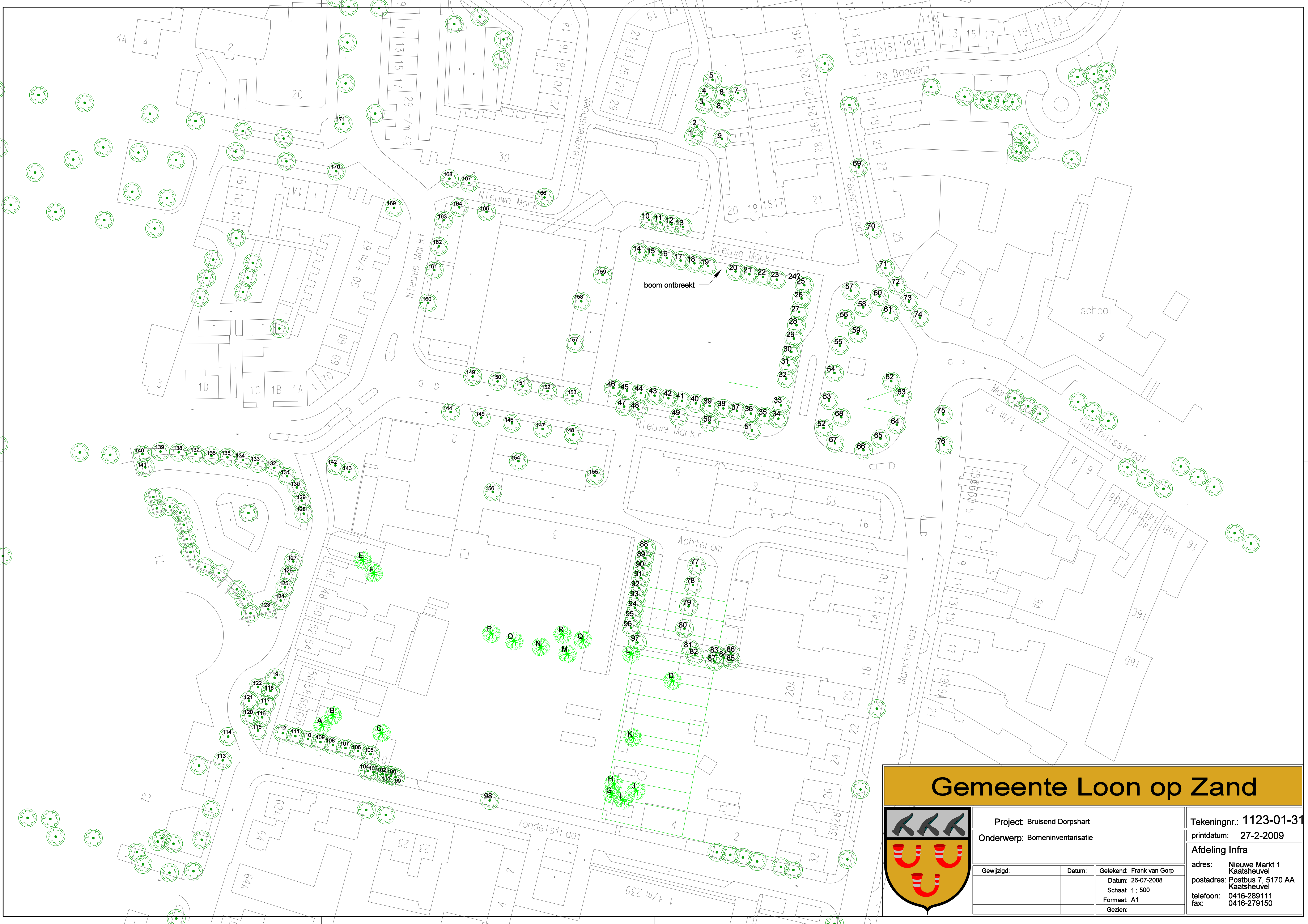


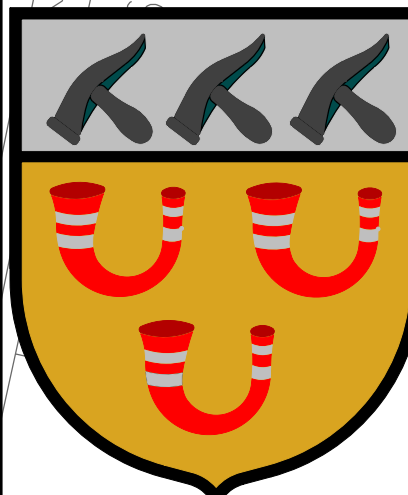
Bijlage 1 Bedrijvenlijst

BEDRIJVEN GELEGEN BINNEN EEN STRAAT VAN 100 METER VAN HET BRUISEND DORPSHART				
HANDELNAAM	ADRES	POSTCODE	WOONPLAATS	ACTIVITEIT
Tandartsenpraktijk J.H.J. de Waal B.V.	Berndijksestraat 1-A	5171 BA	KAATSHEUVEL	Praktijken van tandartsen
Ekelschot Kaatsheuvel B.V.	Berndijksestraat 3	5171 BA	KAATSHEUVEL	Benzineservicestations (met winkel)
All In One Solutions	De Bogaert 11-A	5171 CT	KAATSHEUVEL	GH in computers, randapp. en software
Cafetaria De Markt	Gasthuisstraat 1	5171 GC	KAATSHEUVEL	Cafetaria's, snackbars
Klijn Advies	Gasthuisstraat 16	5171 GG	KAATSHEUVEL	Belastingconsulenten
Autobedrijf M. Klijn	Gasthuisstraat 16d	5171 GG	KAATSHEUVEL	Detailhandel in gebruikte personenauto's
Vgmon	Gasthuisstraat 16e	5171 GG	KAATSHEUVEL	Vervaardiging van fietsen
Ryan Post Tweewielers V.O.F.	Gasthuisstraat 17	5171 GC	KAATSHEUVEL	Winkels in fietsen
Lidl	Gasthuisstraat 20-22	5171 GG	KAATSHEUVEL	Supermarkten
Toy Toy	Gasthuisstraat 3	5171 GC	KAATSHEUVEL	Expl. van amusements- en speelautomaten
Bistro De Leckernij B.V.	Gasthuisstraat 5	5171 GC	KAATSHEUVEL	Franse restaurants
Kunsthandel "Joseph Brocken"	Gasthuisstraat 6	5171 GG	KAATSHEUVEL	Beoefening van scheppende kunst
V.O.F. Hobby Speciaalzaak Van der Gouw	Gasthuisstraat 7	5171 GC	KAATSHEUVEL	Winkels in artikelen n.e.g.
RBD BOUW	Huygenstraat 62	5171 ER	KAATSHEUVEL	Timmeren
O.C.C. Auto's	Huygenstraat 64-A	5171 ER	KAATSHEUVEL	Verhuur van personenauto's
Narona B.V.	Huygenstraat 64-A	5171 ER	KAATSHEUVEL	Reparatie van personenauto's
Bartel's Autoservice	Huygenstraat 64a-1	5171 ER	KAATSHEUVEL	Reparatie van personenauto's
Administratiekantoor A. v. Boxtel	Huygenstraat 66	5171 ER	KAATSHEUVEL	Administratiekantoren (boekhouden)
M.C. Horeca B.V.	Huygenstraat 73	5171 EP	KAATSHEUVEL	Buffetten in buurt- en clubhuizen
Schildersbedrijf Peter Meijers	Lievekenshoek 18	5171 CS	KAATSHEUVEL	Schilderen en glaszetten
Global Pluche Toys B.V.	Lievekenshoek 3	5171 CR	KAATSHEUVEL	Groothandel in speelgoed
Little Saigon	Marktstraat 1	5171 GM	KAATSHEUVEL	Chinees-Indische restaurants
ISS Computers	Marktstraat 15	5171 GM	KAATSHEUVEL	GH in computers, randapp. en software
Verf & Wand Kraal	Marktstraat 18	5171 GP	KAATSHEUVEL	Winkels in verf, verwaren en behang
Tolgahan Eetcafe	Marktstraat 19	5171 GM	KAATSHEUVEL	Shoarmazaken
Bakkerij F. A.A. Heijs B.V.	Marktstraat 27	5171 GM	KAATSHEUVEL	DW in brood en banket (koude bakkers)
Sanders & Schute Accountants-Adviseurs	Marktstraat 3	5171 GM	KAATSHEUVEL	Accountants-administratieconsulenten
Marck-Sight Properties	Marktstraat 3	5171 GM	KAATSHEUVEL	
B.M. Administratieve Dienstverlening	Marktstraat 3	5171 GM	KAATSHEUVEL	
Handelsonderneming "Pieter Van Riel "	Marktstraat 31	5171 GM	KAATSHEUVEL	GH ov. non-food consumentenart. n.e.g.
Sterkens & van Loon Financ. Adviseurs V.O.F.	Marktstraat 36	5171 GP	KAATSHEUVEL	Assurantietussenpersonen
Drankengroothandel "'t Gruythus"	Marktstraat 40a	5171 GP	KAATSHEUVEL	Groothandel in dranken
Berkie Borduurcreaties	Marktstraat 46	5171 GP	KAATSHEUVEL	Postorderbedrijven
Handelsonderneming 'De Golfsnede'	Marktstraat 50-52	5171 GP	KAATSHEUVEL	GH in mach. v. vgm-producten
Rep.-Inrichting/Schoenhandel L.J.H. van Ree	Marktstraat 51	5171 GM	KAATSHEUVEL	Reparatie van schoeisel en lederwaren
C.A.J. Kuijpers	Marktstraat 55	5171 GM	KAATSHEUVEL	Bankwerkerijen, gereedschapslijperijen
Taxibedrijf Govers	Marktstraat 56	5171 GR	KAATSHEUVEL	Ongeregeld personenvervoer per taxi
Kwaliteitsslagerij Merkx	Marktstraat 58	5171 GR	KAATSHEUVEL	Winkels in vlees en vleeswaren
P.P. Kleingeld	Marktstraat 61	5171 GM	KAATSHEUVEL	Slopen van bouwwerken
Dondigi	Marktstraat 9	5171 GM	KAATSHEUVEL	Fotografie
Timeless Keukens en Interieurs	Multatulihof 18	5171 EP	KAATSHEUVEL	Interieurbouw
Zwaro Klus en Onderhoud	Multatulihof 20	5171 EP	KAATSHEUVEL	
Crejo Nails	Multatulihof 24	5171 EP	KAATSHEUVEL	Schoonheidsverzorging en manicures
Koninklijke TNT Post B.V.	Nieuwe Markt 2	5171 EJ	KAATSHEUVEL	Nationale postdiensten
Era Kaatsheuvel Makelaardij B.V.	Nieuwe Markt 21	5171 EK	KAATSHEUVEL	Bem. handel/(ver)huur o.g
ProPar Financiële Diensten	Nieuwe Markt 21-A	5171 EK	KAATSHEUVEL	Overige economische adviesbureaus
Stichting Klussen en Diensten Centrale	Nieuwe Markt 5	5171 EJ	KAATSHEUVEL	
Stomerij v.d. Heuvel	Peperstraat 10	5171 EC	KAATSHEUVEL	Chemische wasserijen en ververijen
Bloem & Styling Miriam Oremans	Peperstraat 11a	5171 EC	KAATSHEUVEL	Winkels in bloemen en planten
Sam-Sam Eten en Drinken	Peperstraat 13	5171 EC	KAATSHEUVEL	
Brood en Banketbakkerij Eric Mikkers	Peperstraat 14	5171 EC	KAATSHEUVEL	DH brood en banket (warme bakkers)
Atelier Yvonne WKcreation	Peperstraat 14-B	5171 EC	KAATSHEUVEL	Winkels in bruidskleding
Adri's Shoppie	Peperstraat 15	5171 EC	KAATSHEUVEL	Winkels in zaden en tuinbenodigdheden
Dierenparadijs Theuns	Peperstraat 16	5171 EC	KAATSHEUVEL	Winkels in dieren en dierbenodigdheden
Compupower	Peperstraat 18	5171 EC	KAATSHEUVEL	GH in computers, randapp. en software
Nazar Market	Peperstraat 24	5171 EC	KAATSHEUVEL	Supermarkten
Slagerij Noorderveen	Peperstraat 4	5171 EC	KAATSHEUVEL	Winkels in vlees en vleeswaren
Van Leijsen h.o.d.n. de Hypotheekshop	Peperstraat 7	5171 EC	KAATSHEUVEL	Overige economische adviesbureaus
Modehuis Ploegmakers	Peperstraat 7-A	5171 EC	KAATSHEUVEL	Winkels in onderkleding, foundations
Koolen & Erkelens hodn 'Gasterij De Hertogin'	Peperstraat 8	5171 EC	KAATSHEUVEL	Nederlandse restaurants
Handelsonderneming Teuwen B.V.	Peperstraat 8	5171 EC	KAATSHEUVEL	Groothandel in bovenkleding
Schoonheidssalon Papilio	Peperstraat 8-C	5171 EC	KAATSHEUVEL	Schoonheidsverzorging en manicures
Joost Geelen	Peperstraat 9	5171 EC	KAATSHEUVEL	Winkels in aardappelen groenten en fruit
Drs. R.C.R. Gimbrere B.V.	Raadhuisstraat 1	5171 CP	KAATSHEUVEL	Praktijken van tandartsen
Villa Piccolini	Raadhuisstraat 13	5171 CP	KAATSHEUVEL	Winkels in babykleding
Haarmode Petra	Raadhuisstraat 17	5171 CP	KAATSHEUVEL	Dameskappers
zero-nonsense	Raadhuisstraat 2	5171 CP	KAATSHEUVEL	GH ov. non-food consumentenart. n.e.g.
G & R Aktief V.O.F.	Vondelstraat 2	5171 ED	KAATSHEUVEL	Stofferen van meubels
H.A. van Pinxteren	Vondelstraat 23	5171 ED	KAATSHEUVEL	Adv. v. grond-, water- en wegenbouw
Body Relaxation	Vondelstraat 25	5171 ED	KAATSHEUVEL	
Fysiotherapie De Waterleeight B.V.	Vossenbergselaan 2	5171 CC	KAATSHEUVEL	
Apotheek 't Vaartskwartier	Vossenbergselaan 2-A	5171 CC	KAATSHEUVEL	Apotheken

