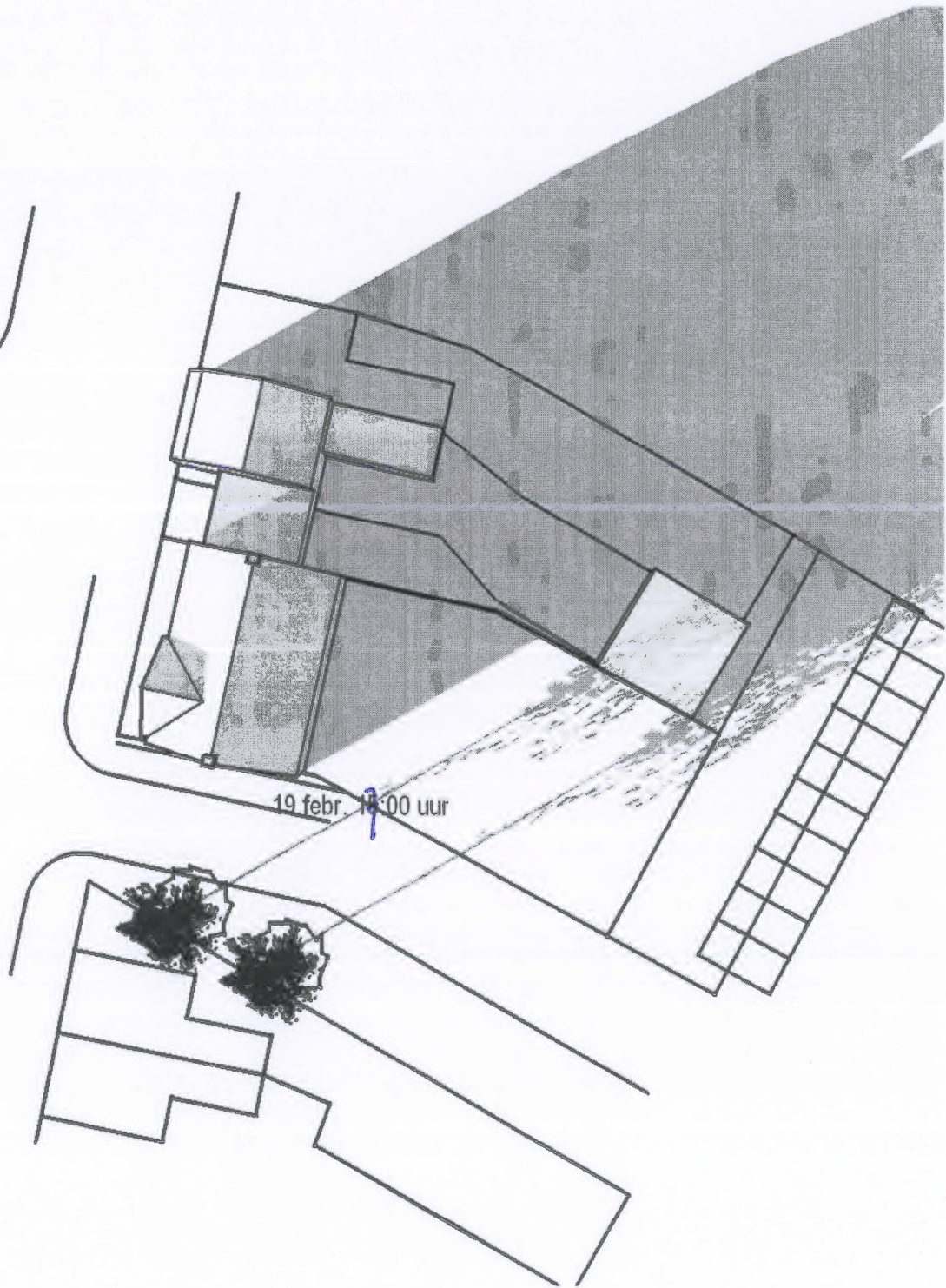
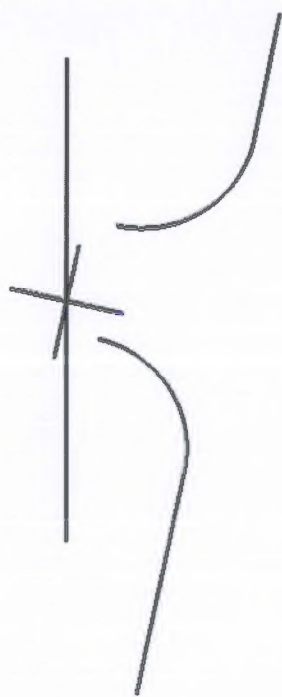


