gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN ‘LEOHENDRIK’

Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand op 16 mei 2024.

1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft het ontwerpbestemmingsplan ‘LeoHendrik’ voorbereid. Het planvoornemen betreft de sloop van 18 twee-onder-een-kapwoningen aan 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. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van donderdag 14 december 2023 tot en met woensdag 24 januari 2024 ter inzage. Ook was het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl, www.loonopzand.nl en (vanaf 1 januari 2024) www.omgevingswet.overheid.nl.

Participatie
Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure organiseerde de initiatiefnemer (Casade) als start van de omgevingsdialoog meerdere klankbordgroepbijeenkomsten met vertegenwoordigers uit de omgeving. De gemeente was aanwezig bij deze bijeenkomsten. Verslagen van deze bijeenkomsten zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Ook tijdens de bestemmingsplanprocedure spraken we drie keer met de klankbordgroep. De gemeente was bij deze overleggen bestuurlijk en ambtelijk vertegenwoordigd en ook Casade sloot bij een van de overleggen als initiatiefnemer aan.;

Als gevolg van reacties uit de klankbordgroep werden in het voorontwerpbestemmingsplan al aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het gepresenteerde concept bouwplan:

- Appartementengebouw meer gecentreerd in de straat en deel van de derde bouwlaag is vervallen.
- Galerij tweede verdieping voorzien van een gedeeltelijk groene afscheiding.
- Weg en parkeren dichter bij het gebouw geplaatst aan de achterzijde.
- Geen parkeren tussen de blokken in. Mede hierdoor groen toegevoegd in de buitenruimte.
- Afvalverzameling door ondergrondse afvalcontainers.
- Bergingen verplaatst naar binnen het complex.

In de periode dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage lag organiseerde de initiatiefnemer op 25 oktober 2023 een informele inloopavond voor de omgeving. De gemeente was ook aanwezig op deze avond. Hierbij was er voor de aanwezigen gelegenheid om de plannen in te kijken en vragen te stellen.

2. SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

In de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag ontvingen we 8 zienswijzen.
In de onderstaande tabel zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en wordt een reactie op de zienswijzen gegeven. Vervolgens is de conclusie aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

2.1 Zienswijze 1

	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente op zienswijze
a.	Indieners hebben grote zorgen dat er parkeeroverlast plaats gaat vinden in de Doctor Kuyperstraat na realisatie van het plan. Dit omdat de verwachting is dat de 6 langsparkeerplaatsen niet goed benut gaat worden. De zorg is dan dat men verderop in de Doctor Kuyperstraat parkeert, waardoor verdringen ontstaat. Ook vreest men voor parkeerschade door het fileparkeren.	De aan te leggen langsparkeerplaatsen voldoen aan de gestelde normen voor parkeerplaatsen, zoals omschreven in de NEN2443 van het Bouwbesluit. Op basis van deze norm bieden de parkeerplaatsen voldoende ruimte voor moderne personenauto's. De opmerking met betrekking tot mogelijke parkeerschade is bij deze afweging niet relevant en staat los van de bestemmingsplanprocedure.
b.	Indieners hebben zorgen dat de straat straks door grote voertuigen (zoals vuilniswagen, meubelverzorging en bouwmaterialen) niet/nauwelijks toegankelijk is nu er ook langsparkeerplaatsen worden aangelegd.	In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de wettelijke breedte van de weg waardoor hulpdiensten als de brandweer ter plaatse kunnen komen. Met dit uitgangspunt is de straat voor grote voertuigen toegankelijk.
c.	Het voorstel is om aan één zijde de parkeerplaatsen te realiseren waar je schuin in rijdt in plaats van langsparkeerplaatsen.	De openbare ruimte van de straten rondom het bouwplan valt buiten het plangebied van het bestemmingsplan LeoHendrik. De openbare ruimte van deze omliggende straten valt namelijk binnen de "Beheersverordening Woongebieden Kaatsheuvel". Hierin heeft de openbare ruimte de bestemming 'Verkeer', waarin onder andere wegen, voet- en fietspaden en parkeerplaatsen zijn toegestaan. Een gewijzigde inrichting van de openbare ruimte heeft daarom geen juridische gevolgen voor zowel het bestemmingsplan LeoHendrik als voor de "Beheersverordening Woongebieden Kaatsheuvel" en past binnen de juridische mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan. Als gevolg van het bouwplan LeoHendrik is een nieuw inrichtingsplan voor een deel van de openbare ruimte rondom het bouwplan gemaakt. Dit inrichtingsplan is in overleg tussen Casade en de gemeente opgesteld en meermaals besproken met de klankbordgroep. De mogelijkheid tot schuin parkeren is eerder benoemd in de klankbordgroep. De klankbordgroep is overeengekomen aan te sluiten bij de situatie hoe deze nu is ingetekend. Hier houdt de gemeente voor nu aan vast.

