



gemeente Loon op Zand

**BESTEMMINGSPLAN  
"KLOOSTERSTRAAT 20-24"**

**NOTA BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN  
EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN**

Vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 22 september 2011

## 1. INLEIDING

## 2. ZIENSWIJZEN

### 2.1 Ontvangen zienswijzen

Van de volgende (rechts)personen zijn zienswijzen ontvangen:

Naam en adres	Datum ontvangst
Indiener 1	23 mei 2011
Indiener 2	6 juni 2011
Indieners 3	6 juni 2011
Indieners 4	6 juni 2011
Indiener 5	6 juni 2011
Indieners 6	7 juni 2011
Indiener 7	8 juni 2011
Indieners 8	8 juni 2011
Indieners 9	10 juni 2011

Alle ingediende zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen. Alle ontvangen 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 Indiener 1

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	De bestemmingsplanwijziging is ongegrond gezien de evaluatie woonvisie 2010 waarin volgens reclamant wordt aangetoond dat de ingeplande bouwvoornemens niet in lijn zijn met de evaluatie.	<p>De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan planologisch mogelijk wordt gemaakt is in 2009 in gang gezet, het voorontwerp was geheel in lijn met het beleid uit de Woonvisie plus omdat mede voorzien werd in starterswoningen. Als gevolg van de inspraakreacties is het bouwplan aangepast waarbij de starterswoningen zijn komen ter vervallen en zijn vervangen door twee twee-onder-1-kapwoningen. Daarbij wordt opgemerkt dat niet per plan en/of per locatie de gewenste verdeling van woningen over de verschillende categorieën moet worden gerealiseerd, maar dat dit natuurlijk wel binnen het totale bouwprogramma moet worden bewerkstelligd.</p> <p>De evaluatie van de Woonvisie-plus is een</p>

		<p>momentopname en heeft een monitorende rol ten aanzien van de woonmarkt in de gemeente op dat moment. Bij nieuwe ontwikkelingen zal de evaluatie gebruikt worden om te kijken of een plan aansluit bij de behoefte.</p> <p>Onderhavig bestemmingsplan is reeds in procedure gebracht en behoort tot de geplande woningbouwproductie voor 2013. Bij de evaluatie is al rekening gehouden met dit bestemmingsplan.</p> <p>Daarnaast beschikt de ontwikkelaar van de woningen over een lijst waarop 135 geïnteresseerden (stand op 8 juni 2011) zich hebben ingeschreven. De belangstelling onder inwoners van de gemeente Loon op Zand in het woningbouwproject is dan ook groot.</p>
b.	De gemeente handelt vanwege een separaat besluit voor een geluidsnormoverschrijding voor de woningen aan de Kloosterstraat in strijd met het eigen beleid en daarmee het vertrouwens- en zorgvuldigheidsbeginsel naar haar bewoners.	<p>De Wet geluidhinder biedt bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde de mogelijkheid een hogere geluidsbelasting toe te staan. Die bevoegdheid is toegekend aan het college van burgemeester en wethouders. Het college heeft besloten hiervan gebruik te maken aangezien het treffen van maatregelen om de geluidsbelasting tegen te gaan stedenbouwkundig niet wenselijk zijn en financieel niet haalbaar zijn.</p> <p>Omdat de bevoegdheid een bestemmingsplan vast te stellen bij de raad ligt en de beslissing omtrent het vaststellen van een hogere grenswaarde door het college moet worden genomen, moeten er ook afzonderlijke procedures worden gevolgd.</p>
c.	Het plan heeft als gevolg dat 7 openbare parkeerplaatsen aan de Kloosterstraat komen te vervallen dit gaat voorbij aan de belangen van de cliënten/patiënten van het medisch centrum en leidt tot een (nog)slechter bereikbaar medisch centrum.	<p>In de huidige situatie zijn er twee uitritten in het plangebied aan de Kloosterstraat aanwezig. In de nieuwe situatie zal het aantal uitritten in dat deel van het plangebied 6 bedragen waarvan 1 uitrijweg gecombineerd wordt. Het aantal extra uitritten bedraagt daarmee 4 en zal zorgen voor een vermindering van vier openbare parkeerplaatsen.</p> <p>Uit vaste jurisprudentie met betrekking tot dit aspect moet een planologische ontwikkeling in een bestaand gebied de extra vraag aan parkeerplaatsen op eigen terrein opvangen. Voor de 6 aan de Kloosterstraat te bouwen woningen zijn 13 parkeerplaatsen nodig.</p>

		<p>Daarvan worden er 6 op eigen terrein meegerekend en dus zouden er rekentechnisch 7 auto's op openbaar gebied moeten worden gestald. In het kader van de door de bouw van de woningen noodzakelijke herinrichting van dit deel van de Kloosterstraat kunnen die ter plaatse aangelegd worden.</p> <p>Het nu ter plaatse geldende bestemmingsplan laat binnen het plangebied een garagebedrijf met een bebouwd oppervlak van zo'n 1400 m<sup>2</sup> toe en een detailhandelsvestiging van ruim 400 m<sup>2</sup>. Op grond van de voor die vormen van gebruik te hanteren normen, zijn daar minimaal (18 + 11=) 29 parkeerplaatsen nodig. Op beide terreinen samen waren zo'n 21 parkeerplaatsen beschikbaar en moest de resterende parkeerdruk (8 plaatsen) dus in openbaar gebied worden opgevangen.</p> <p>In redelijkheid kan er daarom niet worden gesproken van een verslechtering van de parkeersituatie door het realiseren van het plan. Daarbij wordt uitdrukkelijk opgemerkt, dat alle huizen een eigen garage hebben met daarvoor een oprit, waar bij 4 woningen één auto kan worden geparkeerd en hebben 2 woningen een zodanig lange oprit, dat daar feitelijk ruimte is voor 2 auto's op de oprit.</p>
d.	<p>Destijds in 2000 bij de nieuwbouw van het medisch centrum bleek het parkeren al een hobbel te zijn in de bouwaanvraag.</p>	<p>In de zienswijze is aangegeven dat die hobbel niet heeft geleid tot het weigeren van de gevraagde bouwvergunning. Wat daar verder van zij, zoals hiervoor reeds uiteen is gezet leidt het realiseren van het ontwerpbestemmingsplan niet tot een verslechtering van de parkeersituatie. Bovendien vallen de gebruikstijden van de garage en de winkel grotendeels samen met die van de praktijkruimtes, zodat ook de vraag naar parkeerruimte samenvalt. Bij woningen zal dat zeker minder het geval zijn.</p>

### **Conclusie**

De zienswijze van indiener 11 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 2.2.2 Indiener 2.