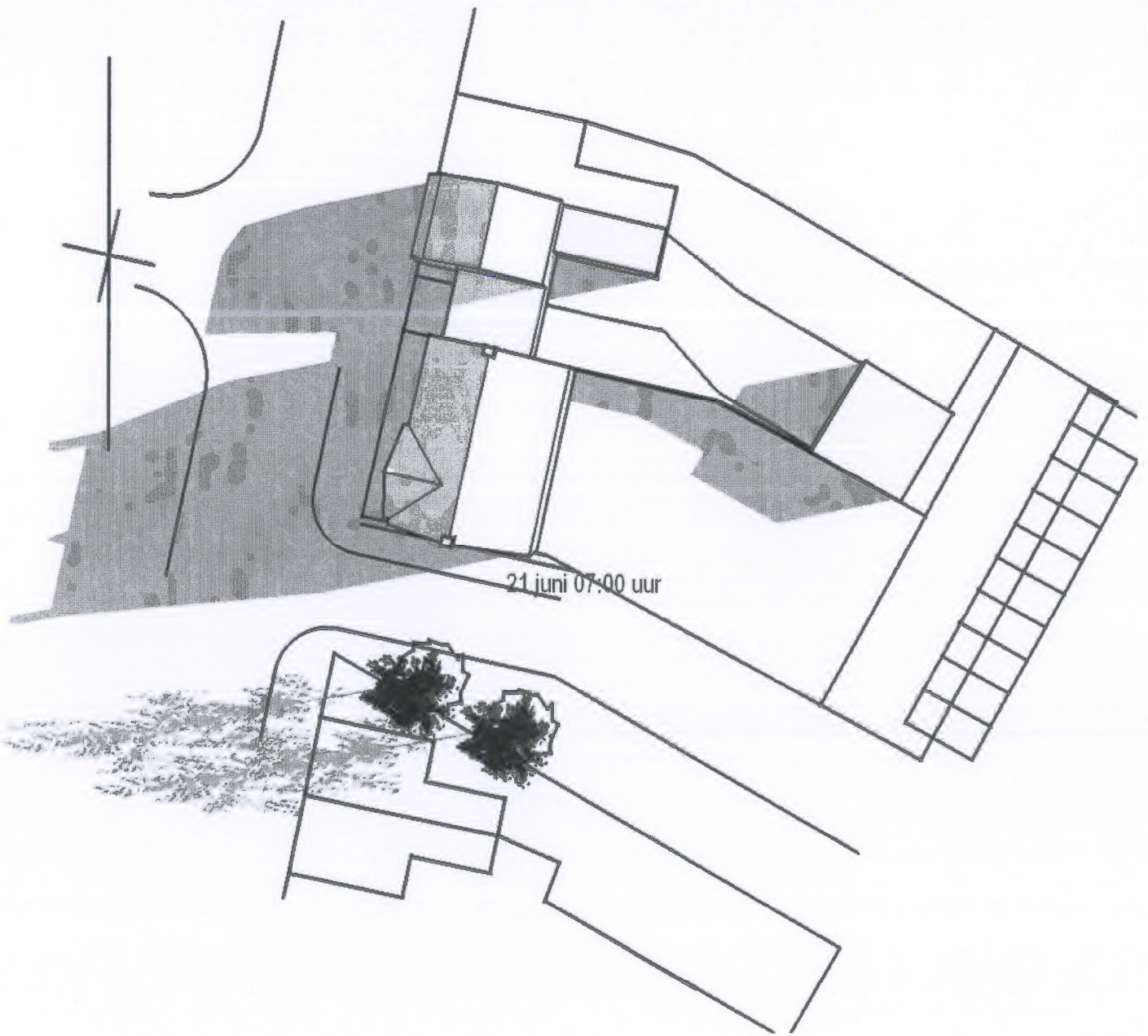


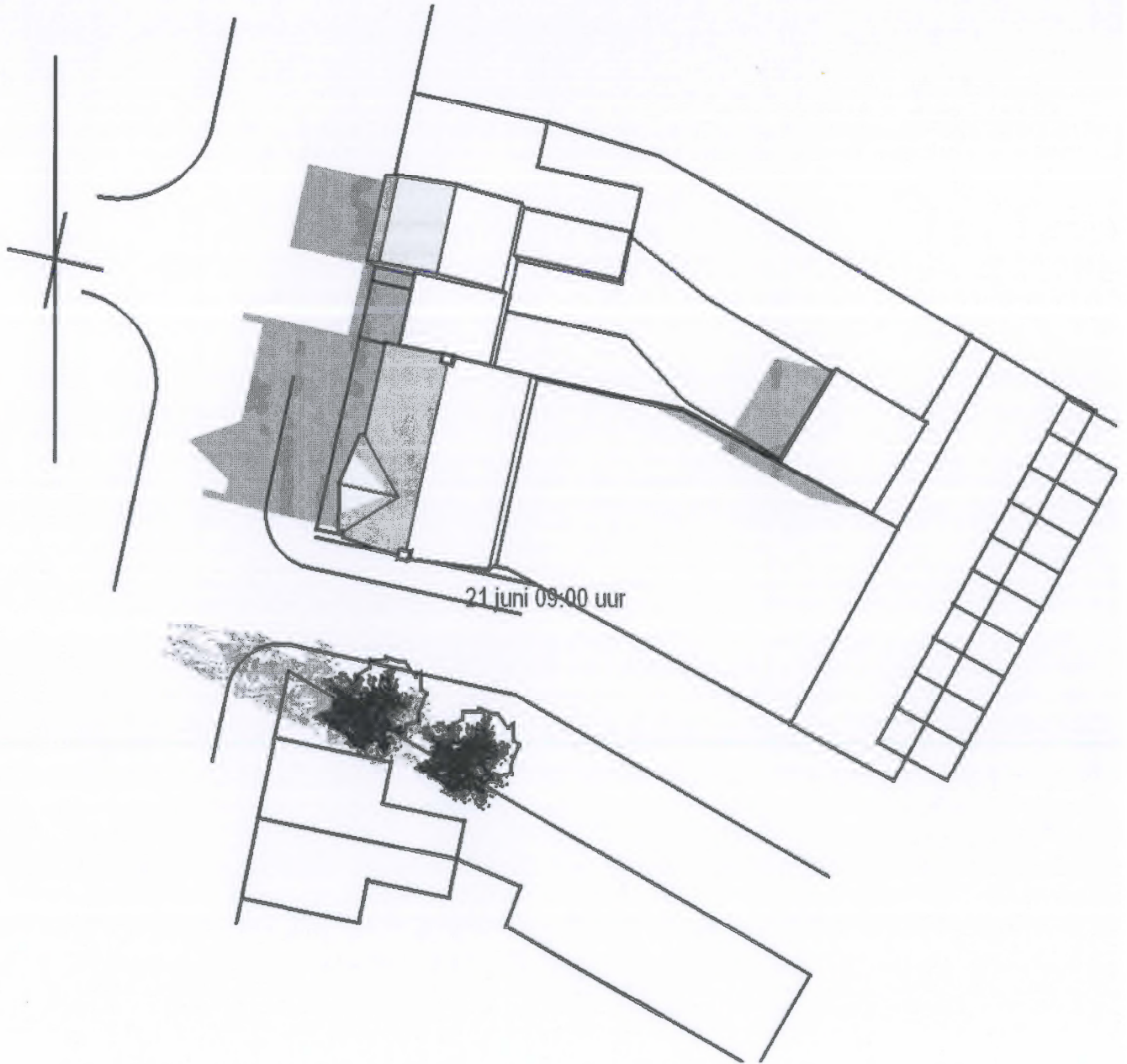
