



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN “WILLIBRORDUSSTRAAT 2010”

- **BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN**

Vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand van 30 september 2010

1. INLEIDING

Op 11 mei 2010 heeft het college van burgermeester en wethouders besloten om het ontwerp bestemmingsplan "Willibrordusstraat 2010" op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening voor een periode van 6 weken ter visie te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 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. Casade Woondiensten heeft vervolgens plannen ingediend voor het realiseren van woningen en appartementen op deze locatie.

Tijdens de ter inzagenlegging zijn in het totaal 42 zienswijzen 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
Reclamant 1	3 juni 2010
Reclamant 2	9 juni 2010 / 29 juni 2010
Verzameling van zienswijzen van verschillende reclamanten	22 juni 2010
Reclamant 3	3 augustus 2010

De termijn voor het indienen van zienswijzen liep voor de wettelijke overlegpartners tot uiterlijk 23 juli 2010. De zienswijze van de Monumentencommissie gemeente Loon op Zand is ingediend op 3 augustus en is daardoor niet ontvankelijk. De ingediende zienswijze van de monumentencommissie zullen daarom ook inhoudelijk niet behandeld worden. De overige ingediende zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen, zij worden daarom wel 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 Reclamant 1

	Samenvatting	Reactie
a.	Tijdens de eerdere inspraakprocedure voor het bestemmingsplan heeft het college bij brief van 21 januari 2000 laten weten dat er nabij de bestaande woningen enkel eengezinswoningen zouden komen. In de brief werd beschreven: "De appartementen worden op een zo groot mogelijk afstand geplaatst van de bestaande woningen". Dit is later mondeling ook nog bevestigd door zowel wethouder Moonen als wethouder Waijers. De bezwaarmaker houdt de gemeente aan die toezegging en ziet graag dat het plan wordt aangepast.	Als eerste moet worden opgemerkt dat de zin "De appartementen worden derhalve op een zo groot mogelijke afstand van de bestaande woningen gebouwd." in deze zienswijze volledig uit zijn context is gehaald. De zin is gebruikt bij een reactie op een inspraakreactie van het voorontwerp bestemmingsplan Willibrordusstraat uit 1999. In de destijds ingediende reactie 1999 staat beschreven dat de woningbouw te dicht bij de woning van de bezwaarmaker wordt gerealiseerd. De gemeente reageert hierop met de opmerking dat het ontwerp juist is afgestemd op de omgeving. Verplaatsing van de appartementen naar de weg van de Willibrordusstraat zal de

		<p>beoogde kwaliteit en gebruikswaarde van het groen onevenredig aantasten. Als conclusie wordt vervolgens aangegeven dat "De appartementen derhalve op een zo groot mogelijke afstand van de bestaande woningen worden gebouwd." In de reactie uit 1999 wordt dus geen uitspraak gedaan omtrent het vergroten van de afstanden. Inmiddels is het stedenbouwkundig ontwerp (ruim 10 jaar later) opnieuw veranderd. Ook het huidige ontwerp houdt rekening met de bestaande woningen in de omgeving. De afstand ten opzichte van de woning van de bezwaarmaker is weliswaar iets kleiner geworden, maar het ontwerp is ook zodanig aangepast dat de impact op de woningen aan de Hoge Steenweg (inclusief de woning van de heer Van Rijsewijk) is verminderd. In het laatste ontwerp staat het appartementencomplex namelijk een kwartslag gedraaid, waardoor, er evenwijdig aan de Hoge Steenweg een zijgevel met een breedte van 14 meter wordt gerealiseerd. In deze zijgevel zitten alleen ramen op de begane grond. In het ontwerp uit 1999 werd nog evenwijdig aan de Hoge Steenweg een volledige achtergevel van enkele eengezinswoningen en appartementen gerealiseerd.</p>
b.	<p>Het bouwplan voorziet in het realiseren van een appartementencomplex direct achter de woning Hoge Steenweg 12. De kopgevel komt op zeer korte afstand (ongeveer 6,5 meter). Door een breedte van 14 meter en een hoogte van 10 meter betekent dit dat er een ernstige aantasting is van uitzicht, maar ook ontstaat er een beperking van lichtinval. Verzocht wordt om bij vaststelling van het bestemmingsplan, het appartementengebouw op te schuiven.</p>	<p>Er kan niet ontkend worden dat er een verandering van uitzicht ontstaat. Het terrein is immers al ruim 20 jaar onbebouwd. Maar gezien de afstand van de geplande bouwmassa tot aan respectievelijk de perceelsgrens (ongeveer 6,5 meter) en de achtergevel van de woning (ongeveer 17 meter) en de hoogte (ongeveer 10 meter) is de gemeente van mening dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het uitzicht. Dergelijke afstanden en hoogten zijn inherent aan het wonen in een bebouwde kom van een dorp.</p> <p>Wanneer gesproken wordt over vermindering van lichtinval kan gedacht worden aan de vermindering van daglicht of vermindering van zonlicht in de woning. Op basis van het bouwbesluit wordt een berekening van de daglichttoetreding geëist bij nieuwbouw of verbouw van een bestaand pand. Echter bij het nieuw bouwen van woningen wordt op basis van het bouwbesluit geen berekening gemaakt van de daglichttoetreding voor de bestaande panden in de omgeving. Om te beoordelen of er dan ook sprake is van vermindering van daglicht wordt gekeken naar de invloed van het nieuwe gebouw op de mogelijke vermindering van zonlicht in de woning en/of in de tuin. Door het realiseren</p>