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	Het plan sluit niet aan op de geconstateerde woonbehoefte van de inwoners zoals aangegeven in de evaluatie van de woonvisie plus uit 2010 en nieuwe cijfers van de provincie Noord Brabant. De evaluatie van de woonvisie en de beschikbare demografische gegevens hebben niet geleid tot een tussentijdse bijstelling van het plan waardoor de gemeente en de politieke partijen tot op heden haar eigen uitgangspunten ten aanzien van het woonbeleid niet serieus nemen.	Ten aanzien van de opmerking van de woonvisie wordt verwezen naar het gestelde in 2.2.1 onder a.
b.	Het plan veroorzaakt in ernstige mate het woongenot van direct omwonenden aan de Andromeda en daarmee de waarde van hun woningen vanwege: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. verminderde privacy</li> <li>2. geluidsoverlast</li> <li>3. parkeerdruk</li> <li>4. veiligheid (verhoogde inbraakgevoeligheid)</li> <li>5. lichtoverlast van koplampen</li> <li>6. de bouwhoogte van 11 meter en de vormgeving van de bebouwing</li> <li>7. vergroting van de verkeersonveiligheid aan zowel de Andromeda als de Kloosterstraat.</li> </ol>	<p>ad 1: De 6 (half)vrijstaande woningen aan de Kloosterstraat zijn gesitueerd op ongeveer 14 meter van de woningen aan de noordzijde van de Kloosterstraat. De afstand van de levensloopbestendige woningen tot de percelen Andromeda 17 en 19 is minimaal 16 meter en tot de woningen minimaal zo'n 30 meter. Door de aanpassing van het stedenbouwkundig plan, waarbij de 4 starterswoningen vervangen zijn door twee 2-onder-1-kapwoningen is de situatie voor het perceel Andromeda 15 zeker beter geworden. Indien en voor zover er sprake is van een vermindering van de privacy, is gelet op hetgeen gebruikelijk is in een woonomgeving binnen de bebouwde kom, zeker geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van privacy. Bovendien heeft de initiatiefnemer te kennen gegeven bereid te zijn in overleg met de omwonenden erfafscheidingen te plaatsen.</p> <p>ad 2: De geluidsbelasting die voortkomt uit de verkeersbewegingen voor de ontsluiting van de nieuwe woningen en de woonpercelen zelf, is geheel passend in een woonwijk. Planologisch gezien voorziet het bestemmingsplan in een verbetering van de geluidssituatie ter plaatse aangezien de huidige bedrijfs- en detailhandelsbestemmingen komen te vervallen.</p> <p>ad 3: voor wat betreft het parkeren aan de Kloosterstraat wordt korthedshalve verwezen naar het gestelde in 2.2.1 onder c. Om te voorzien in de parkeerbehoefte voor de 8 woningen op het vanuit de Andromeda</p>

	<p>te ontsluiten plangedeelte, worden 14 parkeerplaatsen aangelegd op openbaar gebied en kan bij 6 woningen op de oprit worden geparkeerd. Bovendien blijven de 6 bestaande parkeerplaatsen aan de Andromeda beschikbaar. Er wordt derhalve voorzien in voldoende parkeerruimte.</p> <p>ad 4: onder ad. 1 (laatste alinea) is al melding gemaakt van de bereidheid van de initiatiefnemer een erfafscheiding te realiseren tussen het openbare gebied en de aangrenzende tuinen. Bovendien is er vanuit de nieuwe woningen rechtstreeks zicht op de nieuwe openbare ruimte, zodat de sociale controle vrij groot zal zijn.</p> <p>ad 5: het plan voorziet in een ontsluiting van 8 woningen op de Andromeda. Gezien het beperkte aantal verkeersbewegingen, die daardoor worden veroorzaakt en waarvan slechts een deel zal plaatsvinden tijdens de avonduren, zal die gewijzigde situatie niet leiden tot onaanvaardbare overlast door binnen schijnende autolampen.</p> <p>ad 6: in het thans nog geldende bestemmingsplan Kom Loon op Zand is bepaald dat de goothoogte van de bebouwing in de directe omgeving van het plangebied aan de Kloosterstraat, met uitzondering van Kloosterstraat 24, maximaal 6 meter mag bedragen. In de voorschriften van dat bestemmingsplan is bepaald dat de nokhoogte niet meer mag bedragen dan 5,00 meter boven de op de plankaart aangeduide goothoogte. Het huidige bestemmingsplan laat dus ook een maximale nokhoogte van 11 meter toe.</p> <p>ad 7: De Andromeda kent een 30 km/uur regime. Dit houdt in dat verkeersgebruikers zich hier ook naar moeten gedragen en rekening houden met andere weggebruikers. Een extra ontsluitingsweg leidt in die zin niet tot extra onveilige situaties. Een redvoertuig van de brandweer met een starre achteras heeft een draaicirkel van 20 meter en die is bij de gekozen inrichting van de openbare ruimte beschikbaar.</p>
--	---

		<p>In het rapport “verkeerskundige gevolgen” wordt de verkeersproductie inzichtelijk gemaakt en beoordeeld als gevolg van de voorgestane ontwikkeling.</p> <p>Momenteel worden zo’n 98 woningen ontsloten via de Andromeda. Redelijkerwijs mag worden aangenomen, dat de te realiseren woningen per woning eenzelfde aantal verkeersbewegingen genereren als de reeds aanwezige woningen. Dat betekent dat de verkeersbelasting op de Andromeda als gevolg van dit plan toe zal nemen met iets meer dan 8%. In relatie tot de maximale capaciteit van een erftoegangsweg als de Andromeda (maximaal 2.000 motorvoertuigen per etmaal), ontstaat daardoor geen verkeersonveilige(r) situatie.</p>
c.	<p>Reclamant heeft een sceptische houding ten aanzien van de aanpak van de bodemverontreiniging en:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. gaat er van uit dat de afhandeling op een zodanige wijze plaatsvindt dat voldaan wordt aan de wet Wonen;</li> <li>2. heeft de uitdrukkelijke wens inzage te ontvangen van de bevindingen en de conclusies in het rapport ten aanzien van het aanvullend onderzoek;</li> <li>3. de gemeente moet aantonen dat de bodemvervuiling conform de wettelijke kaders wordt opgelost en wil het eindverslag van de resultaten van de sanering ontvangen.</li> </ol>	<p>In de Woningwet is bepaald dat het is verboden een bouwwerk te bouwen, voor zover daarbij niet wordt voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 8, tweede lid, onderdelen c en e, en vijfde lid, van die wet. Dat zijn de bepalingen in de Bouwverordening, waarin is geregeld dat niet mag worden gebouwd op vervuilde grond. Consequentie daarvan is dat de voor het bouwen van de woningen vereiste omgevingsvergunning slechts kan worden verleend nadat door het overleggen van onderzoeksrapporten is aangetoond dat de te bebouwen grond inderdaad geen gevaar voor de volksgezondheid oplevert. In dit concrete geval houdt dat in dat er dus eerst adequaat gesaneerd moet worden voordat het bouwplan kan worden gerealiseerd.</p>
d.	<p>De toegankelijkheid bij calamiteiten is onvoldoende geborgd, in de visuele uitingen is verzuimd de parkeerplaatsen aan de straatzijde Andromeda 24-32 in te tekenen waardoor een positief beeld van de ruimtelijkheid wordt gesuggereerd.</p>	<p>Kortheidshalve wordt verwezen naar het gestelde bij b onder 7.</p>
e.	<p>Reclamant doet suggesties ter verbetering van het plan:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. plan baseren op reële behoeften en huidige bekende feiten en meer invulling geven aan starters en middenklassenwoningen;</li> <li>2. plan aanpassen met een ontsluiting op de Kloosterstraat;</li> <li>3. invoeren van beperkt eenrichtingsverkeer</li> </ol>	<p>ad 1: voor de reactie op deze suggestie wordt verwezen naar het gestelde in 2.2.1 onder a waarbij wordt opgemerkt dat de vier in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen starterswoningen als gevolg van de inspraakreacties zijn komen te vervallen.</p> <p>ad 2: de opzet van een doorlopende bebou-</p>

