

**GEMEENTE LOON OP ZAND
INSPRAAKNOTA BESTEMMINGSPLAN
WILLIBRORDUSSTRAAT 2010**

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	2
2. OVERZICHT ZIENSWIJZEN	3
3. KNELPUNTEN	5
3.1 Parkeren	5
3.2 Ontsluiting omliggende woningen	6
3.3 Doorgang plangebied – Hoge Steenweg	7
3.4 Appartementencomplex	8
3.5 Brandgangen / Erfgrenzen	9
3.6 Hondenuitlaatplaats / Groen- en Speelvoorziening	10
3.7 Overige	10
4 CONCLUSIES	13

1. INLEIDING

Op 8 januari 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten een vrijstellingsprocedure op te starten op grond van artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het plan aan de Willibrordusstraat te Loon op Zand. In hetzelfde besluit is het voorontwerpbestemmingsplan vrijgegeven voor inspraak. De vrijstellingsprocedure en het voorontwerpbestemmingsplan hebben betrekking op het gebied ten westen van de Willibrordusstraat, ingesloten tussen de Willibrordusstraat en de achterzijden van de woningen aan de Hoge Steenweg, ten zuiden van de Gerlachusstraat. Voorheen bevond zich op deze gronden een industrieel bedrijf (meubelfabriek). De gronden zijn in het verleden door het gemeentebestuur verworven met als doel de in milieuhygiënisch opzicht ongewenste situatie te saneren. Door de aanwezige bodem- en grondwaterverontreiniging heeft deze sanering enkele jaren geduurd. Het plangebied is nu beschikbaar voor woningbouw.

Het voorontwerpbestemmingsplan doet tevens dienst als ruimtelijke onderbouwing in het kader van de onderhavige vrijstellingsprocedure.

Momenteel is de bestemming van het grootste gedeelte van de gronden in het plangebied vastgelegd in het "uitbreidingsplan in onderdelen Kom Loon op Zand" (1952). Daarnaast is voor een gedeelte van de gronden geen bestemmingsplan van kracht. Op deze gronden is de gemeentelijke bouwverordening van toepassing.

In 1999 is voor de ontwikkeling van woningbouw in samenwerking met Casade woondiensten reeds een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit plan heeft een inspraakprocedure doorlopen, maar hierna is het plan niet voortgezet. Na een evaluatie van de planopzet van destijds is nu een nieuw voorontwerpbestemmingsplan tot stand gekomen. Vanwege het in de tussentijd afgesloten prestatiecontract tussen de gemeente Loon op Zand en Casade woondiensten, is opnieuw de samenwerking gezocht met Casade woondiensten. Bij de ontwikkeling van het huidige plan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de op- en aanmerkingen van omwonenden van destijds en daarnaast is rekening gehouden met de veranderde woningbehoefte.

Om de planontwikkeling te bevorderen is ervoor gekozen de procedure te versnellen door gelijktijdig met de bestemmingsplan-procedure een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in gang te zetten.

De voorliggende 'Nota zienswijzen' bevat de samenvattingen van de ingediende zienswijzen. Daarnaast wordt uiteraard de reactie van de gemeente op de ingekomen zienswijzen verwoord.

2. OVERZICHT ZIENSWIJZEN

Het voorontwerpbestemmingsplan annex ruimtelijke onderbouwing en het ontwerpvrĳstellingsbesluit heeft van vrijdag 8 februari 2008 tot en met donderdag 20 maart 2008 ter inzage gelegen in de gemeentewinkel te Kaatsheuvel. Hiermee is een ieder in de gelegenheid gesteld mondeling dan wel schriftelijk zijn of haar zienswijze(n) kenbaar te maken.

Op dinsdag 12 februari 2008 heeft Casade woondiensten een inloopavond georganiseerd waar belangstellenden meer informatie konden verkrijgen over het te ontwikkelen plangebied. Op dinsdag 19 februari 2008 heeft de gemeente een inspraakavond belegd over onderhavig project. Op deze bijeenkomst is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar reactie kenbaar te maken.

