



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN “PARK WIJTENBURG, KAATSHEUVEL”

VERSLAG INSPRAAK EN WIJZIGINGEN

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 05-09-2023

NL.IMRO.0809.BPKParkWijt-ON01

1. INLEIDING

Het binnenterrein achter Chalet Fontaine in Kaatsheuvel is al jaren in beeld als inbreidingslocatie voor woningbouw. Aan de Julianastraat stonden verouderde sociale huurwoningen. Deze woningen zijn afgelopen jaar gesloopt. De eigenaren van de grond, Hoefnagel Projectontwikkeling BV en Woningcorporatie Casade, stelden als initiatiefnemers gezamenlijk een voorontwerp van een bestemmingsplan voor het bouwen van maximaal 140 woningen in de koop- en huursector in het plangebied op.

2. INSPRAAKPROCEDURE

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Park Wijtenburg, Kaatsheuvel' lag op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Loon op Zand van donderdag 3 februari tot en met woensdag 16 maart 2022 ter inzage. Het voorontwerp was verder te raadplegen via RuimtelijkePlannen. Daarnaast organiseerden de initiatiefnemers op 10 maart 2022 voor omwonenden en belangstellende een informatieve inloopavond. Iedereen kon gedurende de ter inzage legging van het voorontwerp van het bestemmingsplan schriftelijk of mondeling een inspraakreactie op het voorontwerp geven.

3. INSPRAAKREACTIES

3.1 Ontvangen inspraakreacties

Van de volgende (rechts)personen zijn inspraakreacties ontvangen:

Naam en adres	Datum ontvangst
5.1.2,e	23 februari 2022
5.1.2,e	21 maart 2022
5.1.2,e	15 maart 2022
5.1.2,e	21 februari 2022
5.1.2,e	15 maart 2022
5.1.2,e	16 maart 2022
5.1.2,e	15 maart 2022
5.1.2,e	15 maart 2022
5.1.2,e	14 maart 2022
5.1.2,e	15 maart 2022
5.1.2,e	3 maart 2022
5.1.2,e	16 maart 2022
5.1.2,e	15 maart 2022
5.1.2,e	15 maart 2022
5.1.2,e	17 maart 2022
5.1.2,e	15 maart 2022
5.1.2,e	14 maart 2022
5.1.2,e	15 maart 2022
5.1.2,e	17 maart 2022
5.1.2,e	15 maart 2022
5.1.2,e	16 maart 2022

De reacties zijn binnen de gestelde termijn ontvangen. Ze worden allemaal inhoudelijk behandeld.

3.2 Samenvatting en beantwoording inspraakreacties

In de onderstaande tabellen zijn de ontvangen inspraakreacties samengevat en voorzien van een reactie. Hierop volgen de conclusies en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.2.1 5.1,2,e 5.1,2,e

	Samenvatting	Reactie
a.	Inspreker maakt zich – evenals enkele bewoners – ernstige zorgen over de verbinding met de Dr. van Beurdenstraat voor fietsers en voetgangers gelet op de drukte in deze straat. Daarbij komt nog dat het fietspad komt te liggen over een parkeerplaats, die ook wordt gebruikt door een bedrijf voor inbouw van audio in auto's. Ook ligt er een uitrit van bewoners met een garage, die met het uitrijden uitkomt op het fietspad. Inspreker verzoekt om deze situatie nader te bezien.	De door inspreker geconstateerde drukte op de Dr. van Beurdenstraat is niet zodanig dat het toevoegen van een langzaam verkeersverbinding op deze locatie onverantwoord is. Ook het gebruik van de parkeerplaats en de aanwezigheid van een uitrit zijn goed te combineren met het gebruik als extra ontsluiting van het plangebied voor langzaam verkeer.

Conclusie

Burgemeester en wethouders vinden de extra verbinding voor langzaam verkeer anders dan inspreker verantwoord.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.2 5.1,2,e 5.1,2,e

	Samenvatting	Reactie
a.	Nagenoeg grenzend aan achterzijde van de percelen van insprekers is de intentie om een appartementencomplex te bouwen. Hiermee verdwijnt een groot deel van de vrijheid en privacy van insprekers. Insprekers verzoeken om geen ramen in de westgevel aan te brengen of deze te blinderen.	Het is al jaren de bedoeling om in het plangebied woningen te bouwen. Het te bouwen appartementencomplex is enigszins van invloed op de vrijheid en privacy van insprekers. Met de gekozen invulling wordt echter voldoende rekening gehouden met hun vrijheid en privacy. Het voorontwerp van het bestemmingsplan bevat regels voor de situering, hoogte e.d. van gebouwen. De indeling van de gevels van het appartementencomplex is pas bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor bouwen bekend. In de westgevel van het gebouw wordt voor de lichttoetreding in de appartementen vooralsnog uitgegaan van 2 smalle ramen per verdieping. Hiermee wordt het zicht op de percelen van insprekers tot een minimum beperkt. Bij de nadere uitwerking zal worden bezien of het mogelijk is om geen gevelopeningen in de westgevel

		op te nemen of de ramen te voorzien van melkglas.
--	--	---

Conclusie

Burgemeester en wethouders hebben aandacht voor de situatie. Met deze situatie wordt binnen de regels van het bestemmingsplan bij de indiening van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen rekening gehouden.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.3

