

# Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Spoorweglaan Best'

## 1. Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Spoorweglaan Best' heeft met ingang van 20 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Best en zijn gepubliceerd op de gemeentelijke website. Het bestemmingsplan was tevens digitaal raadpleegbaar op de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze over het bestemmingsplan indienen. Gedurende de ter inzage legging zijn er 4 zienswijzen binnengekomen.

## 2. Wijze van behandeling

Onder 3 en 4 is een overzicht van de ingekomen zienswijzen opgenomen. Iedere reclamant (indiener zienswijze) heeft een nummer gekregen om de reactie te kunnen onderscheiden.

In het overzicht is de beantwoording van gemeentewege op de ingebrachte zienswijze opgenomen. Per reclamant zijn opgenomen:

- adres van reclamant (geanonimiseerd in kader van Wbp<sup>1</sup>);
- datum van indiening zienswijze (dagtekening) en datum van ontvangst;
- een samenvatting van de zienswijze;
- per zienswijze is de reactie van de gemeente opgenomen;
- in de conclusie is aangegeven of de reactie leidt tot een wijziging of aanvulling van het bestemmingsplan 'Spoorweglaan Best'.

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen kan er sprake zijn van door te voeren wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan. Voor zover dit het geval is, wordt dit vermeld in de betreffende zienswijze en het onderdeel wijzigingen van de nota zienswijzen.

## 3. Overzicht indieners zienswijzen

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen van de reclamanten.

| Naam                                  | Nr |
|---------------------------------------|----|
| ProRail (PI24-00283)                  | 1  |
| Bewoner Salderes 103 (PI24-00266)     | 2  |
| Bewoner Spoorweglaan 11 (BL24-01141)  | 3  |
| Bewoner Spoorweglaan 15a (PI24-00279) | 4  |

---

<sup>1</sup> Wet bescherming persoonsgegevens

#### 4. Ingekomen zienswijzen

Hieronder worden de ingekomen zienswijzen in samenvatting weergegeven (links), daarnaast een reactie van de gemeente en onderaan een conclusie ten aanzien van de noodzaak om het bestemmingsplan aan te passen op basis van de overwegingen ingebracht in de zienswijzen.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>1. ProRail</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                            |
| Ingekomen 30 januari 2024/ dagtekening 29 januari 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                            |
| Zienswijze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Reactie gemeente           |
| <i>Uit het trillingsonderzoek (Cauberg Huygen, d.d. 29 april 2022 met kenmerk 08687-56184-02) en uit de planregels blijkt dat niet geborgd is dat aan de streefwaarden uit SBR B voor nieuwe situaties kan worden voldaan. Maatregelen worden alleen getroffen als die doelmatig zijn. ProRail verzoekt u om, als maatregelen niet doelmatig zijn, toekomstige bewoners actief te informeren dat zij matige hinder, overeenkomstig Bijlage 5 van Richtlijn SBR B, kunnen ondervinden.</i> | Ter kennisname aangenomen. |
| <b>Conclusie</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                            |
| De gemeente heeft met de initiatiefnemer afgesproken dat als maatregelen niet doelmatig zijn de toekomstige bewoners actief worden geïnformeerd dat zij matige hinder kunnen ondervinden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                            |