	tussen Andromeda 24 en de Cassiopeia.	<p>wingsstructuur aan de Kloosterstraat en de opzet van een hofje met een ontsluiting op de Andromeda past binnen de bestaande bebouwingsstructuur van de omgeving. De Kloosterstraat kent namelijk een gelijkmatige bebouwingsstructuur van veelal vrijstaande woningen met de bijbehorende uitritten. De Andromeda wordt gekenmerkt door hofjes welke ontsluiten op de Andromeda. De gekozen stedenbouwkundige opzet past dan ook in de omgeving.</p> <p>ad 3: op dit moment is er vanuit het bestemmingsplan geen aanleiding een dergelijke maatregel te nemen. Overigens is het nemen van een verkeersmaatregel een zaak, die niet in het bestemmingsplan geregeld wordt.</p>
--	---------------------------------------	---

### **Conclusie**

De zienswijze van indiener 2 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **2.2.3 Indiener 3**

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	reclamanten achten de noodzaak tot de voorgenomen bestemmingswijziging ongegrond gezien de evaluatie woonvisie 2010.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het gestelde in 2.2.1 onder a.
b.	Het plan is nadelig voor het wooncomfort van de reclamanten vanwege de schaduwwerking van de tegenover hun woning gelegen nieuwbouw en de beperking van het uitzicht.	<p>De afstand tussen de nieuw te bouwen woningen aan de Kloosterstraat en de bestaande woning van reclamanten bedraagt zo'n 14 meter. Gelet op die afstand zal van een onevenredige schaduwwerking - of vermindering van daglichttoetreding geen sprake zijn. Daar komt nog bij dat het woningtype (half)vrijstaand is met een maximale goothoogte van 6 meter, waarbij de nok haaks op de as van de weg staat. Met een dergelijk woningtype zullen zon en daglicht nog in ruime mate kunnen toetreden tot de bestaande woningen aan de overzijde.</p> <p>Indien en voor zover er sprake zal zijn van enige vermindering van het uitzicht, dient daarbij opgemerkt te worden dat binnen de grenzen van het thans ter plaatse geldende bestemmingsplan de bedrijfsbebouwing goothoogte mag hebben van 6 meter en de nokhoogte niet meer dan 5 meter hoger mag zijn</p>



		dan die maximale goothoogte. De mogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan zijn daarmee niet ruimer dan die in het nu geldende bestemmingsplan.
c.	Reclamanten geven aan dat zij te zijner tijd een planschadeclaim in zullen dienen.	Het staat reclamanten vrij om een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. De Wet ruimtelijke ordening voorziet in een eventuele financiële tegemoetkoming in de vorm van planschade als aangetoond wordt dat daadwerkelijk sprake is van een waardedaling van objecten.
d.	Het plan heeft als gevolg dat 7 openbare parkeerplaatsen aan de Kloosterstraat komen te vervallen dit gaat voorbij aan de belangen van de cliënten/patiënten van het medisch centrum en leidt tot een (nog)slechter bereikbaar medisch centrum.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het gestelde in 2.2.1 onder c.
e.	De uitritten van de woningen aan de Kloosterstraat leiden tot verkeersonveilige situaties, dit is in strijd met richtlijnen in het kader van "Duurzaam Veilig".	Ten aanzien van de verkeerssituatie aan de Kloosterstraat is het inderdaad zo dat het plan voorziet in meer uitrijwegen op de Kloosterstraat. Deze vorm van ontsluiting is in deze straat echter gebruikelijk en zal naar verwachting niet tot onveilige situaties hoeven te leiden. Daarbij moet opgemerkt worden dat de huidige verkeersbewegingen (bezoekers, laden en lossen) als gevolg van de bedrijfs- en detailhandelsbestemmingen komen te vervallen.

### **Conclusie**

De zienswijze van indieners 3 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### **2.2.4 Indieners 4**

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	Het bevreemd reclamant dat de 4 starterswoningen zijn komen te vervallen.	De vier starterswoningen zijn als gevolg van de inspraakreacties komen te vervallen.
b.	Reclamant vreest voor de een toename van de verkeersoverlast en de verkeersveiligheid.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar het gestelde in 2.2.2 onder b onder 3 en 7.
c.	Een aantal jaren geleden is bij de laatste inrichting van de wijk door de gemeente toegezegd dat er geen wijzigingen aan de inrichting meer zouden plaatsvinden, nu wordt ter hoogte van de parkeerplaatsen tussen de Andromeda 15a en 17 een ontsluitingsweg aangelegd.	Op de ontsluiting vanaf de Andromeda na wordt de openbare ruimte nauwelijks aangepast, de 6 parkeerplaatsen blijven behouden waarbij het aanwezige groen zoveel mogelijk gespaard blijft.
d.	Reclamanten vrezen dat zij hun parkeerplaats kwijt raken.	Het plan voorziet geheel in zijn eigen parkeerbehoefte en heeft dan ook geen nadelige gevolgen voor de huidige parkeersituatie.