5.1.2,e

	Samenvatting	Reactie
a.	Inspreker verzoekt om de benoemde aantallen parkeerplaatsen toe te lichten. Volgens het gemeentelijke parkeerbeleid moeten er 225 parkeerplaatsen worden aangelegd terwijl het plan voorziet in 220 parkeerplaatsen. Inspreker verzoekt het aantal aan te leggen plaatsen aan te passen zodat wordt voldaan aan de geldende parkeernormen.	Inspreker houdt geen rekening met de parkeerplaatsen aan de Julianastraat. Er zijn 22 woningen gesloopt. Van dit aantal worden 14 woningen terug gebouwd aan de Julianastraat. Voor deze woningen worden parkeerplaatsen aan de Julianastraat aangelegd. Voor een tweede auto of bezoekers van de toekomstige bewoners moet in een enkel geval 'om de hoek' (langs de nieuwe woonstraten) geparkeerd worden. Burgemeester en wethouders verduidelijken paragraaf 4.12 van de toelichting van het bestemmingsplan om aan te tonen dat het initiatief aan de geldende parkeernormen voldoet.
b.	De Julianastraat is erg smal. De huidige verkeersproblemen worden door een toename van verkeersbewegingen alleen maar groter. Waarom wordt er, bijv. ter plaatse van de voorgenomen verbinding voor langzaam verkeer, geen directe ontsluiting voor autoverkeer op de Gasthuisstraat gerealiseerd?	De Julianastraat wordt direct na de ontwikkeling van Park Wijtenburg gereconstrueerd. Het inrichten van de weg gebeurt in overleg met omwonenden op basis van een participatieproces. Er zijn in de bestaande situatie al veel aansluitingen voor auto's op de Gasthuisstraat. Het is door te verwachten negatieve effecten op doorstroming en verkeersveiligheid niet gewenst om daaraan een ontsluiting voor auto's toe te voegen. Verkeerstellingen wijzen overigens uit dat de omliggende straten de toename aan verkeer kunnen verwerken.
c.	Inspreker spreekt de zorg over de verhouding tussen sociale huurwoningen en andere woningen in de wijk uit. Met de voorgenomen bouw van 63 sociale huurappartementen wordt 42% van de opgave tot 2025 in één buurt gerealiseerd. Wat gaat dit doen met de	Er is aandacht voor de leefbaarheid van de wijken. Er bestaat onder de inwoners van de gemeente een grote behoefte aan betaalbare levensloopbestendige huurappartementen bij het centrum van Kaatsheuvel. Het bestemmingsplan sluit dus aan op deze

	sociale cohesie in de wijk? Er is sprake van een slechte spreiding van sociale woningbouw in Kaatsheuvel.	behoefte. Naast sociale huurappartementen worden er in het plangebied ca. 75 koopwoningen in verschillende prijsklassen gerealiseerd. De diversiteit aan woningtypes en segmenten bevordert de sociale cohesie in de wijk.
d.	In paragraaf 3.3.4 van de toelichting is opgenomen dat een aanbouw van maximaal 4 meter uit de achtergevel is toegestaan. Uit artikel 5.2.3 van de planregels blijkt dat het niet de achtergevel maar de achtergrens van het bouwvlak betreft. Is een dergelijke verstening wel te verantwoorden en wat zijn de gevolgen voor hemelwaterafvoer, bergingscapaciteit, rioolcapaciteit en hittestress?	De bouwregel in 5.2.3 regelt de positie van de bijgebouwen. Deze regel geldt in het algemeen voor woonbestemmingen in Kaatsheuvel. De bouwregels bevatten ter voorkoming van verstening o.a. ook een maximum oppervlakte aan bijgebouwen. Burgemeester en wethouders stemmen de toelichting van het bestemmingsplan ter verduidelijking op het gestelde hierboven af. De watertoets houdt voor de vereiste waterberging rekening met een percentage verharding c.q. verstening van 65%. Deze verharding c.q. verstening heeft geen gevolgen voor de capaciteit van de riolering. Hemelwater wordt niet via het riool afgevoerd maar binnen het plangebied opgevangen en geïnfilteerd. Uitgangspunt van het voorontwerp is dat er in de openbare ruimte van het plangebied voldoende groen wordt aangebracht om o.a. hittestress te voorkomen. De maximale bouwmogelijkheden laten voldoende ruimte over voor de aanleg van groen.
e.	In paragraaf 4.7.2 van de toelichting staat: "Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant (NNB) ligt op 2,4 kilometer afstand ten (.....) van het plangebied". De richting wordt abusievelijk niet genoemd. Daardoor is niet op te maken is welk gebied het betreft.	In de toelichting van het bestemmingsplan is een samenvatting opgenomen van de rapportage van de quickscan Wet natuurbescherming. De rapportage zelf is als bijlage opgenomen bij de toelichting. Burgemeester en wethouders passen de toelichting aan onder vermelding van de richting.
f.	In paragraaf 4.8.2 is opgenomen dat met de aanleg van wadi's wordt voldaan aan de eisen. Waar worden deze wadi's gerealiseerd? Verzocht wordt de wadi's op te nemen op de verbeelding middels een gebiedsaanduiding en bijbehorende planregels om de aanleg en een duurzaam behoud van de wadi's te borgen.	De toelichting van het voorontwerp van het bestemmingsplan bevat een samenvatting van de watertoets. De volledige watertoets is als bijlage opgenomen bij de toelichting. Deze bijlage geeft aan waar de wadi's worden aangelegd. De betreffende gronden zijn voorzien van de bestemmingen Groen en Verkeer. Binnen deze bestemmingen zijn water- en retentievoorzieningen toegestaan. Het is mede gezien de zorgplicht van de gemeente niet nodig om de aanleg en een duurzaam behoud in de planregels te borgen.

Conclusie

De inspraakreactie is aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan voor wat betreft verkeer en parkeren, de situering van bijgebouwen en overkappingen en de ligging van het Natuur Netwerk Brabant aan te passen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- Het onderdeel verkeer en parkeren in de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast om te verduidelijken dat bij het bouwen van de woningen voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen.
- In de toelichting wordt de bouwregel voor aangebouwde bijgebouwen en overkappingen op de juiste wijze omschreven.
- De ligging van het plangebied ten opzichte van het Natuur Netwerk Nederland Brabant wordt in de toelichting onder verwijzing naar de rapportage verduidelijkt.