Drie personen hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid mondeling een zienswijze kenbaar te maken. Daarnaast zijn een vijftal schriftelijke zienswijzen ingekomen. Hieronder is een overzicht opgenomen van de ingekomen reacties (zowel mondeling als schriftelijk) in volgorde van binnenkomst. Alle reacties zijn voorzien van een korte samenvatting. De reacties worden in het volgende hoofdstuk per onderwerp nader toegelicht.

#	Naam	Zienswijze
1	De heer F. Michielsens Hoge Steenweg 14 De heer M.M.G. van Rijsewijk Hoge Steenweg 12 (mondeling)	• Het appartementencomplex wordt te hoog en te kort op de bestaande bebouwing gerealiseerd. • Er wordt onvoldoende parkeergelegenheid gerealiseerd. • De doorgang tussen het plangebied en de Hoge Steenweg zou aan de kant van het plangebied afgesloten moeten worden.
2	Mevrouw B. van Esch – van Gils Hoge Steenweg 4	• De ontsluiting en parkeermogelijkheid aan de achterzijde van de percelen aan de Hoge Steenweg 4 en 6 zouden behouden moeten blijven. • De ontsluiting van de woningen in het plangebied aan de zuidzijde kan niet plaatsvinden over de huidige ontsluitingsweg van de woningen aan de Willibrordusstraat 33 tot en met 47. • Voorstel tot aanpassen erfgrenzen van de woningen aan de zuidzijde van het plangebied.
3	De heer Van Leeuwen Gerlachusstraat 14 (mondeling)	• Er zou een stuk grond van het plangebied aan de Hoge Steenweg verkocht zijn. • De ontsluiting van het perceel van de heer Van Leeuwen dient behouden te blijven. • De brandgang achter de woningen aan de noordzijde van het plangebied dient niet doodlopend gemaakt te worden. • Er wordt onvoldoende parkeergelegenheid gerealiseerd.
4	Achmea rechtsbijstand	• Er wordt niet voldaan aan de voorwaarden voor het

	– namens de heer M.M.G. van Rijsewijk (zie ook 1)	toepassen van de vrijstellingsmogelijkheid als vastgelegd in artikel 19, lid 1 WRO • Er wordt niet voldaan aan de toezeggingen naar aanleiding van de inspraakreacties met betrekking tot het eerdere bestemmingsplan (1999). • De plannen leiden tot een aantasting van het woongenot van de heer Van Rijsewijk, met name ten aanzien van privacy, lichtinval, uitzicht / horizonvervuiling en geluidsoverlast. • Er wordt onvoldoende parkeergelegenheid gerealiseerd. • Er is niet aangetoond dat Gedeputeerde Staten hebben ingestemd met de sanering van de bodem. • Er zal sprake zijn van een waardevermindering van de woning. • Er is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van de plannen financieel haalbaar is.
5	De heer H. Bruurs Willibrordusstraat 22 (zowel inspraakreactie als zienswijze)	• Uit het “evaluatierapport bodemsanering Willibrordusstraat in Loon op Zand” blijkt dat er nog sprake is van een restverontreiniging. • Er wordt met het plan onvoldoende beantwoord aan de vraag naar starterswoningen en er zal een overschot aan seniorenwoningen ontstaan. • Er is onvoldoende rekening gehouden met de bestaande milieuvergunningen van omliggende bedrijven. • Er wordt onvoldoende parkeergelegenheid gerealiseerd. • Een speelveld en hondenuitlaatplaats zou behouden moeten blijven. • Het dorpse karakter wordt onvoldoende behouden. • Het plan tast de privacy van omwonenden teveel aan. • Er is onvoldoende rekening gehouden met bezwaren van omwonenden tegen het eerste plan (uit 1999).
6	M.J.P. van Esch Hoge Steenweg 6 (aanvulling op 2)	• Het algemeen woongenot in de wijk wordt teveel aangetast met het plan: • Er worden teveel woningen gerealiseerd. • Er zou een speelveld gerealiseerd moeten worden. • Er zou meer groenvoorziening gerealiseerd moeten worden. • Er wordt onvoldoende parkeervoorziening gerealiseerd.
7	De bewoners van Willibrordusstraat 33 tot en met 47 – correspondentieadres: De heer J. Essens Willibrordusstraat 43	• De ontsluiting van de woningen aan de zuidzijde van het plangebied mag niet over de gemeenschappelijke ontsluiting van de woningen aan de Willibrordusstraat 33 tot en met 47 lopen. • De doorgang tussen het plangebied en de Hoge Steenweg mag niet worden afgesloten.