19 febr. 13:00 uur



10 febr. 15:00 uur

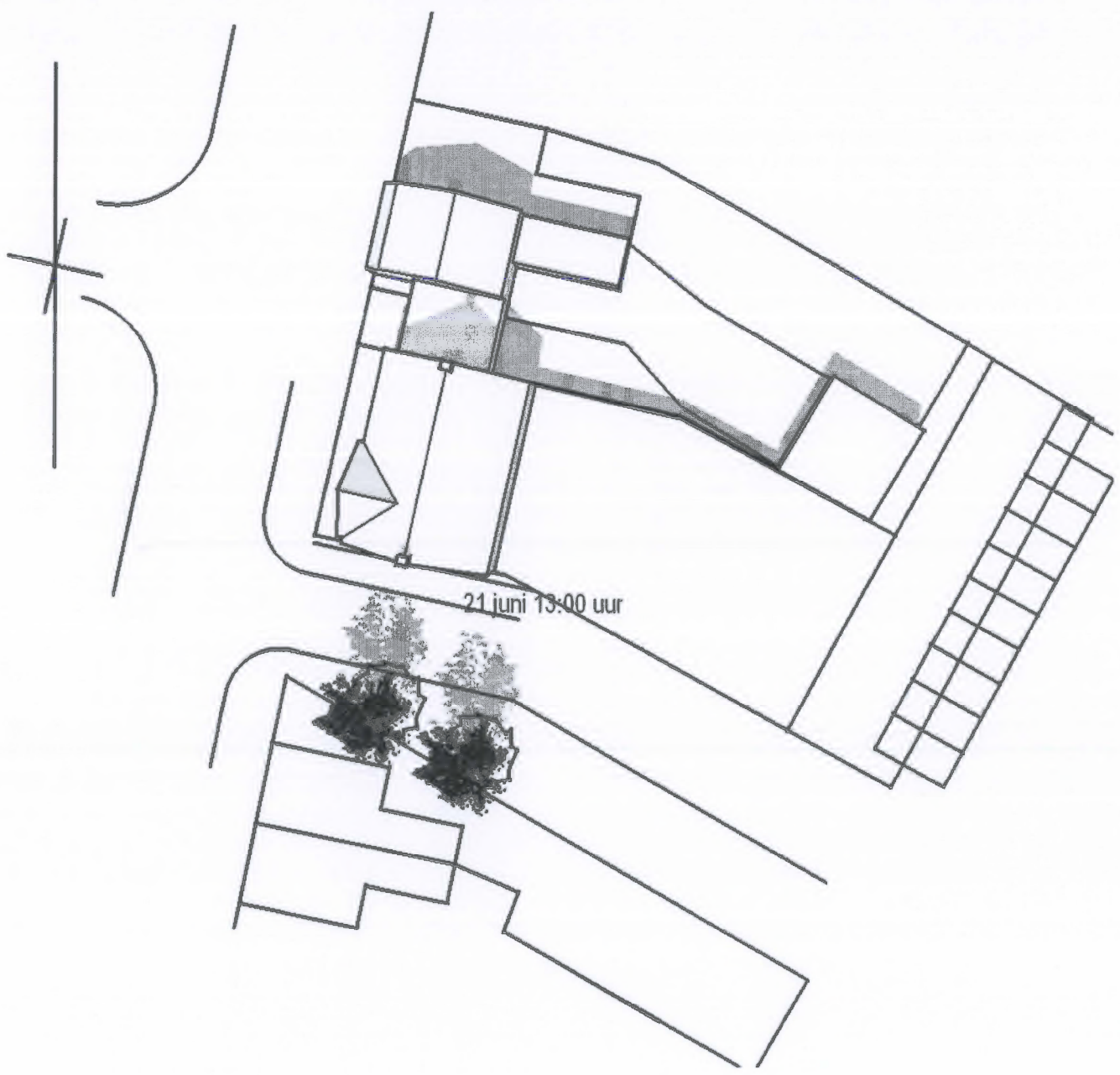




