HOEFNAGEL
projectontwikkeling

ONTWIKKELING

Berkakker 2 – Kaatsheuvel

VERSLAG OMGEVINGSDIALOOG

Inleiding

Hoefnagel Projectontwikkeling uit Kaatsheuvel heeft het initiatief genomen om op de locatie van de voormalige Boerenbond aan de Berkakker 2 te Kaatsheuvel een woningbouwplan te ontwikkelen, bestaande uit 23 appartementen en 7 eengezinswoningen.

De realisatie van het plan past niet binnen het ter plaatse geldende Omgevingsplan en voldoet niet aan de voorwaarden voor vergunning vrij bouwen. Om de realisatie mogelijk te maken, dient een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels van het Omgevingsplan te worden aangevraagd: de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (ofwel BOPA).

Inmiddels is de omgevingsdialoog doorlopen. In dit verslag wordt een terugkoppeling gegeven.



Situatietekening toekomstig plangebied



Plangebied gezien vanuit zuidwestelijke richting.

Impact ontwikkeling plangebied Berkakker 2 – niveau van participatie

Het plangebied ligt binnen de grens van de beheersverordening 'woongebieden Kaatsheuvel'. Deze beheersverordening is per 1 januari 2024 met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege overgegaan in het Omgevingsplan Gemeente Loon op Zand. Voorliggend plangebied is daarin aangewezen voor 'Detailhandel'. De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor zowel 'detailhandel' alsmede 'dienstverlening'. Tevens is de functie 'Wonen' toegestaan op de verdieping.

Het perceel is goed ontsloten. De noord-, zuid-, en westzijde zijn te voet en/of met de fiets toegankelijk. De toegang van het te realiseren plan bevindt zich aan de noordelijke zijde van het plangebied, aan het begin van de Berkakker. Er kan gebruik worden gemaakt van de bestaande in/- en uitrit van de voormalige Boerenbond. Derhalve zal het verkeer in de Berkakker slechts minimaal toenemen. Vanaf het begin van de Berkakker is het gebied goed ontsloten door de Marktstraat richting het centrum of richting de Europalaan.

Op basis van bovenstaande is naar onze mening de impact van de ontwikkeling op de omgeving beperkt en is gekozen om t.b.v. het voeren van de omgevingsdialoog uit te gaan van het informeren van aanwonenden waarbij de mogelijkheid bestaat tot het reageren op het plan.

Voorbereiding

De omgevingsdialoog heeft door middel van een informatieavond met inloop plaatsgevonden. Voor het project is een digitaal platvorm ingericht waarop geïnteresseerde omwonenden zich konden aanmelden op dit platvorm (www.berkakker.nl) om informatie te verkrijgen over het plan en om zich (niet verplicht) aan te melden voor de informatieavond.

Door een huis-aan-huis verspreide brief zijn omwonenden geïnformeerd over de omgevingsdialoog. In onderstaande afbeelding is met een arcering weergegeven welke adressen een brief hebben ontvangen.



Tijdens de informatieavond die op donderdag 26 juni 2025 van 16:30 tot 20:00 uur bij Hoefnagel Totaalbouw, Belgiëstraat 23 in Kaatsheuvel is gehouden waren vertegenwoordigers aanwezig van Hoefnagel Projectontwikkeling en van de gemeente Loon op Zand om het woningbouwplan toe te lichten en eventuele vragen te beantwoorden. Tijdens de informatieavond waar 10 personen de presentielijst hebben getekend, kon men middels een reactieformulier een reactie achterlaten en/of vragen stellen. Ook gedurende de periode vanaf de informatieavond tot 18 augustus 2025 (i.v.m. de vakantieperiode extra lange periode aangehouden) kon men via het digitale platvorm ook reageren en/of vragen stellen. Naar aanleiding van de informatieavond hebben er in totaal 7 personen – per email of via het digitale platvorm – een reactie gegeven c.q. vragen gesteld.

