



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN “PRINS BERNHARDPLEIN, KAATS- HEUVEL”

EINDVERSLAG INSPRAAKPROCEDURE

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 24-05-2011

1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft het voorontwerpbestemmingsplan “Prins Bernhardplein, Kaatsheuvel” voorbereid. Het bestemmingsplan betreft een deel van de gronden tussen het Prins Bernhardplein, de Mgr. Völkerstraat, de Koningin Emmastraat en de Julianastraat in Kaatsheuvel. Het doel van dit bestemmingsplan is te voorzien in een uniform en actueel bestemmingsplan waarmee de herontwikkeling van deze gronden kan worden gerealiseerd. De systematiek van voorliggend bestemmingsplan is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en op het gemeentelijk handboek voor ruimtelijke plannen.

Het bestemmingsplan is gericht op in eerste instantie ontwikkeling van de gronden en vervolgens op het beheer van de gronden. De nieuwe ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in het bestemmingsplan vastgelegd. Op grond van de Inspraakverordening gemeente Loon op Zand is over dit voorontwerpbestemmingsplan inspraak verleend.

2. GEVOLGDE INSPRAAKPROCEDURE

Het voorontwerpbestemmingsplan “Prins Bernhardplein, Kaatsheuvel” heeft op grond van de Inspraakverordening gemeente Loon op Zand van 18 november 2010 tot en met 29 december 2010 voor iedereen ter inzage gelegen. Tevens was het voorontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de gemeentelijke website www.loonopzand.nl.

Ingezetenen van de gemeente Loon op Zand en belanghebbenden konden gedurende de termijn van terinzagelegging zowel schriftelijk als mondeling inspraakreacties geven op het voorontwerpbestemmingsplan. Naast de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan, heeft op 14 december 2010 een inspraak- en informatieavond over het bestemmingsplan plaatsgevonden. Tijdens deze avond is een toelichting op het plan gegeven, is uitleg gegeven over de procedure en is gelegenheid geweest tot het stellen van vragen. Tevens was het mogelijk om tijdens deze avond een mondelinge inspraakreactie op het plan te geven. Het verslag van deze inspraak- en informatieavond is als bijlage bij dit Eindverslag gevoegd.

3. INSPRAAKREACTIES

3.1 Ontvangen inspraakreacties

Van de volgende (rechts)personen zijn inspraakreacties ontvangen:

	Naam en adres	Datum reactie
1.	Arag rechtsbijstand namens F. van Bekhoven (Willem II-straat 1, Kaatsheuvel), Postbus 1089, 6040 KB Roermond	27 december 2010
2.	J.M.J. Arons, Mgr. Völkerstraat 74, 5171 JP Kaatsheuvel	28 december 2010
3.	T.M.C. Bakker, Mgr. Völkerstraat 72, 5171 JP Kaatsheuvel	28 december 2010
4.	M.L.A.T. Beerens, Mgr. Völkerstraat 25, 5171 JM Kaatsheuvel	27 december 2010
5.	M.L.A.T. Beerens, Mgr. Völkerstraat 25, 5171 JM Kaatsheuvel	27 december 2010
6.	Van Beers B.V., Mgr. Völkerstraat 33, 5171 JM Kaatsheuvel	28 december 2010
7.	N.M.J.C. van Bekhoven, Willem II-straat 1, 5171 GX Kaatsheuvel	27 december 2010
8.	R. Bohnen, Koningin Emmastraat 12, 5171 GT Kaatsheuvel	27 december 2010
9.	A.J.P.M. Brekelmans, Julianastraat 3, 5171 GK Kaatsheuvel	22 december 2010
10.	H.A.C. Brokken, Willem II-straat 7, 5171 GX Kaatsheuvel	27 december 2010
11.	J. van Dongen, Mgr. Völkerstraat 19, 5171 JM Kaatsheuvel	27 december 2010
12.	J. van Dongen, Mgr. Völkerstraat 19, 5171 JM Kaatsheuvel	27 december 2010
13.	W.J. van Gorkum, Modelleur 53, 5171 SN Kaatsheuvel	28 december 2010
14.	J. van Hasselt, Mgr. Völkerstraat 21, 5171 JM Kaatsheuvel	27 december 2010
15.	J. van Hasselt, Mgr. Völkerstraat 21, 5171 JM Kaatsheuvel	27 december 2010
16.	A. Hobo en C. van Alphen, Mgr. Völkerstraat 17, 5171 JM Kaatsheuvel	27 december 2010
17.	A. Hobo en C. van Alphen, Mgr. Völkerstraat 17, 5171 JM Kaatsheuvel	27 december 2010
18.	A. Hobo en C. van Alphen, Mgr. Völkerstraat 17, 5171 JM Kaatsheuvel	27 december 2010
19.	J.C.M. van den Hoven, Sprangsevaart 20, 5161 JW Sprang-Capelle	29 december 2010
20.	C. Ising, Mgr. Völkerstraat 56, 5171 JP Kaatsheuvel	27 december 2010
21.	C. Ising, Mgr. Völkerstraat 56, 5171 JP Kaatsheuvel	27 december 2010
22.	L.J. Jansen, Mgr. Völkerstraat 53, 5171 JM Kaatsheuvel	23 december 2010
23.	A.W.G. de Jong, Mgr. Völkerstraat 54, 5171 JP Kaatsheuvel	26 december 2010
24.	E.N.M. de Jong-Oerlemans, Mgr. Völkerstraat 54, 5171 JP Kaatsheuvel	26 december 2010
25.	M.J.J. Kemmeren, Prins Bernhardplein 1, 5171 GV Kaatsheuvel	22 december 2010
26.	J.A.V. Klijn en K. van Wezel, Mgr. Völkerstraat 26, 5171 JN Kaatsheuvel	27 december 2010
27.	Familie Kuijsters, Leo XIII-straat 75, 5171 KC Kaatsheuvel	24 december 2010
28.	P.G.M. Mertens, Willem II-straat 3, 5171 GX Kaatsheuvel	23 december 2010
29.	C.J. van Ree, Prins Bernhardplein 3, 5171 GV Kaatsheuvel	27 december 2010
30.	J.C. van Ree, Prins Bernhardplein 4, 5171 GV Kaatsheuvel	27 december 2010
31.	M.G.T. van den Rijken, Prins Bernhardplein 2, 5171 GV Kaatsheuvel	27 december 2010
32.	J. Soeterboek, Mgr. Völkerstraat 9, 5171 JM Kaatsheuvel	28 december 2010
33.	E.J.M. Soeterboek, Mgr. Völkerstraat 76, 5171 JP Kaatsheuvel	28 december 2010
34.	T.G.M. Thomassen, Mgr. Völkerstraat 76, 5171 JP Kaatsheuvel	28 december 2010
35.	R.C.P.G. de Wit, Willem II-straat 9, 5171 GX Kaatsheuvel	28 december 2010
36.	K.H. Zijlstra, Prins Bernhardplein 6, 5171 GV Kaatsheuvel	27 december 2010

Alle ontvangen reacties zijn tijdig ontvangen en worden 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 inspraakreacties. Vervolgens worden per inspraakreactie de conclusies aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan. Een aantal inspraakreacties is inhoudelijk hetzelfde en wordt dan ook gebundeld behandeld.

Sommige inspraakreacties gaan in op aspecten die niet ruimtelijk en/of functioneel relevant zijn, maar betreffen eerdere beheersmatige aspecten. Een bestemmingsplan kan echter alleen ruimtelijke en functionele aspecten regelen, waarbij een bestemmingsplan 'toelatingsplanologie' vormt en dus niet iets kan afdwingen. De niet-ruimtelijk/functioneel relevante reacties zijn in deze nota van een korte beantwoording voorzien, maar leiden dus op voorhand niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

3.2.1 Inspraakreactie 1

	Samenvatting	Reactie
a.	Uit het bestemmingsplan komt niet naar voren of sprake is van een uitbreidingsbehoefte in Kaatsheuvel. De reden dat het plan nodig is teneinde de werkgelegenheid in tijden van recessie te stimuleren is volgens inspreker een verkeerde drijfveer.	Herontwikkeling van het plangebied wordt vanwege de huidige situatie wenselijk geacht. In het bouwplan voor de herontwikkeling is sprake van een beperkte toename van het aantal woningen, 29 woningen ten opzichte van de 23 woningen in de huidige situatie. De zes extra woningen worden volledig afgestemd op de woningbehoefte van verschillende doelgroepen in Kaatsheuvel. Het stimuleren van de werkgelegenheid is niet het hoofddoel van de herontwikkeling. Dit wordt alleen benoemd omdat de herontwikkeling in dit opzicht versneld kan worden uitgevoerd.
b.	Inspreker vreest voor een extra verkeersaantrekkende werking en parkeerproblemen, maar treft geen verkeersonderzoek aan in het bestemmingsplan.	Er zal inderdaad sprake zijn van een extra verkeersaantrekkende werking, maar deze is nog acceptabel. Het gaat slechts om een beperkt aantal extra woningen ten opzichte van de huidige situatie. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit nader onderbouwd. De parkeerbehoefte van de toekomstige woningen wordt volledig binnen het plangebied opgevangen. De gemeentelijke parkeernormen zijn als uitgangspunt gehanteerd voor het aantal benodigde parkeerplaatsen (zie pagina 13 van de toelichting).
c.	Inspreker is van mening dat het zorgcomplex en het schurencomplex ruimtelijk ongewenst zijn vanwege de grotere hoogte en massa in verhouding tot de bestaande en omliggende bebouwing. Voorgesteld wordt het complex meer naar het westen dan wel het midden van het plangebied te verplaatsen.	Het appartementengebouw is qua schaal en maat inderdaad groter dan de bestaande bebouwing en de overige beoogde grondgebonden woningen. Echter op basis van het huidige bestemmingsplan zou de bouwhoogte van nieuwe bebouwing ook al hoger mogen zijn. Het verschil in schaal en maatvoering heeft vooral te maken met de bouwdiepte en feit dat de appartementen met een plat dak worden afgedekt.

		Binnen het plangebied is dit de beste positie voor een dergelijk complex. Het volume ligt immers op de overgang van twee grotere groene openbare ruimten (op de hoek van Bernhardplein en Willem II straat). Het iets stevigere volume geeft zo een ruimtelijke ondersteuning aan de 'verspringing' van deze twee pleinruimten. De bouwdiepte is in relatie tot de omringende bebouwing geen probleem. Het binnenterrein is ruim van opzet. Bovendien heeft het binnenterrein in dit oostelijke deel een iets grotere maat dan in het midden of westen. Het lage bouwdeel met de bergingen is slim gepositioneerd in een 'overhoek' van het binnengebied. Hierdoor is het mogelijk een goed bruikbaar en overzichtelijk ingericht binnenterrein te maken. De 1-laagse bebouwing van dit bergingenblok is niet hoger dan andere veel voorkomende bijgebouwen op de percelen in de omgeving van de planlocatie.
d.	Het zorgcomplex krijgt een bestemming Maatschappelijk, maar uit het bestemmingsplan blijkt volgens inspreker onvoldoende wat hieronder kan worden verstaan. Ook wordt in de toelichting geen nadere onderbouwing met betrekking tot de gevolgen van het complex gevonden, zoals de verkeersaantrekkende werking, verhoogde parkeerdruk, inbreuk op de omgeving door de meer ingrijpender en belastende functie in verhouding tot alleen wonen.	Voor de toekomstige zorgfunctie van de appartementen is in de regels van het bestemmingsplan een definitie voor zorgwoningen opgenomen. Naar aanleiding van deze reactie wordt de definitie verder aangescherpt, zodat de zorgfunctie met het bestemmingsplan als publiekrechtelijk instrument zoveel als mogelijk concreet vastgelegd wordt. Er zal inderdaad sprake zijn van een extra verkeersaantrekkende werking, maar deze is nog acceptabel. Het gaat slechts om een beperkt aantal extra woningen ten opzichte van de huidige situatie. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit nader onderbouwd. De parkeerbehoefte van de toekomstige woningen wordt volledig binnen het plangebied opgevangen. De gemeentelijke parkeernormen zijn als uitgangspunt gehanteerd voor het aantal benodigde parkeerplaatsen (zie pagina 13 van de toelichting).
e.	Inspreker vreest voor een grote afname van groenvoorzieningen. Hij is van mening dat in kaart moet worden gebracht hoeveel groen verdwijnt en hoeveel daarvoor terug komt.	In het huidige vigerend bestemmingsplan voor het plangebied is het binnengebied tussen de woningen bestemd als achtertuin. Behalve groen kan hier ook een bijgebouw of andere verharding gerealiseerd worden. Een groene uitstraling zoals nu aanwezig is, is dus planologisch niet gewaarborgd. Er is daarom als gevolg van de ontwikkeling van het plange-

