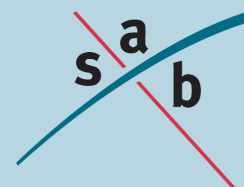


Inspraaknota bestemmingsplan Woongebouw Wijnkoperstraat

Gemeente Gorinchem

Datum: 20 februari 2017
Projectnummer: 160295



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Procedure	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Overlegreacties	4
2.1	Rijkswaterstaat	4
2.2	Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid	4
2.3	Waterschap Rivierenland	5
3	Inspraakreacties	6
3.1	Reclamant 1	6
3.2	Reclamant 2	8
4	Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan	12
4.1	Aanpassingen als gevolg van overlegreacties	12
4.2	Aanpassingen als gevolg van inspraakreacties	12
4.3	Ambtshalve aanpassingen	12

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Stichting Philadelphia heeft het initiatief genomen voor de ontwikkeling van een woongebouw aan de Wijnkoperstraat in Gorinchem. Het woongebouw bestaat uit drie bouwlagen en zal onderdak bieden aan 36 cliënten van Philadelphia. Naast de individuele woonruimtes wordt een aantal gemeenschappelijke ruimtes gerealiseerd. Met het oog op de toekomst biedt het bestemmingsplan tevens de mogelijkheid om op termijn in plaats van de zorgappartementen 25 reguliere appartementen te realiseren.

De beoogde ontwikkeling van het plangebied past niet in het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet in een nieuwe planologische regeling voor het woongebied en maakt daarmee de herontwikkeling planologisch mogelijk.

1.2 Procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van woensdag 6 november 2016 tot en met dinsdag 27 december 2016 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 2 inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn in voorliggende Inspraaknota samengevat en van een gemeentelijk beantwoording voorzien. Daarnaast is het voorontwerp-bestemmingsplan voorgelegd aan diverse instanties. Dit heeft geleid tot 3 vooroverlegreacties, die in deze nota tevens zijn samengevat en beantwoord.

1.3 Leeswijzer

In de volgende 2 hoofdstukken zijn de ingekomen overleg- en inspraakreacties samengevat en van een beantwoording voorzien. In hoofdstuk 4 is vervolgens een overzicht gegeven van de wijzigingen die zijn doorgevoerd in het ontwerp-bestemmingsplan.

2 Overlegreacties

In dit hoofdstuk zijn de overlegreacties op het voorontwerp-bestemmingsplan Woongebouw Wijnkoperstraat samengevat weergegeven en van een gemeentelijke beantwoording voorzien.

2.1 Rijkswaterstaat

Inhoud overlegreactie

Rijkswaterstaat geeft aan geen aanleiding te zien voor een inhoudelijke reactie op het voorontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording overlegreactie

Van deze reactie is kennis genomen.

Aanpassing bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze overlegreactie.

2.2 Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid

Inhoud overlegreactie

Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ) geeft aan dat zij zich kan vinden in de paragraaf externe veiligheid, zoals opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan. Gezien de grote afstanden heeft alleen een ongeval met een transport van toxische gassen invloed op het plangebied. In het kader van de zelfredzaamheid beveelt de VRZHZ aan om bij de realisatie te zorgen voor ventilatie, die door de bewoners centraal in de woning buitenwerking kan worden gezet. Daarnaast dienen bewoners over een drietal zaken geïnformeerd te worden. Ten eerste over de plannen/bestemming in hun directe omgeving en de mogelijke risico's als gevolg. Vervolgens over de maatregelen die de overheid treft om de risico's te beperken. Tot slot over de handelingsperspectieven voor de burger om zich zo goed mogelijk voor te bereiden op een eventueel incident.

Beantwoording overlegreactie

Van deze overlegreactie is kennis genomen.

Aanpassing bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is niet aangepast naar aanleiding van deze overlegreactie. De aanbevelingen voor de uitwerking van de plannen worden ter harte genomen.