Conclusie en gevolgen voor het bestemmingsplan
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Zienswijze 2

	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente op zienswijze
a.	Indiener heeft bezwaar tegen de drie beoogde extra parkeerplaatsen voor diens huis.	Zie onze reactie onder 2.1 onder c. Er is in de toekomstige situatie daarnaast 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.
b.	Indiener geeft aan dat middels de komst van drie extra parkeerplaatsen groen verdwijnt, waar de gemeente voornemens is meer groen te realiseren.	Ten opzichte van de huidige inrichting, is er netto juist meer groen in de toekomstige situatie. Rondom het appartementencomplex is ruimte gereserveerd voor de realisatie van groenvoorzieningen. Daarnaast krijgt ook de hoek Leo XIII-Straat – Doctor Kuyperstraat een groene invulling. Hiertoe is ook een groenbestemming opgenomen. In totaal is er 537 m² aan groenbestemming ingetekend. 15% van de groenbestemming is ingetekend als verharding, wat uitsluitend voet- en fietspaden mogen zijn. Totaal wordt 457 m² groenvoorziening gerealiseerd binnen de groenbestemming.
c.	Het voorstel is om de parkeerplaatsen aan de Leo XIII-straat dwars te plaatsen.	Zie onze reactie onder 2.1 onder c.
d.	Met de langsparkeerplaatsen verwacht indiener een waardevermindering van de woning omdat verwacht wordt dat koplampen binnen schijnen tijdens het parkeren.	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 nadeelcompensatie indienen bij de gemeente. Op dat moment zal op grond van de dan geldende wetgeving worden beoordeeld of sprake is van waardevermindering.

Conclusie en gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Zienswijze 3

	Samenvatting zienswijze	**Reactie gemeente op zienswijze**
a.	Indiener vreest dat het plan voor een inbreuk op zijn leef- en woongenot, alsmede een afbreuk aan afbreuk aan het straatbeeld zal zorgen. Daarnaast vreest indiener voor een waardedaling van zijn woning, in welke kader hij zich alle rechten voorbehoudt om op een later moment een verzoek om nadeelcompensatie in te doen.	Zie onze reactie onder 2.2 onder d.
b.	Indiener meent dat het woningbouwprogramma niet past in het open straatbeeld van ruim opgezette twee-onder-een-kapwoningen. Indiener meent dat deze bebouwingsdichtheid niet aansluit bij de huidige bestaande dorpse bebouwing aan de Leo XIII-Straat en de Prins Hendrikstraat. Indiener wordt met het voorgenomen woningbouwinitiatief geconformeerd met een ontoelaatbare wijziging in de woonintensiteit.	Voor de nieuwbouw is door Casade samen met Loods Architecten en de stedenbouwkundige van de gemeente Loon op Zand een stedenbouwkundige opzet opgesteld. De ontwerpen zijn met zorg samengesteld. 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. De ontwerpen zijn door de CRK (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, sinds 1 januari 2024 Commissie Omgevingskwaliteit (COK) van de gemeente Loon op Zand beoordeeld. De CRK/COK heeft een positief advies gegeven over de stedenbouwkundige opzet. Daarbij is het gemeentelijke Welstandsbeleid in acht genomen. De bouwplannen zijn daarnaast in het kader van de omgevingsdialoog meerdere malen met de

