



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN 'BERNDIJKSESTRAAT 14 TE KAATSHEUVEL'

Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Loon op Zand op 18 mei 2020.

1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Berndijksestraat 14 te Kaatsheuvel' voorbereid. Het bestemmingsplan voorziet in een herontwikkeling van het perceel Berndijksestraat 14, 14A en 14B te Kaatsheuvel. Het huidige pand wordt met dit plan gesloopt en daarvoor in de plaats worden 11 appartementen gerealiseerd.

2. ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan 'Berndijksestraat 14 te Kaatsheuvel' lag ter voldoening aan het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van donderdag 19 december 2019 tot en met woensdag 29 januari 2020 voor iedereen ter inzage. Ook was het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.loonopzand.nl.

Iedereen kon gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze kenbaar maken bij de raad van de gemeente Loon op Zand.

2.1 ONTVANGEN ZIENSWIJZEN

Door diverse omwonenden is gezamenlijk een zienswijze d.d. 24 januari 2020 ingediend (ontvangen d.d. 27 januari 2020). De zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen. De zienswijze is aanvankelijk ingediend namens 10 omwonenden. Later heeft één familie aangegeven de zienswijze in te trekken. De zienswijze, die is ingediend, is derhalve ingediend namens negen omwonenden.

2.2 SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

In de onderstaande tabel is de ontvangen zienswijze samengevat en wordt een reactie op deze zienswijze gegeven. Vervolgens is de conclusie aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

	Samenvatting	Reactie gemeente
a.	Te grote bouwmassa en bebouwingsdichtheid Het bestemmingsplan voorziet in een te grote bouwmassa, zowel op zichzelf als in relatie tot de woonomgeving (allemaal eengezinswoningen in de buurt) en in relatie tot het straatbeeld. Het perceel wordt nagenoeg volgebouwd, met een te grote bouwhoogte. Onduidelijk is waarom hier niet wordt gekozen voor een beter passend alternatief. Waarom wordt op deze locatie niet gekozen voor woningen die beter passen in de omgeving (eengezinswoningen, een aantal twee-onder-een-kap woningen)? Ruimtelijke argumenten die persé zo'n grote bouwdichtheid en bouwhoogte noodzakelijk maken en die geen ruimte laten voor een ander bouwplan met minder bouwdichtheid en massa, zijn er niet. Er zijn alleen maar financiële argumenten te bedenken voor de keuze voor deze dichtheid en hoogte (namelijk de financiële (winst)belangen van grondeigenaar en ontwikkelaar). Om louter financiële redenen wordt te veel bebouwing op een te kleine ruimte geperst.	Primair is van belang dat in de context van een planontwikkeling steeds een afweging wordt gemaakt over de ruimtelijke en planologische mogelijkheden. Berndijksestraat 14 is gelegen in een gebied dat in de periferie van het centrum van Kaatsheuvel is gelegen. Qua gebruiksfunctie gaat het om een (voormalige) horecalocatie. De door de initiatiefnemer beoogde herontwikkeling is binnen dit gebied, direct grenzend aan het centrum, afgezet tegen de omgeving een passende ontwikkeling. Het ontwerp van het bouwplan is meerdere malen behandeld en beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie heeft met enige kanttekeningen ingestemd met het bouwplan. Daar waar het gaat om bouwmassa, bouwhoogte en bouwdichtheid sluit het initiatief in hoge mate aan op de mogelijkheden zoals die reeds nu gelden. Een vergelijking van de geldende regelingen en de bouw(plannen) geeft het volgende beeld:

Echter, dergelijke financiële afwegingen mogen niet prevaleren boven de goede ruimtelijke afweging!																			
De plantoelichting op pagina 7 is niet goed te volgen, immers in werkelijkheid wordt de lintbebouwing langs de Berndijksestraat helemaal niet gekenmerkt door grote diversiteit in stijlen, dakvormen, kaprichtingen en functies. Integendeel, vooral gelijkheid en gelijkvormigheid, gelijksoortige woningen met veelal enkelvoudige bouwmassa's. Rust en samenhang in het straatbeeld zou eerder behouden blijven met dergelijke woningen op het plangebied, dan met een te groot appartementencomplex zoals nu wordt voorgesteld.																			
Ons woongenot wordt om bovenstaande redenen ook onevenredig veel aangetast, in vergelijking met de huidige planologische mogelijkheden en met wat er nu aan bebouwing aanwezig is.																			
<u>Groen</u> Voorts: in het plangebied is geen enkele ruimte voor open ruimte, groenvoorziening, bomen en planten. Alles wordt volgebouwd (verstening). Dit doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit.																			
<u>Parkeren</u> Met verwijzing naar het benodigd aantal parkeerplaatsen is aangegeven dat er 13 daarvan in het openbaar gebied gerealiseerd moeten worden. Er is geen sprake van nieuwe parkeerplaatsen maar het gebruik van reeds bestaande plaatsen. Met de behoefte aan extra parkeerplaatsen als gevolg van de woningbouw zal er in de buurt een parkeertekort ontstaan. De in de toelichting gesuggereerde voldoende parkeergelegenheid is niet onderbouwd met een parkeeronderzoek en evenmin is een balans opgesteld van de locatie en de omgeving. Het bezwaar richt zich op de conclusie dat het parkeren geen belemmering zou vormen voor de uitvoering van het plan.	<table><tr><td></td><td>Huidige regeling</td><td>Nieuwe regeling</td></tr><tr><td>Bouwhoogte</td><td>11 m</td><td>10 m</td></tr><tr><td>Goothoogte</td><td>6 m</td><td>6,5 m</td></tr><tr><td>Oppervlakte bouwvlak</td><td>ca 550 m²</td><td>ca 620 m²</td></tr><tr><td>Lengte bouwvlak zijde Berndijksestraat</td><td>ca 30 m</td><td>ca 36 m</td></tr><tr><td>Afstand woningen Berndijksestraat tot bouwplan</td><td>25 m</td><td>25 m</td></tr></table> De conclusie is dat er ingeval van de goothoogte, de lengte van het bouwvlak langs de Berndijksestraat en het bebouwd oppervlak sprake is van een (geringe) toename. De bouwhoogte daarentegen is enigszins verlaagd. <u>Gemeentelijk beleid Volkshuisvesting / Wonen</u> Verder is bij de beoordeling van een initiatief van belang is hoeverre dit aansluit bij de volkshuisvestelijke facetten. Beleidsmatig (volkshuisvesting / wonen) is het plan voor appartementen aan de Berndijksestraat 14 als positief beoordeeld. De locatie leent zich voor wonen en appartementen zijn op deze locatie niet vreemd. Dit laatste geldt temeer nu het concrete bouwplan zich nagenoeg volledig voegt binnen de mogelijkheden van het nu geldende bestemmingsplan. Het realiseren van de appartementen aan de Berndijksestraat 14 in Kaatsheuvel, is een gedeeltelijke invulling van onze Woonvisie 2016-2025. Voor deze periode hebben we in onze Woonvisie opgenomen dat we 150 gelijkvloerse woningen in onze woningbouwprogramma willen realiseren, waarvan 50% in het sociale segment en 50% in de vrije sector segment. Dit heeft te maken met de toename van het aantal kleine en oudere huishoudens die met name door de vergrijzing wordt veroorzaakt. Uit het woningbehoefteonderzoek is naar voren gekomen dat deze doelgroep andere woonwensen heeft dan gezinnen. Verder is uit het woningbehoefteonderzoek naar voren gekomen dat er een tekort is aan appartementen met lift in en rondom het centrum. Ook is gebleken dat er een sterk overschot in woonwijken is met veel laagbouw en er een grote vraag is naar meer diversiteit in woonmilieus. We willen zo veel mogelijk bouwen en aansluiten bij de behoefte. Kortom: het was nodig voorliggend plan toe te voegen aan ons woningbouwprogramma, gezien de te behalen doelstelling: toevoeging van 150 gelijkvloerse woningen, waarvan 50% in de vrije sector gerealiseerd dient te worden. Door de toevoeging van dit plan halen we dit streven en sluiten we aan bij de behoefte die er is in de kern Kaatsheuvel.		Huidige regeling	Nieuwe regeling	Bouwhoogte	11 m	10 m	Goothoogte	6 m	6,5 m	Oppervlakte bouwvlak	ca 550 m²	ca 620 m²	Lengte bouwvlak zijde Berndijksestraat	ca 30 m	ca 36 m	Afstand woningen Berndijksestraat tot bouwplan	25 m	25 m
	Huidige regeling	Nieuwe regeling																	
Bouwhoogte	11 m	10 m																	
Goothoogte	6 m	6,5 m																	
Oppervlakte bouwvlak	ca 550 m²	ca 620 m²																	
Lengte bouwvlak zijde Berndijksestraat	ca 30 m	ca 36 m																	
Afstand woningen Berndijksestraat tot bouwplan	25 m	25 m																	

