



BESTEMMINGSPLAN “LEOHENDRIK”

VERSLAG INSPRAAK

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van Loon op Zand op 5 december 2023

1. INLEIDING

Het planvoornemen betreft de sloop van 18 twee-onder-een-kapwoningen langs de Leo XIII-straat en Prins Hendrikstraat te Kaatsheuvel. De bestaande woningen hebben te veel technische beperkingen om ze aan te kunnen passen aan de wensen en eisen van nu en in de toekomst.

Na sloop worden ter plaatse 10 grondgebonden eengezinswoningen en 14 appartementen gerealiseerd. De grondgebonden woningen betreffen rijwoningen, verdeeld over twee woonblokken met ieder vijf woningen. De beoogde appartementen worden gerealiseerd in een kleinschalig appartementencomplex, welke deels uit twee bouwlagen en deels uit drie bouwlagen bestaat.

De ontwikkeling is in strijd met de regels van de 'Beheersverordening Woongebieden Kaatsheuvel'. De bestaande woningen zijn bestemd als 'Wonen' met de nadere aanduiding 'twee-aaneen'. Het realiseren van meer woningen, andere woningtypen en een gewijzigde verkaveling past niet in de beheersverordening.

De gemeente gaf eerder aan dat zij in beginsel bereid is onder voorwaarden medewerking aan deze ontwikkeling te verlenen. Er is een voorontwerp van het bestemmingsplan "LeoHendrik" opgesteld.

2. GEVOLGDE INSPRAAKPROCEDURE

Het voorontwerpbestemmingsplan "LeoHendrik" heeft op grond van de Inspraakverordening gemeente Loon op Zand van donderdag 28 september 2023 tot en met woensdag 8 november 2023 voor iedereen ter inzage gelegen. Ook was het voorontwerpbestemmingsplan te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.loonopzand.nl.

Van de volgende personen is een inspraakreactie ontvangen:

Naam en adres	Datum ontvangst
1.	30 september 2023
2.	5 november 2023
3.	5 november 2023
4.	6 november 2023
5.	9 november 2023
6.	6 november 2023
7.	5 november 2023
8.	3 november 2023
9.	25 oktober 2023
10.	27 oktober 2023
11.	10 oktober 2023
12.	5 november 2023
13.	7 november 2023

3. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING REACTIE

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

3.1 Inspraakreactie 1

	Samenvatting inspraakreactie	Beantwoording gemeente Loon op Zand
a.	Inspreker vindt het niet wenselijk dat er parkeerplaatsen tegenover zijn huis aan de Prins Hendrikstraat komen/ingetekend staan. Inspreker vindt het niet wenselijk om vanuit zijn huis tegen auto's aan te kijken.	Er is in de toekomstige situatie sprake van een overschot van in totaal 3 parkeerplaatsen. Echter is door de klankbordgroep aangegeven dat de huidige parkeerdruk hoog is. Het is dus wenselijk om het aantal parkeerplaatsen zoals ingetekend te blijven hanteren. Tevens zijn deze parkeerplaatsen "bedoeld" voor de naastgelegen nieuwbouwwoningen.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 Inspraakreactie 2

	Samenvatting inspraakreactie	Beantwoording gemeente Loon op Zand
a.	Inspreker heeft begrip voor de herinvulling van deze ruimte met sociale woningbouw. Maar vindt de realisatie van met name 14 appartementen op deze kleine ruimte te ambitieus. De bestaande woningbouw is al redelijk dicht op elkaar gebouwd en de smalle straten en stoepen worden nu al intensief gebruikt. Het straatbeeld is weinig overzichtelijk, en met het nieuwbouwplan zal de lokale verkeersdruk verder toenemen en de verkeersveiligheid verder afnemen.	Ten opzichte van de huidige inrichting, is juist meer lucht in de straten gecreëerd. De woningen/appartementen langs de Leo XIII-straat liggen verder terug ten opzichte van het trottoir in relatie tot de bestaande woningen. Ook wordt de verkeerssituatie voor voetgangers veiliger, aangezien in de beoogde situatie nog maar sprake is van één inrit-/uitrit in plaats van meerdere.
b.	Inspreker vindt de bouw van een drie-laags appartementencomplex niet passen in het karakter van de straat met lage bebouwing.	Het streven is om in het nieuwbouwplan zoveel mogelijk het dorpskarakter in de straat te behouden door de elementen die in het huidige vastgoed zitten, terug te laten komen. Hierbij wordt gedacht aan dezelfde typen materialen. De exacte keuze van materialen, kleur en bouwwijze worden nog uitgewerkt. Voor de mogelijke nieuwbouw is samen met Loods Architecten en de stedenbouwkundige van de gemeente Loon op Zand een stedenbouwkundige opzet opgesteld. De ontwerpen zijn met zorg samengesteld. De ontwerpen zijn daarnaast nog door de CRK van de gemeente Loon op Zand beoordeeld. De CRK heeft vervolgens een positief advies gegeven over de stedenbouwkundige opzet. Daarbij is het gemeentelijke Welstandsbeleid in acht genomen. Als de plannen in een verder stadium zijn, worden deze nogmaals voorgelegd aan de CRK. Dit zal naar ten tijde van het indienen van de omgevingsvergunning zijn.