3.2.4

5.1,2,e

	Samenvatting	Reactie
a.	De grenzen van het plangebied gaan over het perceel van insprekers heen.	Het achterste deel van het perceel van inspreker maakt deel uit van het kadastraal perceel onder nummer 2339. Dit perceel heeft in de geldende beheersverordening een horecabestemming. Binnen deze bestemming is het gebruik als tuin bij de woning niet toegestaan. Zoals blijkt uit het verkavelingsvoorstel bij paragraaf 2.2 van de toelichting van het voorontwerp van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de omvang van het perceel en zorgen we er alleen voor dat de tuin volledig wordt voorzien van de juiste bestemming.

Conclusie

Het voorontwerp van het bestemmingsplan houdt voldoende rekening met de belangen van insprekers. De tuin wordt meegenomen in het bestemmingsplan om de gronden van de juiste bestemming te voorzien.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.5

5.1,2,e

	Samenvatting	Reactie
a.	Insprekers spreken hun zorg uit over de hoeveelheid verkeer als gevolg van het plan. Vooral de situatie op de Julianastraat nabij de Gasthuisstraat en Mgr. Völkerstraat is gevaarlijk.	Zie 3.2.3 onder b. Bij de reconstructie wordt rekening gehouden met de toename van het aantal verkeersbewegingen en met de aansluitingen op de Gasthuisstraat en Mgr, Völkerstraat.

b.	Het bouwverkeer zal via de Julianastraat rijden. Hierdoor ontstaan problemen bij het inrijden vanaf de Gasthuisstraat. De bestrating is al slecht en zal verder verslechteren als hier vrachtwagens overheen moeten.	Om tijdens de bouw omliggende straten zo weinig mogelijk te belasten wordt de mogelijkheid gezien om het bouwverkeer rechtstreeks vanaf de Gasthuisstraat het plangebied te laten in- en/of uitrijden. Hierover worden afspraken gemaakt met de ontwikkelaar voordat met de bouwwerkzaamheden begonnen wordt. Zie verder 3.2.3 onder b. De Julianastraat wordt gereconstrueerd. Er komt dan nieuwe bestrating.
c.	Insprekers verwachten na realisatie van Park Wijtenburg een toename van het aantal verkeersbewegingen van 250 op zowel de Julianastraat en de Mgr. Völkerstraat. Door het maken van een extra ontsluitingspunt op bijv. de Gasthuisstraat kan de verkeersdruk op de Julianastraat worden verminderd.	De Julianastraat is een 30 km/uur weg. Zo'n weg kan een verkeersintensiteit van 3.000-5.000 motorvoertuigen per dag aan. Op een werkdag zijn in mei 2022 op de Julianastraat en Mgr. Völkerstraat respectievelijk 906 en 1.542 motorvoertuigen geteld. Een toename met 250 motorvoertuigen is daarom aanvaardbaar. Zie 3.2.3 onder b.
d.	Insprekers verzoeken om de Julianastraat tijdens en na de bouw een eenrichtingsstraat te maken om onveilige verkeerssituaties tegenover hun woning (op de aansluiting Julianastraat – Gasthuisstraat) te voorkomen.	De mogelijkheid om de Julianastraat tijdens de bouw een eenrichtingsstraat te maken, wordt als mogelijkheid meegenomen bij het bepalen van de routing voor het bouwverkeer. Het blijvend maken van een eenrichtingsstraat is van invloed op de verkeersafwikkeling op omliggende straten. Zie verder 3.2.3 onder b. Bij de voorbereiding van de reconstructie kan de suggestie gezien worden.

Conclusie

Burgemeester en wethouders nemen kennis van de zorgen en nemen de suggestie mee in de uitvoeringsfase. Er is geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	Samenvatting	Reactie
a.	Op de aansluiting Julianastraat – Gasthuisstraat is in de huidige situatie regelmatig sprake van onveilige situaties. Enerzijds door drukte, anderzijds doordat vrachtwagens meerdere keren moeten steken om de bocht te kunnen maken.	Deze aansluiting ligt buiten het plangebied. Zie verder 3.2.3 onder b met betrekking tot de reconstructie van de Julianastraat. De aansluiting op de Gasthuisstraat wordt dan ook gezien.
b.	Insprekers signaleren dat er in de huidige situatie al een chronisch tekort is aan parkeerplaatsen waardoor auto's langs de straat geparkeerd staan, hetgeen leidt tot gevaarlijke en onoverzichtelijke situaties.	De ontwikkelende partij voorziet voor haar plan in de parkeerbehoefte. Zij is niet verantwoordelijk voor een verondersteld tekort aan parkeerplaatsen in huidige situatie. We zijn overigens van mening dat er in de directe omgeving voor bezoekers van bewoners voldoende plekken om te parkeren zijn. Bij de Jumbo ligt o.a. een parkeerterrein waar geparkeerd kan worden.
c.	Insprekers maken zich zorgen over het bouwverkeer en de toenemende drukte op de Julianastraat. Ook zij verzoeken om de Julianastraat een eenrichtingsstraat te maken.	Zie 3.2.5 onder b, c en d.
d.	Het verbreden van de Koningin Emmastraat is wellicht een mogelijkheid om een groot deel van het 'sluip'verkeer van/naar het centrum om te leiden.	De Koningin Emmastraat is net als de Julianastraat een 30 km/uur weg. Het verbreden daarvan is ongewenst.