Tabel ingekomen zienswijzen Willibrordusstraat

3. KNELPUNTEN

Op basis van de ingekomen zienswijzen kan een aantal knelpunten aangegeven worden. Deze knelpunten worden in dit hoofdstuk ieder afzonderlijk besproken. Hierbij wordt steeds de reactie van de gemeente weergegeven naar aanleiding van de ingekomen zienswijze. Er wordt hierbij verwezen naar de betreffende zienswijze door vermelding van het nummer (#) uit de tabel in het vorige hoofdstuk.

3.1 Parkeren

In bijna alle zienswijzen wordt gesproken over de parkeerproblematiek ter plaatse. Op dit moment wordt het plangebied gebruikt als parkeervoorziening voor alle omliggende woningen. Gevreesd wordt dat met de voorgestane ontwikkeling van het plangebied een tekort aan parkeerplaatsen ontstaat.

In het verleden is een parkeervoorziening gerealiseerd tussen de Hoge Steenweg en het plangebied. Deze was bedoeld voor de bewoners van de Hoge Steenweg, maar wordt nu bij het plangebied betrokken. Hierdoor komt er relatief minder parkeergelegenheid voor de bewoners van de Hoge Steenweg. (1) Omdat het hier gaat om een reeds gerealiseerde parkeervoorziening kan deze niet meetellen voor de parkeernorm in het plangebied. Wanneer deze parkeerplaatsen niet meegeteld worden, wordt de parkeernorm echter niet gehaald. (4) Wanneer in het plangebied voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd wordt, wordt parkeeroverlast in de directe omgeving (zoals bijvoorbeeld De Hoogt en de Gerlachusstraat) voorkomen (5). De enige ruimte binnen de wijk waar extra parkeergelegenheid gerealiseerd zou kunnen worden is gelegen binnen het plangebied waar nu woningen zullen worden gerealiseerd (6).

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de zienswijzen is door Architectenbureau Quadrant een alternatief ontwerp opgesteld voor de inrichting van de buitenruimte. Zowel het groen als het aantal parkeerplekken is in het nieuwe ontwerp geoptimaliseerd. Er worden in het nieuwe ontwerp 61 parkeerplaatsen gerealiseerd in de buitenruimte. De weg aan de voorzijde van het appartementencomplex (zijde Willibrordusstraat) is hierbij komen te vervallen en wordt ingeruild voor meer groen. De ingang van het appartementencomplex wordt gerealiseerd in de noordgevel van het gebouw. Er worden 16 appartementen in het gebouw gerealiseerd in plaats van de eerder voorgenomen 17.

Het plangebied is in de huidige situatie niet bestemd als parkeerterrein. Het feitelijke gebruik van de gemeentegronden als parkeerterrein is door de gemeente gedoogd. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Ingevolge jurisprudentie dient bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van een nieuwbouwontwikkeling alleen gekeken te worden in hoeverre deze nieuwe ontwikkeling voorziet in geldende parkeernormen. Voor het plangebied is uiteraard de parkeernorm

berekend. Bij de realisatie van 17 appartementen, 8 starterswoningen en 9 levensloopbestendige woningen dienden volgens deze norm in totaal 55 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Wanneer de parkeernorm op het alternatieve ontwerp aangepast wordt, is een aantal van 53 parkeerplaatsen vereist. Met het aantal van 61 wordt aan deze norm dan ook ruimschoots voldaan.

In de doorgang tussen het plangebied en de Hoge Steenweg werd voorzien in een zevental parkeerplaatsen. Ook wanneer deze plaatsen niet meegerekend worden voor de parkeernorm wordt dus aan de norm voldaan.

