

**Nota van beantwoording zienswijzen
Ontwerp bestemmingsplan "Locatie Witte School, Liempde"**

Datum: 19 oktober 2011

Zienswijze		Besluit gemeente
1	H.van den Tillaard Nieuwstraat 17 52898 CJ Liempde a. De bebouwing aan de Nieuwstraat wordt drie verdiepingen hoog. Doordat er permanent uitzicht is vanuit de nieuwe woonkamers op Nieuwstraat 17 is er inbreuk op de bestaande privacy. b. Gebouwen van drie verdiepingen hoog vormen een ernstige aantasting van het dorpse karakter en horen niet thuis in het kleinschalige dorp Liempde. Het bestaande bankgebouw dat als leidraad is gebruikt is net zo min passend in het dorp. c. Door de nieuwbouw verdwijnt het zicht op de kerk. d. Er verdwijnen openbare parkeerplaatsen ter hoogte van de toegang tot de nieuwe straat Het Schoolpad. e. De parkeerdruk zal toenemen door de nieuwe bewoners, hun bezoek en verzorgers. Verder zullen er school gaande kinderen worden afgezet om zodoende de tijdens schooltijden drukke Dorpstraat te vermijden. f. De waarde van het pand Nieuwstraat 17 zal dalen als gevolg van de nieuwbouw. g. Door de bouw en het daarmee benodigde zware bouwverkeer zal Nieuwstraat 17 aanzienlijke schade	Ad a. Er zal inderdaad een vermindering van privacy optreden, maar de afstand tot de nieuwbouw is met minimaal 23 meter niet gering en voor een centrumsituatie zeker aanvaardbaar. Zienswijze ongegrond Ad b. Er is uiterst zorgvuldig bezien hoe het bouwplan inpasbaar is binnen het dorpscentrum. De Nieuwstraat is in Liempde juist de straat die een economisch centrumkarakter heeft en veel minder dorpse uitstraling heeft dan bijvoorbeeld de Dorpstraat. Gebouwen tot en met twee verdiepingen zijn daardoor naar onze mening acceptabel hetgeen ook blijkt uit het positieve advies van de onafhankelijke welstandscommissie bestaande uit externe deskundigen. Zienswijze ongegrond Ad c. Het blijvend uitzicht hebben op de kerk is nooit een uitgangspunt geweest voor bebouwing in Liempde. Er wordt dan ook niet ingezien waarom dit nu wel een bijzondere waarde heeft. Zienswijze ongegrond Ad d. Er zullen inderdaad twee parkeerplaatsen verdwijnen, maar de parkeerdruk is ter plaatse zo gering dat hier geen problemen verwacht worden. Verder zal het parkeren op eigen terrein in het nieuwbouwproject aan de zijde van de Nieuwstraat in principe een openbaar karakter hebben. Vanwege de overcapaciteit aan parkeerplaatsen binnen het complex kunnen hiermee deze twee plaatsen indien nodig als gecompenseerd aangemerkt worden. Zienswijze ongegrond Ad e. De parkeerdruk zal niet toenemen aangezien het complex voorziet in de eigen parkeerbehoefte. Het straatbeeld zal ten opzichte van de laatste jaren, waarin het schoolgebouw leegstond, wel levendiger worden. Dit past overigens precies in het streven voor een verbetering van sociale leefbaarheid in het dorp. Zienswijze ongegrond Ad f. Indien er sprake is van waardedaling zal dit in een later stadium vastgesteld en vergoed worden via een onafhankelijk uitgebracht planschaderapport. Zienswijze ongegrond Ad g. Problematiek van eventuele schade door bouwwerkzaamheden is niet van belang in de

