

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan “Rijksweg 60, Malden”
--

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Rijksweg 60, Malden” lag van 7 september 2022 tot en met 18 oktober 2022 voor belanghebbenden ter inzage. Er zijn drie zienswijzen ingediend, waarvan nadien 1 zienswijze is ingetrokken.

Het ontwerpbesluit Hogere grenswaarden lag van 8 september 2022 tot en met 19 oktober 2022 voor belanghebbenden ter inzage. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Op 15 november 2022 besloot B&W de hogere waarden vast te stellen. Het besluit Hogere grenswaarden lag van 24 november 2022 tot en met 4 januari 2023 ter inzage voor beroep. Er is geen beroep ingesteld tegen het besluit. Het besluit is met ingang van 5 november 2023 onherroepelijk in werking getreden.

Verslag

In dit zienswijzenverslag behandelen we de ingediende zienswijzen. Van elke zienswijze geven we een korte samenvatting. Gevolgd door een inhoudelijke reactie.

We geven ook aan of de reacties aanleiding geven om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Zienswijze 1 (Rijksweg 60a, Malden, ingekomen op 13 oktober 2022)

Samenvatting

- 1.1 De indiener van de zienswijze geeft aan op voorhand geen bezwaar te hebben tegen bouwactiviteiten / vervangende nieuwbouw en merkt op dat het huidige pand en terrein al geruime tijd niet meer wordt onderhouden en in verval is geraakt. Wel heeft de indiener van de zienswijze bezwaar tegen het aantal appartementen, de doelgroep, geluidsoverlast en de parkeer- en verkeersbewegingen op het terrein aan de achterzijde van het complex;
- 1.2 Indiener van de zienswijze is van mening dat de forse investering voor de aankoop van het perceel bepalend is voor het beoogde programma. Indiener is van mening dat zowel de bebouwing als het programma van negen appartementen niet passend is in de omgeving en ten koste gaat van het wooncomfort van aangrenzende eigenaren;
- 1.3 Indiener van de zienswijze verwacht, gelet op de omvang van de appartementen en de intentie van de initiatiefnemer om de appartementen zelf te verhuren, dat de woningen niet worden gebouwd voor starters en senioren maar voor expats en alleenstaanden. Indiener verwijst daarbij naar een ander plan in de omgeving waar sprake is van een hoge doorstroming. Indiener van de zienswijze is van mening dat hiermee voorbij wordt gegaan aan de visies vanuit zowel Rijksbeleid als Regionaal om de doorstroming in de woningmarkt te bevorderen;
- 1.4 Indiener van de zienswijze is van mening dat er een akoestisch onderzoek uitgevoerd had moeten worden naar de mogelijke hinder naar omliggende woningen. In het uitgevoerde onderzoek is volgens de indiener van de zienswijze geen onderzoek uitgevoerd naar bijvoorbeeld de uitstraling van geluid uit het gebouw, geluidproductie van gebouwinstallatie(s) (condensors warmtepompen zoals deze op het dak gericht aan achterzijde opgesteld worden) en verkeer- en parkeerbewegingen achter het complex.

Indiener van de zienswijze merkt dat in het uitgevoerde onderzoek is opgenomen dat de achterzijde wordt aangemerkt als geluidsluw;

- 1.5 Indiener merkt op dat in de omgevingsdialoog is aangekondigd dat er een akoestisch onderzoek zou worden uitgevoerd;
- 1.6 Indiener van de zienswijze is van mening dat er niet kan worden gesproken over een beperkte toename van verkeersbewegingen omdat er sprake is van negen appartementen in plaats van één vrijstaande woning. Indiener wijst er daarnaast op dat de bewoners het fietspad moeten oversteken en is van mening dat de Rijksweg één van de drukste doorgaande wegen is in Gelderland waar dagelijks opstoppen zijn in de spits;
- 1.7 Indiener van de zienswijze is van mening dat de beoogde ontwikkeling ten koste gaat van zijn woongenot en privacy. De woonbelasting is buiten proportioneel ten opzichte van aangrenzende woningen. Het gebruik van een appartementencomplex is vele malen intensiever dan het gebruik van een vrijstaande woning, door de extra verkeersbewegingen, activiteiten en geluid. Indiener is van mening dat deze aspecten onvoldoende zijn onderzocht. Indiener van de zienswijze verwacht dat de waarde van zijn woning zal dalen door de realisatie van het beoogde plan;
- 1.8 Indiener van de zienswijzen is van mening dat een geringer aantal appartementen vier tot maximaal zes wooneenheden beter past in de omgeving, maar de voorkeur gaat uit naar een vrijstaande woning of een twee-onder-één kapwoning;
- 1.9 Indiener spreekt zijn verbazing uit dat delen van gespreksverslagen zijn zwart gemaakt terwijl dit deels inhoudelijke informatie betreft. Indiener snapt dat verslagen geanonimiseerd moeten worden, maar naar zijn mening is er meer zwart gemaakt, dan alleen de persoonsgegevens.