Op dinsdag 4 november 2025 heeft er een tweede informatieavond plaatsgevonden. Waarbij aanpassingen aan het plan c.q. een uitgewerkt concept inrichtingsplan naar aanleiding van de ingekomen reacties is gepresenteerd/ toegelicht. Voor deze avond zijn alle personen uitgenodigd die n.a.v. de informatieavond van 26 juni een reactie hebben gegeven. M.u.v. 1 persoon die verhinderd was, waren allen overige aanwezig. De persoon die verhinderd was, is de mogelijkheid geboden om op later moment een afspraak te maken, om ook kennis te kunnen nemen van het aangepaste/ nader uitgewerkte plan

De ontvangen reacties en vragen n.a.v. de eerste informatieavond zijn verzameld, besproken met de gemeente en voorzien van een reactie en/of antwoord en als bijlage aan dit verslag toegevoegd. I.v.m. de bescherming van privacygegevens zijn bij de geplaatste reacties en/of vragen de NAW-gegevens niet opgenomen. Tijdens de tweede informatieavond is nogmaals ingegaan op opmerkingen die niet in het aanpaste plan zijn verwerkt (bijvoorbeeld volumes niet gelijk aan bestaande bebouwing en hoekwoning rijwoningen haaks op de Europlaan uitgevoerd in 3 lagen plat) of aanpassingen aan het plan die niet in de lijn met de gewenste uitkomst van de desbetreffende perso(o)n(en). Bijvoorbeeld positionering bouwblokken haaks op Europalaan, inrichting/ onderhoud groenstrook aan Europalaan en positionering balkons en/of ramen appartementengebouw t.o.v. bestaande woningen.

In aansluiting op het aangepaste plan en genoemde informatieavond van 4 november 2025 hebben een aantal omwonenden rechtsreeks contact opgenomen met de gemeentelijk projectleider en hebben omwonenden een gesprek met de verantwoordelijk wethouder gehad. Op 18 februari 2026 heeft er een gesprek plaatsgevonden met de gemeentelijk projectleider, omwonenden en Hoefnagel Projectontwikkeling waarin opnieuw de bezwaren van omwonenden zijn besproken en wat heeft geleid tot aanpassing van het plan - realiseren groenstrook met afschermende functie t.p.v. centraal gelegen parkeerkoffer en het niet realiseren van een 3-laagse hoekwoning, maar deze woning uit te voeren met een zadeldak overeenkomstig de andere eengezinswoningen in het plan - tot het plan wat de onderlegger is voor de te starten BOPA.

BIJLAGEN:

- Uitnodigingsbrief informatieavond
- Ingekomen reacties + beantwoording

Hoefnagel Projectontwikkeling B.V.

Belgiëstraat 23
5171 PN Kaatsheuvel
Tel: +31 (0)416 -33 28 98
E-mail:
5.1.2.e

AAN DE BEWONERS/ GEBRUIKERS VAN DIT ADRES

Kaatsheuvel, 16 juni 2025

Betreft: Informatieavond woningbouwplan Berkakker Kaatsheuvel
Ons kenmerk: 80.015_Berkakker

Beste buurtbewoner,

Hierbij informeren wij u over de bouwplannen in uw omgeving. Hoefnagel Projectontwikkeling B.V. heeft aan de Berkakker, op de locatie van de voormalige Boerenbond het woningbouwplan **'Berkakker'** ontwikkeld. De voormalige Boerenbond wordt gesloopt en herontwikkeld tot 23 appartementen en 7 woningen in diverse typen en grootten.
We willen u als 'naaste buur' graag nader informeren over het plan en nodigen u uit voor een inloopbijeenkomst op **donderdag 26 juni van 16:30 uur tot 20:00 uur** bij Hoefnagel Totaalbouw, Belgiëstraat 23, 5171 PN Kaatsheuvel.

Planontwikkeling
Over de bouwplannen aan de Berkakker hebben we diverse gesprekken gevoerd met de Gemeente Loon op Zand. Zowel de gemeente als wij als ontwikkelaar zien deze locatie als geschikt voor herontwikkeling tot woningbouw. Inmiddels heeft Architectenbureau Quadrant een voorlopig ontwerp gemaakt. Zie de impressie in deze brief. Meer informatie is te vinden op www.berkakker.nl.



Voorlopig ontwerp
Bron : Architectenbureau Quadrant.

HOEFNAGEL
projectontwikkeling

Inloopbijeenkomst donderdag 26 juni

Graag nodigen wij u uit om het 'voorlopig ontwerp' te bekijken tijdens de inloopbijeenkomst op donderdag 26 juni van 16.30 tot 20.00 uur bij Hoefnagel Totaalbouw, Belgiëstraat 23 in Kaatsheuvel. Op de bijeenkomst zelf en tot en met 17 augustus a.s. heeft u de gelegenheid om uw reactie te geven.

Hoe uw reactie geven

Schrijf uzelf in via de knop *inschrijven* op de projectwebsite www.berkakker.nl/inschrijven of via de QR-code hiernaast. Registreer uzelf als 'omwonende' en stel uw vragen en/of geef uw reactie in uw eigen account onder het kopje 'mijn vragenlijsten' – *Omwonenden vragenlijst*.

