



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN “PRINS HENDRIKSTRAAT 6”

EINDVERSLAG INSPRAAKPROCEDURE

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 15 maart 2022

1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders van Loon op Zand heeft op 13 januari 2021 bekend gemaakt dat zij het voorontwerpbestemmingsplan 'Prins Hendrikstraat 6 en Gasthuisstraat 125-127' (NL.IMRO.0809.BPPrinsHendrikstr6-VO01) vrijgaven voor inspraak. Het voorontwerpbestemmingsplan inclusief bijbehorende stukken heeft van donderdag 14 januari tot en met woensdag 24 februari 2021 ter inzage gelegen.

Met het plan wordt de herontwikkeling van de locaties Prins Hendrikstraat 6 en Gasthuisstraat 125-127 mogelijk gemaakt. Met de herontwikkeling worden de bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel Prins Hendrikstraat 6 en de kantooruitbouw op het perceel Gasthuisstraat 125 gesloopt. Ter plaatse van de bedrijfsbebouwing aan de Prins Hendrikstraat worden zes starterswoningen gerealiseerd, ter plaatse van de Gasthuisstraat 125 worden twee reguliere gezinswoningen (één twee-onder-één-kap) gerealiseerd en de bestaande vrijstaande woning aan de Gasthuisstraat 127 wordt voorzien van een nieuwe uitbouw.

1.1. Actualisatie woningbouwplan 2022

Vooruitlopend op de verdere inhoudelijke beantwoording van de inspraakreacties wordt het volgende opgemerkt. De initiatiefnemer besloot in samenspraak met de gemeente het bouwplan (en daarmee het bestemmingsplan) aan te passen. De belangrijkste aanpassingen zijn dat de tweekapper aan de Gasthuisstraat uit het plan is gehaald en de ruimere afstand tussen de nieuwbouwwoningen (aan de Prins Hendrikstraat) en de bestaande woning van Prins Hendrikstraat 4. Ook is besloten niet langer met de coördinatieprocedure te werken. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning brengen we apart van elkaar in procedure.

De aanpassingen van het bouwplan (en daarmee ook het bestemmingsplan) zijn vooral doorgevoerd als gevolg van ingekomen inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan. Het schrappen van de tweekapper aan de Gasthuisstraat is hoofdzakelijk de keuze geweest van de initiatiefnemer. De realisatie van de tweekapper blijkt financieel en bouwkundig niet uitvoerbaar binnen de reikwijdte van de plannen.

Het bouwplan (en het bestemmingsplan) zal in het vervolg dan ook alleen nog bestaan uit de realisatie van 6 woningen aan de Prins Hendrikstraat 6. De plannen gaan dan ook verder onder de naam "Prins Hendrikstraat 6".

In hoofdstuk 4 is een totaaloverzicht opgenomen van alle aanpassingen van het bestemmingsplan.

2. GEVOLGDE INSPRAAKPROCEDURE

Zoals in de inleiding aangegeven heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Prins Hendrikstraat 6 en Gasthuisstraat 125 – 127" voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Ingezetenen van de gemeente Loon op Zand en belanghebbenden konden gedurende de termijn dat het voorontwerp ter inzage lag zowel schriftelijk als mondeling inspraakreacties geven op het voorontwerpbestemmingsplan. Naast het ter inzage liggen van het voorontwerpbestemmingsplan, vonden op 8 maart 2019 en 27 augustus 2020 inspraak- en informatieavonden over het bestemmingsplan plaats. Tijdens deze avonden is een toelichting op het plan gegeven, is uitleg gegeven over de procedure en is gelegenheid geweest tot het stellen van vragen. Ook was het mogelijk om tijdens deze avond een mondelinge en schriftelijke inspraakreactie op het plan te geven. Het verslag van deze inspraak- en informatieavonden is als bijlage bij dit eindverslag en als bijlage bij het voorontwerpbestemmingsplan gevoegd.

3. INSPRAAKREACTIES

3.1 Ontvangen inspraakreacties

Van de volgende (rechts)personen zijn inspraakreacties ontvangen. De NAW-gegevens van natuurlijke personen zijn vanwege de landelijke AVG-wetgeving weggelaten.

Naam en adres	Datum ontvangst
Inspreker 1	22 februari 2021
Inspreker 2	18 februari 2021
Inspreker 3	23 februari 2021
Inspreker 4	23 februari 2021
Inspreker 5	22 februari 2021
Inspreker 6	2 februari 2021
DAS Rechtsbijstand	24 februari 2021
Inspreker 8	25 februari 2021

Alle ingediende inspraakreacties zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en worden daarom inhoudelijk behandeld.

3.2 Samenvatting en beantwoording inspraakreacties

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

3.2.1 Inspraakreactie 1

	Samenvatting inspraakreactie	Beantwoording gemeente
a.	Indiener tekent bezwaar aan tegen de beoogde bouwhoogte van 11 meter aan de Gasthuisstraat. Indiener stelt dat aan hen verzekerd zou zijn dat de Gasthuisstraat 125 (t.p.v. het voormalige reclamebureau) geen woonbestemming zou krijgen. Indiener wenst bouwhoogte van één bouwlaag aan de Gasthuisstraat 125 te behouden.	In de geldende beheersverordening 'Beheersverordening Woongebieden Kaatsheuvel' geldt voor vrijwel alle bestaande woningen (zowel vrijstaand als twee-aaneen) in de Gasthuisstraat een bouwen goothoogte van 11 en 6 meter. Desondanks is naar aanleiding van de binnengekomen inspraakreactie en een nadere bouwkundige beoordeling besloten de woningen aan de Gasthuisstraat te schrappen. Aangenomen wordt dat met deze wijziging in het bouwplan tegemoet gekomen wordt aan de inspraakreactie.
b.	Indiener vindt de bestaande woning Gasthuisstraat 127 in het gehele plan niet aantrekkelijk. Indiener maakt bezwaar tegen de wijze waarop de Gasthuisstraat 127 ingepast wordt in het plan. Indiener ziet meer in sloop van de woning om daarmee meer ruimte te creëren. Indiener stelt overlast te ervaren van de huidige verhuur aan arbeidsmigranten en vreest hier in de toekomst ook voor.	De woning Gasthuisstraat 127 blijft behouden in het lint, maar zal niet langer onderdeel zijn van het bestemmingsplan. De initiatiefnemer zet de woning in de verkoop. Het is aan de toekomstige eigenaren te bepalen wat er met de woning gaat gebeuren. Als gemeente hebben we beleidsregels voor huisvesting van personen die geen huishouden vormen. Mocht er een aanvraag op dit vlak binnenkomen bij de gemeente dan maken we op basis van de beleidsregels een afweging of het wenselijk is hieraan medewerking te verlenen.