		Bezonningsstudie Ten behoeve van het woongenot is naar aanleiding van de reacties een bezonningsstudie uitgevoerd om de effecten van zonlichttoetreding annex schaduwwerking inzichtelijk te maken. Deze studie is toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. In de studie wordt geconcludeerd dat de belemmering van de potentiële zonlichttoetreding in de referentiewoningen en op de percelen van de referentiewoningen over het jaar gezien beperkt te noemen is. Wanneer de zon extreem laag staat, zoals in december, is er een effect op de potentiële zonlichttoetreding. Deze beperkt zich tot een deel van de percelen/begane grond van de referentiewoningen. Als de bevindingen in perspectief worden geplaatst door deze te vergelijken met de gangbare norm van TNO, te weten de TNO-norm 'licht', kan worden geconcludeerd dat de impact van het bouwvolume op de hoeveelheid potentiële zonuren van de referentiewoningen beperkt te noemen is. Hiermee is objectief en voldoende aangetoond dat er geen onevenredig negatief effect aanwezig zal zijn op de potentiële zonuren van de nader bekeken referentiewoningen/ percelen. Groen In vergelijking met de huidige situatie is er juist sprake van toename van groen. De groenstrook aan de Berndijksestraat (noordzijde van het plan) wordt verlengd tot aan het Prins Mauritsplein. Aan de westzijde van het plan wordt ook een groenstrook gerealiseerd. Dit is een toename ten opzichte van de huidige bestaande situatie. Parkeren Hiervoor wordt verwezen naar het gestelde onder b.
b.	Parkeren Door de bouw van 11 woningen neemt de verkeersdrukte en de parkeerdruk toe. Volgens de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan wordt rekening gehouden met een parkeernorm van 20 parkeerplaatsen inclusief bezoekersparkeren. Slechts 7 parkeerplaatsen worden op eigen terrein beoogd. Een dergelijk aantal parkeerplaatsen is ontoereikend voor eigen parkeren en bezoekersparkeren voor 11 meerpersoonswoningen. Er zullen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. In de beantwoording van de inspraakreactie wordt ineens een parkeernorm van 18,3 genoemd en wordt niet meer uitgegaan van 20. Dat aantal van 18,3 is opgebouwd conform de berekening op pagina 27 van de plantoelichting, echter in die berekening zit een fout: er wordt uitgegaan van 5 woningen klein 1 en 1 woning klein 2, terwijl in de daarboven staande beschrijving van het bouwprogramma een aantal 3x3 en 1x2 appartementen (4 bouwlagen) worden genoemd. Als we daarvan uitgaan is de parkeereis 19,1 (afgerond 20). Onduidelijk is wat nu precies de parkeereis is ingevolge het parkeerbeleid.	Zoals in de plantoelichting al is verwoord wordt bij het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen uitgegaan van het op 14 juni 2016 vastgestelde "Uitwerking Parkeerbeleid Loon op Zand". Voor de functie 'wonen' is op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid de parkeernorm afhankelijk van de omvang van de woning. Het klopt dat de berekening in de plantoelichting niet juist is weergegeven. Dit passen we aan. De appartementen geven, conform het definitieve bouwplan, voor wat betreft de oppervlakte het volgende beeld: 1. 5 appartementen oppervlakte tussen de 50 m² en 75 m². 2. 1 appartementen oppervlakte tussen de 75 m² en 90 m². 3. 4 appartementen oppervlakte tussen de 90 m² en 135 m². 4. 1 appartement oppervlakte > 135 m². Voor de onder 1 genoemde appartementen geldt een parkeernorm van 1,3, voor die onder 2 is de norm 1,7, voor die onder 3 een norm van 1,9 en voor die onder 4 bedraagt de norm 2.2. Al deze normen zijn inclusief het bezoekersaandeel van 0,3.