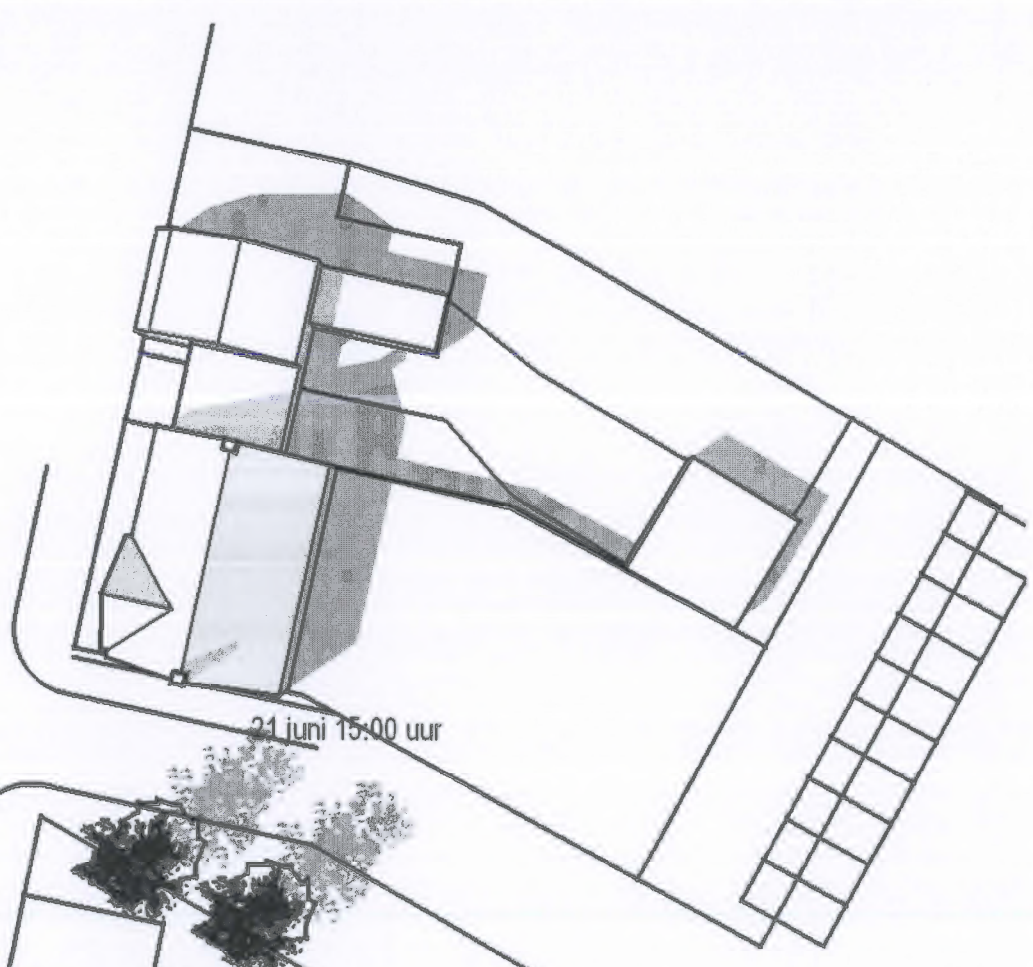
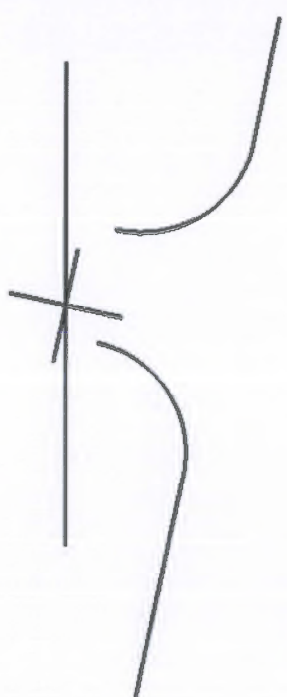