Van alle vragen en reacties maken we een verslag, welke wordt voorgelegd aan de Gemeente Loon op Zand. Geregistreerde omwonenden ontvangen dit verslag per mail. Eventueel nemen we persoonlijk contact op.

Vervolg

De ontvangen reacties bespreken wij met de gemeente. Indien mogelijk nemen we uw opmerkingen mee in het definitieve plan. Dit plan met bijbehorende onderzoeken bieden wij eind september aan de gemeente aan, met het verzoek in te stemmen met het plan en toestemming te verlenen om af te wijken van het huidige (tijdelijke) omgevingsplan.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Projectontwikkelaar
Hoefnagel Projectontwikkeling

Nummer	Naam	Tussenvoegsel	Achternaam	Adres	Postcode	Woonplaats	Telefoonnr.	Email	Reacties	Beantwoording
1.1	5.1.2.e	5.1.2.e	5.1.2.e	5.1.2.e	5171 SR	Kaatsheuvel	5.1.2.e	5.1.2.e	Kunt u aangeven hoe de warmte voorziening wordt geregeld, krijgen deze huizen een warmtepomp en zo ja waar wordt de buiten unit geplaatst en hoe wordt rekening gehouden met geluid van de apparatuur richting bestaande bouw?	De woningen en appartementen worden voorzien van een lucht-water-warmtepomp t.b.v. verwarming en koeling i.c.m. gebalanceerde ventilatie. Bij de eengezinswoningen worden de benodigde installaties volledig binnen de woningen gerealiseerd en bij de appartementen wordt de buitenunit t.b.v. de lucht-water-warmtepomp op het dak geplaatst. alle overige installatie worden binnen de appartementen geplaatst. Met deze installatiekeuzes wordt voldaan aan de eisen m.b.t. installatiegeluid naar omwonenden.
1.2									Gezien het huidige ontwerp wordt de garage op scheiding gebouwd met perceel Berkakker 6. Hoe garanderen jullie dat de bestaande erfafscheiding ongedeerd blijft tijdens bouw. De bestaande erfafscheiding is een hedra heg met hekwerk, als er geen ruimte is op de erfafscheiding kan er niet gesnoeid worden. Is hier over nagedacht?	De garage zal op eigen terrein worden gerealiseerd en waarbij de zijgevel van de garage vrij wordt gehouden van de bstaande erafscheidingen. Het snoeien van de haag op eigen terrein blijft mogelijk. M.b.t. het snoeien van de haag op het toekomstig aangrenzende woonperceel is het burenrecht van toepassing en waarbij de situatie niet anders is als het onderhoud van uw huidige erafscheidingen met uw aangrenzende buren en voorzover hier sprake is van begroeiingen. Tijdens 2e informatieavond op 4-11 bewoner aangeboden om garage alnog tegen eigendomsgrens te plaatsen en voor rekening Hoefnagel Projectontwikkeling hekwerk met begroeiin hierop aan te passen. Hiermee kan buitengevel garage ook volledig afgevoegd worden i.p.v. 'vuil' metselwerk i.v.m. het over de hand moeten metselen.
2.1	5.1.2.e		5.1.2.e	5.1.2.e	5171SR	Kaatsheuvel	5.1.2.e	5.1.2.e	Het braakliggend terrein is momenteel volledig begroeid met onkruid en een broeinest voor ongedierte. Kan dit worden bijgehouden zolang er nog niet gebouwd wordt?	De voormalige Boerenbond hebben wij in bruikleen gegeven. Wij hebben met de tijdelijk gebruiker afgesproken dat hij het pand met bijbehorende terrein als goed huisvader zal gebruiken. Helaas is gebeleken dat dit, wat betreft het buitenterrein, niet wordt gedaan. Klachten die omwonendnen tijdens de informatieavond op 4-11 hebben geuit zijn teruggekoopeld met gebruiker met dringend verzoek afspraken na t ekomen en aanwezig onkruid te verwijderen en bij gebruik buitencontaiers (geluidsoverlast) rekening te houden met omwonenden.