		<p>van een nieuw gebouw, kan er immers een vermindering van de zonlichttoetreding optreden in een bestaande naastgelegen woningen en/of tuinen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk te bepalen of er sprake is van een onevenredige vermindering van zonlicht (en daarmee ook vermindering van daglicht) Om deze vraag goed te kunnen beantwoorden is een bezonningsstudie gemaakt (zie bijlage). De opgenomen bezonningsstudie geeft een goede benadering van het effect van de geplande nieuwbouw op het zonlicht en schaduwwerking op het perceel aan de Hoge Steenweg 12 te Loop op Zand</p> <p>De bezonningsstudie is al volgt tot stand gekomen. Voor de studie is gebruik gemaakt van het softwareprogramma 'Google SketchUp'. Deze software is in de Nederlandse vastgoedsector een veelgebruikt en geaccepteerd hulpmiddel om eenvoudige driedimensionale modellen te vervaardigen voor uiteenlopende doeleinden, zoals een bezonningsstudie. In het driedimensionaal model zijn zowel het geplande appartementencomplex in het nieuwbouwplan aan de Willibrordusstraat, als van de bestaande opstallen aan de Hoge Steenweg nummer 12 ingevoerd. Voor wat betreft de opstallen aan de Hoge Steenweg nummer 12 zijn de vormen en afmetingen bepaald aan de hand van fotomateriaal gecombineerd met de kadastrale kaart, waardoor afwijkingen ten opzichte van de bestaande situatie denkbaar zijn. Het appartementencomplex is op basis van de bouwvergunningstekeningen ingevoerd en kent daarmee een hoge mate van precisie. Vervolgens berekent Google Sketchup automatisch de stand van de zon, na het invoeren van de parameters plaatsnaam, datum en tijdstip. Het resultaat is een driedimensionale tekening waaruit de zon- en schaduwwerking blijkt op het moment en de plaats van de ingevoerde parameters.</p> <p>Op basis van deze studie kan geconcludeerd worden dat er geen onevenredige aantasting van vermindering van de zonlichttoetreding is voor het perceel Hoge Steenweg 12.</p>
c.	<p>Naast de Hoge Steenweg 12 ligt een terrein met een aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners van de Hoge Steenweg. In het voorliggende bestemmingsplan heeft dit terrein de bestemming "verkeer". Daarnaast ligt er tussen dit terrein en het gebied waar de woningbouw op ontwikkeld gaat worden een strook met een bestemming "groen".</p>	<p>In het bestemmingsplan "Willibrordusstraat 2010" is geen definitie opgenomen van een inrit. Binnen de bestemming "Groen" is inderdaad de mogelijkheid opgenomen om inritten te realiseren. In het kader van het bestemmingsplan kan een inrit als volgt worden gedefinieerd: Een inrit is de ingang voor voertuigen vanaf de openbare weg naar een ge-</p>

	<p>Kennelijk is het de bedoeling ervoor te zorgen dat er geen rechtstreekse doorgang komt tussen beide terreinen. Echter uit de bijbehorende voorschriften blijkt dit niet. De voor "Groen" bestemde gronden maakt inritten mogelijk. Hierdoor kan alsnog een doorgang worden gecreëerd. Er wordt dan ook gevraagd onder het strijdig gebruik te regelen, het aanbrengen van verharding en het gebruiken van gronden ten dienste van verkeersdoeleinden of inritten.</p>	<p>bouw of perceel en de uitgang voor voertuigen vanuit een gebouw of vanaf een perceel naar de openbare weg. Het is dus niet mogelijk is om middels een inrit twee openbare wegen met elkaar te verbinden. Op dat moment is er namelijk sprake van een weg en dit is niet toegestaan binnen de bestemming "Groen"</p> <p>Daarnaast kan worden opgemerkt, dat in de toelichting van het bestemmingsplan ook beschreven is dat er tussen de Hoge Steenweg en het te ontwikkelen terrein alleen een langzaamverkeer verbinding (voor fietsers en voetgangers) wordt gerealiseerd. Het profiel van deze verbinding is zodanig krap dat deze niet geschikt is voor autoverkeer.</p> <p>Omdat we wel een fiets- en voetgangersverbinding willen realiseren is het niet wenselijk om onder strijdig gebruik het verhard en gebruiken van gronden ten dienste van verkeersdoeleinden op te nemen.</p>
d.	<p>Door het realiseren van het bouwplan vreest de bezwaarmaker dat de waarde van zijn woning zal dalen. De reclamant is dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. De bezwaarmaker stelt vast dat de bouw zorgt voor een dermate waardevermindering van omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden. Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is</p>	<p>Het staat de bezwaarmaker vrij om een claim voor tegemoetkoming in schade in te dienen. Dit is echter een apart traject, waarbij door een onafhankelijke bureau beoordeeld wordt of er ook daadwerkelijk sprake is van een vermindering van de waarde van de woning van de bezwaarmaker.</p> <p>Bij de beoordeling van de financiële haalbaarheid van het plan is wel rekening gehouden met mogelijke claims van tegemoetkoming in schade. Een eventuele claim betekent dus niet dat het plan financieel niet haalbaar is. In de voorfase van deze ontwikkeling is een inschatting gemaakt van het aantal claims en de hoogte daarvan. Dit bedrag is meegenomen in definitieve beoordeling van het plan. Bij deze beoordeling is ook een afweging gemaakt tussen de mogelijke claims en de meerwaarde van de ontwikkeling voor het gebied. Als laatste moet worden opgemerkt dat er voor dit project met de ontwikkelaar een planschadeovereenkomst is afgesloten. De mogelijke kosten van planschade worden daardoor verhaald op de ontwikkelaar.</p>
e.	<p>Het is onduidelijk of er in de gemeente voldoende belangstelling is voor met name appartementen van een dergelijke prijscategorie. De bezwaarmaker vreest voor leegstand, daarom wordt verzocht alsnog een nieuw onderzoek uit te voeren.</p>	<p>De Woonvisie-plus is door Gemeente Loon op Zand in samenwerking met Casade Woondiensten opgesteld. Deze is op 14 mei 2009 vastgesteld. Bronnen voor de Woonvisie-plus zijn provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2008, het woonwensenonderzoek Loon op Zand 2007 (Waalboss), het Toekomstgericht woningmarktonderzoek Waalwijk en Loon op Zand van eind 2007 (Companen) en de Woningmarktmonitor regio Waalboss 2008. In de Woonvisie-plus is de toekomstvisie voor het wonen en</p>