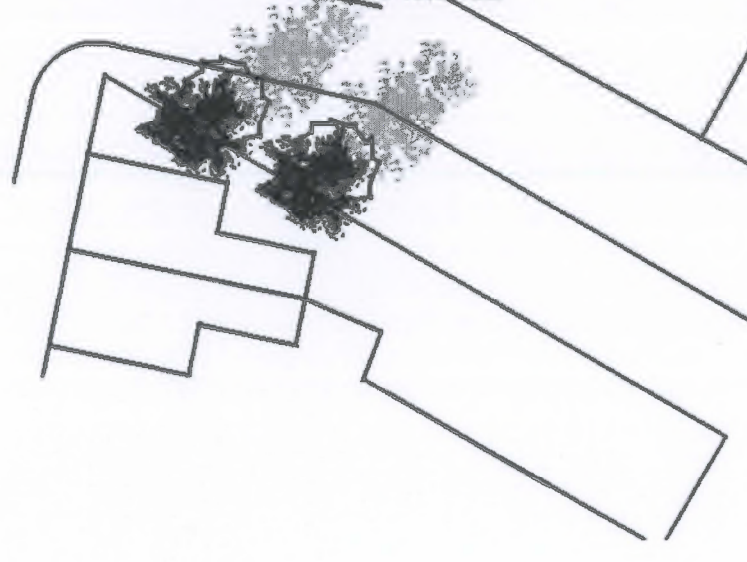
21 juni 11:00 uur

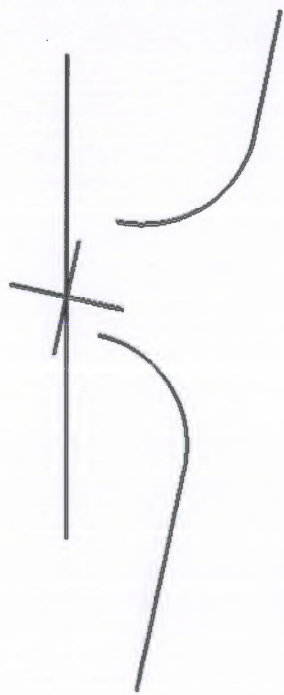


21 juni 13:00 uur