c.	Indiener is van mening door de ontwikkeling aan de Prins Hendrikstraat 6 privacy te verliezen in de woning en tuin, dit vanwege de hoogte en het directe zicht vanuit de toekomstige woningen. Bovendien zou dit niet passen in de bestaande omgeving.	De afstand van de nieuwe woningen aan de Prins Hendrikstraat tot het perceel van indiener bedraagt ongeveer 13 meter. Dat is in een bestaand stedelijk gebied ruimtelijk acceptabel. Bovendien is er in de bestaande situatie sprake van bebouwing op een kortere afstand. De nieuwe woningen aan de Prins Hendrikstraat krijgen een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 10 meter. Dat is lager dan planologisch is toegestaan bij vrijwel alle andere woningen aan de Prins Hendrikstraat waar een goot- en bouwhoogte geldt van respectievelijk 6 en 11 meter. Tenslotte, in Nederland bestaat geen eeuwig durend recht op privacy en vrij uitzicht (onder andere overwogen in uitspraak ECLI:NL:RVS:2005:AU7982). Met name in bestaand stedelijk gebied is intensivering vanwege de schaarse ruimte en de bevolkingsgroei noodzakelijk.
d.	Indiener stelt dat het project in eerste instantie zou gaan om een zestal starterswoningen. Indiener stelt steeds meer berichten te horen dat de woningen opgekocht zouden worden door een belegger. Indiener is van mening dat de woningen voor de jongeren van de gemeente zouden moeten zijn.	De initiatiefnemer is van plan privaatrechtelijk vast te leggen dat voor de woningen een zelfbewoningsplicht geldt. Daarmee is uitgesloten dat de woningen opgekocht en verhuurd worden door een belegger en/of investeringsmaatschappij. Het opnemen van een zelfbewoningsplicht in het publieksrechtelijke bestemmingsplan is overigens niet mogelijk, dat kan alleen privaatrechtelijk geregeld worden.
e.	Indiener stelt dat de in het plan opgenomen parkeervoorzieningen niet afdoende zijn.	Zoals besproken in paragraaf 1.1 van dit Verslag inspraak maken de woningen aan de Gasthuisstraat niet langer onderdeel uit van het project. De woningbouwontwikkeling bestaat nu nog uit de realisatie van 6 woningen, welke volgens de parkeernota gezien kunnen worden als 'Kleine woning 1'. De totale parkeerbehoefte voor deze woning bedraagt 10,2 (afgerond 10). Het actuele bouwplan voorziet in de realisatie van 11 openbare parkeerplaatsen en dat is een verruiming van één parkeerplaats ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Het bouwplan voldoet aan de gemeentelijke parkeernota.
f.	Indiener wil ten slotte duidelijk maken dat er ondanks de vele informatieavonden en inspraakmogelijkheden nooit echt geluisterd is naar de buurtbewoners. Dit geldt volgens indiener voor zowel de projectontwikkelaar als de gemeentelijke beleidsbepalers.	Allereerst vinden wij het jammer dat de buurt het gevoel heeft dat er nooit echt geluisterd is naar de buurtbewoners. Juist bij dit plan hebben meer contactmomenten plaatsgevonden dan bij een reguliere procedure. De initiatiefnemer heeft een voorlichtingsavond gehouden (maart 2019), er hebben individuele gesprekken plaats gevonden (eind 2019), er is een inloopavond georganiseerd waar ook de gemeente vertegenwoordigd was (augustus 2020) en begin 2021 heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens deze momenten is het onze intentie, en die van de initiatiefnemer, geweest om vragen of zorgen uit de omgeving serieus te nemen en te onderzoeken of hieraan tegemoet kan worden gekomen.

		De ingekomen inspraakreacties, inclusief het signaal dat er niet geluisterd wordt, hebben ertoe geleid dat de initiatiefnemer en gemeente de plannen opnieuw kritisch bekeken hebben. Samen hebben we het plan (zoals toegelicht in paragraaf 1.1) op enkele onderdelen aan kunnen passen om meer tegemoet te komen aan de reacties uit de buurt. Het volledige overzicht van de aanpassingen is opgenomen in hoofdstuk 4 van dit verslag.
--	--	--

Conclusie

Mede op basis van deze inspraakreactie is het bestemmingsplan en bouwplan aangepast.

In hoofdstuk 4 volgt een gezamenlijk overzicht van de doorgevoerde aanpassing aan zowel het bestemmingplan als het bouwplan.

3.2.2 Inspraakreactie 2

	Samenvatting inspraakreactie	Beantwoording gemeente
a.	Indiener tekent bezwaar aan tegen de beoogde bouwhoogte van 11 meter aan de Gasthuisstraat. Indiener stelt dat aan hen verzekerd zou zijn dat de Gasthuisstraat 125 (t.p.v. het voormalige reclamebureau) geen woonbestemming zou krijgen. Indiener wenst bouwhoogte van één bouwlaag aan de Gasthuisstraat 125 te behouden.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.2.1 onder a.
b.	Indiener vindt de bestaande woning Gasthuisstraat 127 in het gehele plan niet aantrekkelijk. Indiener maakt bezwaar tegen de wijze waarop de Gasthuisstraat 127 ingepast wordt in het plan. Indiener ziet meer in sloop van de woning om daarmee meer ruimte te creëren. Indiener stelt overlast te ervaren van de huidige verhuur aan arbeidsmigranten en vrees hier in de toekomst ook voor.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.2.1 onder b.
c.	Indiener maakt bezwaar tegen de sloop van het pand aan de Prins Hendrikstraat 6. Indiener stelt dat hierdoor een deel van de muur aan hun woning en garage zal verdwijnen omdat deze direct aan elkaar verbonden zijn.	Het bestaande pand aan de Prins Hendrikstraat 6 is particulier eigendom. Het pand is niet beschermd. Wij hebben daardoor juridisch gezien geen argument om sloop van het pand te verbieden. De initiatiefnemer dient een sloopplan in te dienen bij de gemeente waarin wordt aangetoond dat de sloop op een verantwoorde manier plaatsvindt, daarbij moet ook aandacht zijn voor aansluitende/aangrenzende panden. De vrijkomende (binnen)muren moeten op een deugdelijke wijze worden hersteld of afgewerkt conform de eisen uit het Bouwbesluit. Ook privaatrechtelijk moeten hierover duidelijke afspraken worden gemaakt. Wij hebben daarom geen reden of mogelijkheid om sloop van het bestaande pand aan de Prins Hendrikstraat 6 op voorhand tegen te gaan.
d.	Indiener stelt dat het project in eerste instantie zou gaan om een zestal starterswoningen. Indiener stelt steeds meer berichten te horen dat de woningen opgekocht zouden worden door een belegger. Indiener is van mening dat de woningen voor de jongeren van de gemeente zouden moeten zijn.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.2.1 onder d.