We houden het vooralsnog op 20 parkeerplaatsen. Onduidelijk is ook of de aftrek op die 20 parkeerplaatsen inderdaad 4,4 mag zijn, zoals in de beantwoording van de inspraakreacties wordt gezegd. Onduidelijk is of er in de huidige situatie 2 bovenwoningen zijn en of ze inderdaad grote afmetingen hebben. Dat behoeft verduidelijking. Maar zelfs als we daarvan uitgaan, is de toename van de parkeerbehoefte in ieder geval 16 parkeerplaatsen (en niet 14). Dus slechts 7 parkeerplaatsen op eigen terrein betekent dat 13 (c.q. 9) parkeerplekken extra in de openbare ruimte moeten worden gevonden/gecreëerd. Echter, er worden slechts 3 extra parkeerplaatsen gecreëerd. Te weinig dus. Anders dan de gemeente kennelijk veronderstelt, is er helemaal geen directe restcapaciteit in de omgeving die kan worden benut voor de overige 10 (althans 6) parkeerplaatsen die nodig zijn als gevolg van het bouwplan. Als gezegd, we hebben aan de Berndijksestraat nu al bijna onvoldoende parkeerruimte (langsparkeren). De bestaande 3 langsparkerplaatsen aan de Berndijksestraat (noordzijde bouwplan) en de bestaande 10 parkeerplaatsen aan de westkant bouwplan zijn nu al bijna onvoldoende voor de bestaande woonomgeving. Ze zijn, m.n. 's nachts, bezet. Die bestaande parkeerplaatsen zijn helemaal niet beschikbaar voor de bewoners van het nieuwe bouwplan. Waar in de openbare ruimte gaat de gemeente de overige 10 (althans 6 extra parkeerplaatsen in verband met het bouwplan) realiseren naast de extra 3 die inmiddels zijn opgenomen in het ontwerp? Bovendien, slechts 7 (van de 20 c.q. 16) parkeerplaatsen realiseren op eigen terrein is in strijd met het parkeerbeleid van de gemeente. Immers is hoofdregel dat die parkeereis van 20 (16) parkeerplaatsen op eigen terrein wordt gerealiseerd. Vrijstelling van die eis is pas aan de orde, als realisatie van de parkeereis op eigen terrein aantoonbaar niet realistisch is, zo bepaalt paragraaf 5.7 van het parkeerbeleid. Het is echter alleszins realistisch om op het plangebied een zodanig woningbouwprogramma te ontwikkelen dat aan de parkeereis op eigen terrein kan worden voldaan. Met verwijzing naar artikel 7 van de planregels kan niet met zekerheid worden afgeleid hoe in de parkeervraag van dit plangebied moet worden voorzien. Verder is door de gemeente niet inzichtelijk gemaakt waarom in dit geval de hoofdregel (alle parkeerplaatsen op eigen terrein) niet wordt gevolgd. Niet wordt gemotiveerd waarom dat uitgangspunt voor deze locatie niet realistisch is. Niet wordt gemotiveerd waarom voor het grootste deel van de parkeervraag van dit bouwplan langjarig voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar zullen zijn. Nogmaals, in de bestaande situatie is er immers al een tekort aan openbare parkeerplaatsen in de omgeving van de locatie.	