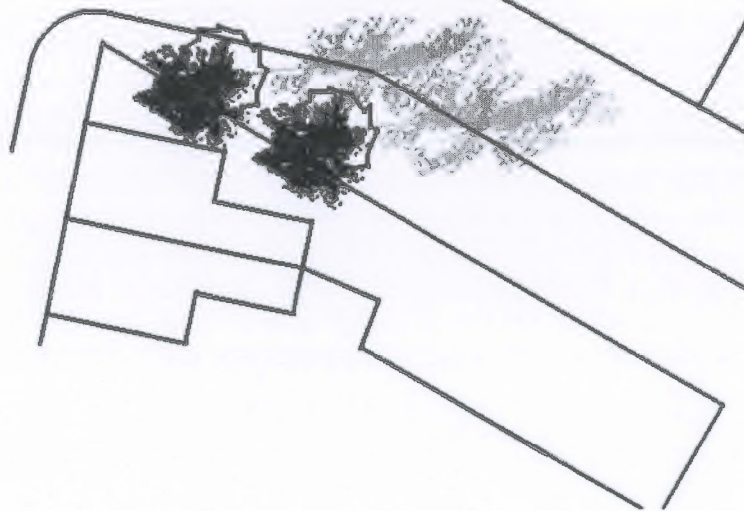


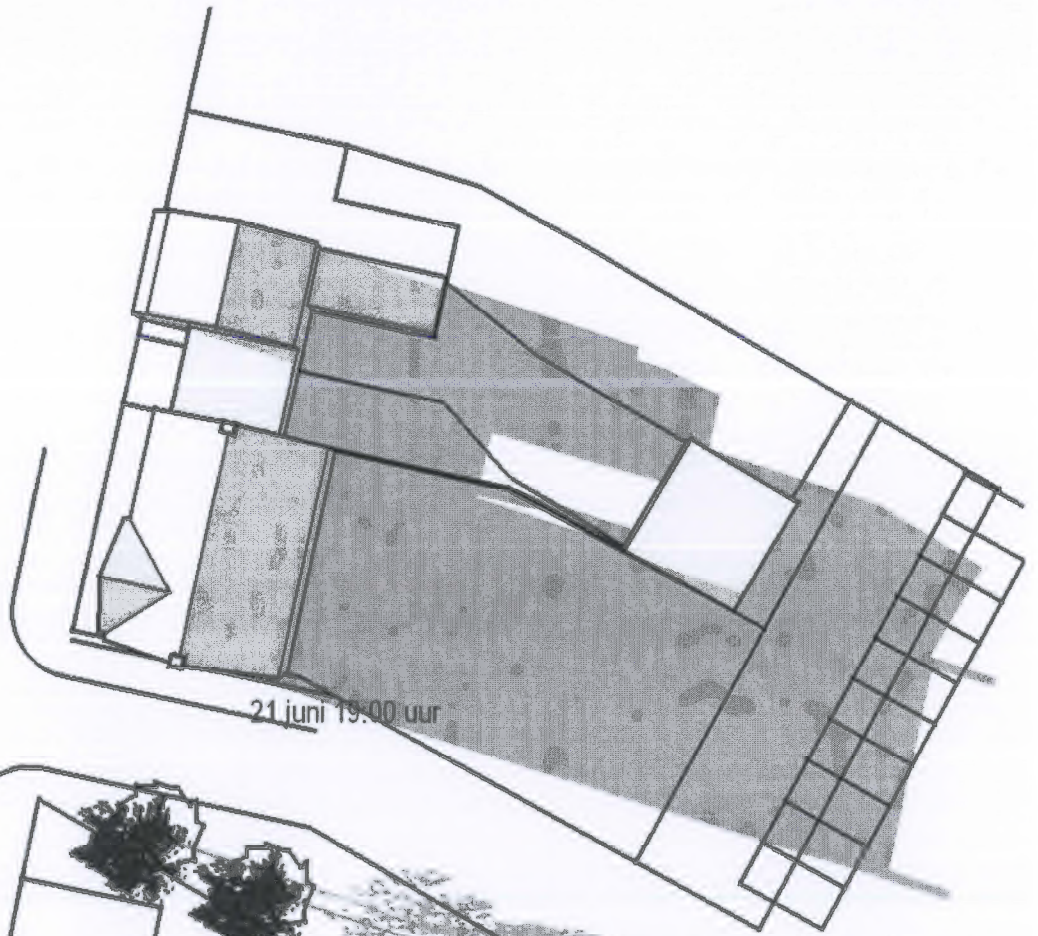
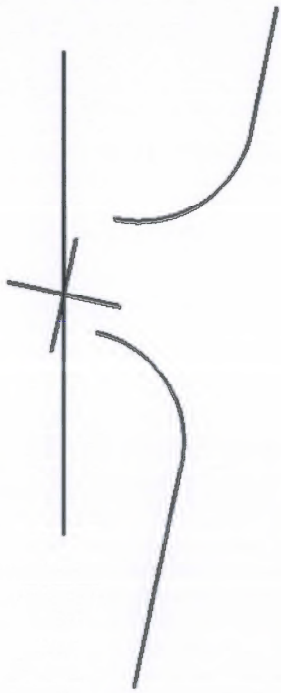
21 juni 15:00 uur