		bied geen noodzaak tot compensatie. In de nieuwe situatie komen op het binnen-terrein achtertuinen en parkeervoorzieningen, waarbij ook groen wordt ingepast. Verder blijft het bestaande groene Prins Bernhardplein onaangetast (buiten het plangebied).
f.	Inspreker begrijpt niet hoe tot de conclusie kan worden gekomen dat sprake is van een acceptabele akoestische situatie, terwijl in het onderzoek een geluidsoverschrijding ten aanzien van woningen aan de Völkerstraat wordt geconcludeerd.	Voor de geluidsoverschrijding kunnen door het college van burgemeester en wethouders hogere grenswaarden worden vastgesteld, aangezien de maximale geluidsbelasting conform de Wet geluidhinder binnen de grenzen van de maximale te verlenen grenswaarde valt. De hogere grenswaarde dient te zijn verleend voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.
g.	Inspreker vreest voor wateroverlast in de buurt, daar uit onderzoek is gebleken dat de capaciteit van het rioolstelsel onvoldoende is en de doorlatendheid van de bodem zeer slecht. Uit het bestemmingsplan blijkt niets over hoe deze problemen opgelost gaan worden.	In de waterparagraaf van het bestemmingsplan dient te zijn aangetoond dat de herontwikkeling niet tot een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie leidt. De inhoud van de benodigde waterberging als gevolg van de toename aan verharding is tot nu toe nog onvoldoende uitgewerkt, zodat hier in het ontwerpbestemmingsplan een exacte berekening voor wordt uitgevoerd.
h.	Inspreker is van mening dat slechts eenzijdig is gekeken naar de hindercirkels van omliggende bedrijven. Er wordt alleen ingegaan op geluid en op de overige hinder- en gevaaraspecten wordt niet ingegaan. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidhinder als gevolg van bedrijven beperkt is, maar niet duidelijk is hoe tot deze conclusie is gekomen.	Alle omliggende bedrijven zijn geïnventariseerd. Op basis van de milieuvergunningen en het vigerend bestemmingsplan is de maximale richtafstand bepaald. De bedrijven die voor hinder richting het plangebied zouden kunnen zorgen, zijn nader onderzocht. Bij alle bedrijven vormt het aspect geluid de factor die de maximale richtafstand bepaalt, zodat alleen een akoestisch onderzoek is verricht. Bij het bedrijf TSK Schoenen vormt naast geluid ook geur de maximale richtafstand: 50 meter (op basis van de milieuvergunning). Omdat dit bedrijf op een afstand van 70 meter tot het plangebied ligt, vormt geur geen belemmering. Het uitgevoerde akoestisch onderzoek heeft betrekking op de aanwezige bedrijven. De onderzoeksmethode is in het rapport beschreven en daaruit blijkt dat hinder als gevolg van bedrijven beperkt is. Uit de inspraakreactie blijkt niet waarom deze conclusie niet duidelijk zou zijn.
i.	Inspreker is van mening dat regeling ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden (bestemming Waarde – Archeologie) in strijd is met het zorgvuldig-	Op grond van artikel 40 van de Monumentenwet 1988 kan in een bestemmingsplan worden bepaald dat een aanvrager van een omgevingsvergunning een nader archeolo-

	heidsbeginsel en het motiveringsbeginsel. Inspreker is van mening dat een nader vervolgonderzoek niet achterweg kan blijven.	gisch onderzoek overlegt en dat aan de omgevingsvergunning nadere voorschriften kunnen worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden. Met de opgenomen regeling in het bestemmingsplan wordt niet voorbij gegaan aan de bescherming van archeologische waarden, maar de aanlevering van een definitief rapport met de resultaten van een nader onderzoek wordt alleen uitgesteld tot de vergunningsprocedure. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning moet dus alsnog een nader onderzoek worden aangeleverd en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning ter bescherming van eventuele archeologische waarden.
j.	Inspreker is van mening dat het flora- en faunaonderzoek te summier en niet zorgvuldig is uitgevoerd, daar slechts één maal de planlocatie is bezocht en aan enkele bewoners is gevraagd naar het voorkomen van soorten flora en fauna. Aangegeven wordt dat in het plangebied ook veelvuldig vleermuizen en andere planten- en diersoorten voorkomen.	Het flora- en faunaonderzoek is uitgevoerd door een deskundig bureau. Het rapport is bij de gemeente getoetst door een onafhankelijk ecoloog, die het rapport akkoord heeft bevonden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat vervolgonderzoek noodzakelijk is om de aanwezigheid van vleermuizen en huismussen te kunnen vaststellen. Dit vervolgonderzoek wordt momenteel uitgevoerd en zal vóór de vaststelling van het bestemmingsplan afgerond zijn.
k.	Inspreker is van mening dat onvoldoende onderzoek is gedaan naar de gevolgen voor omwonenden met betrekking tot daglichttoetreding en schaduwwerking als gevolg van de bouwplannen. Volgens inspreker is het door Cascade verrichtte onderzoek niet deugdelijk en had dit onderzoek door een deskundige moeten worden verricht.	Naar aanleiding van deze reactie is door Van Asten Doomen architecten een bezonningsonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er gedurende het grootste gedeelte van de dag geen sprake is van schaduwwerking van de nieuwe bebouwing op het (direct aangrenzende) perceel van inspreker. Alleen in de avonduren treedt enige schaduwwerking op. Hierbij kan worden opgemerkt dat de tuin van inspreker op dat moment reeds grotendeels in de schaduw van de eigen woning ligt. Aangezien in de bestaande situatie ook al woningen van eenzelfde bouwhoogte als het nieuwe appartementengebouw aan het Prins Bernhardplein staan, is de toename van de schaduw als gevolg van het appartementengebouw beperkt. De bergingen aan de achterzijde van het appartementengebouw veroorzaken ook enige schaduw, maar deze zouden ook in de huidige situatie gerealiseerd kunnen worden

		(als bijgebouw bij een woning), zodat er op dit punt planologisch gezien geen sprake is van een nadeligere situatie. In zijn algemeenheid geldt dat, hoewel er sprake is van enige toename van de schaduwwerking op het perceel van inspreker, er zeker geen sprake is van een onacceptabele situatie. De daglichttoetreding zal als gevolg van de nieuwe bebouwing niet afnemen. De bezonningstudie is als bijlage bij deze reactienota gevoegd.
I.	Inspreker vindt dat onvoldoende inzicht wordt gegeven hoe de exploitatiekosten anderszins verzekerd zijn.	Er is een privaatrechtelijke anterieure overeenkomst gesloten (inclusief overeenkomst tegemoetkoming in schade) tussen gemeente en initiatiefnemer. Op deze wijze is het kostenverhaal voor de gemeente in het kader van het bestemmingsplan voldoende vastgelegd.
m.	Inspreker is van mening dat het plan niet past in de omgeving en dat de belangen van omwonenden onvoldoende of geen rol hebben gespeeld in de belangenafweging. Door het bouwplan zal namelijk het woongenot worden verminderd en zal er inbreuk worden gemaakt op zijn privacy als gevolg van gebruik van de galerij. Verder zal er sprake zijn van geluidsoverlast en vreest inspreker voor verkeersproblemen, de veiligheid in de buurt en overlast van afvalcontainers en rondslingerend afval. Inspreker is van mening dat de eerdere schetsen die met omwonenden zijn besproken meer aanvaardbaar zijn en meer rekening houden met de belangen van omwonenden.	De inspraakprocedure is het eerste formele moment voor een zorgvuldige belangenafweging. Voorliggende nota is hiervan het resultaat. Naar aanleiding van de inspraakreactie is nader aandacht besteed aan het bouwplan. Er wordt een galerijafschieding gemaakt en deze afschieding zal zodanig van ondoorzichtig glas worden voorzien, dat vanuit de galerij geen zicht ontstaat op de naastgelegen percelen. De planbeschrijving in de toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. Er zal inderdaad sprake zijn van een extra verkeersaantrekkende werking, maar deze is nog acceptabel. Het gaat slechts om een beperkt aantal extra woningen ten opzichte van de huidige situatie. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit nader onderbouwd. De parkeerbehoefte van de toekomstige woningen wordt volledig binnen het plangebied opgevangen. De gemeentelijke parkeernormen zijn als uitgangspunt gehanteerd voor het aantal benodigde parkeerplaatsen (zie pagina 13 van de toelichting). Een aantal aspecten, zoals veiligheid in de buurt, overlast van afvalcontainers en rondslingerend vuil, is niet ruimtelijk relevant en kan niet bestemmingsplantechnisch geregeld

	worden. Er wordt daarom niet nader ingegaan op deze aspecten.
--	---

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- In de toelichting wordt in de verkeersparagraaf (paragraaf 4.4) aandacht besteed aan de verkeersaantrekkende werking.
- In de regels wordt de definitie voor zorgwoningen als volgt aangepast:
Woningen waar intensieve zorgverlening mogelijk is. Deze woningen zijn minimaal rolstoel-toegankelijk en –doorgankelijk. Het sanitair maakt zelfstandig rolstoelgebruik mogelijk. In de slaapkamer en badkamer kan zo nodig gebruik worden gemaakt van tilliften. De woningen zijn doorgaans voorzien van alarmering en Domotica. De slaapkamer is direct toegankelijk vanuit de woonkamer.
- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een exacte berekening voor de waterberging uitgevoerd.
- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een beschrijving van de galerijafscheiding opgenomen.

3.2.2 Inspraakreactie 2

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a.	Inspreker is van mening dat de gekozen bouwstijl niet passend is in de bestaande woonwijk.	Een bouwstijl is altijd per persoon aan smaak gebonden. Ter bescherming van de algehele ruimtelijke kwaliteit heeft de welstandscommissie eerder een positief advies voor het bouwplan afgegeven. Naar aanleiding van deze reactie is een heroverweging bij de welstandscommissie uitgezet. Het advies van de welstandscommissie was nogmaals positief. De resultaten hiervan worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Veel bebouwing in het Rooi dorp bestaat uit de volkswoningbouw zoals die in de omgeving van het Prins Bernhardplein aanwezig is. Het gaat daarbij om een mix van grondgebonden woningtypes in een kenmerkende baksteenarchitectuur met rode metselsteen en rode pannendaken. Deze planmatig gerealiseerde woningbouw bestaat uit 2 bouwlagen met een kap. Het onderhavige plan sluit om meerdere redenen aan op het genoemde dorpse karakter van het Rooi dorp. Ten eerste is de stedenbouwkundige structuur uit die tijd volledig gerespecteerd. Binnen die structuur zijn vervolgens dezelfde rooilijnen voor de bebouwing aangehouden. Ook het aaneengesloten karakter van de