Beantwoording zienswijze

- 1.1 Het plan achten wij stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar, vanuit algemeen belang en vanuit het belang van de direct omwonenden. Het bouwplan sluit aan op de verkavelingsstructuur en bebouwingsstructuur langs de Rijksweg en voegt zich naar de bebouwingsopzet, voor- en achterzijden van percelen etc.. De bebouwing komt weliswaar dichtbij de woning van de indiener van de zienswijze maar dat was op basis van het geldende bestemmingsplan ook reeds mogelijk. Ook de beoogde goot- en bouwhoogte wijken niet af van wat reeds is toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. Wij zijn dan ook van mening dat het plan in grote lijnen overeenkomt met de huidige planologische bouwmogelijkheden op basis van het geldende bestemmingsplan. Wel worden er meer woningen (appartementen) toegestaan dan op basis van het geldende bestemmingsplan is toegestaan. In het bestemmingsplan is onderbouwd dat dit gebruik (wonen) passend is in deze woonomgeving;
- 1.2 De gedane investeringen vormen geen reden om een bepaald woningbouwprogramma toe te staan. Het is aan de initiatiefnemer om een plan in te dienen en te onderbouwen. Wij beoordelen of het ingediende plan past binnen het ruimtelijke beleid én voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Wij zijn van mening dat het beoogde plan goed past in de omgeving (zie ook beantwoording 1.1) en in het bestemmingsplan zorgvuldig is onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- 1.3 In het bestemmingsplan is onderbouwd dat de woningen uitermate geschikt zijn voor senioren, starters en alleenstaande. Wij zijn van mening dat het beoogde plan juist zal bijdragen aan de doelstelling op zowel gemeentelijk, provinciaal als rijksniveau om niet alleen te voorzien in de kwantitatieve maar ook de kwalitatieve woningbehoefte;
- 1.4 In het bestemmingsplan is in diverse milieuparagrafen toegelicht dat het verkeerseffect (waaronder verkeer en parkeren) aanvaardbaar is en dat het plan op een juiste wijze ontsloten wordt. Er is geen aanleiding te verwachten dat de toename van geluid,

- stemgeluid en ander geluid anders zal zijn dan dat wat regulier verwacht mag worden en aanvaardbaar is in een woongebied. De installaties die worden toegepast zoals warmtepompen dienen te voldoen aan de wettelijke normen die gelden voor de geluidproductie. In het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is inderdaad onderbouwd dat de achterzijde van de bebouwing als geluidluw kan worden aangemerkt;
- 1.5 Een specifiek onderzoek is in deze niet noodzakelijk. In het bestemmingsplan is voldoende onderbouwd dat de beoogde functie (wonen) goed past in de woonomgeving. Voor het overige wordt verwezen naar reactie 1.4;
- 1.6 Wij zijn het met de indiener van de zienswijze eens dat de Rijksweg een drukke doorgaande weg is. Wij zijn daarom van mening dat de extra verkeersbewegingen opgaan in de (drukke) omgeving van het plangebied. Er blijft sprake van één inrit. Ondanks de drukke verkeerssituatie zijn wij van mening dat er sprake is van een veilige ontsluiting;
- 1.7 Wij zijn van mening dat het beoogde plan zorgvuldig is onderbouwd en passend is in de omgeving. Voor eventuele schade in de vorm van waardevermindering van de onroerende zaak (planschade) staat een aparte procedure open via artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Indien indiener van de zienswijze van mening is dat er sprake is van planschade, staat het hem vrij om een aanvraag om tegemoetkoming in schade in te dienen. Een dergelijke aanvraag kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten op grond waarvan eventuele een toe te kennen planschadevergoeding verhaald kan worden op de initiatiefnemer. Eventuele planschade komt dan ook voor rekening van initiatiefnemer. Het aspect planschade vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan;
- 1.8 Onduidelijk is waarom de indiener van de zienswijze zes appartementen wel acceptabel vindt en negen appartementen niet meer. Zoals onder 1.1 toegelicht is het plan passend in de omgeving, zowel qua gebruik als stedenbouwkundige structuur;
- 1.9 De verslagen van de omgevingsdialog zijn geanonimiseerd voor de publicatie. Voor de beoordeling van het plan waren de originele verslagen beschikbaar. Er is nogmaals kritisch gekeken naar de verslagen van de omgevingsdialog en zijn alleen tekstpassages geanonimiseerd die wettelijk gezien geanonimiseerd dienen te worden op basis van de wettelijke regelgeving omtrent de AVG.