Gedurende ruime tijd maken een aantal bewoners van de woningen aan de Hoge Steenweg en de Gerlachusstraat gebruik van het te ontwikkelen terrein als parkeerplaats. Dit feitelijk illegale gebruik wordt door de gemeente gedoogd. Het betreft circa een 12-tal parkeerplaatsen. Door het onderhavige bouwplan wordt het vorenstaande fysiek onmogelijk gemaakt.

Dit houdt in dat de bewoners voor wat betreft het parkeren van hun voertuigen moeten uitwijken naar omliggende straten. Naar verwachting is dit een tijdelijke situatie. Immers nadat de ombouw van de N261 is gerealiseerd is een aanpassing van het profiel van de Hoge Steenweg aan de orde.

3.2 Ontsluiting omliggende woningen

Omdat het plangebied jarenlang braak gelegen heeft en gebruikt is als parkeervoorziening, heeft een aantal omwonenden (van de Hoge Steenweg en de Gerlachusstraat) een ontsluiting gerealiseerd aan de achterzijden van hun percelen. Een aantal omwonenden verzoekt nu om deze ontsluiting te behouden. Gesproken wordt over een mogelijke verjaring (2, 3, 6). Daarnaast worden rechten ontleend aan het feit dat in voorgaande plannen steeds voorzien werd in een ontsluitingsmogelijkheid en parkeervoorziening voor de woningen aan de Hoge Steenweg 4 en 6 (2, 6). De heer Van Leeuwen (3) heeft in het kader van de inspraak ten aanzien van het bestemmingsplan uit 1999 een verzoek ingediend om zijn achtertuin te ontsluiten via het plangebied. Hierop is toegezegd bij de uitwerking van het inrichtingsplan te bekijken of deze ontsluiting voor autoverkeer mogelijk gemaakt zou kunnen worden. Hij stelt voor een rondweg rondom het plangebied te realiseren zodat alle omliggende woningen ontsloten kunnen worden.

Reactie gemeente

Er zijn geen erfdiensbaarheden bekend die bewijzen dat er sprake is van ontsluiting van percelen over het plangebied. Daarom is hiermee in de planopzet geen rekening gehouden. Alle omliggende percelen zijn in elk geval voor langzaam verkeer via de achterzijden bereikbaar. Bekeken zal worden op welke gronden hiervoor eventueel een (gezamenlijke) erfdiensbaarheid vereist is. In de nadere planuitwerking zal bekeken

worden of rekening gehouden kan worden met het verzoek van de bewoners van Hoge Steenweg 4, 6 en eventueel 8 met betrekking tot een ontsluitingsmogelijkheid voor autoverkeer. Voor de overige woningen zal ontsluiting van het autoverkeer over het plangebied na realisatie van het plan niet meer mogelijk zijn

Al sinds vele jaren is bekend dat het plangebied ingericht zal worden voor herontwikkeling. Er hebben verschillende activiteiten (zoals de sanering) plaatsgevonden waarbij ten alle tijden duidelijk is geweest dat de eigenaar van de gronden (de gemeente) voornemens is woningbouw te ontwikkelen op deze locatie. Hierdoor kan er in geen geval sprake zijn van verjaring.

3.3 Doorgang plangebied – Hoge Steenweg

De doorgang tussen het plangebied en de Hoge Steenweg wordt in de voorgenoemde situatie afgesloten met een paaltje. Dit paaltje is in de huidige planvorming geplaatst aan de zijde van de Hoge Steenweg. Hierdoor wordt het plangebied niet toegankelijk vanuit de Hoge Steenweg.

Omdat in de doorgang een parkeervoorziening is gerealiseerd voor de omwonenden aan de Hoge Steenweg (zie ook onder 3.1 Parkeren) wordt het niet juist gevonden dat deze afsluiting plaatsvindt aan de zijde van de Hoge Steenweg. Afsluiting zou plaats moeten vinden aan de zijde van het plangebied. (1)

Ook de bewoners van de Willibrordusstraat 33 tot en met 47 (7) hebben bezwaar tegen de afsluiting van deze doorgang. Zij vrezen dat de verkeersdruk in de Gerlachusstraat en de Willibrordusstraat onacceptabel toe zal nemen wanneer geen gebruik meer gemaakt kan worden van de betreffende doorgang.