		bebouwing is behouden gebleven. Alleen zijn de stroken iets meer opgedeeld in kortere rijen. Dit komt het dorpse karakter ten goede. Een ander belangrijk kenmerk is dat het materiaalgebruik en de kleurstelling van gevels en daken overeenkomt met die van de genoemde volkswoningbouw. Op dit architectonische aspect is er dus sprake van een nauwe verwantschap met de woningbouw van het Rooi dorp. De grondgebonden woningen bestaan net als de huidige bebouwing uit twee bouwlagen plus een kap. Door de huidige (woon)technische eisen aan de bebouwing is de nokhoogte wel iets hoger dan de nokhoogte van de bebouwing die vervangen wordt. Echter, de schaal en maat sluit nog steeds goed aan op die van de omgeving. Een bijzonder onderdeel is het appartementsgebouw. Door de woningtypes en de opbouw van het volume is hier sprake van een nieuw element binnen het Rooi dorp. Ook de verbijzondering van een drietal eindwoningen in het plan is nieuw voor deze omgeving. In andere inspraakreacties is aangegeven waarom dit toch inpasbaar wordt geacht. In stijl, materiaalgebruik en kleurstelling is op architectonisch schaalniveau binnen het plan sprake van een duidelijke verwantschap. Daarmee sluiten ook de bouwvolumes die opvallen door een afwijkende vormgeving toch aan bij de rest van het plan en de omgeving.
b.	Inspreker is van mening dat de gekozen bouwhoogte zorgt voor meer privacyverlies.	In het huidig vigerend bestemmingsplan is een maximale nokhoogte van 11 meter mogelijk. In het bouwplan is deze hoogte gerespecteerd: de bebouwing wordt nergens in het plangebied hoger dan 11 meter. Er is dus qua bouwhoogte geen sprake van een veranderde planologische situatie. Er is met de gekozen bouwhoogte sprake van een stedenbouwkundig aanvaardbare situatie in een centrum-dorpse omgeving.
c.	Inspreker is door de geplande brede galerij bang voor situering van ongewenste zitjes in de zomermaanden, wat veel overlast met zich mee kan brengen.	Naar aanleiding van de inspraakreactie is nader aandacht besteed aan het bouwplan. Er wordt een galerijafscheiding gemaakt en deze afscheiding zal zodanig van ondoorzichtig glas worden voorzien, dat vanuit de galerij geen zicht ontstaat op de naastgelegen percelen. De planbeschrijving in de toelichting van het bestemmingsplan wordt hier-

		op aangepast.
d.	Inspreker vreest dat bewoners van het nieuwe appartementencomplex in de winter overlast zullen ondervinden van de rook van houtkachels van bestaande woningen doordat het complex zo dicht bij de bestaande woningen is gepland.	Er is meer dan 10 meter afstand tussen de appartementen en de dichtstbijzijnde schoorstenen. Hierdoor is de overlast beperkt en dan ook acceptabel voor de omgeving.
e.	Inspreker is van mening dat een appartementencomplex in een variant met twee bouwlagen beter past in de omgeving.	Het in het bestemmingsplan toegestane maximum aantal bouwlagen wordt stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht.
f.	Inspreker heeft nergens kunnen lezen dat er onderzoek is gedaan naar de huidige natuur en dat deze in de toekomst wordt gecompenseerd. Ook wordt bezwaar gemaakt tegen de sloop van de bestaande woningen, daar de kans groot is dat een in de buurt aanwezige vleermuizenpopulatie zich ook hierin schuilt. Het onderzoek hiernaar is echter pas in de zomer van 2011 afgerond.	Het flora- en faunaonderzoek is uitgevoerd door een deskundig bureau. De onafhankelijke ecoloog heeft in opdracht van de gemeente het rapport getoetst en akkoord bevonden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat vervolgonderzoek noodzakelijk is om de aanwezigheid van vleermuizen en huismussen te kunnen vaststellen. Dit vervolgonderzoek wordt momenteel uitgevoerd en zal vóór de vaststelling van het bestemmingsplan afgerond zijn.
g.	Inspreker maakt zich zorgen over toekomstige te verwachten parkeeroverlast.	Er zal inderdaad sprake zijn van een extra verkeersaantrekkende werking, maar deze is nog acceptabel. Het gaat slechts om een beperkt aantal extra woningen ten opzichte van de huidige situatie. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit nader onderbouwd. De parkeerbehoefte van de toekomstige woningen wordt volledig binnen het plangebied opgevangen. De gemeentelijke parkeernormen zijn als uitgangspunt gehanteerd voor het aantal benodigde parkeerplaatsen (zie pagina 13 van de toelichting).
h.	Inspreker is van mening dat onderzoek moet worden gedaan naar wateroverlast en geluidsoverlast. De capaciteit van het huidige rioolstelsel is namelijk al onvoldoende en de nieuwe bebouwing komt dusdanig dicht op de bestaande bebouwing dat geluidsoverlast onvermijdelijk is.	Water: In de waterparagraaf van het bestemmingsplan dient te zijn aangetoond dat de herontwikkeling niet tot een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie leidt. De inhoud van de benodigde waterberging als gevolg van de toename aan verharding is tot nu toe nog onvoldoende uitgewerkt, zodat hier in het ontwerpbestemmingsplan een exacte berekening voor wordt uitgevoerd. Geluid: Dit onderdeel is planologisch niet relevant. In het Bouwbesluit zijn normen opgenomen voor (geluids)isolatie waarmee bij de bouwtechnische uitwerking van de woningen rekening moet worden gehouden. Dergelijke maatregelen worden niet in een bestemmingsplan geregeld.

i.	Inspreker is tenslotte bezorgd over de te verwachte waardedaling van zijn woning	Een eventuele compensatie voor de waarde-daling, als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied, kan worden aangevraagd via de separate procedure voor planschade.
----	--	---

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- In de toelichting worden de resultaten van de heroverweging door de welstandscommissie opgenomen.
- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een beschrijving van de galerijafscheiding opgenomen.
- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een exacte berekening voor de waterberging uitgevoerd.
- In de toelichting wordt in de verkeersparagraaf (paragraaf 4.4) aandacht besteed aan de verkeersaantrekkende werking.

3.2.3 Inspraakreactie 3, 32, 33 en 34

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a.	Inspreker is van mening dat de bouwplannen te veel afwijken van wat er eerder is besproken op bewonersavonden en met de klankbordgroep. De belangen van omwonenden lijken aan de kant te zijn geschoven.	De inspraakprocedure is het eerste formele moment voor een zorgvuldige belangenafweging. Voorliggende nota is hiervan het resultaat
b.	Volgens inspreker passen de nieuwbouwplannen niet in de bestaande omgeving en zullen het karakteristieke straatbeeld van het 'rooi dorp' verloren doen gaan.	Een bouwstijl is altijd per persoon aan smaak gebonden. Ter bescherming van de algehele ruimtelijke kwaliteit heeft de welstandscommissie eerder een positief advies voor het bouwplan afgegeven. Naar aanleiding van deze reactie is een heroverweging bij de welstandscommissie uitgezet. Het advies van de welstandscommissie was nogmaals positief. De resultaten hiervan worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
c.	Inspreker maakt bezwaar tegen de hoogte van de bouwplannen vanwege de gevolgen voor privacyverlies, uitzichtverlies, schaduwwerking en verminderd woongenot.	Naar aanleiding van deze reactie is door Van Asten Doomen architecten een bezonningsonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er gedurende het grootste gedeelte van de dag geen sprake is van schaduwwerking van de nieuwe bebouwing op de (direct aangrenzende) percelen van insprekers. Alleen in de late middaguren in de lente en herfst treedt enige schaduwwerking op. De bergingen aan de achterzijde van het appartementengebouw veroorzaken ook enige schaduw, maar deze zouden ook in de huidige situatie gerealiseerd kunnen worden (als bijgebouw

		bij een woning), zodat er op dit punt planologisch gezien geen sprake is van een nadeligere situatie. In zijn algemeenheid geldt dat, hoewel er sprake is van enige toename van de schaduwwerking, er zeker geen sprake is van een onacceptabele situatie. De daglichttoetreding zal als gevolg van de nieuwe bebouwing niet afnemen. De bezonningstudie is als bijlage bij deze reactienota gevoegd. In het huidig vigerend bestemmingsplan is een maximale nokhoogte van 11 meter mogelijk. In het bouwplan is deze hoogte gerespecteerd: de bebouwing wordt nergens in het plangebied hoger dan 11 meter. Er is dus qua bouwhoogte geen sprake van een veranderde planologische situatie. Er is met de gekozen bouwhoogte sprake van een stedenbouwkundig aanvaardbare situatie in een centrum-dorpse omgeving
d.	Inspreker vreest voor de vergrote verkeersdruk, het verdwijnen van de groene binnenruimte en overlast van de zogenaamde doorsteek voor langzaam verkeer nu dit geen echt straatje wordt.	Er zal inderdaad sprake zijn van een extra verkeersaantrekkende werking, maar deze is nog acceptabel. Het gaat slechts om een beperkt aantal extra woningen ten opzichte van de huidige situatie. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit nader onderbouwd. De parkeerbehoefte van de toekomstige woningen wordt volledig binnen het plangebied opgevangen. De gemeentelijke parkeernormen zijn als uitgangspunt gehanteerd voor het aantal benodigde parkeerplaatsen (zie pagina 13 van de toelichting). In het huidig vigerend bestemmingsplan voor het plangebied is het binnengebied tussen de woningen bestemd als achtertuin. Behalve groen kan hier ook een bijgebouw of andere verharding gerealiseerd worden. Een groene uitstraling zoals nu aanwezig is, is dus planologisch niet gewaarborgd. Er is daarom als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied geen noodzaak tot compensatie. In de nieuwe situatie komen op het binnenterrein achtertuinen en parkeervoorzieningen, waarbij ook groen wordt ingepast. Verder blijft het bestaande groene Prins Bernhardplein onaangetast (buiten het plangebied).

		Ten aanzien van de doorsteek het volgende: er is weliswaar een doorsteek voor langzaam verkeer aanwezig, maar deze zal hoofdzakelijk gebruikt worden door bestemmingsverkeer richting het binnenterrein. Er is geen sprake van een doorgaande hoofdroute en daarom wordt ingeschat dat van de doorsteek slechts marginaal gebruik zal worden gemaakt.
e.	Inspreker vreest een waardevermindering van bestaande omliggende koopwoningen in verband met prijsstelling van de nieuwe woningen (los gezien van evt. planschade). Door de grotere nieuwe bebouwing lijkt de bestaande bebouwing heel klein en in verhouding dus heel duur.	De prijsstelling van de nieuwe woningen is in het kader van de planologische procedure van het bestemmingsplan niet relevant.
f.	Inspreker verwacht een grotere verkeers- en parkeerdruk in de omgeving.	Er zal inderdaad sprake zijn van een extra verkeersaantrekkende werking, maar deze is nog acceptabel. Het gaat slechts om een beperkt aantal extra woningen ten opzichte van de huidige situatie. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit nader onderbouwd. De parkeerbehoefte van de toekomstige woningen wordt volledig binnen het plangebied opgevangen. De gemeentelijke parkeernormen zijn als uitgangspunt gehanteerd voor het aantal benodigde parkeerplaatsen (zie pagina 13 van de toelichting).
g.	De huidige problemen met het overstromen van het riool zullen volgens inspreker worden vergroot.	In de waterparagraaf van het bestemmingsplan dient te zijn aangetoond dat de herontwikkeling niet tot een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie leidt. De inhoud van de benodigde waterberging als gevolg van de toename aan verharding is tot nu toe nog onvoldoende uitgewerkt, zodat hier in het ontwerpbestemmingsplan een exacte berekening voor wordt uitgevoerd
h.	Inspreker vreest dat bewoners van het nieuwe appartementencomplex in de winter overlast zullen ondervinden van de rook van houtkachels van bestaande woningen doordat het complex zo dicht bij de bestaande woningen is gepland.	Er is meer dan 10 meter afstand tussen de appartementen en de dichtstbijzijnde schoorstenen. Hierdoor is de overlast beperkt en dan ook acceptabel voor de omgeving.
i.	Inspreker wil meer zekerheid dat genoemde zorgappartementen ook als dusdanig worden gebruikt. Hij is bang dat de huidige regeling een juridische truc is.	Voor de toekomstige zorgfunctie van de appartementen is in de regels van het bestemmingsplan een definitie voor zorgwoningen opgenomen. Naar aanleiding van deze reactie wordt de definitie verder aangescherpt,