Bijlage 2 Bomeninventarisatiekaart



Gemeente Loon op Zand



Project: Bruisend Dorpshart			Tekeningnr.: 1123-01-31	
Onderwerp: Bomeninventarisatie			printdatum: 27-2-2009	
Afdeling Infra				
adres: Nieuwe Markt 1 Kaatsheuvel			postadres: Postbus 7, 5170 AA Kaatsheuvel	
telefoon: 0416-289111			fax: 0416-279150	
Gewijzigd:	Datum:	Getekend: Frank van Gorp		
		Datum: 26-07-2008		
		Schaal: 1 : 500		
		Formaat: A1		
		Gezien:		

Bijlage 3 Notitie milieuhinder bedrijfsactiviteiten

NOTITIE MILIEUHINDER BEDRIJFSACTIVITEITEN

Wet- en regelgeving

Strikt genomen zijn er weinig rechtelijke verplichtingen tot milieuzonering. De schaarse wetgeving die dwingt tot milieuzonering heeft vaak een beperkt bereik. Zo hebben het Besluit externe veiligheid inrichtingen, het Besluit risico's zware ongevallen 1999 en het Vuurwerkbesluit enkel betrekking op de externe veiligheid, de Wet geluidhinder enkel op geluid en de Wet geurhinder en veehouderij enkel op geurhinder vanwege tot veehouderijen behorende dierenverblijven.

Waar een wettelijk kader voor milieuzonering ontbreekt is hierin vaak voorzien via pseudo-wetgeving.

Wet ruimtelijke ordening

Bij besluitvorming omtrent (wijziging van) van het planologisch-juridisch kader moet altijd worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De Wet ruimtelijke ordening bepaald namelijk dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening structuurvisies, bestemmingsplannen en projectbesluiten worden vastgesteld. Een goede ruimtelijke ordening voorziet ook in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten.

Door bij planvorming voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt binnen aanvaardbare normen te opereren.

In haar uitspraak ABRvS van 7 juli 2004, 200304359/1 (Zuid-Holland) acht de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit in het algemeen redelijk.

Wet Milieubeheer

Inrichtingen

Bedrijven, of beter gezegd elke door de mens bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheden die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht, zijn inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer.

Afhankelijk van de aard en omvang van de inrichting is voor het oprichten, veranderen (van de werking) of het in werking hebben van een inrichting een milieuvergunning vereist, kan volstaan worden met een melding aan het bevoegd gezag of is noch een vergunning noch een melding vereist.

Inrichtingen waartoe een zogenaamde gpbv-installatie¹ behoort en inrichtingen die in bijlage 1 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer zijn aangewezen zijn milieuvergunningplichtig. Degene die een vergunningplichtige inrichting drijft draagt er zorg voor dat de aan de vergunning verbonden voorschriften worden nageleefd.

Degene die een niet-milieuvergunningplichtige inrichting drijft moet voldoen aan de regels die bij of krachtens algemene regels voor de inrichting gelden. Voor een niet-milieuvergunningplichtige landbouwinrichting zijn deze regels o.a. vastgelegd in hoofdstuk 1 t/m 3 van de bijlage behorende bij het Besluit landbouw milieubeheer. Voor niet-agrarische inrichtingen zijn de regels vastgelegd in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer.

In gevallen waarin nieuwe woningen in de nabijheid van bestaande bedrijven zijn geprojecteerd zijn de regels die voor de drijvers van inrichtingen in de omgeving gelden om twee redenen van belang.

¹ *Gpbv-installatie*: installatie als bedoeld in bijlage 1 van de Richtlijn 2008/1/EG van het Europees Parlement en de Raad van 15 januari 2008 inzake geïntegreerde preventie en bestrijding van verontreiniging.

Ten eerste moet beoordeeld worden of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners van de bebouwing is gegarandeerd.

Ten tweede moet beoordeeld worden of de bestaande bedrijven de hun toegestane activiteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen blijven uitvoeren. Deze toets maakt deel uit van de belangenafweging we in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Ook wanneer door wijziging van het planologisch regiem beoogd wordt nieuwe bedrijven in nabijheid van bestaande woningen toe te staan dient de mogelijke gevolgen voor het woon- en leefmilieu ter plaatse dienen te worden meegewogen in het kader van de belangenafweging. De beoordeling van de milieueffecten kan, zo blijkt uit jurisprudentie ABRvS, 6 juli 2005, 200408416/1 (Noord-Holland), niet worden doorgeschoven naar de milieuvergunning verlening.

Milieukwaliteitseisen

Op basis van artikel 5.1 van de Wet milieubeheer kunnen in het belang van de bescherming van het milieu, bij algemene maatregel van bestuur eisen worden gesteld ten aanzien van de kwaliteit van onderdelen van het milieu. Voorbeelden hiervan zijn het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit.

VNG-BROCHURE BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

In april 2007 heeft de Vereniging Nederlandse Gemeente (VNG) de geheel herziene publicatie Bedrijven en Milieuzonering opgesteld om gemeenten e.a. een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies (wonen) nabij bedrijven.

In de VNG-publicatie zijn bedrijfstypen ingedeeld in milieucategorieën, die samenhangen met een aanbevolen afstand ten opzichte van een milieugevoelige bestemming om hinder van de milieufactoren geur, gevaar en geluid uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken. De afstanden die de publicatie aanbeveelt gelden in beginsel tussen de perceelsgrens van een bedrijf enerzijds en de gevel van een - in een rustige woonwijk gelegen - woning anderzijds.

De brochure is bedoeld als hulpmiddel. Bij het ontbreken van een wettelijke regeling kunnen de richtafstanden uit de brochure gebruikt worden om te beoordelen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Als gevolg van jurisprudentie heeft de publicatie uit 2002 bijna de status van 'pseudo-wetgeving' gekregen waarvan slecht gemotiveerd van kon worden afgeweken. Sinds de uitgave van 2007 is het uitgangspunt van de VNG dat de brochure gemotiveerd moet worden toegepast i.p.v. dat er gemotiveerd van kan worden afgeweken.

De richtafstandenlijst van de herziening 2007 is in jurisprudentie geaccepteerd (Rechtbank Arnhem, 25 november 2008, AWB 08/1284 en AWB 08/1356 (Heumen)).

Naar aanleiding van de invoering van de Wet ruimtelijke ordening is de handreiking in januari 2009 een nieuwe editie uitgebracht waarbij de richtafstanden opnieuw zijn geactualiseerd.

Functiemenging

Waar functiescheiding het uitgangspunt was van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering, uitgave 2001 is het uitgangspunt van de huidige uitgave: functiemenging waar het kan, functiescheiding waar het moet.

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies met behulp van milieuzonering blijft in de omgeving van sterk milieubelastende activiteiten noodzakelijk. Een vergaande scheiding van functies kan echter ook leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een verlies aan ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en draagvlak voor voorzieningen.

Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het de voorkeur om functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en verblijfsklimaat noodzakelijk is.

Om een betere toepassing nabij gemengde gebieden en in gebieden met functiemenging mogelijk te maken is in de herziene publicatie Bedrijven en Milieuzonering informatie opgenomen over kleinschalige bedrijvigheid met een relatief geringe milieubelasting. Daarbij is een aparte systematiek uitgewerkt met een eigen Staat van Bedrijfsactiviteiten. in de handreiking opgenomen voor het toelaten van deze activiteiten in gebieden met functiemenging. Bij dergelijke gebieden hoeft niet een zelfde woon- en leefklimaat te worden nagestreefd als in louter 'rustige woongebieden' maar dient wel een minimaal beschermingsniveau aan de woningen te worden toegekend zonder dat de bedrijven onevenredig worden belemmerd in de bedrijfsvoering.

Bij functie mengingsgebieden kan gedacht worden:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige cq. ambachtelijke bedrijvigheid.

Het kan daarbij gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid te bewerkstelligen.

De activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging uit bijlage 4 van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering zijn verdeeld in de categorieën A, B en C.

De betekenis voor de toelaatbaarheid is als volgt:

Categorie A

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit 2003 voor scheiding tussen woning en bedrijf zijn daarbij toereikend.

Categorie B

Activiteiten met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C

De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur aanwezig moet zijn.

De beoordelingssystematiek binnen een gebied met functiemenging is niet toepasbaar bij de vaststelling van de richtafstanden tussen bedrijven buiten het gebied met functiemenging en gevoelige functies binnen het functiemengingsgebied. Volgens de VNG-brochure moet het gebied met functie menging in dit kader beschouwd worden als een gemengd gebied. Dit houdt in dat de richtafstanden tot een rustige woonwijk voor milieubelastende activiteiten zoals opgenomen in bijlage 1 van de VNG-brochure met één afstandsstap kunnen worden verlaagd. Verdere verlaging is enkel mogelijk indien anderszins een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

Bedrijven binnen het plangebied

Binnen het plangebied wordt ruimte geboden voor de vestiging van diverse bedrijven en instellingen. Dit betreft detailhandel, horeca, zakelijke- en maatschappelijke dienstverlening, maar ook een theaterzaal, oefenruimtes en dansstudio's. Een aantal van dit soort bedrijven en functies is uiteraard reeds aanwezig binnen het plangebied en zeker in het centrum van Kaatsheuvel. Deze functies worden in een centrumgebied doorgaans gecombineerd met (boven)woningen en appartementen. Zo ook in Kaatsheuvel.