#### **Bestemmingsplan "Kloosterstraat 20-24" - Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen**

e.	Reclamant maakt bezwaar tegen de ontsluiting van het plangebied op de Andromeda vanwege de licht- lucht en geluidsoverlast.	Het plan voorziet in een ontsluiting van 8 woningen op de Andromeda. Gezien het beperkte aantal zal dit niet leiden tot een onaanvaardbare toename van de luchtvervuiling of licht- en geluidsoverlast.
f.	Volgens reclamant is een ontsluiting op de Kloosterstraat wenselijker.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie onder 2.2.2, onder e, onder 2.
g.	Reclamant stelt dat het percentage extra verkeersbewegingen in de adviesnota niet correct is.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie bij 2.2.2, onder b, onder 7.
h.	Reclamant vindt dat de grond gesaneerd moet worden alvorens er gebouwd mag worden, de sanering zal plaats moeten vinden voor dat de gemeenteraad instemt met het bestemmingsplan Reclamant vindt dat er een asbestinspectie en eventueel een sanering plaats moet vinden voor dat de gemeenteraad instemt met het bestemmingsplan, Reclamant wenst de rapportage hierover te ontvangen.	De conclusie uit het verkennend bodemonderzoek noodzaakt tot bodemsanering. Deze bodemsanering wordt in gang gezet na de sloop van de bebouwing. dan wordt ook naar asbest gekeken.  Na de sloop en het verwijderen van de terreinverharding wordt een asbestinspectie uitgevoerd op het maaiveld. Naar aanleiding van die resultaten wordt besloten of het al dan niet noodzakelijk is een asbestonderzoek volgens NEN 5707 uit te voeren. Alle facetten van het onderzoek worden in dat onderzoek verricht, zoals vooronderzoek asbest, het veldonderzoek en de analyse van monsters. In de exploitatiebegroting is rekening gehouden met eventuele extra kosten. Het onderzoek is uitgevoerd op grond van NEV 5740.  Verder wordt verwezen naar de reactie bij 2.2.2 onder c
i.	Volgens reclamant neemt het verhard oppervlak niet toe met 650m <sup>2</sup> maar met 2750m <sup>2</sup> . Reclamant maakt zich zorgen om de hemelwaterafvoer bij hoosbuien.	De bestaande bebouwing en verharding binnen het plangebied hebben gezamenlijk een oppervlak van ongeveer 2900 m <sup>2</sup> . Na uitvoering van het bouwplan en de aanleg van de nieuwe openbare ruimte, is dat ongeveer 2550 m <sup>2</sup> . Er is dan ook geen sprake van een verslechtering van de situatie. In het bij de toelichting opgenomen geohydrologisch onderzoek is inderdaad uitgegaan van een toename van het verhard oppervlak en daar zijn de te nemen maatregelen op afgestemd. En die zullen ook worden uitgevoerd, zodat in redelijkheid niet gevreesd hoeft te worden voor wateroverlast als gevolg van de uitvoering van het plan.

### **Conclusie**

De zienswijze van indieners 4 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Bestemmingsplan "Kloosterstraat 20-24" - Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen**

## 2.2.5 Indiener 5

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	Het bevreemd reclamant dat de 4 starterswoningen zijn komen te vervallen.	De vier starterswoningen zijn als gevolg van de inspraakreacties komen te vervallen.
b.	Reclamant maakt bezwaar tegen de ontsluiting van het plangebied op de Andromeda, zowel deze straat als de hofjes Cassiopeia en Boötes en Perseus zullen last krijgen van de verkeersdruk.	Momenteel worden zo'n 98 woningen ontsloten via de Andromeda. Redelijkerwijs mag worden aangenomen, dat de te realiseren woningen per woning eenzelfde aantal verkeersbewegingen genereren als de reeds aanwezige woningen. Dat betekent dat de verkeersbelasting op de Andromeda als gevolg van dit plan toe zal nemen met iets meer dan 8%. In relatie tot de maximale capaciteit van een erftoegangsweg als de Andromeda (maximaal 2.000 motorvoertuigen per etmaal), ontstaat daardoor geen verkeersonveilige(r) situatie. De doorstroming op de Andromeda, Cassiopeia, Boötes en Perseus zal door de nieuwe ontsluiting niet beïnvloedt worden. Daarvoor zijn de intensiteiten te laag.
c.	Reclamant vreest voor de een toename van de verkeersonveiligheid.	Kortheidshalve wordt verwezen naar hetgeen hiervoor onder b. is opgemerkt.
d.	Een aantal jaren geleden is bij de laatste inrichting van de wijk door de gemeente toegezegd dat er geen wijzigingen aan de inrichting meer zouden plaatsvinden, nu wordt ter hoogte van de parkeerplaatsen tussen de Andromeda 15a en 17 een ontsluitingsweg aangelegd.	Op de ontsluiting vanaf de Andromeda na wordt de openbare ruimte nauwelijks aangepast, de 6 parkeerplaatsen blijven behouden waarbij het aanwezige groen zoveel mogelijk gespaard blijft, van het verdwijnen van een grote hoeveelheid groen is dan ook geen sprake.
e.	Reclamant vreest dat tussen de huisnummers 24 en 32 een parkeerverbod wordt ingesteld.	De inrichting van de verkeersruimte in en rond het plangebied is dusdanig vormgegeven dat het voor personenauto's en hulpdiensten mogelijk is het plangebied in en uit te rijden. Ter verduidelijking is in bijlage 1 bij deze zienswijze de situatie opnieuw ingetekend.  Er is verkeerskundig dan ook geen reden om tussen de huisnummers 24 en 32 een parkeerverbod in te stellen.
f.	Reclamant vreest extra last van luchtvervuiling en geluidsoverlast vanwege de ontsluiting van de nieuwe woningen op de Andromeda.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie bij 2.2.4 onder e
g.	Reclamant vraagt of er een mogelijkheid is om	Het staat reclamanten vrij om een planscha-

	een planschadeclaim in te dienen.	declaim in te dienen bij de gemeente. De Wet ruimtelijke ordening voorziet in een eventuele financiële tegemoetkoming in de vorm van planschade als aangetoond wordt dat daadwerkelijk sprake is van een waardedaling van objecten.
h.	Reclamant begrijpt niet waarom de woningen niet via de Kloosterstraat worden ontsloten zodat de bewoners van de Andromeda niet worden geconfronteerd met een toename van verkeer, luchtvervuiling, verkeerslawaaï en onveiligheid.	De opzet van een doorlopende bebouwingsstructuur aan de Kloosterstraat en de opzet van een hofje met een ontsluiting op de Andromeda past binnen de bestaande bebouwingsstructuur van de omgeving. Door de sloop van de bestaande bedrijfspanden en de toevoeging van woningen in een woonomgeving ontstaat juist een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse.  Zoals eerder in de beantwoording van deze zienswijze is aangegeven zal de ontsluiting van de 8 woningen op de Andromeda geen toename van verkeer, luchtvervuiling, verkeerslawaaï en onveiligheid met zich mee brengen.
i.	Reclamant stelt dat het percentage extra verkeersbewegingen in de adviesnota niet correct is.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie onder 2.2.2, bij b, onder 7.
j.	De grond van het garagebedrijf van der Wouw moet gesaneerd worden voordat de gemeenteraad instemt met het bestemmingsplan en er moet een asbestinventarisatie plaatsvinden.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie bij 2.2.2, onder c.
k.	De waterberging in het plangebied is ontoereikend, reclamant wenst dat het hemelwater afgevoerd wordt op de Kloosterstraat	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie onder 2.2.4, onder i.
l.	Aan de Kloosterstraat is een tekort van 6 parkeerplaatsen.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie onder 2.2.1, onder c.