	<p>leven in Loon op Zand beschreven. Een belangrijke doelstelling daarbij is de keuzemogelijkheden voor all groepen, jong en oud. Om deze doelstelling te bereiken is als ambitie beschreven, het “per saldo toevoegen van huurwoningen voor senioren”. Hierbij wordt aangegeven dat er zowel vraag is aan grondgebonden huurwoningen als ook nultreden-appartementen. Vervolgens is hiervan een uitwerking naar een indicatief woningbouwprogramma gemaakt. In deze uitwerking komt naar voren dat nultreden-appartementen in de huur (dus voor senioren) bovengemiddeld gewenst is.</p> <p>Uit de kerngerichte uitwerking van de doelstellingen en ambities (zoals beschreven in de woonvisie) blijkt dat er nog steeds behoefte bestaat aan aanvullende nieuwbouw, met name voor starters en senioren. Voornamelijk in “Oud-Loon” is het toevoegen van nultreden-woningen voor senioren gewenst. Hierbij is een combinatie van koopwoningen en huurwoningen gewenst (zowel grondgebonden woningen als appartementen).</p> <p>Vanuit de kerngerichte uitwerking in de Woonvisie-plus is vervolgens voor verschillende mogelijke ontwikkelingslocaties een doorvertaling gemaakt, zo ook voor de locatie Willibrordusstraat.</p> <p>Voorgaande wordt nog eens bevestigd door de gemiddeld wachttijden voor de appartementen met lift in de kern Loon op Zand. Het afgelopen halfjaar bedroeg de gemiddelde wachttijd voor een dergelijk appartement 58 maanden. Deze gegevens zijn aangedragen door Casade Woondiensten.</p> <p>Als laatste kan worden opgemerkt dat in de kern Loon op Zand onlangs op andere locaties wel appartementen zijn gerealiseerd, maar deze appartementen betreffen vooral koopappartementen. De appartementen die wel verhuurd worden vallen vervolgens in het duurdere segment.</p> <p>De gemeente is van mening dat gezien hetgeen in de Woonvisie-plus staat beschreven en gezien de wachttijden zoals hier boven genoemd zijn, dat de sociale huurappartementen niet gebouwd zullen worden voor de leegstand.</p>
--	--

Conclusie

De zienswijze van Reclamant 1 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.2 Reclamant 2

Bestemmingsplan “Willibrordusstraat 2010I” - Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