	<p>Op basis van de geldende beheersverordening “Woongebieden Kaatsheuvel” is de bouwhoogte (nokhoogte) vastgelegd op maximaal 11 meter. Het kleinschalige appartementencomplex wordt met een bouwhoogte van deels 7 en deels 10 meter, lager dan reeds op basis van de beheersverordening is toegestaan. Het kleinschalige appartementencomplex wordt derhalve stedenbouwkundig passend bevonden.</p> <p>Zoals in veel gemeenten is er in de gemeente Loon op Zand ook een tekort aan sociale huurwoningen. Casade probeert ook op eigen locaties meer woningen te realiseren om te voldoen aan de behoefte voor extra (sociale huur) woningen.</p> <p>Bij plannen en projecten wordt gekeken naar het algemeen belang. Met het plan worden sociale huurwoningen in de vorm van grondgebonden eengezinswoningen en appartementen gerealiseerd. Uit het meeste recente kwalitatieve woningbehoefteonderzoek (de bevolkings- en woningbouwbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020) blijkt dat er behoefte is aan grondgebonden woningen en een groeiende behoefte aan gelijkvloerse woningen (appartementen met lift). Deze woningen zijn geschikt voor de groeiende doelgroep senioren, maar ook voor andere doelgroepen zoals kleine huishoudens en starters. Bovendien is er behoefte aan betaalbare woningen. De toevoeging van deze woningen draagt daarom bij aan de doelstelling van de gemeente Loon op Zand om zowel jonge mensen en jonge gezinnen te behouden en tegelijkertijd te voorzien in voldoende woningen voor ouderen.</p> <p>Het plan sluit daarmee aan op de doelstelling uit de Woonvisie 2016 ‘Duurzaam, gevarieerd en betaalbaar wonen in de gemeente Loon op Zand’, zoals het behouden en aantrekken van starters en gezinnen, het voorkomen van krimp en het inspelen op toename van het aantal kleine en oudere huishoudens.</p>
--	---

c.	<p>De derde woonlaag zal boven de omliggende huizen uittoren, waar de privacy voor omliggende huizen zal afnemen en de waarde van de huizen zal dalen.</p>	<p>De afstand tussen de gevel van het beoogde appartementencomplex en de tuinen van de woningen aan het Wilhelminaplein (ten oosten van plangebied) bedraagt minimaal 10 meter bij het gedeelte met 3 bouwlagen en minimaal 6 meter bij het gedeelte met 2 bouwlagen.</p> <p>De afstand tussen de gevel van het beoogde appartementencomplex en de tuinen van de woningen langs de Doctor Kuiperstraat (ten zuiden van plangebied) bedraagt minimaal 11,5 meter. De afstand tussen de perceelsgrens van het plangebied en de perceelsgrens van de woningen aan de Leo XIII straat (ten westen van plangebied) bedraagt minimaal 15 meter. De afstand tussen de gevel van het appartementencomplex en de gevels van de woningen aan de Leo XIII straat bedraagt zelfs minimaal 22 meter. De afstand tussen de gevel van het beoogde appartementencomplex en de tuinen van de woningen aan het Doctor Ariënsplein (ten noorden van het plangebied) bedraagt minimaal 6,5 meter.</p> <p>Een afstand van minimaal 6 meter ten opzichte van de perceelsgrens is meer dan aanvaardbaar in de dorpskern Kaatsheuvel.</p> <p>Daarnaast wordt het zicht vanuit de galerijen naar de omliggende gebieden beperkt door een gedeeltelijk groene afscheiding.</p> <p>Als inspreker van mening is dat de wijziging van het bestemmingsplan leidt tot een waardevermindering de woning kan inspreker na het onherroepelijk worden ervan een verzoek om planschade indienen bij de gemeente. Op dat moment zal op grond van de dan geldende wetgeving worden beoordeeld of sprake is van waardevermindering.</p>
----	--	--

d.	<p>Inspreker staat positief tegenover de komst van nieuwe burens aan de achterzijde, mits er voldoende aandacht is voor de ruimtelijke en sociale context van het project.</p>	<p>Tijdens de periode van de klankbord besprekingen is er zowel op ruimtelijk gebied als op sociaal gebied het e.e.a. besproken en aangepast. Dit zowel met aandacht voor de belangen van de omwonenden als voor de toekomstige huurders. Ook is er gekeken naar het algemeen belang, zoals vastgelegd in de diverse beleidsstukken. Wij zijn daarom van mening dat met de communicatie tussen Casade en de klankbordgroep voldoende rekening is gehouden met de ruimtelijke en sociale context van het project.</p> <p>Bij plannen en projecten wordt gekeken naar het algemeen belang. Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen en aan meer gelijkvloerse woningen. Het plan 'LeoHendrik' voorziet in de realisatie van extra sociale huurwoningen en draagt bij aan deze behoefte.</p>
----	--	--

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3 Inspraakreactie 3

	Samenvatting inspraakreactie	Beantwoording gemeente Loon op Zand
a.	<p>Inspreker ziet graag een betere onderbouwing van het huidige plan inclusief de inhoudelijke afwegingen die zijn gemaakt om de huidige woningen niet te renoveren. Inspreker stelt daarbij de volgende vragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wat zijn mogelijkheden om alsnog te renoveren; - En tegen welke kosten/terugverdientijden? - Wat is de milieu-impact van nieuwbouw; - En hoe verhoudt zich dat tot renovatie. 	<p>De bestaande woningen hebben technische beperkingen om ze aan te kunnen passen. De kosten die gemaakt dienen te worden om weer zoveel mogelijk te voldoen aan de huidige nieuwbouweisen zijn te fors. Ook hebben de woningen teveel beperkingen aan de flexibiliteit en wooncomfort die hedendaags wenselijk zijn. Tevens is er de behoefte om meer woningen te realiseren. Bovendien kunnen er nu meerdere doelgroepen gehuisvest worden. Sloop-nieuwbouw biedt mogelijkheden voor differentiatie in sociale huurklasse en doelgroepen.</p> <p>Voor nieuwbouw geldt dat er tijdens de bouw een milieubelasting plaatsvindt (uiteraard binnen de regels van de Wet). Op de langere termijn heeft het plan weer een positieve impact, aangezien de woningen minimaal aan de BENG (bijna-energie neutraal gebouw) eisen gaan voldoen. Nieuwbouw geeft hier de mogelijkheid toe. Tevens wordt er gekeken of een groot deel van de woningen als nul op de meter kunnen worden uitgevoerd.</p>