2.2									Hoe wordt om gegaan met hoogte verschillen t.o.v. de buren Berkakker 6 en 8, Verlaet 2,4,6,8.	In het kader van de verder uitwerking van het plan is het bestaande terrein ingemeten en zijn de aanwezige hoogteverschillen inzichtelijk gemaakt. Op basis van deze inmeting en het laten maken van een concept inrichtingsplan is besloten om het volledige terrrein af te graven zodat het aanwezige hoogteverschil tussen genoemde adressen en het plangbeied niet meer aanwezig is en aangesloten wordt op de hoogte van aangrenzende percelen en straten. Helaas is het niet mogelijk om t.p.v. de genoemde adressen het hoogteverschil volledig op te heffen. het optredende hoogteverschil varieert van ca. 0 tot maximaal 45 cm (waarbij het nieuwbouwplan hoger ligt). Deze aanwezige hoogte verschillen worden daar waar nodig opgevangen door het aanbrengen grondkerende elementen (keerwand of verhoogde banden).
2.3									Welke effecten m.b.t. privacy i,v,m, grotere bouwhoogte. Hoe zit het met zichtlijnen vanaf de galerij bij de appartementen.	Gezien de afstand van de galerijen van de appartementen tot de bestaande woningen aan de Berkakker en Verlaet, en het feit dat de galerijen niet permanent worden gebruikt, zal er naar onze mening geen tot beperkt effecten op de privacy zijn.
2.4									Zijn er mogelijkheden voor Berkakker 8 en Verlaet 2,4,6 om een achterom te creëren?	In het opstellen van het concept inrichtingsplan hebben wij met dit verzoek rekening gehouden. Alleen Berakker 6 krijgt deze mogelijkheid niet. Noodzaak voor het realiseren van een achterom te realiseren is maar onze mening ook niet direct aanwezig, gezien het hier gaat om een hoekhuis. Daar waar de perclelen liggen aan toekomstige percelen (Verlaet 6 en 8) zullen wij in de desebtreffende aktes van levering een recht van overpad vestigen. Gezien de lagere ligging van de percelen Berkakker 8 en Verlaet 4 t.o.v. de naastegelegen percelen/ het nieuwbouwplan dient bij deze perclelen wel rekening gehouden te worden dat het aanwezige hoogteverschil van ca. 45 cm op het eigen perceel overbrugt moet worden.
2.5									Doortrekken voetpad in noordelijke richting tot achter Berkakker 8	Met de aanpassing/ het opstellen van het concept inrichtingsplan komt het perceel Berkakker 8 te grenzen aan openbaar gebied. Zie ook de beantwoording van reacte 2.4.
2.6									Extra aandacht voor waterhuishouding hemelwaterafvoer. Mede vanwege hoogteverschillen.	Door het volledig afgraven van het volledige terrein (zie beantwoording reactie 2.2) is wateroverlast a.g.v. van de nu nog aanwezige hoogteverschillen niet meer aan de orde. Daarnaast worden, daar waar verharding grenst aan de bestaande perclelen, straatkolken opgenomen om hemelwater wat op de verhardingen valt direct af te voeren naar de onder de parkeervakken gelegen bergings/ infiltratievoorzieningen.
2.8									Locatie installaties m.b.t. risico geluidoverlast. Let op goede geluidafscherming	Zie hiervoor de beantwoording van reactie 1.1.
3.1	5.1.2.e		5.1.2.e	5.1.2.e	5171 SH	Kaatsheuvel	5.1.2.e	5.1.2.e	Hoe wordt de afwerking van perceelgrenzen. Gaat dit in overleg met nieuwe bewoners/kopers?	Bij de uitwerking van het plan handhaven wij bestaande erafscheidingen tussen de bestaande percelen en het toekomstig bouwplan.