	Samenvatting	Reactie
a.	De vraag naar appartementen is op zijn hoogste punt, of zelfs er voorbij. Het is niet logisch dat aan dit bestemmingsplan medewerking wordt verleend.	Zie reactie 2.2.1. onder e.
b.	Door het tot nu toe gevoerde beleid, is de inwonersgroep 55+ al veel groter dan omliggende gemeenten, waardoor de nadelen van de vergrijzing later in Loon op Zand dubbel zo hard zullen aankomen.	Bij de beoordeling voor welke doelgroepen er gebouwd moet worden, wordt niet gekeken naar de huidige verhouding tussen het aantal woningen in een categorie ten opzichte van het aantal inwoners. Ook wordt niet gekeken naar de verhouding van het aantal 55 plussers in deze gemeente ten opzichte van andere gemeenten. Gekeken wordt naar de vraag naar de verschillende woningtype in onze gemeente. In de Woonvisie-plus (vastgesteld 14 mei 2009) blijkt dat er in de kern Loon op Zand nog steeds vraag is naar seniorenwoningen. Zie hiervoor ook reactie 2.2.1 onder e. Tevens staat in de Woonvisie-plus, als één van de uitgangspunten beschreven, dat er gedifferentieerd (voor alle doelgroepen) gebouwd moet worden. Dit betekent dat er dus voor zowel starters, doorstromers als ook senioren gebouwd moet worden.
c.	De oude situatie, waarin op het terrein een bedrijfshal was gevestigd, bevatte meer groen dan deze nieuwe situatie. Ook was de bedrijfshal qua oppervlakte en hoogte kleiner dan het appartementengebouw dat nu mogelijk gemaakt wordt	Het is niet van belang om af te wegen of de bebouwing die er heeft gestaan, wel of niet een betere invulling van het gebied was. Van belang is beide planologische regimes (vigerende en toekomstige bestemmingsplannen en de geldende bouwverordening.) met elkaar te vergelijken. Op basis van het geldende beleid is het perceel gedeeltelijk bestemd voor de inrichting ten behoeve van handel en nijverheid (uitbreidingsplan gemeente Loon op Zand, plan in onderdelen "Kom Loon op Zand"). Een ander deel van het terrein valt onder de bouwverordening, waardoor hier meerdere functies mogelijk zijn, waaronder ook woningbouw. In beide situaties is de bouwverordening leidinggevend als het gaat om de bouwmogelijkheden. Op basis van de bouwverordening is het mogelijk om op het perceel bebouwing te realiseren, waarvan de voorgevel ligt op ongeveer 5 meter vanuit de rand van de stoep. De hoogte van dit gebouw mag dan 15 meter zijn. Dergelijke bebouwing levert meer overlast op qua uitzicht dan hetgeen nu wordt mogelijk gemaakt in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan. Als het gaat om de vermindering van het groen in de wijk moet juist aansluiting gezocht worden bij hetgeen op basis van het huidige beleid mogelijk is. In het huidige voorstel wordt in de ontwikkeling openbaar groen ingetekend. Wanneer op basis van het huidige beleid een andere ontwikkeling gerealiseerd zou worden (bijvoorbeeld weer

		<p>een bedrijfsruimte), is de kans aanwezig dat er geen openbaar groen gerealiseerd wordt. Voor de hoeveelheid openbaargroen in het plangebied wordt verder verwezen naar hetgeen beschreven is in de reactie 2.2.2 onder e.</p>
d.	<p>Het huidige terrein zorgt voor een vermindering van de parkeerdruk in de omgeving. Dit is straks niet meer mogelijk doordat het terrein bebouwd wordt. Op een gedeelte van het terrein zijn op dit moment zelfs parkeerplaatsen gemaakt voor de bewoners van de Hoge Steenweg (ongeveer 7 plekken) Voor het parkeerprobleem aan de Hoge Steenweg is een oplossing toegezegd, maar deze is er nog steeds niet.</p> <p>De gehanteerde parkeernormen zijn erg laag. In bijvoorbeeld Tilburg wordt voor grondgebonden woningen boven de 2 parkeerplaatsen per woning gerekend. Als men de norm van 2 hier hanteert, moeten er alleen voor de grondgebonden woningen al 7 parkeerplaatsen extra worden gerealiseerd. Ook wordt bij de meeste gemeenten hogere parkeernorm voor appartementen gehanteerd dan 1,4 parkeerplaats per woning die hier wordt gehanteerd. Hierdoor zouden er weer 7 parkeerplaatsen extra gerealiseerd moeten worden. Het parkeren in de buurt zal door deze ontwikkeling een grote bende worden, waardoor het vrachtverkeer door de Willibrordusstraat en Gerlachusstraat onmogelijk wordt.</p>	<p>In eerste instantie moet bij een nieuwe ontwikkeling bekeken worden of voor de ontwikkeling zelf voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hierbij hoeft strikt genomen geen rekening gehouden te worden met de huidige parkeerdruk in de omgeving. Aan de hand van vooraf vastgestelde parkeernormen wordt een berekening gemaakt van de hoeveelheid parkeerplaatsen die noodzakelijk zijn. De gemeente hanteert hiervoor het Handboek inrichting en werken in de openbare ruimten (HIWOR). De normen beschreven in de HIWOR zijn gebaseerd op de CROW (landelijke regelgeving). In het gebied worden in het totaal 35 woningen gerealiseerd voor verschillende doelgroepen. Om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen er daadwerkelijk gerealiseerd moeten worden, moet eerst bepaald worden welke parkeernorm van toepassing is. Op basis van de HIWOR geldt gezien de ligging, type woning en de mate van stedelijkheid voor de appartementen een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning. Voor de grondgebonden woningen ligt de parkeernorm op 1,7 parkeerplaats per woning. Hierdoor moeten er in het gebied 55 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In het plangebied worden in het totaal 65 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er zit dus een overmaat van 10 parkeerplaatsen in het gebied. 7 van deze parkeerplaatsen zijn gelegen aan de Hoge Steenweg en kunnen door de bewoners van de Hoge Steenweg worden gebruikt. .</p> <p>Het feit dat andere gemeenten andere parkeernormen hanteren is niet relevant voor dit project. Gemeente mogen hun eigen parkeernormen vaststellen. De CROW kan hierbij helpen, maar de normen die hierin zijn opgenomen dienen enkel als richtlijn.</p> <p>Als laatste kan worden opgemerkt dat aan de bestaande wegenstructuur rond het plangebied geen veranderingen worden aangebracht. In combinatie met het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de nieuwe ontwikkeling geen directe gevolgen zal hebben voor het vrachtverkeer dat door de Willibrordusstraat of Gerlachusstraat zal rijden.</p>
e.	<p>Het huidige groenterrein wordt op dit moment door de jeugd gebruikt als speelterrein, daar-</p>	<p>Het huidige terrein heeft zoals ook te lezen is in de reactie van 2.2.2. onder c formeel geen</p>

