



gemeente Loon op Zand

## **BESTEMMINGSPLAN “KLOOSTERSTRAAT 20-24”**

**EINDVERSLAG INSPRAAKPROCEDURE**

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 1 februari 2011

## 1. INLEIDING

Burgemeester en wethouders hebben het voorontwerpbestemmingsplan “Kloosterstraat 20 - 24” voorbereid. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk op de genoemde percelen 6 (half)vrijstaande woningen, 7 levensloopbestendige woningen en 4 starterswoningen te bouwen, een ontsluiting te realiseren vanuit de Andromeda, alsmede openbaar groen en parkeerplaatsen aan te leggen..

## 2. GEVOLGDE INSPRAAKPROCEDURE

Het voorontwerpbestemmingsplan “Kloosterstraat 20-24” heeft op grond van de Inspraakverordening gemeente Loon op Zand heeft van 17 juni tot en met 28 juli 2010 ter inzage gelegen. Tevens was het voorontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de gemeentelijke website [www.loonopzand.nl](http://www.loonopzand.nl).

Ingezetenen van de gemeente Loon op Zand en belanghebbenden konden gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling inspraakreacties geven op het voorontwerpbestemmingsplan. Naast de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan, heeft op 15 juli 2010 een inspraak- en informatieavond over het bestemmingsplan plaatsgevonden. Tijdens deze avond is een toelichting op het plan gegeven, is uitleg gegeven over de procedure en is gelegenheid geweest tot het stellen van vragen. Tevens was het mogelijk om tijdens deze avond een mondelinge inspraakreactie op het plan te geven. Het verslag van deze inspraak- en informatieavond is als bijlage bij dit Eindverslag gevoegd. Ook een door een aantal omwonenden aangevulde versie van dat verslag is bijgevoegd.

## 3. INSPRAAKREACTIES

### 3.1 Ontvangen inspraakreacties

Van de volgende (rechts)personen zijn inspraakreacties ontvangen:

Naam en adres	Datum ontvangst
Inspreker 1	29 juli 2010
Inspreker 2	21 juli 2010
Insprekers 3	21 juli 2010
Insprekers 4	21 juli 2010
Insprekers 5	21 juli 2010
Inspreker 6 en Inspreker 7	26 juli 2010
Achmea rechtsbijstand, mr. A van de Leest, inspreker 6 en inspreker 7	28 juli 2010
Inspreker 8	22 juli 2010
Insprekers 9	27 juli 2010
Insprekers 10	20 juli 2010
Inspreker 11	22 juli 2010

Alle ingediende inspraakreactie zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen. Alle ontvangen reacties worden daarom inhoudelijk behandeld.

### 3.2 Samenvatting en beantwoording inspraakreacties

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

#### 3.2.1 Naam indiener inspraakreactie

Inspreker 1

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	De Andromeda is een smalle en drukke weg. Een toename van de verkeersdruk vindt plaats bij realisatie van het plan. Ook de achterliggende hofjes zullen hier nadelige gevolgen van ondervinden	<p>In het rapport “verkeerskundige gevolgen” wordt de verkeersproductie inzichtelijk gemaakt en beoordeeld als gevolg van de voorgestane ontwikkeling. In het rapport wordt uitgegaan van een maximum intensiteit op de Andromeda van 2000 voertuigen per etmaal. De 11 woningen die op de Andromeda worden ontsloten geven maximaal 110 motorvoertuigbewegingen per werkdag. Via de Andromeda worden zo’n 98 woningen ontsloten. Uitgaande van eenzelfde belasting op de Andromeda vanwege de bestaande bebouwing (dus 980 mvt/etmaal), neemt de feitelijke belasting toe met ongeveer 11% maar blijft de totale belasting ruim binnen de maximale capaciteit.</p> <p>Op grond van de inspraak is het plan aangepast. Het ligt in de bedoeling nu 6 (half)vrijstaande woningen, 6 levensloopbestendige woningen en 2 starters /gezinswoningen te realiseren. Die laatste 8 woningen zijn gesitueerd op een deel van het terrein, dat wordt ontsloten via de Andromeda. Omdat het aantal woningen in dit deel van het plan kleiner wordt, zal ook het aantal verkeersbewegingen als gevolg van dit plan minder worden. De eerdergenoemde verkeersbelasting neemt dienovereenkomstig af van 11% naar 8%.</p> <p>In het plangebied zijn ten behoeve van de 8 woningen 20 parkeerplaatsen gepland en blijven de 6 bestaande parkeerplaatsen aan de Andromeda beschikbaar.</p> <p>Op grond van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er sprake is van een verantwoorde ontwikkeling.</p>
b.	Bij de herinrichting van de Andromeda is meer groen en parkeergelegenheid gerealiseerd. De gemeente heeft aangegeven hier in de toekomst niets aan te wijzigen. Nu wordt een ontsluitingsweg aangelegd wat wel een wijziging is. Over verkeersmaatregelen wordt niet gesproken	Verkeersmaatregelen zijn geen onderwerp bij bestemmingsplannen. Zodra verkeersmaatregelen nodig zijn dan biedt de Wegenverkeerswet daarvoor de mogelijkheden
c.	Door minder parkeerruimte, de ontsluitingsweg, extra verkeersbewegingen, optrekkend en afremmend verkeer ontstaat een aantasting van het woongenot en waardedaling van de woning hetgeen leidt tot planschade.	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 vanwege verkeer of parkeeraspecten of milieuaspecten als een verminderde luchtkwaliteit wordt een tegemoetkoming in de schade uitgekeerd.

	Ook de luchtkwaliteit wordt er niet beter op	Er is een onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd, waaruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is
d.	Verzocht wordt de ontsluiting aan de Kloosterstraat te realiseren. In het plan wordt gesteld dat dit niet zou kunnen vanwege het doorlopende bebouwingsbeeld. De reden is insprekers onduidelijk. Het huidige beeld wordt onderbroken door uitritten en zijwegen	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. 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. Ons inziens past de gekozen stedenbouwkundige opzet dan ook in de omgeving. Ook de welstandscommissie deelt deze mening. Het aanpassen van de stedenbouwkundige opzet en dus het bestemmingsplan is dan ook niet noodzakelijk. Het enige wat aangepast wordt is het aantal woningen
e.	Insprekers geven een berekening van de verkeerstoename en stellen dat het om een toename van 10% gaat in plaats van 5%. Insprekers vinden dit onaanvaardbaar	Verwezen wordt naar het antwoord onder a.
f.	In het plan wordt gesteld dat de verontreiniging in de bodem geen aanleiding geeft tot nader onderzoek. Inspreker is van mening dat de grond gesaneerd moet worden voordat gebouwd mag worden	De conclusies uit het verkennend bodemonderzoek zijn niet correct overgenomen in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan. 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. Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld zal hier duidelijkheid over bestaan, zodat ook duidelijk is of het plan op dit milieuaspect en financieel haalbaar is
g.	Verzocht wordt de rioolaansluiting op de Kloosterstraat plaats te laten vinden in plaats van op het rioelstelsel van de Andromeda. De capaciteit van de Kloosterstraat is groter en er is bij hevige neerslag wateroverlast bij de Andromeda	Bij de nadere planuitwerking wordt dit nader onderzocht. De bestemmingsplanprocedure hoeft hier niet voor te worden onderbroken
h.	Het parkeertekort zal voor grote problemen zorgen. Verzocht wordt dit opnieuw te bekijken	Verwezen wordt naar het antwoord onder a

### 3.2.2 Naam indiener inspraakreactie

#### Inspreker 2

Deze inspraakreactie komt inhoudelijk overeen met de onder 3.2.1 weergegeven reacties. Daarom wordt voor het gemeentelijke standpunt korthedshalve naar het daar geformuleerde standpunt verwezen

### 3.2.3 Naam indiener inspraakreactie

Insprekers 3

Deze inspraakreactie komt inhoudelijk overeen met de onder 3.2.1 weergegeven reacties. Daarom wordt voor het gemeentelijke standpunt korthedshalve naar het daar geformuleerde standpunt verwezen

### 3.2.4 Naam indiener inspraakreactie

Insprekers 4

Deze inspraakreactie komt inhoudelijk overeen met de onder 3.2.1 weergegeven reacties. Daarom wordt voor het gemeentelijke standpunt korthedshalve naar het daar geformuleerde standpunt verwezen