		Op de lange termijn is de CO2 belasting derhalve gunstig. Gezien de technische beperkingen is renovatie geen duurzamere en goedkopere optie.
b.	In het plan wordt gesteld dat de derde woonlaag noodzakelijk is om het plan rendabel te laten zijn. Een onderbouwing daarvan mist echter. Inspreker vraagt zich af of afzien van een derde woonlaag, afzien van de lift en de vrijgekomen ruimte opvullen met 2 appartementen niet minstens zo rendabel is als het huidige voorstel (3 appartementen met lift).	<p>De lift is noodzakelijk om te kunnen voorzien in de kwalitatieve woningbouwbehoefte en flexibiliteit aan doelgroepen, zowel nu als in de toekomst (levensloopbestendig). Er is behoefte aan grondgebonden woningen én gelijkvloerse woningen (appartementen met lift). Afzien van de lift is derhalve geen optie.</p> <p>In de gemeente Loon op Zand heeft Casade te weinig appartementen. Het plan is conform het woonbeleid van de gemeente Loon op Zand en daarbij behorende prestatieafspraken waarin het nieuwbouwproject Leo XIII ook is meegenomen.</p> <p>Zie ook 3.2 onder b.</p>
c.	Inspreker is van mening dat de derde woonlaag het algemeen belang schaadt in plaats van het belang van een individu, zoals nu gesteld wordt: in deze casus betreft het 3 woonheden tegenover 33 direct omwonende die hier bezwaar tegen aangeven. Het algemeen belang betreft volgens inspreker de omwonende. Maar zoals het nu overkomt betreft dit het belang van Casade en niet het algemeen belang.	<p>Het planvoornemen voorziet in de realisatie van woningtypen waar behoefte naar is in de provincie Noord-Brabant, en specifiek ook binnen de gemeente Loon op Zand. Wij zien dat er een grote behoefte is aan betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen. Dit plan sluit daar bij aan. Gesteld kan worden dat het plan wel degelijk voorziet in een algemeen belang.</p> <p>Zie ook 3.2 onder b.</p>
d.	Inspreker is van mening dat er veel andere locaties en uitvoeringen van het huidige ontwerp te bedenken zijn.	Zie 3.2 onder a, b en d.
e.	<p>Inspreker verwacht zonder concrete maatregelen, onderstaande problemen te gaan ervaren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inbreuk op privacy; - Geluidsoverlast van de beoogde galerij; - Geluidsoverlast door toename verkeers- en parkeertoename; - Lichtoverlast vanuit de galerij; - Overlast door toename van bewoners van sociale huur (geluid, geur, huisdieren); - Aantasting van gevoel van veiligheid; toename inbraakgevoeligheid; - Geluidsoverlast van de utiliteiten op het dak. 	<ul style="list-style-type: none"> - Het zicht vanuit de galerijen naar de omliggende gebieden wordt beperkt door een gedeeltelijk groene afscheiding. In het beeldkwaliteitsplan is in hoofdlijnen aangegeven hoe deze gedeeltelijke afscheiding er uit komt te zien. Een volledige afscheiding is geen optie omdat nog wel voorzien moet worden in een buitenvluchtweg en tevens dienen de woningen lucht en licht te krijgen (2^e slaapkamer). - De afstand tussen het beoogde appartementencomplex en de tuinen van omwonenden rondom het plangebied bedraagt minimaal 6 meter. Een afstand van minimaal 6 meter ten opzichte van

		<p>de perceelsgrens is meer dan voldoende om geluids- en lichtoverlast te beperken, zeker gezien de gedeeltelijke groene afscheiding. Zie ook 3.2 onder c.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De verkeersgeneratie neemt toe met maximaal 13,6 motorvoertuigen per etmaal, geluidstechnisch is dit verwaarloosbaar. - De toename van het aantal woningen heeft geen negatieve invloed op eventuele overlast ten opzichte van de huidige situatie en de bestemde situatie. Dit mede omdat er appartementen worden toegevoegd die in de basis minder mensen huisvesten t.o.v. de huidige eengezinswoningen. Eengezinswoningen hebben in de basis ruimte voor meer slaapkamers en dus grotere gezinnen. - Eventuele utiliteiten, zoals warmtepompen, zullen voldoen aan de eisen conform het Bouwbesluit. De hoeveelheid geluid mag maximaal 40 dB zijn in de nacht, en 45 dB overdag.
f.	Door de beoogde plannen, de verplaatsing van de rooilijn richting Wilhelminaplein (waarvoor de bebouwing dichterbij de perceelsgrens komt van de inspreker) en de gevreesde overlast, verwacht inspreker een waardedaling. En wie compenseert dat?	<p>Zie 3.2 onder c.</p> <p>Als u van mening bent dat de wijziging van het bestemmingsplan leidt tot een waardevermindering uw woning kunt na het onherroepelijk worden ervan een verzoek om planschade indienen bij de gemeente. Op dat moment zal op grond van de dan geldende wetgeving worden beoordeeld of sprake is van waardevermindering.</p>

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.4 Inspraakreactie 4

	Samenvatting inspraakreactie	Beantwoording gemeente Loon op Zand
a.	Inspreker vraagt zich af hoeveel overlast warmtepompen qua geluid gaan vormen?	De warmtepompen zullen voldoen aan de eisen conform het Bouwbesluit. De hoeveelheid geluid mag maximaal 40 dB zijn in de nacht, en 45 dB overdag. Zie ook 3.3 onder e.