	<p>naast wordt het ook door recreanten van de kampeerboerderijen, de lagere scholen, de scouting en de jeugdvakantieweek gebruikt om spelletjes te doen. Daarnaast blijkt uit verschillende rapporten dat in "Oud Loon" nu al te weinig groen aanwezig is. Door dit bestemmingsplan wordt dat alleen maar vergroot. Tevens kan er niet meer gesproken worden over een speelterrein, wanneer de jeugd namelijk ouder wordt dan 4 jaar worden door de kinderen spelletjes gespeeld die voor overlast in de buurt zorgen. Dit omdat alles is volgebouwd.</p>	<p>groenbestemming. Het feitelijk gebruik is de afgelopen jaren gedoogd, maar het is altijd duidelijk geweest dat het terrein in de toekomst weer bebouwd zou worden. Het is daarom ook niet realistisch om hetgeen in het ontwerpplan mogelijk wordt gemaakt te vergelijken met de huidige situatie. Wanneer je het ontwerpplan vergelijkt met wat in het vigerende beleid mogelijk zou zijn, kan geconcludeerd worden dat de invulling van het terrein behoorlijk wat openbaar groen en speelmogelijkheden bevat (zie hiervoor ook de reactie 2.2.2 onder c).</p> <p>Daarnaast moet worden opgemerkt dat het huidige plangebied een oppervlakte heeft van ongeveer 8200 m2. Hiervan is ongeveer 1100 m2 groen ingericht (ongeveer 13%). Op basis van de HIWOR zijn weliswaar geen eisen gesteld aan de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd, maar de minimale oppervlakte voor speelvoorziening is wel in de HIWOR beschreven. Minimaal 3% van het terrein moet gebruikt worden als speelterrein. De oppervlakte van het speelterrein (wat overigens ook een groene uitstraling zal krijgen) heeft een oppervlakte van ongeveer 500m2. Dit komt neer op ongeveer 6%.</p> <p>Op basis van bovenstaande zijn we van mening dat er in het plangebied voldoende aandacht is besteed aan groen en spelen.</p>
f.	<p>De plaatsing van het appartementengebouw heeft voor de reclamant gevolgen als het gaat om uitzicht. Door de hoogte van 10 meter en maar een afstand van gevel tot gevel van 31 meter en van gevel tot perceel van 26 meter wordt het uitzicht van de reclamant belemmerd.</p>	<p>Er kan niet ontkend worden dat er een verandering van uitzicht ontstaat. Het terrein is immers al ruim 20 jaar onbebouwd. Maar door de afstand tussen de gevel van de woning van de reclamant en de nieuwe appartementen (van 31 meter), is de gemeente van mening dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van uitzicht. De reclamant woont in een dorpse omgeving, waarbij woningbouw niet vreemd is. Een afstand tussen woningen van 31 meter is zelfs voor een dorp een grote afstand.</p>
g.	<p>Er is een toezegging gedaan dat de Willibrordusstraat niet meegenomen zou worden in dit bestemmingsplan. Nu wordt het wel meegenomen, hierdoor verdwijnt de toezeggingen die gedaan zijn over het parkeren, laden en lossen van de bedrijfsauto's en vrachtwagens. Er zullen problemen ontstaan met de bedrijfsvoering, terwijl hiervoor wel de nodige vergunningen en toezeggingen aanwezig zijn.</p>	<p>Het is ons niet bekend dat er in het verleden uitspraken zijn gedaan over het niet meenemen van de Willibrordusstraat in het bestemmingsplan Willibrordusstraat 2010. Er is in het kader van de beslissing op bezwaar in de procedure ex artikel 19 lid 1 WRO wel aangegeven dat de ontwikkeling van het braakliggende terrein niet zal zorgen voor veranderingen aan de Willibrordusstraat. Op basis van dit bestemmingsplan gebeurt dit ook niet. Tevens moet worden opgemerkt dat er ook geen toezeggingen zijn gedaan als het gaat om het gebruik van de openbare weg voor het laden en lossen van bedrijfsauto's en vrachtwagens. Het gebruik van de</p>

