



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN “PRINS BERNHARDPLEIN, KAATSHEUVEL”

- **BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN**
- **AMBTSHALVE AANPASSINGEN**

Vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 27 juni 2013.

1. INLEIDING

Op 6 november 2012 heeft het college besloten om het ontwerp bestemmingsplan "Prins Bernhardplein, Kaatsheuvel" op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening voor een periode van 6 weken ter visie. Het bestemmingsplan heeft vervolgens van 29 november 2012 t/m 9 januari 2013 ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan gaat over het plangebied dat is gelegen tussen het Prins Bernhardplein in het zuiden en Mgr. Völkerstraat in het noorden. Aan de oostzijde wordt het gebied begrenst door de percelen Willem II Straat 1 en Mgr. Völkerstraat 72 en in het westen door de percelen van Mgr. Völkerstraat 54 en Julianastraat 1, 3, 5 en 7. Op dit terrein wil Casade 14 woningen en 15 zorgwoningen in een zorgcomplex realiseren.

Tijdens de ter inzagenlegging zijn in het totaal 6 ingediend. In deze nota wordt een voorstel gedaan voor de beantwoording van de zienswijzen.

2. ZIENSWIJZEN

2.1 Ontvangen zienswijzen

Van de volgende (rechts)personen zijn zienswijzen ontvangen:

	Naam en adres	Datum ontvangst
1	DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V. namens E.J.M. Soeterboek (Mgr. Völkerstraat 76, 5171 JP Kaatsheuvel), Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam	19 december 2012
2	C. Ising, Mgr. Völkerstraat 56, 5171 JP Kaatsheuvel	02 januari 2013
3	C. Ising, Mgr. Völkerstraat 56, 5171 JP Kaatsheuvel	02 januari 2013
4	Arag rechtsbijstand namens F. van Bekhoven en M. van Bekhoven-Lensvelt (Willem II-straat 1, 5171 GX, Kaatsheuvel), Lindanusstraat 5, 6041 EC Roermond	08 januari 2013
5	J.C.M. van den Hoven, Sprangsevaart 20, 5161 JW Sprang-Capelle	09 januari 2013
6	J.M.J. Arons en H.A.M. Arons - van Dongen, Mgr. Völkerstraat 74, 5171 JP Kaatsheuvel	09 januari 2013

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

2.2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

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

2.2.1 DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V. namens E.J.M. Soeterboek (Mgr. Völkerstraat 76, 5171 JP Kaatsheuvel), Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam

	Samenvatting	Reactie
a.	Reclamant geeft aan dat zijn reacties, die hij in het inspraaktraject heeft gegeven, onverkort als herhaald en ingelast dienen te worden beschouwd. Het gaat om de volgende reacties:	De beantwoording van de inspraakreacties is hieronder weergegeven. Deze is dezelfde als de beantwoording in de Nota Inspraak, omdat geen nieuwe argumenten zijn aangedragen.

a1	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. De inspraaknota was hiervan het resultaat. Thans wordt deze belangenafweging voortgezet in het kader van het zienswijzentraject, waar onderhavige nota het resultaat van is.
a2	Volgens inspreker passen de nieuwbouwplannen niet in de bestaande omgeving. Zij 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 destijds bij de behandeling van de inspraakreacties een heroverweging bij de welstandscommissie uitgezet. Het advies van de welstandscommissie was nogmaals positief. De resultaten hiervan zijn destijds opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
a3	Inspreker maakt bezwaar tegen de hoogte van de bouwplannen vanwege de gevolgen voor privacyverlies, uitzichtverlies, schaduwwerking en verminderd woongenot.	Naar aanleiding van de eerder ingediende inspraakreactie 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 bezonningsstudie is destijds als bijlage bij de Nota Inspraak gevoegd en is volledigheidshalve opnieuw als bijlage bij deze zienswijzennota gevoegd. Ook een aanvullende bezonningsstudie die is

a4	Inspreker vreest voor de vergrote verkeersdrukte, het verdwijnen van de groene binnenruimte en overlast van de zogenaamde doorsteek voor langzaam verkeer nu dit geen echt straatje wordt.	verricht voor de uren na 16.00 uur 's middags is bij deze zienswijzennota 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. 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). Zoals in paragraaf 4.4 van het bestemmingsplan is aangegeven is er behoefte aan 39.5 parkeerplekken in het plangebied. Er worden geen parkeerplaatsen in het huidige openbaar gebied toegevoegd. Binnen het plangebied, dus op eigen terrein, wordt voorzien in 32 parkeerplaatsen op het binnenterrein en 15 parkeerplaatsen bij de grondgebonden woningen, terwijl het totale bouwplan van Casade op basis van de gemeentelijke parkeernormen slechts een parkeervraag van 39.5 plekken genereert. Er wordt derhalve ruimschoots voldaan aan artikel 2.5.30 van de gemeentelijke bouwverordening: de parkeervraag wordt op eigen terrein opgelost. De druk op de openbare ruimte zal als gevolg van de realisatie van het plan niet toenemen. Er is derhalve geen aanleiding om te vrezen voor parkeerproblemen. 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.
a5	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.
a6	Inspreker ziet in het plan geen sociale huurwoningen en vraagt zich af of er nog sprake is van een terugkeergarantie voor bewoners waarvan de woningen worden gesloopt.	Terugkeergarantie is geen planologisch aspect en wordt derhalve niet in het kader van het bestemmingsplan afgewogen. Een en ander 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."
a7	Inspreker geeft aan dat aangegeven wordt dat er geen andere ontwerpoplossingen mogelijk zijn, omdat dit ten koste gaat van het woongenot van de toekomstige bewoners. Hij vraagt zich af hoe dat belang wordt afgewogen tegen het belang van de huidige bewo-	Kortheidshalve wordt hier verwezen naar de beantwoording van reactie 2.2.1 a1.

	ners.	
a8	De verkeers- en parkeerdruk zal flink stijgen. Hoe wordt het parkeren gehandhaafd als nieuwe bewoners de parkeerruimte op eigen perceel bij hun tuin betrekken en als het binnenterrein alsnog wordt afgesloten en in die zin niet openbaar meer is?	Het binnenterrein heeft een verkeersbestemming gekregen. In de doeleindenomschrijving bij deze bestemming komen 'wonen' en 'tuin' niet voor. Formeel is het dus niet toegestaan om delen van dit gebied bij de tuin te betrekken. Bovendien is in het bestemmingsplan aangegeven dat tenminste één opstelplaats voor motorvoertuigen per woning aanwezig moet zijn. Het inrichtingsplan voorziet in een gebruik als parkeerterrein met groenvoorzieningen. Het binnenterrein is eigendom van Casade en is derhalve geen openbare ruimte. Casade heeft er geen belang bij om tuinen te vergroten ten koste van parkeren. Omdat het binnenterrein geen openbaar gebied is, staat het formeel dus niet ten dienste van parkeren voor iedereen, maar alleen voor parkeren ten dienste van de omwonenden. Een eventuele afsluiting van het terrein zal dan ook geen consequenties hebben voor bestaande omwonenden.
a9	Inspreker verwacht parkeerproblemen aan zowel de noord- als zuidzijde van het plangebied, maar met name aan de zuidzijde, temeer omdat daar gelaad en gelost wordt.	Zoals onder reactie 2.2.1 a4 reeds is aangegeven wordt de parkeerbehoefte van de toekomstige woningen volledig binnen het plangebied opgevangen. Het parkeervak voor taxi en laden/lossen zal aan de zijde van het Prins Bernhardplein gesitueerd worden en niet meer voor de bestaande woningen aan de Willem II-sstraat. Op deze wijze kan overlast voor deze woningen worden voorkomen. Overigens betreft dit een uitvoeringsaspect, waar het verkeersbesluit op ziet en niet het bestemmingsplan. Het laden en lossen is beperkt (bijv. verhuizen) en zal derhalve niet voor problemen zorgen.
a10	De huidige problemen met het overstromen van het riool zullen volgens inspreker worden vergroot.	In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat de herontwikkeling niet tot een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie leidt. In het waterhuishoudkundig plan van Geofox-Lexmond d.d. 17 augustus 2011, dat als bijlage bij het plan is gevoegd, wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze de waterhuishoudkundige aspecten worden opgelost.
a11	Inspreker verwacht schade aan woningen,	Door de onderzoeken die in het kader van