b.	<p>Inspreker vraag zich af of gedacht is aan maatregelen om overlast tegen te gaan van hangjeugd, parkeeroverlast, dichtslaande deuren en auto's die starten? Ook vraagt inspreker zich af of de parkeerplaats afgesloten wordt d.m.v. een hek i.v.m. hangjeugd/overlast?</p>	<p>Van dergelijke omgevingsgeluiden is in de huidige situatie ook sprake. Met de toevoeging van 6 extra woningen, zal geen 'extra' overlast ontstaan. Zie ook 3.3 onder e.</p> <p>De appartementen kijken uit op het openbaar gebied waardoor de sociale controle groter wordt. In het openbaar gebied wordt ook meer ruimte gecreëerd, waardoor het gebied ook overzichtelijker wordt.</p> <p>Het parkeerterrein gelegen achter de appartementen wordt voorzien van een slagboom of andere toegangsbeperkende maatregelen voor auto's om overlasthangjeugd zoveel mogelijk te voorkomen. Zoals voorgaand benoemt, biedt de toekomstige situatie meer mogelijkheden tot sociale controle, waardoor de kans op overlast kleiner is</p>
c.	<p>Inspreker vraagt zich af wat er wordt gedaan om inkijk vanuit de hoogbouw in de tuinen tegen te gaan?</p>	<p>Zie 3.2 onder c.</p>
d.	<p>Inspreker vraagt zich af hoe het zit met het parkeren van bezoek door weinig openbare parkeergelegenheid in de buurt?</p>	<p>Binnen het plangebied worden 41 parkeerplaatsen gerealiseerd. Parkeren wordt dus volledig opgevangen binnen het plangebied. Een deel van deze parkeerplaatsen betreffen openbare parkeerplekken en dus parkeerplaatsen voor bezoekers.</p> <p>Zie ook 3.1 onder a</p>

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.5 Inspraakreactie 5

	Samenvatting inspraakreactie	Beantwoording gemeente Loon op Zand
a.	<p>Inspreker heeft bezwaar tegen de bouw van woningen, dit vooral i.v.m. de extra woonlaag. Inspreker is van mening last te krijgen van zijn privacy door de 3^e woonlaag.</p>	<p>Zie 3.2 onder c.</p>
b.	<p>Inspreker vraag zich af waarom een 2-laags complex niet rendabel zou zijn? Een concrete onderbouwing hiervoor ontbreekt.</p>	<p>De lift is noodzakelijk om te kunnen voorzien in de kwalitatieve woningbouwbehoefte en flexibiliteit aan doelgroepen (levensloopbestendigheid). Er is behoefte aan grondgebonden woningen én gelijkvloerse woningen (appartementen met lift). Afzien van de lift is derhalve geen optie. Zie ook 3.2 onder b en 3.3 onder b.</p>

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.6 Inspraakreactie 6

	Samenvatting inspraakreactie	Beantwoording gemeente Loon op Zand
a.	Inspreker is van mening dat een appartementencomplex in zijn geheel niet past in het straatbeeld van de Leo XIII-sstraat. Het gebouw is veel te kolossaal met drie bouwlagen.	Zie 3.2 onder b.
b.	Inspreker denkt dat het complex veel parkeeroverlast gaat geven.	Zie 3.1 onder a, 3.4 onder d en 3.4 onder b
c.	Inspreker is van mening dat door het appartementencomplex de waarde van de huizen gaan kelderen. En vraagt zich af of zij hierin gecompenseerd worden?	Als u van mening bent dat de wijziging van het bestemmingsplan leidt tot een waardevermindering uw woning kunt na het onherroepelijk worden ervan een verzoek om planschade indienen bij de gemeente. Op dat moment zal op grond van de dan geldende wetgeving worden beoordeeld of sprake is van waardevermindering. Zie ook 3.2 onder c.
d.	De uitrit van het appartementencomplex ligt recht tegenover de woning van inspreker, waardoor hinder wordt verwacht door auto-lichten. Voorgesteld wordt om deze inrit weg te laten.	Bij het realiseren van het stedenbouwkundig ontwerp is het nagenoeg onmogelijk om te voorkomen dat koplampen een woning binnen schijnen. Daarbij is de keuze gemaakt om het algemeen belang van het stedenbouwkundig ontwerp voor het individueel belang te stellen. De positie van het appartementencomplex en de daarbij behorende inrit is in de klankbordgroep besproken. Daar is gekozen voor de huidige opzet, voor zowel de bebouwing als de inrit. Bij vermeende planschade kan eventueel na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek tegemoetkoming planschade worden ingediend. Zie ook 3.2 onder c.
e.	Inspreker verwacht veel overlast door het komen en gaan van bezoekers van appartementen, zoals nu ook al het geval is bij de woningen tegenover inspreker. Inspreker voelt zich onveilig, door hennep, politiearrestaties, dealers etc. Inspreker verwacht dat dit enkel toeneemt (grottere aantallen) door het drielaagse appartementencomplex.	Zie 3.3 onder e en 3.4 onder b.
f.	Inspreker vreest dat er een hangplek voor jongeren ontstaat.	Zie 3.4 onder b.
g.	Inspreker vraagt zich af hoe het zit met geluidsoverlast van warmtepompen en andere installaties?	Zie 3.3 onder e en 3.4 onder a.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.7 Inspraakreactie 7