e.	Indiener maakt bezwaar tegen de bouwhoogte van 10 meter voor de woningen aan de Prins Hendrikstraat, dit zou buiten proportie zijn en de privacy aantasten. Indiener stelt in de bestaande situatie volledige privacy in de tuin te hebben, welke gecreëerd wordt door de zijmuur van het bestaande pand aan de Prins Hendrikstraat 6. Indiener stelt dat de lage erfafscheiding van 1 meter de privacy volledig ontnemen. Indiener stelt hierover meermaals contact te hebben gehad met projectontwikkelaar, maar nog zonder oplossing.	Wij delen de opvatting van indiener niet dat er sprake zou zijn van een bouwhoogte buiten proportie. Wij verwijzen hiervoor naar beantwoording 3.2.1 onder c. Wij hebben één gemeentelijke regeling voor erfafscheidingen. Deze regeling maakt onderscheid tussen de maximale hoogte voor de voorgevel (1 meter) en achter de voorgevel (2 meter). Dit is overigens in lijn met het landelijk beleid voor erfafscheidingen, welke vergunningsvrij gerealiseerd kunnen worden. Deze regeling is in het voorontwerpbestemmingsplan nog niet correct overgenomen, dit wordt dan ook aangepast in het ontwerpbestemmingsplan Tenslotte, in Nederland bestaat geen eeuwig durend recht op privacy en vrij uitzicht (o.a. overwogen in uitspraak ECLI:NL:RVS:2005:AU7982). Met name in bestaande stedelijk gebied is intensivering vanwege de schaarse ruimte en de bevolkingsgroei noodzakelijk.
f.	Indiener stelt dat de in het plan opgenomen parkeervoorzieningen niet afdoende zijn.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.2.1 onder e.
g.	Indiener wil ten slotte duidelijk maken dat er ondanks de vele informatieavonden en inspraakmogelijkheden nooit echt geluisterd is naar de buurtbewoners. Dit geldt volgens indiener voor zowel de projectontwikkelaar als de gemeentelijke beleidsbepalers.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.2.1 onder f.

Conclusie

Mede op basis van deze inspraakreactie is het bestemmingsplan en bouwplan aangepast.

De regeling voor perceel- en erfafscheidingen zullen conform het gemeentelijke beleid worden aangepast naar 1 meter voor de voorgevel en 2 meter achter de voorgevel.

In hoofdstuk 4 volgt een gezamenlijk overzicht van de doorgevoerde aanpassing aan zowel het bestemmingplan als het bouwplan.

3.2.3 Inspraakreactie 3

	Samenvatting inspraakreactie	Beantwoording gemeente
a.	Indiener geeft aan sinds begin 2019 gesprekken te hebben gevoerd over de beoogde woningbouw-ontwikkeling.	Wij nemen deze opmerking voor kennisgeving aan.
b.	Indiener verzoekt het plan aan te passen op de volgende onderdelen: • Een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 8 meter. • Geen dakkapellen toe te staan aan de achterzijde van de woningen aan de Prins Hendrikstraat.	Indiener geeft in de inspraakreactie niet aan of hij/zij voor alle woningen een aangepaste goot- en bouwhoogte wenst. Aangezien de woningen aan de Gasthuisstraat niet langer onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan wordt alleen ingegaan op de Prins Hendrikstraat. Wij verwijzen hiervoor naar beantwoording 3.2.1 onder c. Het is vergunningsvrij toegestaan om dakkapellen te realiseren aan de achterzijde. Het bestemmingsplan kan dit niet verbieden. Stedenbouwkundig is het aantrekkelijker dat alle woningen op éénzelfde wijze uitgevoerd worden, dus daarvoor wordt een regeling opgenomen voor het gedeeltelijk doortrekken van de gevels aan de voor- en achterzijde. Omdat toekomstige bewoners in de toekomst altijd dakkapellen kunnen realiseren acht de gemeente het wenselijk direct in deze behoefte te voorzien middels het gedeeltelijk optrekken van de gevels.
c.	Indiener is van mening dat er door de bouw veel lichtinval in de tuin verdwijnt.	De initiatiefnemer heeft een bezonningsstudie laten uitvoeren op basis van een maximale invulling van het bestemmingsplan. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan. De bezonningsstudie is toegespitst op het meest recente bouwplan. Op basis van de bezonningsstudie kan geconcludeerd worden dat voor de tuin van indiener mogelijk alleen in het voor- en najaar in de ochtenduren sprake is van een kleine vermindering van lichtinval in de tuin. Voor de overige momenten is gedurende het hele jaar geen sprake van een verslechtering. Wij achten dit ruimtelijk acceptabel en passend binnen een bestaand stedelijk gebied. In onze optiek beschikt de tuin van indiener ook na realisatie van het bouwplan nog over voldoende zon- en lichtinval. Op basis van de bezonningsstudie is tevens geoordeeld dat voldaan wordt aan de normen met betrekking tot lichtinval.

Conclusie

Mede op basis van deze inspraakreactie is het bestemmingsplan en bouwplan aangepast.

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd om in beeld te brengen wat de gevolgen zijn van het bouwplan op het zonlicht van omliggende percelen. In hoofdstuk 4 volgt een gezamenlijk overzicht van de doorgevoerde aanpassing aan zowel het bestemmingsplan als het bouwplan.