Conclusie

Burgemeester en wethouders nemen kennis van de zorgen en nemen de suggesties mee in de uitvoeringsfase.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.7

5.1.2,e

	Samenvatting	Reactie
a.	Insprekers waren in de veronderstelling dat er ter hoogte van Gasthuisstraat 35-37 een ontsluitingsweg zou komen. Met de huidige verkaveling wordt het nog drukker op de Julianastraat. De straat is te smal waardoor regelmatig schade ontstaat aan auto's. Zij begrijpen ook niet dat er vrachtwagens door hun straat mogen.	Zie 3.2.3 onder b en 3.2.5 onder a en c. Bij de reconstructie van de Julianastraat kan worden gezien of vrachtverkeer moet worden geweerd.
b.	De riolering in de Julianastraat is kapot en er zakken regelmatig stenen weg.	De straat is onlangs hersteld en wordt veilig gehouden. De staat van de riolering in de Julianastraat is bekend bij de gemeente. De riolering wordt vervangen bij de reconstructie na de ontwikkeling van Park Wijtenburg.

Conclusie

Burgemeester en wethouders nemen kennis van de zorgen en nemen de suggestie mee in de uitvoeringsfase.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.8

5.1.2,e

	Samenvatting	Reactie
a.	Deze inspraakreacties is nagenoeg gelijklopend aan de reactie onder 3.2.5. Insprekers zijn bang voor schade aan de huizen in de hun straat	Zie 3.2.5. Bij schade aan de woning kan een omwonende zich wenden tot de ontwikkelende partij. Hij zal de staat van de woningen, die grenzen aan het plangebied, vastleggen voordat met de bouwwerkzaamheden begonnen wordt. Een eventuele schademelding kan dan zorgvuldig afgehandeld worden.
b.	Insprekers zien het verbreden van de Koningin Emmastraat als een mogelijkheid om een groot deel van het 'sluip'verkeer van/naar het centrum om te leiden.	Zie 3.2.6 onder d.

Conclusie

Burgemeester en wethouders nemen kennis van de zorgen en maken over het afhandelen van schademeldingen een afspraak met de ontwikkelaar.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.9

5.1.2,e

	Samenvatting	Reactie
a.	Insprekers verwachten verkeershinder als gevolg van het nieuwbouwproject.	Zie 3.2.5 onder c.
b.	Het bouwverkeer zal via de Julianastraat rijden. De straat zal hierdoor waarschijnlijk worden kapotgereden.	Zie 3.2.5 onder b.
c.	Waarom is de doorsteek ter hoogte van Gasthuisstraat 35-37 (Napolina) niet meer opgenomen in het ontwerp?	Zie 3.2.3 onder b, 3.2.5 onder a en c en 3.2.7 onder a.

Conclusie

Burgemeester en wethouders nemen kennis van de zorgen en nemen deze zorgen mee bij de herinrichting van de Julianastraat.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.10

5.1.2,e

	Samenvatting	Reactie
a.	Inspreker maakt zich zorgen over het bouwverkeer. Het bouwverkeer zal via de Julianastraat rijden.	Zie 3.2.5 onder b.
b.	Door de drukte in de Julianastraat is er regelmatig sprake van schade aan auto's en ontstaan er vreemde opstoppen. De situaties nabij de aansluitingen van de Julianastraat op de Gasthuisstraat en Mgr. Völkerstraat zijn zeer onoverzichtelijk.	Zie 3.2.5 onder a.
c.	Hoe wordt bepaald waar bouwverkeer mag rijden? Voldoet de Julianastraat aan deze eisen?	Zie 3.2.5 onder b.
d.	Wordt er ook gekeken naar de huidige bebouwing? Zo niet, hoe werkt dan de procedure als ik schade ondervind?	Zie 3.2.8 onder a.
e.	Wordt er iets gedaan aan de kwaliteit van de Julianastraat deze is nu al erg slecht noemen?	Zie 3.2.3 onder b.
f.	Hoe wordt bepaald waar een straat aan moet voldoen m.b.t. verkeersdruk? Voldoet de Julianastraat aan deze eisen?	De toelaatbare verkeersintensiteit is gerelateerd aan het wegcategorisering. Een 30 km/u straat kan 3000 - 5000 motorvoertuigen per dag afwikkelen. Op een

		werkdag zijn in mei 2022 op de Julianastraat 906 motorvoertuigen geteld. De drukte op de Julianastraat valt hiermee ruim onder de toelaatbare verkeersintensiteit.
g.	Wat vindt u van het voorstel m.b.t. uitvalsweg Gasthuisstraat om de verkeerdruchte te verdelen?	Zie 3.2.3 onder b.
h.	Wat vindt u van het voorstel m.b.t. eenrichtingsstraat Julianastraat?	Zie 3.2.5 onder d.
i.	Hoe wordt bepaald waar een straat aan moet voldoen m.b.t. parkeergelegenheid? Voldoet het plan Park Wijtenburg aan deze parkeereisen? Voldoet de Julianastraat aan deze parkeereisen? Zo niet wat wordt daar dan aangedaan? Is bij de parkeereisen rekening gehouden met de drukte van de Gildenbond?	De maatvoering van parkeerplaatsen en van de straat waaraan ze zijn gelegen is opgenomen in het gemeentelijke parkeerbeleid. De parkeerplaatsen en de straten binnen het plangebied van Park Wijtenburg en de Julianastraat voldoen hieraan. De maten gelden ook bij de reconstructie van de Julianastraat. Er zijn in de directe omgeving van de Gildenbond voldoende mogelijkheden om te parkeren, waaronder de parkeervoorziening bij de Jumbo. Er zijn bij de gemeente geen klachten als gevolg van parkeerdruk bekend.
j.	Wat zijn de eisen die er aan riolering gesteld worden? Voldoet de riolering nog aan de eisen als daar een hele wijk bij wordt aan gesloten?	De nieuwe riolering zal qua capaciteit en anderszins voldoen aan de geldende eisen en rekening houden de bestaande riolering.