		klankbordgroep besproken en aangescherpt op basis van de gemaakte opmerkingen. De gemeente is van mening dat er sprake is van een goed in de omgeving passend bouwplan, dat via een zorgvuldig planproces tot stand is gekomen. Als de plannen in een verder stadium zijn, worden deze nogmaals voorgelegd aan de CRK/COK. Dit zal naar verwachting ten tijde van het indienen van de omgevingsvergunning zijn. Bij plannen en projecten wordt behalve naar de directe omgeving ook gekeken naar het algemeen belang. Met dit 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. Dit sluit ook aan bij de afspraken uit de SRBT-woondeal 2022-2030. 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. Het plan is conform het woonbeleid van de gemeente Loon op Zand en daarbij behorende prestatieafspraken tussen gemeente en Casade, waarin het nieuwbouwproject LeoHendrik ook is meegenomen. De gemeente acht onderhavig planvoornemen ruimtelijk aanvaardbaar.
c.	Indiener meent dat de initiatiefnemer onvoldoende duidelijk heeft gemaakt waarom juist op deze plek appartementen moeten komen, terwijl in de gemeente Loon op Zand nog veel braakliggende terreinen zijn waar bouwprojecten met sociale huurwoningen en -appartementen gepland zijn.	Zie onze reactie onder 2.3 onder b.
d.	Wat de technische beperkingen van de bestaande woningen zijn of een onderbouwing waarom renoveren niet mogelijk is, ontbreekt.	Casade heeft de interne afweging gemaakt om de bestaande woningen te vervangen door nieuwe, duurzame woningen die goed aansluiten bij de toekomstige woningbehoefte. Deze afwegingen zijn juridisch niet relevant voor het bestemmingsplan. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is door de gemeente geconcludeerd dat de bouwplannen passend zijn vanuit een goede ruimtelijke ordening.
E.	Doordat het appartementencomplex in het nieuwe plan dichter op het trottoir is neergezet dan de bebouwing in de huidige situatie, meent indiener dat door de voorgenomen inpassing van het appartementencomplex zijn privacy des te meer teniet wordt gedaan. Het verzoek is om de ruimte tussen het complex en het trottoir te vergroten.	Het nieuw te bouwen appartementencomplex wordt niet verder naar het trottoir gebouwd dan de op deze locatie bestaande woningen. Door het gelijk blijven van de afstand tussen het appartementencomplex en de woning van indiener verandert niets aan de privacy situatie.
f.	Daarnaast bevindt zich op dit trottoir momenteel een groenstrook met bomen. Indiener verzoekt met klem om de huidige bestaande groenstrook met bomen te behouden. Op deze manier wordt	Zie onze reactie onder 2.1 onder c. Het woningbouwproject heeft daarnaast op deze plaats geen directe gevolgen op de bestaande