### 3.2.5 Naam indiener inspraakreactie

Insprekers 5

Deze inspraakreactie komt inhoudelijk overeen met de onder 3.2.1 weergegeven reacties. Daarom wordt voor het gemeentelijke standpunt korthedshalve naar het daar geformuleerde standpunt verwezen

### 3.2.6 Naam indiener inspraakreactie

Inspreker 6 en inspreker 7

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	Het terrein wordt met het plan in tweeën verdeeld. De starterswoningen worden in één blok als een donker gebouw van 9 bij 20 m gebouwd. Dit past niet in de omgeving. Het is onaantrekkelijk en weggestopt in een hoek van het terrein. Door een beperking van het aantal woningen in dit segment ontstaat meer ruimte waardoor een ruimere opzet gemaakt kan worden en waardoor de nieuwe uitweg overbodig wordt. Een minder volle bebouwing zorgt voor minder belasting, geen uitweg op de Andromeda, geen centraal parkeerterrein en voldoende parkeerplaatsen	Het blok starterswoningen wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt op grond van het stedenbouwkundig plan. Bij de voorbereidingen van het stedenbouwkundig plan is eveneens de welstandscommissie betrokken. De welstandscommissie heeft positief geadviseerd inzake voorliggend plan. Het toekomstige uiterlijk van de woningen wordt bij het verlenen van de bouwvergunning daadwerkelijk beoordeeld. Het voorgestelde plan, zoals in de toelichting aangegeven, vormt dan ook de basis voor het bestemmingsplan. Op grond van de inspraak is het plan aangepast. Het ligt in de bedoeling nu 6 (half) vrijstaande woningen, 6 levensloopbestendige woningen en 2 starters /gezinswoningen te realiseren. De laatstgenoemde woningen zijn zodanig vormgegeven, dat deze nog beter in het straatbeeld passen. Die laatste 8 woningen zijn gesitueerd op een deel van het terrein, dat wordt ontsloten via de Andromeda. Omdat het aantal woningen in dit deel van het plan kleiner wordt, zal ook het aantal verkeersbewegingen als gevolg van dit plan minder worden. In het plangebied zijn ten behoeve van de 8

		woningen 20 parkeerplaatsen gepland en blijven de 6 bestaande parkeerplaatsen aan de Andromeda beschikbaar. Op grond van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er sprake is van een verantwoorde ontwikkeling.
b.	Insprekers geven aan dat het de vraag is of alle geplande woningen daadwerkelijk voorzien in de behoefte. Het plan past niet bij de vraag en niet bij de moderne manier van dorps- en wijkontwikkeling	In de Woonvisie plus van de gemeente staat de visie ten aanzien van onder andere wonen. Het beleid scheidt de kaders om in het voorliggende plangebied wonen mogelijk te maken. Daarin wordt gestimuleerd voor starters en senioren te bouwen. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt hier op ingezet. De wenselijkheid, noodzaak en haalbaarheid van het plan is ons inziens aangetoond
c.	Er is sprake van een forse aantasting van privacy, toename van stank en lawaai, inbrekers en hangjongeren	Dat er door de bouw van woningen op het terrein sprake zal zijn van enige aantasting van de privacy, is aannemelijk. Die aantasting is zeker gelet op de ligging van het te bebouwen perceel in een hoofdzakelijk woongebied niet zodanig dat sprake is van een onaanvaardbare en onevenredige aantasting van de privacy. Dat de op het perceel te bouwen woningen meer stank en lawaai op zullen leveren dan de bedrijven die door de woningen worden vervangen, is niet aannemelijk. Dat geldt eveneens voor de inbraakgevoeligheid van de bestaande bebouwing in de directe omgeving en de aantrekkelijkheid van het nieuwe openbare gebied voor hangjongeren.
d.	De verkeerssituatie op de Andromeda is nu onoverzichtelijk en onveilig. De weg is smal en bochtig en er staan veel geparkeerde auto's. De gebruikte ondergronden van de schetsen geven een verkeerd beeld aangezien uitritten en parkeerplaatsen niet staan ingetekend. Door de vormgeving van de uitweg (breedte en parkeerplaatsen) is het gebied moeilijk te bereiken voor hulpdiensten	In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan komt verkeersveiligheid in die zin aan de orde dat stedenbouwkundige plannen getoetst worden door de gemeente en de daar aanwezige specialisten, waaronder verkeerskundigen. 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. De inrichting van de verkeersruimte in het plangebied is zodanig ontworpen dat het mogelijk is voor hulpdiensten en vuilniswagens het plangebied in en uit te rijden, zonder te hoeven draaien. Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg onder andere toegestuurd aan de brandweer. Dat heeft niet geleid tot een inhoudelijke reactie, zodat aangenomen mag worden dat de toegankelijkheid voor deze hulpdienst –die normaal gesproken juist van de grootste voertuigen gebruik maakt- geen probleem is.
e.	In het onderzoek naar verkeerskundige gevolgen wordt alleen ingegaan op de verkeersintensiteit, niet op de verkeersveiligheid. Er is niet uitgegaan van de feitelijke situatie.	Korthedshalve wordt verwezen naar het eerste deel van de reactie onder d.

	De conclusie dat een toename geen probleem is geldt niet voor de feitelijke situatie. Het is een combinatie van de toename van 10% en de nieuwe uitweg waardoor de onveilige situatie wordt verergerd	
f.	De ontheffingsmogelijkheden zijn niet meegenomen in de berekening voor het aantal parkeerplaatsen	In de betreffende ontheffingsbevoegdheden 4.5.1 tot en met 4.5.4 zijn voorwaarden opgenomen, waaronder eventueel ontheffing verleend kan worden. Dit houdt in dat na toetsing van een initiatief eventueel een ontheffing verleend kan worden. Het betreft een bevoegdheid. In de voorwaarden bij de ontheffingsbevoegdheden staat aangegeven dat getoetst wordt of er geen nadelige gevolgen zijn op de normale afwikkeling van het verkeer, er geen toename van de parkeerbehoefte wordt veroorzaakt, geen verkeersmaatregelen en/of extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig zijn. Op deze manier kan per verzoek beoordeeld worden wat de invloed zal zijn en kan overwogen worden of een activiteit inpasbaar en toelaatbaar is. Ons inziens is, met het opnemen van deze voorwaarden, voldoende aandacht besteed aan het aspect verkeer en parkeren bij de ontheffingsbevoegdheden
g.	Op de Kloosterstraat zijn nu 12 parkeerplaatsen aanwezig. Er worden er in het plan 6 gerealiseerd. Dit houdt een afname van 6 parkeerplaatsen in. Dit is ook een tekort ten opzichte van het aantal geëiste plaatsen	Bij het vaststellen van de parkeerbalans moet een nieuwe ontwikkeling voorzien in de extra parkeerbehoefte, die door dat plan wordt veroorzaakt. In de bestaande situatie mag minimaal de helft van de bestaande parkeerplaatsen worden toegerekend aan de te vervangen functies. Voor de 6 toe te voegen woningen zijn 13 parkeerplaatsen vereist. Minstens 8 daarvan worden op eigenterrein gerealiseerd, zodat het plan in voldoende mate voorziet in parkeergelegenheid.
h.	De conclusie van het bodemonderzoek en het bestemmingsplan kloppen niet. Er is een overschrijding van interventiewaarden waardoor rekening moet worden gehouden met extra kosten voor nader onderzoek, sanering en bodemverbetering. Insprekers vragen of er onderzoek is gedaan naar asbest	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie bij 3.2.1, onder f
i.	Insprekers geven aan dat een afname van 2.100 m <sup>2</sup> afwaterend op de Kloosterstraat en een toename van 2.750 m <sup>2</sup> afwaterend op de Andromeda geen toename van 650 m <sup>2</sup> verhard oppervlak inhoudt. Dit is een onjuiste voorstelling van zaken. Verder is geen aandacht geschonken aan verspreiding van verontreiniging door de gewijzigde afwatering	Bij de nadere planuitwerking wordt dit nader onderzocht. De bestemmingsplanprocedure hoeft hier niet voor te worden onderbroken
j.	De gesignaleerde overschrijding van de geluidsnorm voor woningen aan de Kloosterstraat wordt opgelost door gebruik te maken van de oude ontheffingscriteria uit het inmiddels vervallen Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen als geen beleidsregels zijn vastgesteld. Dit is niet gewenst	Uit het uitgevoerde akoestische onderzoek blijkt dat de voorkeurswaarde van 48 dB gevelbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaai op de Kloosterstraat bij negen woningen wordt overschreden en dat het niet mogelijk is om bron- of overdrachtmaatregelen te treffen. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van het wegver-