Het benodigd aantal parkeerplaatsen bedraagt daarmee: <table><tr><td>▪ 5 x 1,3</td><td>6,5</td></tr><tr><td>▪ 1 x 1,7</td><td>1,7</td></tr><tr><td>▪ 4 x 1,9</td><td>5,7</td></tr><tr><td>▪ 1 x 2,2</td><td>4,4</td></tr><tr><td>Totaal:</td><td>18,0 parkeerplaatsen</td></tr></table> Van het aantal van 18,0 kan 4,1 worden afgehaald, want dat is de norm voor de twee bestaande appartementen (NB: omdat het cateringbedrijf al geruime tijd niet in gebruik is en de parkeervraag op een ander moment van de dag ligt dan bij woningen, is deze buiten beschouwing gelaten). Dat betekent dat voor dit plan 13,9 (afgerond 14) parkeerplaatsen nodig zijn. Deze worden als volgt gerealiseerd: 7 op eigen terrein, 4 nieuwe parkeerplaatsen, 3 bestaande in de Berndijksestraat, -1 voor afvalcontainers, 1 bestaande Frederik Hendrikpark. Onderstaand een afbeelding met de beoogde situatie openbare parkeerplaatsen, afvalcontainers en te verplaatsen lichtmast ter hoogte van Berndijksestraat 14 te Kaatsheuvel. In algemene zin is daarbij het uitgangspunt om het parkeren te realiseren op eigen terrein. Indien dat niet mogelijk blijkt dan is van belang de beantwoording van de vraag of er voldoende mogelijkheden zijn dan wel zijn te realiseren in de openbare ruimte. Zoals in de inspraaknota al is aangegeven is objectief vastgesteld, dit op basis van een in 2018 uitgevoerde parkeerdrukmeting de parkeerdruk ook ná realisering van dit bouwplan acceptabel is en blijft. <u>Gemeentelijk parkeerbeleid</u> De (gedeeltelijke) vrijstellingen in het parkeerbeleid worden toegepast om de (financiële en ruimtelijke) haalbaarheid van ontwikkelingen, die planologisch toegestaan zijn, te vergroten zonder dat er een extra parkeerprobleem voor de omgeving ontstaat. (Gedeeltelijke) vrijstelling is pas aan de orde als realisatie van de parkeereis op eigen terrein aantoonbaar niet realistisch is. In de tabel wordt in diverse gevallen vrijstelling verleend voor plannen die minder dan 5 parkeerplaatsen nodig hebben. In dit plan is de parkeervraag groter, maar omdat hier wel een deel van de parkeerplaatsen op eigen terrein worden gemaakt en er in de openbare ruimte parkeerplaatsen worden bijgemaakt, worden er uiteindelijk minder dan bestaande 5 (namelijk 4) parkeerplaatsen gebruikt in de openbare ruimte. Daarom is de tabel toepasbaar.	▪ 5 x 1,3	6,5	▪ 1 x 1,7	1,7	▪ 4 x 1,9	5,7	▪ 1 x 2,2	4,4	Totaal:	18,0 parkeerplaatsen
▪ 5 x 1,3	6,5										
▪ 1 x 1,7	1,7										
▪ 4 x 1,9	5,7										
▪ 1 x 2,2	4,4										
Totaal:	18,0 parkeerplaatsen										