3.2.4 Inspraakreactie 4

	Samenvatting inspraakreactie	Beantwoording gemeente
a.	Indiener constateert dat in de toelichting wordt uitgelegd dat de ontwikkeling passend is de woningvraag binnen de gemeente, daarbij wordt verwezen naar de woonvisie en de daarin opgenomen behoefte aan duurzaam, gevarieerd en betaalbaar wonen. Indiener stelt dat uit informatie van de projectontwikkelaar blijkt dat de woning geen starterswoningen zijn, maar vrije sector huurwoningen. Indiener stelt dat dit strookt met het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid.	De doelstelling zoals geformuleerd in de woonvisie gelden gemeentebreed, maar worden ook gemeentebreed opgelost. Het is niet mogelijk om per individueel project te voorzien in alle behoeftes zoals geformuleerd in de woonvisie. Alle woningbouwontwikkelingen samen moeten voorzien in de behoefte binnen de gemeente. De woningen die gerealiseerd worden, vallen in het middensegment. Woningen in het middensegment zijn noodzakelijk voor een deel van de starters die net te veel verdiend om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoningen en te weinig verdiend om een woning in het dure segment te kopen. Overigens is er binnen de gemeente behoefte aan verschillende soorten type woningen in verschillende segmenten. De woningen zullen verkocht worden, van verhuur is geen sprake. Over de wijze van verkoop wordt verwezen naar 3.2.1 onder d.
b.	Indiener stelt in het voortraject door middel van impressies en woorden andere voorstelling zijn gedaan dan de in het voorontwerp gepresenteerde werkelijkheid. Indiener verwijst daarbij naar de hoogte van de erfafscheiding van 1 meter en het verlies van privacy (artikel 4.2.6). In de huidige situatie stelt indiener een erfafscheiding van 3,6 meter te hebben vanwege de huidige zijmuur van het gebouw aan de Prins Hendrikstraat 6. Indiener heeft meermaals verzocht deze muur te behouden en indien dit niet mogelijk was een erfafscheiding van 3 meter te realiseren. Indiener stelt dat de planregels m.b.t. de erfafscheiding in strijd zijn met de gemaakte afspraken.	De woning van indiener grenst met de tuin in de bestaande situatie aan het bedrijfspand aan de Prins Hendrikstraat. De zijgevel van het pand is daarmee de perceelafscheiding. Deze situatie is door de jaren zo ontstaan. Juridische gezien is dit alleen geen perceelafscheidingen, maar een gebouw dat tot de erfgrans is gebouwd. In de nieuwe situatie is er geen sprake meer van bebouwing tot de erfgrans. In de nieuwe situatie dient het geldende beleid van de gemeente inzake perceelafscheiding toegepast te worden, namelijk een maximale bouwhoogte van 1 meter voor de voorgevel en 2 meter achter de voorgevel. Het is correct dat indiener hier meermaals met de projectontwikkelaar over heeft gesproken. De projectontwikkelaar heeft aangegeven mee te willen denken met een erfafscheiding van 3 meter, maar alleen als dat ook voor de gemeente acceptabel zou zijn. Wij vinden het echter niet wenselijk om het algemene gemeentelijke beleid los te laten. Dit om ongewenste precedentwerking te voorkomen.
c.	Indiener verwijst naar de onderbouwing in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan dat behoud en verbetering van de lintbebouwing wenselijk is. Indiener is van mening dat deze onderbouwing niet strookt met de gekozen bouwhoogte van 11 meter en de (versleten/vervallen) woning aan de Gasthuisstraat 127 behoud. Indiener stelt dat de hoogte van 11 meter nodig is om voldoende inhoud te creëren gezien de smalle percelen.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.2.1 onder b.

	Indiener is van mening dat sloop van Gasthuisstraat 127 en de realisatie van een twee-onder-één-kap woning met een breedte van 6 meter en hoogte van 9 meter passender is.	
d.	Indiener stelt dat er momenteel arbeidsmigranten gebruik maken van de Gasthuisstraat 127. Indiener verzoekt het college om dit expliciet uit te sluiten in het bestemmingsplan, net als andere verkaderde woonvormen.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.2.1 onder b.
e.	Indiener wil ten slotte duidelijk maken dat er ondanks de vele informatieavonden en inspraakmogelijkheden nooit echt geluisterd is naar de buurtbewoners. Indiener ervaart dat alleen het belang van de projectontwikkelaar wordt gediend.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.2.1 onder f.

Conclusie

Mede op basis van deze inspraakreactie is het bestemmingsplan en bouwplan aangepast.

In hoofdstuk 4 volgt een gezamenlijk overzicht van de doorgevoerde aanpassing aan zowel het bestemmingplan als het bouwplan.

3.2.5 Inspraakreactie 5

	Samenvatting inspraakreactie	Beantwoording gemeente
a.	Indiener willen hun verbazing uitspreken over de woonbestemming aan de Gasthuisstraat 125. Indiener stelt hierover al 21 jaar met de gemeente in overleg te zijn om het aan te kopen en te verhuren. Dit is altijd afgewezen, verhuurd aan derden zou niet mogelijk zijn. Indiener voelt zich ongelijk behandeld t.o.v. een projectontwikkelaar en stelt rendement misgelopen te zijn.	Op dit moment is er geen dossier bekend. De woningen aan de Gasthuisstraat, zowel de bestaande als eerder beoogde, maken niet langer onderdeel uit het van bestemmingsplan en het bouwplan.
b.	Indiener constateert dat twee nieuwbouw woningen aan de Gasthuisstraat het bouwvlak van nummer 125 ruim overschrijdt. Indiener is het oneens uitbreiding van het bouwvlak en tekent hiertegen bezwaar aan.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.2.1 onder b.
c.	Indiener heeft diverse malen contact gehad met de projectontwikkelaar over bouwtechnische zaken aangaande de beoogde sloop van de Gasthuisstraat 125. Indiener stelt dat er eerst technische zaken opgelost moeten worden voordat het project eventueel verder kan.	De initiatiefnemer en de indiener van de inspraakreactie zijn hier met elkaar over in gesprek geweest. Uiteindelijk is gebleken dat het plan zowel financieel als bouwkundig niet haalbaar was. Daarbij opgeteld de ontvangen inspraakreacties van de omgeving heeft dat ertoe geleid de woningen aan de Gasthuisstraat volledig uit de plannen te schrappen.
d.	Indiener constateert dat er tegen de Gasthuisstraat 123 aangebouwd wordt. Daar zou geen sprake van kunnen zijn i.v.m. uitzicht vanuit het balkon en de ramen en de erfgransregels.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.2.5 onder c.
e.	Indiener stelt dat er geen rekening is gehouden met zonlicht toetreding en privacy. Volgens indiener zou dit onder onrechtmatige hinder vallen.	Omdat de woningen aan de Gasthuisstraat geschrapt zijn uit het bouwplan, zal er voor de woning van indieners geen verandering optreden.
f.	Indiener acht het verstandiger om voor het gehele project lagere woningen te realiseren en de bestaande Gasthuisstraat 127 te saneren vanwege het straatbeeld.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.2.1 onder a.

g.	Indiener stelt dat er in beleggerskringen belangstelling is voor de woningen, terwijl ze bestemd zouden moeten zijn om starters betaalbare koop te bieden.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.2.1 onder d.
h.	Indiener constateert dat hun woningen in de beheersverordening de nadere aanduiding twee-aan-een heeft. Daar zou na sloop van de kantoorruimte Gasthuisstraat 125 geen sprake meer van zijn.	Met het schrappen van de woningen aan de Gasthuisstraat uit zowel het bestemmingsplan als het bouwplan is deze inspraakreactie niet langer relevant.
i.	Indiener wil ten slotte duidelijk maken dat ze zich gedurende het gehele traject niet gehoord voelen. Indiener heeft de participatie ervaren als eenzijdige en alleen gericht op belangen van de projectontwikkelaar.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.2.1 onder f.