3.2									Wanneer zijn er definitieve plannen, wij zien nu plan 3 Zoals deze nu is vinden wij deze niet ok	Het plan is pas definitief wanneer de gemeente Loon op Zand de benodigde vergunning voor het afwijken van het huidige Omgevingsplan heeft vastgesteld.
3.3									Wanneer volgt aanpassing van het huidige vergunning van de Berkakker?	Zodra alle benodigde stukken t.b.v. de aanvraag vergunning beschikbaar zijn, zal de vergunning worden aangevraagd.
3.4									Wat wordt er gedaan aan het hoogte verschil van 1,2 meter?	Zie hiervoor de beantwoording van reactie 2.2.
3.5									Wij zijn het niet eens met de hoge blok woning die direct achter onze woning word gesitueerd, directe inkijk in onze woning! Waarom zijn de huizen niet zoals het eerste plan was haaks op onze huizen gesitueerd?	De situering van de woningen, waarbij deze haaks op de bestaande woningen aan de Berkakker/ Verlaet waren gesitueerd, is gewijzigd naar aanleiding van de beoordeling van het plan door de gemeente Loon op Zand.
3.6									De hoge hoek van de appartementen hebben nu in één keer balkons richting onze huizen, hier zijn wij het niet mee eens!. Directe inkijk!	Gezien de oriëntatie van de balkons op de Europalaan en de tussenliggende bebouwing met de te realiseren eengezinswoningen, zijn wij van mening dat van een directe inkijk niet tot nauwelijks sprake is.
3.7									Bij mijn eerste bezoek werd aangegeven dat de gemeente geen doorgang naar de Europalaan toestaat, deze doorgang is nu in eens wel, hier zijn wij het niet mee eens!	Het ging hierbij om een fiets- en voetgangersverbinding op het bestaande fiets-/ voetpad aan de Europalaan. In overleg met de Commissie Omgevingskwaliteit (Welstand) is gekozen om het plan middels een wandelpad aan te sluiten op het bestaande voetpad lang de Europalaan.
3.8									Nogmaals wil ik het hoogte verschil benadrukken, aangezien het hoogte verschil met de huizen die ingetekend zijn daardoor alleen maar gehandhaafd blijft en dit is volgens ons niet aangepast aan onze huizen? Wij willen hier een duidelijk plan van.	Zie hiervoor de beantwoording van reactie 2.2.
3.9									De stijl van de huizen totaal niet overeenkomt met de stijl van de huizen in onze straten? Onze daken zijn tot de eerste verdieping.	Het ontwerp voor het woningen in het plan is door de Commissie Omgevingskwaliteit beoordeeld. Zij hebben aangegeven dat de opzet van het plan/ het ontwerp de woningen past in de bestaande omgeving.
3.10									Wat wordt er gedaan aan het waterbeheer? Wij zijn het laagste punt en al het water komt onze kant op, hier willen wij een duidelijk en goed plan voor. Zodat er in de toekomst geen ellende kan ontstaan.	Zie hiervoor de beantwoording van reactie 2.6.
3.11									De reden die aangegeven wordt dat de gemeente geen tuinen richting de Europalaan wil omdat ze dan verschil in schutting krijgen en dat ze de Europalaan een belangrijke ader vinden. Wij wonen nu 6 jaar aan het laatste huis in de Verlaat en in die 6 jaar is er nog geen enkel onderhoud geweest aan de groen strook die naast ons huis is gelegen aan de Europlaan, dus of dit zo belangrijk gevonden wordt trekken wij zeer in twijfel.	Bij de ontwikkeling van het plan dienen wij de kaders, in dit geval het doorzetten van de groene buffer langs de Europlaan, te volgen. Het onderhoud van dit groen is een verantwoordelijkheid van de gemeente.
3.12									De vraag of er geheid gaat worden is nog niet duidelijk beantwoord, als er geheid gaat worden willen van te voren een nul meting hebben gedaan. Wij willen absoluut niet achteraf in discusseis belanden met de benoemde verzekeringsmaatschappij.	De sonderingen ter bepaling van de benodigde funderingen dienen nog uitgevoerd te worden. Op basis van deze sonderingen zal onze constructeur een funderingswijze voorstellen. Indien dit een fundatie op palen is, zullen wij dit voorleggen aan onze verzekeringsmaatschappij. Zij zullen aangeven of er een nulmeting uitgevoerd moet worden.
4.1	5.1.2.e	5.1.2.e	5.1.2.e	5.1.2.e	5.1.2.e	Kaatsheuvel	5.1.2.e	5.1.2.e	Onze zorg mbt mogelijke wateroverlast bij hoosbuien omdat wij ongeveer 1,5 mtr lager liggen dan plan Berkakker	Zie hiervoor de beantwoording van reactie 2.6.
4.2									De riolering in de aan te leggen brandgang achter ons perceel is die voldoende groot om te voorkomen dat wij blank komen te staan bij hoosbuien?	De afmeting van de riolering in de brandgang en alle overige te realseren rioleringen zal door onze civieltechnisch adviseur op basis van het definitieve inrichtingsplan en de geldende normen/ eisen bepaald worden.
4.3									Bestaat er op termijn een mogelijkheid om een achterom te maken vanaf ons perceel?	Zie hiervoor de beantwoording van reactie 2.4.
5.1	5.1.2.e	en 5.1.2.e	5.1.2.e	5.1.2.e		Kaatsheuvel		5.1.2.e	Wij zien de bouw met de nodige zorg tegemoet, omdat wij nu zo vrij als een vogel zitten en er plannen zijn om een “flat” in onze achtertuin te plaatsen. Weg vrijheid!! Wij gunnen ieder een plek om te wonen, maar wij hopen wel dat er serieus naar onze “bezwaren” gekeken wordt.	
5.2									Zoals we gezien hebben in het plan komt er aan onze zijde een gevel met 12 kozijnen met doorzichtig glas. Is er een mogelijkheid om deze ramen te laten vervallen, kleiner te maken, hoger te plaatsen of te voorzien van matglas?	Naar aanleiding van uw opmerking hebben wij de desbetreffende gevel aangepast: De gevelopeningen t.p.v. de galerijen zijn komen te vervallen, de kozijnen in de woon- en slaapkamers zijn verkleind en voorzien van borstweringen met ondoorzichtig glas en het kozijn t.p.v. inpandige bergingen/ technische ruimte wordt ook voorzien van ondoorzichtig glas.