Parkeerdruk berekening gebied circa 200 x 200 m *			
Straatnaam	Parkeer aanbod	Parkeer vraag	
Vossenbergsel aan	74	16	
Thomasstraat	45	32	
Juliana van Stolbergstraat	38	28	
Fr. Hendrikpark	79	82	

Voorts is onduidelijk waarom een hoge bebouwingsdichtheid zou moeten voorgaan boven de eis van oplossing van het parkeren op eigen terrein. Er kan ook een (kleiner) bouwplan ontwikkeld worden waarbij wél kan worden voorzien in parkeren op eigen terrein. De conclusie is dan ook dat slechts 7 parkeerplaatsen op eigen terrein in strijd is met de planregel en met het geldende parkeerbeleid.	Berndijksestraat	12	4	
	Totaal huidige situatie:	248	162	65%
	Extra parkeervraag voor plan Berndijksestraat 14	9 **	14	Nieuwe situatie vergroot parkeervraag met 14, want aftrek huidige woningen zitten al in parkeeronderzoek.
	Totaal nieuwe situatie:	257	176	68%

** bij het parkeeronderzoek zijn straten verdeeld in secties. Als een sectie deels binnen en deels buiten het gebied ligt, wordt de gehele sectie in de berekening meegenomen.*

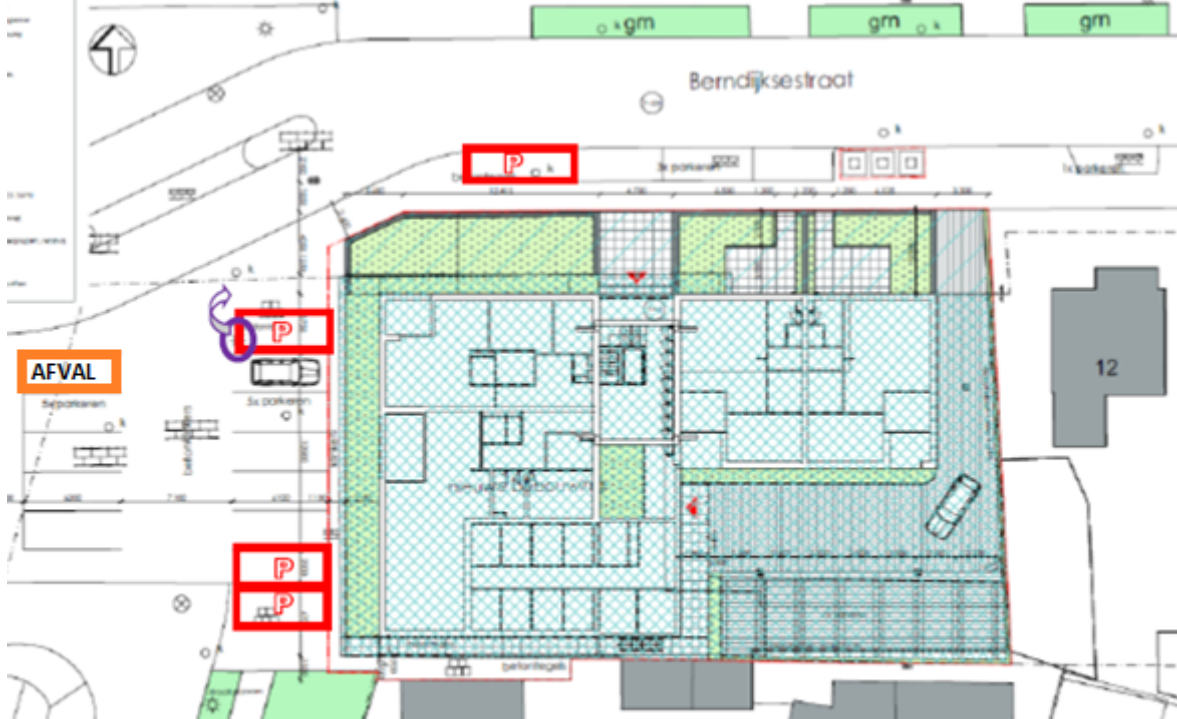
*** 7 parkeerplaatsen op eigen terrein, 3 extra parkeerplaatsen in openbare ruimte en -1 voor afvalcontainers.*

De parkeerdruk in het gebied neemt toe van 65% naar 68%. Dat is nog ruim onder de 80% en daardoor acceptabel.

Zoals onder a aangegeven (onder 'Gemeentelijk beleid Volkshuisvesting / Wonen') zijn in dit geval qua type woningen appartementen als wenselijk (en nodig) beoordeeld op deze locatie vanuit beleidsmatig oogpunt op het gebied van volkshuisvesting.

Na inspraak extra parkeerplaatsen toegevoegd

Verder zijn in een eerder stadium (na inspraakreacties) aanpassingen in de inrichting van de openbare ruimte doorgevoerd, waardoor het aantal parkeerplaatsen per saldo toeneemt met 3 stuks en de ondergrondse afvalcontainers verplaatst worden naar het parkeerterreinje aan het Frederik Hendrikpark (ten westen van de projectlocatie).



Afbeelding: beoogde situatie openbare parkeerplaatsen, afvalcontainers en te verplaatsen lichtmast ter hoogte van Berndijksestraat 14 te Kaatsheuvel.