2.3 Waterschap Rivierenland

Inhoud overlegreactie

- 1 Het Waterschap geeft aan dat zij in een vroegtijdig stadium is betrokken en dat daarbij afspraken zijn gemaakt ten aanzien van de benodigde watercompensatie van 299 m². Paragraaf 3.3 van de toelichting dient hierop te worden aangepast.
- 2 Bij alle nieuwbouw is gewenst maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. In het voorliggende bestemmingsplan is geen beschrijving opgenomen van de omgang met afstromend hemelwater in plangebied. Het Waterschap verzoekt in het plan aan te geven hoe hemelwater wordt afgevoerd.
- 3 Langs de noordzijde van het plangebied ligt een A-watergang met een 1 meter brede beschermingszone. Deze dient vrijgehouden te worden ter bescherming van de watergang en voor onderhoudswerkzaamheden.

Beantwoording overlegreactie

- 1 Paragraaf 3.3 van de toelichting is aangepast in het ontwerp-bestemmingsplan. Hierin wordt verwezen naar de watervergunning, waarin is afgesproken dat de benodigde watercompensatie 299 m² zal bedragen.
- 2 In het ontwerp-bestemmingsplan is aangegeven hoe het hemelwater wordt afgevoerd.
- 3 De genoemde zone van 1 m wordt vrijgehouden. Het bouwvlak is geprojecteerd buiten deze zone. Om ervoor te zorgen dat er ook geen gebouwen, geen gebouw zijnde kunnen worden opgericht, is in het ontwerp-bestemmingsplan ter plaatse van een zone van 1 m gemeten vanuit de rand van de watergang, de bestemming Groen geprojecteerd.

Aanpassing bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan is wat betreft het aspect water aangepast naar aanleiding van deze overlegreactie. Voor de wijze van aanpassing wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

3 Inspraakreacties

In dit hoofdstuk zijn de inspraakreacties op het voorontwerp-bestemmingsplan Woongebouw Wijnkoperstraat samengevat weergegeven en van een gemeentelijke beantwoording voorzien.

3.1 Reclamant 1

De heer en mevrouw Van Donge, Wijnkoperstraat 361 Gorinchem

Inhoud inspraakreactie

1 Bouwvlak

Reclamant is van mening dat het bouwvlak verder naar achteren, richting het water, dient te worden verplaatst. Hierdoor wordt de afstand tot de bestaande woningen aanzienlijk groter. Ook voor de bewoners zelf wordt volgens reclamant het gebied aantrekkelijker. Reclamant geeft aan dat de door hem voorgestelde verplaatsing van het bouwvlak voor hen meer privacy geeft. Er is dan onder meer minder zicht op de achtertuin.

2 Parkeren

Reclamant is van mening dat er in de huidige situatie reeds een groot gebrek aan parkeerplaatsen is in de wijk. Door het bestemmingsplan verslechtert volgens reclamant deze situatie aanzienlijk. Twee tot drie parkeerplaatsen verdwijnen vanwege de kiss and ride zone. De in- en uitgang van het parkeerterrein komt ter hoogte van het garagepad van de woning van reclamant. Vanwege het eenrichtingsverkeer draaien de auto's in de richting van de woning van reclamant waardoor zij worden geconfronteerd met inschijnende koplampen in hun woning.

3 Verkeer

Volgens reclamant is er onvoldoende rekening gehouden met de verslechtering van de verkeerssituatie. Er komt meer verkeer door de al drukke straat. De verkeersdrempel op de kruising van de Wijnkoperstraat en de Schrijnwerkerstraat levert nu al te veel trillingen op. Dit neemt met het extra verkeer verder toe. Tijdens bouwwerkzaamheden met zware vrachtwagens dient de drempel in ieder geval verwijderd te worden.

4 Groenstrook

Reclamant geeft tot slot aan dat er onvoldoende aandacht is voor het bijzondere karakter van de groenstrook. Er staan veel fraaie bomen en het is een broedgebied. In het bestemmingsplan dient gewaarborgd te worden dat dit karakter wordt behouden.