### **Conclusie**

De zienswijze van indiener 5 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 2.2.6 Indieners 6

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	Het bevreemd reclamant dat de 4 starterswoningen zijn komen te vervallen.	De vier starterswoningen zijn als gevolg van de inspraakreacties komen te vervallen.
b.	Reclamant maakt bezwaar tegen de ontsluiting van het plangebied op de Andromeda, zowel deze straat als de hofjes Cassiopeia en Botten en Perseus zullen last krijgen van de verkeersdruk.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie onder 2.2.5 onder b.
c.	Reclamant vreest voor de een toename van de verkeersonveiligheid.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie onder 2.2.5 onder b.
d.	Een aantal jaren geleden is bij de laatste inrichting van de wijk door de gemeente toegezegd dat er geen wijzigingen aan de inrichting meer zouden plaatsvinden, nu wordt ter hoogte van de parkeerplaatsen tussen de Andromeda 15a en 17 een ontsluitingsweg aangelegd.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie bij 2.2.5 onder d.
e.	Reclamant begrijpt niet waarom de woningen niet via de Kloosterstraat worden ontsloten zodat de bewoners van de Andromeda niet worden geconfronteerd met een toename van verkeer, luchtvervuiling, verkeerslawaaï en onveiligheid.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie bij 2.2.5 onder h.
f.	Reclamant stelt dat het percentage extra verkeersbewegingen in de adviesnota niet correct is.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie onder 2.2.2, bij b, onder 7.
g.	De grond van het garagebedrijf van der Wouw moet gesaneerd worden voordat de gemeenteraad instemt met het bestemmingsplan en er moet een asbestinventarisatie plaatsvinden.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie bij 2.2.2 onder c.
h.	De waterberging in het plangebied is ontoereikend, reclamant wenst dat het hemelwater afgevoerd wordt op de Kloosterstraat	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie onder 2.2.4 onder i.
i.	Aan de Kloosterstraat is een tekort van 7 parkeerplaatsen	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie onder 2.2.1 onder c.

### **Conclusie**

De zienswijze van indieners 6 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 2.2.7 Indiener 7

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	De tekening die de verkeerssituatie schetst komt niet overeen met de werkelijke situatie, reclamant verzoekt de bij de zienswijze als bijlage meegestuurde tekening naar de hulpdiensten te sturen.	Ten aanzien van de parkeerplaatsen aan de straatzijde Andromeda 24-32 zijn in bijlage 1 bij deze zienswijzennota nieuwe overzichtstekeningen opgenomen, hieruit blijkt dat de ontsluiting verkeerskundig haalbaar is.
b.	De ontsluiting van het plangebied via de Andromeda zorgt voor een verkeersonveilige situatie, de situatieschets in het bestemmingsplan is onvolledig, waardoor een verkeerd beeld wordt geschetst van de situatie omdat er een aantal wegen worden weggelaten.	De Andromeda kent een 30 km/uur regime. Dit houdt in dat verkeersgebruikers zich hier ook naar moeten gedragen en rekening houden met andere weggebruikers. Een extra ontsluitingsweg zou in die zin niet tot extra onveilige situaties hoeven leiden. De verbeelding heeft uitsluitend betrekking op het plangebied. Dat daarop niet alle wegen c.q. aansluitingen in de omgeving zijn aangegeven, betekent echter niet dat de aanwezigheid daarvan niet bij de totale afweging is betrokken. Dat is uitdrukkelijk wel het geval.
c.	de bereikbaarheid van de nieuwe woningen aan de Andromeda is voor hulpdiensten en vuilniswagens niet mogelijk.	De inrichting van de verkeersruimte in en rond het plangebied is dusdanig vormgegeven dat het voor personenauto's, vuilniswagens en hulpdiensten mogelijk is het plangebied in en uit te rijden. Ter verduidelijking is in bijlage 1 bij deze zienswijze de situatie opnieuw ingetekend.
d.	Het bestemmingsplan trekt als conclusie dat er geen grond gesaneerd hoeft te worden.	In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is de conclusie uit het bodemonderzoek op de juiste wijze opgenomen. De conclusie uit het verkennend bodemonderzoek noodzaakt tot bodemsanering. Deze bodemsanering wordt in gang gezet na de sloop van de bebouwing, dan wordt ook naar asbest gekeken.
e.	Reclamant stelt dat aftrek volgens de Wet geluidhinder alleen toegepast mag worden op vervangende nieuwbouw en niet voor nieuwe woningen, alleen de provincie zou dit mogen.  Reclamant vindt de 65 dB uit het akoestisch onderzoek niet realistisch, bij een eigen meting komt reclamant op 75 dB overdag uit. Reclamant stelt een aanvulling op het akoestisch onderzoek voor, het geluidsniveau op de woningen kan naar beneden worden gebracht	Deze zienswijze wordt aangemerkt als zienswijze tegen het voornemen een hogere grenswaarde vast te stellen en zal in dat verband door het college worden behandeld.

	door deze 12/15 meter van de weg af te bouwen.	
f.	Door de ontsluiting op de Andromeda vervallen 8 parkeerplaatsen, aan de Kloosterstraat vervallen 3 parkeerplaatsen.	Aan de Andromeda vervallen geen parkeerplaatsen, de parkeerplaatsen ter hoogte van de ontsluiting worden bij de herinrichting opnieuw aangelegd. En de mogelijkheid te parkeren voor de woningen Andromeda 24-32 blijft gehandhaafd.  Voor wat betreft de parkeermogelijkheden aan de Kloosterstraat wordt korthedshalve verwezen naar de reactie bij 2.2.1, onder c.
g.	Reclamant geeft aan dat het beschikbaar stellen van documenten nog steeds moeizaam gaat.	Omdat deze opmerking niet nader geconcretiseerd is, kan hierop geen inhoudelijke reactie worden gegeven.
h.	Volgens reclamant is het rioolsysteem aan de Andromeda nu al niet toereikend, deze situatie zal met het plan verder verslechteren.	In de nieuwe situatie zal het verhard oppervlak (dus het gezamenlijke oppervlak van gebouwen en wegen e.d.) zeker niet groter zijn dan nu het geval is. Overigens heeft het betrokken Waterschap in het kader van het vooroverleg een positief advies afgegeven.
i.	Reclamant geeft aan dat in de toelichting staat dat er een vraag naar (half)vrijstaande woningen is van 200, er staan echter op dit moment meer dan 100 woningen te koop.	De ontwikkelaar van de woningen beschikt over een lijst waarop 135 geïnteresseerden (stand op 8 juni 2011) zich hebben ingeschreven. De belangstelling onder inwoners van de gemeente Loon op Zand in het woningbouwproject is dan ook groot.
j.	De inbraakgevoeligheid van de woning van de reclamant neemt toe omdat de aangrenzende tuin straks een parkeerplaats wordt.	Er is geen reden om aan te nemen dat de inbraakgevoeligheid als gevolg van dit plan toe zal nemen. Aangezien het plan voorziet in de ontwikkeling van woningen in een bestaande woonwijk kan men eerder verwachten dat deze door de toenemende sociale controle af zal nemen.
k.	De waarde van de woning van reclamant zal dalen vanwege een vermindering van het woongenot en de privacy als gevolg van de komst van de parkeerplaats ter hoogte van de huidige tuin.	Om de privacy voor omwonenden te verbeteren zal de ontwikkelaar in overleg met de omwonenden erfafscheidingen plaatsen. Het aspect privacy is een aspect dat tevens bij een eventueel planschadeverzoek aan de orde komt. Op basis van diverse aspecten wordt bezien of er daadwerkelijk sprake is van een waardevermindering van objecten als gevolg van een nieuw bestemmingsplan. Mocht daar aanleiding voor bestaan dan is het mogelijk op grond van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen.
l.	Met het vervallen van de parkeerplaatsen aan de Andromeda neemt de parkeerdruk in de	De aan de Andromeda aanwezige parkeerplaatsen blijven beschikbaar. In het vanuit de

straat toe.	Andromeda te ontsluiten plandeel worden voor de 8 woningen 20 parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerdruk van het plan wordt dan ook volledig binnen het plangebied opgevangen.
-------------	--