	garages, schuren, tuinafscheidingen en tuinen door robuuste bebouwing op aangrenzende terreinen in dichte nabijheid.	het bestemmingsplan zijn verricht is aange- toond dat er geen sprake zal zijn van schade in milieuhygiënisch of planologisch opzicht. Fysieke schade, bijvoorbeeld door bouwacti- viteiten, betreft een uitvoeringsaspect waar het bestemmingsplan niet op ziet en dat dus in het kader van de bestemmingsplanproce- dure niet relevant is.
a12	Inspreker vreest dat bewoners van het nieu- we appartementencomplex in de winter over- last zullen ondervinden van de rook van houtkachels, open haarden, vuurkorven en barbecues van bestaande woningen doordat het complex zo dicht bij de bestaande wonin- gen is gepland.	Er is meer dan 10 meter afstand tussen de appartementen en de dichtstbijzijnde tuinen en schoorstenen. Hierdoor is de overlast beperkt en dan ook acceptabel voor de om- geving. Voorts is het een feit dat de over- heersende windrichting in ons land vanuit het zuidwesten is, zodat eventuele rook in de meeste gevallen van het plangebied wegge- voerd wordt.
a13	Hobby's van bestaande bewoners zullen als overlast worden bestempeld doordat de pri- vacy door dit plan volledig verloren gaat.	Ten aanzien van het aspect privacy kan het volgende worden aangegeven: Aan de achterzijde zijn de eindwoningen, net als de tussenwoningen opgetrokken in 2 lagen met kap. In de kap zitten geen dakven- sters. Er verandert hier eigenlijk niets ten opzichte van de bestaande situatie (ook twee lagen met kap), waardoor ook de invloed op de privacy vanwege deze woningen onver- anderd blijft. Voor de achterzijde van het zorgcomplex zijn bij de galerijen gematteerd glazen schermen voorzien, die tot 1.85 m ooghoogte afscher- ming geven. Ten opzichte van de huidige situatie, waarin zich aan het Prins Bernhard- plein woningen in 2 bouwlagen met kap be- vinden met gevelopeningen, verbetert de privacy van de woningen aan de Mgr. Völ- kerstraat dus zelfs.
a14	Inspreker wil meer zekerheid dat genoemde zorgappartementen ook als dusdanig worden gebruikt. Hij is bang dat de huidige regeling een juridische truc is.	Aan het gedeelte van het bestemmingsplan waar 15 appartementen zijn voorzien, is de bestemming Maatschappelijk toegekend. Indien de insteek van de gemeenteraad en de initiatiefnemer (Casade) zou zijn geweest om hier reguliere appartementen te doen verrijzen, dan zou ook aan het blok apparte- menten wel de bestemming Wonen zijn toe- gekend. De gemeenteraad heeft er echter bewust voor gekozen om de bestemming Maatschappelijk toe te kennen. De bestem-

		ming Maatschappelijk staat een zorgcomplex toe. Uit de definitie van zorgcomplex volgt de insteek van de gemeenteraad en Casade. Mede gelet op de definitie van het begrip zorgwoning (bijvoorbeeld: "de woning is minimaal rolstoeltoegankelijk en doorgankelijk") is evident dat de te bouwen appartementen bedoeld zijn en zullen worden ingericht voor mensen met een fysieke beperking.
a15	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 is hierop aangepast. Voor het aspect privacy wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording onder a13 van deze inspraakreactie. Hieruit blijkt dat de privacy in de toekomstige situatie zelfs verbetert.
a16	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.
a17	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 is inmiddels uitgevoerd. Na de totstandkoming van zowel de quickscan d.d. 5 februari 2010 als de rapportage van 2 november 2011 zijn er op het gebied van flora en fauna belangrijke uitspraken gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Met deze uitspraken is begrijpelijkerwijze geen rekening gehouden in de Quickscan en de Rapportage. Om deze reden is de toelichting op het bestemmingsplan

		voor zover deze betrekking heeft op het onderwerp ecologie gewijzigd ten opzichte van de toelichting op het ontwerp van het bestemmingsplan. Uit de gewijzigde toelichting (te vinden in paragraaf 5.7 en verder) volgt dat voor de in het plangebied mogelijk voorkomende gewone dwergvleermuis en huis-muis een ontheffing als bedoeld in artikel 75 van de Flora- en faunawet kan worden aangevraagd. Dit zal dan ook worden gedaan. De gemeenteraad heeft geen reden om aan te nemen dat die ontheffingen niet zullen worden verleend. Nu ontheffingen derhalve in het verschiet liggen, valt niet in te zien hoe de Flora- en faunawet aan uitvoering van het bestemmingsplan in de weg kan staan.
a18	Inspreker maakt zich zorgen dat de huidige natuurpracht in het plangebied wordt aangetast of verdwijnt.	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). Het privégroen in het binnengebied verdwijnt in eerste instantie. Na de bouw zullen ook hier weer tuinen zijn en zal aansluitend aan het zorgcomplex in een groenplek worden voorzien. In het parkeerveld worden bomen geplaatst, zoals aangegeven op de inrichtingsschets die in de plantoelichting is opgenomen.
b.	Reclamant maakt zich zorgen over de bouwen goothoogte van de hoekwoningen aan de Monseigneur Völkerstraat, die 10,25 m bedragen, terwijl voor de tussenwoningen een maximale goothoogte van 5.25 m is toegestaan. Hij meent dat een dergelijke hoogte niet in de stedenbouwkundige opzet van de buurt past. De hoogte doet afbreuk aan zijn woongenot. Hij voorziet waardevermindering van zijn woning. Door de hoogte van de bebouwing voorziet hij een onevenredig verlies van privacy in zijn achtertuin. Dit gaat eveneens op voor het appartementengebouw aan het Prins Bernhardplein, waar tot 11.25 m hoog wordt gebouwd. Ook deze hoogtes maken inkijk in de woning van reclamant mogelijk en leiden tot verlies van privacy en aantasting van het uitzicht vanuit zijn woning.	Zoals in de inspraakbeantwoording reeds is aangegeven, is in het huidige vigerende bestemmingsplan een maximale nokhoogte van 11 meter mogelijk en is deze hoogte in het bouwplan gerespecteerd. Er is dus qua bouwhoogte geen sprake van een veranderde planologische situatie en er is met de gekozen bouwhoogte sprake van een stedenbouwkundig aanvaardbare situatie in een centrum-dorpse omgeving. In de bouwtekeningen is voor de eindwoningen aan de Mgr. Völkerstraat aan de voorzijde een gevel in 3 bouwlagen met plat dak voorzien. Het betreft een door welstand goedgekeurd plan en is derhalve door deskundigen beoordeeld als stedenbouwkundig passend. Aan de achterzijde zijn de eindwoningen, net als de tussenwoningen opgetrokken in 2 lagen met kap. In de kap zitten geen dakven-