Zienswijze 2 (Rijksweg 58, ingekomen op 17 oktober 2022)

Samenvatting

- 2.1 Indiener van de zienswijze geeft aan in juni 2020 eigenaar te zijn geworden van zijn huidige woning. Destijds was het huis op de rijksweg 60 al in zeer vervallen staat, dus het was zeker te verwachten dat er hier opnieuw gebouwd zou gaan worden. Echter van een geplande bestemmingswijziging was zeker nog geen sprake. De indiener van de zienswijze heeft op voorhand geen bezwaar tegen bouwactiviteiten / vervangende nieuwbouw en merkt op dat het huidige pand en terrein al geruime tijd niet meer wordt onderhouden en in verval is geraakt. Wel heeft de indiener van de zienswijze bezwaar tegen het aantal appartementen, de doelgroep, geluidsoverlast en de parkeer- en verkeersbewegingen op het terrein aan de achterzijde van het complex;
- 2.2 Indiener van de zienswijze geeft aan dat zijn woning compleet is gerenoveerd. Aangezien het huis aan de drukke rijksweg ligt, is de verbouwing er op gericht geweest om een rustig woon- en slaapgedeelte aan de achterzijde van de woning te creëren;
- 2.3 De indiener van de zienswijze geeft aan dat er tijdens de gesprekken met de projectontwikkelaar zorgen zijn geuit over de geluidsoverlast. Op basis van het beoogde plan komt er langs de zijgrens van zijn perceel een oprijlaan naar een grote parkeerplaats

in de achtertuin. Dit zorgt volgens indiener voor geluidsoverlast van passerende rijdende en opstartende auto's. Daarnaast zal een bestrate oprit met parkeerplaatsen, die wordt omgeven door 9 bergingen van 2,5 meter hoog, zorgen voor een geluidspuut die het geluid dat van de rijksweg komt extra versterken;