|                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2. Salderes 103</b>                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ingekomen 29 januari 2024 / dagtekening 26 januari 2024                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>a. Reclamanten geven aan dat de voorgestelde wijzigingen van het bestemmingsplan evenwicht mist tussen het publieke belang en hun individuele belang als bewoner van een perceel dat in de nabijheid van het plangebied.</i>                      | De gemeenteraad heeft een eigen beleidsvrijheid wat betreft de planologische invulling van het grondgebied van de gemeente. De gemeenteraad heeft de vrijheid om bestemmingen aan te wijzen en voorschriften te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. |
| <i>b. Reclamant geeft aan dat de voorgestelde bestemmingsplannen een ander accent op de planologische mogelijkheden ter plaatse leggen. De karakteristiek van de woonomgeving zal geen rustige, groene omgeving meer blijven door de verandering</i> | Dit bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten van het woonbeleid zoals dat opgesteld is door het Rijk, de provincie en onze gemeente. De gemeente Best wil inspelen op de veranderende woningvraag. Hierbij staat zorgvuldig ruimtegebruik                                                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>naar een woonwijk- en verkeersgerichte woonbestemming.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                | centraal. Door inbreiding en uitbreiding worden bestaande woongebieden in de toekomst intensiever ingevuld. Het plangebied valt binnen een zone geschikt voor dorpsuitbreiding en voorziet in de grote vraag naar woningen binnen de gemeente. De beoogde nieuwbouwwoningen sluiten aan op de karakteristieken van de omgeving.                                              |
| <i>c. Reclamanten geven aan dat de voorgestelde planologische wijziging de bouw van een woonwijk mogelijk maakt waarvan de huizen 11 meter hoog mogen zijn. Het gevolg is een significante verslechtering van vrij uitzicht, rust, privacy, en lichtinval.</i>                                                               | Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een complex bestaande uit 2 gebouwen van 3 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 10 meter aan de Spoorweglaan mogelijk. De afstand van de gebouwen tot de woning van reclamant is meer dan 140 meter. De gevolgen voor het uitzicht, rust, privacy en lichtinval zal door de grote afstand zeer beperkt zijn. |
| <i>d. Reclamanten geven aan dat de voorgestelde wijziging van de bestemming 'wonen' naar 'verkeer' zal leiden tot een aanzienlijke toename van verkeersbewegingen.</i>                                                                                                                                                       | De beoogde ontwikkeling wordt direct ontsloten op de bestaande Spoorweglaan. Reclamant zal hierdoor geen nadelige effecten ondervinden.                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>e. Reclamanten geven aan dat met de introductie van een doorgaande weg een verhoogde verkeersonveiligheid en risico op ongelukken zal zijn.</i>                                                                                                                                                                           | De beoogde ontwikkeling wordt direct ontsloten op de bestaande Spoorweglaan waarbij geen doorgaande verbinding wordt gemaakt met de Iep/Salderes. De beperkte verkeersgeneratie van de ontwikkeling van 145 motorvoertuigen per dag zal niet leiden tot onevenredige toename van het risico op ongelukken.                                                                   |
| <i>f. Reclamanten geven aan dat de voorgestelde bestemmingsplannen onvoldoende rekening houden met afwatering en dat dit aspect onvoldoende is onderzocht.</i>                                                                                                                                                               | Voor de beoogde planontwikkeling is in de toelichting onderbouwd dat voldoende rekening is gehouden met de benodigde bergingsvoorziening binnen het plangebied. De opmerking wordt betrokken bij de naastgelegen planontwikkeling waartegen reclamant ook de zienswijze richt.                                                                                               |
| <i>g. Reclamanten geven aan dat het op basis van de plankaart niet duidelijk is waar de grens van het plangebied, die zich achter hun perceel bevindt, exact ligt. Reclamanten geven aan dat zij willen voorkomen dat deze zaksloot verdwijnt als waterberging en wensen hiervan onderhoudsverantwoordelijke te blijven.</i> | De zaksloot is niet gelegen binnen het plangebied. De planontwikkeling heeft geen nadelige effecten op de sloot.                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>h. Reclamanten stellen de volgende aanpassingen voor:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>-Reclamanten wensen dat de planzijde aan de achterzijde van hun perceel voldoende duidelijk wordt bepaald en bij voorkeur wordt getrokken waar momenteel de afrastering staat.</i></p> <p><i>-Reclamanten wensen dat ter plaatse van de afrastering aan de achterzijde van hun woning de planologische mogelijkheid wordt gelaten om een muur te realiseren.</i></p> <p><i>-Reclamanten wensen dat de afstand tussen het nabijgelegen bouwvlak en hun perceel wordt vergroot en dat de maximale nokhoogte van de woningen, op zijn minst de woning die het dichtst tot de achtertuin van hun perceel staat, wordt verlaagd.</i></p> <p><i>-Reclamanten wensen dat de bestemming verkeer achter hun woning op een andere geschiktere locatie wordt neergelegd, zodat wordt gezorgd voor een harmonieuze integratie tussen het met de woonwijk gediende algemene en hun individuele belang.</i></p> | <p>De plangrens ligt op een grote afstand tot de achterzijde van het perceel van reclamant. De grens hoeft daarvoor niet aangepast te worden.</p> <p>Door de grote afstand tot het plangebied is een muur voor voorliggende planontwikkeling niet noodzakelijk. In het kader van de naastgelegen planontwikkeling worden er afspraken met reclamant gemaakt over de afrastering van het perceel.</p> <p>Deze opmerking zal worden betrokken bij de naastgelegen planontwikkeling waartegen reclamant ook de zienswijze richt.</p> <p>Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen verkeersbestemming mogelijk achter de woning van reclamanten. De opmerking zal eveneens worden betrokken bij de naastgelegen planontwikkeling waartegen reclamant ook de zienswijze richt.</p> |
| <b>Conclusie</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3. Spoorweglaan 11</b><br><br>Ingekomen 29 januari 2024 / dagtekening 28 januari 2024                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>a. Reclamant geeft aan dat de geplande nieuwbouwwoningen aan de Spoorweglaan niet passen bij de huidige bestaande vrijstaande woningen. Het plan doet een sterke afbreuk aan aanzicht van de straat en de daarbij behorende waarde van de bestaande woningen.</i> | Het plangebied valt binnen een zone geschikt voor dorpsuitbreiding en voorziet in de grote vraag naar woningen binnen de gemeente. De beoogde nieuwbouwwoningen sluiten aan op de karakteristieken van de omgeving. In de bestaande ritmiek van de Spoorweglaan worden de 2 nieuwe appartementengebouwen geplaatst. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een complex bestaande uit 2 gebouwen van 3 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 10 meter aan de Spoorweglaan mogelijk. |