Conclusie

Mede op basis van deze inspraakreactie is het bestemmingsplan en bouwplan aangepast. In hoofdstuk 4 volgt een gezamenlijk overzicht van de doorgevoerde aanpassing aan zowel het bestemmingplan als het bouwplan.

3.2.6 Inspraakreactie 6

	Samenvatting inspraakreactie	Beantwoording gemeente
a.	Indiener woon tegenover de ontwikkeling en stelt met name te maken te hebben met de Gasthuisstraat 125 en 127.	Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.
b.	Indiener constateert dat twee nieuwbouw woningen aan de Gasthuisstraat het bouwvlak van nummer 125 ruim overschrijdt. Indiener is het oneens uitbreiding van het bouwvlak en tekent hiertegen bezwaar aan.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.2.1 onder a.
c.	Indiener is het niet eens met de bouwhoogte van 11 meter. Indiener stelt in het verleden verzekerd te zijn dat het reclamebureau geen eigen woonbestemming zou krijgen, dat zou ook logisch zijn omdat het laagbouw betreft volgens indiener. Indiener wenst dat de bouwhoogte wordt verlaagd. Indien de 11 meter gehandhaafdervaart indiener uitzichtschade en vermindering van lichtinval. Indiener verwijst hierbij naar een zonstudie die nog gedaan zou worden door de projectontwikkelaar.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.2.1 onder a.
d.	Indiener stelt dat de Gasthuisstraat 127 niet correct betrokken wordt in het gehele plan, het blijft een weinig aantrekkelijke woning. Bovendien zou er blijvend overlast ervaren kunnen worden van arbeidsmigranten volgens indiener. Indiener stelt voor om de Gasthuisstraat 127 te saneren of op te waarderen.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.2.2 onder b.
e.	Indiener stelt dat het project in eerste instantie zou gaan om een zestal starterswoningen. Indiener stelt steeds meer berichten te horen dat de woningen opgekocht zouden worden door een belegger. Indiener is van mening dat de woningen voor de jongeren van de gemeente zouden moeten zijn. Voor indiener is dit een principekwestie en de berichten zijn zeer verontrustend.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.2.1 onder d.
f.	Indiener wil ten slotte duidelijk maken zich niet gehoord te voelen. Indiener stelt dat er niks gedaan is met alle vragen, opmerkingen en suggesties die zijn gegeven.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.2.1 onder f.

Conclusie

Mede op basis van deze inspraakreactie is het bestemmingsplan en bouwplan aangepast. In hoofdstuk 4 volgt een gezamenlijk overzicht van de doorgevoerde aanpassing aan zowel het bestemmingplan als het bouwplan.

3.2.7 Inspraakreactie DAS Rechtsbijstand

	Samenvatting inspraakreactie	Beantwoording gemeente
a.	Indiener stelt zich niet te kunnen vinden in het voorgenomen juridisch-planologisch voornemen omdat dit zal leiden tot aantasting van het woongenot.	Wij kunnen ons niet vinden in deze opvatting. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat het planologisch wijzigen van een bedrijfsbestemming in een bestaande woonwijk naar woonbestemmingen leidt tot een verbetering van het woongenot. Daarbij houden wij als gemeente ook rekening met de maximale planologische invulling van de bedrijfsbestemming door bijvoorbeeld een overlastgevend bedrijf. Wij zijn van mening dat voorliggend plan waarbij een bedrijfspand en bedrijfsbestemming wordt omgezet naar 6 woningen ruimtelijk aanvaardbaar is en passend is in deze (woon)omgeving.
b.	Indiener constateert dat het bouwvlak aan de Prins Hendrikstraat evenwijdig loopt aan het eigen perceel op een afstand variërend van 1,25 tot 1,70 met een bouw- en goothoogte van 10 en 4,5 meter. Indiener stelt dat dit aangrijpend is dan de bestaande situatie waarin bebouwing tot de erf-grens komt met een bouw- en goothoogte van 6 en 3 meter. Deze positionering heeft volgens indiener een negatieve invloed op het uitzicht, privacy en de bezonning. Indiener stelt dat er over bezonning niks gezegd wordt in de toelichting en dat hierdoor strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel. Indiener pleit voor het verlagen van de bouwhoogte met enkele meters dan wel het verschuiven van het bouwvlak naar het zuiden. Indiener stelt dat de privacy wordt geschaad indien in de zijgevel een raam en/of deur wordt gerealiseerd boven de 6 meter. Indiener stelt daarmee onevenredig benadeeld te worden. Hetzelfde geldt volgens indiener ook voor de dakkapellen die direct worden toegestaan, alhoewel deze ook vergunningsvrij kunnen worden gerealiseerd. Indiener stelt dat door bovengenoemde gebreken niet gesproken kan worden van een goede ruimtelijke ordening.	Wij nemen de eerste opmerking voor kennisgeving aan. Naar aanleiding van ingekomen inspraakreacties voerde de initiatiefnemer een bezonningsstudie uit, welke als bijlage is opgenomen in het bestemmingsplan. Specifiek voor de woning van indiener zal er in het voor- en najaar sprake zijn van een toename van schaduwwerking. Wij achten dit acceptabel in een bestaand stedelijk gebied en de toenemende woningvraag. Het bouwvlak is ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan naar het zuiden verschoven, conform de wens van indiener. Hiermee wordt ook voldaan aan de standaard afstand tot de perceelsgrens die in de gemeente gehanteerd wordt. Door het verschuiven van de woningen naar het zuiden neemt de afstand toe. Ten aanzien van de dakkapellen verwijzen wij naar de beantwoording in 3.2.3 lid b. Ten aanzien van de privacy verwijzen wij naar de beantwoording in 3.2.1 lid c.
c.	Indiener stelt dat indien er een gevelopening aan de zijgevel gerealiseerd wordt, dit vanwege de korte afstand tot de perceelsgrens tot strijdigheid met artikel 5.50 lid 1 Burgerlijk Wetboek leidt. Indiener stelt voor planologisch te borgen dat er geen gevelopeningen gerealiseerd mogen worden, of dat het bouwvlak opgeschoven wordt en daarmee minimaal 2 meter afstand wordt gehouden.	Wij kunnen ons vinden in het standpunt van indiener. Het bouwplan en het bestemmingsplan zijn aangepast, zodat het hoofdgebouw een afstand van 4,10 meter tot de perceelsgrens aanhoudt waar dit eerder ongeveer 1,25 tot 1,70 meter betrof. Het is middels de aanduiding 'bijgebouwen' wel mogelijk het hoofdgebouw op de begane grond uit te breiden, dit is conform de standaard regeling van de gemeente Loon op Zand. Uiteraard dient ook een (mogelijk) toekomstige uitbreiding door de nieuwe bewoners in overeenstemming te zijn met het Burgerlijk Wetboek.