### **Conclusie**

De zienswijze van indiener 7 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **2.2.8 Indieners 8**

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	Volgens reclamant was niet alle informatie met betrekking op het ontwerpbestemmingsplan beschikbaar en de zorgvuldigheid omtrent de inspraakprocedure laat te wensen over.	Het ontwerpbestemmingsplan met alle bijlagen was gedurende de gehele periode, dat het plan ter inzage lag, raadpleegbaar via de site van de gemeente en via <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> . Die stukken konden ook ingezien worden in de gemeentewinkel.
b.	Het plan sluit niet aan bij de prognoses ten aanzien van de bevolkingsontwikkeling waaruit blijkt dat de behoefte aan grotere wooneenheden minder zal worden.	Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 6 levensloopbestendige woningen, dit zijn woningen die geschikt zijn voor bewoning in alle levensfasen, dus ook mensen op hoge leeftijd. Deze woningen sluiten dus aan bij de demografische ontwikkeling waarbij een relatieve toename van ouderen te verwachten is.
c.	Het plan gaat volledig voorbij aan de kernpunten uit het uitvoeringsprogramma van Woonvisie plus omdat er niet wordt gemeld over het toevoegen van goedkope woningen voor starters.	Het voorontwerpbestemmingsplan voorzag in 4 starterswoningen waardoor tevens tegemoet werd gekomen aan dit kernpunt. De starterswoningen zijn als gevolg van de inspraak echter komen te vervallen.
d.	Het plan sluit niet aan bij de marktvraag waarin er juist vraag zal zijn naar goedkopere en middeldure huurwoningen en grondgebonden koopwoningen voor starters en voor senioren.	De ontwikkelaar van de woningen beschikt over een lijst waarop 135 geïnteresseerden (stand op 8 juni 2011) zich hebben ingeschreven. De belangstelling onder inwoners van de gemeente Loon op Zand in het woningbouwproject is dan ook groot.
e.	Reclamant vraagt zich af wat bedoeld wordt met een doorlopende straatwand / doorlopend bebouwingsbeeld en is van mening dat de nieuwe woningen niet aansluiten bij de karakteristiek, vormgeving en bouwhoogtes van de bestaande woningen en met name Kloosterstraat 24.	Met een doorlopende straatwand / doorlopend bebouwingsbeeld wordt bedoeld dat de straat weinig kruisingen heeft. Deze opzet is typerend voor een historische uitvalsweg zoals de Kloosterstraat. In het stedenbouwkundig plan is deze historische situatie gerespecteerd en is gekozen voor een ontsluiting op de Andromeda in de vorm van een hofje zoals gebruikelijk is in deze wijk.



		<p>De gemeente is dan ook van mening dat het stedenbouwkundig plan wel degelijk aansluit bij de omgeving, zowel aan de Kloosterstraat als aan de Andromeda. Het stedenbouwkundig plan, het kleur -en materiaal gebruik en de kapvormen zijn voorgelegd aan de welstandscommissie en akkoord bevonden. Ten aanzien van het pand Kloosterstraat 24: de Kloosterstraat is een oude invalsweg met verschillende woningtypen in verschillende hoogten in een verspringende rooilijn. De diversiteit aan bebouwing in verschillende bouwstijlen uit verschillende bouwperiodes is kenmerkend voor de Kloosterstraat. Het verschil in woningtypologie tussen de nieuwe woningen en de bestaande is om die reden dan ook passend.</p>
f.	<p>Het plan zorgt voor een toename van de verkeersonveiligheid op zowel de Kloosterstraat als gevolg van een toename van het aantal uitrijwegen als op de Andromeda vanwege het smalle profiel van de weg.</p> <p>Reclamant vraagt zich af waarom een bestaande, niet veilige situatie niet zou kunnen worden verbeterd in een nieuw (bestemmings(plan), bewoners mogen verwachten dat een bestaande situatie niet verder verslechterd.</p>	<p>Ten aanzien van de verkeerssituatie aan de Kloosterstraat is het inderdaad zo dat het plan voorziet in meer uitrijwegen op de Kloosterstraat. Deze vorm van ontsluiting is in deze straat echter gebruikelijk en zal naar verwachting niet tot onveilige situaties hoeven te leiden. Daarbij moet opgemerkt worden dat de huidige verkeersbewegingen (bezoekers, laden en lossen) als gevolg van de bedrijfs- en detailhandelsbestemmingen komen te vervallen. Daarnaast heeft de gemeente het voornemen om op termijn de Kloosterstraat in te richten als 30 km/h zone wat de verkeersveiligheid naar verwachting zal vergroten.</p> <p>De Andromeda kent een 30 km/uur regime. Dit houdt in dat verkeersgebruikers zich hier ook naar moeten gedragen en rekening houden met andere weggebruikers. Een extra ontsluitingsweg zou in die zin niet tot extra onveilige situaties hoeven leiden.</p> <p>Tijdens de informatieavond heeft de portefeuillehouder inderdaad aangegeven dat een nieuw plan bestaande problemen niet hoeft op te lossen. Vanzelfsprekend moet er wel voor gewaakt worden dat eventueel bestaande problemen door een nieuwe ontwikkeling niet worden vergroot. Omdat dat hier niet het geval is, wordt de onderhavige ontwikkeling verantwoord geacht.</p>