5.3									Is het mogelijk de balkons aan de kant van de Berkakker dicht te maken bijvoorbeeld met een ondoorzichtige glasplaat, een houten betimmering of ander materiaal met hetzelfde effect?	Uit oogpunt van de gewenste geleiding in de gevel i.c.m. de positie van de balkons t.o.v. uw perceel hebben wij gekozen om wat betreft deze opmerkingen het ontwerp van de gevel hierop niet aan te passen.
5.4									Zou het een optie kunnen zijn om de tweekapper die aan de Berkakker komt te staan aan de rechterzijde te voorzien van een blinde gevel, zoals deze ook gepland is bij de linker woning. (Andere mogelijke optie: Matglas erin plaatsen.)	De eindwoning van dit blok (bestaande uit drie woningen) markeert de toegang tot het nieuwe plan. Om deze reden is het niet gewenst om een blinde gevel te realiseren. Gezien de positie van de kozijnen met de functie van de achterliggende ruimte, kiezen wij er niet voor om deze kozijnen te voorzien van matglas.
5.5									Ook zijn wij benieuwd naar de indeling van de straat ter hoogte van de ingang van de parkeergarage.	De indeling van de straat is nog niet bekend. Dit zal in overleg met de vakdisciplines van de gemeente Loon op Zand nader uitgewerkt moeten worden.
6.1	5.1.2.e en 5.1.2.e		5.1.2.e		5171 SX	Kaatsheuvel		5.1.2.e	Het appartementencomplex komt op ongeveer 20 meter van de zijkant van ons huis/tuin te staan. In het appartementencomplex zitten in de noordelijke gevel (de gevel boven de ingang van de parkeergarage) op elke verdieping een aantal grote ramen. Deze ramen zorgen voor een absurde inkijk in onze woonkamer, badkamer en volledige tuin. (de 1e verdieping van ons huis is meteen een schuin dak, waardoor onze badkamer een dakraam heeft dat tijdens gebruik van douche/bad natuurlijk open moet, zodoende volstaat raambekleding tegen inkijk hier niet). Dringend verzoek: kunnen jullie het plan dusdanig aanpassen dat er van bovengenoemde inkijk geen sprake meer zal zijn?	Zie hiervoor de beantwoording van reactie 4.3., waarbij opgemerkt dat gezien de positie van de badkamer t.o.v. het appartementen gebouw, de tussenliggende bestaande woning (5.1.2.e) en aanwezige reflectie inkijk in de badkamer niet aannemelijk is.
6.2									De hoogte van het appartementencomplex wordt aan de kant boven de ingang van de parkeergarage ongeveer 11,5 meter hoog. Ons eigen huis is ongeveer 6,5 meter hoog (nok van het schuine dak). Dat vinden we op een afstand van 20 meter tussen ons huis en het appartementencomplex een erg groot en abrupt hoogteverschil. Er lijkt geen rekening gehouden te zijn met de direct omliggende en aanzienlijk lagere woningen. Daarnaast heeft het abrupte hoogteverschil samen met de genoemde afstand tussen ons huis en het appartementencomplex mogelijk invloed op de hoeveelheid zon in onze tuin. Verzoek: kan hiermee rekening gehouden worden in het definitieve plan? (misschien het appartementencomplex dichter op de Europalaan plaatsen, of een volledig ondergrondse parkeergarage, of de 3,5 meter hoogbouw herzien zijn zomaar een aantal ideeën).	Zie hiervoor de beantwoording van reactie 3.9.
6.3									De trafo staat ingetekend naast de ingang van de parkeergarage. Vraag: is het mogelijk om de trafo aan de Europalaan te plaatsen?	Definitieve positie van de trafo dient nog met het desbetreffende nutsbedrijf besproken te worden. Zij bepalen de positie van een trafo.
6.4									Hoe worden de appartementen verwarmt en eventueel verkoeld? Als alle appartementen een eigen warmtepomp/airco hebben- of de 'overall' installatie dichter bij onze woning staat geeft dat mogelijk een permanente geluidsoverlast.	Zie hiervoor de beantwoording van reactie 1.1.
6.5									Hoe zal worden omgegaan met het afval en afvalvoorziening (container) van het appartementencomplex? en waar komt een eventuele gezamenlijke container te staan? Afgelopen jaren hebben we in de wijk veel overlast gehad van ratten. Kan zodoende rekening worden gehouden met een prettige afvaloplossing voor zowel bewoners als omwonenden? (evt. een afvalvoorziening aan de kant van de Europalaan?)	Conform de uitgangspunten van de gemeente Loon op Zand dient de vuilinzameling bij appartementen te gebeuren middels ondergrondse containers. Op dit moment zijn deze containers gesitueerd nabij de entree tot de parkeerkelder/ inrit naar het plangebied. Of deze positie goed is, zal door de gemeente/ vuilophaaldienst nog beoordeeld worden. Gezien de functie van de Europlaan (doorgaande verkeersroute) en de afstand tot de Europlaan ligt positionering van de ondergrondse containers aan de kant van de Europlaan niet voor de hand.