21 juni 17:00 uur



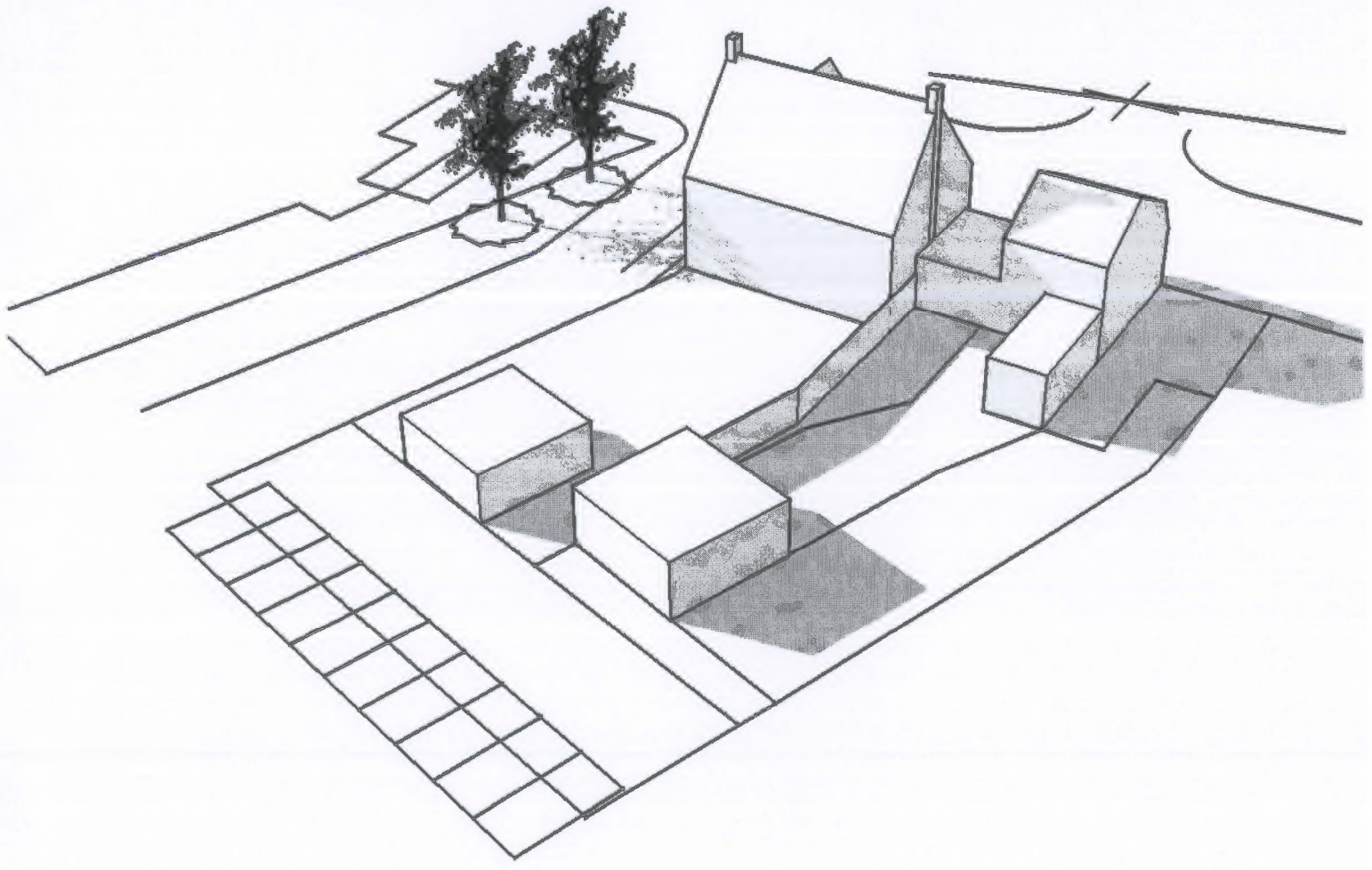


21 juni 19:00 uur