| <i>b. Reclamant geeft aan dat momenteel de wettelijke maximaal toegestane geluidsnorm al</i>                                                                                                                                                                         | In zijn algemeenheid kan opgemerkt worden dat voor elke locatie "maatwerk" noodzakelijk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>wordt overschreden, welk is bevestigd door metingen van ProRail. Er is al contact geweest met de gemeente Best waarna er op papier is bevestigd dat door het overschrijden van de geluidsnorm per eind 2022 aanpassingen zouden worden doorgevoerd.</i></p> <p><i>Reclamant geeft aan dat het verhogen van de geluidsnorm voor de nieuwe woningen ongepast is aangezien de gemeente zich juist moet inzetten om de geluidbelasting binnen de vastgestelde norm te houden.</i></p> <p><i>Reclamant geeft verder aan dat de geluidbelastingen verhoogd zal worden door de voorgestelde nieuwe bebouwing en het toenemende treinverkeer (i.v.m. starten onderhoudswerk van de Betuwelijn).</i></p> | <p>is.</p> <p>Voorliggend plan is een nieuw plan waarbinnen geluid gevoelige bestemmingen gerealiseerd worden.</p> <p>Daarom is in het kader van de wet geluidhinder en de wet ruimtelijke ordening (beoordeling of ter hoogte van dit plan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat) voor voorliggend plan een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï uitgevoerd door Econsultancy. Uit deze berekeningen blijkt dat ter hoogte van enkele gevels van de nieuwe geluidgevoelige bestemming in het plan de geluidbelasting ten gevolge van de Spoorweg en Ringweg zodanig is dat de voorkeursgrenswaarde overschreden wordt. Omdat in de uitvoering van dit plan zodanige maatregelen getroffen worden dat voldaan kan worden aan het uitgangspunt voor het hogere waarde beleid van de gemeente Best en de maximale ontheffingswaarde conform de Wet geluidhinder niet overschreden wordt, is een hogere waarde verleend voor alleen de geluidgevoelige bestemmingen binnen het bouwplan.</p> <p>Los daarvan is door de beheerder van de spoorlijn, ProRail een traject opgestart om de geluidbelasting ter hoogte van de bestaande woningen in kaart te brengen. Dit met als doel om te kijken welke maatregelen zij (ProRail) bij de bron of in het overdrachtsgebied moeten/kunnen treffen om ook bij de bestaande woningen tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te komen.</p> <p>Dit heeft betrekking op de bestaande woningen en niet op de appartementen/woningen in het betreffende plangebied.</p> <p>De nieuwe woningen zullen een zeer beperkte akoestische reflectie hebben voor een aantal woningen in de omgeving. Dit zijn de woningen die recht tegenover het plan zijn gelegen. Dit is echter akoestisch niet relevant en zeker niet voor de woningen die er naast liggen. Voor de bestaande woningen die er achter liggen zal de geluidbelasting wellicht zelfs afnemen door de afschermded werking van het gebouw binnen het plangebied.</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>c. Reclamant vraagt zich af of de dichtheid van sociale woningbouw wel voldoende is afgewogen. Dit wegens de locatie waar, bij gemeente Best en politie Best, een bekende sociale druk is.</i>                                                                                                                                                          | Bij de ontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied is het belangrijk dat er vraag bestaat naar de beoogde toekomstige bestemming. In de woonvisie straat omschreven dat 40% van de huidige sociale woningvoorraad minimaal gehandhaafd blijft. Bij deze ontwikkeling is er rekening gehouden met deze verdeling.                                                                                         |
| <i>d. Reclamant geeft aan dat de beoogde bebouwing gaat uitkijken op de achtertuin van het perceel aan de Spoorweglaan 11 wat een inbreuk maakt op de privacy.</i>                                                                                                                                                                                         | De beoogde planontwikkeling maakt geen directe bebouwing achter het perceel van reclamant mogelijk. De opmerking zal worden betrokken bij de naastgelegen planontwikkeling waartegen reclamant ook de zienswijze richt.                                                                                                                                                                                    |
| <i>e. Reclamant geeft aan dat de beoogde bebouwing mogelijk zonnepanelen gaan realiseren op hun dak. Op het perceel van de Spoorweglaan 11 staan enkele hoge bomen waarvan reclamant die wenst te behouden. Reclamant wenst een bevestiging dat deze bomen behouden mogen worden en dat toekomstige bezwaren vanuit de nieuwe woningen ongegrond zijn.</i> | De beoogde planontwikkeling maakt geen directe bebouwing achter het perceel van reclamant mogelijk. De opmerking zal worden betrokken bij de naastgelegen planontwikkeling waartegen reclamant ook de zienswijze richt.                                                                                                                                                                                    |
| <i>f. Reclamant geeft aan dat er momenteel geen wateroverlast is op het perceel van de Spoorweglaan 11. Reclamant geeft aan dat de waterbelasting op het perceel van de Spoorweglaan 11 vergroot zal worden omdat het plangebied verhoogd zal moeten worden om de beoogde woningbouwontwikkeling mogelijk te maken.</i>                                    | Voor de beoogde planontwikkeling is in de toelichting onderbouwd dat voldoende rekening is gehouden met de benodigde bergingsvoorziening binnen het plangebied. De opmerking wordt betrokken bij de naastgelegen planontwikkeling waartegen reclamant ook de zienswijze richt.                                                                                                                             |
| <i>g. Reclamant geeft aan dat er ongeveer 6 nieuwe percelen gaan grenzen aan het perceel van de Spoorweglaan 11 welk een afbreuk doet.</i>                                                                                                                                                                                                                 | De beoogde planontwikkeling maakt geen directe bebouwing achter het perceel van reclamant mogelijk. De opmerking zal worden betrokken bij de naastgelegen planontwikkeling waartegen reclamant ook de zienswijze richt.                                                                                                                                                                                    |
| <i>h. Reclamant geeft aan dat er beperkte begroeiing is. Vanwege de steeds grotere warmtestress en waterhuishouding begroeiing en bomen van groot belang. De beoogde woningbouwontwikkeling zorgt er voor dat er ten minste 1000 m2 aan bos zal worden gekapt welk niet bij het huidige beleid past.</i>                                                   | In het Groenbeleidsplan 2012 staat beschreven dat het doel is richting te geven aan de ontwikkelingen en het beheer van het openbaar groen in de gemeente. Het groenbeleidsplan schrijft voor dat de hoofdgroenstructuren in Best behouden dienen te blijven en waar mogelijk versterkt te worden. Binnen het plangebied zal geen bos worden gekapt. De opmerking zal worden betrokken bij de naastgelegen |