Conclusie

Burgemeester en wethouders nemen kennis van de zorgen en nemen de suggesties mee in de uitvoeringsfase.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.11

5.1.2.e

	Samenvatting	Reactie
a.	De riolering in de Julianastraat heeft onderhoud nodig. Hoe wordt omgegaan met hemelwater en waar komt hiervoor de aansluiting?	Zie 3.2.7 onder b. Hemelwater wordt gescheiden van het huishoudelijk afvalwater en binnen het plangebied opgevangen en geïnfiltreerd. Een eventuele noodverloop wordt aangesloten op de bestaande riolering in de Gasthuisstraat.
b.	Insprekers hebben zorgen over de toenemende drukte in de Julianastraat en ondervinden hier in de toekomst overlast van.	Zie 3.2.5 onder c.

c.	Waarom is er niet voorzien in een extra verkeersontsluiting ter hoogte van Gasthuisstraat 35-37 (Napolina)?	Zie 3.2.3 onder b, 3.2.5 onder a en c en 3.2.7 onder a.
----	---	---

Conclusie

Burgemeester en wethouders nemen kennis van de zorgen en nemen deze zorgen mee bij de reconstructie van de Julianastraat.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.12

5.1,2,e

	Samenvatting	Reactie
a.	Insprekers vragen aandacht voor de extra overlast die zij gaan krijgen en vragen of de Mgr. Völkerstraat geen eenrichtingsverkeer kan worden.	De Mgr. Völkerstraat is van oudsher een belangrijke ontsluitingsweg voor de wijk en een belangrijke route van en naar het centrum. Eenrichtingsverkeer op deze weg is niet gewenst.

Conclusie

Burgemeester en wethouders vinden eenrichtingsverkeer op de Mgr. Völkerstraat door de functie van deze weg niet gewenst.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.13

5.1,2,e

5.1,2,e

	Samenvatting	Reactie
a.	Deze inspraakreacties zijn nagenoeg gelijklopend aan de reacties onder 3.2.6.	Zie 3.2.6

Conclusie

Burgemeester en wethouders nemen kennis van de reactie en nemen suggesties zo nodig mee in de uitvoeringsfase.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.14

5.1,2,e

5.1,2,e

	Samenvatting	Reactie
a.	Deze inspraakreacties zijn nagenoeg gelijklopend aan de reacties onder 3.2.8.	Zie 3.2.8

Conclusie

Burgemeester en wethouders nemen kennis van de zorgen en maken over het afhandelen van schademeldingen een afspraak met de ontwikkelaar.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.15

5.1.2,e

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a.	Deze inspraakreactie spreekt zorgen over parkeren, bouwverkeer en verkeersoverlast uit en draagt oplossingen aan zoals eerder insprekers deden.	Zie 3.2.5 en 3.2.6.
b.	De zeer slechte staat van de straat leidt ook tot geluidoverlast in de woningen. Zelfs de nieuwbouwwoningen trillen wanneer een vrachtwagen door de straat dendert.	Zie 3.2.3 onder b. Bij de reconstructie wordt gekeken naar het materiaalgebruik. Het materiaal kan geluid en trilling beperken.

Conclusie

Burgemeester en wethouders nemen kennis van de zorgen en nemen suggesties zo nodig mee in de uitvoeringsfase.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.16

5.1.2,e

5.1.2,e

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a.	Achter de woningen van insprekers worden senioren- of patiowoningen gerealiseerd. De nieuwe percelen worden direct tegen hun percelen gelegd. Insprekers beschikken momenteel over een achterom. Deze achterom komt door het bouwen van de woningen te vervallen. Dit is bezwaarlijk uit oogpunt van (brand)veiligheid. De doorstroming op de Mgr. Völkerstraat voor bijvoorbeeld het afvoeren van tuinafval wordt bovendien belemmerd. Insprekers verzoeken om: • minimaal 1,8 m ruimte vrij te houden tussen hun percelen en de nieuwe percelen; • De naar hun percelen gerichte gevels zonder ramen uit te voeren.	De aan de achterzijde van de woningen grenzende grond is eigendom van de ontwikkelende partij. Insprekers hebben geen recht om van de grond gebruik te (blijven) maken voor bijv. het afvoeren van tuinafval naar de Mgr. Völkerstraat. Zij kunnen dit afval bovendien afvoeren via het eigen woonperceel. Een brandgang aan de achterzijde van de woningen van insprekers is uit oogpunt van brandveiligheid geen vereiste. De grond heeft op basis van het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' en is voorzien van de aanduiding 'bijgebouwen'. De planregels laten, zoals in dit geval stedenbouwkundig gebruikelijk is, bouwen van bijgebouwen op (een deel van) de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens toe. Er is geen reden om daar in dit geval van af te wijken. Het is in geval van zij- en zeker ook van achtergevels niet mogelijk om de op de percelen van insprekers gerichte gevels van