		<p>keer op de Kloosterstraat bedraagt 65 dB , inclusief afronding en aftrek ex artikel 110g Wgh. Bij zes woningen bedraagt de geluidsbelasting op de naar de Kloosterstraat gekeerde (noord)gevel meer dan 63 dB. Voor deze gevels kan geen hogere waarde kan worden verleend en deze gevels daarom worden uitgevoerd als dove gevels. De hoogste geluidsbelasting op de niet-dove gevels (zijgevels van de woningen) bedraagt 59 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en is daarmee hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder is het college bevoegd hogere waarden vast te stellen tot maximaal 63 dB overeenkomstig artikel 83 lid 2 van de Wet geluidhinder. Het hanteren van die bevoegdheid wordt verantwoord geacht.</p>
k.	<p>Door de sloop, groundbewerking en nieuwbouw zullen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden. Voor vele jaren wordt het leefgebied voor vogels ernstig verstoord. Insprekers willen dat geëist wordt dat zoveel mogelijk bestaande bomen en heesters behouden blijven</p>	<p>Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan en de quick scan flora en fauna staat aangegeven zullen door de werkzaamheden de aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden wat tijdelijk van aard is. De meest voorkomende soorten, die vallen onder het lichte beschermingsregime, zullen terug kunnen komen in het plangebied nadat de plannen zijn gerealiseerd. Het aspect is dan ook getoetst aan de wet- en regelgeving en leidt niet tot belemmeringen ten aanzien van de haalbaarheid van het plan</p>
l.	<p>Insprekers stellen dat benodigde informatie slordig en onzorgvuldig is verstrekt. Verwacht wordt dat in het vervolg hier bijzondere aandacht aan wordt besteed en dat een juiste, volledige en tijdige informatieverstrekking plaatsvindt</p>	<p>Erkend wordt dat niet alle stukken vanaf het begin beschikbaar waren. Bij het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan zal ervoor gezorgd worden dat alle stukken beschikbaar zijn.</p>

### 3.2.7 Naam indiener inspraakreactie

Achmea rechtsbijstand, mr. A van de Leest, namens inspreker 6 en inspreker 7

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	<p>In de beleidssamenvatting wordt gesteld dat zuinig ruimtegebruik, ruimtelijke kwaliteit, versterking van het woon- en leefklimaat en maatwerk geleverd moet worden. In het plan wordt gesteld dat de nieuwe woningen aansluiten bij de karakteristiek, vormgeving en hoogtes van bestaande en omliggende woningen. Inspreker stelt dat dit niet juist is. De verkaveling laat zien dat op een kleine ruimte het maximaal aantal woningen wordt gerealiseerd in een zodanige dichtheid dat dit niet in het karakter van de omgeving past en dit geen versterking van het woon- en leefmilieu inhoudt</p>	<p>Mede naar aanleiding van de inspraakreacties is het plan aangepast. De 7 geschakelde levensloopbestendige woningen zijn nu 6 vrijstaande levensloopbestendige woningen en de 4 starterswoningen zijn vervangen door 2 halfvrijstaande woningen, waarvan de zuidgevel is vormgegeven als een voorgevel. Daarmee past de geplande bebouwing nog beter in de omgeving en is zeker geen sprake van onevenredig dichte bebouwing.</p>
b.	<p>In artikel 3.1 worden diverse voorzieningen toegestaan wat een belasting van het woon- en leefgenot, grenzend aan de tuin van cliënten, betekent. Gevraagd wordt wat het doel</p>	<p>De bestemmingsomschrijving van artikel 3 Verkeer laat zien dat de gronden voor meerdere doeleinden bestemd zijn. Zo ontstaat de mogelijkheid om alle benodigde voorzienin-</p>



	van dit artikel is	gen voor de woningen, zoals parkeren, ontsluiting, groen, watervoorzieningen e.d. te kunnen realiseren. Doel is dan ook een flexibele bestemmingsomschrijving op te nemen zoals dat ook in andere bestemmingsplannen in Loon op Zand is geregeld en wat reguliere functies zijn in openbaar gebied in woonwijken
c.	De geluidbelasting van de centrale parkeervoorziening op de gevels van cliënten is niet onderzocht. Het komen en gaan van auto's gaat gepaard met hoge geluidswaarde wat zorgt voor overlast. Dit geldt eveneens voor stemgeluid	De ontwikkeling van nieuwe woningen wordt getoetst aan de Wet geluidhinder. Immers in de nieuwe woningen dient een gunstig akoestisch klimaat gewaarborgd te worden. De nieuwe woningen worden aan de Kloosterstraat en een hofje gerealiseerd. Het hofje sluit aan op de Andromeda die een 30km/uur regime kent. Dit houdt in dat het een verblijfsgebied is waar auto's langzaam rijden en waar fietsers en voetgangers eveneens ruimte nodig hebben. Van een hoge geluidswaarde van auto's zal dan ook geen sprake zijn. Op grond van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek niet verplicht bij wegen met een 30 km/uur regime en een lage intensiteit als het hofje. Dat de genoemde activiteiten enig geluid veroorzaken, is juist, maar zeker niet in onaanvaardbare mate. Bovendien vervangen de woningen onder andere een garagebedrijf.
d.	De toegestane bouwwerken op grond van artikel 3.2.2 tasten het woon- en leefgenot aan	De toegestane bouwwerken, geen gebouwen zijnde (artikel 3.2.2) zijn passend bij de bestemmingsomschrijving Verkeer. Van de realisatie van geluidwerende voorzieningen zal waarschijnlijk geen sprake zijn, waardoor deze bepaling kan komen te vervallen (evenals in artikel 3.1 onder k).
e.	Gevraagd wordt een groenstrook van tenminste 2 m op te nemen grenzend aan de tuinen van cliënten	Het opnemen van een groenstrook past binnen de gegeven bestemming, dus hoeft niet uitgesloten te worden. Echter, het stedenbouwkundig plan geeft de verkeersfunctie zo weer, dat het mogelijk is met auto's en vrachtauto's rond te rijden. Indien blijkt dat het aantal parkeerplaatsen in het plangebied toch iets kan worden verminderd zonder dat een tekort ontstaat, zal bezien worden of een aanpassing in de gewenste zin kan worden doorgevoerd.
f.	Artikel 4.5.4 geeft extra parkeer- en verkeersoverlast wat onacceptabel is bij het tekort aan parkeerplaatsen	Artikel 4.5.4 betreft de ontheffingsbevoegdheid voor Bed en Breakfast. Dit houdt in dat onder voorwaarden en na toetsing van een initiatief eventueel een ontheffing verleend kan worden. Het betreft een bevoegdheid. In de voorwaarden bij de ontheffingsbevoegdheid staat aangegeven dat Bed en Breakfast onder andere is toegestaan als de activiteit inpasbaar is in de bestaande infrastructuur en dat dit geen aanmerkelijke toename van de verkeersbelasting tot gevolg heeft. Daarnaast geldt als voorwaarde dat parkeren op eigen terrein plaats moet vinden. Hier kan na een toets van de gemeente in sommige ge-

	vallen van afgeweken worden. Ons inziens is, met het opnemen van de voorwaarden in artikel 4.5.4 onder i en onder j, voldoende aandacht besteed aan het aspect verkeer en parkeren bij deze ontheffingsbevoegdheid
--	--