**Nota van beantwoording zienswijzen
Ontwerp bestemmingsplan "Locatie Witte School, Liempde"**

Datum: 19 oktober 2011

		Zienswijze	Besluit gemeente
		oplopen in de vorm van scheuren in de muren.	bestemmingsplanprocedure, maar zal in de omgevingsvergunningprocedure(voormalige bouwvergunning) ter sprake komen. Zienswijze ongegrond
2.	A. van de Laar (t Liempds Pakhuis) Dorpsstraat 22 5298 CB Liempde	a. Door realisatie van het bouwplan zal de bestaande parkeeroverlast in de Dorpsstraat toenemen en de toenemende verkeersdruk kan in dit drukke gebied niet voldoende worden opgevangen. b. De parkeernorm is te laag vastgesteld aangezien niet alle woningen als zorgwoning bewoond zullen worden. c. Slechts 1 parkeerplaats voor een invalide is niet realistisch bij 25 zorgwoningen. d. De parkeerplaatsen op het eigen terrein nabij de winkel van betrokkene zullen bezet gaan worden door bewoners en bezoekers van de appartementen, waardoor klanten niet kunnen parkeren, hetgeen zal leiden tot een omzetsdaling.	Ad a. Doordat het aantal op eigen terrein te realiseren parkeerplaatsen ruim voldoet aan de parkeernorm zal vanuit het project geen parkeeroverlast ontstaan. Verder valt niet in te zien waarom de zeer minimale verhoging van de verkeersdruk aan de Dorpsstraat onoverkomelijk zal zijn. De hoofdontsluiting van het project heeft plaats aan de Nieuwstraat en slechts 7 parkeerplaatsen zijn bereikbaar via de Dorpsstraat. Op de spitsschooltijden is het in de Dorpsstraat erg druk. Het wordt niet verwacht dat juist op die tijdstippen de enkele bewoners die parkeren aan de zijde van de Dorpsstraat van deze straat gebruik zullen maken. Buiten de spitsschooltijden is er geen enkel probleem in de Dorpsstraat. Zienswijze ongegrond Ad b. De parkeernorm is vastgesteld op de landelijke norm van 0,6 plaats per zorgwoning. Alle woningen worden verhuurd aan mensen met een zorgindicatie en mochten dat er op enig moment minder dan 25 zijn dan worden ze verhuurd aan (reguliere)ouderen. In totaal zullen er 15 plaatsen volgens de norm aanwezig moeten zijn. In het plan is rekening gehouden met zes extra parkeerplaatsen omdat er in het openbaar gebied aan de zijde van de Nieuwstraat 2 plaatsen zullen verdwijnen. Verder kunnen daarmee de eventueel extra benodigde parkeerplaatsen vanwege een (tijdelijke) beperkte andere invulling van de woningen worden opgevangen. Zienswijze ongegrond. Ad c. Deze ene parkeerplaats is zo genoemd omdat deze wat breder wordt gemaakt. Het betreft hier een privéterrein met een openbaar karakter, waar de eigenaar zelfs alle parkeerplaatsen mag betitelen als zgn. invalide parkeerplaats. Het gaat er om dat er een voldoende aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd. Zienswijze ongegrond Ad d. Aangezien er op het eigen terrein voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, wordt niet ingezien waarom bewoners van zorgwoningen hun auto zullen parkeren op het terrein Dorpsstraat 22 dat relatief ver van het pand verwijderd is.