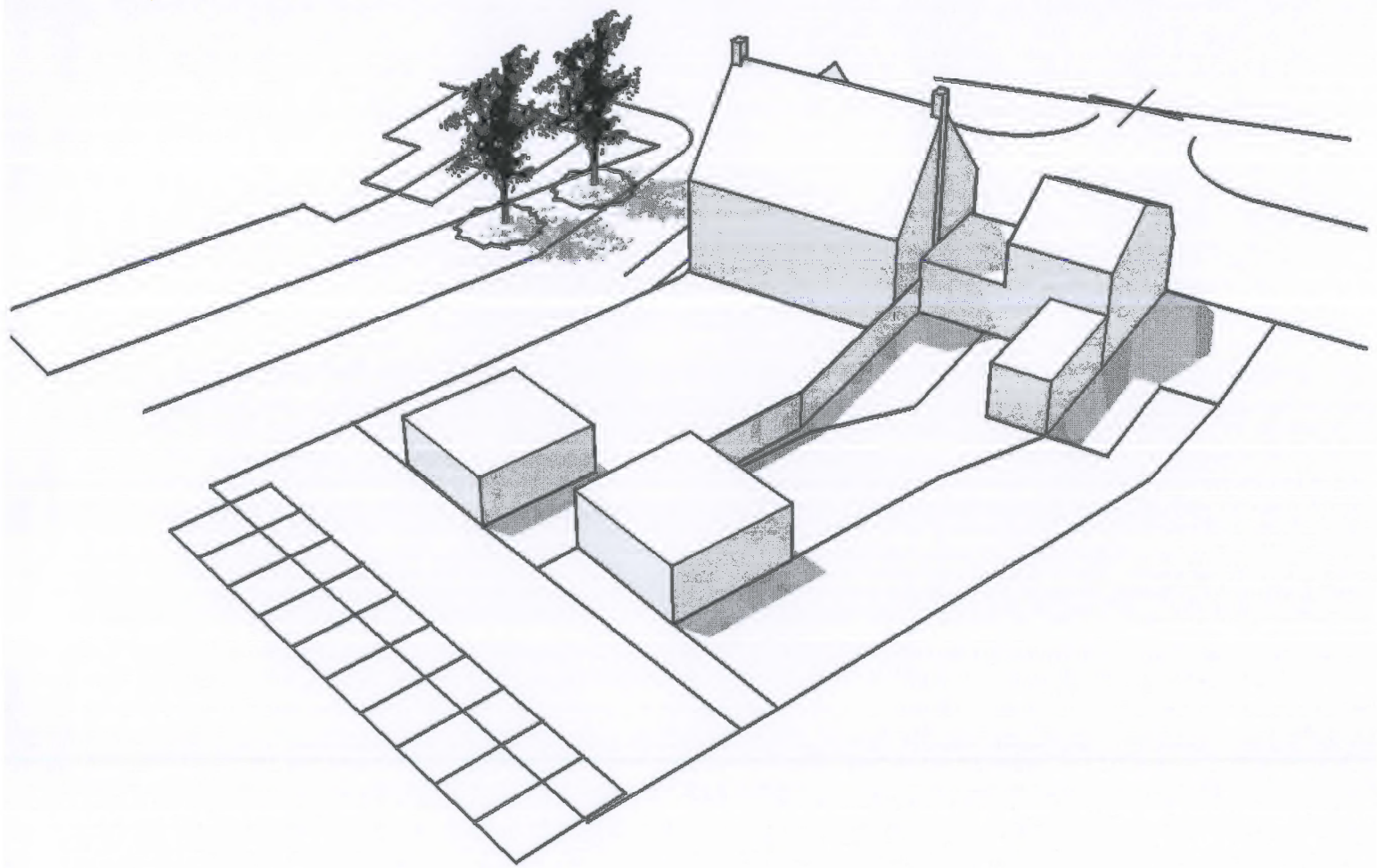




19/2 13:00



19/2 13:00



2/2 13:00