		zodat de zorgfunctie met het bestemmingsplan als publiekrechtelijk instrument zoveel als mogelijk concreet vastgelegd wordt.
j.	Inspreker is door de geplande brede galerij bang voor situering van ongewenst zitjes in de zomermaanden, wat veel overlast en privacyverlies met zich mee kan brengen.	Naar aanleiding van de inspraakreactie is nader aandacht besteed aan het bouwplan. Er wordt een galerijafscheiding gemaakt en deze afscheiding zal zodanig van ondoorzichtig glas worden voorzien, dat vanuit de galerij geen zicht ontstaat op de naastgelegen percelen. De planbeschrijving in de toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
k.	Inspreker vreest voor geluidsoverlast van liftmotoren en klimaatbeheersingsinstallatie.	Bij de bouwtechnische uitwerking van de installaties moet rekening worden gehouden met de normen zoals opgenomen in het Bouwbesluit, zodat geluidsoverlast voorkomen wordt.
l.	Inspreker heeft nergens kunnen lezen dat er onderzoek is gedaan naar de huidige natuur en dat deze in de toekomst wordt gecompenseerd. Ook wordt bezwaar gemaakt tegen de sloop van de bestaande woningen, daar de kans groot is dat een in de buurt aanwezige vleermuizenpopulatie zich ook hierin schuilt. Het onderzoek hiernaar is echter pas in de zomer van 2011 afgerond.	Het flora- en faunaonderzoek is uitgevoerd door een deskundig bureau. Het rapport is bij de gemeente getoetst door een onafhankelijk ecoloog, die het rapport akkoord heeft bevonden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat vervolgonderzoek noodzakelijk is om de aanwezigheid van vleermuizen en huismussen te kunnen vaststellen. Dit vervolgonderzoek wordt momenteel uitgevoerd en zal vóór de vaststelling van het bestemmingsplan afgerond zijn.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- In de toelichting worden de resultaten van de heroverweging door de welstandscommissie opgenomen.
- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een exacte berekening voor de waterberging uitgevoerd.
- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een beschrijving van de galerijafscheiding opgenomen.
- In de regels wordt de definitie voor zorgwoningen als volgt aangepast:
Woningen waar intensieve zorgverlening mogelijk is. Deze woningen zijn minimaal rolstoel-toegankelijk en –doorgankelijk. Het sanitair maakt zelfstandig rolstoelgebruik mogelijk. In de slaapkamer en badkamer kan zo nodig gebruik worden gemaakt van tilliften. De woningen zijn doorgaans voorzien van alarmering en Domotica. De slaapkamer is bij direct toegankelijk vanuit de woonkamer.
- In de toelichting wordt in de verkeersparagraaf (paragraaf 4.4) aandacht besteed aan de verkeersaantrekkende werking.

3.2.4 Inspraakreactie 4, 12, 15, 18

	Samenvatting	Reactie
a.	Inspreker geeft aan in eerste instantie tevreden te zijn geweest met hoe omwonenden werden betrokken in de planvorming door middel van een klankbordgroep, maar bij een volgende informatieavond waren de plannen al dusdanig uitgewerkt dat de klankbordgroep geen inbreng meer had. Eerst schetsontwerpen voorleggen was netter geweest.	Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.
b.	Inspreker geeft aan dat het plan er wel geslaagd uitziet, maar dat men wel problemen heeft met de torens op de hoeken en de grote bouwhoogte, die minder lichtinval en uitzichtverlies zullen veroorzaken.	Naar aanleiding van deze reactie is door Van Asten Doomen architecten een bezonningsonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er gedurende het grootste gedeelte van de dag geen sprake is van schaduwwerking van de nieuwe bebouwing op de (direct aangrenzende) percelen van insprekers. Alleen in de late middaguren in de lente en herfst treedt enige schaduwwerking op. De bergingen aan de achterzijde van het appartementengebouw veroorzaken ook enige schaduw, maar deze zouden ook in de huidige situatie gerealiseerd kunnen worden (als bijgebouw bij een woning), zodat er op dit punt planologisch gezien geen sprake is van een nadeligere situatie. In zijn algemeenheid geldt dat, hoewel er sprake is van enige toename van de schaduwwerking, er zeker geen sprake is van een onacceptabele situatie. De daglichttoetreding zal als gevolg van de nieuwe bebouwing niet afnemen. De bezonningstudie is als bijlage bij deze reactienota gevoegd. In het huidig vigerend bestemmingsplan is een maximale nokhoogte van 11 meter mogelijk. In het bouwplan is deze hoogte gerespecteerd: de bebouwing wordt nergens in het plangebied hoger dan 11 meter. Er is dus qua bouwhoogte geen sprake van een veranderde planologische situatie. Er is met de gekozen bouwhoogte sprake van een stedenbouwkundig aanvaardbare situatie in een centrum-dorpse omgeving
c.	Inspreker vreest voor parkeeroverlast doordat mensen zo dicht mogelijk bij de voordeur willen parkeren en niet iets verder willen lopen naar	Er zal inderdaad sprake zijn van een extra verkeersaantrekkende werking, maar deze is nog acceptabel. Het gaat slechts om een

	hun eigen parkeerplein.	beperkt aantal extra woningen ten opzichte van de huidige situatie. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit nader onderbouwd. De parkeerbehoefte van de toekomstige woningen wordt volledig binnen het plangebied opgevangen. De gemeentelijke parkeernormen zijn als uitgangspunt gehanteerd voor het aantal benodigde parkeerplaatsen (zie pagina 13 van de toelichting). In het bestemmingsplan is in de regels van de bestemming Wonen reeds verplicht dat elke woning een parkeerplaats op eigen terrein krijgt.
--	-------------------------	--

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- In de toelichting wordt in de verkeersparagraaf (paragraaf 4.4) aandacht besteed aan de verkeersaantrekkende werking.

3.2.5 Inspraakreacties 5, 11, 14, 16

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a.	Inspreker geeft aan in eerste instantie tevreden te zijn geweest met hoe omwonenden werden betrokken in de planvorming door middel van een klankbordgroep, maar bij een volgende informatieavond waren de plannen al dusdanig uitgewerkt dat de klankbordgroep geen inbreng meer had. Eerst schetsontwerpen voorleggen was netter geweest.	Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.
b.	Inspreker is positief over de combinatie van koop- en huurwoningen en de hoeveelheid ingetekende parkeerplaatsen. Wel wordt verwacht dat de gemeente en Casade ervoor zorgen dat de bewoners ook daadwerkelijk het parkeerplein gaan gebruiken	Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen. Een bestemmingsplan gaat uit van 'toelatingsplanologie', waarin alleen het gewenst toekomstige gebruik kan worden geregeld.
c.	Inspreker is van mening dat de 'torentjes' niet passen in de uitstraling die bewoners hebben aangedragen. Deze passen niet in de gewenste jaren '30 stijl.	In het huidig vigerend bestemmingsplan is een maximale nokhoogte van 11 meter mogelijk. In het bouwplan is deze hoogte gerespecteerd: de bebouwing wordt nergens in het plangebied hoger dan 11 meter. Er is dus qua bouwhoogte geen sprake van een veranderde planologische situatie. Er is met de gekozen bouwhoogte sprake van een stedenbouwkundig aanvaardbare situatie in een centrum-dorpse omgeving.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.6 Inspraakreactie 6

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a.	Inspreker geeft aan dat hun bedrijf volgens de milieuvergunning en het bestemmingsplan valt in milieucategorie 3. De nieuwe woningen vallen binnen de hindercirkel van het bedrijf. Inspreker geeft aan dat de omgeving nu nauwelijks of geen hinder ondervindt van het bedrijf, maar in de toekomst zouden in het pand ook andere categorie 3 bedrijven kunnen worden gevestigd. Inspreker wenst dan ook garanties dat het pand altijd geschikt blijft voor categorie 3 bedrijven, ook na de komst van de nieuwe woningen. Verder accepteert inspreker geen beperking van openingstijden of aan- en afvoertijden en is zij niet voornemens aanpassingen te treffen of extra kosten te maken met betrekking tot hun pand vanwege bezwaren van nieuwe bewoners.	Bij het uitvoeren van het akoestisch onderzoek is in eerste instantie de situatie berekend waarbij de geluidsbelasting op de bestaande woningen voldoet aan de wetgeving. De nieuwe woningen liggen op grotere afstand dan de bestaande woningen. Indien op de bestaande woningen aan de geluidnormen wordt voldaan, is de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen altijd lager dan de geluidnorm. Dat blijkt ook uit het akoestisch onderzoek. Uit deze beoordelingswijze volgt dat het geluidsniveau op de nieuwe woningen als gevolg van het in werking zijn van de bestaande bedrijven voldoet aan de van kracht zijnde wetgeving. Daarmee zijn de rechten van inspreker voldoende gewaarborgd. Door dit plan wordt echter de huidige bestemming van het bedrijf niet veranderd, waardoor het bedrijf planologisch niet beperkt wordt in de gebruiksmogelijkheden.
b.	Inspreker wenst dat met de nieuwbouw ook extra parkeerplaatsen worden gecreëerd.	De parkeerbehoefte van de toekomstige woningen wordt volledig binnen het plangebied opgevangen. De gemeentelijke parkeernormen zijn als uitgangspunt gehanteerd voor het aantal benodigde parkeerplaatsen (zie pagina 13 van de toelichting). In het plangebied hoeft alleen te worden voorzien in de parkeerbehoefte van de toekomstige woningen in het plangebied zelf en hoeven niet parkeerproblemen van de omgeving opgelost te worden.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.7 Inspraakreacties 7, 10, 29, 30, 31, 35 en 36

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a.	Insprekers zijn het niet eens met het plan, daar dit ten koste gaat van het dorpse karakter van het Rooi dorp en de nieuwe woningen zijn niet in de stijl van het Rooi dorp, want	Een bouwstijl is altijd per persoon aan smaak gebonden. Ter bescherming van de algehele ruimtelijke kwaliteit heeft de welstandscommissie eerder een positief advies voor het

	bebouwing is te groot en te hoog.	bouwplan afgegeven. Naar aanleiding van deze reactie is een heroverweging bij de welstandscommissie uitgezet. Het advies van de welstandscommissie was nogmaals positief. De resultaten hiervan worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Veel bebouwing in het Rooi dorp bestaat uit de volkswoningbouw zoals die in de omgeving van het Prins Bernhardplein aanwezig is. Het gaat daarbij om een mix van grondgebonden woningtypes in een kenmerkende baksteenarchitectuur met rode metselsteen en rode pannendaken. Deze planmatig gerealiseerde woningbouw bestaat uit 2 bouwlagen met een kap. Het onderhavige plan sluit om meerdere redenen aan op het genoemde dorpse karakter van het Rooi dorp. Ten eerste is de stedenbouwkundige structuur uit die tijd volledig gerespecteerd. Binnen die structuur zijn vervolgens dezelfde rooilijnen voor de bebouwing aangehouden. Ook het aaneengesloten karakter van de bebouwing is behouden gebleven. Alleen zijn de stroken iets meer opgedeeld in kortere rijen. Dit komt het dorpse karakter ten goede. Een ander belangrijk kenmerk is dat het materiaalgebruik en de kleurstelling van gevels en daken overeenkomt met die van de genoemde volkswoningbouw. Op dit architectonische aspect is er dus sprake van een nauwe verwantschap met de woningbouw van het Rooi dorp. De grondgebonden woningen bestaan net als de huidige bebouwing uit twee bouwlagen plus een kap. Door de huidige (woon)technische eisen aan de bebouwing is de nokhoogte wel iets hoger dan de nokhoogte van de bebouwing die vervangen wordt. Echter, de schaal en maat sluit nog steeds goed aan op die van de omgeving. Een bijzonder onderdeel is het appartementsgebouw. Door de woningtypes en de opbouw van het volume is hier sprake van een nieuw element binnen het Rooi dorp. Ook de verbijzondering van een drietal eindwoningen in het plan is nieuw voor deze omgeving. In andere inspraakreacties is aangegeven waarom dit toch inpasbaar wordt geacht. In stijl, materiaalgebruik en kleurstelling is op architectonisch schaalniveau binnen het
--	--	---