	enigszins directe inkijk vanuit het plangebied richting het perceel van indiener voorkomen. Om dit in juridische zin te waarborgen, is het verzoek van de indiener om dit als voorwaardelijke verplichting op te nemen in de planregels. Ook voor wat betreft de minimale hoogte van de bomen.	groenstrook. Als gevolg van het bouwplan zijn vooralsnog geen aanpassingen gepland voor deze groenstrook.
g.	Indiener wenst dat het gehele appartementencomplex verlaagd wordt van drie naar twee bouwlagen, zodat deze qua intensiteit alsmede qua bouwvolume veel beter aansluit bij de reeds aanwezige bestaande bebouwing.	Zie onze reactie onder 2.3 onder b.
h.	Naar mening van indiener dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, ook te worden gekeken naar de feitelijke belasting en de feitelijke situatie van de toename in het aantal verkeersbewegingen. Indiener is van mening dat een aanvullend verkeersonderzoek dient plaats te vinden naar de (on)mogelijkheden van de ontsluiting van het plangebied.	De verkeersgeneratie neemt toe met maximaal 13,6 motorvoertuigen per etmaal. Deze minimale toename is verwaarloosbaar en ook biedt de Leo XIII-straat voldoende capaciteit om deze minimale verkeerstoename op te vangen en zonder problemen te ontsluiten. Een aanvullend verkeersonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.
i.	Verder wordt aangenomen dat de verkeersafwikkeling richting het zuiden zal plaatsvinden. Echter berust dit volgens indiener slechts op een aanname en is dit volgens hem niet juist.	De verkeersafwikkeling zou inderdaad ook deels in noordelijke richting kunnen plaatsvinden. Dit doet niets af aan de verkeersintensiteit van het plangebied. De tekst in paragraaf 3.2. van de toelichting wordt hierop aangepast.
j.	Het CRK/COK-advies is niet openbaar gemaakt en zodoende niet inzichtelijk voor de direct omwonende van het plangebied. Het is indiener onduidelijk waaruit het positieve advies van het CRK/COK over de stedenbouwkundige opzet volgt. Indiener wenst aanpassing dan wel een nadere onderbouwing van de borging van de uitkomst van het welstandsadvies.	CRK/COK-adviezen zijn openbaar en derhalve bij ons opvraagbaar. Op 15 maart 2022 maakte de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, nu Commissie Omgevingskwaliteit, de volgende gespreksnotitie: *In de vergadering wordt het schetsontwerp toegelicht door de architect.* *De gekozen massa-opzet wordt gewaardeerd. De verkleining van het appartementengebouw levert een ruimere aansluiting van het pand aan de noordzijde op.* *De getoonde referentiebeelden voor de voorgestelde architectuur wekken de verwachting dat dit* *ontwerp goed gaat passen in de omgeving, zowel qua ontwerp als qua materialisering.* *De commissie vraagt in de uitwerking nog aandacht voor de aansluiting van de privé buitenruimten op de begane grond naar de stoep, aan de voorzijde bij de appartementen. De marge naar de stoep* *is hier wel heel gering. 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. Een keukenraam met lage dorpel is fraai aan de voorzijde; de commissie pleit ervoor om de keukens daar zodanig vorm te geven dat zo'n lage dorpel mogelijk is.* *Een uitgewerkt ontwerp met gevels wordt met belangstelling tegemoet gezien.*
k.	Van effectieve communicatie was volgens indiener geen sprake. De burgerparticipatie heeft	Wij herkennen ons niet in het geschetste beeld over de participatie. Voor een overzicht van de

	plaatsgevonden en betrof een strak eenzijdig geregisseerde activiteit. Indiener meent dat zijn belang en de belangen van de huidige omwonende onvoldoende worden meengenomen doordat het woningbouwinitiatief zeer ingrijpend is en het zijn woon- en leefgenot en dat van de direct omwonende onevenredig aantast.	participatie bij dit project verwijzen we naar de inleiding van dit document.

Conclusie en gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

2.4 Zienswijze 4

	Samenvatting zienswijze	**Reactie gemeente op zienswijze**
a.	Indiener meent dat in de voorbereidingsfase van het project en bij eerder bewonersbijeenkomsten herhaaldelijk is bevestigd dat het zou gaan om seniorenwoningen. In de plannen wordt hiervan afgeweken, en is er nu een plan voor 10 grondgebonden gezinswoningen van de middenklasse.	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. Het plan is conform het woonbeleid van de gemeente Loon op Zand en daarbij behorende prestatieafspraken tussen gemeente en Casade, waarin het nieuwbouwproject LeoHendrik ook is meegenomen.
b.	Indiener meent dat er onvoldoende openbare parkeerplaatsen zijn. Voor de 10 grondgebonden woningen zijn 19 parkeerplaats nodig en voor de bezoekers van de appartementen 6 parkeerplaatsen. In totaal zouden er 25 openbare parkeerplaatsen nodig zijn. In het plan zijn echter minder parkeerplaatsen opgenomen. Hiermee wordt niet voldaan aan de criteria zoals opgenomen in de gemeentelijke documenten.	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. Conform de 'Uitwerking Parkeerbeleid Loon op Zand' dient het plangebied ruimte te bieden aan 37,2 parkeerplaatsen: Appartementen: Woning klein 2, 50 - 75 m2 GBO: 1,3 pp/ woning → 1,3 * 14 = 18,2 pp Woningen: Woningen midden, 90 - 135 m2 GBO: 1,9 pp/ woning → 1,9 * 10 = 19 pp. In deze parkeernormen is voor bezoekers per woning/appartement 0,3 parkeerplaats opgenomen. Voor de grondgebonden woningen komen deze allemaal in de openbare ruimte. Bezoek van de appartementen kan op het parkeerterrein bij de appartementen parkeren. De totale parkeervraag is 18,2 + 19 = 37,2 pp. In het plangebied worden 41 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de