	Samenvatting inspraakreactie	Beantwoording gemeente Loon op Zand
a.	Inspreker stelt dat de impact van het voorliggende plan waarbij slechts 6 wooneenheden meer worden gerealiseerd op deze locatie (van 18 naar 24) niet in verhouding staat tot de impact op het gebied en is naar inziens van inspreken onevenredig belasten voor de direct omwonende gezinnen op het gebied van leefbaarheid, kwaliteit van woonomgeving en veiligheid.	Zie 3.2 onder c en 3.3 onder e.
b.	Inspreker verzoekt om ook alternatieven te onderzoeken, zoals bijvoorbeeld renovatie of herontwikkeling die beter recht doet aan het behoud van het straatbeeld. Ontwikkeling biedt kansen voor kwaliteitsverbetering, deze gelegenheid wordt niet optimaal benut.	Zie 3.2 onder b en 3.3 onder a.
c.	Inspreker vraagt zich af waarom er niet evenveel woningen worden teruggebouwd als dat in de huidige situatie op de planlocatie aanwezig zijn?	Zie 3.2 onder b.
d.	Inspreker vraagt zich af of de derde woonlaag niet achterwege kan blijven door andere inrichting?	Zie 3.2 onder b en 3.3 onder b.
e.	Er ontbreekt een algehele stedenbouwkundige motivering van de huidige ontwerpen.	Zie 3.2 onder b.
f.	Inspreker vraagt zich af of er een plaatsgebonden (locatiegebonden) behoefte heeft plaatsgevonden? Welke doelgroepen worden specifiek bediend met deze ontwikkeling?	Zie 3.2 onder b.
g.	Inspreker verzoekt om een berekening te overleggen waarbij het verschil in CO2 belasting tussen sloop en herbouw en renovatie en verduurzaming van de huidige bestaande woning inzichtelijk worden gemaakt.	Zie 3.3 onder a.
h.	In het voorontwerpbestemmingsplan wordt gesproken over stikstof-compensatie, maar niet hoe en waar deze compensatie plaatsvindt. Inspreker verzoekt dit nader te specificeren.	In de rapportage behorende bij de stikstofberekening is dit nader gespecificeerd. Deze rapportage is als bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.
i.	Inspreker vraagt zich af of het daadwerkelijk klopt dat er meer dan 50 m ² aan toename plaatsvindt van groen.	Rondom het appartementencomplex is ruimte gereserveerd voor de realisatie van groenvoorzieningen. Daarnaast krijgt ook de hoek Leo XIII-Straat – Doctor Kuypersstraat een groene invulling. Hiertoe is ook een groenbestemming opgenomen. In totaal is 537 m ² aan groenbestemming ingetekend, waarvan circa 15% verhard (457 m ² onverhard).

		Er is derhalve sprake van een toename van meer dan 50 m ² .
j.	Inspreker verzoekt om de locaties van de voorzieningen voor het laden van elektrische auto's te specificeren. Met het oog op de brandveiligheid wenst de inspreker deze niet achter hun perceel te krijgen.	In de basis zijn geen voorzieningen meegenomen voor elektrische auto's. Bewoners kunnen bij de gemeente Loon op Zand een verzoek doen voor het plaatsen van een elektrische laadpaal bij een openbare parkeerplaats.
k.	Inspreker verzoekt om de parkeerplekken richting doodlopende gedeelte te verwijderen.	De parkeerplaatsen zijn noodzakelijk om aan de parkeernorm van de gemeente te kunnen voldoen ten aanzien van de appartementen. Zie ook 3.1 onder a.
l.	Inspreker stelt dat er geen rekening is gehouden met de parkeerdruk van de Efteling bezoekers die in de wijk parkeren.	Het planvoornemen voorziet in voldoende parkeergelegenheid om te voorzien in de parkeerbehoefte conform het gemeentelijke beleid. Zie ook 3.1 onder a. Het plan hoeft daarbij geen rekening te houden met bezoekers van de Efteling.
m.	Inspreker vindt het opmerkelijk dat is gerekend met een parkeerdruk bij de eengezinswoningen van 1,9. Volgens het Parkeerbeleidsplan van de gemeente Loon op Zand wil dat zeggen dat de woningen tussen de 90 m ² en 135 m ² worden. Bij 135 m ² is er volgens inspreker geen sprake van sociale woningbouw.	De woningen hebben een GBO van circa 115 m ² . In het gemeentelijke parkeerbeleid wordt voor wonen onderscheid gemaakt in de volgende functietypen: <ul style="list-style-type: none"> - Wonen groot > 135 m² - Wonen midden, 90 – 135 m² - Woning klein 1, 75 -90 m² - Woning klein 2, 50 - 75 m². In onderhavig situatie is uitgegaan van 'Wonen midden', gezien het GBO van circa 115 m ² . Er is in de toekomstige situatie sprake van een overschot van in totaal 3 parkeerplaatsen. Zie ook 3.1 onder a.
n.	Onder de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat een zorgvuldige afweging dient plaats te vinden met daaraan gekoppeld een transparante besluitvormen. Inspreker stelt dat daarvan in onderhavig situatie geen sprake van is. Inspreker vraagt zich af waar het juridisch bepaald is dat het om 12 "nieuwe" woningen moet gaan? Verder voegt het plan geen extra woningen toe maar het voegt een geheel nieuwe afwijkende woonvorm toe. Inspreker vraagt zich af wat dit betekent in relatie tot de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking?	De grens van 12 woningen is bepaald in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, van 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921). Het plan voegt 6 woningen toe ten opzichte van de huidige situatie. Dat dit een ander woningtype betreft, is in het kader van de ladder niet relevant. Er wordt met het plan voorzien in zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte. Zie ook 3.2 onder b.
o.	Inspreker verzoekt tot vergroening van de blinde muur om het aanzicht van een versteend landschap te verminderen.	Deze wanden worden uitgevoerd in baksteen zoals bij de huidige woningen ook het geval is.