		plan sprake van een duidelijke verwantschap. Daarmee sluiten ook de bouwvolumes die opvallen door een afwijkende vormgeving toch aan bij de rest van het plan en de omgeving.
b.	Insprekers vrezen extra verkeers- en parkeeroverlast, gevaar voor spelende kinderen, overlast van vuil en stank bij afvalcontainers, wateroverlast als gevolg van het verdwijnen van het groen binnengebied.	Verkeer: Er zal inderdaad sprake zijn van een extra verkeersaantrekkende werking, maar deze is nog acceptabel. Het gaat slechts om een beperkt aantal extra woningen ten opzichte van de huidige situatie. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit nader onderbouwd. De parkeerbehoefte van de toekomstige woningen wordt volledig binnen het plangebied opgevangen. De gemeentelijke parkeernormen zijn als uitgangspunt gehanteerd voor het aantal benodigde parkeerplaatsen (zie pagina 13 van de toelichting). Water: In de waterparagraaf van het bestemmingsplan dient te zijn aangetoond dat de herontwikkeling niet tot een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie leidt. De inhoud van de benodigde waterberging als gevolg van de toename aan verharding is tot nu toe nog onvoldoende uitgewerkt, zodat hier in het ontwerpbestemmingsplan een exacte berekening voor wordt uitgevoerd. Overige door inspreker genoemde aspecten zijn niet planologisch relevant.
c.	Het plan voorziet in koopwoningen, waarmee sociale huurwoningen verdwijnen en dit komt volgens inspreker niet overeen met het karakter van de wijk en het streven van de gemeente in de Woonvisie plus.	Het plan bestaat uit 29 woningen, waarvan 15 sociale huurwoningen (appartementen), 9 KoopGarant woningen, 3 KoopComfort woningen en 2 vrije sector koopwoningen. Alle koopwoningen zijn grondgebonden. Hiermee wordt voldaan aan alle uitgangspunten van de Woonvisie-plus.
d.	Inspreker vreest een waardevermindering van bestaande omliggende koopwoningen in verband met prijsstelling van de nieuwe woningen (los gezien van evt. planschade).	De prijsstelling van de nieuwe woningen is in het kader van de planologische procedure van het bestemmingsplan niet relevant.
e.	Inspreker is door de geplande brede galerij bang voor situering van ongewenst zitjes in de zomermaanden, wat veel overlast en privacyverlies met zich mee kan brengen.	Naar aanleiding van de inspraakreactie is nader aandacht besteed aan het bouwplan. Er wordt een galerijafscheiding gemaakt en deze afscheiding zal zodanig van ondoorzichtig glas worden voorzien, dat vanuit de galerij geen zicht ontstaat op de naastgelegen percelen. De planbeschrijving in de toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
f.	Inspreker heeft nergens kunnen lezen dat er	Het flora- en faunaonderzoek is uitgevoerd

	onderzoek is gedaan naar de huidige natuur en dat deze in de toekomst wordt gecompenseerd. Ook wordt bezwaar gemaakt tegen de sloop van de bestaande woningen, daar de kans groot is dat een in de buurt aanwezige vleermuizenpopulatie zich ook hierin schuilt. Het onderzoek hiernaar is echter pas in de zomer van 2011 afgerond.	door een deskundig bureau. Het rapport is bij de gemeente getoetst door een onafhankelijk ecooloog, die het rapport akkoord heeft bevonden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat vervolgonderzoek noodzakelijk is om de aanwezigheid van vleermuizen en huismussen te kunnen vaststellen. Dit vervolgonderzoek wordt momenteel uitgevoerd en zal vóór de vaststelling van het bestemmingsplan afgerond zijn.
g.	Inspreker vreest voor het afsterven van bomen en struiken, zoals de monumentale bomen op het Prins Bernhardplein.	Er staan binnen het plangebied geen monumentale bomen die een beschermde status hebben. De bomen op het Prins Bernhardplein staan buiten het plangebied en maken dus geen onderdeel uit van de planvorming. Zij zullen voor deze ontwikkeling ook niet gekapt worden. Overigens moet worden opgemerkt dat ook deze bomen niet als monumentaal zijn aangemerkt.
h.	Inspreker vreest voor geluidsoverlast van liftmotoren en klimaatbeheersingsinstallatie.	Bij de bouwtechnische uitwerking van de installaties moet rekening worden gehouden met de normen zoals opgenomen in het Bouwbesluit, zodat geluidsoverlast voorkomen wordt.
i.	Inspreker vreest dat bewoners van het nieuwe appartementencomplex in de winter overlast zullen ondervinden van de rook van houtkachels van bestaande woningen doordat het complex zo dicht bij de bestaande woningen is gepland.	Er is meer dan 10 meter afstand tussen de appartementen en de dichtstbijzijnde schoorstenen. Hierdoor is de overlast beperkt en dan ook acceptabel voor de omgeving.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- In de toelichting worden de resultaten van de heroverweging door de welstandscommissie opgenomen.
- In de toelichting wordt in de verkeersparagraaf (paragraaf 4.4) aandacht besteed aan de verkeersaantrekkende werking.
- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een exacte berekening voor de waterberging uitgevoerd.
- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een beschrijving van de galerijafschieding opgenomen.

3.2.8 Inspraakreactie 8

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a.	Inspreker is van mening dat de stijl van de geplande woningen niet past bij de overige woningen. Het wordt te lomp en te veel een	Een bouwstijl is altijd per persoon aan smaak gebonden. Ter bescherming van de algehele ruimtelijke kwaliteit heeft de wel-

	'blok'.	standscommissie eerder een positief advies voor het bouwplan afgegeven. Naar aanleiding van deze reactie is een heroverweging bij de welstandscommissie uitgezet. Het advies van de welstandscommissie was nogmaals positief. De resultaten hiervan worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Veel bebouwing in het Rooi dorp bestaat uit de volkswoningbouw zoals die in de omgeving van het Prins Bernhardplein aanwezig is. Het gaat daarbij om een mix van grondgebonden woningtypes in een kenmerkende baksteenarchitectuur met rode metselsteen en rode pannendaken. Deze planmatig gerealiseerde woningbouw bestaat uit 2 bouwlagen met een kap. Het onderhavige plan sluit om meerdere redenen aan op het genoemde dorpse karakter van het Rooi dorp. Ten eerste is de stedenbouwkundige structuur uit die tijd volledig gerespecteerd. Binnen die structuur zijn vervolgens dezelfde rooilijnen voor de bebouwing aangehouden. Ook het aaneengesloten karakter van de bebouwing is behouden gebleven. Alleen zijn de stroken iets meer opgedeeld in kortere rijen. Dit komt het dorpse karakter ten goede. Een ander belangrijk kenmerk is dat het materiaalgebruik en de kleurstelling van gevels en daken overeenkomt met die van de genoemde volkswoningbouw. Op dit architectonische aspect is er dus sprake van een nauwe verwantschap met de woningbouw van het Rooi dorp. De grondgebonden woningen bestaan net als de huidige bebouwing uit twee bouwlagen plus een kap. Door de huidige (woon)technische eisen aan de bebouwing is de nokhoogte wel iets hoger dan de nokhoogte van de bebouwing die vervangen wordt. Echter, de schaal en maat sluit nog steeds goed aan op die van de omgeving. Een bijzonder onderdeel is het appartementsgebouw. Door de woningtypes en de opbouw van het volume is hier sprake van een nieuw element binnen het Rooi dorp. Ook de verbijzondering van een drietal eindwoningen in het plan is nieuw voor deze omgeving. In andere inspraakreacties is aangegeven waarom dit toch inpasbaar
--	----------------	---

		wordt geacht. In stijl, materiaalgebruik en kleurstelling is op architectonisch schaalniveau binnen het plan sprake van een duidelijke verwantschap. Daarmee sluiten ook de bouwvolumes die opvallen door een afwijkende vormgeving toch aan bij de rest van het plan en de omgeving.
b.	Inspreker is het niet eens met de indeling. De hoofdentree van het appartementengebouw is aan de bocht van de Willem II-sstraat, wat een smalle verkeersluwe straat is waar veel kinderen spelen. Hij stelt voor de entree aan de achterzijde (binnenterrein) te plaatsen	De hoofdentree van het appartementengebouw is, gelet op de ligging (overgang van Willem II straat naar Prins Bernhardplein), juist heel logisch gesitueerd. De positie van de hoofdentree op de stedenbouwkundige overgang van deze twee 'pleinen' geeft een aanleiding het gebouw hier te verbijzonderen. De overgang tussen de twee pleinruimten wordt daardoor ruimtelijk goed gemarkeerd cq ondersteund. Door juist de entree hier te situeren is, ten opzichte van de bestaande situatie, de oostelijke kopgevel iets meer naar het westen verschoven. Hierdoor ontstaat ruimte voor een wat bredere trottoirzone op de overgang tussen Prins Bernhardplein en Willem II straat. De openbare ruimte en de hoofdentree zijn daarmee goed op elkaar afgestemd. Het appartementengebouw heeft een 'adres' aan de straat nodig. Zowel voor de bewoners, maar zeker ook voor de bezoekers is het niet goed als de entree 'verstopt' ligt. De collectieve entree moet daarom aan een openbare straat liggen en niet aan een binnenterrein. Een toegang alleen vanaf het binnenterrein is niet acceptabel. Overigens beschikt het appartementen gebouw ook over een achteringang die bereikbaar is vanaf het binnenterrein. In de praktijk zal deze achteringang veelvuldig gebruikt worden, omdat die rechtstreeks toegang geeft tot de bergingen en het parkeerterrein. De situering van de hoofdentree op de hoek Willem II straat en Prins Bernhardplein conflicteert niet met de spelende kinderen in deze omgeving. Het betreft immers enkel een entree voor voetgangers. De situatie is daardoor niet veiliger of onveiliger dan in de huidige situatie. Wellicht ten overvloede: bewoners (en een groot deel van de bezoekers) die met de auto komen maken gebruik van de meer naar het westen gelegen toegang tot het parkeerterrein.

		Kortom: de positie van de hoofdentree is vanuit een stedenbouwkundig oogpunt goed gepositioneerd. In het architectonische ontwerp is vervolgens de stedenbouwkundige betekenis van deze hoek goed uitgewerkt.
c.	Inspreker heeft vraagtekens bij de afvalinzameling en is bang voor versperring van voetpaden door losse afvalcontainers op de ophaaldagen. dan wel op andere dagen door kliko's die worden vergeten. Een ondergronds inzamelsysteem zou beter zijn.	Deze reactie is in het kader van de planologische procedure van het bestemmingsplan niet relevant.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- In de toelichting worden de resultaten van de heroverweging door de welstandscommissie opgenomen.