### 3.2.8 Naam indiener inspraakreactie

Inspreker 8

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	Door de uitrit bij de Andromeda te plaatsen wordt de Andromeda onveilig. Zicht wordt beperkt door een woning en geparkeerde auto's. De situatieschets in het plan is onvolledig en geeft een verkeerd beeld. Door de smalle weg is de bereikbaarheid voor hulpdiensten nu al moeilijk	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie bij 3.2.6 onder d.
b.	De conclusies van het bodemonderzoek stroken niet met die in het bestemmingsplan. Er moet 700 m <sup>3</sup> grond worden vervangen. Gevraagd wordt of er onderzoek is gedaan naar asbest	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie bij 3.2.1, onder f
c.	Voor de forse overschrijding van 65 dBA wordt een ontheffingscriterium toegepast omdat het vervanging van bestaande bebouwing is. De 65 dBA is niet realistisch. Als er metingen worden gedaan zijn er hogere cijfers te verwachten. Voorgesteld wordt metingen uit te voeren en/of de woningen 12 tot 15 m naar achteren te verplaatsen	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie bij 3.2.6 onder j
d.	Aan de Kloosterstraat gaan 6 parkeerplaatsen weg in plaats van dat er 6 bijkomen. Bij het maken van een veilige uitgang op de Andromeda vervallen 11 parkeerplaatsen. Het plan zelf komt 2 parkeerplaatsen tekort. In totaal 19 parkeerplaatsen tekort. Verwacht wordt dat dit wordt ingevuld in het plan zelf	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie bij 3.2.1, onder a, tweede deel, en bij 3.2.6, onder g
e.	Het blok met starterswoningen past qua uiterlijk niet in het straatbeeld van de Andromeda	Mede naar aanleiding van de inspraakreacties is het blok van 4 woningen vervangen door 2 halvvrijstaande woningen, waarvan de zuidgevel is vormgegeven als voorgevel. Hierdoor past het plan nog beter in de omgeving.
f.	Inspreker stelt dat de gemeente onzorgvuldig is omgesprongen met het beschikbaar stellen van documenten	Erkend wordt dat niet alle stukken vanaf het begin beschikbaar waren.
g.	Het rioolsysteem is niet toereikend voor bij grote hoeveelheden neerslag. Bij een toename van 2.750 m <sup>2</sup> verharding zal het systeem moeten worden aangepast	Bij de nadere planuitwerking wordt dit nader onderzocht. De bestemmingsplanprocedure hoeft hier niet voor te worden onderbroken
h.	Opgemerkt wordt dat er vele woningen te koop staan. Het is de vraag of er behoefte aan woningen is zoals het plan aangeeft	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie onder 3.2.6, onder b
i.	De inbraakgevoeligheid van de woning neemt toe als dit aan een parkeerplaats grenst. Privacy en woongenot nemen af evenals de waarde van de woning door de parkeerplaats in de achtertuin	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie onder 3.2.6 onder c

### 3.2.9 Naam indiener inspraakreactie

Insprekers 9

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	Insprekers stellen dat de rechtsonzekerheid toeneemt voor de bewoners aan de Andromeda door de geplande overbebouwing en de noodzakelijk geachte ontsluitingsweg. De gevolgen zijn niet duidelijk ten aanzien van verkeer- en parkeeroverlast in de smalle Andromeda in een krap opgezette wijk	<p>De regels en de verbeelding van het bestemmingsplan zijn juridisch bindend en geven dan ook de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden weer binnen het plangebied. De regels en verbeelding zijn ons inziens dusdanig duidelijk dat er geen rechtsonzekerheid ontstaat. De toelichting van het bestemmingsplan geeft een toelichting op het plan en de toetsing aan de diverse beleids- en haalbaarheidsaspecten. Ook het aspect verkeer en parkeren wordt nader toegelicht.</p> <p>Op grond van de inspraak is het plan aangepast. Het ligt in de bedoeling nu 6 (half) vrijstaande woningen, 6 levensloopbestendige woningen en 2 starters /gezinswoningen te realiseren. De laatstgenoemde woningen zijn zodanig vormgegeven, dat deze nog beter in het straatbeeld passen.</p> <p>Die laatste 8 woningen zijn gesitueerd op een deel van het terrein, dat wordt ontsloten via de Andromeda. Omdat het aantal woningen in dit deel van het plan kleiner wordt, zal ook het aantal verkeersbewegingen als gevolg van dit plan minder worden.</p> <p>In het plangebied zijn ten behoeve van de 8 woningen 20 parkeerplaatsen gepland en blijven de 6 bestaande parkeerplaatsen aan de Andromeda beschikbaar.</p> <p>Op grond van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er sprake is van een verantwoorde ontwikkeling.</p>
b.	Insprekers vragen aandacht voor het behoud van het Relict	Het Relict is gesitueerd buiten het gebied van dit bestemmingsplan en daarom blijft een inhoudelijke reactie achterwege
c.	De route voor het bouwverkeer is onbekend	Het bestemmingsplan geeft de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden weer. De uitvoering van eventuele bouwplannen, passend binnen het bestemmingsplan, is een andere fase en wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Overigens is in de met de initiatiefnemer afgesloten exploitatieovereenkomst vastgelegd dat er voor de start van de werkzaamheden afspraken worden gemaakt over de route voor het bouwverkeer. Uitgangspunt daarbij zal zijn zoveel mogelijk te vermijden dat gebruik gemaakt moet worden van de Andromeda.

### 3.2.10 Naam indiener inspraakreactie

Inspreker 10

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	Inspreker twijfelt over de wenselijkheid,	Korthedshalve wordt verwezen naar de reac-

	noodzaak en haalbaarheid van het plan, gezien het huidige marktaanbod	tie onder 3.2.6, onder b
b.	Inspreker uit zijn ongenoegen ten aanzien van de leefbaarheid, het woongenot en de veiligheid	Door de sloop van de bestaande bedrijfspanden en de toevoeging van woningen in een woonomgeving ontstaat een verbetering in het woon- en leefklimaat ter plaatse. In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan komt verkeersveiligheid in die zin aan de orde dat stedenbouwkundige plannen getoetst worden door de gemeente en de daar aanwezige specialisten, zo ook verkeerskundigen. In het kader van voorliggend plan, en onderliggend stedenbouwkundig plan, is aangegeven dat de uitritten op de Kloosterstraat extra aandacht verdienen. De ontsluiting van deze nieuwe woningen vindt immers op een doorgaande weg met een 50 km/uur regime plaats. De Andromeda daarentegen kent een 30 km/uur regime. Dit houdt in dat verkeersgebruikers zich hier ook naar gedragen en rekening houden met andere weggebruikers. Een extra ontsluitingsweg zou in die zin niet tot extra onveilige situaties hoeven leiden Voorts wordt verwezen naar de reactie bij 3.2.5, onder c
c.	Inspreker geeft een suggestie om starterswoningen of sociale voorzieningen te realiseren met een uitrit op de Kloosterstraat wat niet in strijd is met de nota Mensen, Wensen, Wonen	Voorliggend plan past binnen het beleid aangezien ingestoken wordt op onder meer de realisatie van woningen voor starters en senioren. 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. Ook de welstandscommissie deelt deze mening. Wij zien dan ook geen strijdigheid met het beleid van alle verschillende overheidslagen
d.	Er is geen onderzoek gedaan naar asbest in de grond	Er is asbestonderzoek (asbestinventarisatie) sloop gemaakt volgens NEN 5740. 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 meegenomen, zoals vooronderzoek asbest, het veldonderzoek en de analyse van monsters. In de exploitatiebegroting is rekening gehouden met eventuele extra kosten.
e.	Er is geen duidelijkheid over wel of geen ernstige bodemverontreiniging. Er mag niet gebouwd worden op verontreinigde grond	Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie bij 3.2.1, onder f
f.	Gevraagd wordt duidelijkheid te geven over en aandacht te schenken aan de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling ter plaatse van de Andromeda. Op een afstand van 95 m zijn nu een ontsluitingsweg, 2 bochten en 3 zijwegen aanwezig. Het is er smal, verkeersonveilig en onoverzichtelijk. Een ver-	In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan komt verkeersveiligheid in die zin aan de orde dat stedenbouwkundige plannen getoetst worden door de gemeente en de daar aanwezige specialisten, zo ook verkeerskundigen. In het kader van voorliggend plan, en onderliggend stedenbouwkun-