- 2.4 In het bestemmingsplan is in diverse milieuparagrafen toegelicht dat het beoogde gebruik aanvaardbaar is en dat het plan op een juiste wijze ontsloten wordt. Er is geen aanleiding te verwachten dat de toename van geluid, stemgeluid en ander geluid anders zal zijn dan dat wat regulier verwacht mag worden en aanvaardbaar is in een woongebied. Als er al installaties zoals warmtepompen worden toegepast, dan dienen deze te voldoen aan de wettelijke normen die gelden voor de geluidproductie. Niet verwacht kan worden dat dit aanvullend ook een specifieke regeling vraagt in het bestemmingsplan. Om eventuele dubbele regelgeving te voorkomen is de gemeente ook niet voornemens om in haar bestemmingsplannen voor reguliere woongebieden dergelijke bepalingen op te nemen, zolang dat ook niet noodzakelijk is. In het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is inderdaad onderbouwd dat de achterzijde van de bebouwing als geluidluw kan worden aangemerkt;
- 2.5 Indiener van de zienswijze wil als oplossing voorstellen om de parkeerplaats aan de voorzijde van het appartementencomplex te plaatsen, zodat de achtertuin vrij blijft van auto's. Ook zou er gekeken kunnen worden naar parkeergelegenheid onder het appartementencomplex;
- 2.6 Indiener van de zienswijze geeft aan in de gesprekken met de projectontwikkelaar zijn zorgen te hebben geuit over de privacy inbreuk van meerdere huishoudens die straks zicht hebben op zijn tuin. In het gespreksverslag is dit beschreven, waarbij de projectontwikkelaar heeft gezegd dat er gekeken zou worden naar weinig ramen aan de zuidzijde van het complex en dat er gekeken wordt naar inpandige balkons. Dit gedeelte is zwart gemaakt in de bijlages. De tekeningen zijn hier ook niet op aangepast. Vanzelfsprekend dat personalia onzichtbaar worden gemaakt, maar niet de passages die een beoordeling / mening weergeven over het plan. In het kader van een transparante beoordeling van dit plan, is dit een ongewenste situatie;
- 2.7 Indiener van de zienswijze maakt zich zorgen over de veiligheid van het voetpad en het fietspad op de Rijksweg. Momenteel zijn er aan de oostkant van de Rijksweg (tussen de twee rotondes) 9 woningen, met maximaal 2 persoons huishoudens. Dit aantal huishoudens gaat met een appartementencomplex met 9 appartementen verdubbelen. Gezien de doelgroep bewoners, starters en expats, zal er tijdens de spijtijden aanzienlijk toename zijn van verkeersbeweging vanaf de parkeerplaats naar de Rijksweg, kruisend een druk fietspad en moeten invoegen op een drukke Rijksweg. Daarnaast zijn er een aantal parkeerplaatsen gesitueerd tussen de autoweg en het fietspad van de rijksweg, gelegen tussen huisnummers 56 tot en met 60, die veelal gebruikt worden voor korte parkeerbezoeken van cafetaria de Heikant;
- 2.8 In hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten wordt bij §4.12 het plan op basis van verkeer en parkeren beschreven. Een zeer beperkte beoordeling waarbij de bevindingen zijn dat de verkeersbewegingen beperkt toenemen. Waar is deze conclusie op gebaseerd? Gezien de doelgroep bewoners, starters en expats, zal er tijdens de spijtijden aanzienlijk toename zijn van verkeersbeweging vanaf de parkeerplaats naar de Rijksweg, kruisend een druk fietspad en moeten invoegen op een drukke Rijksweg. Indiener wijst er daarnaast op dat de bewoners het fietspad moeten oversteken. Deze toename kan niet 'afgedaan' worden met een beperkte toename van verkeersbewegingen maar zal hieromtrent een gedegen onderzoek door een onafhankelijk bureau moeten plaatsvinden;
- 2.9 Indiener is van mening dat er geen sprake is van een lage bebouwingsdichtheid, zoals is aangegeven in de toelichting van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt het in de

toekomstige situatie volgens indiener veel intensiever gebruikt dan de woningen / percelen in de omgeving;

- 2.10 Indiener van de zienswijze verwacht, gelet op de omvang van de appartementen en de intentie van de initiatiefnemer om de appartementen zelf te verhuren, dat de woningen niet worden gebouwd voor starters en senioren maar voor expats en alleenstaanden. Indiener verwijst daarbij naar een ander plan in de omgeving waar sprake is van een hoge doorstroming. Indiener van de zienswijze is van mening dat hiermee voorbij wordt gegaan aan de visies vanuit Rijksbeleid als Regionaal om de doorstroming in de woningmarkt te bevorderen;
- 2.11 Indiener van de zienswijze is van mening dat de beoogde ontwikkeling ten koste gaat van zijn woongenot en privacy. De woonbelasting is buiten proportioneel ten opzichte van aangrenzende woningen. Het gebruik van een appartementencomplex is vele malen intensiever dan het gebruik van een vrijstaande woning, door de extra verkeersbewegingen, activiteiten en geluid. Indiener is van mening dat deze aspecten onvoldoende zijn onderzocht. Indiener van de zienswijze verwacht dat de waarde van zijn woning zal dalen door de realisatie van het beoogde plan;
- 2.12 Indiener van de zienswijzen is van mening dat een geringer aantal appartementen van een ruimer formaat beter past in de omgeving, maar de voorkeur gaat uit naar een vrijstaande woning of een twee-onder-één kapwoning.
- 2.13 Indiener spreekt zijn verbazing uit dat delen van gespreksverslagen zijn zwart gemaakt terwijl dit deels inhoudelijke informatie betreft. Indiener snapt dat verslagen geanonimiseerd moeten worden, maar naar zijn mening is er meer zwart gemaakt, dan alleen de persoonsgegevens.
- 2.14 De projectontwikkelaar gaf bij het gesprek aan dat het belangrijk is om ook de belangen van de omwonenden mee te nemen, alvorens er over gegaan kon worden tot een bestemmingswijziging. Ik heb het gevoel niet serieus te zijn genomen. De zorgen over de privacy zijn in de gespreksverslagen onleesbaar gemaakt. Ten aanzien van de zorgen over geluidsoverlast werd er beloofd een akoestisch rapport op te stellen, wat niet gedaan is. Daarnaast werd er voorgesteld om een hekwerk van hederia neer te zetten, want dit zou goed geluidsisolerend werken. Al met al komt het er mijns inziens op neer dat dit gesprek puur als formaliteit is gevoerd, zonder echt te luisteren naar de omwonenden.