d.	Indiener stelt op het achtererf een hobbyschuur te hebben vanaf 1946, deze vormt een deel van de erfafscheiding. Deze schuur heeft een raam waar al minstens 20 jaar sprake is van uitzicht op het perceel Prins Hendrikstraat 6. Daarmee is volgens indiener sprake van erfdienstbaarheid van uitzicht en op grond van artikel 5:50 BW lid 4 zouden er binnen een afstand van 2 meter geen gebouwen of werken opgericht mogen worden die indiener zouden hinderen. Indiener stelt voor om de aanduiding 'bijgebouw' op minder dan 2 meter van de perceelsgrens te schrappen.	Indiener beroept zich op artikel 5:50, lid 4 van het Burgerlijk Wetboek. Dit artikel luidt: <i>"Wanneer de nabuur als gevolg van verjaring geen wegneming van een opening of werk meer kan vorderen, is hij verplicht binnen een afstand van twee meter daarvan geen gebouwen of werken aan te brengen die de eigenaar van het andere erf onredelijk zouden hinderen, behoudens voor zover zulk een gebouw of werk zich daar reeds op het tijdstip van de voltooiing van de verjaring bevond."</i> Er kunnen zich verschillende verjaringskwesties voordoen. Als een nabuur een ongeoorloofd venster (en dergelijke) gedurende twintig jaren toelaat zonder zich te verzetten, dan verjaart zijn vordering tot wegnemen (artikelen 3:306 en 3:314 BW). De eigenaar kan door verjaring een erfdienstbaarheid verkrijgen na tien jaar onafgebroken bezit te goeder trouw (artikel 3:99 BW) of, bij ontbreken van goede trouw, na 20 jaar onafgebroken bezit (artikel 3:105 BW). Deze nabuur zal zich enige beperking moeten laten welgevalen: hij mag geen gebouwen of werken aanbrengen die de nabuur met de vensters onredelijk zouden hinderen. Een uitzondering daarop is het geval dat bij de voltooiing van de verjaring zo'n gebouw of werk er al was. Zo'n gebouw of werk mag hij handhaven en zelfs vervangen, mits geen grotere inbreuk ontstaat.) Er van uitgaande dat wat indiener in zijn inspraakrectie stelt correct is, dan zouden er inderdaad privaatrechtelijk gezien geen bouwwerken opgericht mogen worden binnen 2 meter. Dit is dus een privaatrechtelijke belemmering. In dit geval is een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en dat is publiekrecht, geen privaatrecht. <u>Privaatrechtelijke belemmering</u> Het is vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak dat een privaatrechtelijke belemmering aan de vaststelling en de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan in de weg staat, slechts aanleiding is indien deze een evident karakter heeft. Het is blijkens vaste rechtspraak niet aan een bestuursorgaan of de bestuursrechter om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit, maar deze vraag wordt normaliter beantwoord door de burgerlijk rechter. Eveneens is het vaste jurisprudentie dat een privaatrechtelijke belemmering pas evident is als zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat een ontwikkeling voorzien is op grond die in eigendom aan een ander toebehoort en die ander daarin niet berust en niet hoeft te berusten. De vraag of sprake is van verjaring en daardoor erfdienstbaarheid van uitzicht is ontstaat ex artikel 5:50 lid 4 BW is een privaatrechtelijke kwestie die bij de burgerlijk rechter aan de orde moet worden gesteld als daarover discussie ontstaat.
----	---	---

		Omdat de gestelde erfdienstbaarheid van uitzicht niet evident vaststaat (indiener heeft geen uitspraak van een burgerlijk rechter overgelegd bij zijn inspraakreactie), kan niet zonder nader onderzoek worden vastgesteld dat het realiseren van bouwwerken binnen een afstand van 2 meter niet is toegestaan. Er bestaat daarom geen aanleiding voor het oordeel dat sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan de vaststelling en verwezenlijking van het bestemmingsplan in de weg staat.
e.	Indiener stelt dat er geen behoefte is aan eengezinswoningen. Indiener stelt dat uit de 'Monitor Wonen De Langstraat' blijkt dat er geen behoefte is aan rijenwoningen. Volgens indiener is daarmee geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Indiener pleit minder woningen in de vorm van vrijstaande woningen binnen het plangebied. Volgens indiener doet dat meer recht aan de karakteristiek van de Prins Hendrikstraat.	Er is een grote behoefte aan woningen voor de doelgroep starters. Dit plan geeft uitvoering aan een van onze subdoelstellingen uit de Woonvisie 2016-2025 'Duurzaam, gevarieerd en betaalbaar wonen in de gemeente Loon op Zand'. Concreet is dit de subdoelstelling: <i>"het behouden en aantrekken van starters in de gemeente Loon op Zand"</i>. Daarnaast dienen wij een gevarieerd woningaanbod te creëren in de gemeente Loon op Zand, zodat we al onze doelgroepen van jong tot oud kunnen bedienen. Door een gevarieerde woningaanbod aan te bieden aan onze inwoners, komen we tegemoet aan het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt in onze gemeente.
f.	Indiener verzoekt dat er een verplichting tot zelfbewoning komt voor de woningen en dat deze niet verkocht worden aan een belegger of investeringsmaatschappij. Indiener stelt dat de projectontwikkelaar heeft gezegd dat de woningen 'zo goed als zeker' zijn verkocht aan een investeringsmaatschappij. Indiener verzoekt om een zelfbewoningsplicht op te nemen in het bestemmingsplan.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.2.1 onder d.
g.	Indiener stelt dat het bestemmingsplan strijdig is met de hemelwatervisie van de gemeente. Indiener stelt dat het bestemmingsplan (inclusie bijgebouwen) niet kunnen voldoen aan maximaal 65% bebouwingspercentage.	Het bestemmingsplan en het bouwplan dienen te voldoen aan de Programma Water en Riolerings (PWR) Loon op Zand 2021-2024. In het voorontwerpbestemmingsplan werd nog gesproken over de voorgaande versie (2017-2020). Na de terinzagelegging van het voorontwerp is de PWR geactualiseerd, dit zal verwerkt worden in het ontwerpbestemmingsplan. Het bouwplan betreft de sloop van de bestaande bebouwing en de bouw van 6 woningen incl. parkeerplaatsen. Als gevolg van de voorgestane ontwikkeling neemt oppervlakte van de verharding niet toe, maar juist af. Daarom zijn er geen maatregelen noodzakelijk om water te compenseren. De woningen dienen wel het hemel en het vuilwater gescheiden aan te bieden. Verder leidt de functieverandering van de bestaande bebouwing niet tot een toename van het afvalwater. Het bouwplan kan in overeenstemming met het gemeentelijk beleid uitgevoerd worden.