Reactie gemeente

Er is in de planopzet gekozen voor een afsluiting van de doorgang tussen de Hoge Steenweg en het overige gedeelte van het plangebied. Hierdoor is het plangebied slechts toegankelijk vanaf de Willibrordusstraat en wordt dus geen doorgaande weg gerealiseerd. Daarom blijft de toename van de verkeersintensiteit beperkt en zijn geen inrichtingsmaatregelen noodzakelijk. Hiermee wordt bovendien voorkomen dat het plangebied gaat dienen als route voor sluipverkeer tussen de Hoge Steenweg en de Willibrordusstraat.

De zeven parkeerplaatsen die in de doorgang tussen de Hoge Steenweg en het plangebied gerealiseerd zullen worden, zijn niet noodzakelijk om de parkeernorm voor het plangebied te halen (zie 3.1 Parkeren). De doorgang hoeft daarom niet noodzakelijk bereikbaar te zijn vanuit het plangebied. Bovendien is in de huidige situatie ook sprake van een toegang tot deze doorgang vanuit de Hoge Steenweg. Bij de definitieve uitwerking zal bepaald worden waar het paaltje geplaatst wordt.

3.4 Appartementencomplex

Te midden van het plangebied wordt een appartementengebouw gerealiseerd met een hoogte van 10 meter. Het appartementencomplex wordt gerealiseerd op korte afstand van de achterzijden van de percelen aan de Hoge Steenweg.

Voor de bewoners van de woningen aan de Hoge Steenweg leidt dit tot een aantasting van het woongenot in de vorm van een aantasting van de privacy, beperking van de lichtinval, horizonvervuiling, geluidsoverlast en een waardevermindering van de woningen (1, 4, 6). Ook de heer Bruurs (5) meldt in zijn reactie dat de plannen de privacy van de omwonenden teveel aantast. De heer Van Rijsewijk (4) is voornemens een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente.

In het kader van de inspraakprocedure van het bestemmingsplan uit 1999 is de toezegging gedaan (bij brief van 20 januari 2000 aan de heer Van Rijsewijk) dat de appartementen op een zo groot mogelijke afstand van de bestaande woningen zouden worden gerealiseerd. Hiervan is in de huidige plannen geen sprake. (4)

Door de heer Van Rijsewijk (1, 4) wordt voorgesteld de bebouwing (visueel) te verlagen door het gebouw in de grond te laten zakken, deels te verlagen (aan de zijde van de woningen aan de Hoge Steenweg) of te verplaatsen.

Reactie gemeente

In het voorontwerpbestemmingsplan is per abuis een maximaal toegestane goothoogte van 10 meter opgenomen. Dit wordt in het ontwerpbestemmingsplan gecorrigeerd: de nokhoogte en tevens goothoogte van het appartementengebouw mag maximaal 10 meter bedragen.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure in 1999 is mondeling de toezegging gedaan dat de hoogbouw gerealiseerd zou worden op een zo groot mogelijke afstand van de bestaande bebouwing. Vanwege de gewenste stedenbouwkundige opzet met de situering van het appartementencomplex centraal in het plangebied is dit standpunt in het voorliggende plan deels losgelaten. Als gevolg hiervan bevindt één kopgevel van het appartementencomplex zich op een relatief korte afstand van de achterzijden van de woningen aan de Hoge Steenweg. Aan deze zijde van het complex zal echter geen direct uitzicht zijn op de omliggende percelen. Hiermee wordt de privacy van de omliggende percelen gewaarborgd.