3.2.9 Inspraakreactie 9

	Samenvatting	Reactie
a.	Inspreker geeft aan al 20 jaar gebruik te maken van de brandgang direct naast het eerst huis aan het Bernhardplein om zijn tuin buitenom te bereiken en is dus van mening dat sprake is van een verkregen erfdienstbaarheid. Op deze plek zijn nu echter woningen ingetekend.	Deze reactie is in het kader van de planologische procedure van het bestemmingsplan niet relevant.
b.	Inspreker geeft aan niet goed te kunnen zien in hoeverre verkeer langs zijn schuur gaat rijden, maar de deur van de schuur gaat naar buiten toe open. Daarbij is het volgens Casade niet uitgesloten dat het binnenterrein uitsluitend toegankelijk wordt voor bewoners, waarmee de schuur van inspreker voor hem zelf niet meer buitenom bereikbaar zou zijn.	Deze reactie is in het kader van de planologische procedure van het bestemmingsplan niet relevant.
c.	Inspreker geeft aan te vrezen voor te weinig parkeerplaatsen wanneer de mensen van grondgebonden woningen niet parkeren op hun eigen perceel. Dit kan nooit afgedwongen worden.	De parkeerbehoefte van de toekomstige woningen wordt volledig binnen het plangebied opgevangen. De gemeentelijke parkeernormen zijn als uitgangspunt gehanteerd voor het aantal benodigde parkeerplaatsen (zie pagina 13 van de toelichting). In het bestemmingsplan is in de regels van de bestemming Wonen reeds verplicht dat elke woning een parkeerplaats op eigen terrein krijgt.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Voorontwerpbestemmingsplan "Prins Bernhardplein. Kaatsheuvel" - Eindverslag inspraakprocedure

3.2.10 Inspraakreactie 13

	Samenvatting	Reactie
a.	Inspreker is van mening dat de gemeente en Casade met het plan afwijken van de Woonvisie plus 2009 en heeft hierover de volgende opmerkingen en vragen: 1. de 20 huurwoningen uit de woonvisie worden gemist; 2. wat wordt er gedaan voor de lage inkomensgroep?; 3. wat wordt gedaan aan de prestatieafpraak tussen gemeente en Casade (zie pag. 19 punt 1-4)? 4. niet duidelijk is wat onder zorgappartementen worden verstaan; 5. voor de huidige bewoners van de te slopen woningen is er geen terugkomgarantie.	1. De 20 huurwoningen hebben betrekking op woonservicezones. Daar is in dit plangebied geen sprake van. 1. Het plan bestaat uit 29 woningen, waarvan 15 sociale huurwoningen (appartementen), 9 KoopGarant woningen, 3 KoopComfort woningen en 2 vrije sector koopwoningen. Alle koopwoningen zijn grondgebonden. Hiermee wordt voldaan aan alle uitgangspunten van de Woonvisie-plus. Voor de differentie van het bouwprogramma; zowel de sociale huurwoningen als de KoopGarantwoningen zijn bedoeld voor de doelgroep met lage inkomens. 2. Tussen de gemeente en Casade zijn nog geen nieuwe prestatieafspraken gemaakt. Voor de ontwikkeling en uitvoering van het voorliggende plan kan daaraan dus niet worden getoetst. 3. Voor de toekomstige zorgfunctie van de appartementen is in de regels van het bestemmingsplan een definitie voor zorgwoningen opgenomen. Naar aanleiding van deze reactie wordt de definitie verder aangescherpt, zodat de zorgfunctie met het bestemmingsplan als publiekrechtelijk instrument zoveel als mogelijk concreet vastgelegd wordt. 4. Terugkeergarantie is geen planologisch argument en behoeft op deze plaats niet te worden afgewogen. De terugkeergarantie wordt ook niet in de Woonvisie-plus geregeld; dit behoort tot de competentie van de verhuurder

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- In de regels wordt de definitie voor zorgwoningen als volgt aangepast:
Woningen waar intensieve zorgverlening mogelijk is. Deze woningen zijn minimaal rolstoel-

toegankelijk en –doorgankelijk. Het sanitair maakt zelfstandig rolstoelgebruik mogelijk. In de slaapkamer en badkamer kan zo nodig gebruik worden gemaakt van tilliften. De woningen zijn doorgaans voorzien van alarmering en Domotica. De slaapkamer is bij direct toegankelijk vanuit de woonkamer.

3.2.11 Inspraakreactie 17

	Samenvatting	Reactie
	De reactie verwijst naar een bijlage, maar deze is niet ontvangen.	Er is geen inhoudelijke reactie te geven.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.12 Inspraakreactie 19

	Samenvatting	Reactie
a.	Inspreker is eigenaar en gebruiker van de inrichting op het perceel Mgr. Völkerstraat 27/29. De gemeente heeft altijd aangegeven dat de inrichting een categorie 3 inrichting betreft en nu opeens zou het een categorie 2 inrichting zijn. Gezien het bestemmingsplan voor het perceel en de geschiedenis van het perceel is ter plaatse altijd milieucategorie 3 toegestaan en volgens inspreker is nooit duidelijk gemaakt dat op het perceel alleen milieucategorie 2 is toegestaan. Graag meer duidelijkheid hierover.	In het vigerend bestemmingsplan Kom Kaatsheuvel (onherroepelijk sinds 9 januari 2002) heeft dit perceel een bedrijfsbestemming met een maximale milieucategorie 2. Formeel is het dus niet toegestaan een bedrijf in de milieucategorie 3 te vestigen.
b.	In de toelichting staat dat de milieugevoelige functies (wonen) niet binnen een hindercirkel komen te liggen. Echter, het perceel van inspreker is op 20 meter afstand gelegen en een categorie-2 bedrijf heeft al een hindercirkel van 30 meter. Inspreker vreest daardoor overlast voor de nieuwe woningen in de vorm van stank, trillingen en wegverkeer.	Het is niet juist om te concluderen dat er binnen de hindercirkel van het bedrijf geen milieugevoelige functies zoals een woning gerealiseerd mogen worden. Dit staat niet juist in het voorontwerpbestemmingsplan. Ter verduidelijking zal in paragraaf 5.4 van de toelichting de eerste zin als volgt worden aangepast: "Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (wonen, verzorgingshuizen, campings) geen hinder ondervinden van nabijgelegen bedrijven". Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek naar de omliggende bedrijven, waarin ook het bedrijf van inspreker is meegenomen, volgt dat er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied bestaan. Daarnaast moet worden opgemerkt dat door de gekozen ligging van de geplande wonin-

		gen geconcludeerd kan worden dat er geen nieuwe woningen dichtbij de hinderveroorzakende inrichting worden gerealiseerd. De nieuwe woningen vormen derhalve geen belemmering voor de bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden van het hinderveroorzakend bedrijf.
c.	Inspreker geeft aan garanties te willen van de gemeente dat ook na de komst van de woningen nog steeds bedrijven in milieucategorie 2 en 3, conform de bepalingen van het bestemmingsplan, zijn toegestaan op het perceel Mgr. Völkerstraat 27 en 29. Dus ook de huidige bedrijfsactiviteiten en eventuele uitbreidingsmogelijkheden.	Bij inspraakreactie 6a is vermeld op welke wijze de belangen van de bestaande bedrijven zijn behartigd. De uitstraling van de bestaande bedrijven wordt beperkt door de reeds aanwezige woningen. Indien bij die woningen aan de vigerende wet- en regelgeving wordt voldaan, wordt daar zeker aan voldaan bij de nieuwe woningen die op grotere afstand liggen.
d.	Inspreker geeft aan dat de geluidswaarde voor de nieuwe woningen nu 61 dB bedraagt en de toegestane norm dus overschrijdt. Hierdoor wordt een hogere waarde toegekend. Hierdoor heeft inspreker een paar vragen: 1. Kan één en ander ook nog voor problemen zorgen als het bedrijf van inspreker meer geluid gaat produceren en daarmee ook de vastgestelde hogere waarden overschrijdt? 2. Zijn toekomstige bewoners zich bewust van de mogelijke geluidsoverlast? 3. Is er wel sprake van een goed woon- en leefklimaat?	1. De door inspreker genoemde geluidsbelasting van 61 dB heeft betrekking op verkeerslawaaï (Wet geluidhinder). De Wet milieubeheer en het activiteitenbesluit is van toepassing op (de geluidsnormen van) bedrijfsactiviteiten. De huidige bedrijfsactiviteiten zorgen niet voor geluidsoverlast op de nieuwe woningen. 2. Het bestemmingsplan voor de nieuwe woningen kan niet worden vastgesteld voordat is aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit het onderzoek naar hinderlijke bedrijvigheid is geconcludeerd dat er geen hinder vanuit de bedrijven te verwachten is. Bovendien staan er in de huidige situatie ook al woningen. 3. Zie beantwoording bij punt 2.
e.	In de toelichting wordt aangegeven dat sprake is van zeer plaatselijke bodemverontreiniging, maar voor inspreker is niet duidelijk of deze valt onder de gestelde limiet van > 25 m ³ vervuilde grond op grond van de Wet bodembescherming. En worden bewoners gewezen op de vervuilde grond?	In het uitgevoerde nader bodemonderzoek is expliciet genoemd dat de aangetroffen verontreiniging niet conform de Wet bodembescherming als een 'geval van ernstige bodemverontreiniging' kan worden aangemerkt. Dit betekent dat de verontreiniging kleiner is dan 25 m ³ . De aangetroffen bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied. Omdat deze vervuiling geen gevaar oplevert voor de volksgezondheid is het niet noodzakelijk de bewoners hiervan op de hoogte te stellen.
f.	Volgens inspreker is in de onderzoeken naar externe veiligheid geen rekening gehouden met eventuele toekomstige bedrijven die wel	Voor dit bestemmingsplan is alleen de huidige situatie relevant. Uit de verrichte inventarisatie blijken er bij het aspect externe veilig-

	de externe veiligheid kunnen beïnvloeden.	heid geen knelpunten te bestaan. Bij eventuele toekomstige vestiging van nieuwe bedrijven dient te worden onderzocht of de vestiging in het kader van (onder andere) externe veiligheid haalbaar is.
g.	Volgens inspreker is in de omgevingsanalyse is geen rekening gehouden met de hinderge- vende inrichtingen ten noordoosten van het plangebied.	De bedrijven ten noordoosten van het gebied zijn wel in de omgevingsanalyse meegenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan is op pagina 17 hier ook aandacht aan besteed. De bedrijven zijn daarom ook meegenomen in het uitgevoerde akoestisch onderzoek. De conclusie van het onderzoek en de paragraaf milieuzonering is dat de woningen de huidige bedrijven niet zullen hinderen.
h.	Inspreker is van mening dat het binnenplein voor parkeren door minimaal 2 ontsluitingen bereikbaar moet zijn in verband met bereikbaarheid voor hulpdiensten bij calamiteiten. Dit zal echter ten koste gaan van parkeerplaatsen, waardoor er weer te weinig parkeerplaatsen zijn en een ontsluiting op de Mgr. Völkerstraat kan voor een gevaarlijke situatie zorgen.	In het kader van vooroverleg is het bestemmingsplan getoetst door de brandweer en akkoord bevonden. Aangezien alle woningen direct toegankelijk zijn vanaf de openbare weg, is er geen sprake van een slechte bereikbaarheid voor hulpdiensten.
i.	Inspreker wil zekerheid hebben dat de bebouwing niet over de al bestaande rooilijnen gaat.	De bestaande rooilijnen hebben als uitgangspunt gediend voor de positionering van de nieuwe bebouwing. De positie van de bebouwing is in het bestemmingsplan vastgelegd door middel van de bouwvlakken op de verbeelding.
j.	Inspreker geeft aan dat in de huidige situatie al sprake is van wateroverlast bij hevige regenval. Extra verharding van het binnengebied zal dit verergeren. De voorgestelde compensatie hiervoor is volgens inspreker niet afdoende.	In de waterparagraaf van het bestemmingsplan dient te zijn aangetoond dat de herontwikkeling niet tot een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie leidt. De inhoud van de benodigde waterberging als gevolg van de toename aan verharding is tot nu toe nog onvoldoende uitgewerkt, zodat hier in het ontwerpbestemmingsplan een exacte berekening voor wordt uitgevoerd.
k.	Door de grotere hoogte van de woonblokken zal er volgens inspreker sprake zijn van een onaanvaardbare inbreuk op de privacy.	In het huidig vigerend bestemmingsplan is een maximale nokhoogte van 11 meter mogelijk. In het bouwplan is deze hoogte gerespecteerd: de bebouwing wordt nergens in het plangebied hoger dan 11 meter. Er is dus qua bouwhoogte geen sprake van een veranderde planologische situatie. Er is met de gekozen bouwhoogte sprake van een stedenbouwkundig aanvaardbare situatie in een centrum-dorpse omgeving.
l.	Een aantal wettelijke onderzoeken zijn (nog) niet gepleegd. Volgens inspreker mag er	Momenteel wordt een vervolgonderzoek uitgevoerd om de aanwezigheid van vleur-

	daarom nog niet gesloopt worden voordat de onderzoeken zijn uitgevoerd. Inspreker wenst te vernemen hoe en binnen welke termijn de onderzoeken worden uitgevoerd.	muizen en huismussen te kunnen vaststellen. Daarnaast moet worden opgemerkt dat een omgevingsvergunning voor het slopen van de gebouwen pas kan worden verleend nadat een verklaring van geen bedenkingen door het ministerie ELI (voorheen LNV) is afgegeven.
--	---	--

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- In paragraaf 5.4 van de toelichting wordt de eerste zin als volgt aangepast: "Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) geen hinder ondervinden van nabijgelegen bedrijven".
- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een exacte berekening voor de waterberging uitgevoerd.