	<p>keerstoename van 10% vergroot de onveilige situatie. Gevraagd wordt of het plan voldoende ruimte geeft aan hulpdiensten bij calamiteiten</p>	<p>dig plan, is aangegeven dat de uitritten op de Kloosterstraat extra aandacht verdienen. De ontsluiting van deze nieuwe woningen vindt immers op een doorgaande weg met een 50 km/uur regime plaats. De Andromeda daarentegen kent een 30 km/uur regime. Dit houdt in dat verkeersgebruikers zich hier ook naar gedragen en rekening houden met andere weggebruikers. Een extra ontsluitingsweg zou in die zin niet tot extra onveilige situaties hoeven leiden. De inrichting van het hofje is getoetst op draaicirkels voor vrachtwagens en ook hulpdiensten.</p> <p>In het rapport "verkeerskundige gevolgen" wordt de verkeersproductie inzichtelijk gemaakt en beoordeeld als gevolg van de voorgestane ontwikkeling. In het rapport wordt uitgegaan van een maximum intensiteit op de Andromeda van 2000 voertuigen per etmaal. De 11 woningen die op de Andromeda worden ontsloten geven maximaal 110 motorvoertuigbewegingen per werkdag. Via de Andromeda worden zo'n 98 woningen ontsloten. Uitgaande van eenzelfde belasting op de Andromeda vanwege de bestaande bebouwing (dus 980 mvt/etmaal), blijft de totale belasting ruim binnen de maximale capaciteit. Met de vermindering van het aantal woningen (zie hierna) komt de toename op ongeveer 8%.</p> <p>Op grond van de inspraak is het plan aangepast. Het ligt in de bedoeling nu 6 (half) vrijstaande woningen, 6 levensloopbestendige woningen en 2 starters /gezinswoningen te realiseren. De laatstgenoemde woningen zijn zodanig vormgegeven, dat deze nog beter in het straatbeeld passen.</p> <p>Die laatste 8 woningen zijn gesitueerd op een deel van het terrein, dat wordt ontsloten via de Andromeda. Omdat het aantal woningen in dit deel van het plan kleiner wordt, al ook het aantal verkeersbewegingen als gevolg van dit plan minder worden.</p> <p>In het plangebied zijn ten behoeve van de 8 woningen 20 parkeerplaatsen gepland en blijven de 6 bestaande parkeerplaatsen aan de Andromeda beschikbaar.</p> <p>Op grond van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er sprake is van een verantwoorde ontwikkeling.</p>
g.	<p>De gebruikte ondergronden zijn niet juist; zijwegen staan er niet op</p>	<p>Dit wordt erkend. Dit zal worden verduidelijkt in het ontwerpbestemmingsplan</p>
h.	<p>Op de Kloosterstraat verdwijnen 6 van de 12 parkeerplaatsen. Het tekort compenseren bij de Andromeda is geen reële situatie</p>	<p>Bij het vaststellen van de parkeerbalans moet een nieuwe ontwikkeling voorzien in de extra parkeerbehoefte, die door dat plan wordt veroorzaakt. In de bestaande situatie mag minimaal de helft van de bestaande parkeerplaatsen worden toegerekend aan de te vervangen functies. Voor de 6 toe te voegen woningen zijn 13 parkeerplaatsen vereist.</p>

		Minstens 8 daarvan worden op eigenterrein gerealiseerd, zodat het plan in afdoende mate voorziet in parkeergelegenheid.
i.	<p>Inspreker stelt dat het erop lijkt dat de gemeente planschade wil beperken en maatregelen voorbereid (parkeerverbod en eenrichtingsverkeer) om later deze maatregelen te effectueren. De nieuwe ontsluiting verhoogt de verkeersonveiligheid en is dus onacceptabel en niet wenselijk</p>	<p>De straat komt in de plaats van haakse parkeervakken. Deze vakken veroorzaken relatief veel draai en steekbewegingen en men rijdt doorgaans achteruit het vak uit. De plan is zo ingericht dat er geen voertuigen achteruit de Andromeda op hoeven te rijden. Dit geldt voor personenauto's en vrachtwagens. De uitvoering van het nieuwe kruispunt is gunstiger dan bijvoorbeeld recht tegenover een ander zijstaat. Een T-aansluiting is veiliger dan een volledig kruispunt. Door het plan neemt de hoeveelheid verkeer iets toe, maar door die inrichting neemt de verkeersonveiligheid niet toe.</p>
j.	<p>Inspreker vraagt garanties op de volgende punten: Schadeloosstelling bij waardedaling door verkeersmaatregelen (wat geen planschade betreft);</p> <p>Schone grondverklaring voor toekomstige eigenaren en omwonenden voor hun percelen;</p> <p>Gevolgen van de verkeersonveiligheid komen volledig voor rekening en verantwoording van de gemeente.</p>	<p>De Wet ruimtelijke ordening voorziet in een financiële paragraaf waarin een planschaderegeling is opgenomen. De gemeente zorgt ervoor dat een bestemmingsplan volgens de wettelijke regels wordt opgesteld en in procedure wordt gebracht. Eventuele maatregelen die vervolgens op grond van andere wetgeving genomen worden hebben dan ook niet direct relatie met het bestemmingsplan. Garanties inzake schadeloosstelling, in het kader van de procedure van dit bestemmingsplan, kunnen dan ook niet gegeven worden.</p> <p>Op grond van de toepasselijke bouwregelgeving mag de vereiste omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) slechts worden verleend als vaststaat dat niet op vervuilde grond wordt gebouwd.</p> <p>Het realiseren van het plan zal niet leiden tot een verkeersonveilige situatie. Zie ook hetgeen hiervoor onder i is opgemerkt</p>
k.	<p>Het plan voorziet in onjuiste conclusies ten opzichte van de onderliggende onderzoeksrapporten. Het accorderen van normoverschrijdingen en het nalaten van vervolgonderzoek en onvolledige onderzoeken zijn onzorgvuldig</p>	<p>De conclusies uit het verkennend bodemonderzoek zijn niet correct overgenomen in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan. 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.</p> <p>In verband met de geluidbelasting op de gevels van de woningen aan de Kloosterstraat, zal een hogere waarde worden vastgesteld en zullen bouwkundige maatregelen getroffen worden teneinde een aanvaardbaar binnenniveau te verzekeren. Naar ons oordeel is er dan ook geen sprake van een normoverschrijding</p>

### 3.2.11 Naam indiener inspraakreactie

Inspreker 11

	<b>Samenvatting</b>	<b>Reactie</b>
a.	<p>Inspreker vraagt om duidelijkheid over de gevolgen op het gebied van: Verkeerssituatie en extra drukte in relatie tot de 110 bestaande woningen aan de Andromeda;</p> <p>Verkeersveiligheid; eenrichtingsverkeer leidt tot grote problemen;</p> <p>Negatieve gevolgen ten opzichte van de parkeersituatie;</p> <p>Afwatering van het plangebied in relatie tot bestaande wateroverlast;</p> <p>Bodemverontreiniging</p>	<p>Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie bij 3.2.1, onder a</p> <p>Er zijn geen plannen hier eenrichtingsverkeer in te stellen.</p> <p>Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie bij 3.2.1, onder a</p> <p>Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie bij 3.2.1, onder g</p> <p>Kortheidshalve wordt verwezen naar de reactie bij 3.2.1, onder f</p>
b.	<p>Verzocht wordt het weinige groen en speelruimte niet weg te halen</p>	<p>Het plangebied betreft gronden van particulieren. Het gaat dan ook niet om openbaar groen of speelterreinen van de gemeente. Van een afname van openbaar groen of speelterreinen is dan ook geen sprake</p>

#### ***Gevolgen voor het bestemmingsplan***

Op grond van de bovenstaande inspraakreacties wordt het voorontwerpbestemmingsplan op de volgende onderdelen aangepast:

##### Toelichting

Aanpassen afbeelding in de toelichting, waarop duidelijk wordt waar bestaande parkeerplaatsen aanwezig zijn, waar voetpaden en zijwegen aanwezig zijn en waar inritten aanwezig zijn.

De tekst ten aanzien van het bodemonderzoek wordt in zijn geheel aangepast en aangevuld met de resultaten van nader onderzoek.

Plan aanpassen naar aanleiding van nieuwe stedenbouwkundige opzet, waardoor er minder woningen in iets gewijzigde differentiatie worden gerealiseerd (in de gehele toelichting heeft dit zijn doorwerking).

##### Regels

De bepaling ten aanzien van geluidwerende voorzieningen zal komen te vervallen: artikel 3.1 onder k en artikel 3.2.2 onder a.

##### Verbeelding

Aanpassen naar aanleiding van nieuwe stedenbouwkundige schets.