		gestelde parkeernorm van de gemeente Loon op Zand.
c.	Indiener meent dat het elektriciteitsnet vol zit, en geen ruimte meer biedt voor extra woningen.	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 aan te kunnen sluiten, vanwege de verduurzaming. Door netverbetering kan het net de 'extra' woningen opvangen.
d.	Reclamant stelt dat bij dit plan de huidige twee onder 1 kapwoningen worden vervangen door appartementen en rijtjeswoningen. Het te ontwikkelen gebied behoort bij Kaatsheuvel N-O. Kaatsheuvel Noord-Oost wordt gekenmerkt door villa's en twee onder een kap woningen. Het plan LeoHendrik komt geheel niet overeen met de omliggende huizen. Indiener stelt hierdoor dat volgens de beoordelingscriteria, welke is opgenomen in het handboek ruimtelijke kwaliteit Welstandsnota, de plannen als niet ontvankelijk te verklaren zijn.	Zie onze reactie onder 2.3 onder b.
e.	In de straat gaat groen verdwijnen en komen stenen in de vorm van huizen en parkeerplaatsen voor terug. Dit heeft een negatieve impact op de leefbaarheid.	Zie onze reactie onder 2.2 onder b.
f.	Verder zijn er parkeerplaatsen ingetekend in een bocht/kruising. Dit creëert een gevaarlijke situatie.	In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de wettelijke verplichtingen met betrekking tot de afstand van de bocht tot de parkeerplaatsen.

Conclusie en gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.5 Zienswijze 5

	Samenvatting zienswijze	**Reactie gemeente op zienswijze**
a.	Met het planvoornemen wordt een toevoeging van zes woningen gerealiseerd. In de toelichting wordt gesteld dat deze toevoeging van woningen aansluit bij de woningopgave van de gemeente. Indiener is van mening dat die conclusie hieruit niet getrokken kan worden. Daarvoor is inzage vereist in de overige bouwplannen en de behoefte aan type woningen.	Zie onze reactie onder 2.3 onder c.
b.	Op grond van artikel 10 lid 9 van de Verordening Commissie Ruimtelijke Kwaliteit moeten verslagen van de CRK/COK op de website van de gemeente gepubliceerd worden. Dat is niet het geval, wat maakt dat in strijd met de genoemde verordening wordt gehandeld.	Wij hebben de verslagen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit over dit project op verzoek toegestuurd aan reclamant. Reclamant is derhalve ten aanzien van dit project niet in de belangen geschaad.
c.	Indiener valt op dat bij de besprekingen met de CRK/COK geen stedenbouwkundige aanwezig is geweest. Daarnaast stelt indiener dat de commissie niet voldoende heeft aangetoond dat een goede architectonische oplossing is gevonden voor de overgang van een karakteristieke woning naar het appartementengebouw. Er wordt slechts opgemerkt dat het ontwerp goed gaat passen in de omgeving, maar niet waarom.	Een stedenbouwkundige is geen lid van de CRK/COK en hoeft derhalve niet aanwezig te zijn. Bovendien is de aanwezig- of afwezigheid van een stedenbouwkundige bij de CRK/COK niet relevant voor de procedure van het bestemmingsplan.
d.	Indiener stelt dat de invloed van de milieuhinder van bedrijven op mogelijke ontwikkelingen onvoldoende is gemotiveerd ten aanzien van het bedrijfspand op het perceel Prins Hendrikstraat 6.	Het bestemmingsplan 'Prins Hendrikstraat 6' is op 13 oktober 2022 vastgesteld en is onherroepelijk. Ter plaatse mag conform het vigerende bestemmingsplan (als onderdeel van het tijdelijke Omgevingsplan) geen bedrijf worden gevestigd.