Gemeentelijke reactie

- 2.1 Het plan achten wij stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar, vanuit algemeen belang en vanuit het belang van de direct omwonenden. Het bouwplan sluit aan op de verkavelingsstructuur en bebouwingsstructuur langs de Rijksweg en voegt zich naar de bebouwingsopzet, voor- en achterzijden van percelen etc.. De bebouwing komt weliswaar dichterbij de woning van de indiener van de zienswijze maar dat was op basis van het geldende bestemmingsplan ook reeds mogelijk. Ook de beoogde goot- en bouwhoogte wijken niet af van wat reeds is toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. Wij zijn dan ook van mening dat het plan past binnen de huidige planologische bouw mogelijkheden op basis van het geldende bestemmingsplan. Wel worden er meer woningen (appartementen) toegestaan dan op basis van het geldende bestemmingsplan is toegestaan. In het bestemmingsplan is onderbouwd dat dit gebruik (wonen) passend is in deze woonomgeving;
- 2.2 In het algemeen kan worden opgemerkt dat er planologische ontwikkelingen kunnen plaatsvinden in de directe omgeving, passend binnen de structuur van de bebouwing in de omgeving. Een gemeente ontwikkelt zich. Daarom kan er niet per definitie vanuit worden gegaan dat een bestaande situatie nooit zal wijzigen. De omgeving van de indiener van de zienswijze zal inderdaad wijzigen door de realisatie van woningbouw binnen het plangebied. Echter, de wijzigingen wijken qua bebouwingsmogelijkheden

maar beperkt af van wat reeds is toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. Wel worden er meer woningen (appartementen) toegestaan dan op basis van het geldende bestemmingsplan is toegestaan. In het bestemmingsplan is onderbouwd dat dit gebruik (wonen) passend is in deze woonomgeving;