**Nota van beantwoording zienswijzen
Ontwerp bestemmingsplan "Locatie Witte School, Liempde"**

Datum: 19 oktober 2011

		Zienswijze	Besluit gemeente
		e. Er worden oplossingen aangegeven om het parkeerprobleem op te lossen.	Ook bezoekers zullen niet in de Dorpsstraat parkeren aangezien de hoofdingang van het complex gelegen is aan de Nieuwstraat. Zienswijze ongegrond. Ad e. Gezien bovenstaande weerleggingen blijkt dat het project voorziet in de eigen parkeerbehoefte en er geen aanleiding is om alternatieve parkeerplaatsen te onderzoeken. Overigens is er een overleg gaande met diverse belangenorganisaties uit Liempde en de gemeente waarin door iedereen is geconstateerd dat er in het centrum van Liempde voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn, maar dat de bewegwijzering er naar toe verbeterd moet worden. Zienswijze ongegrond
3.	J.Philips Kerkstraat 7 5298 CM Liempde	a. Liempde heeft een open ruimtelijke structuur waar grootschalige bouwvolumes niet passend zijn	Ad a. Liempde wordt inderdaad in zijn algemeenheid gekenmerkt door een open ruimtelijke structuur. Met deze structuur is bij de ontwikkeling van het plan al in een zeer vroeg stadium uitdrukkelijk rekening gehouden. Zo is vastgesteld dat het straatbeeld aan de zijde van de Nieuwstraat veel minder "open" en authentiek is dan die van de Dorpsstraat en dat verbindingstraatjes veel voorkomen. Het bestemmingsplan heeft hier op ingespeeld door het "zwaartepunt" van de bebouwing te leggen aan de zijde van de Nieuwstraat en het lagere en meer "open" gedeelte aan de Dorpsstraat. Verder zal er wat betreft architectuur rekening gehouden worden dat het plan niet massaal overkomt en wat betreft massa en materialen passend is binnen het centrum van Liempde. Zienswijze ongegrond
4.	De heer en mevrouw Van Baaren Dorpsstraat 17 5298 CA Liempde	a. Men trekt in twijfel of de komst van zorgappartementen noodzakelijk is en of de bouw ervan financieel haalbaar is. b. In de toelichting is aangegeven dat er een mogelijkheid	Ad a. Er is een woningmarktonderzoek gehouden waaruit blijkt dat er vraag is naar dit soort woningen in Liempde. Ook de woonstichting heeft deze vraag onderkend en wil de woningen bouwen. Omdat de locatie gelegen is aan een zgn. lint van zorg door het centrum van Liempde (van o.a. kerk-dienstencentrum-verzorgingshuis) is al lang geleden besloten deze grond in principe te reserveren voor de bouw van zorgwoningen. Of de bouw van het plan financieel haalbaar is, is het risico van de ontwikkelaar en is in het kader van het bestemmingsplan niet van belang. Zienswijze ongegrond Ad b. De bedoeling is dat er 25 zorgwoningen gebouwd worden

**Nota van beantwoording zienswijzen
Ontwerp bestemmingsplan "Locatie Witte School, Liempde"**

Datum: 19 oktober 2011

	Zienswijze	Besluit gemeente
	bestaat dat enkele woningen als reguliere huurwoningen verhuurd kunnen worden om leegstand te voorkomen. Dit geeft al aan dat er met recht getwijfeld mag worden aan de noodzaak voor de bouw van 25 zorgwoningen en dat de kans groot is dat er reguliere woningen zullen ontstaan met een hogere parkeernorm. c. Het plan past niet binnen het iDOP omdat daarin niet uitdrukkelijk gemeld is dat er behoefte is aan zorgwoningen en er geen gegevens zijn over de vraag naar appartementen. d. Het bestemmingsplan is niet duidelijk over de maximale goot/nokhoogte en de gewenste grote bouwmassa's passen niet binnen Liempde. e. Parkeerproblemen zullen groter worden door realisatie van het project en een versmalling van de weg zal gevaarlijke situaties opleveren. Verder zijn in de wijde omtrek de bestaande openbare parkeerplaatsen al toebedeeld aan de nieuwe school en deze kunnen dus niet voor het project Witte School meegerekend worden.	voor personen met een zorgindicatie. En er wijst niets op dat hier geen vraag naar zal zijn. Het is echter niet ondenkbaar dat er tijdelijk een situatie ontstaat waarin enkele woningen vrij komen terwijl er geen voor zorg geïndiceerde huurder voorhanden is. Voor zo'n situatie willen we de woonstichting niet binden aan de norm dat er alleen verhuurd mag worden aan een zorg geïndiceerde huurder. Het is logisch dat hier uitzonderingen op gemaakt kunnen worden, voor verhuur aan ouderen zonder zorg indicatie, die op termijn misschien wel gebruik zullen maken van de beschikbare zorg. Volgens de norm moeten er 15 parkeerplaatsen aangelegd worden. Op het eigen terrein worden echter 21 parkeerplaatsen aangelegd. Deze extra plaatsen kunnen het vervallen van 1 tot 2 parkeerplaatsen in het openbaar gebied aan de Nieuwstraat compenseren en dienen tegelijk voor overgangssituaties waarin tijdelijk enkele woningen aan ouderen zonder zorgindicatie wordt verhuurd. Zienswijze ongegrond Ad.c Er wordt van uit gegaan dat de vraag naar seniorenwoningen ook telt voor zorgwoningen. Vroeg of laat worden namelijk de meeste senioren hulpbehoevend en als de vraag naar seniorenwoningen erg groot en groeiend is kan er van uit gegaan worden dat dit ook het geval is bij zorgwoningen. Aangezien er niet de luxe is dat er gekozen kan worden uit appartementen of andersoortige woningen is de groeiende grote vraag naar zorg- en seniorenwoningen van toepassing is op alle soorten van woningen. Zienswijze ongegrond Ad d. Het bestemmingsplan is volledig duidelijk over de maximale goot-en nokhoogte. Op de plankaart zijn deze nml.per bouwvlak aangegeven. Voor de inpasbaarheid van de gebouwen wordt verwezen naar hetgeen hierover onder 1 ad b. wordt aangegeven. Zienswijze ongegrond Ad.e. Het project voorziet in de eigen parkeerbehoefte en zal daarom geen parkeerproblemen veroorzaken in het openbaar gebied. De wegen vallen buiten het plangebied, maar waar op bedoeld wordt zal de bestaande situatie zijn in de Dorpsstraat en die is gemaakt om de schoolkinderen veilig over te laten steken. Wat betreft de aantallen wordt verwezen naar hetgeen hierover in