Om te beoordelen of er sprake is van een beperking van de lichtinval, horizonvervuiling en een waardevermindering van de omliggende woningen, dient uitgegaan te worden van de bestaande situatie. Hierbij zijn met name de bestaande bebouwingsmogelijkheden van belang. In de voorschriften van het op dit moment geldende bestemmingsplan voor het (grootste gedeelte van het) plangebied is geen maximaal toegestane bebouwingshoogte opgenomen. Dit betekent dat de bouwverordening hiervoor de voorwaarden stelt en dat bebouwing met een hoogte van

maximaal 15 meter is toegestaan. Het nu voorliggende bestemmingsplan leidt hiermee tot een aanmerkelijke verbetering van de (mogelijke) situatie. Daarom wordt in elk geval geen waardevermindering van onroerend goed in de omgeving van het plangebied verwacht. Voor zover al sprake is van een beperking van de lichtinval, horizonvervuiling en / of een waardevermindering van de woning, zal dit niet leiden tot planschade. Wanneer een belanghebbende desondanks van mening is dat hij / zij recht heeft op een tegemoetkoming in eventuele planschade, dan kan hij een aanvraag planschadevergoeding indienen bij ons college.

3.5 Brandgangen / Erfgrenzen

De erfgronden van de woningen aan de zuidzijde van het plangebied liggen op de grens van het plangebied. Er is aan deze zijde van het plangebied niet voorzien in een brandgang. Bij de bewoners van de woningen aan de Willibrordusstraat 33 tot en met 47 (7) bestaat daarom de vrees dat deze woningen ontsloten zullen worden over de toegangsweg tot de achterontsluitingen van de woningen aan de Willibrordusstraat 33 tot en met 47. Daarnaast bestaat de vrees dat deze toegangsweg gebruikt zal gaan worden als parkeervoorziening, wanneer deze in het plangebied niet toereikend blijkt te zijn. De betreffende toegangsweg is echter in gemeenschappelijk eigendom van de bewoners van de Willibrordusstraat 33 tot en met 47. De bewoners geven aan niet bereid te zijn een erfdienstbaarheid voor deze ontsluiting te realiseren. Zij staan erop dat het achterterrein vrij toegankelijk is voor de rechthebbenden, maar gesloten blijft voor onbevoegden. Voorgesteld wordt de erfgronden van de betreffende woningen enkele meters noordelijker te leggen, zodat de woningen direct ontsloten kunnen worden in de richting van de Willibrordusstraat. Deze ontsluitingsweg zou tevens de percelen Hoge Steenweg 4 en 6 kunnen ontsluiten. (2,6) Aan de noordzijde van het plangebied, aan de achterzijden van de woningen aan de Gerlachusstraat is wel voorzien in een brandgang. Deze loopt echter dood ter hoogte van de achterzijde van de woning aan de Gerlachusstraat 14. Hiermee vreest de heer Van Leeuwen (3) voor overlast van hangjongeren. Hij ziet dan ook liever dat de brandgang wordt doorgetrokken tot aan de Willibrordusstraat. Liever nog ziet hij de rondweg rondom het plangebied gerealiseerd (zie ook 3.3).

Reactie gemeente

Voor de woningen aan de zuidzijde van het plangebied is in de huidige planopzet niet gekozen voor een achterontsluiting over het plangebied, omdat dit ten koste gaat van de diepte van de achtertuinen. Bovendien lijkt er een logische mogelijkheid tot ontsluiting over de achterliggende gronden. Deze gronden zijn inderdaad in gezamenlijk eigendom van de bewoners van de Willibrordusstraat 33 tot en met 47. Over het realiseren van de erfdienstbaarheid op deze gronden dient dan ook nog overleg plaats te vinden met de Vereniging van Eigenaren. Wanneer dit niet tot een oplossing leidt, wordt bekeken of er alsnog een achterontsluiting gerealiseerd kan worden binnen het plangebied. Dit

gaat dan ten koste van de diepte van de achtertuinen van de betreffende woningen. Om dit enigszins te kunnen beperken, wordt de verspringing van de voorgevels eventueel gewijzigd in de aangepaste planopzet. Alle brandgangen in het plangebied zullen worden ontworpen conform de eisen van het politiekeurmerk. Dit moet overlast voorkomen en leiden tot een voldoende veilige situatie. Eén van de eisen binnen dit keurmerk is dat de brandgangen doodlopend dienen te zijn. De brandgang aan de noordzijde van het plangebied wordt daarom in de voorgestelde situatie gehandhaafd. Wel bestaat de mogelijkheid dat de brandgang wordt afgesloten met een poort / hekwerk, deze afsluiting zal moeten voldoen aan het keurmerk. Daarnaast zal er in de uitwerking van het plan conform het keurmerk voldoende verlichting worden aangebracht en zullen de brandgangen de juiste afmetingen hebben.