g.	In het ontwerpbestemmingsplan wordt niet ingegaan op de toegankelijkheid van het binnenterrein aan de Andromeda voor hulpdiensten.  Reclamant betwijfelt of op de tekening die aan de brandweer is toegestuurd, de parkeergelegenheid aan de zuidzijde van de Andromeda is ingetekend, deze parkeergelegenheid wordt door bewoners veelvuldig gebruikt.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie onder 2.2.6, onder c.
h.	Er verdwijnt groen door de aangepaste inrichting van de zes parkeerplaatsen, reclamant vindt dat bestaand groen van enige omvang dient te worden behouden of moet worden gecompenseerd.	Door het maken van een ontsluiting en het anders inrichten van de 6 parkeerplekken, verdwijnt inderdaad een beperkte hoeveelheid groen. Binnen het plangebied wordt echter ook weer openbaar groen ingericht.
i.	Reclamant vreest dat de parkeergelegenheden zuidzijde van de ontsluiting zal komen te vervallen.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie onder 2.2.6, onder l.
j.	De ontsluitingsweg op de Andromeda voor de nieuwe woningen zal leiden tot lichtoverlast.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie onder 2.2.2, onder b, onder 5.
k.	De privacy zal worden aangetast als gevolg van het plan en zorgen voor een waardedaling van de woningen.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie onder 2.2.2, onder b, onder 1.
l.	Het plan leidt tot een vergroting van de verkeersonveiligheid aan zowel de Andromeda als de Kloosterstraat.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie onder f.
m.	Bij de parkeerberekening wordt het totale plangebied als uitgangspunt genomen, terwijl er geen verbinding bestaat tussen het plandeel aan de Kloosterstraat en dat aan de Andromeda, de plandelen Kloosterstraat en Andromeda dienen los van elkaar te worden beoordeeld.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reacties onder 2.2.1, onder c en 2.2.6, onder l.
n.	Reclamant gaat er van uit dat de aanbevelingen zoals weergegeven op pagina 11 van het verkennend bodemonderzoek volledig worden opgevolgd en uitgevoerd en neemt aan dat het onderzoek zich ook zal richten op de omliggende percelen.	Het bodemonderzoek zal zich beperken tot het plangebied. Voor het overige wordt kortheidshalve verwezen naar de reactie onder 2.2.2, onder c.
o.	Reclamant maakt zich zorgen om de hemelwaterafvoer bij hoosbuien.	In overleg met het waterschap zijn afspraken gemaakt over het vasthouden, afvoeren en bergen van regenwater. In het ontwerp is daarom rekening gehouden met waterbergende voorzieningen die er voor zorgen dat een extreme hoosbui die in principe eens in de honderd jaar plaatsvindt geen wateroverlast tot gevolg heeft. Voorts wordt verwezen naar de reactie onder 2.2.4, onder i.
p.	Reclamant is van mening dat een onderzoek	De meeste bebouwing binnen het plangebied

	naar munitie in de bodem op zijn plaats gezien de bevindingen van de Heemkundekring Loon op 't Sandt.	is gerealiseerd na de Tweede Wereldoorlog redelijkerwijs mag worden aangenomen dat alleen al daarom de kans op het vinden van restanten munitie klein is. Maar mede omdat bij de realisering van Castellanie wel munitie is aangetroffen, zal de initiatiefnemer hier uitdrukkelijk op worden gewezen.
q.	Een aantal gevels wordt doof uitgevoerd als gevolg van de geluidbelasting op de gevel van deze woningen, reclamant vraagt zich af of toekomstige bewoners daar gelukkig mee zullen zijn.	Dit is aan de toekomstige bewoners.
r.	Reclamant is van mening dat in het bestemmingsplan een bepaling moet worden opgenomen ten aanzien van het rooien van beplanting en de sloop van gebouwen om er voor te zorgen dat bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het broedseizoen en de zorgplicht uit de Flora- en faunawet.	Een dergelijke bepaling is niet nodig aangezien de Flora- en faunawet hier zelf reeds in voorziet.
s.	In het Flora en faunaonderzoek wordt aanbevolen om specifiek geschikte bomen, heesters en struwelen te planten, in het nieuwe plan is echter geen ruimte voor dergelijke beplanting van enige omvang.	Bij het ontwerpen van de definitieve inrichting zal aan dit aspect uitdrukkelijk aandacht worden besteed.
t.	Het leefgebied voor vogels zal voor vele jaren worden verstoord.	Zoals in de quick scan en het bestemmingsplan is opgenomen zullen de negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling tijdelijk van aard zijn.
u.	De bepalingen met betrekking tot Bed and Breakfast zijn te ruim gesteld.	In de raadsvergadering van 14 mei 2009 is het beleid met betrekking tot Bed and Breakfast vastgesteld. Dat beleid is in 2010 geëvalueerd, wat heeft geleid tot een aanpassing van dat beleid bij raadsbesluit van 22 juli 2010. de nu in de regels opgenomen voorschriften zijn een directe doorvertaling van dat beleid, dat in beginsel in alle nieuwe bestemmingsplannen wordt opgenomen.

### **Conclusie**

De zienswijze van indieners 8 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 2.2.9 Indieners 9

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	Het bevreemd reclamant dat de 4 starterswoningen zijn komen te vervallen.	De vier starterswoningen zijn als gevolg van de inspraakreacties komen te vervallen.
b.	De buurt is niet berekend op het extra autoverkeer.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie in 2.2.2 onder b onder 3 en 7.
c.	Reclamanten verwachten een vergroting van de verkeersonveiligheid aan de Andromeda.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie in 2.2.2 onder b onder 3 en 7.
d.	Een aantal jaren geleden is bij de laatste inrichting van de wijk door de gemeente toegezegd dat er geen wijzigingen aan de inrichting meer zouden plaatsvinden, nu wordt ter hoogte van de parkeerplaatsen tussen de Andromeda 15a en 17 een ontsluitingsweg aangelegd.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie in 2.2.4 onder c.
e.	Reclamant vreest dat tussen de huisnummers 24 en 32 een parkeerverbod wordt ingesteld.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie in 2.2.5 onder e.
f.	Reclamant vreest extra last van lucht en geluidsoverlast vanwege de ontsluiting van de nieuwe woningen op de Andromeda.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie onder 2.2.5 onder f.
g.	Reclamant vraagt of er een mogelijkheid is om een planschadeclaim in te dienen.	Het staat reclamanten vrij om een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. De Wet ruimtelijke ordening voorziet in een eventuele financiële tegemoetkoming in de vorm van planschade als aangetoond wordt dat daadwerkelijk sprake is van een waardedaling van objecten.
h.	Reclamant begrijpt niet waarom de woningen niet via de Kloosterstraat worden ontsloten zodat de bewoners van de Andromeda niet worden geconfronteerd met een toename van verkeer, luchtvervuiling, verkeerslawaaï en onveiligheid.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie in 2.2.5 onder h.
i.	Reclamant stelt dat het percentage extra verkeersbewegingen in de adviesnota niet correct is.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie in 2.2.2 onder b onder 7.
j.	De grond van het garagebedrijf van der Wouw moet gesaneerd worden voordat de gemeenteraad instemt met het bestemmingsplan en er moet een asbestinventarisatie plaatsvinden.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie in 2.2.2 onder c.
k.	De waterberging in het plangebied is ontoereikend, reclamant wenst dat het hemelwater afgevoerd wordt op de Kloosterstraat.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie in 2.2.4 onder i.
l.	Aan de Kloosterstraat is een tekort van 6 parkeerplaatsen.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie onder 2.2.1 onder c.