Beantwoording inspraakreactie

- 1 De gekozen situering is niet zomaar tot stand gekomen. Voor een goede situering is het noodzakelijk dat voldoende ruimte ten opzichte van de perceelsgrenzen wordt aangehouden. Het is daarom niet mogelijk om het woongebouw helemaal achterop het perceel te plaatsen. Dit mede vanwege de eisen van het Waterschap met betrekking tot de afstand van het gebouw tot de watergang. Het woongebouw nog verder naar achteren plaatsen is ruimtelijk ongewenst. Er is daarnaast nadrukkelijk voor gekozen het woongebouw de Wijnkoperstraat te laten begeleiden door het gebouw evenwijdig aan deze straat te plaatsen. Met de situering van het gebouw, maar ook de voorgestelde massa en hoogte is aange-

sloten bij bestaande woongebouwen in de omgeving, zoals die aan de zijde van de Wijnkoperstraat.

Door de gemeente wordt niet ontkend dat sprake is van een verandering van uitzicht voor reclamant. Het plangebied is echter, net als de woning van reclamant, gelegen in een stedelijke woonomgeving. In een dergelijke omgeving is het gangbaar dat het woongenot wordt beïnvloed door de aanwezigheid van andere woningen en hun bewoners. Het is logisch dat omwonenden gewend zijn geraakt aan de aanwezigheid van een groengebied in het plangebied, maar een omzetting naar woongebied ligt gezien de locatie en het ruimtelijk beleid in Nederland (inbreiden voor uitbreiden) voor de hand. Dat de privacy daarmee verandert, kan niet worden uitgesloten, maar is inherent aan de locatie van het plangebied.

- 2 Het gebouw wordt toekomstbestendig gebouwd. Door een flexibele invulling van het gebouw is het op termijn mogelijk de zorgenheden om te bouwen naar 25 reguliere appartementen. Op die manier kan steeds flexibel worden ingesprongen op de marktbehoefte. Welk programma dan ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd, hoe dan ook moet worden voldaan aan de parkeernorm, die is opgenomen in artikel 3.4 van de regels van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunningaanvraag wordt hieraan getoetst. De uitvoering van het bestemmingsplan is daardoor zodanig dat de parkeerdruk op eigen terrein kan worden opgevangen, zodat de omgeving hiervan geen hinder ondervindt.

De reguliere appartementen zijn kleine appartementen bestaande uit 1 slaapkamer 1 gecombineerde woonkamer / keuken en een natte ruimte. Ze zijn gericht voor op de doelgroep van 1 of 2 persoonshuishoudens. Op basis van de parkeerkencijfers van de CROW (CROW 317) valt dit type woning in de categorie 'koop, etage, goedkoop' en ligt het gebied in "rest bebouwde kom". Daarnaast hoort Gorinchem volgens deze richtlijn tot het 'sterk stedelijk gebied' met een adressendichtheid tussen de 1500 - 2500 per vierkante kilometer. De daarbij aanbevolen parkeernorm is gelegen tussen 1,1 en 1,9. In de regels van het bestemmingsplan is een minimale parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning opgenomen. Dit betreft het gemiddelde van de genoemde richtlijn. Er is geen reden om hiervan af te wijken. Naar verwachting komen er vanwege het bouwplan maximaal 2 openbare parkeerplaatsen te vervallen, die in de nabijheid van het bouwplan zullen worden gecompenseerd. Wat betreft lichthinder wordt opgemerkt dat de verkeersstructuur als gevolg van het bestemmingsplan Woongebouw Wijnkoperstraat niet wordt aangepast. Enige verandering betreft het feit dat bewoners van het woongebouw het naastgelegen parkeerterrein zullen gebruiken en daarop zullen op- en afrijden. Het bestemmingsplan geeft niet op welke plaats dit exact zal gebeuren. Het is dan ook niet zeker dat lichtschijnsel de woning van reclamant zal bereiken. Hoe dan ook wordt opgemerkt dat de woning van reclamant is gesitueerd in een stedelijke omgeving, waarin het gebruikelijk is dat auto's langs de woning rijden en dat ook in de omgeving van woonstraten sprake kan zijn van in de woning schijnende koplampen.