6.6									Er komen 3 woningen die met hun voorgevel uitkijken op de straat "Panakker". Deze woningen zijn een stuk hoger dan de omliggende woningen. Waardoor ook vanuit deze woningen een behoorlijke inkijk te verwachten is in onze woonkamer, maar zeker ook in onze badkamer (zie ook 6.2). Verzoek: kunnen jullie het plan dusdanig aanpassen dat er van bovengenoemde inkijk geen sprake meer zal zijn?	Gezien de positie van deze woningen t.o.v. uw woning, de onderlinge afstand en optredende reflectie achten wij inkijk vanuit de woningen in uw woning niet aan de orde. Zie ook de beantwoording van reactie 6.1.
6.7									Hoe worden deze woningen verwarmt en eventueel gekoeld? Als deze woningen elk een eigen warmtepomp/airco hebben geeft dat mogelijk een permanente geluidsoverlast gezien de afstand van onze woning.	Zie hiervoor de beantwoording van reactie 1.1.
6.8									De hoeveelheid parkeerplaatsen ingetekend in het voorlopige ontwerp zijn o.b.v. onze ervaring in de wijk niet genoeg. Momenteel staat de parkeerplaats van de boerenbond/kringloopwinkel regelmatig al aardig vol (ook niet klanten/campers). Dit zijn doorgaans geen omwonenden maar bezoekers- of mensen uit andere wijken die in eigen wijk hun auto niet meer kwijt kunnen. Er komen 23 appartementen en 7 woningen, waar elk huishouden tegenwoordig al gauw 2 auto's heeft. Zodra de bewoners van het plan bezoek ontvangen is er naar ons inzicht een direct parkeerplaatsen tekort, waardoor de straat waarin wij wonen het probleem ook gaat krijgen.	De parkeerbehoefte en daarmee het aantal te realiseren parkeerplaatsen is bepaald aan de hand van gemeentelijke parkeernormen uit de 'Uitwerking Parkeerbeleid Loon op Zand'. In totaal worden er 57 parkeerplaatsen in het plan gerealiseerd. Het gebruik en daarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen
6.9									Langs de Berkakker (zijde waar ingang van de parkeergarage van het appartementencomplex zit alsook de 3 woningen die met hun voorgevel uitkijken op de Panakker) ligt momenteel een openbare parkeerstrook. Deze is er in het plan niet meer. Momenteel staat deze strook 's avonds doorgaans volledig vol geparkeerd. Dat betekent dus dat omwonenden en hun bezoek door het plan minder parkeergelegenheid hebben.	Deze parkeerstrook is nog steeds in het plan aanwezig. A.g.v. de inrit naar de parkeerkelder is deze strook 'heringericht'. In overleg met de gemeente zullen wij onderzoeken of extra parkeerplaatsen aan de zijde van het nieuwbouwplan gerealiseerd kunnen worden.
6.10									Waar momenteel het plan "WIJK" wordt ontwikkelt op de locatie van de voormalige opvang van asielzoekers (achter brandweerkazerne), geldt naar ons inzicht ook een tekort aan ingetekende parkeerplaatsen. Dus ook vanuit deze nieuw te bouwen locatie verwachten we dat toekomstige bewoners alsook hun bezoekers parkeergelegenheid gaan zoeken in omliggende wijken (waaronder de straat waarin wij wonen en het plan Berkakker). Dringend verzoek: kunnen jullie het plan hierop scherper toetsen en voorzien in meer parkeerplaatsen? Naar onze ervaring gaat een vuistregel calculatie die veelal standaard gebruikt wordt in de praktijk i.i.g. niet op.	Zie hiervoor de beantwoording van de reacties 6.8 en 6.10.
7.1	5.1.2.e		5.1.2.e	5.1.2.e	5171 SH	Kaatsheuvel		yannick_verbeek@hotmail.com	Als eerste zijn de op dit moment ingetekende woningen en appartementen in een geheel ander uiterlijk dan de bestaande woningen rondom dit terrein. De woningen rondom het boerenbond terrein hebben vrijwel allemaal een schuin dak vanaf de eerste verdieping en hebben enkel een vliering, de geplande nieuwbouwwoningen hebben een volledige eerste etage met daarboven het schuine dak en een volledige zolder. Verder is de woning op de hoek tegen de Europalaan volledig hoekig zonder puntdak. Ook staan er tot het einde van marktstraat geen 3 of 4 verdieping tellende appartement complexen. Daarnaast hebben wij ernstige zorgen m.b.t. de hoogte en vorm van alle geplande gebouwen. Ze zorgen voor minder privacy en licht/zon inval vooral in het voor- en najaar en wintermaanden. Vooral omdat de woningen zoals hierboven benoemd (veel) hoger zijn dan de bestaande woningen rondom dit terrein. Het hoogte verschil bedraagt achter onze woningen toch al snel 1,20 tot 1,50 meter. Dit zorgt voor nog eens extra belasting van de privacy en lichtinval maar ook voor problemen van afvoer van regenwater. Helemaal wanneer er onder het geplande parkeerterrein een bezinkput komt. Deze zou hoger komen te liggen dan onze tuinen wanneer het hoogte verschil niet wordt opgelost. Onze wens is daarom:	
7.2									Het gehele terrein afgraven zodat deze dezelfde hoogte krijgt als de omliggende tuinen op het laagste deel.	Zie hiervoor de beantwoording van reactie 2.2.
7.3									Dat de woningen m.n. liggend met de tuin tegen de woningen in de Verlaet lager worden, denk hierbij aan patiowoningen of woningen waarbij het schuine dak begint boven de begane grond en een vliering i.p.v. een volledige zolder.	Zie hiervoor de beantwoording van reactie 3.9.
7.4									Dat de woning op de hoek tegen de Europalaan in dezelfde vorm wordt gebouwd als hierboven genoemd.	Het ontwerp voor het woningen in het plan is door de Commissie Omgevingskwaliteit beoordeeld. Bij een eerder ontwerpvoorstel hebben wij van de commissie de opmerking gekregen om de hoekwoning qua architectuur/ volume aan te laten sluiten op het appartementengebouw. Met de aanpassing van de hoekwoning naar een woning met 3 lagen met platdak i.p.v.2 lagen met een kap heeft het plan de goedkeuring gekregen van de commissie. Zie ook de beantwoording van reactie 3.9.