### **Conclusie**

De zienswijze van indieners 9 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Bestemmingsplan "Kloosterstraat 20-24" - Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen**

### 3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN (PM)

#### 3.1 Inleiding

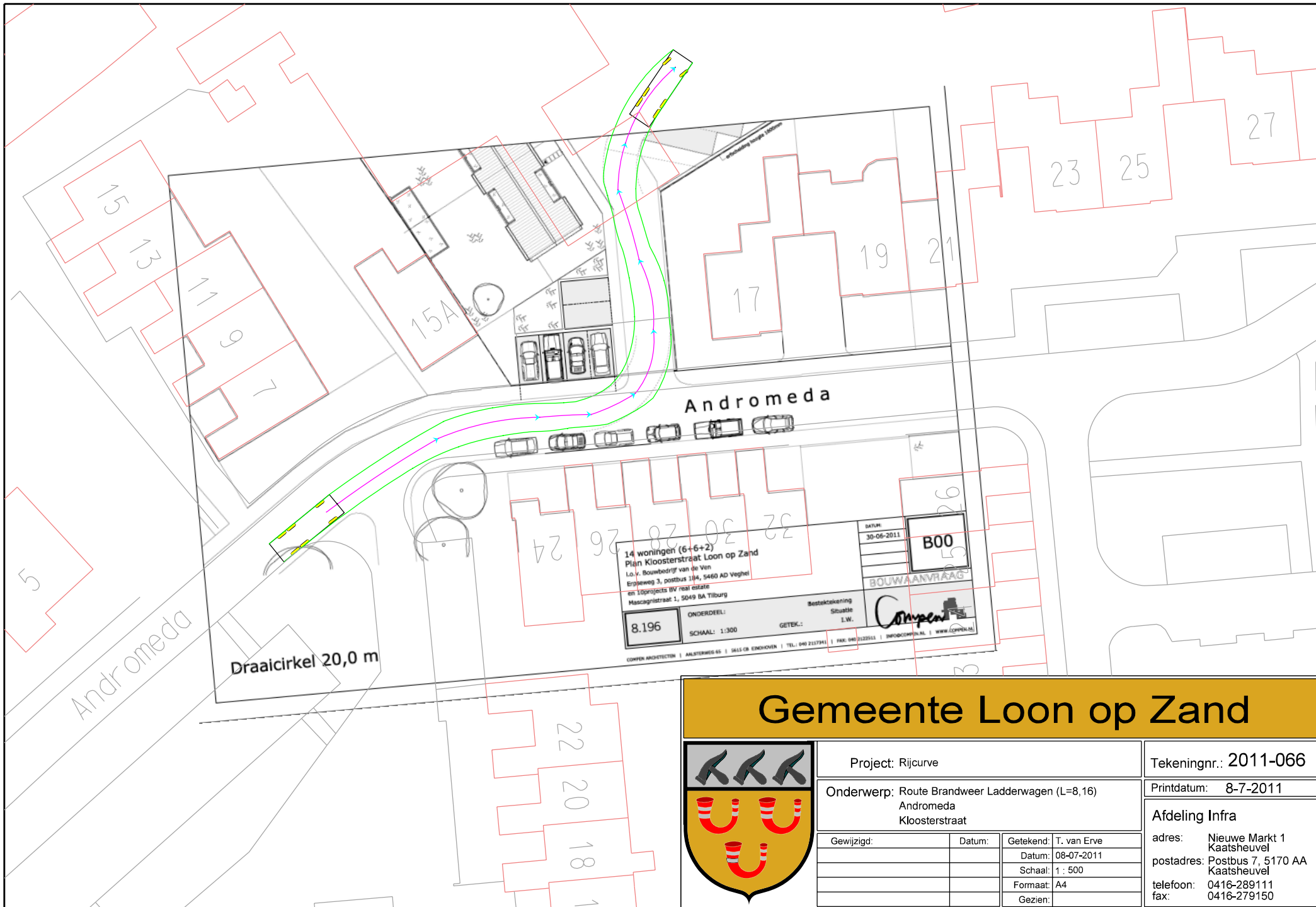
Gebleken is dat het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten verbetering en aanpassing behoeft. Deze aanpassingen worden ambtshalve bij de vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan verwerkt. In het navolgende wordt weergegeven welke aanpassingen worden doorgevoerd en wat hiervoor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

#### 3.2. Bestemmingsplan

##### 3.2.1 Aanpassingen in de toelichting

	<i>Onderdeel en motivatie</i>	<i>Aanpassing</i>
a.	<p>Paragraaf 7.2</p> <p>Hierin is aangegeven dat de afgesloten exploitatieovereenkomst met de daarbij behorende planschadetekemoetkomingsovereenkomst als bijlage bij de toelichting zijn gevoegd. Dat is echter niet het geval</p>	<p>Paragraaf 7.2 komt als volgt te luiden:</p> <p>Voor de realisatie van het plan is geen investering door de gemeente vereist. De kosten worden gedragen door de initiatiefnemer. In de afgesloten exploitatieovereenkomst is onder andere geregeld dat</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o voor rekening van de initiatiefnemer een bestemmingsplan wordt opgesteld,</li><li>o de gemeente de inspanningsverplichting aangaat die binnen de bestuurlijke kaders en verantwoordelijkheden het bestemmingsplan in procedure te brengen;</li><li>o voor de uitvoering van het plan een perceel aan de initiatiefnemer wordt verkocht;</li><li>o de nieuwe openbare ruimte wordt ingericht door en voor rekening van de initiatiefnemer en deze openbare ruimte aan de gemeente wordt overgedragen;</li><li>o de kosten van eventuele planschade door de initiatiefnemer aan de gemeente worden vergoed.</li></ul> <p>Op basis van het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan voor wat betreft de gemeente economisch uitvoerbaar is.</p>





14 woninger (6+6+2)  
 Plan Kloosterstraat Loon op Zand  
 i.o.v. Bouwbedrijf van de Ven  
 Erpweg 3, postbus 144, 5460 AD Veghel  
 en 10projects BV real estate  
 Mascagnistraat 1, 5049 BA Tilburg

8.196

ONDERDEEL:  
 SCHAAL: 1:300

Bestektekening  
 Situatie  
 I.W.

GETEK.:  
 I.W.

COMPEN

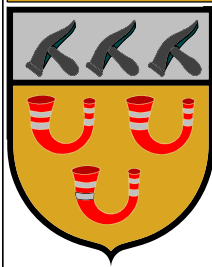
BOUWAANVRAAG

30-06-2011

B00

COMPEN ARCHITECTEN | AALSTERWEG 45 | 3845 GB EINDHOVEN | TEL: 040 2337941 | FAX: 040 322063 | INFO@COMPEN.NL | WWW.COMPEN.NL

# Gemeente Loon op Zand



Project: Rijkurve		Tetekend: T. van Erve	
Onderwerp: Route Brandweer Ladderwagen (L=8,16) Andromeda Kloosterstraat		Datum: 08-07-2011	
Gewijzigd:	Datum:	Schaal: 1 : 500	Formaat: A4
		Gezien:	

Tekeningnr.: 2011-066
Printdatum: 8-7-2011
Afdeling Infra
adres: Nieuwe Markt 1 Kaatsheuvel
postadres: Postbus 7, 5170 AA Kaatsheuvel
telefoon: 0416-289111
fax: 0416-279150