		Omdat de gronden de functie 'Wonen' kennen, is enkel een aan huis gebonden bedrijf/beroep toegestaan welke geen negatieve impact heeft op de milieuhygiënische situatie in en nabij de woningen. Op 30 januari 2024 verleende de gemeente een omgevingsvergunning voor de realisatie van 6 woningen voor de locatie Prins Hendrikstraat 6. De toelichting op dit onderdeel wordt aangepast.
e.	Hetgeen geschreven is over cultuurhistorie vindt indiener niet goed te volgen. In de toelichting wordt niet in een begrijpelijke en duidelijk manier toegelicht waarop het plan in cultuurhistorisch opzicht past.	Wij zijn van mening dat de paragraaf welke betrekking heeft op de toetsing van de cultuurhistorie correct is uitgevoerd. Het beleid ter plaatse van het plangebied wordt toegelicht en met een afbeelding weergegeven. Waarop vervolgens wordt getoetst aan de omschreven ontwikkelstrategie zoals is opgenomen in de Cultuur Historische Waardenkaart. De toetsing hiervan heeft plaatsgevonden op basis van het stedenbouwkundig ontwerp, zoals omschreven in paragraaf 2.3 onder g.
f.	In het archeologische rapport wordt gesteld dat de heemkundekring De Ketsheuvel is gecontacteerd, maar dat daarop geen reactie is ontvangen. Indiener leerde na navraag dat (aantoonbaar) wel een reactie door de heemkundekring is gegeven. De specifieke lokale informatie ontbreekt dus nog.	Na afronding van het archeologisch rapport is inderdaad nog een reactie van de heemkundekring De Ketsheuvel ontvangen. In deze reactie stond geen relevante inhoudelijke informatie die tot een aanpassing van het rapport zou moeten leiden. Het rapport hoeft daarop derhalve niet aangepast te worden.
g.	Binnen het plangebied en in de directe omgeving komen beschermde soorten van de Wet natuurbescherming voor. Met mitigerende maatregelen zou een deel van de negatieve gevolgen beperkt kunnen worden, maar kennelijk niet alles. Dit zou betekenen dat mogelijk ontheffing nodig is. Uit het verrichte onderzoek blijkt niet dat het op voorhand aannemelijk is dat die ontheffing ook verkregen wordt. Indiener meent dat dit ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan wel aannemelijk dient te zijn.	Voor deze soorten wordt gehandeld conform richtlijnen SMP; kwalitatief onderzoek, visuele/fysieke inspecties in- en uitpandig van de te slopen bebouwing en uitwerking van een ecologisch werkprotocol.
h.	Indiener stelt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld moet worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- een leefklimaat. Die toets ontbreekt.	In hoofdstuk 5 van de toelichting worden alle benodigde milieuaspecten getoetst; archeologie, bedrijf- en milieuzonering, bodemkwaliteit, cultuurhistorie, externe veiligheid, flora en fauna, geluid, geur en gezondheid, kabels en leidingen, luchtkwaliteit, m.e.r., en water. Ieder milieuaspect is getoetst aan het ter plaatse relevante beleid. Dit heeft niet geresulteerd in belemmeringen waardoor op basis van de getoetste milieuaspecten wordt voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
i.	Een wateroplossing ontbreekt, waardoor niet duidelijk is of nu wel of niet op een goede wijze met het aspect water wordt omgegaan. Er zou bijna 82 m³ waterberging aanwezig moeten zijn. Dat is nu niet gegarandeerd, waardoor indiener wateroverlast vreest.	De uitwerking van de waterberging is ten tijde van het schrijven van deze Nota van zienswijzen nog in ontwikkeling. Uitgangspunt is dat de waterberging door middel van infiltratievoorzieningen onder de nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd zal worden. Paragraaf 5.12 van de toelichting wordt op dit punt aangevuld.
j.	Indiener is van mening dat, ondanks het gelijk blijven van de bestemming, een bodem onderzoek noodzakelijk is, aangezien er meer woningen bij komen en de bodem geroerd wordt.	Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro dient tenminste een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden voor alle bestemmingen waar een functiewijziging plaatsvindt. Omdat er geen sprake is van een functiewijziging is een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk. De