**Nota van beantwoording zienswijzen
Ontwerp bestemmingsplan “Locatie Witte School, Liempde”**

Datum: 19 oktober 2011

	Zienswijze	Besluit gemeente
	f. Er zou eerst een algemeen parkeeronderzoek gehouden moeten worden voordat dit project in procedure gebracht wordt. g. Het tekort aan parkeerplaatsen wordt opgelost door de parkeernorm aan te passen, aangezien reguliere seniorenwoningen nu aangepast zijn tot zorgwoningen terwijl het onzeker is of hier wel voldoende vraag naar is. h. De parkeernorm 0.6 per woning en 1 invalide parkeerplaats is niet realistisch in deze tijd. Ook zullen er na realisatie van het plan parkeerplaatsen vervallen in het openbaar gebied. i. Het plan is niet getoetst aan de nota afhankelijk wonen en aan de beleidsregels in de nota woonvisie 2010-2014. Verder wordt Woonkeur niet vermeld. j. In de “achtertuin” van Dorpstraat 17 zal een gebouw van 10 meter hoog verrijzen waarbij vanuit de appartementen gekeken wordt in de tuin en woning, waardoor de privacy wordt in ernstige mate wordt aangetast. Verder wordt verzocht het trappenhuis in de nieuwbouw uit te voeren met ondoorzichtig glas. k. Door het bouwplan dreigt men het vrije uitzicht te verliezen, omdat er in de nieuwe situatie direct uitgezien wordt op een enorme bouwmassa. Ook is er nog geen beplantingsplan bekend.	Ad.b. is aangegeven. Zienswijze ongegrond Ad.f. Aangezien dit project voorziet in de eigen parkeerbehoefte is er geen aanleiding te veronderstellen dat het van invloed is op de algemeen vermeende parkeerproblematiek in Liempde. Zie tevens ons besluit onder 2 Ad.e. Zienswijze ongegrond Ad.g. Er heeft geen wijziging plaatsgevonden in de benaming van de woningen. De nadruk heeft altijd gelegen op de bouw van zorgwoningen voor op zorg geïndiceerde huurders. Aangezien de verwachting is dat hier specifiek behoefte aan is in de zeer nabije toekomst. Er is wel een nadere toelichting geweest waarin verteld is dat het soms kan voorkomen dat er tijdelijk niet geïndiceerde personen woonachtig zullen zijn. E.e.a. staat geheel los van mogelijke parkeernormen. Zienswijze ongegrond Ad.h. Wij hanteren de landelijk aanvaarde normen en zien geen aanleiding hier in dit geval van af te wijken. Wat betreft de invalide parkeerplaats wordt verwezen naar ons besluit als genoemd onder 2Ad.c. en 1Ad.d.Zienswijze ongegrond Ad.i. De plannen zijn voortgekomen uit o.a. de aangehaalde beleidsvisies en voldoen daar dus aan. Woonkeur wordt toegepast bij het bouwplan cq. Omgevingsvergunning en is daarom niet opgenomen in het bestemmingsplan. Zienswijze ongegrond Ad.j. Noch in de achtertuin noch in de directe omgeving van deze achtertuin wordt gebouwd met een hoogte van 10 meter. Op een afstand van minimaal 29 meter zal er bebouwing kunnen komen met een hoogte van 10 meter. Rekening houdend met het feit dat deze achtertuin ook nog eens een diepte heeft van 20 meter tot de woning Dorpstraat 17, zijn wij van mening dat dit voor een centrumlocatie zoals hier het geval, zeker geen sprake is van ernstige aantasting laat staan onaanvaardbare aantasting van de privacy. De materiaalkeuze bij het bouwplan speelt in het kader van de bestemmingsplanprocedure geen rol, maar zal pas bij de omgevingsvergunning in beeld komen. Zienswijze ongegrond Ad.k. Het vrije uitzicht dat men momenteel heeft is geen recht. Dat er bebouwing in het centrum van een dorp opgericht gaat worden is voor iedereen duidelijk. Dat vervolgens de nieuwe bebouwing met inderdaad een redelijke bouwmassa wordt opgericht op een