▪ Rode vakjes: toevoeging van 4 openbare parkeerplaatsen ten behoeve van het plan Berndijksestraat 14. ▪ Oranje vakje: beoogde nieuwe locatie voor de ondergrondse afvalcontainers voor het plan Berndijksestraat 14. Op deze locatie verdwijnt de bestaande openbare parkeerplaats, waardoor er in totaal 3 openbare parkeerplaatsen worden toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie. ▪ Paarse cirkel en paarse pijl: te verplaatsen lichtmast.		
c.	Warmtepompen Op het gebouw zullen 11 warmtepompen worden geplaatst, met (11 maal) de geluidsproductie van dien (11 bronnen met elk een geluidsproductie van 40 dB(A)). In totaal zal er sprake zijn van ontoelaatbare geluidsoverlast, vooral 's nachts. Gevraagd wordt naar een geluidsarmer alternatief (bijvoorbeeld binnenunits). Bij binnenunits kan de hoogte van het gebouw ook worden verlaagd, daar men dan geen extra dakoversteek nodig heeft voor het aanzicht, wat de lichtinval in tegenoverliggende woningen weer ten goede komt. Met een nokhoogte van 10 meter zal het zonlicht een aantal maanden per jaar niet meer in de huiskamers van deze woningen kunnen schijnen). In ieder geval dient gewaarborgd te worden dat het geluid zo veel mogelijk wordt beperkt. In de praktijk blijkt dat, wil de geluidsnorm van 40 dB(A) haalbaar zijn, een geluidwerende omkasting nodig zal zijn. Dus wil de gemeente erop toezien dat een dergelijke geluidwering zal worden aangebracht? Gevraagd wordt naar het type units en geluidsvermogen van de units en wat dat betekent voor de plek waar deze komen te staan ten opzichte van omliggende woningen. Kortom, nadere maatregelen moeten worden getroffen om de geluidsproductie zo veel mogelijk te verminderen.	Naar aanleiding van de zienswijze van omwonenden heeft de initiatiefnemer er voor gekozen af te zien van het voornemen warmtepompen op het dak toe te passen. Deze voorzieningen zullen in pandig gerealiseerd worden waarmee van overlast richting de omwonenden geen sprake zal zijn. Voor de planregels van het bestemmingsplan zelf heeft dit overigens geen consequenties. Wel passen we paragraaf 4.5 van de toelichting tekstueel aan en nemen we een passage op dat er geen warmtepompen op het dak van het gebouw komen. Voor wat betreft het zonlicht in relatie tot de hoogte van het gebouw wordt verwezen naar het gestelde onder a op het onderdeel 'bezonningsstudie'.
d.	Afvalcontainer In de zienswijze wordt de dank uitgesproken voor de bereidheid tot verplaatsing van de afvalcontainers na een inspraakreactie van omwonenden.	Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie en gevolgen voor het bestemmingsplan

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van paragraaf 4.5 en 4.8.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. De aanpassingen zijn tekstueel van aard en hebben betrekking op de warmtepompen (die, in tegenstelling tot eerdere plannen, niet op het dak worden geplaatst) en de berekening van de benodigde parkeerplaatsen.

3 AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Planregels

- Abusievelijk is de vooroverlegreactie van Waterschap Brabantse Delta, dat water- en waterhuishoudkundige activiteiten ontbreken bij de bestemmingen 'Wonen' en 'Groen', niet verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Bij de vaststelling wordt daarom aan de artikelen 3.1 (bestemmingsomschrijving 'Groen') en 4.1 (bestemmingsomschrijving 'Wonen') in de planregels toegevoegd dat hier ook water- en waterhuishoudkundige activiteiten zijn toegestaan.

Toelichting

- Paragraaf 4.5 (Bedrijven en milieuzonering): aanpassing tekst over warmtepompen nu deze niet meer op het dak van het gebouw worden geplaatst.

- Paragraaf 4.8.2 (Parkeren): de parkeernorm van het definitieve bouwplan wordt opgenomen. Het benodigd aantal parkeerplaatsen komt dan uit op 18,0 in plaats van 18,3. Van dat aantal kunnen 4,1 parkeerplaatsen worden afgehaald gelet op de twee bestaande appartementen. In totaal zijn dan 13,9 (afgerond 14) parkeerplaatsen nodig. Deze zijn inpasbaar op eigen terrein en in de directe omgeving, zonder dat dit een te hoge parkeedruk oplevert.

Bijlage bij de toelichting

- Een bezonningsstudie is toegevoegd als bijlage bij de toelichting.