		openbare weg is geregeld in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). In de APV zijn geen beperkingen opgenomen als het gaat om het parkeren, laden en lossen van vrachtauto's of andere bedrijfswagens in het openbaar gebied. Wel wordt hierbij als voorwaarde gesteld dat de verkeersveiligheid hierdoor niet in gedrang komt.
h.	<p>Er is in de berekening geen rekening gehouden met de extra geluidbelasting op de bestaande gebouwen door "galmen". Door de toename van het aantal verkeersbewegingen en het realiseren van de nieuwe bebouwing zal het geluid weerkaatst worden op de bestaande woningen.</p> <p>Daarnaast zal ook het geluid afkomstig van het installatiebedrijf aan de Willibrordusstraat via weerkaatsing op de bestaande woningen terecht komen, waardoor er een geluidstoename zal ontstaan (Gedacht moet worden aan een toename van geluid op de bestaande woningen, als gevolg van het laden en lossen met een draaiende motor). Hierdoor kunnen er meer klachten over het huidige bedrijf binnen komen. Dit is niet wenselijk.</p>	<p>Het betreft hier een reactie die betrekking heeft op de procedure hogere waarden die gevoerd moet worden om de woningbouw mogelijk te maken. Deze procedure heeft echter een eigen zienswijzentract. Voor de beantwoording van deze reactie wordt dan ook verwezen naar de nota "Hogere Waarden Wet geluidhinder Bestemmingsplan Willibrordusstraat 2010".</p> <p>Wel kan worden opgemerkt dat de kortste afstand tussen het installatiebedrijf en de nieuwe woningen/het appartementencomplex bedraagt ongeveer 30 meter. Voor zover er al sprake is van reflectie van het geluid dat afkomstig is van het installatiebedrijf, is de bijdrage verwaarloosbaar gezien de afstand van 30 meter.</p>
i.	De cijfers van de N261 voldoen niet aan de verwachtingen zoals deze gelden voor 2010 volgens de provincie. In het rapport wordt rekening gehouden met een autonome groei van 2%, maar de provincie gaat uit van een stijging die minimaal 100% meer is. Daarnaast wordt de N261 tussen 2013 en 2015 omgebouwd naar een snelweg. In het rapport is uitgegaan van een snelheid van 70 km per uur, waardoor ook nog met een aftrek is gerekend. Bij een snelweg mag dit niet.	Voor de beantwoording zie 2.2.2 onder h.
j.	De cijfers die voor de Willibrordusstraat gebruikt zijn bij het akoestisch onderzoek, kloppen niet. Door deze straat komt al het verkeer van de Mgr Coomansstraat, en de Vier Uitersten, maar ook de Gerlachusstraat en de Willibrordusstraat (noord en zuid) zijn van invloed. De 35 nieuwe woningen zijn niet meegenomen. Ook is geen rekening gehouden met het vrachtverkeer en de klanten van het benzinstation.	Voor de beantwoording zie 2.2.2 onder h.
k.	Het toevoegen van nog één extra woning vergroot alle in dit bezwaarschrift beschreven problemen alleen maar	Het klopt dat er in het totaal 1 extra woning wordt toegevoegd ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan. Dit betekent echter niet dat er hierdoor meer problemen ontstaan. Het aantal woningen wordt in dezelfde bouwmassa gerealiseerd die op basis van het voorontwerpbestemmingsplan mogelijk werd gemaakt. Hierdoor veranderd er dus aan zaken als geluid, uitzicht en bebouwingsdichtheid niets. Door het toevoegen van 1 extra woning ontstaat wel een grotere vraag naar parkeerplaatsen. In de bereke-

		ning zoals beschreven in reactie 2.2.2. onder d is rekening gehouden met deze extra woning. Ondanks het toevoegen van de extra woningen is er nog steeds een overcapaciteit van 10 parkeerplaatsen. Door het toevoegen van de woning ontstaat dus geen vergroting van de problemen.
l.	De honden uitlaatplaats komt te vervallen. Hierdoor zal de overlast in de buurt worden vergroot. De gemeente is vanwege de hoge inkomsten van de hondenbelasting verplicht om te zorgen voor een goede oplossing.	De honden uitlaatplaats komt niet te vervallen. In het noordwestelijke deel (achter de woningen Hoge Steenweg 16 tot en met 22 wordt een honden uitlaatplaats gerealiseerd.
m.	De nieuwe bebouwing past niet in het dorpse karakter van Loon op Zand.	De bebouwing in deze ontwikkeling bestaat enerzijds uit twee rijen rijwoningen en een appartementencomplex. De rijwoningen bestaan uit twee lagen met kap en sluiten daarmee prima aan op de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Het appartementengebouw bestaat uit 3 bouwlagen plat afgedekt. De hoogte van deze bebouwing valt ook niet uit de toon ten opzichte van de omliggende bebouwing. Hierbij moet onder andere gedacht worden aan de bebouwing op de hoek met de Willibrordusstraat en Kerkstraat, Hoek Klokkenlaan Kerkstraat en hoek Hoge Steenweg en Gerlachusstraat. Ook deze gebouwen bestaan uit 3 bouwlagen met ongeveer dezelfde bouwhoogte. Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de bebouwing op basis van het bestemmingsplan wel passend is in het dorpse karakter van Loon op Zand.
n.	In het rapport staat beschreven dat er geen belemmeringen zijn voor infiltratie van hemelwater in relatie tot de diepere grondwatervervuiling. Hierbij is alleen gekeken naar de globale stroming van het grondwater zoals die nu is. De gevolgen van de diepe fundering zijn niet bekeken. In eerder bezwaar is ook al aangegeven dat de fundering van de hoogbouw tot dezelfde diepte komt als waar nu de grondwatervervuiling zit. Hierdoor kan door het doorboren van de scheidingslaag (door het funderen) de grondwatervervuiling naar boven komen. Door infiltratie (toename druk) of sponswerking van het zand bestaat de kans dat het vervuilde grondwater omhoog komt. Het onderzoek zoals beschreven in het rapport heeft de gevolgen van de fundering niet onderzocht.	Er wordt vanuit gegaan dat met het "rapport" zoals beschreven in de zienswijzen het ontwerpbestemmingsplan wordt bedoeld. In het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar de beschikking in het kader van de Wet bodembescherming, welke door de provincie is afgegeven. In deze beschikking heeft de provincie aangegeven dat het realiseren van woningbouw op deze locatie acceptabel is. Dit is onder andere gebaseerd op basis van behaalde resultaten in het verleden en het bijgevoegde nazorgplan. Op 26 februari 2010 hebben wij een extra milieukundig advies ontvangen. Dit advies hebben wij gevraagd om te bepalen of het realiseren van de appartementen met een fundering van 10 meter diep, invloed heeft op de vervuiling die in de grond aanwezig is. In het onderzoek staat het volgende beschreven: Allereerst moet geconcludeerd worden dat de geplande locatie voor de appartementen niet vervuild is met VOC's. Echter om de