#### ***Bijlage: verslag(en) inspraak- en informatieavond 15 juli 2010***

**Verslag informatieavond**  
**bestemmingsplan “Kloosterstraat 20-24”**

Datum: 15 juli 2010  
Locatie: De Wetering, Loon op Zand  
Aanvang: 19.30 uur – 21.40 uur

Nr	Onderwerp
1.	<p><b><u>Inleiding</u></b></p> <p>Wethouder van Eijkeren heet iedereen welkom en geeft aan dat het gemeentebestuur heeft uitgesproken dat het een goede zaak zou zijn als de locatie Kloosterstraat 20-24 te Loon op Zand herontwikkeld wordt en woningbouw wordt gerealiseerd.</p> <p>Daarnaast heeft het college besloten in beginsel bereid te zijn mee te werken aan het voorliggende bestemmingsplan “Kloosterstraat 20-24”. Voor dit bestemmingsplan, dat zich nu bevindt in de voorontwerpfase, moet een planologische procedure worden doorlopen.</p> <p>In het kader van de inspraak is er nu gelegenheid in beeld te brengen wat burgers van het plan vinden. Een inspraakreactie kan zowel schriftelijk als mondeling kenbaar worden gemaakt tot en met 28 juli 2010. Het geeft uiteraard geen garantie dat de inspraakreacties worden gehonoreerd. Dat is afhankelijk van de aard van de reactie.</p> <p>Het doel van de informatieavond is met name om de buurt te informeren en om opvattingen te delen.</p>
2.	<p><b><u>Presentatie project / toelichting bestemmingsplan</u></b></p> <p>Hans Hooning licht het bestemmingsplan toe, dat voorziet in de bouw van 17 woningen op de locatie aan de Kloosterstraat 20-24 in Loon op Zand. Het gaat om 6 woningen aan de Kloosterstraat, 7 levensloopbestendige woningen en 4 starterswoningen. Het bestaande autobedrijf en de bloemist op deze locatie worden gesloopt.</p> <p>De parkeerplaatsen aan de Andromeda blijven aanwezig. Twee parkeerplaatsen worden als het ware ‘omgeklapt’. Binnen het plangebied wordt een aantal parkeerplaatsen aangelegd die qua aantallen voldoen aan de gestelde norm.</p> <p>Tijdens de informatieavond wordt met afbeeldingen een en ander geïllustreerd.</p>
3.	<p><b><u>Procedure</u></b></p> <p>Tot en met 28 juli 2010 kunnen inspraakreacties worden ingediend bij het college van Loon op Zand. Alle inspraakreacties die binnenkomen worden verzameld. Het gaat hier om inspraakreacties van burgers, maar ook van de provincie. Vervolgens wordt gekeken naar de inhoud van deze reacties en wordt er een voorlopig standpunt over ingenomen. De planning is dat het college in september of oktober 2010 een beslissing hierover neemt. Iedereen die een inspraakreactie geeft krijgt bericht over het standpunt.</p> <p>De te volgen procedure is afhankelijk van de aard van de inspraakreacties. Wanneer de ingekomen reacties niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan komt het project in de ontwerpfase. In deze fase bestaat de mogelijkheid een zienswijze kenbaar te maken bij de gemeenteraad van Loon op Zand.</p> <p>Wanneer de reacties wel aanleiding geven tot aanpassingen is het afhankelijk van de aard van de aanpassingen of het plan gewijzigd in de ontwerpfase komt, of dat het plan zodanig wordt aangepast dat er een nieuw voorontwerp komt.</p> <p>Overigens is het noodzakelijk om straks in de ontwerpfase een zienswijze kenbaar te maken tegen het plan om later nog beroep in te kunnen stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.</p>
4.	<p><b><u>Vragen</u></b></p> <p><u>Visie nieuw college</u> Gevraagd wordt of het nieuwe college ook bereid is om op deze locatie woningbouw te realiseren.</p>



Wethouder Van Eijkeren geeft aan dat het college het besluit heeft genomen dat deze locatie geschikt is voor woningbouw. Eventuele inspraakreacties/zienswijzen/bezwaren moeten heel zwaarwegend zijn wil het plan aanzienlijk aangepast worden, maar die vrijheid is er wel.

#### Opsteller bestemmingsplan

Gevraagd wordt welk bureau het bestemmingsplan heeft opgesteld en waar de verantwoordelijkheid ligt. Bureau SAB heeft het bestemmingsplan opgesteld. De verantwoordelijkheid voor de conclusies ligt bij de gemeente.

#### Verkeer/parkeren

Er wordt gevraagd naar de verkeersstromen. De gemeente geeft aan dat de 6 woningen aan de Kloosterstraat worden ontsloten via de Kloosterstraat, de overige via de Andromeda. Verder beschikken alle percelen over parkeergelegenheid op eigen terrein. Er is uitgegaan van 1,7 auto per huishouden.

Het verkeer is een belangrijk punt voor de aanwezigen. De buurt is van mening dat er verkeersonveiligheid ontstaat, omdat het zicht wordt ontnomen bij de nieuwe uitrit. Nu al vindt men het onveilig en de onveiligheid zou door het realiseren van dit plan alleen maar toenemen.

Gevraagd wordt of de gemeente de verantwoordelijkheid draagt voor deze onveilige situatie.

Wethouder Van Eijkeren geeft aan dat het plan moet passen in de omgeving. Als daadwerkelijk geoordeeld wordt dat het verkeer of de ontsluiting echt een probleem is, kan het plan eventueel nog aangepast worden.

Volgens een van de aanwezigen zou lintbebouwing en percelen met diepe tuinen een oplossing kunnen zijn. Eenrichtingsverkeer wordt niet als oplossing gezien. Verder wordt gesteld dat er een tekort aan parkeerplaatsen is in de Kloosterstraat. Er zouden 6 parkeerplaatsen worden aangelegd voor het plan aan de Kloosterstraat, maar tegelijkertijd zouden er ook 12 verdwijnen.

Gevraagd wordt of de garantie kan worden gegeven dat wanneer in de toekomst een verkeersmaatregel wordt genomen als gevolg van dit plan, er dan alsnog planschade kan worden gevraagd. Wethouder Van Eijkeren geeft aan dat planschade aan het plan gekoppeld moet worden.

#### Bodem

Gevraagd wordt hoe het zit met de bodemverontreiniging. Hans Hooning geeft aan dat er is een bodemonderzoek uitgevoerd is. Hieruit is gebleken dat er sprake is van lichte bodemverontreiniging. Dit zal moeten worden opgelost voordat er gebouwd kan gaan worden.

#### Afwatering

In de huidige situatie zijn er problemen in de omgeving van het plangebied met de afwatering.

Gevraagd wordt hoe de afwatering in dit plan geregeld is. Hans Hooning geeft aan dat de afdeling Infra van de gemeente Loon op Zand het plan wat betreft afwatering heeft beoordeeld. De afwatering gaat deels naar Kloosterstraat en deels naar de Andromeda. Er worden twijfels geuit door de aanwezigen of de afwatering voldoende is.

#### Flora- en Fauna

Gevraagd wordt of er sprake is van beschermde dieren en planten in het plangebied. Hans Hooning geeft aan dat er een quickscan Flora- en Fauna is uitgevoerd. De uitkomst van dit onderzoek is dat er geen beschermde dieren en planten aanwezig zijn. Volgens enkele aanwezigen ligt de conclusie iets genuanceerder.

#### Opzet plan

Een aanwezige is van mening dat te veel woningen op een te kleine ruimte worden gerealiseerd.

Verwezen wordt naar Molenwijck-Zuid dat ruim is opgezet. Er ontstaat het gevoel dat met name naar het belang van de ontwikkelaar wordt gekeken.

Het blok van de 4 starterswoningen zou niet passen binnen de omgeving. Er verdwijnt hierdoor groen/speelruimte. Gesteld wordt dat er al nauwelijks speelruimte is.

Er wordt gevraagd naar de huidige bestemmingen van de percelen. Hans Hooning geeft aan dat het de bestemmingen 'bedrijfsdoeleinden' en 'detailhandel' betreft.

Wethouder Van Eijkeren geeft aan dat er steeds meer inbreidingslocaties komen en dat dit ook zo'n locatie is. Daarnaast geeft de wethouder aan dat het niet zeker is dat het plan er in deze vorm

	<p>doorheen komt. Dit is afhankelijk van ingekomen inspraakreacties/zienswijzen. Er is eventueel nog bewegingsruimte.</p> <p>Toch wordt er onder de aanwezigen getwijfeld aan de mate van inspraak die er is in het plan. Er is bij een aantal mensen het gevoel dat er niet voldoende wordt geluisterd. Er is sprake van wat irritatie en wantrouwen. Het algemene geluid is dat er minder weerstand zou zijn tegen het plan wanneer er minder woningen gerealiseerd zouden worden en ook geen uitrit zou komen.</p> <p>Wethouder Van Eijkeren geeft aan dat deze avond met name is bedoeld om te horen wat er leeft en om te informeren.</p> <p><u>Nokhoogte</u></p> <p>Gesteld wordt dat er sprake is van een hogere nokhoogte bij de toekomstige woningen in het plan dan de bestaande omliggende woningen. Wethouder Van Eijkeren beaamt dit.</p> <p><u>Geluid</u></p> <p>Volgens een aanwezige is bij de geluidsnorm uitgegaan van vervanging van bestaande woningen. Echter komen er in het plangebied ook woningen op plaatsen waar nu nog geen woningen staan. Gesteld wordt dat daardoor niet overal de norm van 'bestaande bebouwing' gebruikt kan worden voor wat betreft geluid. Er ontstaat een gevoel dat er met 2 maten wordt gemeten om het plan er doorheen te krijgen.</p> <p><u>Waardevermindering woningen omgeving</u></p> <p>Gesteld wordt dat het woongenot van de huidige bewoners in de directe omgeving wordt aangetast. Dit zou leiden tot waardevermindering van de bestaande woningen. Wethouder Van Eijkeren geeft aan dat er de mogelijkheid is om een verzoek om planschade in te dienen.</p>
5.	<p><b><u>Afronding en sluiting</u></b></p> <p>Wanneer het plan in de ontwerpfase komt, zal er opnieuw een informatieavond worden georganiseerd.</p> <p>Sluiting: 21.40 uur.</p>