Dergelijke bedrijven vallen onder het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (activiteitenbesluit). Daarin worden normen voorgeschreven waar de hier bedoelde bedrijven aan moeten voldoen. Deze normen zijn

vooral gericht op het waarborgen van de kwaliteit van het woon- en leefklimaat en beschermen dus de bestaande en nieuw te bouwen woningen in de omgeving van het bedrijf. Alle bestaande en nieuwe bedrijven in het plangebied moeten voldoen aan deze normen waarbij ook rekening moet worden gehouden met de nieuw geprojecteerde woningen.

Gelet op de ligging in de dorpskern van Kaatsheuvel, de aanwezige en beoogde menging van diverse functies (wonen, (ambachtelijke) bedrijvigheid, horeca, zakelijke, en maatschappelijke, openbare dienstverlening) en de het streven om te komen tot een levendig en 'bruisend' centrum van Kaatsheuvel moet het plangebied beschouwd worden als een gebied met functiemenging als bedoeld in de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering.

Detailhandelsbedrijven, horecabedrijven, bibliotheken en kantoren zijn ingedeeld in de categorieën A en B. Theaters zijn ingedeeld in categorie C. In de directe nabijheid van het theater bevinden zich parkeervoorzieningen welke zijn aangesloten op de hoofdinfrastructuur.

Op basis van een en ander kan worden geconcludeerd dat de aanwezigheid en realisering van de bedoelde functies op de in het plan aangegeven locaties niet strijdig is met de ter zake geldende milieuhygiënische normstelling.

Bedrijven buiten het plangebied

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een aantal bedrijven die mogelijk nadelige milieueffecten op woningen kunnen hebben.

Bij het merendeel van de bedrijven gaat het om bedrijven die maar licht milieuhinderlijk zijn (bedrijven in de categorie 1 en 2 op basis van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering). Enkele bedrijven behoren tot een type bedrijven dat wat meer milieuhinderlijk is. Dat zijn:

LPG-tankstation Ekelschot Kaatsheuvel B.V., Berndijksestraat 3

Sporthal De Werft, Huygenstraat 73

Bierbrouwerij De 3 Horne, Marktstraat 40

Bijlage 1 geeft een weergave van de bedrijven in de nabijheid (tot 100 m) van het plangebied.

Sporthal De Werft, Huygenstraat 73

De Werft is een multifunctioneel complex. Behalve sportactiviteiten vinden in het complex ook cursussen, culturele evenementen en concerten plaats.

De Werft grenst direct aan het plangebied.

De sporthal is in bijlage 1 van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering ingedeeld in milieucategorie 3.1. In verband met geluid is een afstand van 50 meter tot een rustige woonwijk in het algemeen gewenst. Het gaat hier niet om een rustige woonwijk, maar om een gemengd gebied, waardoor de benodigde afstand naar beneden kan worden bijgesteld tot een richtafstand van 30 meter. De sporthal valt buiten het plangebied. De kortste afstand tussen de Werft tot de functie wonen in het plangebied is circa 25 meter. Het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer is op De Werft van toepassing. De Werft mag geen grotere geluidbelasting veroorzaken dan de geluidsnormen uit afdeling 2.8 van dat Besluit. Deze normen gelden ook op de gevels van de bestaande woning Huygenstraat 62, 62a en 64. . Nu de nieuwe woningen in De Woonhoven in dezelfde richting op een grotere afstand van de Werft komen dan de bestaande, woningen aan de Huygenstraat zal de bestemmingsplanwijziging geen gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van de Werft.

Ten overvloede kan worden opgemerkt dat er geen klachten van de bewoners van die bestaande woningen bekend zijn met betrekking tot geluidsoverlast veroorzaakt door de Werft en dat het voornemen bestaat om de Werft te amoveren.

Bierbrouwerij De 3 Horne, Marktstraat 40

Ten zuiden van het plangebied, aan de Marktstraat 40 is een kleinschalige ambachtelijke bierbrouwerij gelegen, waarvoor op 12 juli 1993 een vergunning in het kader van de Wet milieubeheer is verleend.

Sinds 1 januari 2008 is het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer op de inrichting van toepassing. De brouwerij "De 3 Horne" bestaat uit een woonhuis met proeflokaal, een keuken, een brouwzaal, een gesloten opslag van grondstoffen voor het brouwproces, een warmtekamer en een ruimte warmtegistings.

In de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering wordt voor bierbrouwerijen een afstand van 300 meter aanbevolen tot woningen. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen kleinschalige of grote brouwerijen. De nieuwe woningen zijn gelegen op een afstand van 50 meter tot 200 meter van de brouwerij. Dit betekent dat de woningen zijn gelegen op kortere afstand dan in de VNG-uitgave wordt aanbevolen. Aangezien het hier echter een kleine ambachtelijke brouwerij betreft en op kortere afstand bestaande woningen aanwezig zijn, is een locatiespecifieke afweging ten aanzien van deze richtafstand gemaakt.

Afweging kleine brouwerij

In de NeR, de Nederlandse emissierichtlijn lucht, is een bijzondere regeling opgenomen voor bierbrouwerijen. Deze maakt in tegenstelling tot de publicatie van de VNG wel onderscheid tussen grote en kleine brouwerijen waarbij de grens wordt gelegd op de productie van 200.000 hectoliter bier op jaarbasis. Bij zeer kleine brouwerijen die minder dan één brouwsel per dag maken is sprake van een koppeling aan een andere activiteit zoals horeca. Deze zijn zeer specifiek en lokaal gebonden waarvoor in de bijzondere regeling geen algemene regels zijn opgenomen. In de onderhavige situatie is met een productieomvang van 400 hectoliter (0,2% van de NeR ondergrens voor grote brouwerijen) duidelijk geen sprake van een grote brouwerij.

In de bijzondere regeling NeR worden voor de kleine brouwerijen in tegenstelling tot de grote brouwerijen geen harde grenswaarden genoemd. Wel wordt aangegeven de geur-emissie te beperken door het treffen van maatregelen conform de stand van de techniek. Hierbij worden de volgende maatregelen genoemd: het sluiten van deuren en ramen van het brouwhuis, het afdekken van de borstelbakken, het regelmatig reinigen van de borstelsilo, het beperken van de uitstoot bij vergisting en lagering door het plaatsen van een wasfles ter absorptie van de reukstoffen uit het koolzuur voordat deze naar buiten wordt afgeblazen, de gistopslag (voor hergebruik en afvoer) laten plaatsvinden in een gesloten tank, het combifilter (kieselgoer en sterielplaten) uitvoeren in een gesloten systeem, de deksels van de rotapool, de bierketel en de klaringskuip gesloten houden, de opslag van verbruikt kieselgoer afdekken, het afwateringssysteem gesloten uitvoeren, het dichten van kieren in het brouwhuis.'

Vernoemde maatregelen hebben in hoofdzaak betrekking op

het zoveel mogelijk gesloten uitvoeren van de opslagvoorzieningen en het brouwproces

voor zover mogelijk het reinigen van de te emitteren lucht.

In artikel 4.110 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer is bepaald dat bij het bereiden van voedingsmiddelen worden ten behoeve van het voorkomen dan wel voor zover dat niet mogelijk is het tot een aanvaardbaar niveau beperken van geurhinder de bij ministeriële regeling te bepalen maatregelen toegepast. Deze maatregel zijn opgenomen in artikel 4.107 van de Regeling algemene regels voor inrichtingen milieubeheer. Hierin is bepaald dat ten behoeve van het voorkomen, dan wel voor zover dat niet mogelijk is het tot een

aanvaardbaar niveau beperken van geurhinder worden afgezogen dampen en gassen van het bedrijfsmatig bereiden van voedingsmiddelen die naar de buitenlucht worden geëmitteerd:

- a. ten minste 2 meter boven de hoogste daklijn van de binnen 25 meter van de uitmonding gelegen bebouwing afgevoerd; of
- b. geleid door een doelmatige ontgeuringsinstallatie.

Het bevoegd gezag kan indien blijkt dat de geurhinder een aanvaardbaar niveau overschrijdt vanwege het slecht functioneren van de ontgeuringsinstallatie, onvoldoende verspreiding van afgezogen dampen, geuremissies die niet via de afzuiging worden afgevoerd of incidentele geurpieken in aanvulling met inachtneming van de NeR maatwerkvoorschriften stellen met betrekking tot:

- a. de uitvoering en het onderhoud van een ontgeuringsinstallatie;;
- b. de situering van de afvoerpijp;
- c. het voorkomen of beperken van diffuse geuremissies; of
- d. het beperken van incidentele geurpieken tot specifieke tijdstippen.

Bestaande woonbebouwing in de omgeving

Het pand van de brouwerij grenst in zuidelijke richting direct aan een woonpand van derden (Markstraat 42). In de overige richtingen zijn op korte afstand bestaande woningen van derden gelegen. In noordelijke richting zijn binnen 10 meter afstand de woningen aan de Markstraat 38 en 36 aanwezig en in oostelijke richting liggen de woningen aan de overzijde van de Markstraat (de woningen met de huisnummers 41 tot 55) op circa 16 meter afstand. In westelijke richting is in 2005 het Multatulihof gerealiseerd op een afstand van 10 meter van de brouwerij.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouw van woningen in Woonhoven op een afstand van minimaal 50 meter en maximaal 200 meter van de brouwerij.

De nieuwe woningen (geurgevoelige objecten) zijn dus op aanzienlijk grotere afstand van de brouwerij gepland dan de bestaande woningen.

Daarnaast is het thans niet gebleken, dat geurhinder optreedt in de gerealiseerde situatie voor de omliggende bestaande woonbebouwing. Daar geen sprake van geurhinder bij bestaande woningen en de nieuwe woningen op een grotere afstand van de brouwerij zijn gelegen dan de bestaande woningen, is ook bij de nieuwe woningen geen geurhinder te verwachten.

Conclusie

De aanwezige voorzieningen en de vangnetregeling in de milieuvergunning om geurhinder te beperken, de kleinschaligheid van de bierbrouwactiviteiten, het locale karakter van de activiteiten (aanwezigheid proeflokaal) van de brouwerij geven geen aanleiding te veronderstellen dat er bij de nieuwe woningen onacceptabele geurhinder(niveaus) zullen voorkomen. De in de VNG publicatie vermelde richtafstand van 300 meter dient te worden gezien als kader voor grote brouwerijen en als zodanig niet als kader voor een kleinschalige brouwerij. Ten aanzien van de te realiseren woningen wordt geen hinder als gevolg van de aanwezigheid van de brouwerij verwacht, daarnaast wordt de bierbrouwerij door de komst van de woningen ook niet in haar bedrijfsvoering beperkt. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de aanwezigheid van de bierbrouwerij geen belemmering vormt voor de realisatie van de woningen.

LPG-tankstation Ekelschot Kaatsheuvel B.V., Berndijksestraat 3

Ekelschot Kaatsheuvel B.V. is een brandstofverkooppunt met werk- en wasplaats. In het bedrijf worden motorbrandstoffen voor wegverkeer verkocht inclusief LPG. Het bedrijf is gelegen aan de Berndijksestraat 3 te Kaatsheuvel.

In het kader van milieuzonering zijn vooral de veiligheidsafstanden die in acht moeten worden genomen in verband met de op- en overslag van LPG van belang. De toetsing aan deze afstanden die voortkomen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichting is opgenomen in de paragraaf externe veiligheid.