3.6 Hondenuitlaatplaats / Groen- en Speelvoorziening

Omdat het plangebied in de huidige situatie al enige tijd braak ligt, is het gebied door omwonenden in gebruik genomen als speelveld. Daarnaast is door de gemeente onlangs een tijdelijke hondenuitlaatplaats gerealiseerd in het plangebied.

De heer Bruurs (5) geeft aan dat het plangebied in de huidige vorm behouden zou moeten blijven. De hondenuitlaatplaats zou dan behouden blijven en ook de speelruimte voor de kinderen zou behouden blijven. Ook de heer of mevrouw Van Esch (6) geeft aan dat de kinderen behoefte hebben aan een groter speelveld om zich actief te kunnen uiten.

Reactie gemeente

In de huidige situatie is sprake van een rommelig totaalbeeld. Het is dan ook niet wenselijk het plangebied nog langer braak te laten liggen. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving zeker niet ten goede. Om aan de wensen van de omwonenden tegemoet te komen is wel gekeken naar de mogelijkheden om meer groen- of speelvoorziening te realiseren. In het alternatieve inrichtingsplan wordt dan ook een grotere en meer aaneengesloten groenvoorziening voorgesteld. Ten aanzien van de speelvoorziening en de hondenuitlaatplaats wordt bezien of deze in de nieuwe planopzet een plaats zouden kunnen krijgen. Het gaat hierbij om uitvoeringszaken waaraan in een later stadium nog invulling gegeven kan worden.

3.7 Overige

- a) Gesteld wordt dat er geruchten gaan dat een gedeelte van het plangebied, gelegen aan de Hoge Steenweg, verkocht zou zijn aan een omwonende (3).
- b) Ook wordt gesteld dat niet kan worden voldaan aan de voorwaarden voor toepassing van een vrijstelling als vastgelegd in artikel 19, lid 1 WRO, omdat het bestemmingsplan ouder is dan tien jaar (4).
- c) Ten aanzien van de uitgevoerde bodemsanering wordt opgemerkt dat de stukken ontbreken waaruit blijkt dat Gedeputeerde Staten

hebben ingestemd met de sanering (4). De heer Bruurs (5) merkt zelfs op dat uit de uitgevoerde onderzoeken is gebleken dat er sprake is van een restverontreiniging en dat de provincie niet heeft ingestemd met de woningbouwontwikkeling ter plaatse.

- d) De heer Bruurs (5) stelt daarnaast dat er met de plannen onvoldoende beantwoord wordt aan de vraag naar starterswoningen en een overschot ontstaat aan seniorenwoningen.
- e) Ook geeft de heer Bruurs (5) aan dat er onvoldoende rekening gehouden is met bestaande milieuvergunningen van bedrijven rondom het plangebied.
- f) Er worden teveel woningen gerealiseerd op een kleine oppervlakte (5, 6). Hierdoor gaat het dorpse karakter van het plangebied verloren (5) en wordt het woongenot teveel aangetast (6).
- g) Er is onvoldoende rekening gehouden met bezwaren van omwonenden tegen het eerste plan uit 1999 (5).