p.	<p>Inspreker vraagt zich af of de brandtrap niet aan het 3-laags gedeelte moet komen om zo voor eenieder een brandontsluiting te bieden?</p>	<p>In het 3-laagse gedeelte is reeds de vaste trap aanwezig. Door ook de brandtrap aan deze zijde te plaatsen, heeft het 2-laags gedeelte geen vluchtroute. In de huidige opzet is dus rekening gehouden met een vluchtweg die voldoet aan de wettelijke regelgeving.</p>
q.	<p>Inspreker wil graag in beeld hebben wat de schaduwwerking jaarrond is van de blinde muur aan de zijde van het Dr. Ariënsplein.</p>	<p>Er is een bezonningsstudie uitgevoerd, zoals deze ook aan de klankbordgroep is verstrekt. Deze is vergeleken met de huidige situatie, niet met de maximale huidige planologische waarden. De bezonningsstudie geeft voldoende inzicht in de schaduwwerking van de blinde muur. De studie is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.</p>
r.	<p>Inspreker verzoekt om een standpunt van Es-sent/Enexis.</p>	<p>Enexis heeft in een vooroverlegreactie laten weten dat te zijner tijd een netberekening zal worden uitgevoerd. Zij verwachten dat hier uit gaat komen dat netverbetering moet worden toegepast om de woningen uit te kunnen sluiten, vanwege de verduurzaming. Door netverbetering kan het net de 'extra' woningen opvangen.</p>
s.	<p>Inspreker vraagt zich af of er een gescheiden rioleringsstelsel komt? En hoe het zit met de aansluiting van de reeds bestaande huizen, en wie daar de kosten van draagt?</p> <p>Inspreker vreest voor wateroverlast bij regenbuien (stortbuien) door afwatering.</p>	<p>De woningen worden aangesloten op het bestaande gemeentelijke rioolstelsel. De aansluiting van de nieuwe woningen naar dit stelsel zal gescheiden zijn. Enkel het afvalwater wordt direct aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Voor het hemelwater wordt een bufferingssysteem/infiltratie geplaatst. Indien deze het hemelwater niet tijdig kan afvoeren, wordt het overtollige hemelwater afgevoerd op het riool. Er komt geen nieuw rioleringsstelsel.</p> <p>Met de realisatie van een waterberging capaciteit van 30 mm/m² verhard oppervlak worden voldoende maatregelen getroffen om wateroverlast te beperken.</p>
t.	<p>Inspreker verzoekt om pas te slopen als bestemmingsplanwijziging en bouwvergunning definitief zijn toegekend. Dit er voorkoming van verloedering van de buurt.</p>	<p>Wij zijn mening dat leegstand een grotere impact heeft dan een braakliggend terrein. Derhalve wordt het niet wenselijk geacht om de sloop pas plaats te laten vinden na toekenning van de omgevingsvergunning. Daarbij staat een sloopmelding procedureel los van onderhavige bestemmingsplanprocedure.</p>
u.	<p>Inspreker stelt dat er geen exacte maatvoering wordt gegeven.</p>	<p>Voor een bestemmingsplan zijn de exacte maatvoeringen niet relevant. Enkel de maximale contour. De exacte maatvoering wordt nog nader uitgewerkt in de bouwplannen, welke pas noodzakelijk zijn bij de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.</p>

v.	Inspreker wenst om de borging van een minimale afstand tot achtererf Dr. Ariënsplein tot 6,5/7 meter.	De afstand tussen het achtererf en het Dr. Ariënsplein bedraagt 6,5 meter. Doordat gewerkt wordt met bouwvlakken, wordt deze afstand gewaarborgd.
w.	Inspreker wenst graag inzicht in de keuze van materialen, kleur en bouwwijze. Ook verzoekt de inspreker om een nadere onderbouwing dat voldaan wordt aan de Welstandsnota 2014.	Zie 3.2 onder b.
x.	Inspreker vraagt zich af hoe in het huidige plan voorzien en gegarandeerd wordt dat e.e.a. geen negatieve gevolgen zal hebben voor de verkeerssituatie en veiligheid van de Leo XIII-sstraat?	Zie 3.2 onder a.
y.	Inspreker vreest voor een toename van inbraakgevoeligheid door een vrij toegankelijk terrein. Daarbij worden de huidige, rustige achtertuinen parkeergebied. Verkeersbewegingen tot op centimeters van tuinen. Hoe wordt hier mee omgegaan?	Zie 3.3 onder e, 3.4 onder b en 3.7 onder x.
z.	Door de beoogde plannen, de verplaatsing van de rooilijn richting Wilhelminaplein (waar door de bebouwing dicht bij de perceelsgrens komt van de inspreker) en de gevreesde overlast, verwacht inspreker een waardedaling. En wie compenseert dat?	Als u van mening bent dat de wijziging van het bestemmingsplan leidt tot een waardevermindering uw woning kunt na het onherroepelijk worden ervan een verzoek om planschade indienen bij de gemeente. Op dat moment zal op grond van de dan geldende wetgeving worden beoordeeld of sprake is van waardevermindering. Zie ook 3.2 onder c.

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de rapportage behorende bij de stikstofberekening wordt nader gespecificeerd hoe compensatie plaatsvindt. Tevens is een bezonningsstudie uitgevoerd.