h.	Indiener stelt dat de eigen woning vroeger de bedrijfswoning bij het bedrijfsgebouw is geweest. Vanwege dit verleden zijn enkele nutsvoorzieningen met elkaar verbonden. Indiener vraagt om hier rekening mee te houden bij eventuele sloop.	Wij nemen deze opmerking voor kennisgeving aan. De initiatiefnemer zal dit gezamenlijk met indiener moeten oppakken waarbij de gemeente alleen toetsende rol heeft.
----	--	---

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Het bouwvlak aan de Prins Hendrikstraat wordt naar het zuiden verschoven, zodat de afstand tot de perceelgrens van initiatiefnemer minimaal 2 meter bedraagt.
- Het geactualiseerde water en rioleringsbeleid (PWR) zal verwerkt worden in het ontwerpbestemmingsplan.

In hoofdstuk 4 volgt een gezamenlijk overzicht van de doorgevoerde aanpassing aan zowel het bestemmingplan als het bouwplan.

3.2.8 Inspraakreactie 8

	Samenvatting inspraakreactie	Beantwoording gemeente
a.	Onderdeel van een ontwikkeling is het op de hoogte stellen van de omgeving. Deze gesprekken lopen met indiener al vanaf begin 2019. Indiener constateert dat hun perceel grenst aan 4 beoogde tuinen en een looppad dat 6 woningen ontsluit aan de achterzijde. Indiener stelt tijdens de voorlichtingsavonden en andere gesprekken meermaals zorgen geuit te hebben hierover. De door de projectontwikkelaar gestuurde impressie van de toekomstige situatie doet volgens indiener geen recht aan de werkelijkheid. Indiener stelt door de nieuwe woningen een vermindering van privacy en zonlicht te zullen ervaren, terwijl dat met de huidige leegstaande zeefdrukkerij niet zo is.	Wij nemen de eerste opmerking van indiener ter kennisgeving aan. Het project betreft een binnenstedelijke herontwikkeling om een bedrijfssituatie in een bestaande woonwijk te saneren. Alhoewel er in de bestaande situatie misschien sprake is van een bedrijf dat geen overlast geeft, zou het planologisch mogelijk zijn het gebruik te intensiveren. De gemeente acht het wenselijker om binnen deze bestaande woonomgeving geen bedrijfsbestemming te behouden. De gestuurde impressies geven een mogelijk beeld van de werkelijk eindsituatie, een definitief eindbeeld was ten tijde van de ter inzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan nog niet te geven. Voor de zonlichttoetreding heeft de initiatiefnemer een bezonningsstudie uitgevoerd. Specifiek voor de woning van indiener kan geconcludeerd worden dat er alleen in het najaar in de ochtenduren sprake is van een kleine toename van schaduw in de tuin. Burgemeester en wethouders achten deze gering toename van schaduwwerking in alleen het najaar ruimtelijk acceptabel voor een binnenstedelijke omgeving. Zoals reeds vermeld onder 3.2.3 c wordt voldaan aan de TNO-normen voor lichtinval. Ten slotte, in Nederland bestaat geen eeuwig durend recht op privacy en vrij uitzicht (o.a. overwogen in uitspraak ECLI:NL:RVS:2005:AU7982). Met name in bestaande stedelijk gebied is intensivering vanwege de schaarse ruimte en de bevolkingsgroei noodzakelijk.
b.	Indiener stelt dat het toekomstige gebruik met de bestemming 'wonen' onvoldoende genormeerd is. Hiervoor heeft indiener de volgende argumenten: - Het volledige bouwvlak kan bebouwd worden en ook zijn bijgebouwen overal mogelijk. Dit levert veel verstening op. Voor woning 2 zou dit maximaal kunnen leiden tot slechts 13,3 m² tuin. - Indiener leidt uit het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende af in hoeverre rekening is gehouden met geluidsoverlast en privacy. Daarbij wordt verwezen naar artikel 4.2.2 lid e waarin dakkapellen mogelijk worden gemaakt.	In een bestemmingsplan kunnen geen beperkingen opgelegd worden m.b.t. vergunningsvrij bouwen. Het bouwplan zoals nu voorgelegd, in combinatie met de gemeentelijke bouwregels voor bijgebouwen (niet zijnde vergunningsvrij) worden stedenbouwkundig gezien acceptabel geacht. In Nederland bestaat geen eeuwig durend recht op privacy en vrij uitzicht. Met name in bestaande stedelijk gebied is intensivering vanwege de schaarse ruimte en de bevolkingsgroei noodzakelijk. Daarbij dient gesteld te worden van het potentiële geluidsoverlast door de bestaande bedrijfsbestemming veel groter is dan voor een woonbestemming. Met het wegbestemmen van de bedrijfsbestemming wordt voorkomen dat een overlast gevend bedrijf zich kan vestigen aan de Prins Hendrikstraat 6. Wij delen de opvatting van indiener niet en achten aanvullend onderzoek naar geluidsoverlast vanuit de woningen dan ook niet noodzakelijk.