- 3 Bij het berekenen van de verkeersaantrekkende werking van het plan is een rekenfout gemaakt. De ritgeneratie van zowel de zorgwoningen als de mogelijke transformatie naar reguliere appartementen zijn bij elkaar opgeteld. Beide zullen echter nooit tegelijkertijd gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan maakt namelijk slechts één van beide invullingen mogelijk. De functie 'reguliere appartementen' heeft de hoogste verkeersaantrekkende werking en is daarmee bepalend voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Voor het berekenen van deze ritgeneratie wordt richtlijn van het CROW (317) gehanteerd. De reguliere

appartementen zijn kleine appartementen bestaande uit 1 slaapkamer 1 gecombineerde woonkamer / keuken en een natte ruimte. Ze zijn gericht voor op de doelgroep van 1 of 2 persoonshuishoudens. Op basis van de kencijfers verkeersgeneratie van de CROW (CROW 317) valt dit type woning in de categorie 'koop, etage, goedkoop' en ligt het gebied in 'rest bebouwde kom'. Daarnaast hoort Gorinchem volgens deze richtlijn tot het 'sterk stedelijk gebied' met een adressendichtheid tussen de 1500 - 2500 per vierkante kilometer. Op basis van deze uitgangspunten is een gemiddelde verkeersgeneratie (verkeersaantrekkende werking) van 4,9 per woning te verwachten, en daarmee 122,5 voertuigen per etmaal. In een spitsuur betekent dit dat ongeveer 12 tot 18 voertuigen moeten worden afgewikkeld over de aanliggende straten. De huidige wegen zijn hierop berekend. Paragraaf 3.6.2. van het ontwerp-bestemmingsplan is aangepast wat betreft de genoemde verkeersintensiteiten.

De inspraakreactie ten aanzien van trilling heeft geen betrekking op het bestemmingsplan zelf, maar op de uitvoering daarvan. Wel kan worden gesteld dat de toename van de verkeersintensiteiten als gevolg van de uitvoering van het bestemmingsplan zo gering is, zoals hiervoor aangegeven, dat dit niet zal leiden tot wezenlijk meer trilling als gevolg van dit plan.

- 4 Door de uitvoering van het bestemmingsplan krijgt het plangebied onmiskenbaar een andere functie dan een groen gebied. Bij de planuitvoering zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met aanwezige houtopstanden. Wat betreft flora en fauna wordt opgemerkt dat onderzoek heeft plaatsgevonden in het kader van het bestemmingsplan Woongebouw Wijnkoperstraat. In het in het najaar van 2016 geactualiseerde onderzoek is ingegaan op zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. In het onderzoek is geconcludeerd dat op grond van de Wet natuurbescherming beschermde soorten niet worden geschaad als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling. Het onderzoek is als bijlage bijgevoegd bij het ontwerp-bestemmingsplan.

Aanpassing bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze inspraakreactie. Paragraaf 3.6.2. van het ontwerp-bestemmingsplan is aangepast wat betreft de verkeersintensiteiten.

3.2 Reclamant 2

De heer Kramer en mevrouw Havelaar, Wijnkoperstraat 363 Gorinchem

Inhoud inspraakreactie

1 Parkeren

Reclamant geeft aan dat niet duidelijk is gemotiveerd waarom getoetst is aan de minimumnorm volgens het CROW. Er is niet gemotiveerd waarom deze norm voldoende is en waarom meer parkeerplaatsen niet nodig zijn. Reclamant vreest dat bewoners en bezoekers die willen parkeren, noodgedwongen zullen moeten uitwijken naar de omliggende straten. Deze mensen zullen parkeren in de omgeving, waardoor er minder parkeerplaatsen voor de omwonenden overblijven.