3.8 Inspraakreactie 8

	Samenvatting inspraakreactie	Beantwoording gemeente Loon op Zand
a.	Inspreker vraagt zich af wat de noodzaak is om juist in de Leo XIII-sstraat een drielaags appartementencomplex te plaatsen, terwijl binnen het huidige bestemmingsplan mogelijkheden bestaan voor vernieuwing zonder extra belasting voor de omgeving.	Zie 3.2 onder b.

b.	<p>Inspreker vraagt zich af waar de randvoorwaarden en verwachtingen van de CRK zijn verwerkt in het plan?</p>	<p>Op 15-03-2022 is een advies uitgebracht door de CRK. De gekozen massa-opzet wordt gewaardeerd. De verkleining van het appartementengebouw levert een ruimere aansluiting van het pand aan de noordzijde op. Op basis van de referentiebeelden voor de voorgestelde architectuur verwacht de CRK dat het ontwerp goed gaat passen in de omgeving, zowel qua ontwerp als qua materialisering.</p> <p>De CRK heeft destijds aandacht gevraagd voor de aansluiting van de privé buitenruimten op de begane grond naar de stoep, aan de voorzijde bij de appartementen. De vormgeving van de overgang van openbaar naar privé is hier voor de beleving van de straat en voor de woonkwaliteit van belang. Ook bij de rijwoningen is aandacht nodig voor de vormgeving van de voordeur en het keukenraam. Het ontwerp is op basis daarvan aangepast.</p> <p>Tijdens de verdere uitwerking van het plan (indiening omgevingsvergunning) wordt het verder uitgewerkte plan weer voorgelegd aan de CRK. Zie ook 3.2 onder b.</p>
c.	<p>In de bijlage wordt bij projectberekening van Aerius verwezen naar een niet bestaande pagina.</p> <p>In de stikstofberekening wordt een verkeerd/vertekend beeld gegeven van de oppervlakte aan bebouwing in de huidige situatie en het aantal verkeersbewegingen in de gebruikssituatie. Inspreker verzoekt om een herberekening met de juiste uitgangspunten. Ook is in de berekening onvoldoende informatie te vinden over de compensatie. Hoeveel en waar wordt deze compensatie gedaan?</p>	<p>Dit is een foutje in de uitdraai vanuit Aerius. De documenten waarnaar verwezen wordt, zijn te achterhalen via https://www.aerius.nl/downloads.html.</p> <p>In de rapportage behorende bij de stikstofberekening is e.e.a. nader gespecificeerd. Zie ook 3.7 onder h</p>
d.	<p>Inspreker stelt dat sprake is van een significante toename van geluid door de gewijzigde verkeerssituatie. Inspreker vraagt welke maatregelen worden getroffen om dit tegen te gaan?</p>	<p>Zie 3.3 onder e.</p>

e.	Volgens het bouwbesluit dienen het afvalwater en hemelwater gescheiden aangeleverd te worden. In de Leo XIII-sstraat is geen voorziening hiervoor. Inspreker vraagt of deze voorziening op kosten van de gemeente gedaan wordt?	Zie 3.7 onder s.
f.	Inspreker verzoekt om een nadere onderbouwing ten aanzien van de ambities van de gemeente in gemeentelijke beleid in verhouding tot de bouw van appartementen en rijwoningen.	In de toelichting van het bestemmingsplan is voldoende onderbouwd dat het planvoornemen in lijn is met het gemeentelijke beleid. Een nadere onderbouwing wordt niet noodzakelijk geacht. Zie ook 3.2 onder b.
g.	Bij de paragraaf Stikstof wordt gesproken over 'relatief grote afstand'. Een afstand van 0,8 km is niet relatief te noemen. Inspreker verzoekt om heroverweging ten aanzien van het effect op de flora en fauna.	De tekst zal hierop worden aangepast. De stikstofberekening onderbouwt echter voldoende dat (ongeacht de afstand) geen sprake is van een negatief effect.
h.	Inspreker vraagt zich af wat het geluidseffect is van de warmtepomp en/of andere installaties?	Zie 3.3 onder e en 3.4 onder a.
i.	Inspreker stelt dat er geen sprake is van een zorgvuldige overweging met de omgeving.	Het planvoornemen is in samenwerking met een klankbordgroep vormgegeven. Voor de locatie zijn meerdere bijeenkomsten georganiseerd voor de bewoners/omwonenden. Daarbij is uitgebreid gecommuniceerd tussen de initiatiefnemer en de betrokkenen. Wij achten dit voldoende. Zie ook 3.2 onder d.
j.	Inspreker vraagt zich af waarom geen andere ontwerpen zijn overwogen, uitgewerkt en voorgelegd?	Zie 3.2 onder b, 3.3 onder a en 3.3 onder d.

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de rapportage behorende bij de stikstofberekening wordt nader gespecificeerd hoe compensatie plaatsvindt.

3.9 Inspraakreactie 9

	Samenvatting inspraakreactie	Beantwoording gemeente Loon op Zand
a.	Inspreker vindt 3 bouwlagen (10 meter) te hoog.	Zie 3.2 onder b.
b.	Inspreker vraagt zich af waarom gekozen is om een deel van de bewoners van het Wilhelminaplein wel tegemoet te komen en een deel van de bewoners niet, door slechts een deel van het gebouw in 2 bouwlagen uit te voeren.	<p>Dat een deel wel in twee lagen wordt uitgevoerd en een deel niet, heeft te maken met de realisatie van een lift. Dit staat in beginsel los van het al dan niet tegemoet komen van bepaalde bewoners.</p> <p>Daarnaast wordt het zicht vanuit alle galerijen naar de omliggende gebieden beperkt door een gedeeltelijke groene afscheiding</p> <p>Zie ook 3.3 onder b en 3.3 onder e.</p>

c.	Inspreker stelt dat sprake is van natuurverlies en verstoring van rust en veiligheid. Gevraagd wordt hoe de gemeente hier mee om gaat?	<p>Van natuurverlies is geen sprake. Op het terrein tussen de parkeerplaatsen en de achtertuinen, worden juist extra groenvoorzieningen aangebracht. Zie ook 3.7 onder i.</p> <p>Deze groenvoorzieningen worden in tegenstelling tot de huidige tuinen, minder intensief gebruikt en dit vergroot derhalve de habitat voor dier- en plantsoorten.</p> <p>Met betrekking tot omgevingsgeluiden, zie 3.3 onder e en 3.4 onder b.</p>
----	--	--

Deze inspraakreactie geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.10 Inspraakreactie 10