		sters. Er verandert hier eigenlijk niets ten opzichte van de bestaande situatie (ook twee lagen met kap), waardoor ook de invloed op de privacy vanwege deze woningen onveranderd blijft. Voor de achterzijde van het zorgcomplex zijn bij de galerijen gematteerd glazen schermen voorzien, die tot 1.85 m ooghoogte afscherming geven. Ten opzichte van de huidige situatie, waarin zich aan het Prins Bernhardplein woningen in 2 bouwlagen met kap bevinden met gevelopeningen, verbetert de privacy van de woningen aan de Mgr. Völkerstraat dus zelfs. De maximale bouwhoogte op de bouwtekeningen bedraagt 11 m. Overigens kan geconstateerd worden dat de woning en achtertuin van reclamant op afstand van de bebouwing in het plangebied liggen (Woning en achtertuin liggen meer dan 20 m van de geplande bebouwing aan de Völkerstraat. De achterste begrenzing van de achtertuin ligt op meer dan 15 m van de hoofdbebouwing aan het Prins Bernhardplein).
c.	Reclamant constateert dat de capaciteit van het rioolstelsel in de huidige situatie onvoldoende is. De planvorming brengt een toename van verharding met zich mee. Zonder maatregelen zal de waterproblematiek verergeren. Toename van de verharding zal worden gecompenseerd middels een ondergrondse waterbergingsvoorziening. Deze is in doeleindenomschrijving mogelijk gemaakt maar niet expliciet middels een aanduiding of bestemming opgenomen. Reclamant is van mening dat de realisatie van de ondergrondse waterberging hiermee onvoldoende is vastgelegd en gewaarborgd en dat er geen garantie is, dat de bedoelde voorziening ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd.	In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat de herontwikkeling niet tot een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie leidt. In het waterhuishoudkundig plan van Geofox-Lexmond d.d. 17 augustus 2011, dat als bijlage bij het plan is gevoegd, wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze de waterhuishoudkundige aspecten worden opgelost. Een bestemmingsplan maakt ontwikkelingen mogelijk (toelatingsplanologie), maar kan deze niet afdwingen. De realisatie van een waterberging wordt derhalve niet gegarandeerd door aanduidingen of bestemmingen op te nemen in een bestemmingsplan. Middels de doeleindenomschrijving in de verkeersbestemming is de ontwikkeling van een waterbergingsvoorziening in het bestemmingsplan wel op een goede manier mogelijk gemaakt. Er is geen enkele aanleiding om de waterberging niet aan te leggen: er zou een onwenselijke situatie ontstaan voor huidige en toekomstige bewoners en daarmee voor de gemeente en de woningbouwvereniging.

d1	Uit de plantoelichting blijkt dat verblijfplaatsen van vleermuizen en huismussen worden verstoord dan wel aangetast. Volgens de plantoelichting moeten voor deze soorten effecten vooraf voorkomen worden door een mitigatieplan op te stellen. Paragraaf 5.7.5 wordt door reclamant opgevat als het mitigatieplan. Voorgesteld wordt om in de omgeving vleermuizen- en huismussenkasten op te hangen. Het is reclamant niet gebleken dat deze maatregelen ter goedkeuring zijn voorgelegd aan de Dienst Regelingen van het Ministerie van EL&I, dan wel dat zekerheid is verkregen dat hiermee de juiste procedures worden gevolgd. Hij vraagt zich af hoe uitvoering en instandhouding van deze maatregelen gewaarborgd wordt en of dus voldaan wordt en –blijft worden aan de wetgeving.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder 2.2.1 onder a17 is opgemerkt.
d2.	Dit geldt naar de mening van reclamant ook voor de beperkte verlichting in het plangebied waarmee lichtverstoring voor vleermuizen moet worden voorkomen.	De uitvoering van de maatregelen zal begeleid worden door een ecooloog. Deze zal ook aangeven hoe met aspecten als verlichting op de bouw moet worden omgesprongen (indien dit vanwege de sloop- en bouwperiode aan de orde mocht zijn).
e.	Reclamant is van mening dat onvoldoende inzicht wordt gegeven in de financieel-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Zelfs indien er voor de gemeente geen kosten verbonden zijn aan een plan, ontslaat dit de gemeente niet om een onderzoek in te stellen naar de uitvoerbaarheid van het plan.	De gemeente Loon op Zand sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. Hierbij dient vermeld te worden, dat de gemeente alleen medewerking verleent aan het initiatief, als de exploitatiekosten van het initiatief voor de gemeente niet negatief zijn. Aangezien deze ontwikkeling voor de gemeente budgettair neutraal zal verlopen, is hiermee de financiële haalbaarheid en uitvoerbaarheid voldoende aangetoond.

Conclusie

Zienswijze a17 geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De overige zienswijzen zijn ongegrond en geven geen aanleiding tot aanpassing.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De flora- en faunaparagraaf van het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van de ingediende zienswijze a17.

2.2.2 C. Ising, Rijckevorselstraat 4C, 5175 AP Loon op Zand.

	Samenvatting	Reactie
a.	Inspreker is van mening dat de wijk op grond van de woningmarkt meer behoefte heeft aan kwalitatief hoogwaardige betaalbare seniorenwoningen en 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.

Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.3 C. Ising, Rijckevorselstraat 4C, 5175 AP Loon op Zand.

	Samenvatting	Reactie
a.	Inspreker is van mening dat gebruikmaking 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 aspect en wordt derhalve niet in het kader van het bestemmingsplan afgewogen. Een en ander 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."

Conclusie

De zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.4 Arag rechtsbijstand namens F. van Bekhoven en M. van Bekhoven-Lensvelt (Willem II-straat 1, 5171 GX, Kaatsheuvel), Lindanusstraat 5, 6041 EC Roermond.