3.2.13 Inspraakreactie 20

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a.	Inspreker is van mening dat het uitoefenen van zijn terugkomgarantie onmogelijk wordt gemaakt, omdat de koopwoningen en zorgappartementen niet passend zijn. Volgens de Woonvisie plus 2009 zouden hier 24 huurwoningen gerealiseerd moeten worden, waarin inspreker dan eventueel terug zou kunnen komen.	Terugkeergarantie is geen planologisch argument en hoeft hier niet te worden afgewogen; behoort tot de competentie van de verhuurder. De vermelding van het plan in de Woonvisie-plus heeft geen enkele status. In het betreffende hoofdstuk wordt vermeld: "Het vermeld worden van een bouwlocatie geeft geen uitsluitel over het daadwerkelijk realiseren. Het gaat enkel om een opsomming van initiatieven die in die tijd bekend waren."

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.14 Inspraakreactie 21

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a.	Inspreker is van mening dat de wijk op grond van de woningmarkt meer behoefte heeft aan kwalitatief hoogwaardige betaalbare senioren-levensloopbestendige woningen.	In de Woonvisie-plus wordt uitgegaan van de woningbehoefte per kern. Een van de uitgangspunten is het gedifferentieerd bouwen. Met het voorliggende plan wordt daaraan voldaan.
b.	Inspreker geeft in zijn reactie verschillende voorstellen en ideeën voor de inrichting van onderhavig plangebied.	De verschillende voorstellen zijn ter kennisname aangenomen. Omdat door de initiatiefnemer een verzoek is ingediend, wat door het college aanvaardbaar is bevonden, kan

		inhoudelijk niet op deze voorstellen worden ingegaan. De door de inspreker ingediende voorstellen geven in ieder geval geen aanleiding tot het aanpassen van het huidige initiatief.
--	--	--

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.15 Inspraakreactie 22

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a.	Inspreker is van mening dat door de goot-hoogte van de hoekblokken aan de Mgr. Völkerstraat een te massieve aanblik ontstaat voor tegenoverliggende bewoners. Door de nieuwe bebouwing in de zelfde rooilijn te leggen wordt dit effect juist versterkt.	Een bouwstijl is altijd per persoon aan smaak gebonden. Ter bescherming van de algehele ruimtelijke kwaliteit heeft de welstandscommissie eerder een positief advies voor het bouwplan afgegeven. Naar aanleiding van deze reactie is een heroverweging bij de welstandscommissie uitgezet. Het advies van de welstandscommissie was nogmaals positief. De resultaten hiervan worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Veel bebouwing in het Rooi dorp bestaat uit de volkswoningbouw zoals die in de omgeving van het Prins Bernhardplein aanwezig is. Het gaat daarbij om een mix van grondgebonden woningtypes in een kenmerkende baksteenarchitectuur met rode metselsteen en rode pannendaken. Deze planmatig gerealiseerde woningbouw bestaat uit 2 bouwlagen met een kap. Het onderhavige plan sluit om meerdere redenen aan op het genoemde dorpse karakter van het Rooi dorp. Ten eerste is de stedenbouwkundige structuur uit die tijd volledig gerespecteerd. Binnen die structuur zijn vervolgens dezelfde rooilijnen voor de bebouwing aangehouden. Ook het aaneengesloten karakter van de bebouwing is behouden gebleven. Alleen zijn de stroken iets meer opgedeeld in kortere rijen. Dit komt het dorpse karakter ten goede. Een ander belangrijk kenmerk is dat het materiaalgebruik en de kleurstelling van gevels en daken overeenkomt met die van de genoemde volkswoningbouw. Op dit architectonische aspect is er dus sprake van een nauwe verwantschap met de woningbouw van het Rooi dorp. De grondgebonden woningen bestaan net als de huidige bebouwing uit twee bouwlagen

		plus een kap. Door de huidige (woon)technische eisen aan de bebouwing is de nokhoogte wel iets hoger dan de nokhoogte van de bebouwing die vervangen wordt. Echter, de schaal en maat sluit nog steeds goed aan op die van de omgeving. Een bijzonder onderdeel is het appartementsgebouw. Door de woningtypes en de opbouw van het volume is hier sprake van een nieuw element binnen het Rooi dorp. Ook de verbijzondering van een drietal eindwoningen in het plan is nieuw voor deze omgeving. In andere inspraakreacties is aangegeven waarom dit toch inpasbaar wordt geacht. In stijl, materiaalgebruik en kleurstelling is op architectonisch schaalniveau binnen het plan sprake van een duidelijke verwantschap. Daarmee sluiten ook de bouwvolumes die opvallen door een afwijkende vormgeving toch aan bij de rest van het plan en de omgeving.
b.	Inspreker is van mening dat de mogelijkheid om de Mgr. Völkerstraat groener te maken niet wordt benut, bijvoorbeeld door de gevels meer naar achter te schuiven en een groenstrook aan te leggen.	De verschillende voorstellen zijn ter kennisname aangenomen. Omdat door de initiatiefnemer een verzoek is ingediend, wat door het college aanvaardbaar is bevonden, kan inhoudelijk niet op deze voorstellen worden ingegaan. De door de inspreker ingediende voorstellen geven in ieder geval geen aanleiding tot het aanpassen van het huidige initiatief.
c.	Inspreker vreest voor een grotere parkeerbehoefte door de nieuwbouw en stelt wederom voor de gevels meer naar achter te schuiven. Naast groenvoorzieningen kunnen dan ook parkeerhavens worden aangelegd.	De parkeerbehoefte van de toekomstige woningen wordt volledig binnen het plangebied opgevangen. De gemeentelijke parkeernormen zijn als uitgangspunt gehanteerd voor het aantal benodigde parkeerplaatsen (zie pagina 13 van de toelichting).
d.	Inspreker geeft aan dat er niets wordt vermeld over te nemen maatregelen om overlast voor omwonenden tijdens de bouw te voorkomen.	Deze reactie is in het kader van de planologische procedure van het bestemmingsplan niet relevant. Er zullen uiteraard maatregelen worden genomen om eventuele overlast zoveel mogelijk te beperken.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- In de toelichting worden de resultaten van de heroverweging door de welstandscommissie opgenomen.

3.2.16 Inspraakreactie 23

	Samenvatting	Reactie
a.	Inspreker is van mening dat de nokhoogte van de nieuwbouw te hoog wordt en dat de bebouwing te dicht naast Mgr. Völkerstraat 54 wordt gebouwd.	Een bouwstijl is altijd per persoon aan smaak gebonden. Ter bescherming van de algehele ruimtelijke kwaliteit heeft de welstandscommissie eerder een positief advies voor het bouwplan afgegeven. Naar aanleiding van deze reactie is een heroverweging bij de welstandscommissie uitgezet. Het advies van de welstandscommissie was nogmaals positief. De resultaten hiervan worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De Mgr. Völkerstraat is een lintbebouwde straat waar de woningen, net als op veel andere linten in Kaatsheuvel, veelal dicht op elkaar staan. Soms zijn de woningen aaneengebouwd en in weer andere gevallen zijn de woningen gescheiden door smalle poorten die toegang geven tot het achtergebied. Het komt veel voor dat woningen aan minimaal één zijde in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd. De bouwhoogten van woningen aan deze linten worden meestal bepaald door volumes van één laag met een (hoge, kloeke) kap of twee lagen met kap. In zijn algemeenheid is er dus sprake van een compact, aaneengesloten en gevarieerd bebouwingsbeeld met verschillen in bouw- of nokhoogten. De beoogde nieuwbouw aan de Mgr. Völkerstraat bestaat uit 2 lagen met een kap. Er zijn daarbij gebruikelijke verdiepingshoogten gehanteerd. Er is dus geen sprake van een extreme bouw- of nokhoogte. In ruimtelijk opzicht zijn de hoogten acceptabel en inpasbaar in deze omgeving. De toegestane bouwhoogte wijkt (in juridisch-planologische zin) niet af van de regeling van die van het oude bestemmingsplan Kom Kaatsheuvel. Zowel bij de eindwoning naast nr 54 als naast nr 72 is het dakvlak verbijzonderd door het toevoegen van een 'opgetrokken' voor- en zijgevel. Tussen de nieuwbouw en bestaande woningen geeft dit een wat groter bebouwingscontrast (in vorm en hoogte) aan straatzijde dan in de huidige situatie. Echter, in het totale straatbeeld levert dit een variatie op in gevelbeelden die uitstekend past bij deze lintbebouwde structuur. Een verschil met de bestaande situatie is dat

		de zijgevel van de beoogde nieuwbouw nu in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd (toegang naar achterpad vervalt op deze plek). Daardoor komt de bebouwing dicht op woning nr 54 te staan. Gelet op het totale straatbeeld is dit bouwen in een zijdelingse kavelgrens een veel voorkomende situatie. Tussen zijgevel van nr 54 en de zijgevel van de nieuwbouw blijft een smalle tussenruimte op het perceel van nr 54 bestaan. Gelet op de verkaveling en het bebouwingsbeeld in de rest van de straat is er geen sprake van een wezensvreemde of onacceptabele situatie. Kortom: de hoogten en de afstanden tussen de bebouwing worden vanuit een stedenbouwkundige optiek passend geacht binnen het straatbeeld. In strikt juridisch- planologische zin is er voor inspreker bovendien geen sprake van een verandering of verslechtering.
b.	Inspreker geeft aan dat zij een houtkachel stoken en dat nieuwe bewoners daar overlast van kunnen ondervinden.	Er is meer dan 10 meter afstand tussen de appartementen en de dichtstbijzijnde schoorstenen. Hierdoor is de overlast beperkt en dan ook acceptabel voor de omgeving.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- In de toelichting worden de resultaten van de heroverweging door de welstandscommissie opgenomen.

3.2.17 Inspraakreactie 24

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a.	Inspreker geeft aan dat de stijl van de nieuwbouw geen jaren '30 stijl is, wat omwonenden hebben aangegeven te wensen.	Het plan is geïnspireerd op ontwerpen van de jaren 30 architect "Dudok". Een bouwstijl is altijd per persoon aan smaak gebonden. Ter bescherming van de algehele ruimtelijke kwaliteit heeft de welstandscommissie eerder een positief advies voor het bouwplan afgegeven. Naar aanleiding van deze reactie is een heroverweging bij de welstandscommissie uitgezet. Het advies van de welstandscommissie was nogmaals positief. De resultaten hiervan worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
b.	Inspreker is van mening dat de nokhoogte	De Mgr. Völkerstraat is een lintbebouwde

	van de nieuwbouw te hoog wordt en dat de bebouwing te dicht naast Mgr. Völkerstraat 54 wordt gebouwd. Inspreker is bang voor schade zoals scheuren en verzakkingen.	straat waar de woningen, net als op veel andere linten in Kaatsheuvel, veelal dicht op elkaar staan. Soms zijn de woningen aaneengebouwd en in weer andere gevallen zijn de woningen gescheiden door smalle poorten die toegang geven tot het achtergebied. Het komt veel voor dat woningen aan minimaal één zijde in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd. De bouwhoogten van woningen aan deze linten worden meestal bepaald door volumes van één laag met een (hoge, kloeke) kap of twee lagen met kap. In zijn algemeenheid is er dus sprake van een compact, aaneengesloten en gevarieerd bebouwingsbeeld met verschillen in bouw- of nokhoogten. De beoogde nieuwbouw aan de Mgr. Völkerstraat bestaat uit 2 lagen met een kap. Er zijn daarbij gebruikelijke verdiepingshoogten gehanteerd. Er is dus geen sprake van een extreme bouw- of nokhoogte. In ruimtelijk opzicht zijn de hoogten acceptabel en inpasbaar in deze omgeving. De toegestane bouwhoogte wijkt (in juridisch-planologische zin) niet af van de regeling van die van het oude bestemmingsplan Kom Kaatsheuvel. Zowel bij de eindwoning naast nr. 54 als naast nr. 72 is het dakvlak verbijzonderd door het toevoegen van een 'opgetrokken' voor- en zijgevel. Tussen de nieuwbouw en bestaande woningen geeft dit een wat groter bebouwingscontrast (in vorm en hoogte) aan straatzijde dan in de huidige situatie. Echter, in het totale straatbeeld levert dit een variatie op in gevelbeelden die uitstekend past bij deze lintbebouwde structuur. Een verschil met de bestaande situatie is dat de zijgevel van de beoogde nieuwbouw nu in de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd (toegang naar achterpad vervalt op deze plek). Daardoor komt de bebouwing dicht op woning nr. 54 te staan. Gelet op het totale straatbeeld is dit bouwen in een zijdelingse kavelgrens een veel voorkomende situatie. Tussen zijgevel van nr. 54 en de zijgevel van de nieuwbouw blijft een smalle tussenruimte op het perceel van nr. 54 bestaan. Gelet op de verkaveling en het bebouwingsbeeld in de rest van de straat is er geen sprake van een wezensvreemde of onacceptabele situatie.
--	--	---