	Samenvatting inspraakreactie	Beantwoording gemeente Loon op Zand
a.	Inspreker ziet de noodzaak van nieuwbouw. Ook gezien de vraag naar woonruimte, en in het bijzonder naar appartementen. Echter is het de inspreker niet duidelijk waarom er gekozen wordt voor een deels drielaags appartementencomplex dicht aan de straatkant. De drie lagen komen direct aan de overzijde van de woning van de inspreker. Inspreker stelt dat dit zijn woongenot bederft en financiële schade geeft.	<p>Zie 3.2 onder b en 3.3 onder b.</p> <p>Als u van mening bent dat de wijziging van het bestemmingsplan leidt tot een waardevermindering uw woning kunt na het onherroepelijk worden ervan een verzoek om planschade indienen bij de gemeente. Op dat moment zal op grond van de dan geldende wetgeving worden beoordeeld of sprake is van waardevermindering. Zie ook 3.2 onder c.</p>
b.	Inspreker vreest voor lichtverlies/schaduw-hinder, waardoor het huis minder verwarmt en gasverbruik toeneemt.	Er is geen sprake van lichtverlies/schaduw-hinder. De uitgevoerde bezonningsstudie geeft hier voldoende inzicht in. Zie ook 3.7 onder q.
c.	Inspreker verzoekt om het plan zodanig aan te passen dat er een volledig tweelaags appartementencomplex voorzien wordt.	Er is behoefte aan grondgebonden woningen én gelijkvloerse woningen (appartementen met lift) voor senioren. Zie ook 3.2 onder b en 3.3 onder b.

Deze inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Er is een bezonningsstudie uitgevoerd.

3.11 Inspraakreactie 11

	Samenvatting inspraakreactie	Beantwoording gemeente Loon op Zand
a.	Inspreker heeft bezwaar tegen de bouw van een 3 laags appartementencomplex. Het complex komt te dicht aan de straatkant en veroorzaakt een toenemende drukte.	Zie 3.2 onder a, 3.2 onder b en 3.3 onder e.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.12 Inspraakreactie 12

	Samenvatting inspraakreactie	Beantwoording gemeente Loon op Zand
a.	Inspreker stelt dat door de bouw van een appartementencomplex van 3 lagen geen sprake meer zal zijn van privacy.	Zie 3.2 onder c.
b.	Inspreker verzoekt voor herontwikkeling binnen de bestaande bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan.	Zie 3.2 onder b en 3.8 onder a.
c.	Meer bewoners betekent meer overlast. Inspreker stelt dat de laatste jaren de veel te veel wisselende bewoners al voor de nodige overlast gezorgd. Inspreker voelt zich niet veilig. En vreest dat dit enkel erger wordt door het afgesloten terrein aan de achterzijde van het appartementen complex.	Zie 3.3 onder e, 3.3 onder f en 3.4 onder b.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.13 Inspraakreactie 13

	Samenvatting inspraakreactie	Beantwoording gemeente Loon op Zand
a.	Inspreker wil graag weten wanneer de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit zitting houdt. Inspreker zou graag de inspraakprocedure en mogelijkheden bij deze commissie ontvangen.	<p>De commissie vergadert elke twee weken in het openbaar. De agenda en de goedgekeurde notulen zijn terug te vinden op de website van de gemeente.</p> <p>De CRK heeft het ontwerp goedgekeurd. In een later stadium worden de plannen nogmaals voorgelegd aan de CRK. Zie ook 3.2 onder b en 3.8 onder b.</p>
b.	Inspreker vindt het opmerkelijk dat is gerekend met een parkeerdruk bij de eengezinswoningen van 1,9. Volgens het Parkeerbeleidsplan van de gemeente Loon op Zand wil dat zeggen dat de woningen tussen de 90 m ² en 135 m ² worden. Bij 135 m ² is er volgens inspreker geen sprake van kleine sociale woningbouw, geschikt voor senioren.	Zie 3.7 onder m.

c.	Inspreker stelt dat seniorenwoningen worden gekenmerkt als woning met tuin voor en tuin achter het huis. In dit plan is daar geen sprake van. Hetzelfde geldt voor een slaapkamer en badkamer op begane grond, stelt inspreker.	Seniorenwoningen worden niet gekenmerkt door een tuin. Bij seniorenwoningen is het van belang dat het gehele woonprogramma zich op één verdieping bevindt (gelijkvloers) en dat er een lift aanwezig is. De appartementen in het plangebied zijn zowel voor senioren als voor andere doelgroepen bestemd. De rijwoningen zijn niet specifiek bedoeld voor senioren, maar eerder voor kleinere huishoudens. Dat niet het gehele woonprogramma op de begane grond aanwezig is, is in dit geval niet relevant.
d.	Inspreker stelt dat er onvoldoende (openbare) parkeerplaatsen komen.	Parkeren wordt volledig opgevangen binnen het plangebied. Zie 3.1 onder a en 3.4 onder d.
e.	Inspreker maakt zich zorgen over hoosbuien, droogte en hitte. Door meer huizen te bouwen komt een meer druk op de riolering, verdwijnt er groenoppervlakte. Inspreker stelt dat onvoldoende is aangetoond dat de riolering voldoende capaciteit heeft om wateroverlast te voorkomen.	Met betrekking tot de riolering zie 3.7 onder s. Bovendien verdwijnt er geen groenoppervlak. Zie ook 3.7 onder i en 3.9 onder c.
f.	Inspreker vraagt zich af of het elektriciteitsnetwerk voldoende ruimte heeft om overlast in de directe omgeving te voorkomen. Inspreker zou graag inzicht krijgen in de restcapaciteit van het netwerk.	Zie 3.7 onder r.
g.	Inspreker verzoekt een nadere onderbouwing hoe het plan zich verhoudt met de Welstandsnota.	Zie 3.2 onder b.

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.