	Samenvatting	Reactie																																				
a.	Reclamant geeft aan dat niet wordt ingegaan op de vraag of er wel behoefte is aan de ontwikkeling in het plangebied. Er wordt bovendien onvoldoende aandacht gegeven aan het feit dat er aan de zijde van het Prins Bernhardplein geen sprake is van vervangende woningbouw maar van een nieuwe bestemming 'maatschappelijk'. Reclamant geeft aan dat sprake is van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel aangezien deugdelijk onderzoek naar de behoefte aan – en haalbaarheid van – dit project ontbreekt.	In hoofdstuk 3 van de bestemmingsplantoelichting is verantwoord dat het plan past binnen het beleid dat door de gemeente Loon op Zand is vervaardigd inzake woningbouw binnen de gemeente. Uit de Woonvisie Plus komt een aantal doelstellingen naar voren (zie paragraaf 3.2.2 bestemmingsplan) waaraan in onderhavig bestemmingsplan invulling wordt gegeven. Tekorten zijn in de Woonvisie Plus geconstateerd in de voorraad sociale koopwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen voor doorstromers en kwalitatief goede nultredenwoningen. Voor Kaatsheuvel-Oost is verduidelijkt dat er behoefte is aan een woonzorgzone in de buurt van 't Rooi Dorp/Chalet Fontaine. Met de realisering van 15 zorgappartementen, 12 aaneengebouwde woningen en 2 twee-onder-een kapwoningen wordt een gemengd programma gerealiseerd dat past binnen de hierboven genoemde doelstellingen. De woningbouw is deels vervangend en deels aanvullend. De aanvullende woningbouw met zorgwoningen komt tegemoet aan de, in de Woonvisie Plus geconstateerde, tekorten aan kwalitatief goede nultredenwoningen voor senioren en ouderen.																																				
b1.	Reclamanten vinden dat onvoldoende onderzoek naar de verkeersaantrekkende werking is verricht en vinden het onvoldoende dat in de inspraakbehandeling is aangegeven dat slechts een beperkt aantal woningen wordt toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie als antwoord op hun vraag.	In de brochure 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (brochure 317, uitgegeven door het CROW) is aangegeven welke woningtypen welke aantallen verkeersbewegingen genereren. In onderstaande tabel is dit gespecificeerd voor de nieuwe woningen die in het plangebied gesitueerd worden. Zoals hieronder aangegeven gaat het om een totaal van 107 verkeersbewegingen per etmaal. <table><tr><th>Type woning</th><th>Aantal woningen in huidige situatie</th><th>Aantal woningen in toekomstige situatie</th><th>Aantal verkeersbewegingen per etmaal per woning</th><th>Totaal aantal verkeersbewegingen huidige situatie</th><th>Totaal aantal verkeersbewegingen toekomstige situatie</th></tr><tr><td>Duplex</td><td>14</td><td></td><td>4</td><td>56</td><td></td></tr><tr><td>Halfvrijst. woningen</td><td>1</td><td>2</td><td>8.2</td><td>8.2</td><td>16.4</td></tr><tr><td>Rijenwoning</td><td>8</td><td>12</td><td>5.3</td><td>42.2</td><td>63.6</td></tr><tr><td>Zorgappartementen</td><td></td><td>15</td><td>2.8</td><td></td><td>42</td></tr><tr><td></td><td>23</td><td>29</td><td></td><td>107</td><td>122</td></tr></table> Per etmaal is er derhalve sprake van een toename van 15 verkeersbewegingen. Deze toename is zeer beperkt (minder dan 2 auto's extra per uur).	Type woning	Aantal woningen in huidige situatie	Aantal woningen in toekomstige situatie	Aantal verkeersbewegingen per etmaal per woning	Totaal aantal verkeersbewegingen huidige situatie	Totaal aantal verkeersbewegingen toekomstige situatie	Duplex	14		4	56		Halfvrijst. woningen	1	2	8.2	8.2	16.4	Rijenwoning	8	12	5.3	42.2	63.6	Zorgappartementen		15	2.8		42		23	29		107	122
Type woning	Aantal woningen in huidige situatie	Aantal woningen in toekomstige situatie	Aantal verkeersbewegingen per etmaal per woning	Totaal aantal verkeersbewegingen huidige situatie	Totaal aantal verkeersbewegingen toekomstige situatie																																	
Duplex	14		4	56																																		
Halfvrijst. woningen	1	2	8.2	8.2	16.4																																	
Rijenwoning	8	12	5.3	42.2	63.6																																	
Zorgappartementen		15	2.8		42																																	
	23	29		107	122																																	

b2.	De verkeersaantrekkende werking zal niet alleen door de woningen komen, maar ook door het zorgcomplex met verkeer zoals taxi's, hulpverleners etc.	Zoals bovenstaande tabel laat zien, zorgen de zorgwoningen voor minder verkeersbewegingen dan de andere woningen in het plan.
c1.	Reclamanten vrezen voor verkeersproblemen in de Willem II-sstraat, die niet geschikt is voor verkeer voor het zorgcomplex.	De verkeersgeneratie voor de woningen is inclusief bezoekend verkeer, dus ook taxi's, dienstverleners etc. Zoals hierboven onder b1 is aangegeven zal de verkeerstoename per etmaal slechts ca. 15 motorvoertuigen bedragen. De uitrit van het zorgcomplex ligt dicht bij de Julianastraat dan de Koningin Emmastraat. De Julianastraat vormt een logischer route naar het dorpscentrum en naar buiten dan de Koningin Emmastraat. Het is dan ook zeer aannemelijk dat, van de 15 extra voertuigen, de meerderheid niet via de Willem II-sstraat zal gaan om op de Koningin Emmastraat te komen, maar rechtstreeks naar de Julianastraat.
c2.	De verkeersaantrekkende werking van het plan dient inzichtelijk gemaakt te worden. Ter beoordeling van bijbehorende geluidbelastingen op bestaande geluidgevoelige bestemmingen dient gebruik te worden gemaakt van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering.	Verkeersaantrekkende werking is relevant in het kader van de Wet geluidhinder. Hieraan dient derhalve getoetst te worden en niet aan de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering.. In het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is dit aspect meegenomen.
c3.	Een onderzoek naar de huidige parkeerdruk ontbreekt, terwijl de omliggende straten wel beschikbaar worden gesteld voor het parkeren door bezoekers.	Kortheidshalve wordt hier verwezen naar de beantwoording van reactie 2.2.1 onder a4.
c4.	Geconstateerd wordt, dat de parkeerbehoefte niet geheel op eigen terrein wordt opgevangen, terwijl de Bouwverordening wel deze verplichting bevat.	Kortheidshalve wordt hier verwezen naar de beantwoording van reactie 2.2.1 onder a4.
c5.	Reclamanten vrezen voor parkeerproblemen in de straat, mede vanwege de plek van de entree aan de oostzijde van het complex, waar mensen zo dicht mogelijk bij willen parkeren.	Zoals in de beantwoording van reactie 2.2.1 onder a4 is aangegeven, wordt in meer parkeerplaatsen voorzien dan de gemeentelijke parkeernormen aangeven. Omdat er ook een entree tot de zorgwoningen vanaf het parkeren op het binnenterrein is, is er geen aanleiding om bij de entree aan het Prins Bernhardplein te gaan parkeren omdat dit comfortabeler zou zijn.

c6.	Tevens vrezen reclamanten voor het versperren van de hoek Willem II-sstraat/Prins Bernhardplein in verband met laden en lossen.	Het parkeervak voor taxi en laden/lossen zal aan de zijde van het Prins Bernhardplein gesitueerd worden en niet meer voor de bestaande woningen aan de Willem II-sstraat. Op deze wijze kan overlast voor deze woningen worden voorkomen. Overigens betreft dit een uitvoeringsaspect, waar het verkeersbesluit op ziet en niet het bestemmingsplan.
d.	Reclamanten geven aan dat de plannen voor hen minder ingrijpend zouden zijn, als het zorgcomplex meer naar het westen of het midden van het plangebied gesitueerd zou worden en als de ingang van het complex niet aan de oostzijde zou worden gesitueerd zoals thans het geval is. Dit zou ook meer voor de hand liggen, omdat daar ook de toegang tot het parkeerterrein ligt en mensen zo dicht mogelijk bij de ingang afgezet dienen te worden.	In het inspraaktraject is hierover reeds het volgende aangegeven: Het appartementengebouw is qua schaal en maat 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. Met de 1-laagse bebouwing van de ingang en het bergingenblok wordt afstand gecreëerd tussen het zorgcomplex en de woning van reclamant, omdat de hogere bouwdeelen (trappenhuis en zorgwoningen) verder uit de zijdelingse perceelsgrens komen te liggen. Positionering van het bergin-