c.	Indiener stelt dat onvoldoende rekening wordt gehouden met hetgeen het bestemmingsplan maximaal mogelijk maakt. Daarbij verwijst indiener naar het akoestisch rapport waarin uitgegaan wordt van type bodemgebied 'groenvoorziening'. Dit is in het bestemmingsplan nergens geborgd volgens initiatiefnemer.	Het akoestisch onderzoek is conform de landelijk geldende eisen uitgevoerd. Er is geen aanleiding te uitgangspunten op basis van de inspraakreactie te herzien. Het akoestisch onderzoek zal wel worden geüpdatet vanwege de aanpassing in het bouwplan.
d.	Indiener maakt zich zorgen over het aantal woningen. Indiener stelt dat er in het voorontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van kleinschalige woningen, maar dat deze met toepassing van het Bor art. 2 en 3 kunnen uitgroeien tot volwaardige woningen. Hier is geen rekening mee gehouden bij geluid, maar ook niet qua verkeersgeneratie en autobezit volgens indiener.	In het gemeentelijke parkeerbeleid wordt uitgegaan van gebruiksoppervlakten van woningen. En daarbij wordt uitgegaan van het oppervlakte van de woningen die in beginsel beoogd worden te bouwen. In de parkeernormen is rekening gehouden met toekomstbestendigheid en fluctuaties in gezinssamenstellingen/leeftijdsopbouw.
e.	Indiener stelt dat de in het plan opgenomen parkeervoorzieningen niet afdoende zijn. Indiener verwijst daarbij ook naar de parkeernorm van woningen en de GBO die in de toekomst met uitbouwen mogelijk zijn. De bestaande parkeernorm van het bedrijfsgebouw zou volgens indiener 1 per 100 m² bedragen en daarmee maximaal 5 parkeerplaatsen. Indiener stelt dat uit onderzoek in 2014 bleek dat in de directe omgeving al sprake was van hoge parkeerdruk van minimaal 80%. Indiener acht het daarom noodzakelijk dat er alleen op eigen terrein geparkeerd wordt met en dat hiervoor een kwalitatieve oplossing wordt gezocht.	In de bestaande situatie is er een bedrijf gevestigd op deze locatie aan de Prins Hendrikstraat. De parkeervraag van bedrijven is over het algemeen overdag. Van woningen ligt dat moment in de avond/nacht. Daarom vindt er geen parkeeruitwisseling (of mindering) met de huidige functie plaats en is voor de nieuwe woningen berekend hoeveel parkeerplaatsen er gerealiseerd moeten worden. Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.2.1 onder e.
f.	Indiener constateert dat in de toelichting wordt uitgelegd dat de ontwikkeling passend is de woningvraag binnen de gemeente, daarbij wordt verwezen naar de woonvisie en de daarin opgenomen behoefte aan duurzaam, gevarieerd en betaalbaar wonen. Indiener stelt dat uit informatie van de projectontwikkelaar blijkt dat de woning geen starterswoningen zijn, maar vrije sector huurwoningen. Indiener stelt dat dit niet strookt met het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. Mocht er toch conform eerdere informatie sprake zijn van starterswoningen, dan wil indiener graag weten welke verplichtingen/afspraken er gelden om dit vast te leggen (ook voor de toekomst).	Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.2.4 onder a.
g.	Indiener vindt de gepresenteerde bebouwing, ondanks dat dit in het voorontwerpbestemmingsplan wel zo wordt gesteld, niet in het bestaande beeld van de Gasthuisstraat passen. Indiener stelt een maximale bouwhoogte van 9,5 meter voor.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.2.1 onder a.
h.	Indiener stelt dat er momenteel arbeidsmigranten gebruik maken van de Gasthuisstraat 127. Indiener verzoekt het college om dit expliciet uit te sluiten in het bestemmingsplan, net als andere verkamde woonvormen.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.2.1 onder b.

i.	Indiener wil ten slotte duidelijk maken zich niet gehoord te voelen in het gehele project. Indiener stelt dat er niks gedaan is met alle vragen, opmerkingen en suggesties die zijn gegeven en wenst dat het gemeentebestuur opkomt voor haar inwoners.	Voor de beantwoording wordt verwezen naar 3.2.1 onder f.
----	---	--

Conclusie

Mede op basis van deze inspraakreactie is het bestemmingsplan en bouwplan aangepast. In hoofdstuk 4 volgt een gezamenlijk overzicht van de doorgevoerde aanpassing aan zowel het bestemmingplan als het bouwplan.

4. AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN

Naar aanleiding van ingekomen inspraakreacties is het bestemmingsplan en bouwplan aangepast. Hieronder een overzicht van alle aanpassingen:

Verbeelding en/of bouwplan:

- Aangepaste situering woningen aan de Prins Hendrikstraat, inclusief vergroten afstand tot de zijdelingse perceelsgrens met Prins Hendrikstraat 4. De smalste afstand tussen de nieuwe woning en zijdelingse perceelsgrens bedraagt nu 4,1 meter waar dit eerder ongeveer 1,25 tot 1,70 meter was.
- De Gasthuisstraat 125-127 maakt niet langer onderdeel uit van zowel het bestemmingsplan als het bouwplan. De nieuwe naam van het plan is daardoor: Prins Hendrikstraat 6.

Regels

- Algemeen: aanpassing enkele regels van het bestemmingsplan aan de standaard regels in de gemeente Loon op Zand.
- De regeling voor perceel- en erfafscheidingen zullen conform het gemeentelijke beleid worden aangepast naar 1 meter voor de voorgevel en 2 meter achter de voorgevel.
- Toevoeging specifieke regeling voor dakopbouwen aan de Prins Hendrikstraat, zoals benoemd in de beantwoording van inspraakreacties 3, 7 en 8. Deze regeling is opgenomen in artikel 4.3.2 van het ontwerpbestemmingsplan. Burgemeester en Wethouders kunnen met toepassing van deze regeling een dakkapel toestaan mits voldaan wordt aan een aantal regels. Alleen als voldaan wordt aan alle gestelde regels kan een omgevingsvergunning verleend worden. Naast de regels is ook de verbeelding hier op aangepast.

Toelichting

- Toevoegen één openbare parkeerplaats in de Prins Hendrikstraat (11 in plaats van 10). De toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast. Voor een groene uitstraling wordt gewerkt met grasbetontegels bij deze parkeerplaatsen.
- Toevoeging groene blokhagen tussen het voetpad en de haakse openbare parkeerplaatsen aan de Prins Hendrikstraat. De blokhagen komen hier in de plaats van de geveltuintjes.
- Het actuele water en rioleringsbeleid (PWR) is toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

Bijlagen

- Toevoeging van een bezonningsstudie.

Bijlage: verslag inspraak- en informatieavond