		<p>appartementen te kunnen realiseren is een fundering nodig. Hierdoor zal grond ontgraven worden en zullen funderingspalen worden aangebracht. Omdat deze activiteiten niet dieper zullen plaatsvinden dan 10 meter onder maaiveld is er geen bezwaar ten aanzien van de activiteiten voor de nieuwbouw. Het grondwater is namelijk pas sterk verontreinigd met VOC's vanaf 10 meter onder maaiveld. Daarnaast moet worden opgemerkt dat het terrein nu al braakliggend is en er dus hemelwater infiltreert via de schone grond de bodem in. Hierdoor zal de verontreiniging zich naar het diepere grondwater in noordelijke richting verplaatsen. Het aanbrenge van een infiltratierool zal zodoende ook geen invloed hebben op de verontreinigingssituatie. Hierdoor zijn er vanuit milieutechnisch oogpunt dan ook geen bezwaren. Sterker nog, voor het milieu is het beter om het hemelwater te infiltreren in de bodem.</p>
o.	<p>Het schoonmaken van het terrein loopt anders dan deskundige jaren geleden verwacht hadden. Eerst heeft men jaren lucht in de grond gepompt, zonder resultaat. Later heeft men het water opgepompt en gefilterd, maar de grond werd er niet schoner van (dus misschien werd de vervuiling ergens anders weer aangevoerd). Nu is men aan het controleren of de vlek weg loopt zoals men verwacht, tot nu toe gaat het zoals verwacht. Er is dan echter weer geen rekening gehouden met het toevoegen van een fundering van 10 meter diep.</p>	<p>De provincie Noord-Brabant heeft op 28 mei 2007 een beschikking afgegeven in het kader van de Wet bodembescherming. In de beschikking is beschreven dat de grond geschikt is voor woningbouw. Er is tevens ingestemd met het nazorgplan van Arcadis. Door middel van nazorgplan zal het verspreidingsrisico worden gecontroleerd (monitoring) en worden beheerst door middel van twee terugvalscenario's.</p> <p>Op basis van het nazorgplan en het aanvullende milieukundig onderzoek (zie reactie 2.2.2. onder n) is geen reden om aan te nemen dat door het realiseren van de appartementen er negatieve gevolgen zullen zijn voor de aanwezige grondwaterverontreiniging. Aangezien er geen (met onderzoeken onderbouwde) argumenten zijn aangegeven, die de verleende beschikking en bijbehorende onderzoeken in twijfel trekken. Het is daarom ook niet noodzakelijk ons standpunt te herzien.</p>

Conclusie

De zienswijze van Reclamant 2 is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2.3 Verzameling van zienswijzen van verschillende reclamanten

	Samenvatting	Reactie
a.	<p>De vraag naar appartementen is op zijn hoogste punt, of zelfs er voorbij. Hierdoor is het niet logisch dat aan dit bestemmingsplan medewerking wordt verleend.</p>	<p>Voor de beantwoording zie 2.2.2 onder a.</p>
b.	<p>Door het in het verleden gevoerde beleid, is de inwonersgroep 55+ al veel groter dan omliggende gemeenten, waardoor de nadelen van de vergrijzing later in Loon op Zand</p>	<p>Voor de beantwoording zie 2.2.2 onder b.</p>

Bestemmingsplan "Willibrordusstraat 2010I" - Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