Op 14 april 1993 is een revisievergunning als bedoeld in artikel 8.4 van de Wet milieubeheer met nummer 9227 voor de inrichting verleend.

De volgende aanpassingen hebben hierop plaatsgevonden:

- Gereedmelding tankstation Melding tankstation type B d.d. 11 maart 1997;
- Ambtshalve aanpassing artikel art. 8.23 Wet milieubeheer d.d. 9 juli 2003 nr 0315 (voorschriften bodem, energie en afvalwater);
- Melding art. 8.19 Wet milieubeheer d.d. 7 oktober 2003 nr 0338 (olie-opslag);
- Melding art. 8.19 Wet milieubeheer d.d. 28 juli 2005 nr 0511 (verplaatsing vulpunt);
- Ambtshalve aanpassing art. 8.23 Wet milieubeheer d.d. 27 januari 2009 nr 0736 (vastleggen doorzet LPG);
- Op 1 januari 2008 is het Besluit algemene regels voor inrichtingen in werking getreden. Voor deze inrichting zijn de voorschriften met betrekking tot het wassen van motorvoertuigen en het opslaan van vloeibare brandstof en afgewerkte olie in ondergrondse opslagtanks van toepassing.
- Veranderingsvergunning d.d. 14 juli 2009 nr 0908 (veranderen LPG-reservoir).

Geluid

In het kader van de Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening is het plangebied te beschouwen als woonwijk in de stad. De Handreiking geeft hiervoor een richtwaarde van 50 dB(A) (etmaalwaarde) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau.

In de milieuvergunning van 11 maart 1997 is een etmaalwaarde van 55 dB(A) voor het equivalent geluidniveau ter plaatste van woningen van derden. Tussen de inrichting en de geluidgevoelige bestemmingen in het plangebied is o.a. de woning aan de Berndijksestraat 3 gelegen. De gevel van deze woning is gelegen op 2 tot 3 meter van de inrichting. Geluidgevoelige bestemmingen in het plangebied zijn gelegen op meer dan 60 meter van de inrichting.

Gelet op bovenstaande is het onwaarschijnlijk dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige toestellen en installaties en door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en/of activiteiten, hoger zal zijn dan 50 dB(A) (etmaalwaarde).

De aanwezigheid van het tankstation maakt niet voor het aspect geluid in de geluidgevoelige bestemmingen in het plangebied een goed woon- en leefklimaat niet kan worden gerealiseerd.

De realisering van het plan heeft niet tot gevolg dat het voor de drijver van het tankstation moeilijker zal worden om aan de geluidvoorschriften te voldoen.

Geur en stof

Aan de milieuvergunning van 11 maart 1997 zijn voorschriften verbonden om geur- en stoffhinder in de omgeving te voorkomen. Zo is in voorschrift A.2.a bepaald dat uitmondingen in de buitenlucht zodanig gesitueerd moeten zijn dat van de hierdoor uittredende lucht en de daarin aanwezige stoffen geen hinder wordt ondervonden buiten de inrichting.

Een goed woon- en leefklimaat binnen gevoelige bestemmingen in het plangebied is derhalve ook voor dit aspect gegarandeerd.

Om te beoordelen of de realisering van het appartementen complex betreffende geurhinder gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering van het tankstation kan getoetst worden aan de VNG-brochure. Voor activiteiten:

Benzineservicestation (met LPG < 1000 m³/jr) en autowasserijen wordt voor geurhinder een afstand aanbevolen van 30 meter tot de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied.. Omdat in onderhavig geval sprake is van een gemengd gebied kan deze richtafstand met één stap worden verkleind. De richtafstand tussen de

inrichting en gevoelige bestemmingen binnen het plangebied moet derhalve minstens 10 meter bedragen. Aan deze richtafstand wordt ruim voldaan.

Voor stofhinder wordt in de richtafstandenlijst een afstand van 0 meter aanbevolen tussen gevoelige bestemmingen en benzine servicestation en autowaserijen.

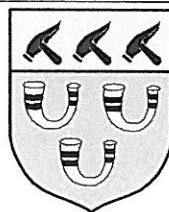
De realisering van het plan heeft voor de aspecten geur en stof geen gevolgen voor de bedrijfsvoering van het tankstation.

Conclusie

In de gevoelige bestemmingen in het plangebied kan redelijkerwijs betreffende de milieubelasting veroorzaakt door het tankstation aan de Berndijksestraat 3 een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat worden gegarandeerd.

Na realisatie van het plan kunnen de activiteiten binnen het tankstion ongewijzigd worden voortgezet zonder dat de naleving van de voor de firma geldende voorschriften betreffende geurhinder, stofhinder en gevaar in het gedrang komt.

Bijlage 4 Reactienota vooroverleg en inspraak



REACTIENOTA VOOROVERLEG EN INSPRAAK VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN DORPSHART KAATSHEUVEL

Inhoud	blz
1. INLEIDING	2
2. ALGEMEEN	2
3. VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN	3
3.1 Resultaten vooroverleg	
3.2 Indieners van inspraakreacties	
3.3 Reactie op inspraakreacties	
4. AANPASSINGEN TEN GEVOLGE VAN VOOROVERLEG EN INSPRAAK	8
5. AMBTSHALVE AANPASSINGEN	8

BIJLAGE: Verslag inspraak- en informatieavond dd. 26 januari 2009

1. INLEIDING

- A. Aanleiding voor dit bestemmingsplan is de wens van de gemeente Loon op Zand om het gebied rondom de Nieuwe Markt in het centrum van Kaatsheuvel te herontwikkelen. De gemeente wil dit plein en de omgeving een kwaliteitsimpuls geven. Doelstelling is de identiteit van de dorpskern te versterken door toevoeging van een "Bruisend Dorpshart" op en rond de Nieuwe Markt, aansluitend op het winkelgebied.
- B. Het voorontwerp van het bestemmingsplan is overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan:
- De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH) van de provincie Noord Brabant
 - De Inspectie VROM
 - Het Waterschap Brabantse Delta
- C. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 9 januari 2009 tot en met donderdag 5 februari 2009 in het kader van de inspraak voor een ieder ter inzage gelegen in de gemeentewinkel van Loon op Zand te Kaatsheuvel. Op 26 januari 2009 heeft er een inspraak- en informatieavond over het voorontwerp van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Een verslag van deze avond is als bijlage aan deze reactienota toegevoegd.

De voorliggende 'Reactienota Vooroverleg en Inspraak' omvat samenvattingen van de resultaten van het vooroverleg en de ontvangen inspraakreacties. In het gemeentelijke standpunt is aangegeven hoe met de vooroverlegresultaten en de inspraakreacties wordt omgegaan.

2. ALGEMEEN

Het plangebied is gelegen in het centrum van Kaatsheuvel. De begrenzing is globaal als volgt:

- In het noorden wordt het plangebied begrensd door de noordwand van de Nieuwe Markt, waarbij de panden Nieuwe Markt 17 t/m 21, inclusief het bijbehorende achterterrein, binnen het plangebied vallen;
- In het oosten wordt het plangebied begrensd door het kruispunt Peperstraat-Gasthuisstraat-Marktstraat en de voorgevels van de panden Marktstraat. De begrenzing loopt verder achter de percelen van de panden Marktstraat 10 t/m 32. De panden aan de oostzijde van de Marktstraat en de noordzijde van de Gasthuisstraat en alle panden aan de Peperstraat vallen buiten het plangebied;
- In het zuiden wordt het plangebied begrensd door de Vondelstraat;
- In het westen wordt het plangebied begrensd door de westkant van de Huijgenstraat en de Nieuwe Markt. De bebouwing aan de oostzijde van de Huijgenstraat en de Nieuwe Markt valt binnen het plangebied. De bebouwing aan de westzijde van de Huijgenstraat en de Nieuwe Markt valt er buiten.

De herontwikkeling van het dorps hart is onder te verdelen in een aantal deelgebieden.

- Noordelijke pleinrand;
- Gemeentehuis;
- Multifunctioneel centrum Carré;
- Brandweerkazerne;
- Zuidelijke pleinrand;
- Woonhoven.

Noordwand

De bestaande bebouwing, inclusief het pand op de hoek met de Peperstraat wordt door nieuwbouw vervangen. In de noordelijke pleinwand komen op de begane grond commerciële ruimten voor horeca en zakelijke dienstverlening. Op de verdieping komen appartementen. Tevens wordt de 24-uurs bereikbare toegang tot de parkeergarage onder het Marktplaatsplein in één van de panden ondergebracht.

Gemeentehuis

Het oorspronkelijke gemeentekantoor wordt gehandhaafd. Aan de zuidzijde van het te handhaven gebouw komt nieuwbouw. Naast werk- en vergaderruimten wordt hier de publieksfunctie in de vorm van de gemeentewinkel gehuisvest.

Multifunctioneel centrum Carré

Tegenover het gemeentekantoor aan de oostzijde van het plein wordt in een carré-achtig volume een multifunctioneel centrum gerealiseerd als schakel tussen het bruisend dorpshart en het aanliggende winkelgebied. Het Carré wordt vormgegeven als een alzijdig gebouw. In het multifunctioneel centrum worden diverse functies ondergebracht zoals bibliotheek, vergaderzalen en oefenruimtes, multifunctioneel inzetbare zalen, horeca, en short-stay appartementen.

Brandweerkazerne

Vanwege het bijzondere karakter van dit gebouw wordt dit gebouw, behoudens de aanbouw aan de achterzijde, gehandhaafd en verbouwd ten behoeve van een nieuwe functie.

Zuidwand

De voormalige brandweerkazerne en de aansluitend gesitueerde Z-vormige nieuwbouw vormen met elkaar de zuidelijke wand van het plein en vormen de overgang van de Nieuwe Markt naar het woongebied Woonhoven. Het Z-vormige gebouw heeft een doorlopende plint met zakelijke dienstverlening, terwijl op de verdiepingen wonen is voorzien.

Woonhoven

Ten zuiden van de brandweerkazerne is in het gebied tussen de Huijgenstraat, de brandweerkazerne, de Vondelstraat en de achterzijde van de woningen aan de Markstraat 10 t/m 32 een woonfunctie voorzien van maximaal 60 woningen.

3. VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

3.1 Resultaten vooroverleg

<i>Naam instantie</i>	<i>Korte samenvatting reactie(s)</i>	<i>Standpunt gemeente</i>
Directie ROH Provincie Noord-Brabant	Er bestaan, vanuit het provinciaal beleid gezien, geen bedenkingen tegen het plan.	Wordt met instemming kennis van genomen.
Inspectie VROM	Vanuit het rijksbeleid bestaat er geen aanleiding tot het maken van opmerkingen	Idem
Waterschap Brabantse Delta	Omtrent de waterstaatkundige situatie wordt positief geadviseerd in het kader van de watertoets	Idem

3.2 Indieners van inspraakreacties

1	Mw. T. Bool	Markstraat 3A	5171 GM Kaatsheuvel
2	Vereniging van Eigenaren Marktpoort	Marktpoort 9	5171 HE Kaatsheuvel
3	Gezamenlijke bewoners Nieuwe Markt 6 t/m 16	p/a Nieuwe Markt 16	5171 EJ Kaatsheuvel
3 a.	Mw. J. Donders-Kleindijk	Nieuwe Markt 6	5171 EJ Kaatsheuvel
3 b.	Dhr. en Mv. Kops-Sprangers	Nieuwe Markt 7	5171 EJ Kaatsheuvel
3 c.	Dhr. A. Megens	Nieuwe Markt 8	5171 EJ Kaatsheuvel
3 d.	Mw. J. van Breij-van Riel	Nieuwe Markt 9	5171 EJ Kaatsheuvel
3 e.	Mw. H. Bos-Kretzer	Nieuwe Markt 10	5171 EJ Kaatsheuvel
3 f.	Mw. J. van Wezenbeek-Vrinten	Nieuwe Markt 11	5171 EJ Kaatsheuvel
3 g.	Dhr. en Mv. C. Koreman	Nieuwe Markt 12	5171 EJ Kaatsheuvel
3 h.	Mw. A. Borsten-Snoeren	Nieuwe Markt 13	5171 EJ Kaatsheuvel
3 i.	Mw. P. Laros-Damen	Nieuwe Markt 14	5171 EJ Kaatsheuvel
3 j.	Mw. P. Schoenmakers	Nieuwe Markt 15	5171 EJ Kaatsheuvel

3 k.	Dhr. en Mw. A. en J. Driessen	Nieuwe Markt 16	5171 EJ Kaatsheuvel
4.a	Mw. A. Blom	De Bogaert 3	5171 ET Kaatsheuvel
4 b.	Mw. M. Pullens	De Bogaert 5	5171 ET Kaatsheuvel
5.	Bestuur Plein Festival t.a.v. Mw. N. de Jong	Postbus 203	5170 AE Kaatsheuvel
6.	Buurtbewoners Lievekenshoek t.a.v Mw. J. van Es	Lievekenshoek 16	5171 CS Kaatsheuvel
7.	Gebruikersgroep Bruisend Dorps hart	Baronielaan 28	5171 HA Kaatsheuvel
8.	Dhr. J.F. Becker	Gasthuisstraat 1	5171 GC Kaatsheuvel
9.	Dhr. A. Demiral	Peperstraat 26-28	5171 EC Kaatsheuvel
10.	Dhr. A.H.M. Kleijnsen	Peperstraat 17	5171 EC Kaatsheuvel
11.	Stichting "Doen We"	Postbus 52	5170 AB Kaatsheuvel

De inspraakreacties zijn alle tijdig ingekomen zodat de indieners in hun bezwaren kunnen worden ontvangen.

3.3 Reactie op inspraakreacties

	<i>Naam</i>	<i>Korte samenvatting</i>	<i>Standpunt gemeente</i>
1.	Mw. T. Bool	a. Door de realisatie van het Carré wordt het uitzicht vanuit de woning over het plein, en dus ook over de festiviteiten die daar plaatsvinden, volledig weggenomen. b. Dit leidt o.a. tot waardevermindering van de woning	a. Uitgangspunt bij de planvorming is het vormgeven aan een aantrekkelijke markt die qua maat, schaal, inrichting en architectonische expressie van de buitenruimte en van de aanliggende bebouwing, past bij het dorpse karakter van Kaatsheuvel. In het stedenbouwkundig plan is dan ook gezocht naar een ingreep die het plein intimiteit geeft en een menselijke maat. Het toevoegen van een nieuwe wand, in de vorm van een bouwblok in het oostelijk deel van de huidige Nieuwe Markt, vormt een essentieel onderdeel van die ingreep. Plaatsing van zo'n nieuwe bouwwand, zonder dat dit het uitzicht aantast vanuit de woningen en andere panden die thans de pleinruimte begrenzen (of in de directe omgeving staan), is niet mogelijk. Het betrokken planonderdeel is, zoals gesteld, essentieel voor het bereiken van de met de totale ontwikkeling beoogde doelstelling en kan dus niet worden gemist. Dit belang wordt van een zwaarder gewicht geacht dan het belang van behoud van het bestaande uitzicht. De hoogte van het gebouw wordt met name bepaald door het zalencomplex dat het hart vormt van het gebouw. Deze hoogte kan vanwege de aard van de functie niet worden verlaagd. Bij de uitwerking van de plannen zal wel bezien worden of het gedeelte van het gebouw aan de oost- en noordkant, gelegen tussen het zalencomplex en de rooilijn, kan worden verlaagd. b. Indien betrokkene door de onderhavige ontwikkeling meent schade te leiden die redelijkerwijs niet te harer laste zou dienen te blijven, dan kan zij t.z.t., nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een verzoek om planschade indienen.
2	Vereniging van Eigenaren Marktpoort	a. Alle woningen aan de Markstraat raken hun uitzicht kwijt. b. Het horecagedeelte op de begane grond wordt minder aantrekkelijk waardoor leegstand dreigt. c. De waarde van de woningen zal	a. Zie het gestelde hiervoor onder 1a. b. Het is nog maar zeer de vraag of de nieuw te creëren situatie voor de in het pand gevestigde horecafunctie minder aantrekkelijk zal zijn dan de huidige. Er ontstaat door de bouw en specifieke vormgeving van het

		dalen.	Carré, vóór het pand een nieuw pleintje dat een menselijker schaal zal kennen dan de ruimte van de Nieuwe Markt, waaraan het pand nu grenst. Bovendien zal de plint van het Carré, ook aan de zijde van de Marktstraat, een open publieksvriendelijk karakter kennen. c. Zie het gestelde hiervoor onder 1b.
3 a. t/m k.	Gezamenlijke bewoners Nieuwe Markt 6 t/m 16	a. Gevreesd wordt voor aantasting van woongenot en lichtinval door de bouw van het 15 m hoge gebouw van het Carré, waardoor tevens het vrije uitzicht verdwijnt. b. Er dienen geen bomen voor het gebouw geplaatst te worden. c. Het zijaanzicht dient zodanig geconstrueerd te worden dat toch een enigszins vrije doorkijk wordt verkregen. d. Carré dient verkleind te worden door het laten vervallen van de "Short-stay" appartementen. e. Carré kan beter gerealiseerd worden ter plaatse van de Werf. f. Het plein wordt veel kleiner hetgeen problemen kan geven voor pleinfestiviteiten. g. Er dienen extra parkeerplaatsen te komen ter voorkoming van parkeeroverlast. h. Er dient een vrij uitzicht te komen vanuit de Gasthuisstraat en Marktstraat. i. Tijdens de realisatie zullen bij de Achterom parkeerproblemen ontstaan. Verzocht wordt om de ter plaatse aanwezige plaatsen te "reserveren" voor de bewoners. j. Er wordt planschade geleden.	a. Zie het gestelde hiervoor onder 1a. b. Bomen c.q. groenvoorzieningen vormen een belangrijk onderdeel van de plannen. Zij dragen bij aan de kwaliteit van de buitenruimte. Indien op de betrokken locatie in de plaatsing van bomen zal worden voorzien, zal het oog gericht zijn op bomen met een lichtdoorlatende kruin. c. Nagegaan zal worden of bij de uitwerking van de bouwplannen het uitzicht kan worden vergroot door meer glazen wanden aan de noordkant aan te brengen. Dit laatste moet dan inpasbaar zijn in het nog verder uit te werken beeldkwaliteitplan. d. De "short-stay" appartementen vormen een essentieel onderdeel van het concept van het Carré. Door deze "aanbouw" wordt er voor gezorgd dat het gebouw een alzijdig gebouw wordt, dat wil zeggen alleen voorkanten heeft waardoor het een levendige uitstraling krijgt. e. Zoals reeds gesteld, vormt de realisering van een nieuwe oostelijke pleinwand een essentieel onderdeel van de totale planopzet. Een verplaatsing van dit gebouw naar een andere plek zou – de doelstelling van – de planopzet op een onaanvaardbare wijze geweld aandoen en wordt daarom dan ook niet overwogen. f. Het tengevolge van de bouw van het Carré optredende verlies aan ruimte aan de oostzijde, wordt volledig gecompenseerd door de beoogde uitbreiding van het plein in zuidelijke richting. De zuidzijde van de Nieuwe Markt wordt richting de brandweerkazerne verlegd, waardoor de huidige rijbaan en een groot gedeelte van het parkeerterrein vóór de kazerne, bij het toekomstige plein worden getrokken. Dit betekent dat er per saldo netto meer bruikbare ruimte zal gaan ontstaan. Overigens heeft gericht overleg met de organisatoren van de huidige festiviteiten op het plein geleerd, dat er in de nieuwe opzet geen ruimteproblemen zullen optreden. g. In de voorgenomen totaalopzet is in de omgeving van het plein op maaiveld in het openbaar gebied ruimte voor zo'n 150 parkeerplaatsen. Daarbovenop komt nog het aantal van 166 in de parkeergarage te realiseren plaatsen. Echter, om de parkeerbalans volgens de door het gemeentebestuur vastgestelde normen te kunnen realiseren, dienen er nog 50 parkeerplaatsen in de directe omgeving van

			de Nieuwe Markt te worden gevonden. h. Dit past niet in het stedenbouwkundig concept zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld. i. Tijdens de bouwperiode, die circa 5 jaar zal gaan duren, zal er sprake zijn van overlast voor met name de bewoners in de directe omgeving. Deze overlast heeft niet alleen betrekking op geluid en stof, maar betreft ook de bereikbaarheid en het parkeren. In overleg met de (nog te kiezen) marktpartij zal nagegaan worden hoe deze overlast zo veel mogelijk kan worden beperkt. Daarbij zal de wens van de bewoners worden meegenomen. j. Zie het gestelde hiervoor onder 1b.
4 a. en b.	Mw. A. Blom en Mw. M. Pullens	a. Het Carré ontnemt alle uitzicht op het plein b. Er wordt planschade geleden.	a. Zie het hiervoor gestelde onder 1a..Daarkomt in dit geval nog bij, dat door de nog te realiseren bouw op de voormalige locatie Smits, het uitzicht vanuit de woningen richting plein sowieso zal worden beperkt. b. Zie het hiervoor gestelde onder 1b.
5.	Bestuur Plein Festival	De netto-ruimte van het plein vermindert zodanig dat pleinfestiviteiten in gevaar komen.	Zie het hiervoor gestelde onder 3f. Het bestuur van het Plein Festival heeft aan het overleg deelgenomen en onderschrijft inmiddels de daar verwoorde conclusie. Het verslag van dit overleg is als bijlage bijgevoegd.
6.	Buurtbewoners Lievekenshoek	a. Het Carré belemmert het uitzicht van de Peperstraat en de Gasthuisstraat en is te massaal. b. De horeca in de Noordwand zal de bewoners (geluids)overlast als gevolg van de bevoorrading en het bezoek bezorgen, alsmede overlast door vuil. c. De bevoorrading van de horeca zal tot problemen leiden. d. De woonkwaliteit zal worden aangetast waardoor waardevermindering van de woningen zal plaatsvinden.	a. Bij de vormgeving van het bouwblok waarin het Carré moet worden gerealiseerd is rekening gehouden met het nieuwe aanzicht dat vanuit de Peper- en de Gasthuisstraat gaat ontstaan. Om die reden wordt ontkend dat er sprake zal zijn van een, vanuit die straten gezien, te grote bouwmassa. b. Een horecafunctie draagt bij aan de zo gewenste verlevendiging van het straatbeeld. Daar staat inderdaad het risico van het optreden van overlast tegenover. Met gebruikmaking van de hiervoor geldende wet- en regelgeving kan en, indien de situatie daartoe aanleiding geeft, zal hieraan het hoofd worden geboden. c. Juist om eventuele overlast vanwege de bevoorrading zoveel mogelijk tegen te gaan, wordt erop ingezet, dat die uitsluitend aan de voorzijde, dus aan de zijde van de Nieuwe Markt, zal gaan plaatsvinden. Bovendien zal de bevoorrading door middel van venstertijden worden gereguleerd. d. Zie het gestelde hiervoor onder 1b.
7.	Gebruikersgroep Bruisend Dorpshart	a. De hoogte van het Carré en van de nieuwe aanbouw aan het gemeentehuis staat niet in verhouding tot de hoogte van de brandweerkazerne en van de nieuwe Noordwand. Daarmee wordt het Brabantse dorpskarakter aangetast. b. De bestemming voor de plint in de noord-, oost- en zuidwand van het nieuwe plein is te star. Naast horeca en dienstverlening dient ook detailhandel mogelijk te zijn.	a. Er is gekozen voor een zorgvuldige afstemming, als het gaat om de bouwhoogte van de verschillende pleinwanden, juist ook met het oog op het bereiken van een schaal die past bij een (Brabantse) dorpskern. Dat de brandweerkazerne en de toekomstige noordwand dadelijk, zoals wordt beweerd, in het niet vallen bij de andere genoemde gebouwen wordt, gelet op de hoogteverschillen (14 en oorspronkelijk 17, maar inmiddels 15,50 m (zie hoofdstuk 5) versus 9, 11 en 13 m), niet onderschreven. b. De noord- en de zuidwand hebben de

			bestemming "Centrum" waarbinnen, zij het gelimiteerd, ook detailhandel is toegestaan. De functie van het Carré voor maatschappelijke doeleinden verdraagt zich niet of slechts in ondergeschikte mate (b.v. verkoop van artikelen door VVV) met een gebruik voor commerciële doeleinden, zoals detailhandel.
8.	Dhr. J.F. Becker	Het Carré is te massaal en het uitzicht vanuit de bestaande horeca op het plein wordt, in weerwil van gedane toezeggingen en belofes, teniet gedaan, waardoor die bestaande horeca niet kan meeprofiteren van de ontwikkelingen.	Zie het hiervoor gestelde onder 1a en 2b. Vanaf de eerste maal dat de gemeenteraad zich over het stedenbouwkundig concept heeft uitgesproken, is de realisering van een gebouw aan de oostkant, als nieuwe begrenzing van het plein, uitgangspunt geweest. Van toezeggingen is ons niets bekend. Wel zijn er gesprekken geweest waarbij is aangegeven dat de aansluiting van het Bruisend Dorps hart op de Peperstraat en Gaststraat bijzondere aandacht zal worden gegeven. Hoewel hiervoor nog geen concrete plannen bestaan, is dat streven nog onverkort van kracht.
9.	Dhr. A. Demiral	a. Het pand Peperstraat 26-28 wordt volledig ingebouwd tot 13 m hoog en komt grenzend aan een kelder te liggen. b. Het pand komt in een doodlopend straatje te liggen in plaats van dat uitzicht op het plein geboden gaat worden. c. Het Carré zondert zijn pand af van het pleingebeuren. d. Er zal planschade optreden.	a. Het pand sluit direct aan bij de in het plan geprojecteerde Noordwand. Door de aankoop van het hoekpand Peperstraat / Marktstraat zal dit pand betrokken worden bij de plannen van het Bruisend Dorps hart. Daarbij zal aandacht besteed worden aan het creëren van een goede overgang tussen enerzijds de gebouwen deel uitmakende van de Noordwand, en anderzijds de bestaande panden aan de Peperstraat. De geprojecteerde parkeerkerker grenst niet aan het pand van de inspreker. b. Deze veronderstelling is onjuist, De Peperstraat blijft voor verkeer toegankelijk c. Zie het hiervoor gestelde onder 1a. d. Zie het hiervoor gestelde onder 1b.
10.	Dhr. A.H.M. Kleijns	a. Bezwaar bestaat tegen de massaliteit van de bebouwing, zowel in hoogte als in bebouwd oppervlak. De bestaande bebouwing valt daarbij in het niet. b. De pleinafsluiting t.o.v. de samenleving en omliggende hoofdstraten is bezwaarlijk. c. Carré belemmert zijn mooie uitzicht/beleving naar het plein d. Er is sprake van planschade.	a. Zie het hiervoor gestelde onder 7a. b. Zie het hiervoor gestelde onder 1a. c. Zie het hiervoor gestelde onder 1a en 6a. d. Zie het hiervoor gestelde onder 1b.
11.	Stichting "Doen we"	Er is geen gevolg gegeven aan het verzoek van de stichting om te voorzien in de realisering van een multifunctioneel expositiepaviljoen met een horecafunctie in de brandweerkazerne tot een omvang van 800 m2	De bestemming van de brandweerkazerne sluit een dergelijke functie niet uit. Het college heeft, los van de procedure m.b.t. het bestemmingsplan, gekozen voor een commerciële exploitatie van de brandweerkazerne, op basis van een businessplan dat voorziet in meerdere functies, die passen bij de doelstelling van het Bruisend Dorps hart. Het bieden van mogelijkheden om van de historie van Kaatsheuvel kennis te nemen is een activiteit, waarvoor binnen het Carré gelegenheid zal bestaan.

4. AANPASSINGEN TEN GEVOLGE VAN VOOROVERLEG EN INSpraak

Op basis van de bovenomschreven standpuntbepaling m.b.t. de ingediende reacties, bestaat er geen aanleiding tot het aanbrengen van aanpassingen in het plan.

5. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Feitelijke ontwikkelingen en een herbezinning op de wijze waarop zekere onderdelen van de stedenbouwkundige opzet in het bestemmingsplan hun formeel-juridische regeling hebben gevonden, leiden ertoe dat in de planstukken, alvorens de formele vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan start, nog enkele wijzigingen worden aangebracht. De aanpassingen komen vooral voort uit de wens om qua hoogteregeling van de bebouwing, gelet op de omgevingsfactoren, niet meer ruimte te bieden dan strikt noodzakelijk is, en meer flexibiliteit te brengen in de hoeveelheid binnen het plangebied te realiseren woningen. Ook wordt er op enkele ondergeschikte punten een wijziging doorgevoerd wat betreft de functietoedeling naar de verschillende bouwvlakken. De aanpassingen hebben betrekking op de volgende elementen:

5.1 Besloten is om af te zien van aankoop van de gedeelten van de tuinen van de woningen aan de Marktstraat, die in het voorontwerpplan binnen de bestemming Woongebied waren gelegen. Om die reden worden deze gronden alsnog buiten het plangebied gelaten. Indien en zodra één of meerdere betrokken eigenaren het verzoek doen om in de tuin een woning te mogen bouwen, dan zal daaraan, mits aan zekere te stellen (ook financiële) voorwaarden wordt voldaan, middels een partiële planherziening medewerking worden verleend.

5.2 Omdat sedert de tervisielegging van het voorontwerpbestemmingsplan met de eigenaar van het pand Huijgensstraat 52 overeenstemming is bereikt omtrent de aankoop van zijn eigendom door de gemeente, en dit ook contractueel is vastgelegd, wordt de aanduiding "Wro-zone verwerkelijking in naaste toekomst" op dit pand niet langer meer vereist en kan dus komen te vervallen.

5.3 Binnen het bouwvlak van de Brandweerkazerne worden ook maatschappelijke functies toegestaan en wordt het aantal mogelijk te bouwen woningen teruggebracht van 5 naar 1 (dienstwoning). Deze woning mag niet in de begane grondlaag worden gerealiseerd.

5.4 Het maximaal toegestane aantal woningen binnen het bouwvlak "Dienstverlening", deel uitmakende van de Zuidwand wordt verhoogd van 10 naar 28 woningen.

5.5 In het gebied Woonhoven wordt (een deel van) het te realiseren openbaar gebied op de verbeelding vastgelegd en wordt het maximum aantal te bouwen woningen verhoogd van 52 naar 60. Bovendien wordt de plaats van de voorgevels gefixeerd. De goot- en bouwhoogte worden teruggebracht naar 9 m en 11 m (was 10 m en 12 m).

5.6 De aanduiding van de "gevellijn" op de verbeelding (= de lijn waarin de gevel van een gebouw verplicht moet worden geplaatst) wordt beperkt tot de naar het plein gerichte grenzen van de verschillende bouwvlakken. Bij de overige delen van de betrokken bouwvlakken wordt, voorzover aangegeven, de aanduiding "gevellijn" verwijderd.

5.7 De maximale goothoogte van de bebouwing in de Noordwand wordt teruggebracht van 11 m naar 10 m.

5.8 De maximale bouw- en goothoogte van het Carré wordt teruggebracht van 17 m naar 15,50 m.

5.9 Het wordt mogelijk gemaakt om de functie short-stay- of hotelappartementen in het Carré om te zetten naar een woonfunctie. De bepaling dat binnen dit bouwblok geen dienstwoningen zijn toegestaan wordt geschrapt.

5.10 De mogelijkheid wordt geopend om de parkeergarage uit te breiden tot onder het gemeentekantoor.

5.11 De blijkens het gestelde in de regels maximaal toegestane totaalomvang aan detailhandel binnen de bestemming " Centrum" wordt verhoogd van 250 m2 naar 300m2 (maximaal 250m2 in het meest oostelijke deel van de Noordwand en maximaal 50 m2 in de Brandweerkazerne).

5.12 De maximaal toegestane omvang van de functie dienstverlening in de Zuidwand wordt verhoogd van 460 m2 naar 1.000 m2 en het maximale aantal in dit bouwblok te bouwen woningen van 10 naar 28.

5.13 Daarnaast worden nog enkele ondergeschikte tekstuele aanpassingen in de regels doorgevoerd en wordt de toelichting bij het plan op de geactualiseerde situatie, ook - indien nodig - wat de resultaten van de verschillende de planopzet onderbouwende onderzoeken betreft, aangepast.

De voorliggende Nota Vooroverleg en Inspraak is vastgesteld door Burgemeester en Wethouders op 10 maart 2009.

Bijlage 5 Reactienota zienswijzen

Reactienota zienswijzen

betreffende ontwerp-bestemmingsplan

Dorpshart Kaatsheuvel

15 juli 2009

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
Hoofdstuk 2	Overzicht van ingediende zienswijzen	4
Hoofdstuk 3	Samenvatting, rubricering en gemeentelijke standpuntbepaling	5

Hoofdstuk 1 Inleiding

Met het bestemmingsplan “Dorpshart Kaatsheuvel” wordt beoogd een planologische basis te leggen voor een herontwikkeling van het gebied Nieuwe Markt e.o. in Kaatsheuvel. Het voorziet o.a. in de bouw van een parkeergarage, de renovatie en uitbreiding van het gemeentehuis, de realisering van een multifunctioneel centrum op het oostelijk deel van het huidige plein, de bouw van een nieuwe noordwand en een aanpassing/uitbreiding van de aanwezige zuidwand van het plein, alsmede de realisering van een woonfunctie ter plaatse van de voormalige gemeentewerf.

Voorafgaande aan de formele vaststellingsprocedure van dit bestemmingsplan, heeft het voorontwerp van het plan vanaf 9 januari 2009 tot en met 5 februari 2009, in het kader van inspraak, voor iedereen ter inzage gelegen en heeft daarover op 26 januari 2009 een inspraak- en informatieavond plaatsgevonden. Een samenvatting van de binnengekomen inspraakreacties en van het standpunt van het college van burgemeester en wethouders daartoe, is terug te vinden in de “Reactienota Vooroverleg en Inspraak Voorontwerp Bestemmingsplan Dorpshart Kaatsheuvel”.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft, in het kader van de in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorgeschreven uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuurrecht, met ingang van 20 maart 2009 gedurende een termijn van 6 weken bij de balie Openbare Ruimte in de gemeentewinkel, Nieuwe Markt 5 in Kaatsheuvel, voor iedereen ter inzage gelegen. Tevens konden het ontwerpbestemmingsplan en alle bijbehorende stukken gedurende die termijn worden geraadpleegd via de gemeentelijke website.

Publicatie van die terinzagelegging, van de mogelijkheid tot digitale raadpleging, en van de mogelijkheid om ter zake van de vaststelling van het plan schriftelijk en eventueel mondeling zienswijzen naar voren te brengen, is op 19 maart 2009 op de wettelijk voorgeschreven wijze gedaan.

In totaal zijn er 12 schriftelijke zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen werden binnen de genoemde termijn van 6 weken ontvangen en zijn dus ontvankelijk.