		toetsing zoals omschreven in paragraaf 5.3 van de toelichting is juist benaderd. Dit betekent dat voor het ruimtelijke deel een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk is, voor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is te zijner tijd wel een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Deze wordt derhalve in een later stadium, niet het ruimtelijke gedeelte, uitgevoerd.

Conclusie en gevolgen voor het bestemmingsplan
De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

2.6 Zienswijze 6

	Samenvatting zienswijze	**Reactie gemeente op zienswijze**
a.	Het is indiener niet duidelijk waarom gekozen wordt voor een deels drielaags appartementencomplex dicht aan de straatkant. De drie lagen komen direct aan de overzijde van de woning van indiener en bedreven daarmee diens woongenot en berokkenen directe financiële schade.	Zie onze opmerking onder 2.3 onder b. Met betrekking tot de financiële schade; zie 2.2 onze opmerking onder d.
b.	Indiener is van mening dat het aangeleverde bezonningsstudie onvoldoende uitgebreid is.	Voor de bezonning bestaan geen wettelijke normen. De gemeente Loon op Zand heeft geen beleid of normen voor bezonning. De bezonningstudie zit daarom ter informatie bij de stukken van het bestemmingsplan, maar heeft geen juridische status. De bijgevoegde stukken van de bezonningstudie geven volgens de gemeente wel voldoende inzicht dat de gewenste invulling voldoet aan de gestelde normen van de TNO en dat er geen onacceptabele gevolgen voor de bezonning bij omwonenden plaats zal vinden.
c.	Het bevreemd indiener dat de optie van een volledig tweelaags appartementencomplex nooit overwogen is.	Zie onze opmerking onder 2.3 onder b.

Conclusie en gevolgen voor het bestemmingsplan
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.7 Zienswijze 7

	Samenvatting zienswijze	**Reactie gemeente op zienswijze**
a.	In het verslag inspraak wordt gesteld dat renovatie niet rendabel is, zonder dit financieel te motiveren. Indiener is niet overtuigd dat renovatie in de huidige staat van onderhoud geen duurzame oplossing is dan het voorgestelde sloop en nieuwbouw.	Zie onze opmerking onder 2.3 onder b en onder 2.3 onder c.
b.	In het verslag inspraak wordt gesteld dat een 3e woonlaag op het appartementencomplex absoluut noodzakelijk is om het plan financieel rendabel te laten zijn. Ook hiervan miste een concrete onderbouwing. De derde woonlaag is het grootste bezwaar van indiener en een directe aanleiding voor een aanvraag wijziging bestemmingsplan.	Zie onze opmerking onder 2.3 onder b en onder 2.3 onder c.
c.	Indiener stelt dat het grootste bezwaar (de derde woonlaag) het ‘algemene belang’ betreft (uitbreiding van het woningaanbod). In deze casus slechts 3 wooneenheden tegen 33 direct	Zie onze opmerking onder 2.3 onder b en onder 2.3 onder c.