## **Verslag informatieavond bestemmingsplan “Kloosterstraat 20-24”**

Datum: 15 juli 2010

Locatie: De Wetering, Loon op Zand

Aanvang: 19.30 uur – 21.40 uur

Aanwezig: Wethouder R. van Eijkeren, H. Hooning, circa 60 buurtbewoners en andere belangstellenden

Verslag: G. van de Vrande, aangevuld door JSegers en JvdNet

Nr	Onderwerp
1.	<p><b><u>Inleiding</u></b></p> <p>Wethouder van Eijkeren heet iedereen welkom en geeft aan dat het gemeentebestuur heeft uitgesproken dat het een goede zaak zou zijn als de locatie Kloosterstraat 20-24 te Loon op Zand herontwikkeld wordt en woningbouw wordt gerealiseerd.</p> <p>Daarnaast heeft het college besloten in beginsel bereid te zijn mee te werken aan het voorliggende bestemmingsplan “Kloosterstraat 20-24”. Voor dit bestemmingsplan, dat zich nu bevindt in de voorontwerpfase, moet een planologische procedure worden doorlopen.</p> <p>In het kader van de inspraak is er nu gelegenheid in beeld te brengen wat burgers van het plan vinden. Een inspraakreactie kan zowel schriftelijk als mondeling kenbaar worden gemaakt tot en met 28 juli 2010. Het geeft uiteraard geen garantie dat de inspraakreacties worden gehonoreerd. Dat is afhankelijk van de aard van de reactie.</p> <p>Het doel van de informatieavond is met name om de buurt te informeren en om opvattingen te delen.</p>
2.	<p><b><u>Presentatie project / toelichting bestemmingsplan</u></b></p> <p>Hans Hooning licht het bestemmingsplan toe, dat voorziet in de bouw van 17 woningen (<u>naast een bestaande woning</u>) op de locatie aan de Kloosterstraat 20-24 in Loon op Zand. Het gaat om 6 woningen aan de Kloosterstraat, 7 levensloopbestendige woningen en 4 starterswoningen. Het bestaande autobedrijf en de bloemist op deze locatie worden gesloopt. <u>Het gewijzigde bestemmingsplan moet de realisatie van dit plan mogelijk maken.</u></p> <p>De parkeerplaatsen aan de Andromeda blijven aanwezig. Twee parkeerplaatsen worden als het ware ‘omgeklapt’. Binnen het plangebied wordt een aantal parkeerplaatsen aangelegd die qua aantallen voldoen aan de gestelde norm.</p> <p>Tijdens de informatieavond wordt met afbeeldingen een en ander geïllustreerd.</p> <p><u>Volgens de aanwezigen wordt niet aan de gestelde norm voldaan. Dit is ook vermeld op blz. 29 van het voorontwerp, n.l. eis 41 parkeerplaatsen terwijl er 40 gerealiseerd worden. Bovendien wordt bij de berekening geen rekening gehouden met het vervallen van 12 parkeerplaatsen aan de zuidzijde van de Kloosterstraat voor de 6 te bouwen woningen.</u></p>
3.	<p><b><u>Procedure</u></b></p> <p>Tot en met 28 juli 2010 kunnen inspraakreacties worden ingediend bij het college van Loon op Zand. Alle inspraakreacties die binnenkomen worden verzameld. Het gaat hier om inspraakreacties van burgers, maar ook van de provincie. Vervolgens wordt gekeken naar de inhoud van deze reacties en wordt er een voorlopig standpunt over ingenomen. De planning is dat het college in september of oktober 2010 een beslissing hierover neemt. Iedereen die een inspraakreactie geeft krijgt bericht over het standpunt.</p> <p>De te volgen procedure is afhankelijk van de aard van de inspraakreacties. Wanneer de ingekomen reacties niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan komt het project in de ontwerpfasen. In deze fase bestaat de mogelijkheid een zienswijze kenbaar te maken bij de gemeenteraad van Loon op Zand.</p> <p>Wanneer de reacties wel aanleiding geven tot aanpassingen is het afhankelijk van de aard van de</p>

	<p>aanpassingen of het plan gewijzigd in de ontwerpfase komt, of dat het plan zodanig wordt aangepast dat er een nieuw voorontwerp komt.</p> <p><u>Op de vraag of de projectontwikkelaars c.s. een schadeclaim kunnen indienen als door de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan niet wordt goedgekeurd, deelt wethouder van Eijkeren mede dat zij geen schadeclaim kunnen indienen. Hans Hooning beaamt dit desgevraagd.</u></p> <p>Overigens is het noodzakelijk om straks in de ontwerpfase een zienswijze kenbaar te maken tegen het plan om later nog beroep in te kunnen stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.</p>
4.	<p><b><u>Vragen</u></b></p> <p><u>Visie nieuw college</u>  Gevraagd wordt of het nieuwe college ook bereid is om op deze locatie woningbouw te realiseren. Wethouder Van Eijkeren geeft aan dat het college het besluit heeft genomen dat deze locatie geschikt is voor woningbouw. Eventuele inspraakreacties/zienswijzen/bezwaren moeten heel zwaarwegend zijn wil het plan aanzienlijk aangepast worden, maar die vrijheid is er <i>in principe</i> wel.</p> <p><u>Opsteller bestemmingsplan</u>  Gevraagd wordt welk bureau het bestemmingsplan heeft opgesteld en waar de verantwoordelijkheid ligt. Bureau SAB heeft het bestemmingsplan opgesteld <u>in opdracht van de gemeente</u>. De verantwoordelijkheid voor de conclusies ligt bij de gemeente.</p> <p><u>Verkeer/parkeren/verkeersonveiligheid</u>  Er wordt gevraagd naar de verkeersstromen. De gemeente geeft aan dat de 6 woningen aan de Kloosterstraat worden ontsloten via de Kloosterstraat, de overige via de Andromeda. Verder beschikken alle percelen over parkeergelegenheid op eigen terrein. Er is uitgegaan van 1,7 auto per huishouden.</p> <p><u>Volgens de omwonenden is dit niet correct. De 6 parkeerplaatsen aan de zuidzijde van de Kloosterstraat worden in de berekening meegenomen, dit is echter geen eigen terrein.</u></p> <p>Het verkeer is een belangrijk punt voor de aanwezigen. De buurt is van mening dat er <u>extra verkeersonveiligheid ontstaat, omdat het zicht wordt ontnomen bij de nieuwe uitrit. Nu al vindt men het onveilig met drie uitwegen en uitritten binnen de 90 meter in een zeer onoverzichtelijke situatie, bovendien zitten in dit gedeelte van de Andromeda 2 onoverzichtelijke bochten. Helaas zijn de bestaande 3 uitwegen niet zichtbaar op de situatieschets, waardoor een onjuist beeld wordt gegeven.</u> De onveiligheid zou door het realiseren van dit plan alleen maar toenemen. <u>Momenteel wordt er al veelvuldig door fietsers en auto's over het trottoir aan de noordzijde van de Andromeda gereden bij tegemoetkomend verkeer vanaf de Ecliptica. Bereikbaarheid van de nieuw te bouwen woningen door hulpdiensten, vuilniswagen e.d. is onmogelijk.</u></p> <p>Gevraagd wordt of de gemeente de verantwoordelijkheid draagt voor deze onveilige situatie. Wethouder Van Eijkeren geeft aan dat het plan moet passen in de omgeving. Als daadwerkelijk geoordeeld wordt dat het verkeer of de ontsluiting echt een probleem is, kan het plan eventueel nog aangepast worden.</p> <p><u>Nadrukkelijk wordt vermeld dat een uitweg aan de Andromeda voor de omwonenden onacceptabel is.</u></p> <p>Volgens een van de aanwezigen zou lintbebouwing en percelen met diepe tuinen een oplossing kunnen zijn. Eenrichtingsverkeer wordt niet als oplossing gezien. Verder wordt gesteld dat er een tekort aan parkeerplaatsen is in de Kloosterstraat. <u>Ook in het voorontwerp wordt erkend dat er minder parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan door de gemeente geëist.</u> Er zouden 6 parkeerplaatsen worden aangelegd voor het plan aan de Kloosterstraat, maar tegelijkertijd zouden er ook 12 verdwijnen, <u>waardoor het tekort feitelijk nog veel groter wordt.</u></p> <p>Gevraagd wordt of de garantie kan worden gegeven dat wanneer in de toekomst <u>vanwege de</u></p>

onveiligheid alsnog een verkeersmaatregel wordt genomen als gevolg van dit plan, er dan alsnog planschade kan worden gevraagd. Wethouder Van Eijkeren geeft aan dat planschade aan het plan gekoppeld moet worden.