		genblok, aansluitend aan het trappen- en lifthuis en de ingang van het complex is wenselijk om het slepen met goederen die naar de bergingen moeten over de galerij tot een minimum te kunnen beperken. Situering van de ingang bij de inrit tot het parkeerterrein geeft meer aanleiding tot onveilige situaties (afzetten van mensen op de inrit) dan situering van de ingang aan de oostzijde. Om deze reden is de entree aan de oostzijde gesitueerd. Het is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst om de appartementenbebouwing verder naar het westen te verplaatsen. Het Prins Bernhardplein is een plein, doordat het ruimtelijk wordt begrensd door bebouwing. Door verschuiving van de nieuwe bebouwing naar het westen, wordt het plein in de noordoosthoek niet meer duidelijk begrensd, wat afbreuk doet aan het pleinkarakter.
e1	Reclamant geeft aan dat in de beantwoording op zijn inspraakreactie is aangegeven dat ook onder het vigerende bestemmingsplan groen kan verdwijnen als gevolg van het plaatsen van bijgebouwen. In dit plan is echter een maximum gesteld aan het oppervlak aan bijgebouwen alsmede aan het bebouwingspercentage. Hiermee is, aldus reclamant, het behoud van groen weldegelijk gewaarborgd.	Zoals in het inspraaktraject reeds is aangegeven, is in het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied het binnengebied tussen de woningen bestemd als achtertuin. Behalve groen kan hier ook een bijgebouw of andere verharding gerealiseerd worden. Weliswaar mag het achtererf slechts gedeeltelijk worden bebouwd, maar verharding is overal mogelijk. 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.
e2	Gesteld wordt dat niet inzichtelijk wordt gemaakt hoeveel groen verdwijnt en hoeveel groen er weer terugkomt. Reclamanten vrezen voor een grote, onevenredige afname van groenvoorzieningen als gevolg van het plan.	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). Het privégroen in het binnengebied verdwijnt in eerste instantie. Na de bouw zullen ook hier weer tuinen zijn en zal aansluitend aan het zorgcomplex in een groenplek worden voorzien. In het parkeerveld worden bomen geplaatst, zoals aangegeven op de inrichtingsschets die in de plantoelichting is opgenomen.
e3	Daarnaast wordt gevreesd dat overlast ont-	Onvermijdelijk brengt sloop en nieuwbouw

	staat door sloop, het uitruimen van de tuinen en het draineren van het bouwterrein. De drainage zal invloed hebben op de bomen in direct aangrenzende, maar ook verderafgelegen tuinen. Ook de monumentale bomen aan het Prins Bernhardplein zullen hier ernstig onder te lijden hebben.	enige overlast met zich mee. Deze is echter tijdelijk. De bestaande bebouwing wordt gesloopt omdat deze niet meer beantwoordt aan de eisen van deze tijd en niet toegesneden is op de wensen van deze tijd. Het laten voortbestaan van deze situatie zal op den duur tot een problematische situatie leiden, die minder tijdelijk is dan de sloopperiode. In principe is drainage van het gebied niet nodig, tenzij het te nat is (veel regen). Het is derhalve onwaarschijnlijk dat dit tot verdrogingsproblemen zal leiden. Verdroging kan, mocht dit onverhoopt aan de orde zijn, altijd worden voorkomen door het geven van extra water. Overigens betreft het hier een uitvoeringsaspect en geen aspect dat planologisch (en dus voor het bestemmingsplan) relevant is.
f1.	Het is voor reclamant onbegrijpelijk dat tot de conclusie wordt gekomen dat er sprake zou zijn van een akoestisch acceptabele situatie en dat hogere grenswaarden zouden kunnen worden aangevraagd. Reclamant is van mening dat het voorgaande in strijd is met het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel. In plaats van dat alsnog zorgvuldig onderzoek wordt verricht naar de akoestische gevolgen van onderhavig plan, wordt in casu geconcludeerd dat B&W hogere grenswaarden zou kunnen vaststellen.	Zowel wegverkeerslawaaï als industrielawaai zijn onderzocht. De betreffende rapportages zijn opgenomen in de bijlage bij de plantoelichting. Indien getwijfeld wordt aan de validiteit van deze onderzoeken staat het reclamant vrij om contra-expertise te laten verrichten. In de bestemmingsplantoelichting is aangegeven dat er voor 2 waarneempunten een hogere waarde zou worden verzocht, indien het plan zou vallen binnen het regime van de Wet geluidhinder (dat wil zeggen, wanneer er geen sprake zou zijn van 30-km wegen, maar van wegen die op basis van de Wet geluidhinder een onderzoekszone zouden hebben). Ook is geconstateerd dat de hogere waarde zou worden verleend (omdat aan de voorwaarden voor een goed woon- en leefklimaat kan worden voldaan, zoals bijvoorbeeld de realisatie van een binnenwaarde van minder dan 33 dB, de mogelijkheid om geluidluwe buitenruimte te realiseren). Omdat de wegen rond het plangebied 30 km wegen zijn, kan geen verzoek hogere waarde worden gedaan, maar wel is onderzocht of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De onderzoeksresultaten en het feit dat hogere waarde zou worden verleend als de wegen binnen het regime van de Wet geluidhinder waren gevallen, hebben de

f2.	Voorts zijn reclamanten van mening dat bij een akoestisch onderzoek ook de geluidsaspecten dienen te worden meegenomen, die bijvoorbeeld veroorzaakt worden door te plaatsen klimaatkasten.	gemeente ervan overtuigd dat dit het geval is. De afweging is derhalve gemotiveerd en zorgvuldig gemaakt. Onduidelijk is, wat bedoeld wordt met klimaatkasten. Indien het gaat om zaken als verwarming en ventilatie, kan geconstateerd worden dat elke zorgwoning zijn eigen cv-ketel heeft en eigen ventilatievoorziening en dat er dus geen voorzieningen zijn, die afwijken van voorzieningen bij reguliere woningen.
g.	Reclamanten zijn van mening dat archeologisch vervolgonderzoek niet achterwege kan blijven. Bij vaststelling van het plan dienen de archeologische waarden vast te staan, wat nu nog niet het geval is.	Het gehele plangebied heeft een dubbelbestemming 'waarde – archeologie' gekregen (artikel 6 van de planregels), waarin is bepaald dat een omgevingsvergunning zal worden verleend nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Ook is in het betreffende artikel aangegeven welke activiteiten wel zijn toegestaan.
h1.	Reclamanten vragen zich af op welke wijze mitigerende maatregelen ter bescherming van vleermuizen en huismussen genomen gaan worden. Thans is onvoldoende gewaarborgd dat overtreding van de flora en faunawet wordt voorkomen.	Kortheidshalve wordt hier verwezen naar de beantwoording van reactie 2.2.1 onder a17.
h2.	Verder vragen cliënten zich af wanneer de sloop is gepland. Gezien de periodes dat de vleermuizen en vogels niet verstoord mogen worden, blijft er weinig tijd over voor de sloop van de huidige bebouwing.	Het is nog niet bekend wanneer de sloop zal plaatsvinden. De gemeenteraad vindt het tijdstip van de sloop van de bestaande bebouwing ook niet relevant voor de vraag of onderhavig bestemmingsplan getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Het reguleren van sloopactiviteiten is namelijk wettelijk geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en niet in de Wet ruimtelijke ordening.
i.	Reclamanten delen niet de mening dat de toename van schaduwwerking beperkt zal zijn. Reclamanten hebben kennis van een bezonningsstudie tot 16.00h. Er zou een nader onderzoek zijn. Hiervan zijn de resultaten bij hen echter niet bekend.	In de huidige situatie bevinden de woningen aan het Prins Bernhardplein in 2 lagen met kap zich in de zijdelingse perceelsgrens. In de toekomstige situatie zijn de zorgwoningen in 3 lagen op ruim 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd. Het trappenhuis ligt op kortere afstand van de zijdelingse perceelsgrens, maar ligt ook meer naar het noorden. Op deze manier blijft de