	omwonenden die hier duidelijk en open bezwaar tegen aangegeven.	
d.	Indiener stelt dat de afstand tussen de gevel van het beoogde appartementencomplex en de tuinen van de woningen aan het Wilhelminaplein minimaal 8 en 5 meter bedraagt (opgemeten via ruimtelijkeplannen.nl) in plaats van 10 en 6 meter.	Voor de goede orde zijn de afstanden nogmaals nagemeten. De kortste afstand van het bouwvlak tot aan de perceelsgrens van indiener bedraagt ter hoogte van de het tweelaags- en drielaags appartement gedeelte respectievelijk 5 meter en 9 meter. Echter wordt niet het volledige bouwvlak bebouwd. De achtergevel van het beoogde appartementengebouw, waar de zienswijze betrekking op heeft, bedraagt ter hoogte van het tweelaags gedeelte 6 meter en 10 meter ter hoogte van het drielaags gedeelte van het appartementencomplex. De gemeten afstanden betreffen de afstanden tussen het bouwvlak/achtergevel appartementengebouw en de achterste perceelsgrens van de tuin van de indiener. De kortste afstand tussen het bouwvlak van het appartementengebouw en de achtergevel van de woning van de indiener bedraagt 37 meter.
e.	Indiener verwacht ten opzichte van zijn huidige woonsituatie een verslechtering van onderstaande aspecten: - Inbreuk op privacy; - Geluidoverlast van de galerij; - Geluidsoverlast door verkeers- en parkeerbewegingen; - Lichtoverlast; - Toename van bewoners van sociale huur op hetzelfde oppervlak leidt tot meer specifieke overlast (geluid, geur, huisdieren); - Aantasting van gevoel van veiligheid; - Geluidsoverlast van de utiliteiten op het dak.	- 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 (2e 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 de perceelsgrens is meer dan voldoende om geluids- en lichtoverlast te beperken. Daarbij wordt het zicht vanuit de galerijen naar de omliggende gebieden beperkt door een gedeeltelijk groene afscheiding. - 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.

Conclusie en gevolgen voor het bestemmingsplan
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.8 Zienswijze 8

	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente op zienswijze
a.	Indiener stelt dat niet alle vragen uit de inspraakreactie zijn beantwoord en dat de gevraagde bescheiden niet door de gemeente zijn overlegd. Waardoor het voor indiener niet mogelijk is om op een adequate wijze op het ontwerpbestemmingsplan te reageren. Verzocht wordt de inspraakreactie integraal als onderdeel van de zienswijze mee te nemen.	De inspraakreactie is reeds in zijn volledigheid door de gemeente beantwoord in de inspraaknota, die bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd. Voor de beantwoording van de inspraakreactie verwijst de gemeente naar deze inspraaknota. Op basis van deze zienswijze is het de gemeente niet duidelijk welke vragen nog onvoldoende zijn beantwoord of welke bescheiden zouden missen.
b.	Op grond van artikel 10 lid 9 van de Verordening Commissie Ruimtelijke Kwaliteit moeten verslagen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit op de website van de gemeente gepubliceerd worden. Dat is niet het geval, wat maakt dat in strijd met de genoemde verordening wordt gehandeld.	Wij hebben de verslagen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit over dit project op verzoek toegestuurd aan reclamant. Reclamant is derhalve ten aanzien van dit project niet in de belangen geschaad.
c.	Via de gemeentelijke website is via een link de mogelijkheid opgenomen om op het voorontwerpbestemmingsplan te reageren en niet op de mogelijkheid om op het ontwerpbestemmingsplan te reageren. Indiener stelt dat dit een tekortkoming is in de rechtszekerheid die hen als belanghebbende moeten worden geboden.	Reclamant verwijst naar de projectpagina van LeoHendrik op www.loonopzand.nl. Deze pagina heeft geen juridische status en moet gezien worden als extra service met informatie over bouwprojecten in onze gemeente. Overigens was op deze projectpagina, in tegenstelling tot de bekendmaking, wel de juiste directe link naar het ontwerpbestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.omgevingswet.overheid.nl opgenomen en vanuit daar was ook de juiste bekendmaking te raadplegen. De kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan is door ons op 13 december 2023 gepubliceerd in het Gemeenteblad op Overheid.nl en in huis-aan-huisblad de Duinkoerier. In deze bekendmaking staat onder andere vermeld tot wanneer het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag en hoe men kon reageren. Ook was (en is) het (ontwerp)bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl en www.omgevingswet.overheid.nl en via www.loonopzand.nl. Wij voldoen hiermee als gemeente aan de wettelijke eisen als het gaat om het bekendmaken van het bestemmingsplan. Reclamant – en ook andere belanghebbenden – zijn hierdoor niet in hun belangen geschaad.

Conclusie en gevolgen voor het bestemmingsplan
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Er zijn geen ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan.