

Nota inspraak en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Kerkstraat Oost

Het voorontwerp bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan Kerkstraat Oost hebben vanaf 15 juni 2020 tot en met zondag 28 juni 2020 voor iedereen twee weken ter inzage gelegen via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er zijn in totaal 13 inspraakreacties ingediend en één reactie in het kader van het wettelijk vooroverleg door het Waterschap Aa en Maas. De inspraakreacties van de bewoners aan de Vlasroot 46, 48, 54 (2x), 56 en Vezelstraat 1 zijn als aparte brieven ingekomen, maar zijn inhoudelijk identiek. Daarom zijn deze gezamenlijk benoemd als inspraakreactie 1.

Wettelijk vooroverleg

1. Waterschap Aa en Maas

Vooroverlegreactie

1. In paragraaf 5.11.4.1 van de toelichting wordt het verhard oppervlak besproken. De eerste alinea spreekt over een tabel met vier kolommen, echter staan er maar drie. Hierdoor lijkt het alsof de tabel aangeeft dat er een toename verharding van 16.950 m² plaatsvindt. Wellicht is er een gedeelte van de tabel weggefallen. Vandaar het verzoek om nogmaals naar deze alinea te kijken en dit te verduidelijken. Eventueel zou er ook een verwijzing gemaakt kunnen worden naar bijlage 15.
2. In de planregels wordt bij artikel 3 Bedrijf en artikel 4 Maatschappelijk gesproken over 'ondergeschikte' waterhuishoudkundige voorzieningen. De term 'ondergeschikt' kan leiden tot beperkingen voor eventuele toekomstige waterhuishoudkundige belangen. Vandaar dat wij adviseren om de term 'ondergeschikt' te laten vervallen of te vervangen.

Beantwoording

1. De vooroverlegreactie is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. De tabel is verduidelijkt. Ook is er een verwijzing gemaakt naar de watertoets in bijlage 17.
2. In artikel 3 Bedrijf-Nutsvoorziening en artikel 4 Maatschappelijk van de regels is de term 'ondergeschikt' komen te vervallen.

2. Provincie Noord Brabant

Vooroverlegreactie

Als reactie op het ingevulde e-formulier heeft de provincie in een automatische beantwoording aangegeven dat het ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten voor de provincie geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. U kunt het wettelijk vooroverleg dan ook als afgerond beschouwen.

Beantwoording

De reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Inspraakreacties

1. Bewoners Vlasroot 46, 48, 54 (2x), 56 en Vezelstraat 1

Inspraakreactie

1. Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar op de ontwerp omgevingsvergunning.
2. Omdat het terrein nu een begroeid, niet bewoond gebied is, geeft dit rust en veel plezier voor jong en oud. Een plaats waar generaties samen komen, zoals een kern hoort te zijn. We begrijpen dat het niet zo kan blijven maar voorzien wel problemen, als omwonenden, van het huidige plan.
3. Een groot nadelig gevolg is het parkeren / verkeer. Dat is nu al een uitdaging op de Vlasroot. Met het uitbreiden van de woningen zal hier nog meer verkeershinder komen en de vlasroot 'dicht slibben'. Ook de parkeernorm (ongeveer 2 per eengezinswoningen) voldoet niet in het huidige plan. Wat ook verkeershinder in de kern kan veroorzaken.
4. Natuur en groen ontbreekt in het plan. Onze kern kan met het plan verstedelijken wat diverse gevolgen heeft.

Beantwoording

1. Allereerst merken wij op dat de ingekomen brief aangemerkt wordt als een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan en niet als een zienswijze op een ontwerp omgevingsvergunning. De plannen verkeren daarmee in het beginstadium van de bestemmingsplanprocedure. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt in de volgende planfase omgezet naar een ontwerpbestemmingsplan waartegen iedereen een zienswijze kan indienen voordat het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden. Daarna staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Pas als het bestemmingsplan inwerking is getreden kunnen vergunningen worden aangevraagd en verleend.
2. Wij beseffen ons dat een gedeelte van het plangebied al geruime tijd als speelveld wordt gebruikt. Tegelijkertijd moeten we ons realiseren dat het bestemmingsplan hier ruime gebruiks- en bebouwingmogelijkheden biedt vanuit de tijd dat de school en de BSO hier nog stonden. Zoals de nieuwe plannen laten zien is het inderdaad niet de bedoeling dat het huidige open veld blijft bestaan. In de plannen is wel rekening gehouden met een nieuw speelveld/ontmoetingsplek, maar is qua omvang kleiner dan het bestaande grote open veld. Een essentieel uitgangspunt van de plannen is het versterken van de ontmoetingsfunctie tussen jong en oud. Wij zijn ervan overtuigd dat na uitvoering van deze plannen de verschillende generaties nog meer bij elkaar komen. Dit wordt bereikt met het nieuwe dorpshuis en de sporthal in combinatie met de inrichting van de omgeving, waar ook prominente verblijfsgebieden hun plek krijgen. Het nieuwe speelveld achter de sporthal en het verblijfsgebied tussen het dorpshuis/sporthal en Franciscus hof/Compostella versterken de ontmoetingsfunctie tussen jong en oud. Ook het gevarieerde woningaanbod in het gebied zorgt voor ontmoeting tussen verschillende leeftijdsgroepen.
3. Zoals staat beschreven in paragraaf 3.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan zal de toevoeging van woningen extra verkeer in de Vlasroot veroorzaken. De verkeersaantrekkende werking van het plan door de extra woningen is berekend met behulp van de kengetallen uit de digitale publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren" van het CROW en weergegeven in de tabel in bijlage 4 van de toelichting van het bestemmingsplan. Op basis van de circa 70 woningen leidt het plan tot een verkeersaantrekkende werking van gemiddeld 350 motorvoertuigen per

weekdag op de Vlasroot. Momenteel is de verkeersintensiteit ongeveer 1800 voertuigen per weekdag, waarvan in de nieuwe situatie de verkeersaantallen van de sporthal mogen worden afgetrokken omdat de nieuwe sporthal op de Kerkstraat ontsluit. Dit betekent dat de totale verkeersintensiteit op de Vlasroot ongeveer 2.000 auto's zal bedragen. Onze verwachting is dat de Vlasroot deze intensiteiten goed aankan omdat de vormgeving van de weg een hogere intensiteit toelaat. Het Dorpshuis en sporthal zijn bestaande functies in het dorp en leiden daarom niet tot extra verkeer. Zoals aangegeven zal er wel een verplaatsing van het verkeer voor de sporthal plaatsvinden. Dit verkeer zal in de toekomstige situatie via de Kerkstraat gaan en niet via de Vlasroot.

Wij begrijpen de zorgen over de extra parkeerdruk in de Vlasroot. Naar aanleiding van de inspraakreacties hebben wij nogmaals de parkeerbalans doorgerekend. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan ons paraplubestemmingsplan en de CROW normen uit 2019. Daarbij houden wij er rekening mee dat het parkeren daar wordt opgelost waar er specifieke vraag naar is. In de toelichting (en in bijlage 5 bij de toelichting) is een tekening toegevoegd waarbij per woonblok het parkeren wordt aangegeven. Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen wordt verwezen naar bijlage 5 bij de toelichting van de toelichting van het bestemmingsplan.

4. De wens van indieners is om meer groen en natuur terug te laten komen in de wijk. Wij zijn van mening dat bij de invulling van het gebied wel degelijk groen terugkomt in het gebied. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven is het groen volgens ons een herkenbare drager geworden van het plan en gemakkelijk te beleven én bereikbaar van alle kanten. Goed is te melden dat de inrichting van de openbare ruimte nog niet is uitgedetailleerd. De precieze inrichting moet nog worden bepaald. De wijze waarop de openbare ruimte wordt ingericht is onderdeel van de volgende ontwerpstep.
Centraal in het woongebied is een groenzone gesitueerd die voor diverse functies gebruikt kan worden: speel- en ontmoetingsruimte voor de buurt, maar ook als onderdeel van de sporthal als buitensportveld voor de school. De gele kleur tussen de sporthal en het veld suggereren mogelijk dat deze strook hoofdzakelijk een verkeersfunctie krijgt. Dit is niet de bedoeling omdat deze strook voor gemotoriseerd verkeer zal worden afgesloten, alleen bij noodgevallen of evenementen moet de mogelijkheid bestaan om hier een verbinding te maken voor gemotoriseerd verkeer. In het stedenbouwkundig plan zullen wij de groene inrichting verder doortrekken richting de toekomstige sporthal. De exacte inrichting moet nader ontworpen worden. Met toepassing van halfverhardingen in het groen is tevens een calamiteitenroute of een verkeersverbinding bij evenementen mogelijk.

Voor een sterke groenstructuur is het verder belangrijk om aan te sluiten bij bestaande structuren. Daarom is er van noord naar zuid in het plangebied een (groene) openbare ruimte gepland die aansluit op de groene ruimte rond Compostella/Fransiscushof. Vanuit Compostella/Fransiscushof is hiermee een autoluwe verbinding met het Dorpshuis gecreëerd. Ook hier suggereert de gele kleur mogelijk dat er weinig groen in het gebied zal terugkomen. Dit is niet de bedoeling, het gebied wordt als verblijfs- en voetgangersgebied ingericht en krijgt een groene uitstraling, waar de auto te gast is. In het stedenbouwkundig plan zijn hier enkele groenelementen ingetekend. Ook zal de groene aankleding aan de oostzijde van Fransiscushof

langs de Vlasroot worden doorgetrokken in noordelijke richting waarmee de straat een groenere uitstraling krijgt.

Het groene bosje tussen de Ambianz, de achtertuinen van het Brouwerspad en de bestaande sporthal kunnen wij helaas niet handhaven. Het gebied ligt in het hart van het dorp en beleidsmatig is onze intentie niet om dit groen (bebost)gebied te behouden. In het geldende bestemmingsplan is ter plaatse zelfs sprake van een centrumbestemming. Ook in onze Structuurvisie is het gebied aangewezen als centrumgebied waar met zich met name centrumfuncties zoals wonen en maatschappelijke of commerciële voorzieningen kunnen ontplooiën. In de nieuwe plannen wordt hieraan invulling gegeven met woningen, de sporthal en het dorps huis, alsmede het parkeerterrein behorende bij deze functies. Een groen bebost gebied gelegen aan achterzijden zorgt voor een zeer omsloten en anonieme plek zonder sociale controle. Een dergelijke groene plek draagt daarmee niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit voor het gehele gebied. In het plan komen diverse groene plekken terug met een openbaar karakter die vanaf diverse plekken zichtbaar en bereikbaar zijn.

In het hele plangebied hebben wij flora- en fauna onderzoek laten verrichten. Tijdens het onderzoek zijn in het beboste gebied achter de sporthal geen beschermde soorten geconstateerd. In paragraaf 5.10 van de toelichting bij het bestemmingsplan is dit nader toegelicht. Het flora- en faunaonderzoek is als bijlage 17 toegevoegd aan de toelichting.

2. Bewoner(s) Vlasroot 37 en 37b

Inspraakreactie

Een gedeelte van de inspraakreactie is identiek aan de inspraakreactie onder 1. Aanvullend wordt opgemerkt dat de natuur ook zorgt voor rust, privacy en schaduw op ons perceel.

Gebrek aan privacy en inkijk zijn een groot nadelig gevolg voor ons. Op dit moment kijkt er niemand in onze tuin. Met het plan kijken straks de bewoners van diverse huizen met een (nokhoogte van 11m rechtstreeks in onze tuin.

Beantwoording

Voor een gedeelte van de inspraakreactie wordt verwezen naar de beantwoording van de inspraakreactie onder 1.

Wij begrijpen dat het bestaande bosje zorgt voor rust en privacy en dat het de voorkeur heeft van de indieners om het bosje in stand te laten. Wij vinden het ruimtelijk gezien echter belangrijk dat het gebied betrokken wordt bij de totale ontwikkeling. Zoals ook bij de beantwoording van inspraakreactie 1 is opgemerkt, ligt het gebied in het hart van het dorp en is het beleidsmatig niet onze intentie om dit groen (beboste) gebied te behouden. In het geldende bestemmingsplan is ter plaatse zelfs sprake van een centrumbestemming. Ook in onze Structuurvisie is het gebied aangewezen als centrumgebied waar met zich met name centrumfuncties zoals wonen en maatschappelijke of commerciële voorzieningen kunnen ontplooiën. In de nieuwe plannen wordt hieraan invulling gegeven met woningen, de sporthal en het dorps huis, alsmede het parkeerterrein behorende bij deze functies. Een groen bebost gebied gelegen aan achterzijden zorgt voor een zeer omsloten en anonieme plek zonder sociale controle. Een dergelijke groene plek draagt daarmee niet

bij aan de ruimtelijke kwaliteit voor het gehele gebied. In het plan komen diverse groene plekken terug met een openbaar karakter die vanaf diverse plekken zichtbaar en bereikbaar zijn.

Wij streven er evengoed naar om het woonklimaat zo aantrekkelijk mogelijk te houden. Daarom kiezen wij er bij nader inzien voor om ter plaatse van het bosje geen rijwoningen te realiseren met een bouwhoogte van 11 meter, maar in de plannen substantieel lagere patiowoningen (met deels eerste verdieping) op te nemen met een bouwhoogte van maximaal 7 meter. Daarmee komen wij tegemoet aan de door de bewoners eerder ingediende reactie. De tweekappers en rijwoningen op naastgelegen terrein (en de bouw- en goothoogte ervan) blijven in de plannen gehandhaafd. Wel is er in het beeldkwaliteitsplan aandacht voor een blinde gevel aan die kant, eventueel met toepassing van blinde ramen die slechts dienen voor lichtinval.

3. Bewoner(s) Vlasroot 39

Inspraakreactie

1. Wij zijn blij te zien dat er een mooie invulling gegeven gaat worden aan het braakliggend gebied. In de brief van 22 mei 2019 is afstand genomen van nieuwbouw met 3 bouwlagen (hoogbouw) achter onze tuin. Er zijn geen appartementen meer voorzien maar 5 woningen die maar liefst 11m hoog zijn met een goothoogte van 7m. Dit wijkt nauwelijks af van de hoogte van een 3 laags hoog appartementencomplex. Dit geeft nog steeds rechtstreeks zicht is in onze tuin.
2. Een hoog stenen bouwblok komt op de plaats waar wij nu uitkijken op een volledig “groene zone”. Wij zijn in 2005 op Vlasroot 39 komen wonen wetende dat er een grote tuin achter ons perceel ligt met mooie groene bebouwing en een vijver met daarin diverse flora en fauna. Wij weten dat niets eeuwig is, maar dat plotsklaps een grote stenen massa van maar liefst 11m zou verrijzen hadden we nooit gedacht in een klein dorp als Zeeland. Temeer omdat er op dit gebied helemaal geen woonbestemming ligt.
3. Met een mooie groene zone achter onze tuin en op de plek van de hoge bebouwing lage woningen met alle functies op de begane grond (zoals bijv. aan de Ogentroost of Laagveld in Zeeland) zouden wij in kunnen stemmen.
4. Op dit moment hebben wij al veel last van auto's die parkeren op de Vlasroot voor onze woning. Dit wordt meer als er activiteiten zijn in de sporthal. De Vlasroot zou geen straat moeten zijn waar auto's aan twee zijde van de weg parkeren. Dit brengt gevaarlijke situaties met zich mee. Door minder voorziene parkeerplaatsen voorzien wij een grotere parkeerdruk in de buurt. Een deel van de overloop voor de sporthal/ dorpshuis zal richting Kerkstraat gaan maar een ander deel zal in de nieuwe wijk parkeren waardoor vanuit daar weer uitgeweken wordt richting Vlasroot. Daarnaast zal bezoek voor de 70 woningen in het gebied waarschijnlijk ook uitwijken naar de Vlasroot.
5. Wij zien graag minder bebouwing en meer groen terug in de nieuwe wijk.

Beantwoording

1. Naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties en gesprekken die zijn gevoerd met omwonenden hebben wij de mogelijkheden onderzocht voor het opnemen van patiowoningen in plaats van rijwoningen tegen de achtertuinen van het Brouwerspad. Wij zijn tot de conclusie gekomen dat dit een reële mogelijkheid is. Wij kiezen er daarom voor in het ontwerp bestemmingsplan patiowoningen (met deels eerste verdieping) op te nemen met een

bouwhoogte van maximaal 7 meter in plaats van rijwoningen met een bouwhoogte van 11 meter.

2. Zoals ook bij de beantwoording van inspraakreactie 2 is toegelicht ligt het gebied in het hart van het dorp en is het beleidsmatig niet onze intentie om dit groen (beboste) gebied te behouden. In het geldende bestemmingsplan is ter plaatse zelfs sprake van een centrumbestemming. Ook in onze Structuurvisie is het gebied aangewezen als centrumgebied waar met zich met name centrumfuncties zoals wonen en maatschappelijke of commerciële voorzieningen kunnen ontplooiën. In de nieuwe plannen wordt hieraan invulling gegeven met woningen, de sporthal en het dorps huis, alsmede het parkeerterrein behorende bij deze functies. Een groen bebost gebied gelegen aan achterzijden zorgt voor een zeer omsloten en anonieme plek zonder sociale controle. Een dergelijke groene plek draagt daarmee niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit voor het gehele gebied. In het plan komen diverse groene plekken terug met een openbaar karakter die vanaf diverse plekken zichtbaar en bereikbaar zijn.
3. Het voorstel om een groenstrook te behouden tussen bestaande percelen op Brouwerspad, Vlasroot en het nieuwe plan, vinden wij niet wenselijk. Dit betekent dat er of verplichtingen naar derden moeten worden doorgelegd om op hun grond de groenstrook in stand te laten wat moeilijk handhaafbaar is ofwel dat wij zelf een strook grond in eigendom moeten houden voor het behoud van een groenstrook wat noch de ruimtelijke kwaliteit noch de exploitatie ten goede komt. Ook het verkopen van een groenstrook aan omwonenden vinden wij niet wenselijk omdat dit ten koste gaat van de nieuwe woonkavels. Omwonenden zijn vrij om op eigen perceel groen te realiseren waarmee meer schaduw en privacy wordt gecreëerd. Wij streven er evengoed naar om het woonklimaat zo aantrekkelijk mogelijk te houden. Daarom kiezen wij ervoor de rijwoningen van 11 meter om te zetten naar substantieel lagere patiowoningen (met deels eerste verdieping) van 7 meter.
4. Naar aanleiding van de inspraakreacties hebben wij nogmaals de parkeerbalans doorgerekend. Zoals ook in de beantwoording van inspraakreactie 1 is opgemerkt, wordt voldaan aan onze parkeernormen uit het paraplubestemmingsplan en de CROW parkeernormen uit 2019. In deze normen is tevens het bezoekersaandeel doorberekend. Daarbij houden wij er rekening mee dat het parkeren dáár wordt opgelost waar er specifieke vraag naar is. In de toelichting (bijlage 5 bij de toelichting) is ook een tekening opgenomen waarbij per woonblok het parkeren wordt aangegeven. Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen wordt verwezen naar bijlage 5 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Wij verwachten niet dat bezoekers van het dorps huis en de sporthal zullen parkeren in het nieuwe woongebied of aan de Vlasroot, omdat er vanuit het woongebied voor gemotoriseerd verkeer geen (reguliere) toegang is tot het parkeerterrein. De logische route zal zijn dat bezoekers via de Kerkstraat het parkeerterrein oprijden bij het dorps huis. Bezoekers van het dorps huis en de sporthal zullen dan ook niet parkeren op de Vlasroot. Mocht het parkeerterrein bij het dorps huis bezet zijn dan zullen bezoekers eerst parkeerruimte zoeken voor de Kerk of op het Jumboplein omdat de afstand tot de Vlasroot veel groter is. Kortom, wij verwachten niet dat bezoekers van het dorps huis of sporthal zullen parkeren aan de Vlasroot.

Ook voor het woongebied wordt voldaan aan de geldende parkeernormen. In deze normen is tevens het bezoekersaandeel meegenomen. Zoals gezegd houden wij er rekening mee dat het parkeren wordt opgelost waar er specifieke vraag naar is.

5. De wens bestaat om meer groen terug te laten komen in de wijk. Zoals ook bij de beantwoording van reactie 1 is opgemerkt zijn wij van mening dat bij de invulling van het gebied wel degelijk groen terugkomt in het gebied. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven is het groen volgens ons een herkenbare drager geworden van het plan en gemakkelijk te beleven én bereikbaar van alle kanten. Goed is te melden dat de inrichting van de openbare ruimte nog niet is uitgedetailleerd. De precieze inrichting moet nog worden bepaald. De wijze waarop de openbare ruimte wordt ingericht is onderdeel van de volgende ontwerpstap. Centraal in het woongebied is een groenzone gesitueerd die voor diverse functies gebruikt kan worden: speel- en ontmoetingsruimte voor de buurt, maar ook als onderdeel van de sporthal als buitensportveld voor de school. De gele kleur tussen de sporthal en het veld suggereren mogelijk dat deze strook hoofdzakelijk een verkeersfunctie krijgt. Dit is niet de bedoeling omdat deze strook voor gemotoriseerd verkeer zal worden afgesloten, alleen bij noodgevallen of evenementen moet de mogelijkheid bestaan om hier een verbinding te maken voor gemotoriseerd verkeer. In het stedenbouwkundig plan zullen wij de groene inrichting verder doortrekken richting de toekomstige sporthal. De exacte inrichting moet nader ontworpen worden. Met toepassing van halfverhardingen in het groen is tevens een calamiteitenroute of een verkeersverbinding bij evenementen mogelijk.

Voor een sterke groenstructuur is het verder belangrijk om aan te sluiten bij bestaande structuren. Daarom is er van noord naar zuid in het plangebied een (groene) openbare ruimte gepland die aansluit op de groene ruimte rond Compostella/Fransiscushof. Vanuit Compostella/Fransiscushof is hiermee een autoluwe verbinding met het Dorpshuis gecreëerd. Ook hier suggereert de gele kleur mogelijk dat er weinig groen in het gebied zal terugkomen. Dit is niet de bedoeling, het gebied wordt als verblijfs- en voetgangersgebied ingericht en krijgt een groene uitstraling, waar de auto te gast is. In het stedenbouwkundig plan zijn hier enkele groenelementen aangebracht. Ook zal de groene aankleding aan de oostzijde van Fransiscushof langs de Vlasroot worden doorgetrokken in noordelijke richting waarmee de straat een groenere uitstraling krijgt.

4. Omwonenden Kerkstraat Oost-Brouwerspad en gedeelte Vlasroot

Inspraakreactie

Wij zijn het, zoals ook in het zoomoverleg op 20 mei jl. besproken, niet eens met het voorontwerpbestemmingsplan Kerkstraat Oost.

1. Het plan heeft grote gevolgen voor ons als omwonenden op het gebied van uitzicht, privacy en rust. En zal daarnaast ook financiële gevolgen hebben voor velen van ons. Omdat we nu aan een begroeid, niet bewoond gebied wonen geeft dit ons op de achterzijde van onze tuinen een natuurlijke begrenzing die rust, privacy en veel schaduw geeft. Nu er in dit nieuwe plan een visie is om er traditionele rijtjeswoningen met een nokhoogte van maar liefst 11 meter en goothoogte van 7 meter te bouwen zal dat grote gevolgen hebben op onze woonsituatie. Deze huizen hebben, doordat ze ook heel dicht op bestaande percelen komen, vanaf de 1e etage direct zicht in onze tuinen. Als er dan al woningen zouden moeten komen, dan alleen patiwoningen i.v.m. de inblik, geluid van bewoners en kleinere bouwmassa.

2. We hebben vanaf de eerste informatieavond in 2019 al aangegeven het liefst geen woningen direct grenzend aan bestaande percelen te krijgen. We hebben voorgesteld om de woningen om te wisselen met het evenemententerrein. Dan kan dit vergroot worden bij grotere evenementen, een voordeel voor de hele Zeelandse gemeenschap.
3. Ook hebben we een voorstel gedaan om een groenstrook te behouden tussen bestaande percelen op Brouwerspad en Vlasroot en het nieuwe plan. Dat is voor alle omwonenden behoud van privacy en op verschillende percelen meewerken aan minder geluidsoverlast. Deze groenstrook is eventueel naar privégrond om te zetten. In jullie brief van 10 juni 2020 beschrijven jullie dat zo'n groenstrook niet wenselijk is maar onderdeel van de rest van de openbare ruimte moet zijn.
4. In het gebied is ons inziens weinig tot geen groen opgenomen. Alle beschikbare grond is nagenoeg geheel bebouwd. Dat past niet binnen het trotse Maashorstgevoel! Horen dorpen in dit gebied (die in de nabije toekomst zelfs dezelfde naam gaat krijgen) niet aan te sluiten op de natuur waar het voor staat? We krijgen met dit plan te veel verstedelijking. Dit is een mooie kans om het anders te doen.

Die natuur is ook een onderdeel van ons vraagstuk. We hebben nu veel dieren om ons heen door het aanwezige groen wat de ruimte krijgt. Zo zien we elke avond de vleermuizen door onze tuinen vliegen. Zijn de huismussen, doordat we onze daken bewust nog toegankelijk hebben gehouden, elk jaar met meer aanwezig, ze hebben immers voedsel uit de groene omgeving.

Een groene specht heeft al meerdere jaren gebroed in een van de bomen op het perceel. Uilen die we 's nachts horen met hun typische hoge roep. Gierzwaluwen die afhankelijk van het weer hoog of wat lager schel schreeuwend over komen vliegen in één groep. Dit zijn taferelen waar we als bewoners van genieten en willen beschermen. Op de natuur moeten we als mens zuinig zijn.

5. Wij hebben we zorgen over het aantal parkeerplekken die in het gehele plan opgenomen zijn. De parkeerplaats bij de sporthal is klein (44 plaatsen ten opzichte van nu 53 plaatsen). Nu staat bij gebruik van de sporthal de Vlasroot al vol met auto's. De parkeerdruk wordt in deze geschetste situatie alleen maar hoger. De parkeernorm voor eengezinswoningen is ongeveer 2 plaatsen dus de overige parkeerplaatsen in het plan opgenomen zijn nodig voor de woningen. Dat er door de gemeente de overloop naar de Kerkstraat bedacht wordt is geen gegeven waar in de praktijk ook aan gehouden zal worden. De parkeerplaatsen die voor de woningen gerekend zijn zullen dan ook gebruikt worden en die bewoners kunnen dan juist naar de Vlasroot uitwijken. Ons inziens zitten in dit plan te veel woningen/openbare gebouwen ten opzichte van de beschikbare parkeerruimte. Dit kan zoals wij eerder aangaven opgelost worden door de parkeerruimte bij de sporthal te vergroten. Aangezien het openbaar vervoer in Zeeland niet optimaal is zal het aantal auto's alleen maar toenemen.
6. Als laatste willen we nogmaals aangeven dat wij als omwonenden de indruk hebben niet voldoende gehoord te worden. We hebben gaandeweg de indruk gekregen dat er deals met ondernemers gemaakt zijn die op voorhand bepalend zijn geweest voor de doorgang van het gehele plan. We vinden echter principieel dat de commerciële belangen van een enkele ondernemer nooit mogen prevaleren boven de individuele belangen van vele omwonenden. Het gevolg van deze commerciële deals is ons inziens mede oorzaak van het feit dat de exploitatie van het totale gebied dusdanig onder druk is komen staan dat er heel veel (in onze ogen tē veel) gronden zijn uitgegeven voor woningbouw waardoor het beoogde groene karakter zwaar onder

druk is komen staan. In het laatste gesprek wat wij hadden met de gemeente is ons ook bevestigd dat er al deals zijn gesloten met dhr. van Tiel voor de ontwikkeling van de woningen achter onze tuinen. Er is ons echter ook verteld dat er nog niets definitief vastgelegd is over wat voor woningen op die plek gebouwd mogen worden.

Vandaar dat wij er nogmaals voor pleiten om op die plek bungalows/patiowoningen te bouwen met geringe hoogte zonder bovenverdieping. Zoals bijvoorbeeld de laatst gebouwde woningen in het Brouwerspad. Daarnaast pleiten wij voor een groenstrook naast al onze tuinen (zowel naast de nieuw te bouwen woningen als ook bij de parkeerplaats).

Beantwoording

1. Zoals ook terugkomt in de beantwoordingen van de eerdere inspraakreacties begrijpen wij dat het bestaande bosje zorgt voor rust en privacy en dat het de voorkeur heeft van de bewoners om het bosje in stand te laten. Wij vinden het ruimtelijk gezien echter belangrijk dat het gebied betrokken wordt bij de totale ontwikkeling. Het bosje ligt in het hart van het dorp. Het is beleidsmatig niet onze intentie om dit groen (bebost) gebied te behouden. In het geldende bestemmingsplan is ter plaatse zelfs sprake van een centrumbestemming. Ook in onze Structuurvisie is het gebied aangewezen als centrumgebied waar zich met name centrumfuncties zoals wonen en maatschappelijke of commerciële voorzieningen kunnen ontplooiën. In de nieuwe plannen wordt hieraan invulling gegeven met woningen, de sporthal en het dorps huis, alsmede het parkeerterrein behorende bij deze functies. Een groen bebost gebied gelegen aan achterzijden zorgt voor een zeer omsloten en anonieme plek zonder sociale controle. Een dergelijke groene plek draagt daarmee niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit voor het gehele gebied. In het plan komen diverse groene plekken terug met een openbaar karakter die vanaf diverse plekken zichtbaar en bereikbaar zijn.

Wij streven ernaar om het woonklimaat zo aantrekkelijk mogelijk te houden. Daarom kiezen wij er bij nader inzien voor om ter plaatse van het bosje geen rijwoningen te realiseren met een bouwhoogte van 11 meter, maar in de plannen substantieel lagere patiowoningen (met deels eerste verdieping) op te nemen met een bouwhoogte van maximaal 7 meter.

2. Zoals in onze brief van 10 juni 2020 aangegeven zien wij geen mogelijkheden om het woningbouwblok aan de achtertuinten van het Brouwerspad om te wisselen met het parkeerterrein. Het parkeerterrein is primair bedoeld voor het dorps huis en de sporthal. Het verder naar achter positioneren van het parkeerterrein vinden wij niet wenselijk. Enerzijds krijgt het parkeerterrein dan minder aansluiting op de sporthal en het dorps huis. Anderzijds wordt daarmee een grotere afstand gecreëerd tot de Kerkstraat terwijl deze verbinding verkeerskundig en stedenbouwkundig juist zo belangrijk is. Verder zal de aansluiting van het parkeerterrein op de groene ontmoetingsruimte inbreuk doen op de kwaliteiten van deze verblijfsruimte.
3. Het voorstel om een groenstrook te behouden tussen bestaande percelen op Brouwerspad, Vlasroot en het nieuwe plan, vinden wij niet wenselijk. Dit betekent dat er of verplichtingen naar derden moeten worden doorgelegd om op hun grond de groenstrook in stand te laten wat moeilijk handhaafbaar is ofwel dat wij zelf een strook grond in eigendom moeten houden voor het behoud van een groenstrook wat noch de ruimtelijke kwaliteit noch de exploitatie ten goede komt. Ook het verkopen van een groenstrook aan omwonenden vinden wij niet wenselijk omdat

dit ten koste gaat van de nieuwe woonkavels. Omwonenden zijn vrij om op eigen perceel groen te realiseren waarmee meer schaduw en privacy wordt gecreëerd.

4. Zoals hiervoor in deze nota reeds is opgemerkt zijn wij van mening dat er bij de invulling van het gebied wel degelijk veel groen terugkomt in het gebied. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven is het groen volgens ons een herkenbare drager van het plan en gemakkelijk te beleven én bereikbaar van alle kanten. Goed is te melden dat de inrichting van de openbare ruimte nog niet is uitgedetailleerd. De precieze inrichting moet nog worden bepaald. De wijze waarop de openbare ruimte wordt ingericht is onderdeel van de volgende ontwerpstap. Centraal in het woongebied is een groenzone gesitueerd die voor diverse functies gebruikt kan worden: speel- en ontmoetingsruimte voor de buurt, maar ook als onderdeel van de sporthal als buitensportveld voor de school. De gele kleur tussen de sporthal en het veld suggereren mogelijk dat deze strook hoofdzakelijk een verkeersfunctie krijgt. Dit is niet de bedoeling omdat deze strook voor gemotoriseerd verkeer zal worden afgesloten, alleen bij noodgevallen of evenementen moet de mogelijkheid bestaan om hier een verbinding te maken voor gemotoriseerd verkeer. In het stedenbouwkundig plan is de verharde strook versmald waarmee het groene veld vergroot wordt.

Voor een sterke groenstructuur is het verder belangrijk om aan te sluiten bij bestaande structuren. Daarom is er van noord naar zuid in het plangebied een openbare ruimte gepland met een groene uitstraling die aansluit op de groene ruimte rond Compostella/Fransiscushof. Vanuit Compostella/Fransiscushof is hiermee een autoluwe verbinding met het Dorpshuis gecreëerd. Ook hier suggereert de gele kleur mogelijk dat er weinig groen in het gebied zal terugkomen. Dit is niet de bedoeling, het gebied wordt als verblijfs- en voetgangersgebied ingericht en krijgt een groene uitstraling, waar de auto te gast is. In het stedenbouwkundig plan zijn hier enkele groenelementen aangebracht. Ook zal de groene aankleding aan de oostzijde van Fransiscushof langs de Vlasroot worden doorgetrokken in noordelijke richting waarmee de straat een groenere uitstraling krijgt.

In het hele plangebied hebben wij flora- en fauna onderzoek laten verrichten. Tijdens het onderzoek zijn in het beboste gebied achter de sporthal geen beschermde soorten geconstateerd. In paragraaf 5.10 van de toelichting bij het bestemmingsplan is dit nader beschreven. Het flora- en faunaonderzoek is als bijlage 12 onderdeel van de toelichting.

5. Naar aanleiding van de inspraakreacties hebben wij nogmaals de parkeerbalans doorgerekend. Zoals ook in de beantwoording van inspraakreactie 1 is opgemerkt, wordt voldaan aan onze parkeernormen uit het paraplubestemmingsplan en de CROW parkeernormen uit 2019. Daarbij houden wij er rekening mee dat het parkeren dáár wordt opgelost waar er specifieke vraag naar is. In de toelichting is ook een tekening opgenomen waarbij per woonblok het parkeren wordt aangegeven. Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Wij verwachten niet dat bezoekers van het dorpshuis en de sporthal zullen parkeren in het nieuwe woongebied of aan de Vlasroot. De logische route zal zijn dat bezoekers via de Kerkstraat het parkeerterrein oprijden bij het dorpshuis. Vanaf hier is er geen (reguliere) route met het achterliggende nieuwe woongebied en zullen bezoekers vanuit daar ook niet parkeren op de

Vlasroot. Mocht het parkeerterrein bij het dorps huis bezet zijn dan zullen bezoekers eerst parkeerruimte zoeken voor de Kerk of op het Jumboplein.

Ook voor het woongebied wordt voldaan aan de geldende parkeernormen. In deze normen is tevens het bezoekersaandeel doorberekend. Zoals gezegd houden wij er rekening mee dat het parkeren wordt opgelost waar er specifieke vraag naar is.

6. Opgemerkt wordt onvoldoende gehoord te zijn geweest in het voortraject. Wij zijn van mening omwonenden zorgvuldig te hebben betrokken bij de planvorming. Dit terwijl we nog in het voorstadium zitten van de bestemmingsplanprocedure. Zo heeft er in 2019 een informatieavond plaatsgevonden waar iedereen zijn reactie kon indienen. Daarnaast hebben er verschillende overlegmomenten plaatsgevonden en is er brief en emailcontact geweest met vertegenwoordigers van de bewoners van het Brouwerspad en enkele bewoners van de Vlasroot. Dit heeft geleid tot enkele belangrijke keuzes in het voordeel van omwonenden. Ook nu bij het omzetten van het voorontwerp naar het ontwerp bestemmingplan leidt de inspraakreactie tot keuzes in het belang van omwonenden. Zoals gezegd verkeren de plannen nog in het beginstadium van de bestemmingsplanprocedure. Het voorontwerp bestemmingsplan wordt in de volgende planfase omgezet naar een ontwerp bestemmingsplan waartegen iedereen nog een zienswijze kan indienen voordat het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden. Tegen het vastgestelde plan staat ook nog beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Wij zijn van mening dat de deals met commerciële partijen geen negatieve effecten hebben op de inrichting van het plangebied. Integendeel, met het slopen van de bestaande Salt&Pepper maakt een vervallen gebouw in het hart van het dorp plaats voor een dorps huis aan de Kerkstraat waar verschillende generaties elkaar kunnen ontmoeten. Dit is een grote kwaliteitsimpuls voor het dorp. Daarbij moet er inderdaad een gezonde exploitatie ontstaan waar keuzes moeten worden gemaakt bij de invulling van het gebied. De deals met de commerciële partij is inderdaad een kostenpost, maar ook de wensen om een dorps huis en sporthal te realiseren zijn grote kostenposten in de planexploitatie. Zoals hiervoor reeds is toegelicht zijn wij desondanks van mening er in de plannen veel aandacht is voor groen.

5. Bewoner(s) Brouwerspad 10

Inspraakreactie

1. De zaal van Ambianz is door een ondernemer aan het einde van de vorige eeuw van mij gekocht om af te breken en dan weer op te bouwen achter de Morgenzon. Later vertelde de gemeente dat het plan van de ondernemer met de zaal niet mocht omdat de gemeente daar een woonwijkje (Schoolstraat) gepland had. De ondernemer vond dat hij de zaal daarom niet hoefde te betalen. Hem werd voorgesteld om de deal niet door te laten gaan, maar dat wilde hij niet. Dit heeft geleid langdurige gerechtelijke procedures was de inspreker veel tijd en geld heeft gekost. Uiteindelijk is ervoor gekozen toch te schikken.
Destijds heb ik de grond achter mijn huis (onze oude tuin noemt men nu een bossage) verkocht (met pijn in mijn hart) aan de gemeente, ik zat met een negatief saldo dankzij de procedures

tegen de hiervoor genoemde ondernemer. uitgerekend op DIE plek gaat diezelfde ondernemer nu bouwen.

2. De bebossing is nu een leefgebied voor verschillende dieren en dat gaat straks allemaal weg. Misschien beschouwt u bovenstaande als "niet ter zake doende", maar ik wilde dat U dit wel moet weten om mijn besluit te begrijpen. Ik sluit mij aan bij elk bezwaar van al mijn burens, want de heerlijke rust van de "bossage" is al jarenlang een genot voor alle huizen aan de kant van het Brouwerspad en de Vlasroot die aan die bomenpartij grenzen. Veel mensen genieten van deze plek en het zal een ramp zijn als het allemaal stenen en asfalt gaat worden.

Beantwoording

1. Wij begrijpen heel goed de frustratie van de indiener dat uitgerekend deze ondernemer hier de mogelijkheid krijgt om woningbouw te ontwikkelen. Dit privaatrechtelijke conflict kan en mag alleen geen factor zijn in de afweging om deze gronden door ontwikkelaar al dan niet te ontwikkelen. Er zijn verschillende factoren waardoor deze ondernemer toevallig deze gronden in ontwikkeling neemt. Daarbij komt dat het voor de (publieksrechtelijke) bestemmingsplanprocedure niet relevant is wie gaat ontwikkelen. In het bestemmingsplan wordt alleen vastgelegd wat er ontwikkeld gaat worden qua functies en bebouwing. Hoezeer wij de teleurstelling en frustratie ook begrijpen, wij kunnen dit punt geen onderdeel laten zijn van de afweging wie of wat hier ontwikkeld gaat worden.
2. Zoals ook terugkomt in de beantwoordingen van de eerdere inspraakreacties begrijpen wij dat het voor indiener en andere omwonenden de voorkeur heeft om het bosje in stand te laten. Wij vinden het ruimtelijk gezien echter belangrijk dat het gebied betrokken wordt bij de totale ontwikkeling. Het bosje ligt in het hart van het dorp en het was en is beleidsmatig niet onze intentie om dit groen (bebost) gebied te behouden. In het geldende bestemmingsplan is ter plaatse zelfs sprake van een centrumbestemming. Ook in onze Structuurvisie is het gebied aangewezen als centrumgebied waar zich met name centrumfuncties zoals wonen en maatschappelijke of commerciële voorzieningen kunnen ontplooiën. In de nieuwe plannen wordt hieraan invulling gegeven met woningen, de sporthal en het dorpshuis, alsmede het parkeerterrein behorende bij deze functies. Een groen bebost gebied gelegen aan achterzijden zorgt voor een zeer omsloten en anonieme plek zonder sociale controle. Een dergelijke groene plek draagt daarmee niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit voor het gehele gebied. In het plan komen diverse groene plekken terug met een openbaar karakter die vanaf diverse plekken zichtbaar en bereikbaar zijn.

Wij streven er naar om het woonklimaat zo aantrekkelijk mogelijk te houden. Daarom zullen de verschillende functies onderdeel zijn van een groter verblijfsgebied met een overwegend groene uitstraling. Het is zeker niet de bedoeling dat de openbare ruimte een overwegend stenen uitstraling krijgt. In deze nota en de toelichting van het bestemmingsplan staat onze visie op het groen in het gebied uitvoerig toegelicht.

In het hele plangebied hebben wij flora- en fauna onderzoek laten verrichten. Tijdens het onderzoek zijn in het beboste gebied achter de sporthal geen beschermde soorten geconstateerd. In paragraaf 5.10 van de toelichting bij het bestemmingsplan is dit nader beschreven. Het flora- en faunaonderzoek is als bijlage 12 onderdeel van de toelichting.

6. KBO

Inspraakreactie

1. Naar onze mening zijn er te weinig parkeerplaatsen gepland.
2. Datzelfde geldt voor groenvoorzieningen: erg beperkt ons inziens.
3. We zouden graag zien dat de sociale woningbouw een levensloopbestendig karakter krijgt.
4. Woningbouw voor ouderen komt te weinig voor in het ontwerp.

Beantwoording

1. Naar aanleiding van de inspraakreacties hebben wij nogmaals de parkeerbalans doorgerekend. Zoals ook in de beantwoording van inspraakreactie 1 is opgemerkt, wordt voldaan aan onze parkeernormen uit het paraplubestemmingsplan en de CROW parkeernormen uit 2019. Daarbij houden wij er rekening mee dat het parkeren dáár wordt opgelost waar er specifieke vraag naar is. In de toelichting is ook een tekening opgenomen waarbij per woonblok het parkeren wordt aangegeven. Voor de berekening van het aantal parkeerplaatsen wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2. van de toelichting bij het bestemmingsplan.
2. Zoals hiervoor in deze nota reeds is opgemerkt zijn wij van mening dat er bij de invulling van het gebied wel degelijk robuust groen terugkomt in het gebied. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven is het groen volgens ons een herkenbare drager geworden van het plan en gemakkelijk te beleven én bereikbaar van alle kanten. Goed is te melden dat de inrichting van de openbare ruimte nog niet is uitgedetailleerd. De precieze inrichting moet nog worden bepaald. De wijze waarop de openbare ruimte wordt ingericht is onderdeel van de volgende ontwerpstep. Centraal in het woongebied is een groenzone gesitueerd die voor diverse functies gebruikt kan worden: speel- en ontmoetingsruimte voor de buurt, maar ook als onderdeel van de sporthal als buitensportveld voor de school. De gele kleur tussen de sporthal en het veld suggereren mogelijk dat deze strook hoofdzakelijk een verkeersfunctie krijgt. Dit is niet de bedoeling omdat deze strook voor gemotoriseerd verkeer zal worden afgesloten, alleen bij noodgevallen of evenementen moet de mogelijkheid bestaan om hier een verbinding te maken voor gemotoriseerd verkeer. In het stedenbouwkundig plan is de verharde strook versmald waarmee het groene veld vergroot wordt.

Voor een sterke groenstructuur is het verder belangrijk om aan te sluiten bij bestaande structuren. Daarom is er van noord naar zuid in het plangebied een (groene) openbare ruimte gepland die aansluit op de groene ruimte rond Compostella/Fransiscushof. Vanuit Compostella/Fransiscushof is hiermee een autoluwe verbinding met het Dorpshuis gecreëerd. Ook hier suggereert de gele kleur mogelijk dat er weinig groen in het gebied zal terugkomen. Dit is niet de bedoeling, het gebied wordt als verblijfs- en voetgangersgebied ingericht en krijgt een groene uitstraling, waar de auto te gast is. In het stedenbouwkundig plan zijn hier enkele groenelementen aangebracht. Ook zal de groene aankleding aan de oostzijde van Fransiscushof langs de Vlasroot worden doorgetrokken in noordelijke richting waarmee de straat een groenere uitstraling krijgt.

3. Onze intentie is om de gestapelde woningen, waaronder de sociale woningen, en ook patiowoningen een levensloopbestendig karakter te geven. Dit is vooralsnog inderdaad onvoldoende verwoord in de toelichting en de regels van het bestemmingsplan. In paragraaf 3.2.1 van de toelichting zal dit nader worden gespecificeerd. In de bepaling strijdig gebruik van

de woonbestemming in de regels stond in het voorontwerp beschreven 'Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio' en 'gestapeld' zonder de realisatie en instandhouding van een levensloopbestendige woning, waarbij de keuken, woonkamer, badkamer en de toegang op één bouwlaag zijn gesitueerd en dat deze bouwlaag vanaf het maaiveld dan wel met een lift bereikbaar is.' De definiëring impliceert dat de bedoelde woningtypes levensloop bestendig moeten zijn. Om dit nóg duidelijker te maken zal in het betreffende artikel het woord 'levensloopbestendig' worden toegevoegd.

4. Van het voorontwerp naar het ontwerpbestemmingsplan worden 5 rijwoningen omgezet naar patiowoningen (met deels eerste verdieping). Dit betekent dat er in totaal 11 patiowoningen in het plan zijn opgenomen. Deze woningen zijn allemaal levensloopbestendig dus geschikt voor senioren. Verder zijn er 42 appartementen opgenomen in het plan (waarvan 30 sociale huur) die ook allemaal levensloopbestendig moeten worden ingericht. Ook deze woningen zijn geschikt voor senioren. De 30 sociale huurwoningen komen, naar verwachting, in eigendom van de woningcorporatie die naar verwachting hoofdzakelijk senioren in deze woningen zullen huisvesten. Wij zijn van mening dat het plan daarmee goed aansluit op de woonvisie en bijzonder veel aandacht heeft voor senioren.

7. Achmea Rechtsbijstand namens de bewoners Brouwerspad 8

Inspraakreactie

Het voorontwerpbestemmingsplan Kerkstraat Oost heeft nadelige gevolgen voor cliënten en is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het plan heeft grote gevolgen op het gebied van uitzicht, privacy en rust. Dit is een aantasting van het woon- en leefklimaat. Daarnaast heeft het plan financiële gevolgen.

1. Cliënten dreigen door het plan hun groene uitzicht te verliezen. U heeft aangegeven bewust een robuust bouwblok op te willen nemen als duidelijke wand van de centrale groene ruimte, maar cliënten zijn van mening dat hoge gebouwen niet in het dorpse karakter passen. Dit plan tast het bestaande uitzicht in ernstige mate aan. Om het uitzicht zoveel mogelijk te behouden is aanpassing van het plan noodzakelijk.

De privacy van cliënten wordt aangetast door vijf woningen met een hoogte van 11 meter op korte afstand van de tuin van cliënten. In de nieuwe situatie is inkijk mogelijk in hun tuin. Dat is een enorme inbreuk op de bestaande situatie. Dat het om een diepe tuin gaat, doet hier niet aan af. Aanpassing van het plan is nodig om hun privacy te beschermen.

Het plan zal voor een ontoelaatbare toename van geluid zorgen. In het plan grenzen zeker 4 van de 5 tuinen aan de tuin van cliënten. Hier komen naar verwachting gezinnen met kinderen die het nodige geluid met zich meebrengen. Daarnaast sluiten gezinnen niet aan bij de huidige bewoners rondom het plangebied. Om deze redenen is aanpassing van het plan noodzakelijk.

Het plan dreigt schade door teveel zonlicht te veroorzaken. De uitvoering van het plan zorgt voor een toename van de inval van zonlicht op het perceel van cliënten. De tuin, gelegen op het zuiden, is vanwege de aanwezige bomen ingericht op grotendeels schaduw. De toename van

zonlicht brengt schade toe aan beplanting en zorgt ervoor dat cliënten hun tuin anders moeten gaan inrichten en hier zijn de nodige kosten aan verbonden.

2. Cliënten zijn bereid mee te denken over alternatieve oplossingen. Er zijn oplossingen die de bouw van woningen mogelijk maakt, maar de inbreuk op onder meer hun privacy, rust en uitzicht vermindert.
 - a. Cliënten opteren voor het behouden van een rij bomen op het perceel achter hun tuin. Cliënten zijn bereid om de grond te kopen, zodat zij de bomen bij kunnen houden.
 - b. Met patiowoningen is geen inzicht op de tuin van cliënten en wordt de bouwmassa verkleind en het uitzicht minder aangetast. De bewoners van patiowoningen sluiten beter aan bij de huidige bewoners rondom het plangebied.

Uit de woonvisie van Landerd blijkt dat behoefte is aan patiowoningen. Voor senioren geldt dat het type woning dat zij wensen niet te vinden is in de bestaande voorraad en ook niet of nauwelijks wordt gebouwd. Op dit terrein ligt de belangrijkste opgave in het woonbeleid voor Landerd, aldus de woonvisie.

Het is voor cliënten onbegrijpelijk dat niet wordt gekozen voor patiowoningen. U heeft cliënten laten weten dat u het ruimtelijk wenselijk vinden om een robuust bouwblok op te nemen als duidelijke wand van de centrale groene ruimte, die kan worden gecreëerd met grondgebonden rijwoningen. U miskent echter dat dit ruimtelijk ook kan worden gecreëerd door patiowoningen. Daarbij geeft u aan dat in andere delen van het plan al patio's zijn voorzien en er ook behoefte is aan het woningtype van grondgebonden rijwoningen.

3. Cliënten vrezen dat hun woning in waarde daalt na realisering van het plan. Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, moet dit nadeel zo klein mogelijk blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden waar mogelijk beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar andere locaties of andere woonvormen, waarbij geen of minder planschade te verwachten is.

Beantwoording

1. Zoals ook terugkomt in de beantwoordingen van de eerdere inspraakreacties begrijpen wij dat het bestaande bosje zorgt voor rust en privacy en dat het de voorkeur heeft van de bewoners om het bosje in stand te laten. Wij vinden het ruimtelijk gezien echter belangrijk dat het gebied betrokken wordt bij de totale ontwikkeling. Het bosje ligt in het hart van het dorp. Het is beleidsmatig niet onze intentie om dit groen (bebost) gebied te behouden. In het geldende bestemmingsplan is ter plaatse zelfs sprake van een centrumbestemming. Ook in onze Structuurvisie is het gebied aangewezen als centrumgebied waar zich met name centrumfuncties zoals wonen en maatschappelijke of commerciële voorzieningen kunnen ontplooiën. In de nieuwe plannen wordt hieraan invulling gegeven met woningen, de sporthal en het dorps huis, alsmede het parkeerterrein behorende bij deze functies. Een groen bebost gebied gelegen aan achterzijden zorgt voor een zeer omsloten en anonieme plek zonder sociale controle. Een dergelijke groene plek draagt daarmee niet bij aan de ruimtelijke kwaliteit voor het gehele gebied. In het plan komen diverse groene plekken terug met een openbaar karakter die vanaf diverse plekken zichtbaar en bereikbaar zijn.
2. Voor wat betreft het voorstel om een groenstrook te behouden tussen bestaande percelen op Brouwerspad, Vlasroot en het nieuwe plan, vinden wij niet wenselijk. Dit betekent dat er of

verplichtingen naar derden moeten worden doorgelegd om op hun grond de groenstrook in stand te laten wat moeilijk handhaafbaar is ofwel dat wij zelf een strook grond in eigendom moeten houden voor het behoud van een groenstrook wat noch de ruimtelijke kwaliteit noch de exploitatie ten goede komt. Ook het verkopen van een groenstrook aan omwonenden vinden wij niet wenselijk omdat dit ten koste gaat van de nieuwe woonkavels. Omwonenden zijn vrij om op eigen perceel groen te realiseren waarmee meer schaduw en privacy wordt gecreëerd.

Wij streven er wel naar om het woonklimaat zo aantrekkelijk mogelijk te houden. Daarom kiezen wij er bij nader inzien voor om ter plaatse van het bosje geen rijwoningen te realiseren met een bouwhoogte van 11 meter, maar in de plannen substantieel lagere patio-woningen (met deels eerste verdieping) op te nemen met een bouwhoogte van maximaal 7 meter. Hoewel wij het niet eens zijn met de motivering met betrekking tot geluidsoverlast van gezinnen met kinderen, komen wij wel tegemoet aan wegnemen van de geuite zorgen ten aanzien de hoogte van de woningen. Wij onderschrijven wel de motivatie die is gegeven met betrekking tot onze woonvisie.

3. Het risico op waardedaling en planschadeclaims staat in de basis los van ruimtelijke beleidskeuzes, waarbij afwegingen worden gemaakt in het kader van een goed woon- en leefklimaat. Eventuele waardedaling van vastgoed wordt niet in deze afweging betrokken. Als er na vaststelling van het bestemmingsplan zorgen zijn over een waardedaling van het perceel dan kan hiervoor een verzoek om planschade worden ingediend. Dit verzoek zal dan volgens onze procedureverordening planschade worden afgewikkeld.

Overzicht van wijzigingen

Naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties en wettelijk vooroverleg

Bestemmingsplan, toelichting

- Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van het Waterschap Aan en Maas is de tabel in paragraaf 5.11.4.1 verduidelijkt. Ook is er een verwijzing gemaakt naar de watertoets in bijlage 17.
- Naar aanleiding van de reacties 1.3, 3.4, 4.4., 6.1 is paragraaf 3.2.2 van de toelichting zodanig aangepast dat een tekening is toegevoegd waarbij per woonblok de beoogde locatie van het parkeren is aangegeven.
- Naar aanleiding van de reacties 2, 3.1, 4.1 en 7.2 is paragraaf 3.2.1 van de toelichting zodanig aangepast dat is beschreven dat ter plaatse van het huidige beboste gebied patiowoningen (met deels tweede bouwlaag) opgenomen zijn met een maximale bouwhoogte van 7 meter in plaats van rijwoningen met een maximale bouwhoogte van 11 meter.
- Naar aanleiding van de reactie 6.3 is in paragraaf 3.2.1 van de toelichting nader gespecificeerd dat de gestapelde woningen (waaronder de sociale woningen) en patiowoningen een levensloopbestendig karakter krijgen.
- Aangepaste afbeelding en bijlage stedenbouwkundig plan

Bestemmingsplan, regels

- Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van het Waterschap Aa en Maas is in artikel 3 Bedrijf-Nutsvoorziening en artikel 4 Maatschappelijk van de regels de term 'ondergeschikt' komen te vervallen.
- Naar aanleiding van de reactie 6.4 is artikel 7.3.1 van de regels (woonbestemming) zodanig gewijzigd dat in de definitiebepaling van strijdig gebruik het woord 'levensloopbestendig' is toegevoegd.
- Naar aanleiding van de reactie 6.4 is definitie 'levensloopbestendige woning' toegevoegd in de begripsbepalingen.

Bestemmingsplan, verbeelding

- Naar aanleiding van de reacties 2, 3.1, 4.1 en 7.2 is de verbeelding zodanig aangepast dat ter plaatse van het huidige beboste gebied de 'specifieke bouwaanduiding-patio' is opgenomen in plaats van de aanduiding 'aaneengebouwd-rijwoningen'.
- Voor patiowoningen in het plangebied is voor het voorste deel van een maximale bouwhoogte opgenomen van 7 meter en voor het achterste deel een maximale bouwhoogte van 3,5 meter.

Stedenbouwkundig plan

- Naar aanleiding van de reacties 1.4, 3.5, 4.3 en 6.2 is het stedenbouwkundig plan zodanig aangepast dat zullen de groene inrichting van het speelveld verder wordt doorgetrokken richting de toekomstige sporthal.
- Naar aanleiding van de reacties 1.4, 3.5, 4.3 en 6.2 is het stedenbouwkundig plan zodanig aangepast dat er in het verblijfsgebied tussen het Franciscushof/Compostella en het dorps huis/sporthal enkele groenelementen zijn ingetekend.

- Naar aanleiding van de reacties 2, 3.1, 4.1 en 7.2 is het stedenbouwkundig plan zodanig aangepast dat ter plaatse van het huidige beboste gebied er patio-woningen zijn ingetekend (met een tweede bouwlaag) in plaats van rijwoningen.

Beeldkwaliteitsplan

- Naar aanleiding van reactie 2 is in het toegevoegde beeldkwaliteitsplan opgenomen dat bij de noordelijkste tweekapper aangrenzend aan het perceel Vlasroot 37 en 37b aandacht dient te zijn voor een blinde gevel, eventueel met toepassing van blinde ramen die slechts dienen voor lichtinval.

Ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan, toelichting

- In paragraaf 3.2.1 van de toelichting zijn een beschrijving en afbeeldingen van het nieuwe Dorpshuis opgenomen. De tekst over de stedenbouwkundige kaders voor het dorpshuis en sporthal zijn verwijderd.
- In paragraaf 3.2.3 is een beschrijving van de groene ruimte tussen Compostella/Fransiscushof en het Dorpshuis opgenomen.
- Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage 6 bij het bestemmingsplan opgenomen
- In paragraaf 5.1 van de toelichting is het uitgevoerde aanvullend bodemonderzoek verwerkt. Het onderzoek is als bijlage 9 toegevoegd aan de toelichting.
- In paragraaf 5.2 van de toelichting is het uitgevoerde aangepaste Quicksan bedrijven en milieuzonering verwerkt. Het onderzoek is als bijlage 10 toegevoegd aan de toelichting.
- In paragraaf 5.2 van de toelichting is het uitgevoerde akoestisch onderzoek industrielawaai verwerkt. Het onderzoek is als bijlage 11 toegevoegd aan de toelichting.
- In paragraaf 5.6 van de toelichting is het uitgevoerde aangepaste akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai verwerkt. Het onderzoek is als bijlage 12 toegevoegd aan de toelichting.
- Paragraaf 5.7 van de toelichting is aangevuld met een onderbouwing met betrekking tot luchtkwaliteit van het Dorpshuis en de sporthal.
- In paragraaf 5.10 van de toelichting is het uitgevoerde flora en fauna onderzoek verwerkt. Het onderzoek is als bijlage 17 toegevoegd aan de toelichting.
- De bijlage 7 van de stedenbouwkundige kaders voor het dorpshuis en sporthal zijn verwijderd.

Bestemmingsplan, regels

- In de regels is de bestemming Woongebied verwijderd, en vervangen door de meer gedetailleerde bestemmingen 'Groen', 'Verkeer-Verblijf' en 'Wonen'.
- In artikel 7.2.2 zijn twee leden toegevoegd ten aanzien van de noodzakelijke geluidwerende maatregelen aan de gevels voor wegverkeerslawaai en industrielawaai.
- In artikel 7.2.6 is de voorwaardelijke verplichting geluid verwijderd. Deze is vervangen door bouwregels met betrekking tot geluidwering.
- In artikel 12.2 is de voorwaardelijke verplichting natuurwaarden aangepast naar aanleiding van de onderzoeksresultaten.

Bestemmingsplan, verbeelding

- In de regels is de bestemming Woongebied verwijderd, en vervangen door de meer gedetailleerde bestemmingen 'Groen', 'Verkeer-Verblijf' en 'Wonen'. Het bouwvlak van het dorpshuis/sporthal is bijgesteld.

Beeldkwaliteitsplan

- Er wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat als onderdeel van de welstandsnota zal worden vastgesteld. Het beeldkwaliteitplan wordt tevens als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.

Stedenbouwkundig plan

- De voetprint dorpshuis, sporthal is toegevoegd.