2 Verkeer

Reclamant geeft aan dat het woongebouw een forse verkeersaantrekkende werking heeft. In het bestemmingsplan staat aangegeven dat op grond van de ken-

getallen van het CROW het aantal verkeersbewegingen bij de maximale invulling van het bestemmingsplan 174 voertuigen per etmaal bedraagt. Reclamant acht dit veel te rooskleurig. Reclamant rekent op basis van het CROW uit dat er minimaal 202 en maximaal 230 verkeersbewegingen per dag zullen zijn. Daarnaast constateert reclamant dat er nu al regelmatig vrachtwagens door de Wijnkoperstraat rijden. Wordt het woongebouw gerealiseerd, dan zal er het nodige vrachtverkeer bijkomen, nodig om de zorgtaken voor de bewoners te ondersteunen. Er zullen meer verkeersbewegingen komen voor rekening van bewoners, bezoekers en personeel. Een en ander wordt nog versterkt doordat de in- en uitgang van het parkeerterrein tegenover de woning van reclamant zal komen te liggen. Dit heeft geluidsoverlast, trillingen en een hoop ergernis tot gevolg, wat een daling van het woongenot zal veroorzaken.

3 Aantasting privacy

Reclamant geeft aan dat het woongebouw direct (schuin) tegenover hun woning komt te liggen. Bewoners van het woongebouw hebben daardoor direct zicht op de voortuin en in de woonkamer van reclamant. De privacy is hiermee in het geding. Dit wordt nog versterkt doordat het een woongebouw met drie woonlagen betreft. Dit betekent dat ook op de eerste en tweede verdieping van het gebouw zelfstandige woningen aanwezig zijn. Het gebruik van een verdieping als zelfstandige woning is intensiever dan wanneer het uitsluitend gebruikt zou worden als een bovenverdieping van een woning. Bij gebruik als zelfstandige woning zullen meer en vaker mensen aanwezig zijn. Dit heeft een groot effect op de privacy.

4 Uitzicht en de massaliteit van het gebouw

Door het woongebouw verliest reclamant het uitzicht op een stuk groen en het stadspark. Hiervoor in de plaats komt een woongebouw van minimaal 9 meter hoog. Enkele delen, waaronder de liftschacht en de ventilatie, zullen zelfs hoger reiken dan 9 meter. Dit is beduidend hoger dan de woning van reclamant. Door de omvang van het gebouw in combinatie met de hoogte vreest reclamant in de nieuwe situatie een sterk 'inbouwgevoel' te ervaren.

Beantwoording inspraakreactie

- 1 Het gebouw wordt toekomstbestendig gebouwd. Door een flexibele invulling van het gebouw is het op termijn mogelijk de zorgeenheden om te bouwen naar 25 reguliere appartementen. Op die manier kan steeds flexibel worden ingesprongen op de marktbehoefte. Welk programma dan ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd, hoe dan ook moet worden voldaan aan de parkeernorm, die is opgenomen in artikel 3.4 van de regels van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunningaanvraag wordt hieraan getoetst. De uitvoering van het bestemmingsplan is daardoor zodanig dat de parkeerdruk op eigen terrein kan worden opgevangen, zodat de omgeving hiervan geen hinder ondervindt.
De reguliere appartementen zijn kleine appartementen bestaande uit 1 slaapkamer 1 gecombineerde woonkamer / keuken en een natte ruimte. Ze zijn gericht voor op de doelgroep van 1 of 2 persoonshuishoudens. Op basis van de parkeerkencijfers van de CROW (CROW 317) valt dit type woning in de categorie 'koop, etage, goedkoop' en ligt het gebied in "rest bebouwde kom". Daarnaast hoort Gorinchem volgens deze richtlijn tot het 'sterk stedelijk gebied' met een adressendichtheid tussen de 1500 - 2500 per vierkante kilometer. De daarbij aanbevolen parkeernorm is gelegen tussen 1,1 en 1,9. In de regels van het bestemmingsplan is een minimale parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning opgenomen. Dit betreft het gemiddelde van de genoemde richtlijn en niet de on-

dergrens. Met deze norm wordt ervoor gezorgd dat er voldoende parkeerplaatsen zijn en dat het niet nodig is dat bewoners of bezoekers parkeerplaatsen in de omgeving gaan zoeken. Er is geen reden om het bestemmingsplan wat betreft de parkeernormering aan te passen.