Een overzicht van degenen die een zienswijze hebben ingediend, vindt u terug in hoofdstuk 2. De ingekomen zienswijzen zijn in hoofdstuk 3 van deze nota samengevat, gerubriceerd en van een gemeentelijk standpunt voorzien.

Hoofdstuk 2 Overzicht van ingediende zienswijzen

Schriftelijke zienswijzen werden ingebracht door:

1.	J.H.A. Pijnenburg en A. van Veldhoven	Marktpoort 5, resp. 1	5171 GM Kaatsheuvel
2.	C. van Es	Marktpoort 10	5171 HE Kaatsheuvel
3.	W.J.A. Pruyssers en L.T.G.C. Pruyssers-Damen	Marktstraat 26	5171 GP Kaatsheuvel
4.	Mw. Muts, mw. Smits, mw. Bool en dhr. Snoeren	Corr. adres Marktstraat 3B	5171 GM Kaatsheuvel
5.	H.A.M. Kleijssen	Peperstraat 17	5171 EC Kaatsheuvel
6.	A. Demiral	Peperstraat 26/28	5171 EC Kaatsheuvel
7.	J. Becker namens Horeca	Gasthuisstraat 1	5171 GC Kaatsheuvel
8.	Mw. M. Pullens en mw. A. Blom	De Bogaert 5, resp. 3	5171 ET Kaatsheuvel
9.	A. van Beek en A.M. van Beek/Laros	Marktpoort 9	5171 HE Kaatsheuvel
10.	Het bestuur van de V.v.E. Marktpoort	Secr. Marktpoort 9	5171 HE Kaatsheuvel
11.	J.A. Tolboom	Marktpoort 2	5171 HE Kaatsheuvel
12.	Gezamenlijke bewoners Nieuwe Markt 6 t/m 16	Nieuwe Markt 6 t/m 16	5171 EJ Kaatsheuvel

Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingebracht.

De bovenbedoelde schriftelijke zienswijzen zijn alle tijdig ingekomen, zodat de indieners in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen.

Hoofdstuk 3 Samenvatting, rubricering en gemeentelijke standpuntbepaling

3.1. Algemene inleiding

De ingebrachte zienswijzen bevatten voor een belangrijk deel een herhaling van de reacties die reeds in de inspraakfase van het plan werden ontvangen (zie ter zake de “Reactienota Vooroverleg en Inspraak”). Centraal hierin staan de bezwaren tegen de realisering van het Carré op het oostelijk gedeelte van het huidige plein van de Nieuwe Markt. Het gaat hierbij om bezwaren van direct omwonenden van de plek waar het Carré is geprojecteerd. Betrokkenen hebben vanuit hun woningen thans een vrij uitzicht op het plein en op de activiteiten die daarop plaatsvinden. Dat gaat voor hen, zo stellen zij, met de realisering van het Carré, dat als te massaal en te hoog wordt gekwalificeerd, verloren. Daardoor treedt waardevermindering van hun panden op. Bovendien wordt, aldus bepaalde indieners van deze zienswijzen, door dit gebouw hun privacy aangetast, licht- en zoninval weggenomen, en dreigt de Peperstraat min of meer een afgesloten winkelstraat te worden. Vanuit de Gasthuisstraat en de Marktstraat zou een vrij uitzicht op het plein en op het gemeentehuis aanwezig moeten blijven en de Peperstraat zou in de nieuwe opzet meer met het plein verbonden moeten zijn. De suggestie wordt gedaan om het sociaal centrum op een andere plaats binnen het plangebied te situeren of om de functies die in het Carré een plaats zouden moeten krijgen, naar de geprojecteerde noord- of zuidwand van het plein te verplaatsen.

Alvorens op de verschillende individuele zienswijzen in te gaan, wordt het nuttig geoordeeld om de projectie van het Carré hier nog eens in algemene zin toe te lichten.

De realisering van het Carré op de daarvoor in het bestemmingsplan aangegeven plaats vormt een essentiële bouwsteen in het streven om het centrum van Kaatsheuvel, in ruimtelijke en functionele zin, een kwaliteitsslag te geven. Met de realisering van dit gebouw op die plek worden de afmetingen van het centrale dorpsplein meer in harmonie gebracht met de voor een kern als Kaatsheuvel passende schaal. Dat zal de beleving en waardering van dit plein als stedenbouwkundige ruimte ten goede komen. Bij de vormgeving van het bouwblok waarin het Carré moet worden gerealiseerd, is rekening gehouden met het nieuwe aanzicht dat vanuit de Peperstraat en de Gasthuisstraat gaat ontstaan. Het wordt een alzijdig gebouw, hetgeen betekent dat niet alleen de naar het plein gerichte gevels, maar ook de gevels waarop vanuit de Peperstraat en de Gasthuisstraat wordt uitgekeken, als een “voorgevel” zullen worden uitgevoerd. Voorts is de gevellijn zodanig gekozen, dat er vanuit beide straten langs het gebouw kan worden afgekeken en er dus niet alleen feitelijk, maar ook visueel geen sprake zal zijn van een afsluiting van die straten. Beoogd is juist om de huidige situatie, waarbij de beide straten a.h.w. “weglopen” in de grote ruimte van het marktplein, te verbeteren.

Voorts geldt dat de in dit gebouw te huisvesten sociale en culturele functies, met annexen, een belangrijke bijdrage leveren aan de beoogde verlevendiging van het dorpscentrum (het bruisend dorpshart).

Om de genoemde effecten te kunnen bereiken moet worden ingegrepen in bestaande ruimtelijke en functionele structuren en daarbij is het onontkoombaar, dat gevestigde belangen worden aangetast. Echter, getracht is en wordt om de aantasting van die gevestigde belangen tot een minimum te beperken. Wij zijn van oordeel dat de opzet zoals die thans voorligt, vanuit het algemene belang van een goede ruimtelijke ordening wenselijk en aanvaardbaar is. Op een garantie dat een eenmaal ontstane situatie voor altijd gehandhaafd zal blijven, kan niemand aanspraak maken. Ook niet in wettelijke zin. De gemeenteraad heeft het recht

Reactienota Zienswijzen bestemmingsplan “Dorpshart Kaatsheuvel”

en de bevoegdheid om, middels de vaststelling van een wijziging van een geldend bestemmingsplan, in zo'n bestaande situatie in te grijpen, als dat in het belang van een goede ruimtelijke ordening nodig of gewenst wordt geoordeeld. Van een dergelijk algemeen belang is hier, gezien de bovenvermelde omstandigheden sprake. Dat neemt niet weg, dat behartiging van het algemeen belang kan leiden tot schade aan individuele belangen, bijvoorbeeld in de vorm van vermindering van woongenot. De wetgever heeft in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening bepaald, dat er, wanneer het niet redelijk is om dergelijke schade geheel of gedeeltelijk ten laste van individuele burgers te laten, een tegemoetkoming in de schade moet worden toegekend. Daartoe kan dan, zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek worden ingediend. Het college beoordeelt dan vervolgens of sprake is van een situatie waarin toekenning van een tegemoetkoming in de schade gerechtvaardigd is.

In de eerder, naar aanleiding van de over het plan gevoerde inspraak, opgestelde Reactienota Vooroverleg en Inspraak is, mede ter bevestiging van het bovenstaande, de volgende passage opgenomen:

“Uitgangspunt bij de planvorming is het vormgeven aan een aantrekkelijke markt die qua maat, schaal, inrichting en architectonische expressie van de buitenruimte en van de aanliggende bebouwing, past bij het dorpse karakter van Kaatsheuvel.

In het stedenbouwkundig plan is dan ook gezocht naar een ingreep die het plein intimiteit geeft en een menselijke maat. Het toevoegen van een nieuwe wand, in de vorm van een bouwblok in het oostelijk deel van de huidige Nieuwe Markt, vormt een essentieel onderdeel van die ingreep. Plaatsing van zo'n nieuwe bouw wand, zonder dat dit het uitzicht aantast vanuit de woningen en andere panden die thans de pleinruimte begrenzen (of in de directe omgeving staan), is niet mogelijk. Het betrokken planonderdeel is, zoals gesteld, essentieel voor het bereiken van de met de totale ontwikkeling beoogde doelstelling en kan dus niet worden gemist. Dit belang wordt van een zwaarder gewicht geacht dan het belang van behoud van het bestaande uitzicht.

De hoogte van het gebouw wordt met name bepaald door het zalencomplex dat het hart vormt van het gebouw. Deze hoogte kan vanwege de aard van de functie niet worden verlaagd.”

Tot zover hier op deze plaats een verantwoording voor de projectie binnen het bestemmingsplan van het Carré op de in het plan aangegeven plaats en met de in het plan aangegeven vorm.

3.2. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

Nr	Naam	Zienswijze	Reactie gemeente
1.	J.H.A. Pijnenburg en A. van Velthoven	a. Door de realisering van het Carré gaat het uitzicht op het plein en de daarop plaatsvindende activiteiten verloren. b. Zet dat gebouw maar tegen het gemeentehuis of op het oude postkantoor dan heeft er niemand last van.	a. Zie 3.1 “Algemene inleiding”. b. Bij realisering op één van de genoemde locaties zouden de beoogde stedenbouwkundige doelstellingen, als hiervoor onder 3.1 “Algemene inleiding” omschreven, niet worden bereikt.
2.	C. van Es	a. Handhaaf de huidige omvang van het plein. b. Realiseer een hotel/café met terras op de huidige locatie van de VVV	a. Zie 3.1 “Algemene inleiding”. b. De horecafuncties zijn aan het plein gedacht.

		c. Huisvest de bibliotheek in het pand van "ERA" en realiseer aanpandig appartementen in de hoogte.	c. Er is voor gekozen om de bibliotheek onderdeel te doen zijn van de clustering aan culturele functies in het Carré. In de nieuwe noordwand van het plein is voorzien in de realisering van appartementen, en wel bovenop een plint met voorzieningen.
3.	W.J. Pruyssers en L. Pruyssers-Damen	a. Zij vrezen door de realisering van Woonhoven voor waardevermindering van de woning en (nog meer) verlies van privacy en zonlicht op het terras en in de woning. b. Op de grens van de achtertuin zal (op gemeentegrond) een haag komen. Hoe hoog wordt die haag, wie gaat hem onderhouden en mag er een inrit in worden gemaakt? c. Zij hebben meerdere vragen in relatie tot de mogelijke bouw van een woning in de achtertuin. d. Zij wijzen op de gevaarlijke verkeerssituatie ter plaatse van de aansluiting van de Vondelstraat op de Marktstraat.	a. Niet wordt ingezien dat er door de realisering van de grondgebonden eengezinswoningen van de Woonhoven verlies aan privacy en zonlicht in de (op geruime afstand staande) woning, met aanpalend terras, zal optreden. Vandaar dat de hierop gebaseerde vrees voor waardevermindering niet wordt gedeeld. b. Met het aanbrengen van die, in beginsel ongeveer 2 m hoge, haag wordt beoogd langs de ter plaatse nieuw aan te leggen ontsluitingsstraat, een eenduidige groene afscheiding van de achtertuinen van de woningen aan de Marktstraat tot stand te brengen. Inbreuken op deze, in beginsel door de gemeente te onderhouden, afscheiding zullen in principe slechts worden toegestaan t.b.v. de ontsluiting van in de achtertuinen, overeenkomstig de door de gemeente te stellen voorwaarden, te realiseren woningen. c. Over de voorwaarden waaronder gemeentelijke medewerking aan de bouw van een woning in de achtertuin (= buiten het onderhavige plangebied) zal worden verleend zal met betrokkene rechtstreeks overleg worden gevoerd. d. Niet bekend is dat ter plaatse sprake is van een gevaarlijke verkeerssituatie. Door de voorgenomen invoering van éénrichtingsverkeer in de Vondelstraat zal de verkeersveiligheid aldaar overigens verhoogd worden.
4.	Mw. Muts, mw. Smits, mw. Bool, dhr. Snoeren	Het Carré moet weg, zodat een open zicht op het plein behouden blijft. Weg met die massaliteit.	Zie 3.1 "Algemene inleiding".
5.	H.A.M. Kleijssen	a. Het Carré is te massaal en te hoog, waardoor de Peperstraat een afgesloten winkelstraat dreigt te worden en eigen uitzicht verloren gaat, waardoor waardevermindering optreedt. b. De voorliggende opzet voldoet niet aan de gedane belofte om een open kleinschalig Brabants dorpshart te creëren. Er liggen adviezen, schetsen,	a. Zie 3.1 "Algemene inleiding". b. Uit de verschillende mogelijkheden om te komen tot een aantrekkelijke, beter bij de schaal van Kaatsheuvel passend, marktplein is weloverwogen ge-