- 2.3 In het bestemmingsplan is in diverse milieuparagrafen toegelicht dat het verkeerseffect (waaronder de ontsluiting en parkeren) aanvaardbaar is en dat het plan op een juiste wijze ontsloten wordt. Er is geen aanleiding te verwachten dat de toename van geluid anders zal zijn dan dat wat regulier verwacht mag worden en aanvaardbaar is in een woongebied. De realisatie van de bergingen is op basis van het geldende bestemmingsplan en de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen ook reeds toegestaan. Dit is geen planologische wijziging ten opzichte van de nu geldende mogelijkheden;
- 2.4 In het bestemmingsplan is in diverse milieuparagrafen toegelicht dat het beoogde gebruik aanvaardbaar is en dat het plan op een juiste wijze ontsloten wordt. Er is geen aanleiding te verwachten dat de toename van geluid, stemgeluid en ander geluid anders zal zijn dan dat wat regulier verwacht mag worden en aanvaardbaar is in een woongebied. Als er al installaties zoals warmtepompen worden toegepast, dan dienen deze te voldoen aan de wettelijke normen die gelden voor de geluidproductie. Niet verwacht kan worden dat dit aanvullend ook een specifieke regeling vraagt in het bestemmingsplan. Om eventuele dubbele regelgeving te voorkomen is de gemeente ook niet voornemens om in haar bestemmingsplannen voor reguliere woongebieden dergelijke bepalingen op te nemen, zolang dat ook niet noodzakelijk is. In het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is inderdaad onderbouwd dat de achterzijde van de bebouwing als geluidsluw kan worden aangemerkt;
- 2.5 Wij waarderen het dat de indiener van de zienswijze actief meedenkt in alternatieven. Echter, de realisatie van een parkeerplaats aan de voorzijde van het gebouw is stedenbouwkundig niet wenselijk en wijkt ook af van de bebouwingsstructuur in de omgeving. Door de parkeerplaatsen achter de bebouwing te plaatsen is de parkeerplaats zorgvuldig ingepast;
- 2.6 Voor de beantwoording m.b.t. de inbreuk op de privacy wordt verwezen naar de reactie onder 2.2. De verslagen van de omgevingsdialoog zijn geanonimiseerd voor de publicatie. Voor de beoordeling van het plan waren de originele verslagen beschikbaar. Er is nogmaals kritisch gekeken naar de verslagen van de omgevingsdialoog en er zijn alleen tekstpassages geanonimiseerd die wettelijk gezien geanonimiseerd dienen te worden op basis van de wettelijke regelgeving omtrent de AVG;
- 2.7 Wij zijn het met de indiener van de zienswijze eens dat de Rijksweg een zeer drukke doorgaande weg is. Wij zijn daarom van mening dat de extra verkeersbewegingen opgaan in de (drukke) omgeving van het plangebied. Er blijft sprake van één inrit. Ondanks de drukke verkeerssituatie zijn wij van mening dat er sprake is van een veilige ontsluiting;
- 2.8 Wij zijn het met de indiener van de zienswijze eens dat er sprake zal zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Wel zijn wij van mening dat er geen sprake is van een onevenredige toename in het aantal verkeersbewegingen. De Rijksweg is een drukke doorgaande weg, maar gelet op de toename van het aantal verkeersbewegingen is deze toename beperkt en kan deze eenvoudig worden opgevangen in de bestaande verkeersstromen;
- 2.9 Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie onder 2.1 en 2.2;
- 2.10 In het bestemmingsplan is onderbouwd dat de woningen uitermate geschikt zijn voor senioren, starters en alleenstaanden. Wij zijn van mening dat het beoogde plan juist zal bijdragen aan de doelstelling op zowel gemeentelijk, provinciaal als rijksniveau om niet alleen te voorzien in de kwantitatieve maar ook de kwalitatieve woningbehoefte;

- 2.11 Wij zijn van mening dat het beoogde plan zorgvuldig is onderbouwd en passend is in de omgeving. Voor eventuele schade in de vorm van waardevermindering van de onroerende zaak (planschade) staat een aparte procedure open via artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Indien indiener van de zienswijze van mening is dat er sprake is van planschade, staat het hem vrij om een aanvraag om tegemoetkoming in schade in te dienen. Een dergelijke aanvraag kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten op grond waarvan eventuele toegekende planschadevergoeding verhaald kan worden op de initiatiefnemer. Eventuele planschade komt dan ook voor rekening van initiatiefnemer. Het aspect planschade vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan;
- 2.12 Onduidelijk is waarom de indiener van de zienswijze een geringer aantal appartementen wel acceptabel vindt en 9 appartementen niet meer. Voor het overige verwijzen wij naar de beantwoording onder 2.1 en 2.2 in aanvulling op de toelichting van het bestemmingsplan waarin is onderbouwd dat de beoogde ontwikkeling passend is in de omgeving;
- 2.13 Zie de beantwoording onder 2.6
- 2.14 Wij zijn van mening dat alle belangen zorgvuldig zijn afgewogen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de reactie onder 2.1 en 2.2 in aanvulling op de toelichting van het bestemmingsplan. Er zijn geen ruimtelijke argumenten voor het opnemen van een bepaalde constructie / hekwerk tussen het plangebied en de gronden van de indiener van de zienswijze. Wel is door de initiatiefnemer de bereidheid uitgesproken om samen met de indiener van de zienswijze een erfafscheiding te realiseren. In het plan is zoveel mogelijk rekening gehouden met de belangen van de omwonenden door zoveel mogelijk vast te houden aan de reeds geldende bebouwingsmogelijkheden op basis van het geldende bestemmingsplan, zoals de inhoud, goot- en bouwhoogte.

Conclusie

De ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en daarom ontvankelijk.

In de toelichting van het bestemmingsplan zijn enkele tekstuele verduidelijkingen doorgevoerd naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en zijn enkele passages geactualiseerd. Daarnaast zijn alleen de noodzakelijke passages in de gespreksverslagen van de omgevingsdialoog geanonimiseerd.

Er is een nieuwe stikstofberekening uitgevoerd en verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

De ingebrachte zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van de regels en de verbeelding.