7.5									Dat de kelder onder het appartementen complex volledig ondergronds wordt gemaakt (gezien vanuit de hoogte van de laagste tuinen). Dit scheelt 1,5 meter in de totale hoogte van het complex.	Tussen het appartementengebouw en uw perceel zijn een viertal eengezinswoningen geprojecteerd. De nokhoogte van deze woningen bedraagt 10, 43 m + Peil. Indien men op de hoogst gelegen galerij (3e verdieping) loopt dan wel op het hoogst gelegen balkon (4e verdieping) staat, bedraagt de ooghoogte respectievelijk ca. 9,20 m / 12,20 boven het aangrenzend maaiveld. In combinatie met ook een toenemende afstand tussen het appartementengebouw en uw perceel, is een extra belasting van de privacy naar onze mening niet aan de orde.
7.6									Dat 1 bouwlaag van de flat wordt verwijderd, dus van 4 naar 3 en 3 naar 2.	Zie hiervoor de beantwoording van reactie 7.5.
7.7									Een eventuele bomenrand (met gepaste hoogte) rondom het parkeerterrein die zorgt voor meer privacy vanuit het appartementen complex.	Zie hiervoor de beantwoording van reactie 7.5. In het concept inrichtingsplan worden de parkeerplaatsen omzoomd door hagen. Aan de zijde van het appartementen gebouw worden de parkeerplaatsen op twee plaatsen omnderbroken en voorzien van een boomvak.