#### Bodem

Gevraagd wordt hoe het zit met de bodemverontreiniging. Hans Hooning geeft aan dat er is een bodemonderzoek uitgevoerd is. Hieruit is gebleken dat er sprake is van lichte bodemverontreiniging. Dit zal moeten worden opgelost voordat er gebouwd kan gaan worden.

Volgens de aanwezigen is er sprake van méér dan een "lichte" verontreiniging en heeft de architect zelfs afgeraden om groenten uit eigen tuin te eten! Aard en omvang van de verontreiniging is niet geheel in kaart gebracht.

Er wordt van de gemeente gevraagd om adequaat actie te ondernemen en te waarborgen dat geen verontreiniging achterblijft.

Dit te meer omdat de waterafvoer anders gaat verlopen.

Ook wordt gevraagd waarom van de conclusies en aanbevelingen van het bodemonderzoek ( blz. 10 en 11 ) helemaal niets terug te vinden is in het voorontwerpbestemmingsplan.

Dringend wordt verzocht om (conform de aanbevelingen van het onderzoek) een nader bodemonderzoek uit te voeren voor het gehele plangebied en de aangrenzende percelen, mede gezien de opmerking van de architect.

In het voorontwerp staat op blz. 19 vermeld: "Dit maakt het vooralsnog lastig om een inschatting te maken van het sterk verontreinigde bodemvolume". Na de sloop van de garage e.d. lijkt dat geen probleem meer.

Volgens een van de aanwezigen is de onderzochte verontreiniging niet ingeperkt, waardoor er geen inzicht is in de mate van verontreiniging. Bovendien worden de normen dusdanig overschreden dat op grond van regelgeving de bevoegdheid voor het bepalen van noodzakelijke maatregelen niet meer bij de gemeente ligt.

#### Afwatering

In de huidige situatie zijn er problemen in de omgeving van het plangebied met de afwatering. Gevraagd wordt hoe de afwatering in dit plan geregeld is. Hans Hooning geeft aan dat de afdeling Infra van de gemeente Loon op Zand het plan wat betreft afwatering heeft beoordeeld. De afwatering gaat deels naar Kloosterstraat en deels naar de Andromeda. Er worden twijfels geuit door de aanwezigen of de afwatering voldoende is.

Volgens de aanwezigen staat echter in het plan vermeld dat alle afwatering in de richting van de Andromeda zal gaan en wordt daar dan onvoldoende berging voor berekend, zie 5.6.3 blz. 25 van het voorontwerpbestemmingsplan. Bovendien bestaat er nu al een probleem met de afvoer van regenwater rond de Cassiopeia. De wethouder zegt toe dat dit zal worden nagegaan.

#### Flora- en Fauna

Gevraagd wordt of er sprake is van beschermde dieren en planten in het plangebied. Hans Hooning geeft aan dat er een quickscan Flora- en Fauna is uitgevoerd. De uitkomst van dit onderzoek is dat er geen beschermde dieren en planten aanwezig zijn.

Volgens enkele aanwezigen ligt de conclusie iets genuanceerder.

Er zijn namelijk wel degelijk licht beschermde soorten aanwezig, en de conclusie van de quick scan is dat daarvan de leefomgeving fors zal worden verstoord.

#### Opzet plan

Een aanwezige is van mening dat te veel woningen op een te kleine ruimte worden gerealiseerd. Verwezen wordt naar Molenwijck-Zuid dat ruim is opgezet. Er ontstaat het gevoel dat met name naar het belang van de ontwikkelaar wordt gekeken.

Volgens een andere aanwezige past het blok van de 4 starterswoningen (9 bij 20 meter in een donkere kleur, lijkt wel een bunker) zou niet passen binnen de omgeving. Er verdwijnt hierdoor ook groen/speelruimte. Gesteld wordt dat er al nauwelijks speelruimte is.

Er wordt gevraagd naar de huidige bestemmingen van de percelen. Hans Hooning geeft aan dat het de bestemmingen 'bedrijfsdoeleinden' en 'detailhandel' betreft.

Wethouder Van Eijkeren geeft aan dat er steeds meer inbreidingslocaties komen en dat dit ook zo'n

	<p>locatie is. Daarnaast geeft de wethouder aan dat het niet zeker is dat het plan er in deze vorm doorheen komt. Dit is afhankelijk van ingekomen inspraakreacties/zienswijzen. Er is eventueel nog bewegingsruimte.</p> <p>Toch wordt er onder de aanwezigen getwijfeld aan de mate van inspraak die er is in het plan. Er is bij een aantal mensen het gevoel dat er niet voldoende wordt geluisterd. Er is <u>ook</u> sprake van irritatie en wantrouwen.</p> <p><u>Dit is mede het gevolg van het feit dat de stukken niet (zoals toegezegd) digitaal en tijdig beschikbaar waren. Ondanks grote en permanente druk door bewoners kwamen bijna een maand na de publicatie en de ingang van de inspraaktermijn de laatste bijlagen pas beschikbaar. Zelfs op dat moment kon alles nog niet digitaal aangeleverd worden.</u></p> <p>Het algemene geluid is dat er minder weerstand zou zijn tegen het plan wanneer er minder woningen gerealiseerd zouden worden en ook geen uitrit <i>aan de Andromeda</i> zou komen.</p> <p>Wethouder Van Eijkeren geeft aan dat deze avond met name is bedoeld om te horen wat er leeft en om te informeren.</p> <p><u>Nokhoogte</u></p> <p>Gesteld wordt dat er sprake is van een hogere nokhoogte bij de toekomstige woningen in het plan dan de bestaande omliggende woningen. Wethouder Van Eijkeren beaamt dit. <u>Volgens deze aanwezige wordt het uitzicht voor de bewoners aan de noordzijde van de Kloosterstraat belemmerd en past zo'n nokhoogte niet in het straatbeeld.</u></p> <p><u>Geluid</u></p> <p>Volgens een aanwezige is bij de geluidsnorm uitgegaan van <u>de oude ontheffingscriteria uit het inmiddels vervallen Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen</u>. Dit kan alleen bij vervanging van bestaande woningen. Echter komen er in het plangebied ook woningen op plaatsen waar nu nog geen woningen staan. Gesteld wordt dat daardoor niet overal de norm van 'bestaande bebouwing' gebruikt kan worden voor wat betreft geluid. <u>Ook bij toepassing van deze onjuiste geluidsnorm is er sprake van een overschrijding</u>. Er ontstaat een gevoel dat er met 2 maten wordt gemeten om het plan er doorheen te krijgen.</p> <p><u>Waardevermindering woningen omgeving</u></p> <p>Gesteld wordt dat het woongenot van de huidige bewoners in de directe omgeving wordt aangetast. Dit zou leiden tot waardevermindering van de bestaande woningen. Wethouder Van Eijkeren geeft aan dat er de mogelijkheid is om een verzoek om planschade in te dienen. <u>Het lijkt echter niet mogelijk om een "reserve" in te bouwen voor het geval na realisering van het plan alsnog wijzigingen in de woonomgeving worden aangebracht (bijvoorbeeld verkeersmaatregelen in verband met de veiligheid).</u></p>
5.	<p><b><u>Afronding en sluiting</u></b></p> <p>Wanneer het plan in de ontwerpfase komt, zal er opnieuw een informatieavond worden georganiseerd.</p> <p>Sluiting: 21.40 uur.</p>