		schaduwwerking op de woning en het terrein van reclamant tot een minimum beperkt. Reclamant meldt dat er sprake is van een nadere bezonningsstudie. Het is niet duidelijk om welk rapport het gaat. Inmiddels is wel een aanvullende bezonningsstudie verricht voor de uren na 16.00 uur 's middags. Deze studie is bij deze zienswijzennota gevoegd.
k1.	Het is reclamanten onduidelijk hoe zorg zal worden geleverd in het plan. Normaal gesproken vindt dit plaats vanuit een steunpunt, dat zich in een straal van enkele honderden meters bevindt. Onduidelijk of er in dit geval ook sprake van is.	Er zal zorg worden geleverd op afspraak. Welke instantie hiervoor wordt benaderd is ruimtelijk en planologisch niet relevant en derhalve ook niet relevant voor het bestemmingsplan.
k2.	Onduidelijk is hen hoe de opstelplaats van ambulance/rolstoelvervoer wordt vormgegeven.	Op de weg zal het opstelvak gemarkeerd worden.
l.	In verband met de privacy van omwonenden zijn galerijafscheidings van ondoorzichtig glas voorzien langs de galerijen van de zorgappartementen. Reclamant geeft aan dat deze schermen veel te laag zijn en dat men er eenvoudig overheen kan kijken.	De schermen hebben een hoogte van 1.85 m. De ooghoogte van iemand moet derhalve meer dan 1.85 m bedragen om over de schermen heen te kijken. Gemiddeld is de lichaamslengte ca. 15 cm meer dan de ooghoogte. Personen van meer dan 2 m lengte kunnen over de schermen heen kijken. Je moet nog langer zijn, om over de schermen (schuin) <u>naar beneden</u> te kunnen kijken. CBS-cijfers (2009) laten een gemiddelde lengte van mannen in Nederland van 1.81 cm zien en van 1.68 cm bij vrouwen. De gemiddelden liggen voor Zuid Nederland lager, alsook naarmate de leeftijd hoger wordt. De kans dat er mensen komen te wonen in de zorgappartementen die over de schermen heen kunnen kijken (en hier bovendien een belang in stellen) is aantoonbaar klein.
m.	Reclamanten hebben nu een achterom en willen dit graag zo houden. De situering van een bouwvlak over de brandgang is voor hen dan ook onacceptabel.	Het betreffende bouwvlak zal van het achterpad worden afgehaald. Het achterpad is overigens in eigendom van Casade. Uit kadastraal onderzoek is niet gebleken dat er sprake is van een erfdienstbaarheid.
n.	Reclamanten hebben geconstateerd dat op de inrichtingsschets aan het begin van hun achterpad een deur is getekend. Dit vinden zij onwenselijk.	De betreffende deur is niet relevant voor het bestemmingsplan. Het betreft een uitvoeringsaspect. Voor Casade is de deur niet van belang. De betreffende deur zal derhalve

		ve van de bouwtekening worden gehaald.
o1.	Het niveau in de achtertuinten loopt naar achteren af. Reclamanten verwachten dat de plannen slechts uitgevoerd kunnen worden na ophoging, waardoor de hoogte van 3.25 m zich nog verder zal manifesteren ten opzichte van de achtertuin van reclamanten.	Ook in het vigerende plan kunnen bijgebouwen gesitueerd worden, waar in het bouwplan bergingen zijn gesitueerd. Geconstateerd wordt dat tussen het bergingenblok en de achtertuin van reclamant een achterpad aanwezig is, waardoor de bergingen van het zorgcomplex door de eigen erfafscheiding voor een belangrijk deel aan het oog onttrokken wordt. Ophoging van het terrein ten behoeve van het bergingencomplex is niet nodig. Het interne niveauverschil tussen trappenhuis en bergingen kan worden opgevangen met een lichte hellingbaan.
o2.	Hierdoor vreest men ook extra wateroverlast.	Extra water vanwege de ontwikkeling in het plangebied, moet worden opgevangen binnen het plangebied. In het waterhuishoudkundig plan van Geofox-Lexmond d.d. 17 augustus 2011, dat als bijlage bij het plan is gevoegd, wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze de waterhuishoudkundige aspecten worden opgelost. Er wordt voorzien in een opvangvoorziening voor hemelwater onder het binnenterrein, waar het hemelwater via ondergrondse leidingen naartoe wordt gevoerd. Deze voorziening voert het water vertraagd af naar het gemengde rioolstelsel in de omgeving. Terreinophoging is niet nodig. Infiltratie is, gezien de slechte doorlatendheid van het terrein, niet aan de orde.
p.	Reclamanten vragen zich af waarom de ondergrondse vuilopslag niet op het binnenterrein wordt gecreëerd. Op die manier ondervinden omwonenden er de minste overlast van. Niet alleen het legen van de bakken maar ook vuil dat eromheen geplaatst wordt als de bakken vol zijn zal tot overlast leiden.	De ondergrondse vuilopslag wordt gelegeerd door de (openbare) gemeentereiniging en moet op openbaar terrein gesitueerd worden. Het binnenterrein is eigendom van Casade en dus niet openbaar. Aanvullend hierop kan het volgende worden aangegeven: Rond het binnenterrein liggen vele woningen met de achterzijde. Hier zijn, ook bij bestaande woningen in het gebied, juist de geluidluwe ruimten gesitueerd. Op het binnenterrein zal genoemde overlast dan ook groter zijn voor meer bewoners. Bij de ingang tot een zorgcomplex bestaat een betere controle dan op een binnenterrein, waar de achterzijden van woningen

		aan grenzen. Daarom zal plaatsing van een container op deze plek tot minder kans op eromheen geplaatst vuil leiden. De container hoort verder natuurlijk op tijd geleegd te worden, zodat dit probleem niet optreedt.
--	--	---

Conclusie

Zienswijze 2.2.4 h1 geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van zienswijze 2.2.4 m zal het bouwvlak van het bestaande achterpad worden afgehaald.

De overige zienswijzen zijn ongegrond en geven geen aanleiding tot aanpassing.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De flora- en faunaparagraaf van het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van de ingediende zienswijze 2.2.4 h1.

De zienswijze 2.2.4 m geeft aanleiding tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan: Het bebouwingsvlak binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zal zodanig worden verkleind, dat op het bestaande achterpad bij de woning Willem II straat 1 geen bebouwingmogelijkheden gesitueerd zijn.

2.2.5 J.C.M. van den Hoven, Sprangsevaart 20, 5161 JW Sprang-Capelle.

	Samenvatting	Reactie
a.	Reclamant 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 de vigerende Beheersverordening Kaatsheuvel heeft dit perceel een bedrijfsbestemming met een maximale milieucategorie 2. Formeel is het dus niet toegestaan een bedrijf in de milieucategorie 3 te vestigen. Het bedrijf heeft een SBI-code 464. Uit een inventarisatie blijkt dat het om een opslag van schoenen gaat. Ingevolge de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' heeft bedrijvigheid met deze code een milieucategorie 2. Daarmee is de gemeente van mening dat het bedrijf op een correcte manier is opgenomen in de Beheersverordening Kaatsheuvel en dat met het bedrijf op een juiste manier is rekening gehouden in relatie tot onderhavige woningbouwontwikkeling.
b.	In de toelichting staat dat de milieugevoelige functies (wonen) niet binnen de richtafstand van de VNG met betrekking tot hindergeven- de inrichtingen komen te liggen. Echter, het perceel van reclamant is op 20 meter afstand gelegen en een categorie-2 bedrijf heeft al een richtafstand van 30 meter. Reclamant vreest daardoor overlast voor de nieuwe woningen in de vorm van stank, trillingen en wegverkeer.	Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (wonen, verzorgingshuizen, campings) geen hinder ondervinden van nabijgelegen bedrijven. Bij het bedrijf van reclamant is, van de richtafstanden die in de VNG brochure staan aangegeven, de richtafstand vanwege geluid de grootste (30 m). De richtafstanden vanwege geur, stof en gevaar bedragen 10 m. Het plangebied bevindt zich

		buiten deze 10m-afstand. Om deze redenen is alleen een akoestisch onderzoek industrielawaai verricht. 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 woningen, 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.	Reclamant stelt dat door het terugbrengen van milieucategorie 3 naar milieucategorie 2 er sprake is van waardevermindering	In de vigerende Beheersverordening Kaatsheuvel is sprake van een milieucategorie 2 voor het bedrijf van reclamant. Het bestemmingsplan 'Prins Bernhardplein, Kaatsheuvel' spreekt zich niet uit over deze milieucategorie. Vanwege onderhavig bestemmingsplan zal er derhalve geen verandering in de waarde optreden door een andere milieucategorisering.
d.	Reclamant zou graag schriftelijke garantie van de gemeente willen 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.	Een en ander is geregeld in het kader van In de vigerende Beheersverordening Kaatsheuvel. Vanuit het onderhavige bestemmingsplan kan niets geregeld worden inzake de toegestane milieucategorie op het terrein van reclamant, omdat onderhavig plan hier niet op ziet. Door dit plan wordt de huidige bestemming van het bedrijf niet veranderd, waardoor het bedrijf planologisch niet beperkt wordt in de gebruiksmogelijkheden. In de omgeving van het bedrijf zijn reeds bestaande woningen aanwezig, die op kortere afstand van het bedrijf liggen dan de woningen in het plangebied. Bij veranderingen van het bedrijf is de dichtstbijzijnde gevoelige bestemming maatgevend.
e1.	Reclamant geeft aan dat de grenswaarde voor geluid in de Mgr. Völkerstraat in de huidige situatie 61 dB bedraagt. Hij vraagt zich af wat er gebeurt als de geluidswaarde in de toekomst toeneemt door activiteiten van omliggende bedrijven. Als er een hogere waarde wordt toegekend, zoals gesteld in het voor-	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

	ontwerpbestemmingsplan, kan de toegestane geluidsbelasting van de woningen toenemen wat voor problemen kan zorgen.	de nieuwe woningen. Opgemerkt kan worden dat er geen hogere waarde wordt verzocht of toegekend omdat, zoals aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan, de 30 km-wegen rond het plangebied niet onder het regime van de Wet geluidhinder vallen. Er kan derhalve helemaal geen hogere waarde worden verzocht.
e2.	Zijn toekomstige bewoners zich bewust van de mogelijke geluidsoverlast?	De toekomstige bewoners zijn nog niet bekend. Toekomstige bewoners kunnen aan de hand van het bestemmingsplan, dat openbaar is, inzicht krijgen in de situatie rond hun toekomstige woning.
e3.	Is er wel sprake van een goed woon- en leefklimaat?	Om die reden zijn de onderzoeken verricht, zoals beschreven in hoofdstuk 5 van het bestemmingsplan. 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, die dicht bij het bedrijf gesitueerd zijn, dan de woningen in het plangebied. Die bestaande woningen zijn maatgevend bij de beoordeling van een veranderde milieusituatie.
f.	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.
h.	Volgens reclamant is in de onderzoeken naar externe veiligheid geen rekening gehouden met eventuele toekomstige bedrijven die wel de externe veiligheid kunnen beïnvloeden, omdat zij milieucategorie 3 hebben.	Voor dit bestemmingsplan is alleen de huidige situatie relevant. Aan de hand van de Risicokaart Brabant blijken er bij het aspect externe veiligheid geen knelpunten te bestaan, ook niet ten aanzien van de milieucategorie 3 bedrijven, die in de inventarisatie genoemd zijn. Opgemerkt wordt dat milieucategorisering bedrijvigheid en externe veiligheid twee op zichzelf staande aspecten zijn en dat een bedrijf derhalve niet per se risicovol is van-

		wege de milieucategorie. Bij eventuele toekomstige vestiging van nieuwe bedrijven dient te worden onderzocht of de vestiging in het kader van (onder andere) externe veiligheid haalbaar is.
i.	Volgens reclamant is in de omgevingsanalyse is geen rekening gehouden met de hindergevende inrichtingen ten noordoosten van het plangebied.	De bedrijven ten noordoosten van het gebied zijn wel in de omgevingsanalyse meegenomen. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is hieraan op pagina 21 ook aandacht aan besteed. De bedrijven, die in de tabel op deze pagina zijn beschreven, hebben allen een grootste richtafstand die bepaald wordt door het aspect geluid. 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.
j1.	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.
j2.	In de berekeningen voor het parkeren is niet duidelijk onderbouwd welke parkeernormen zijn gehanteerd. Zo is niet duidelijk of bezoekersparkeren is meegenomen in de normen.	Uitgegaan is van de parkeerrichtlijnen van het CROW (handboek ASVV 2004) voor een matig stedelijk gebied (bron: CBS) Deze parkeerrichtlijnen zijn inclusief bezoekersparkeren, dat voor alle woningtypen op 0.3 parkeerplaats per woning is bepaald.
k.	Reclamant geeft aan dat in het bestemmingsplan gesteld wordt dat de voorgevels van de nieuwe woningen in de rooilijn van de bestaande, te slopen, woningen worden gebouwd. Reclamant vreest echter dat de woningen dicht bij zijn bedrijf worden gebouwd, wat serieuze gevolgen kan hebben voor de bedrijfsvoering van zijn bedrijf. Hij wil vastgelegd hebben dat niet over deze rooilijn wordt gebouwd en dat daarop wordt toegezien door gemeente en kadaster.	Op de verbeelding bij het bestemmingsplan is te zien dat het bebouwingsvlak aan de straatzijde samenvalt met de rooilijn van de bestaande woningen aan de Mgr. Völkerstraat. De bestaande rooilijnen hebben dan ook als uitgangspunt gediend voor de positionering van de nieuwe bebouwing. Het bouwplan wordt aan deze verbeelding getoetst. De positie van de bebouwing is in het bestemmingsplan vastgelegd door middel van de bouwvlakken op de verbeelding. Het wordt juridisch dus niet mogelijk gemaakt om woningen dicht bij het bedrijf te situeren dan in de huidige situatie.
l.	Inspreker geeft aan dat in de huidige situatie	Kortheidshalve wordt hier verwezen naar

	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.	de beantwoording van zienswijze 2.2.1 c.
m.	Door de grotere hoogte van het woonblok zal er volgens inspreker sprake zijn van een onaanvaardbare inbreuk op de privacy.	Onduidelijk is of door reclamant met 'het woonblok' op alle woningen in het plangebied wordt geduid of op specifieke woningen. In de beantwoording van deze zienswijze wordt op alle woningen ingegaan: In de bouwtekeningen is voor de eindwoningen aan de Mgr. Völkerstraat aan de voorzijde een gevel in 3 bouwlagen met plat dak voorzien. Het betreft een door welstand goedgekeurd plan en is derhalve door deskundigen beoordeeld als stedenbouwkundig passend. Aan de achterzijde zijn de eindwoningen, net als de tussenwoningen opgetrokken in 2 lagen met kap. In de kap zitten geen dakvensters. Er verandert hier eigenlijk niets ten opzichte van de bestaande situatie (ook twee lagen met kap). Voor de achterzijde van het zorgcomplex zijn bij de galerijen gematteerd glazen schermen voorzien, die tot 1.85 m ooghoogte afscherming geven. Ten opzichte van de huidige situatie, waarin zich aan het Prins Bernhardplein woningen in 2 bouwlagen met kap bevinden, verbetert de privacy van de woningen aan de Mgr. Völkerstraat dus zelfs.
n.	Een aantal wettelijke onderzoeken zijn (nog) niet gepleegd. Volgens reclamant mag er daarom nog niet gesloopt worden voordat de onderzoeken zijn uitgevoerd. Reclamant wenst te vernemen hoe en binnen welke termijn de onderzoeken worden uitgevoerd.	Al het wettelijk onderzoek is inmiddels uitgevoerd. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verder verwezen naar hetgeen onder 2.2.1 onder a17 is opgemerkt.

Conclusie

Zienswijze 2.2.5 n geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De overige zienswijzen zijn ongegrond en geven geen aanleiding tot aanpassing.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De flora- en faunaparagraaf van het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van de ingediende zienswijze 2.2.5 n.

2.2.6 J.M.J. Arons en H.A.M. Arons - van Dongen, Mgr. Völkerstraat 74, 5171 JP Kaatsheuvel.

Bestemmingsplan "Prins Bernhardplein, Kaatsheuvel" - Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

	Samenvatting	Reactie
a.	Reclamanten geven aan dat zij in hun instemmingsreactie al uitgebreid hebben aangegeven welke bezwaren zij hebben. Deze dienen als onveranderd te worden beschouwd. Het gaat om de volgende reacties:	
a1	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. 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.
a2	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. In de beantwoording van zienswijze 2.2.1 onder a10 is nader verduidelijkt dat de privacy voor de bestaande bewoners door de nieuwe ontwikkeling zelfs zal verbeteren.
a3	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 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.
a4	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.
a5	Inspreker is van mening dat een appartementen-	Het in het bestemmingsplan toegestane

	tencomplex in een variant met twee bouwlagen beter past in de omgeving.	maximum aantal bouwlagen wordt stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht.
a6	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 schuil houdt. Het onderzoek hiernaar is echter pas in de zomer van 2011 afgerond.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder 2.2.1 onder a17 is opgemerkt.
a7	Inspreker maakt zich zorgen over toekomstig 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 17 van de toelichting).
a8	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.
a9	Inspreker is tenslotte bezorgd over de te verwachte waardedaling van zijn woning.	Een eventuele compensatie voor de waardedaling, als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied, kan worden aangevraagd via de separate procedure voor planschade.
b.	Reclamanten geven aan dat de woningen die naast hun woning verrijzen een relatief groot	Kortheidshalve wordt hier verwezen naar de beantwoording van reactie 2.2.1 b.

	verschil in goothoogte hebben, wat resulteert in ongewenste inkijk in hun tuin. Reclamanten geven aan dat door de hoogte van het zorgcomplex een onvoldoende waarborg van hun privacy ontstaat en dat de voorgestelde schermen bij de galerijen onvoldoende afscherming geven. Van alle kanten wordt de privacy verstoord.	
c.	Het groen in de wijk komt nagenoeg te vervallen. De natuur heeft volgens reclamanten voor indrukwekkende bomen gezorgd. In het ontwerpbestemmingsplan wordt onvoldoende groen in het vooruitzicht gesteld.	Kortheidshalve wordt hier verwezen naar de beantwoording van reactie 2.2.4 e2.
d.	Met het ophangen van enkele kasten, lijkt het voortbestaan van de vleermuispopulatie onvoldoende gewaarborgd.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder 2.2.1 onder a17 is opgemerkt.
e.	Reclamanten voorzien problemen met de riolering. In de huidige situatie zorgt een zomerse onweersbui al voor problemen.	Kortheidshalve wordt hier verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.2.1 c.
f.	Reclamanten voorzien problemen met de parkeerdruk.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder 2.2.1 onder a4 is opgemerkt.
g.	Reclamanten voorzien dat zorg zal worden afgebouwd en dat het nu op te trekken zorgcomplex uiteindelijk aan de zorg onttrokken wordt en naar believen door Casade tegen aantrekkelijke tarieven zal worden verhuurd. Zij willen een garantie dat Casade de zorg ook daadwerkelijk zal uitvoeren.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar hetgeen onder 2.2.1 onder a14 is opgemerkt.
h.	Er worden koopwoningen gerealiseerd zonder eigen grond. Welke bank geeft daar nog een hypotheek voor af? Reclamanten vrezen leegstand.	(zie ook beantwoording reactie 2.2.1 onder e) Het omschreven risico is voor rekening van de ontwikkelende partij. Het betreft een professionele partij met jarenlange expertise, die in haar eigen belang zal reageren op de markt wanneer dit noodzakelijk is.

Conclusie

Zienswijze d geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De overige zienswijzen zijn ongegrond en geven geen aanleiding tot aanpassing.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

De flora- en faunaparagraaf van het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van de ingediende zienswijze d.

3. AMBTSHALVE AANPASSINGEN

3.1 Inleiding

Gebleken is dat het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten verbetering en aanpassing heeft. Deze aanpassingen worden ambtshalve bij de vaststelling van het bestemmingsplan verwerkt. In het navolgende wordt weergegeven welke aanpassingen worden doorgevoerd en wat hiervoor de motivatie is.

3.2. Bestemmingsplan

3.2.1 Aanpassingen in de toelichting

	Onderdeel en motivatie	Aanpassing
a.	Paragraaf 5.7. Deze paragraaf wordt, als gevolg van recente jurisprudentie van de Raad van State, aangepast.	Zie de aangepaste paragraaf 5.7 in de toelichting op het bestemmingsplan.

3.2.2 Aanpassingen van de regels

	Onderdeel en motivatie	Aanpassing
a.	De definitie van zorgcomplex (artikel 1) wordt aangepast omdat de definitie deels nog onduidelijk was.	De definitie is als volgt aangepast: Cluster van zelfstandige zorgwoningen, bedoeld voor voorkeur mensen met een (fysieke) beperking waar zorg thuis geleverd kan worden. Vaak voorzien van een multifunctionele ruimte voor dagbesteding en recreatie. Welzijn en zorg op afspraak behoren doorgaans tot het servicepakket van het complex. Veilige en beschutte bouwvorm met soms een bewaakte entree