**Nota van beantwoording zienswijzen
Ontwerp bestemmingsplan "Locatie Witte School, Liempde"**

Datum: 19 oktober 2011

		Zienswijze	Besluit gemeente
		l. Doordat het parkeerterrein van het complex gelegen is aan de zijde van het pand Dorpsstraat 17 waar de tuin, slaapkamer en woonkamer zijn gelegen verwacht men licht- en geluidsoverlast en stankhinder en wil men graag maatregelen om dat te voorkomen. m. Doordat door het uitvoeren van het project de waarde van de woning Dorpsstraat 17 zal verminderen zullen de eigenaren een planschadeclaim indienen. Door de diverse claims zal voor de financiële haalbaarheid van het plan gevreesd moeten worden en kan beter uitgezien worden naar een geschiktere locatie.	afstand van 50 meter van de betreffende woning vinden wij zeer wel aanvaardbaar. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een beplantingsplan niet van belang. Dit zal aanbod komen bij de omgevingsvergunning en/of de uitwerking van de inrichting van het openbaar gebied. Zienswijze ongegrond Ad.1. Doordat de bestaande muur aan de achterzijde van de aangrenzende percelen aan de Dorpsstraat gehandhaafd blijft en betrokkenen op hun eigen perceel een berging achter in de tuin hebben staan is licht overlast zeer onwaarschijnlijk. Verder zal geluidshinder in verhouding met de voormalige basisschool die binnen het plangebied gevestigd was minimaal worden en ook geurhinder zal gezien de relatief geringe capaciteit van het parkeerterrein te verwaarlozen zijn. Zienswijze ongegrond Ad.m. Planschade kan t.z.t. geclaimd worden bij de gemeente. Wij zijn echter met de ontwikkelaar overeengekomen dat zij de uiteindelijke kosten zullen vergoeden. De ontwikkelaar is dus bekend met deze eventuele kostenpost en zet desondanks door met de ontwikkeling. Wij zien dan ook geen enkele aanleiding om de voor Liempde zo gewenste zorgwoningen te ontwikkelen op een andere locatie. Zienswijze ongegrond.
5	B.Lelijveld Dorpsstraat 9 5298 CA Liempde	a. Er zal eerst een structuurvisie, een bestemmingsplan en een parkeerplan voor Liempde gemaakt moeten worden voordat over de invulling van het "Witte Schoolterrein"besloten kan worden. Dit terrein kan namelijk de oplossing bieden voor het parkeerprobleem.	Ad.a. Het terrein ligt al lang braak en is een doorn in het oog voor de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het centrum van Liempde. Al zeer lang is bekend dat we het perceel willen gaan gebruiken voor de bouw van zorgwoningen waar een grote behoefte aan is voor met name ouderen. Aangezien we met de ontwikkelaar overeenstemming hebben, het project zelf voorziet in de eigen parkeerbehoefte en naar onze mening passend is binnen zowel het centrum van Liempde als de structuurvisie zijn wij van mening dat er terecht een bestemmingsplanprocedure voor het terrein in procedure is gebracht. Daarnaast zijn wij van mening dat een algemeen parkeerplan voor het centrum van Liempde niet afgewacht hoeft te worden, omdat dit geen betrekking heeft op het plangebied. Zienswijze ongegrond Overigens zijn inmiddels diverse belangverenigingen uit Liempde die gezamenlijk het parkeerbeleid onderzoeken, tot de conclusie gekomen dat er

Nota van beantwoording zienswijzen
Ontwerp bestemmingsplan “Locatie Witte School, Liempde”

Datum: 19 oktober 2011

[illegible]