		te bouwen woningen zonder ramen uit te laten voeren. Het is, los van de ruimtelijke relevantie, niet gewenst om het aanbrengen van ramen op basis van de planregels te verbieden. De indeling van de gevels wordt bekend bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor bouwen. Op dat moment zal bezien worden of en -zo ja- op welke wijze de privacy zoveel als mogelijk gerespecteerd kan en moet worden.
b.	Door de situering van de nieuwe woonpercelen direct tegen de percelen van insprekers ontstaat er een gebrek aan privacy. Doordat het ontwerp van de woningen nog niet bekend is, kan de mogelijke impact onvoldoende worden ingeschat.	Zie het antwoord hierboven onder a. Het bestemmingsplan geeft o.a. aan waar en tot welke hoogte woningen en bijgebouwen gebouwd mogen worden. De in te dienen aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen geeft inderdaad pas duidelijkheid over het ontwerp van de woningen. In geval van waardevermindering van een woning kan, zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is, overigens desgewenst een verzoek om een tegemoetkoming van planschade ingediend worden.
c.	De ontsluiting van het plan loopt langs de woonpercelen van insprekers. Is er gekeken naar de verkeersbelasting die insprekers hiervan ondervinden? Er ontstaat een 'druk' kruispunt; welke maatregelen worden er genomen om dit een veilige plek te laten zijn? Hoe gaat het verkeer veilig in- en uitrijden vanaf de Mgr. Völkerstraat? Insprekers adviseren om een drempel of uitrit (geen gelijkwaardige kruising) te maken. Ook halen insprekers de problematische situatie in de Julianastraat en de aansluiting op de Gasthuisstraat aan.	De te bouwen woningen leiden in totaal tot ruim ca. 800 extra verkeersbewegingen. Het plan ontsluit via de Mgr. Völkerstraat en de Julianastraat. Het verkeer verdeelt zich via beide ontsluitingen. De uitvoering van de aansluiting is nog niet bekend. De suggestie om hier geen gelijkwaardige kruising van de maken wordt meegenomen in de uitwerking. Zie 3.2.5 onder a.
d.	De parkeersituatie zal verslechteren. Waar kunnen auto's parkeren die nu op het te bebouwen terrein staan? Insprekers verzoeken om: • vakken aan te geven in de huidige parkeerhavens • bij evenementen elders parkeergelegenheid aan te bieden	De ontwikkelende partij moet, rekening houdend met de te bouwen woningen en de gemeentelijke parkeernormen, binnen het plangebied voor voldoende parkeerruimte zorgen. Er is voor de auto's, die nu op het te bebouwen terrein staan, ook nu in de directe omgeving van het plangebied voldoende ruimte voor parkeren. Er kan o.a. gebruik gemaakt worden van de parkeervoorziening bij de Jumbo. De parkeerruimte kan ook tijdens evenementen gebruikt worden.
e.	Insprekers voorzien algehele overlast zoals uitlaatgassen, fijnstof en extra geluidsoverlast. De huidige inrichting van de Mgr.	De verkeersintensiteit op een werkdag op de Mgr. Völkerstraat bedraagt momenteel 1.542 motorvoertuigen. Een toename van deze

	Völkerstraat volstaat niet met de komst van dit project. Het te bouwen appartementengebouw weerkaatst het geluid van Chalet Fontaine. Er is volgens insprekers nu al sprake van een probleem. Om geluidoverlast te voorkomen verzoeken zij om de woningen van insprekers te voorzien van geluidwerend glas.	intensiteit als gevolg van woningen in Park Wijtenburg is rekening houdend met de inrichting van de weg aanvaardbaar. Er worden als gevolg van de doorstroming van het verkeer in de Mgr. Völkerstraat geen negatieve effecten als gevolg van uitlaatgassen, fijnstof en geluid verwacht. In december 2022 vond een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de bestaande en de binnen het plangebied nieuw te bouwen woningen plaats. Het rapport van het onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Het geeft inzicht in de geluidwaarden op de gevels van de woningen. Het geeft voor Chalet Fontaine bovendien aan welke maatregelen rekening houdend met de bouw van woningen getroffen kunnen worden om te voldoen aan de grenswaarden voor geluid. De ontwikkelende partij moet er voor zorgen dat de grenswaarden voor de nieuw te bouwen woningen niet overschreden worden.
f.	Tot slot wordt verzocht om een geluidmeting tijdens opening van Chalet Fontaine uit te voeren en te handhaven op de vergunning.	De exploitatie van Chalet Fontaine staat los van de ontwikkeling van het bestemmingsplan Park Wijtenburg. Dit geldt ook voor het toezien op naleving van de vergunning door Chalet Fontaine.

Conclusie

Burgemeester en wethouders nemen kennis van de zorgen en nemen suggesties mee in de uitvoeringsfase.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.17

5.1.2,e

5.1.2,e

	Samenvatting	Reactie
a.	Het op te richten appartementengebouw komt met de kopse kant uitkijkend op het perceel van insprekers te staan. Insprekers vrezen voor hun privacy en verzoeken in de kopgevel geen ramen te plaatsen.	Zie 3.2.16 onder a. Vooralsnog wordt in de kopgevel uitgegaan van 2 smalle ramen per verdieping voor de lichttoetreding in de appartementen. Hiermee wordt het zicht op de percelen van insprekers tot een minimum beperkt. Bij de nadere uitwerking zal worden gezien of het mogelijk is geen gevelopeningen in de noordgevel op te nemen dan wel om de ramen te voorzien van melkglas.

b.	Door de hoogte van het appartementengebouw zullen insprekers hinder ondervinden van schaduw en verzoeken om een schaduwberekening. De mogelijkheid om zonnepanelen op hun garage te plaatsen is hiermee waarschijnlijk niet meer rendabel.	De ontwikkelende partij heeft schaduwmodellen laten opstellen. Deze zullen worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat door de afstand van het appartementengebouw tot het perceel van inspreker in combinatie met de hoogte in de zomer geen sprake is van een toename van schaduw. In het voor- en najaar bereikt de schaduw pas na het middaguur het dak van de garage van insprekers.
c.	In de zuidwesthoek hebben insprekers nu een poort. Zij verzoeken rekening te houden met de aanleg van een in- en uitrit aan de achter- of zijkant van de garage.	Bij de inrichting van de openbare ruimte is geen rekening gehouden met een in- en uitrit voor een auto. Dit gaat ten koste van een parkeerplaats. Een in- en uitrit is ook om deze reden ongewenst.
d.	Naast het perceel van insprekers komt de ontsluitingsweg met een groenstrook en parkeergelegenheid. Insprekers vrezen voor het behoud van hun schutting als de wortels van de begroeiing onder de schutting doorgroeien.	De bomen worden op voldoende afstand van de erfgrens geplant. De bomen hebben daardoor geen gevolgen voor de schutting van Insprekers. Volgens het burendrecht in het Burgerlijk Wetboek mogen bomen op minimaal 2 meter uit de erfgrens worden geplant. De ingetekende bomen staan op grotere afstand van de erfgrens van insprekers.
e.	Door de bouw van het appartementengebouw op korte afstand van het perceel van insprekers zal hun woongenot aanzienlijk verminderen en ook de waardeopbrengst bij verkoop.	In geval van waardevermindering van een woning kan desgewenst een verzoek om een tegemoetkoming van planschade ingediend worden zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Conclusie