Reactie gemeente

- a) Er is in het verleden een stuk grond aan de Hoge Steenweg vanuit de gemeente overgedragen aan een bewoner van de Hoge Steenweg. Dit stuk grond is echter buiten het huidige plangebied gebleven.
- b) Het op dit moment geldende bestemmingsplan is inderdaad ouder dan tien jaar. Om gebruik te kunnen maken van de vrijstellingsmogelijkheid als vastgelegd in artikel 19, lid 1 WRO is dan ook een voorbereidingsbesluit genomen. De gemeenteraad heeft hieromtrent op 8 januari 2008 besloten.
- c) Gedeputeerde Staten hebben bij brief d.d. 29 maart 2006 aan de raad van de gemeente Loon op Zand kenbaar gemaakt dat een aanvang met de bouw gemaakt kan worden. Hierbij dient uiteraard wel rekening gehouden te worden met een aantal aspecten. Met name ten aanzien van de infiltratie van water in de bodem zijn door het waterschap aanvullende voorwaarden gesteld. Hiermee wordt in de verdere planvorming en uitvoering uiteraard rekening gehouden.
- d) Via het woningmarktonderzoek 2007 is onderzoek verricht naar de woonwensen in de omgeving. Hieruit blijkt dat er wel degelijk vraag is naar goedkope seniorenappartementen in de huursector. Deze goedkope huurappartementen vormen een goede aanvulling op het bestaande aanbod aan duurdere huur- en koopappartementen.
- e) Er is wel degelijk rekening gehouden met bestaande milieuvergunningen van bedrijven rondom het plangebied. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen milieubelastende bedrijven en andere activiteiten. Er zijn drie bedrijven met een milieuvergunning van invloed op het plan. Deze ondervinden echter geen belemmeringen vanwege de geprojecteerde woningen. Anderzijds ondervinden ook de woningen geen hinder van de bestaande bedrijven. Opgemerkt dient te worden dat volgens de bij de gemeente bekende gegevens de bedrijfsactiviteiten van de heer Bruurs verplaatst zijn naar industrieterrein De Hoogt. Op het adres Willibrordusstraat 22 en / of 24 is geen actuele milieumelding of -vergunning bekend. Het bedrijf heeft dan ook geen milieurechten meer ter plaatse.

- f) Er is gekozen voor een stedenbouwkundige opzet met een levendige vormgeving. Kleinschaligheid en een individueel karakter worden zoveel mogelijk nagestreefd. Gekozen wordt voor een authentieke bouwstijl. Hiermee past de woningbouw binnen de sfeer en de oorspronkelijke bebouwingsstructuren van het dorp. Verwacht wordt dan ook niet dat de realisatie van de woningen zal leiden tot een beperking van het woongenot voor omwonenden.
- g) Bij het tot stand komen van het voorontwerpbestemmingsplan zijn alle inspraakreacties en zienswijzen ten aanzien van de eerdere plannen doorgenomen en afgewogen. Dit heeft geleid tot het nu voorliggende voorontwerpbestemmingsplan dat tevens dient als ruimtelijke onderbouwing in de vrijstellingsprocedure.

4 CONCLUSIES

De ingekomen zienswijzen geven aanleiding de planopzet op een aantal punten te wijzigen. De wijzigingen worden in dit hoofdstuk kort op een rij gezet:

- Ten behoeve van de ontsluiting(en) van omliggende percelen wordt bekeken op welke plekken een erfdienstbaarheid vereist is.
- Ten behoeve van de ontsluiting van de woningen aan de zuidzijde van het plangebied wordt overwogen of hier gebruik gemaakt kan worden van een erfdienstbaarheid over de gronden direct grenzend aan het plangebied. Hiervoor zal overleg plaatsvinden met de vereniging van eigenaren van deze gronden.
- De verspringing van de woningen aan de zuidzijde van het plangebied verschuift zodat het hoekhuis met de voorgevel naar achteren ligt ten opzichte van de huizen hiernaast. Hiermee krijgen een aantal huizen in de rij een grotere (diepere) achtertuin en wordt de mogelijkheid voor het realiseren van een achterontsluiting voor deze woningen binnen het plangebied open gehouden.
- De inrichting van de openbare ruimte wijzigt zoals in het voorstel / alternatief dat is opgesteld door Architectenbureau Quadrant.
- Dit betekent dat 16 appartementen worden gerealiseerd in het appartementencomplex en dat hiermee de parkeernorm teruggebracht wordt naar 53 parkeerplaatsen.
- Bij de uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte wordt bekeken of er binnen het plangebied ruimte bestaat voor een hondenuitlaatplaats en een speelvoorziening.