	dubbel zo hard zullen aankomen.	
c.	De oude situatie, waarin op het terrein een bedrijfshal was gevestigd, bevatte meer groen dan deze nieuwe situatie ook was de bedrijfshal qua oppervlakte en hoogte kleiner dan het appartementengebouw dat nu mogelijk gemaakt wordt	Voor de beantwoording zie 2.2.2 onder c.
d.	Het huidige terrein zorgt voor een vermindering van de parkeerdruk in de omgeving. Dit is straks niet meer mogelijk doordat het terrein bebouwd wordt. Op een gedeelte van het terrein zijn op dit moment zelfs parkeerplaatsen gemaakt voor de bewoners van de Hoge Steenweg (ongeveer 7 plekken) Voor het parkeerprobleem aan de Hoge Steenweg is een oplossing toegezegd, maar deze is er nog steeds niet. De gehanteerde parkeernormen zijn erg laag. In bijvoorbeeld Tilburg wordt voor grondgebonden woningen boven de 2 parkeerplaatsen per woning gerekend. Als men de norm van 2 hier hanteert, moeten er alleen voor de grondgebonden woningen al 7 parkeerplaatsen extra worden gerealiseerd. Ook wordt bij de meeste gemeenten hogere parkeernorm voor appartementen gehanteerd dan 1,4 parkeerplaats per woning die hier wordt gehanteerd. Hierdoor zouden er weer 7 parkeerplaatsen extra gerealiseerd moeten worden. Het parkeren in de buurt zal door deze ontwikkeling een grote bende worden, waardoor het vrachtverkeer door de Willibrordusstraat en Gerlachusstraat onmogelijk wordt.	Voor de beantwoording zie 2.2.2 onder d.
e.	Het huidige groenterrein wordt op dit moment door de jeugd gebruikt als speelterrein, daarnaast wordt het ook door recreanten van de kampeerboerderijen, de lagere scholen, de scouting en de jeugdvakantieweek gebruikt om spelletjes te doen. Daarnaast blijkt uit verschillende rapporten dat in "Oud Loon" nu al te weinig groen aanwezig is. Door dit bestemmingsplan wordt dat alleen maar vergroot. Tevens kan er niet meer gesproken worden over een speelterrein, wanneer de jeugd namelijk ouder wordt dan 4 jaar worden door de kinderen spelletjes gespeeld die voor overlast in de buurt zorgen. Dit omdat alles is volgebouwd.	Voor de beantwoording zie 2.2.2 onder e.
f.	De plaatsing van het appartementengebouw zorgt voor belemmering van het uitzicht voor de reclamanten. Dit komt door de hoogte van 10 meter en de, op veel punten een zeer korte afstand tot de gevels onderling.	Er kan niet ontkend worden dat er in meer of mindere mate een verandering van uitzicht ontstaat. Het terrein is immers al ruim 20 jaar onbebouwd en nu komt er bebouwing te staan. Er moet echter wel onderscheid gemaakt worden in de mate van verandering van uitzicht. Voor de bewoners die niet woonachtig zijn aan de Hoge Steenweg, Willibrordusstraat of Gerlachusstraat veranderd het di-

		<p>recte zicht op het plangebied niet. Ook voor de reclamanten wonende aan de Willibrordusstraat 4, 6, 8, 11, 17, 19, 21, 23, 25, 29 en 34 en de Hoge Steenweg 2c en 7, 30 geldt dat ze geen direct zicht hebben op het terrein, waardoor ook hun uitzicht direct niet in ernstige mate zal veranderen.</p> <p>Voor de overige reclamanten geldt dat zij inderdaad direct zicht hebben op het nu braakliggende terrein. Maar ook hierbij moet onderscheid gemaakt worden als het gaat om mate van belemmering van het uitzicht.</p> <p>Voor de overige woningen aan de Willibrordusstraat en de Hoge Steenweg 14a, 16, 18, 20, 24a, 26 en 28, geldt dat de afstand tussen de bestaande gevels en nieuwbouw minimaal 15 meter is. Door deze afstand is de gemeente van mening dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van uitzicht. De reclamanten wonen in een dorpse omgeving, waarbij woningbouw niet vreemd is. Een afstand tussen woningen van minimaal 17 meter is zelfs voor een dorp acceptabel.</p> <p>Voor de woningen aan de Hoge Steenweg 12 wordt verwezen naar de reactie onder 2.2.1 onder b.</p>
g.	De geplande ontheffing om de waarden van de geluidsnormen te verhogen, terwijl men niet weet wat de gevolgen zijn voor de omwonende is ongewenst. Ook moet worden opgemerkt dat de cijfers over de N261 afwijken van de verwachting die de provincie hierover heeft.	Voor de beantwoording zie 2.2.2 onder i.
h.	Het toevoegen van twee extra woning vergroot alle in dit bezwaarschrift beschreven problemen alleen maar	De reclamant geeft aan dat het hier gaat om het toevoegen van 2 extra woningen in het gebied. Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingplan "Willibrordusstraat 2010" is er maar sprake van het toevoegen van 1 extra woning. Weliswaar komen er 2 extra rijwoningen bij, maar er wordt ook 1 appartement minder mogelijk gemaakt. Voor de verdere beantwoording van deze zienswijze zie 2.2.2 onder k.
i.	De honden uitlaatplaats komt te vervallen. Hierdoor zal de overlast in de buurt worden vergroot. De gemeente is vanwege de hoge inkomsten van de hondenbelasting verplicht om te zorgen voor een goede oplossing.	Voor de beantwoording zie 2.2.2 onder l.
j.	De nieuwe bebouwing past niet in het dorpse karakter van Loon op Zand.	Voor de beantwoording zie 2.2.2 onder m.

Conclusie

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

2.3 Eindconclusie

Op basis van bovenstaande beantwoording van de zienswijzen kan geconcludeerd worden dat de ingediende zienswijzen niet leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan "Willibrordusstraat 2010".