Burgemeester en wethouders hebben aandacht voor de situatie. Ze zien echter geen aanleiding tot aanpassing van de regels of verbeelding van het bestemmingsplan. Wel is de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met schaduwmodellen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- De schaduwmodellen zijn toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

3.2.18

5.1.2,e

5.1.2,e

	Samenvatting	Reactie
a.	Overlast bouwverkeer: • Wat wordt de route van het bouwverkeer naar het terrein? • Wat wordt er gedaan na dat het plan is opgeleverd met de aangrenzende straten om deze te herstellen?	• Zie 3.2.5 onder b. • Zie 3.2.5 onder b.

	• Wordt er rekening gehouden met parkeren van het bouwverkeer? • Wat als er door de bouwscheuren komen in bestaande woningen?	• Aannee is dat het bouwverkeer binnen het plangebied van Park Wijtenburg parkeert. • Zie 3.2.8 onder a.
b.	Appartementen: • Waarom is niet gekozen voor een positie in het midden van het plan? Voor aangrenzende woningen levert de locatie aan de rand minder fraai uitzicht, minder zon in de tuin en inkijk in de tuin. • Graag rekening houden met toegangen tot vergunde garages. • Aan het perceel van inspreker komt een appartementengebouw. Hij vreest voor waardevermindering van de woning. • Hoe gaat de naar haar perceel gerichte muur eruit zien?	• Eén van de ruimtelijke uitgangspunten van het (voor)ontwerp van het bestemmingsplan is het creëren van een centrale groene ruimte die verbonden is met de groene ruimte aan het Prins Bernardplein. De woningen zijn daar om heen gesitueerd. De erfgrenzen achter Chalet Fontaine en de woningen aan de Mgr. Völkerstraat hebben een nogal wisselend verloop. Het is gewenst om de percelen aan de Mgr. Völkerstraat aan de achterzijde toegankelijk te houden. Om deze redenen is ervoor gekozen parkeerruimtes en de toegang naar deze ruimtes aan deze zijde te positioneren. Logischerwijs worden nabij deze ruimtes de meeste woningen gebouwd en is in aansluiting op de vraag gekozen voor betaalbare, levensloopbestendige woningen. Door de beperkte bouwhoogte (3 bouwlagen) en afstand tot de bestaande percelen is in ruimtelijk opzicht sprake van een aanvaardbare situatie. • De aan de achterzijde van de woning grenzende grond is eigendom van de ontwikkelende partij. Insprekers hebben geen recht om van de grond gebruik te (blijven) maken. Het perceel blijft aan de achterzijde toegankelijk maar niet met een auto. • Zie 3.2.17. onder e. • Het bestemmingsplan geeft aan waar en tot welke bouwhoogte woningen en bijgebouwen en overkappingen gebouwd mogen worden. Op het bouwen van de woningen is verder het Bouwbesluit van toepassing. Het hangt van de in te dienen aanvraag omgevingsvergunning

		voor bouwen af hoe de naar het perceel gerichte muur of gevel er uit komt te zien.
c.	Is er rekening gehouden met parkeergelegenheid voor Chalet Fontaine en de Gildenbond?	Zie 3.2.16 onder d. Er zijn in de directe omgeving voldoende plekken om te parkeren. Er is bij de Jumbo een parkeervoorziening. Deze voorziening is voldoende dichtbij voor parkeren voor Chalet Fontaine en de Gildenbond.
d.	Hoe wordt ervoor gezorgd dat water goed afgevoerd gaat worden?	Zie 3.2.3 onder d. Hemelwater wordt gescheiden van het huishoudelijk afvalwater en niet via het riool afgevoerd. Dit water wordt binnen het plangebied opgevangen en geïnfiltreerd. De riolering voor het huishoudelijk afvalwater en de noodoverloop van het hemelwater zijn aangesloten op de Gasthuisstraat.
e.	Uitvalswegen: • De uitvalsweg (nagenoeg naast het huis van inspreker) zorgt voor extra geluid en uitlaatgassen en voorziet waardevermindering van de woning • Inspreker vraagt aandacht voor de huidige situatie in de Julianastraat en de aansluiting op de Gasthuisstraat • Kan er worden gekeken naar de mogelijkheid om een uitvalsweg aan te leggen direct op de Gasthuisstraat? • De aansluiting in de vorm van een fietspad op de Dr. van Beurdenstraat is niet verkeersveilig. Kan hiervoor een andere oplossing worden bedacht?	• Zie hierboven onder b en 3.2.17 onder e. • Zie 3.2.5, 3.2.6. onder a en 3.2.7 onder a. • Zie 3.2.6 onder a en 3.2.7 onder a. • Zie 3.2.1.
d.	Groen in de wijk: Kan er ook iets worden gedaan met groen in de aangrenzende straten?	Deze reactie is niet gericht op het plangebied van het bestemmingsplan. Vergroening zal bij de reconstructie van de Julianastraat worden meegenomen.