- 2 Bij het berekenen van de verkeersaantrekkende werking van het plan is een rekenfout gemaakt. De ritgeneratie van zowel de zorgwoningen als de mogelijke transformatie naar reguliere appartementen zijn bij elkaar opgeteld. Beide zullen echter nooit tegelijkertijd gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan maakt namelijk slechts één van beide invullingen mogelijk. De functie 'reguliere appartementen' heeft de hoogste verkeersaantrekkende werking en is daarmee bepalend voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Voor het berekenen van deze ritgeneratie wordt richtlijn van het CROW (317) gehanteerd.

De reguliere appartementen zijn kleine appartementen bestaande uit 1 slaapkamer 1 gecombineerde woonkamer / keuken en een natte ruimte. Ze zijn gericht voor op de doelgroep van 1 of 2 persoonshuishoudens. Op basis van de kencijfers verkeersgeneratie van de CROW (CROW 317) valt dit type woning in de categorie 'koop, etage, goedkoop' en ligt het gebied in 'rest bebouwde kom'. Daarnaast hoort Gorinchem volgens deze richtlijn tot het 'sterk stedelijk gebied' met een adressendichtheid tussen de 1500 - 2500 per vierkante kilometer. Op basis van deze uitgangspunten is een gemiddelde verkeersgeneratie (verkeersaantrekkende werking) van 4,9 per woning te verwachten, en daarmee 122,5 voertuigen per etmaal. In een spitsuur betekent dit dat ongeveer 12 tot 18 voertuigen moeten worden afgewikkeld over de aanliggende straten. De huidige wegen zijn hierop berekend. Paragraaf 3.6.2. van het ontwerp-bestemmingsplan is aangepast wat betreft de genoemde verkeersintensiteiten.

Wat betreft geluidoverlast wordt gemeld dat in het kader van het bestemmingsplan een akoestisch onderzoek is verricht. In het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï zijn conform de bepalingen van de Wet geluidhinder (Wgh) de geluidbelastingen ter plaatse van de nieuwe woningen inzichtelijk gemaakt. Bij vaststelling van een bestemmingsplan hoeven de bestaande woningen niet getoetst te worden aan de normen uit de Wgh (art. 76, lid 3 Wgh). Een onderzoek naar de geluidbelastingen op de bestaande woningen rondom het plangebied is dan ook niet noodzakelijk. Dit wil niet zeggen dat geen afweging noodzakelijk is over het toekomstige woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande, omliggende woningen. Wat betreft de geluidbelasting op bestaande woningen wordt, gezien de verkeersintensiteiten op de omliggende wegen en de beperkte toename van de verkeersintensiteiten, die worden gegenereerd door het nieuwe woongebouw aan de Wijnkoperstraat, geen significante toename van de geluidbelasting verwacht.

De inspraakreactie ten aanzien van trilling heeft geen betrekking op het bestemmingsplan zelf, maar op de uitvoering daarvan. Wel kan worden gesteld dat de toename van de verkeersintensiteiten als gevolg van de uitvoering van het bestemmingsplan zo gering is, zoals hiervoor aangegeven, dat dit niet zal leiden tot wezenlijk meer trilling als gevolg van dit plan. Voorafgaand aan de bouw worden de woningen in opdracht van de bouwer door een daarin gespecialiseerd bureau opgenomen.