		Kortom: de hoogten en de afstanden tussen de bebouwing worden vanuit een stedenbouwkundige optiek passend geacht binnen het straatbeeld. In strikt juridisch- planologische zin is er voor inspreker bovendien geen sprake van een verandering of verslechterring. Scheuren en verzakkingen zijn in het kader van de planologische procedure van het bestemmingsplan niet relevant. Er wordt dan ook inhoudelijk niet op gereageerd.
c.	Inspreker geeft aan dat zij de woning hebben gekocht met een vrij liggende tuin. Het bouwplan voorziet in een tuin tegen het bouwperceel van inspreken, waarmee hun tuin niet meer vrij liggend is. Inspreker stelt een doorgang naar de parkeerplaats van 1 meter breed voor, met aan de voorzijde een afsluitbare poort.	De inspreker beschikt over een diepe tuin die aan de oostzijde ondermeer grenst aan het (collectieve) pad dat de achtertuinten van de te slopen bebouwing ontsluit. In de praktijk zal inspreker enig voordeel genieten van dit brede pad aan de zijkant van zijn/haar perceel, omdat het de eigen achtertuin makkelijker toegankelijk maakt. In de boogde situatie zal het brede zijpad op de gronden van de initiatiefnemer verdwijnen. De tuinkavels komen, net als aan de andere kant van huisnummer 54, tegen elkaar aan te liggen. Inspreker behoudt over eigen perceel vanaf de straat een smalle toegang met poort tot het eigen achtererf. Aan het overwegend dichtbebouwde lint van de Mgr. Völkerstraat is een dergelijke situatie niet ongevoel. De achterpercelen van de nieuwbouw aan de Mgr. Völkerstraat zijn ondermeer bereikbaar via één centraal gelegen doorsteek vanaf deze straat. Het door inspreker voorgestelde pad is voor de toegankelijkheid van het binnenterrein niet nodig. Het voorgestelde pad heeft geen toegevoegde waarde voor de planontwikkeling. Een afgesloten c.q. afsluitbare poort zou vervolgens een onduidelijke status aan deze extra doorsteek geven. Het voorstel behelst dus het creëren van een ruimtelijke buffer tussen de tuinen in de vorm van een openbare steeg die in feite niet bruikbaar en toegankelijk is. De diepe achtertuin van nr. 54 steekt voorbij de achtertuin van de nieuwbouw, en grenst daardoor met het achterste deel aan het nieuwe binnenterrein met de parkeervoorziening. Vanaf dit binnenterrein is er desgewenst de ruimtelijke mogelijkheid om de achtertuin van een extra toegang te voorzien. Kortom: het voorstel geeft geen toegevoegde waarde voor de totale ontwikkeling. Evenmin betekent de geplande opzet van de verkave-

		ling een aantasting of verslechtering van de woonkwaliteit op of van het aangrenzende bestaande woonperceel.
d.	Inspreker geeft aan dat haar groene uitzicht zal komen te vervallen.	In het huidig vigerend bestemmingsplan voor het plangebied is het binnengebied tussen de woningen bestemd als achtertuin. Behalve groen kan hier ook een bijgebouw of andere verharding gerealiseerd worden. Een groene uitstraling zoals nu aanwezig is, is dus planologisch niet gewaarborgd. Er is daarom als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied geen noodzaak tot compensatie. In de nieuwe situatie komen op het binnenterrein achtertuinen en parkeervoorzieningen, waarbij ook groen wordt ingepast. Verder blijft het bestaande groene Prins Bernhardplein onaangetast (buiten het plangebied).

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- In de toelichting worden de resultaten van de heroverweging door de welstandscommissie opgenomen.

3.2.18 Inspraakreactie 25

	<i>Samenvatting</i>	<i>Reactie</i>
a.	Inspreker vreest een toename van de verkeersdrukke door de nieuwbouwplannen.	Er zal inderdaad sprake zijn van een extra verkeersaantrekkende werking, maar deze is nog acceptabel. Het gaat slechts om een beperkt aantal extra woningen ten opzichte van de huidige situatie. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit nader gemotiveerd (zie pagina 13 van de toelichting).
b.	Inspreker is van mening dat appartementen niet passen in een oude gezellige wijk als het 'Rooidorp'.	Een bouwstijl is altijd per persoon aan smaak gebonden. Ter bescherming van de algehele ruimtelijke kwaliteit heeft de welstandscommissie eerder een positief advies voor het bouwplan afgegeven. Naar aanleiding van deze reactie is een heroverweging bij de welstandscommissie uitgezet. Het advies van de welstandscommissie was nogmaals positief. De resultaten hiervan worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Veel bebouwing in het Rooi dorp bestaat uit de volkswoningbouw zoals die in de omgeving van het Prins Bernhardplein aanwezig

	is. Het gaat daarbij om een mix van grondgebonden woningtypes in een kenmerkende baksteenarchitectuur met rode metselsteen en rode pannendaken. Deze planmatig gerealiseerde woningbouw bestaat uit 2 bouwlagen met een kap. Het onderhavige plan sluit om meerdere redenen aan op het genoemde dorpse karakter van het Rooi dorp. Ten eerste is de stedenbouwkundige structuur uit die tijd volledig gerespecteerd. Binnen die structuur zijn vervolgens dezelfde rooilijnen voor de bebouwing aangehouden. Ook het aaneengesloten karakter van de bebouwing is behouden gebleven. Alleen zijn de stroken iets meer opgedeeld in kortere rijen. Dit komt het dorpse karakter ten goede. Een ander belangrijk kenmerk is dat het materiaalgebruik en de kleurstelling van gevels en daken overeenkomt met die van de genoemde volkswoningbouw. Op dit architectonische aspect is er dus sprake van een nauwe verwantschap met de woningbouw van het Rooi dorp. De grondgebonden woningen bestaan net als de huidige bebouwing uit twee bouwlagen plus een kap. Door de huidige (woon)technische eisen aan de bebouwing is de nokhoogte wel iets hoger dan de nokhoogte van de bebouwing die vervangen wordt. Echter, de schaal en maat sluit nog steeds goed aan op die van de omgeving. Een bijzonder onderdeel is het appartementsgebouw. Door de woningtypes en de opbouw van het volume is hier sprake van een nieuw element binnen het Rooi dorp. Ook de verbijzondering van een drietal eindwoningen in het plan is nieuw voor deze omgeving. In andere inspraakreacties is aangegeven waarom dit toch inpasbaar wordt geacht. In stijl, materiaalgebruik en kleurstelling is op architectonisch schaalniveau binnen het plan sprake van een duidelijke verwantschap. Daarmee sluiten ook de bouwvolumes die opvallen door een afwijkende vormgeving toch aan bij de rest van het plan en de omgeving.
--	---

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Voorontwerpbestemmingsplan "Prins Bernhardplein. Kaatsheuvel" - Eindverslag inspraakprocedure

- In de toelichting worden de resultaten van de heroverweging door de welstandscommissie opgenomen.

3.2.19 Inspraakreactie 26

	Samenvatting	Reactie
a.	Inspreker geeft aan dat er een mix van woningen voor starters, doorstromers en ouderen zou komen, maar nu worden het voornamelijk woningen voor senioren. De appartementen zouden dus niet speciaal zorgappartementen moeten zijn.	In de nieuwe situatie is de mix van woningen voor verschillende doelgroepen in het plangebied wel degelijk aanwezig. Het woningprogramma is vermeld bij de berekening van de parkeerbehoefte, zie pagina 13 van de toelichting. In hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt de geplande woningmix nader toegelicht. Daarnaast moet worden opgemerkt dat in de Woonvisie-plus is beschreven dat er behoefte is aan zorgwoningen. In hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt de tekst van de Woonvisie-plus aangevuld met de beschrijving van de behoefte aan zorgwoningen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de geplande woningmix nader toegelicht.
- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de tekst van de Woonvisie-plus aangevuld met de beschrijving van de behoefte aan zorgwoningen.

Inspraakreactie 27

	Samenvatting	Reactie
a.	Inspreker geeft aan dat de gemeente anderhalf jaar geleden plannen presenteerde met bebouwing in maximaal 2 bouwlagen aan het Bernhardplein met daarvoor een groenstrook. De huidige plannen wijken hiervan af door de bebouwing pal aan het plein te plaatsen, waardoor een groenstrook niet meer mogelijk is en de bebouwing wordt nu 3 bouwlagen. De nu geplande parkeerplaats achter de bebouwing nodigt uit tot vandalisme.	Het destijds gepresenteerde plan, was een eerste schetsplan. Inmiddels heeft de initiatiefnemer een formeel verzoek ingediend dat door het college is beoordeeld. Het college is van mening dat het huidige verzoek stedenbouwkundig aanvaardbaar is. In andere inspraakreacties wordt dit verder gemotiveerd. Er worden verder geen argumenten aangebracht waardoor het plan aangepast zou moeten worden.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2.20 Inspraakreactie 28

	Samenvatting	Reactie
a.	Inspreker is van mening dat het gebouw te hoog wordt en dat er veel meer verkeer gaat komen op het plein. Hierdoor zal de waarde van zijn woning verminderen.	Hoogte: Een bouwstijl is altijd per persoon aan smaak gebonden. Ter bescherming van de algehele ruimtelijke kwaliteit heeft de welstandscommissie eerder een positief advies voor het bouwplan afgegeven. Naar aanleiding van deze reactie is een heroverweging bij de welstandscommissie uitgezet. Het advies van de welstandscommissie was nogmaals positief. De resultaten hiervan worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. In het huidig vigerend bestemmingsplan is een maximale nokhoogte van 11 meter mogelijk. Het bouwplan wordt maximaal 25 cm hoger dan 11 meter. Er is daardoor qua bouwhoogte slechts sprake van een marginale veranderde planologische situatie. Deze gekozen bouwhoogte is stedenbouwkundig aanvaardbaar gezien de centrum-dorpse omgeving. Verkeer: Er zal inderdaad sprake zijn van een extra verkeersaantrekkende werking, maar deze is nog acceptabel. Het gaat slechts om een beperkt aantal extra woningen ten opzichte van de huidige situatie. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit nader onderbouwd. De parkeerbehoefte van de toekomstige woningen wordt volledig binnen het plangebied opgevangen. De gemeentelijke parkeernormen zijn als uitgangspunt gehanteerd voor het aantal benodigde parkeerplaatsen (zie pagina 13 van de toelichting). Waardevermindering: Een eventuele compensatie voor de waardedaling, als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied, kan worden aangevraagd via de separate procedure voor planschade.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- In de toelichting worden de resultaten van de heroverweging door de welstandscommissie opgenomen.

- In de toelichting wordt in de verkeersparagraaf (paragraaf 4.4) aandacht besteed aan de verkeersaantrekkende werking.

Bijlage 1: Verslag inspraak- en informatieavond 14 december 2010

Bijlage 2: Bezonningsstudie Van Asten Doomen Architecten, 1 februari 2011