Conclusie

Burgemeester en wethouders nemen kennis van de zorgen. Ze zien geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.19 5.1,2,e Völkerstraat 24

	Samenvatting	Reactie
a.	Het is inspreker niet duidelijk of nu is voorzien in een groenstrook aan de achterzijde van zijn perceel.	Er wordt aan de achterzijde van de percelen Mgr. Völkerstraat 18 tot en met 28 geen groenstrook aangelegd.
b.	De garagedeur van inspreker opent naar buiten en zal dus over de toegangsweg tot de parkeerplaats achter het appartementengebouw openen. Vanuit de garage is niet te zien of er een auto aankomt dus kan dit voor gevaarlijke situatie zorgen. Inspreker verzoekt te voorzien in een groenstrook.	Zie 3.2.18 onder b.
c.	Als er ramen in de achtergevel van het appartementengebouw komen, kijken de mensen in de tuin van inspreker. Inspreker heeft weerstand tegen de invloed op zijn privacy. Inspreker verzoekt het gebouw op ca. 6 m uit de erfgrans te plaatsen, geen ramen aan te brengen in de kopgevel	De helft van de achtergevel van het appartementengebouw staat met een kopgevel haaks op het perceel Mgr. Völkerstraat 24 en de andere helft staat op afstand. De appartementen zijn aan de achterzijde voorzien van een galerij. Daaraan zijn de berging en een slaapkamer gesitueerd. Vooralsnog wordt in de kopgevel uitgegaan van 2 smalle ramen per verdieping voor de lichttoetreding in de appartementen. Uit het bovenstaande blijkt dat het zicht op de percelen van inspreker tot een minimum beperkt wordt. Het is om stedenbouwkundige redenen niet gewenst en ook niet nodig om het gebouw ca. 6 m uit de erfgrans te plaatsen. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen die toezien op de locatie en de hoogte van gebouwen. De indeling van de gevels wordt bekend bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor bouwen. Op dat moment zal bezien worden of en -zo ja- op welke wijze de privacy zoveel als mogelijk gerespecteerd kan en moet worden.
d.	Inspreker verwacht hinder als gevolg van het geluid en stank van auto's: in- en uitrijden van de wijk en het extra verkeer dat langskomt.	De positie van het perceel van inspreker t.o.v. het plan is zodanig dat er geen onaanvaardbare hinder zal worden ondervonden van geluid of stank. De autobewegingen aan de achterzijde van het perceel beperken zich tot de auto's die achter het appartementengebouw parkeren. De toename van het aantal verkeersbewegingen aan de voorzijde zal door de spreiding van

	Inspreker verzoekt alleen bestemmingsverkeer toe te laten in de wijk en goed te kijken naar de ontsluiting in het algemeen en de situatie in de Julianastraat in bijzonder.	het verkeer ook beperkt zijn. In het verleden heeft er op deze locatie een autobedrijf gezeten. Woningbouw op deze locatie sluit beter aan op de functies in de directe omgeving en leidt per saldo tot minder overlast. Door de opzet van de wijk is naar verwachting geen sprake van sluipverkeer door de wijk. Op de situatie op de Julianastraat is in de overige inspraakreacties voldoende ingegaan. Zie 3.2.3 onder b en 3.2.5. onder b, c en d.
--	--	--

Conclusie

Burgemeester en wethouders nemen kennis van de zorgen. Ze zien geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.20

5.1,2,e

5.1,2,e

	Samenvatting	Reactie
a.	Deze inspraakreactie bevat dezelfde zorgen over de deur van de garage, privacy, hinder (geluid, stank) van auto's en toenemende verkeersbelasting en bevat dezelfde suggesties voor oplossingen als de eerder genoemde reactie onder 3.2.17.	Zie 3.2.17
b.	Insprekers verwachten overlast als gevolg van parkeren vanwege de bestaande parkeerproblemen. Inspreker verzoekt om in het nieuwe plan extra parkeer gelegenheid aan te leggen.	Zie 3.2.3, onder a en 3.2.6 onder b.
c.	Mgr. Völkerstraat 8 t/m 28 zijn 'oude' huizen en hebben bezwaar tegen het gebruik van heipalen. Inspreker verzoekt gebruik te maken van andere technieken.	Dit bezwaar betreft niet de inhoud maar de uitvoering van het bestemmingsplan. De ontwikkelende partij laat een sonderingsonderzoek uitvoeren. Op basis van dit onderzoek wordt bepaald welke funderingsmethode wordt toegepast. Zie verder 3.2.8 onder a.
d.	Insprekers verzoeken om rekening te houden met een toegang tot hun garage aan de achterzijde.	Zie 3.2.18 onder b. Volgens onze informatie hebben insprekers hun woning overigens in 2018 gekocht. De aanwonenden van de Mgr. Völkerstraat waren op dat moment door de ontwikkelende

		partij geïnformeerd over de plannen met betrekking tot Park Wijtenburg.
--	--	---

Conclusie

Burgemeester en wethouders nemen kennis van de zorgen. Ze zien geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.21

5.1,2,e

5.1,2,e

	Samenvatting	Reactie
a.	Direct achter het perceel van inspreker staan parkeervakken ingetekend. Inspreker heeft hier een poort die toegang verleent tot zijn garage. Deze toegang wordt onmogelijk en de dubbele poort kan niet meer open. Inspreker verzoekt rekening te houden met zijn toegang en garage.	Zie 3.2.18 onder b. Volgens onze informatie heeft inspreker deze woning recent gekocht. De plannen voor Park Wijtenburg waren toen al bekend.
b.	Inspreker maakt zich zorgen over de toenemend verkeersdruk en parkeerdruk.	Zie 3.2.3 onder a en b en 3.2.6 onder b.
c.	Inspreker verzoekt om bij funderingswerkzaamheden uitsluitend schroefpalen te gebruiken en voorafgaand aan de werkzaamheden een inspectie aan de bestaande huizen uit te voeren.	Zie 3.2.20 onder c (fundering) en 3.2.8 onder a (inspectie).

Conclusie

Burgemeester en wethouders nemen kennis van de zorgen. Ze zien geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.