- 3 Door de gemeente wordt niet ontkend dat sprake is van een verandering van uitzicht voor reclamant. Het plangebied is echter, net als de woning van reclamant, gelegen in een stedelijke woonomgeving. In een dergelijke omgeving is het gangbaar dat het woongenot wordt beïnvloed door de aanwezigheid van andere

woningen en hun bewoners. Het is logisch dat omwonenden gewend zijn geraakt aan de aanwezigheid van een groengebied in het plangebied, maar een omzetting naar woongebied ligt gezien de locatie en het ruimtelijk beleid in Nederland (inbreiden voor uitbreiden) voor de hand. Dat de privacy daarmee verandert, kan niet worden uitgesloten, maar is inherent aan de locatie van het plangebied.

- 4 Het gebouw heeft op basis van het ontwerp-bestemmingsplan een maximale hoogte van 9,5 m¹ gekregen. Dit is gedaan omdat dan drie bouwlagen kunnen worden gerealiseerd, hetgeen nodig is om het gewenste programma te kunnen realiseren. De hoogte van nabijgelegen woningen is niet maatgevend voor de hoogte van nieuwbouw. In de omgeving van het plangebied is daarnaast veel meer hogere bebouwing gelegen, ook direct ten oosten van het plangebied. Voortzetting hiervan is stedenbouwkundig gewenst. De genoemde hoogte van 9,5 m past in een stedelijke omgeving en wordt ook bij nieuwbouw van grondgebonden woningen meestal als maximale hoogte opgenomen. Omdat slechts maximaal de helft van het perceel kan worden bebouwd, wordt het gevoel in de toekomst ingebouwd te worden, niet gedeeld, te meer daar het woongebouw niet kan worden opgericht recht tegenover de woning van reclamant.

Aanpassing bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze inspraakreactie. Paragraaf 3.6.2. van het ontwerp-bestemmingsplan is aangepast wat betreft de verkeersintensiteiten.

¹ Zie ambtshalve wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan hoofdstuk 4

4 Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan is als volgt gewijzigd als gevolg van ingekomen inspraakreacties.

4.1 Aanpassingen als gevolg van overlegreacties

- Paragraaf 3.3 van de toelichting is aangepast in het ontwerp-bestemmingsplan. Hierin wordt verwezen naar de watervergunning, waarin is afgesproken dat de benodigde watercompensatie 299 m² zal bedragen.
- In paragraaf 3.3.3. van de bestemmingsplantoelichting is melding gemaakt van de beschermingszone van de naast het plangebied gelegen watergang.
- In paragraaf 3.3. van het ontwerp-bestemmingsplan is aangegeven hoe het hemelwater wordt afgevoerd.
- Op de verbeelding is langs de watergang ten noorden van het plangebied is ter plaatse van een strook van 1 m breed, gemeten vanuit de kant van de watergang en voor zover gelegen binnen het bestemmingsplangebied, de bestemming Groen opgenomen. De regels zijn diensgevolg uitgebreid met deze bestemming.

4.2 Aanpassingen als gevolg van inspraakreacties

Het ontwerp-bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van inspraakreacties. Paragraaf 3.6.2. van het ontwerp-bestemmingsplan is aangepast wat betreft de verkeersintensiteiten.

4.3 Ambtshalve aanpassingen

- De maximale hoogte van het hoofdgebouw is in het ontwerp-bestemmingsplan bijgesteld van 9 naar 9,5 m. Dit is gedaan omdat bij de nadere uitwerking van het bouwplan is gebleken dat de beoogde maatvoering niet past in de eerder opgenomen maximale hoogte van 9 m.
- De begrenzing van het plangebied is beperkt aangepast.
- In de toelichting van het bestemmingsplan is een verantwoording van de toename van het groepsrisico opgenomen. Het onderzoek is tevens opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. Daarnaast is het advies van de Veiligheidsregio bijgevoegd.
- In paragraaf 3.4 van de bestemmingsplantoelichting is het geactualiseerde onderzoek flora en fauna opgenomen. Daarin is tevens onderzoek gedaan naar het voorkomen van vleermuizen. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan.
- In paragraaf 3.6 van de bestemmingsplantoelichting is een nadere onderbouwing van de parkeerbehoefte opgenomen.