		plannen, die meer aansluiten op de wensen van de bevolking en veel goedkoper zijn. c. Bezie de mogelijkheid om de functies van het Carré in te passen in de noord- of de zuidwand van het plein.	kozen voor de opzet zoals die in het bestemmingsplan is vastgelegd. c. Zie 3.1 “Algemene inleiding”.
6.	A. Demiral	a. Er zou een open karaktervol plein komen, waarbij nadrukkelijk gekeken zou worden naar de belangen van de omliggende horeca. b. Zijn pand wordt bijzonder hoog ingebouwd en de Peperstraat wordt als horeca-winkelgebied een blindedarm, hetgeen ten koste gaat van zijn bedrijf en zijn inkomsten; c. Zet het massale Carrégebouw om in een open plein en bekijk ook andere verbeteringsmogelijkheden.	a. Het geprojecteerde nieuwe plein is te beschouwen als een open en karaktervol plein en bij de opzet van de plannen is, met inachtneming van de wens om de horecafunctie in het dorpshart te versterken, binnen aanvaardbare marges met de belangen van de omliggende horeca rekening gehouden. b. Reeds in de “Reactienota Vooroverleg en inspraak” werd ter zake de volgende reactie opgenomen: “Zijn horecapand sluit direct aan bij de in het plan geprojecteerde Noordwand. Er zal aandacht worden besteed aan het creëren van een goede overgang tussen enerzijds de gebouwen deel uitmakende van de Noordwand, en anderzijds de bestaande panden aan de Peperstraat. Dat de Peperstraat in de toekomstige situatie een mindere functie voor detailhandel en horeca zal – kunnen – vervullen, wordt ontkend.” Daaraan wordt hier nog toegevoegd, dat door het verhogen van de attractiviteit van de Nieuwe Markt de bezoekersuitwisseling tussen de Peperstraat en het nieuwe plein alleen maar zal toenemen. Dat zal ten gunste zijn van de situatie van het horecabedrijf van betrokkene. c. Zie 3.1 “Algemene inleiding”.
7.	J. Becker	a. Heeft nog steeds bezwaar, vooral tegen Carrégebouw en tegen de vrijwel totale afsluiting van het Dorpshart t.o.v. bestaande horecazaken. b. Pleit opnieuw voor een open plein en voor verplaatsing van de functies van het Carré naar de zijwanden van het plein. c. Wijst op eerdere toezegging (brief van 14 juni 2006) dat zittende ondernemers zullen meeprofiten bij een open plein en “dat het niet de intentie is om concurrerende horeca op het plein te vestigen”.	a. Zie 3.1 “Algemene inleiding”. b. Idem c. Zie hierboven reactie onder 6.a. Anders dan betrokkene aangeeft, betreft het geen brief maar een gespreksverslag van 14 juni 2006. Daarin staat letterlijk het volgende: “Wethouders Waijers geeft aan dat het zeker niet de

		d. De markt moet zodanig open blijven dat hij vanaf de Gas-huisstraat, Marktstraat en Pe-perstraat zichtbaar blijft en dat vanaf de markt het zicht op de kerk behouden blijft; de Peperstraat moet niet via een steeg-je aan de markt gekoppeld worden.	intentie van de gemeente is om concurrerende horeca aan het marktplein te vestigen. Insteek is en blijft dat de nieuwe horeca aanvullend is op de huidige voorzieningen." Welnu, die inten-tie is er nog steeds. Bij de ont-wikkelende partij zal hiervoor ook indringend aandacht worden ge-vraagd. Een garantie dat de zich aan het plein vestigende horeca zich niet (mede) op in Kaatsheu-vel reeds aanwezige vormen van horeca zal richten is niet, en kan ook niet, worden gegeven. De overheid mag namelijk niet met regels in concurrentieverhoudin-gen treden. d. Zie 3.1 "Algemene inleiding". Het zicht op de kerk zal door de bouw van het Carré uiteraard veranderen. Toch blijft er tussen dit gebouw en de nieuwe Noordwand zicht op de kerk be-staan. Deze opening groter ma-ken heeft nadelige consequen-ties voor de beleving van het plein, dat immers gebaat is bij zoveel mogelijk gesloten wan-den.
8.	M. Pullens en A. Blom	a. In belangrijke stukken is aan-gegeven, dat het Carré zou moeten aansluiten op het ka-rakter van de woningen aan de Peperstraat en de Marktstraat (en dus mag dit geen massaal blok zijn). b. De gemeenteraad heeft toch aangegeven, dat vanaf de Gasthuisstraat en Marktstraat vrij uitzicht op het gemeente-huis zou komen en de Peperstraat daarmee meer met het plein verbonden zou zijn? En waar blijft het mooie zicht op de kerk zoals beloofd?	a. Zie 3.1 "Algemene inleiding". b. Zie hierboven reactie onder 7d.
9.	A. van Beek en A.M. van Beek-Laros	a. Hebben bezwaar tegen de massaliteit van de bebouwing. Weliswaar is, t.o.v. het voor-ontwerp-plan, de maximaal toegestane hoogte iets ver-laagd, maar dit kan met de op-genomen algemene onthef-fingsbevoegdheid van 10% van de voorgeschreven maten, weer ongedaan worden ge-maakt. b. Het Carré zou verplaatst kun-nen worden naar de zijkanen van de markt of naar de plaats van de werft, waardoor het	a. De stelling m.b.t. de maximaal toegestane hoogte is in beginsel juist. Alleen zal het gebruik ma-ken van de ontheffingsbevoegd-heid slechts bij uitzondering mo-gelijk zijn. Bovendien zal daar-aan een bijzondere, op een be-langenafweging gestoelde, moti-vering ten grondslag moeten worden gelegd, die t.z.t. eventu-eel in een bezwarenprocedure ter discussie kan worden ge-steld. b. Zie 3.1 "Algemene inleiding". Bovendien zal het plein, na de realisering van de voorgenomen plannen, voor de festiviteiten ge-

		plein groter en overzichtelijker wordt, zodat er de festiviteiten nog kunnen plaatsvinden. c. Het vrije uitzicht vanuit de woning gaat verloren, er is doordat er tegenover woningen met balkons komen, sprake van verlies aan privacy, er zal geen lichtinval meer zijn, de zon zal pas later op de woning schijnen, de geluidsoverlast vanwege toenemend verkeer en parkeren, het laden en lossen bij de horeca en het uitgaansleven, zal toenemen, en tenslotte is er nog overlast tijdens de bouw. Kortom, er is sprake van aantasting van hun woongenot en er zal planschade optreden omdat de waarde van hun woning zal dalen. d. Ze maken bezwaar tegen het verlichtingsplan, bestaande uit de plaatsing van 3 torens van 12 m hoog en grondverlichting; e. Waarom is het eerdere plan uit 2006, dat kleinschalig en laag was met een Brabantse sfeer en een Brabants dorpskarakter, afgewezen? f. De verkregen informatie over de plannen bevat veel tegenstrijdigheden, zodat ze niet de mogelijkheid hebben om zich een goed oordeel te vormen.	bruikt kunnen blijven worden. c. Zie 3.1 “Algemene inleiding”. d. De inrichting van de buitenruimte is nog onderwerp van studie. Bij het bepalen van het definitieve verlichtingsplan zal het aspect van mogelijke overlast voor omwonenden worden meegewogen. e. Zie hiervoor onder 5.b f. Betrokkenen vermelden niet waarop zij het oordeel, dat er sprake is van onderlinge tegenstrijdigheden in de plannen, baseren. Van een dergelijke situatie is ook geen sprake. Voorts geldt dat alle relevante informatie, via de gemeentelijke website en anderszins, ter kennisname beschikbaar is en dat daaruit een goed beeld van de gewenste toekomstige situatie valt te destilleren.
10	V.v.E. Marktpoort	Als onder 9.	Zie hierboven de reactie onder 9.
11	J.A. Tolboom	Verliest door de bouw van het Carré het volledige uitzicht vanuit de woning op het dorpsplein.	Zie 3.1 “Algemene inleiding”.
12	Bewoners Nieuwe Markt 6 t/m 6	a. De bouw van het Carré vormt een enorme aantasting van hun woongenot. b. Verplaats het Carré naar de plaats van de gemeentewinkel. c. Het marktplein wordt veel te klein voor evenementen.	a. Zie 3.1 “Algemene inleiding”. b. Idem. c. Reeds in de “Reactienota Vooroverleg en inspraak” werd ter zake de volgende reactie opgenomen: “Het tengevolge van de bouw van het Carré optredende verlies aan ruimte aan de oostzijde, wordt volledig gecompenseerd door de beoogde uitbreiding van

		d. Geen aanplant van bomen vóór hun gebouw, waardoor uitzicht nog meer belemmerd wordt; e. Er zullen meer parkeerplaatsen moeten komen i.v.m. alle evenementen en de horeca; f. Zorg voor vrij uitzicht vanuit de Gasthuisstraat en de Marktstraat en vooral voor hen en daarmee ook voor het publiek en het toerisme.	het plein in zuidelijke richting. De zuidzijde van de Nieuwe Markt wordt richting de brandweerkazerne verlegd, waardoor de huidige rijbaan en een groot gedeelte van het parkeerterrein vóór de kazerne, bij het toekomstige plein worden getrokken. Dit betekent dat er per saldo netto meer bruikbare ruimte zal gaan ontstaan.” Overigens heeft hierover overleg met de organisatoren van de huidige festiviteiten op het plein plaatsgevonden. d. Het realiseren van groenelementen is een belangrijk onderdeel van de plannen. Daarop is tijdens de inspraak ook aangedrongen. Het inrichtingsplan voor de buitenruimte is nog niet definitief, maar het voornemen bestaat om de bomen op deze plaats in dat plan te handhaven. Bij de keuze van de boomsoort zullen de effecten daarvan voor de omwonenden worden meegewogen. e. Door de wijzigingen die Burgemeester en Wethouders bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad in het plan doorgevoerd willen zien, ontstaat er een wijziging in de parkeersituatie. Deze gewijzigde parkeersituatie is, op basis van de gebruikelijk te hanteren CROW-normen geanalyseerd, met als resultaat dat er, aanvullend op de binnen het plangebied voorziene parkeergelegenheid, nog een 50-tal openbare parkeerplaatsen benodigd is. In dit aantal zal in de directe omgeving van het plangebied (kunnen) worden voorzien. Als optie daarvoor geldt het terrein van De Werft, op welk terrein, toch zeker na het vertrek van de daarin aanwezige functies, voldoende ruimte beschikbaar is. f. Zie 3.1 “Algemene Inleiding”.
--	--	---	---

De ingebrachte zienswijzen hebben niet geleid tot het aanbrengen van wijzigingen in het (ontwerp-)bestemmingsplan.