|                                                                  |                                                               |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|                                                                  | planontwikkeling waartegen reclamant ook de zienswijze richt. |
| <b>Conclusie</b>                                                 |                                                               |
| De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan. |                                                               |

|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4. Spoorweglaan 15a</b>                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ingekomen 29 januari 2024 / dagtekening 29 januari 2024                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <i>a. Reclamant geeft aan dat de omgevingsdialog minimaal heeft plaatsgevonden.</i>                                                                                                                                     | Tussen reclamant en de initiatiefnemer heeft in een eerdere fase overleg plaatsgevonden. Een omgevingsdialoog voeren is geen verplichting en is vormvrij. Tijdens de terinzagelegging heeft een inloopavond plaatsgevonden en is gesproken met Reclamant. Als gevolg van de ingediende zienswijze heeft nog overleg plaatsgevonden met reclamant. |
| <i>b. Reclamant vraagt zich af hoe er wordt aangegeven dat de parkeerplaatsen voor de bewoners zijn. Hij vraagt zich tevens af hoe het onderhoud is geregeld en wie verantwoordelijk wordt bij eventuele problemen.</i> | In het planvoornemen worden 34 openbare parkeerplaatsen en 5 carports beoogd in de binnen het plangebied. Voor de openbare parkeerplaatsen wordt er niet aangegeven dat deze parkeerplaatsen van de bewoners zijn.<br><br>De openbare ruimte komt in beheer van de gemeente. De gemeente is dan ook verantwoordelijk voor het onderhoud.          |
| <i>c. Reclamant verzoekt in verband met het uitzicht op het trottoir en de weg bij het uitrijden om geen hoge bomen langs de weg te planten en de begroeiing laag te houden.</i>                                        | Vanuit verkeersveiligheid heeft de gemeente dezelfde doelstelling en wordt hier rekening mee gehouden bij de uitwerking.                                                                                                                                                                                                                          |
| <i>d. Reclamant verzoekt wegens het aantal wandelaars en de privacy om een goede afscheiding met het perceel van reclamant als het gaat om inkijk en geluid.</i>                                                        | Als gevolg van de ingediende zienswijze heeft nog overleg plaatsgevonden met reclamant. Het gedeelte waar reclamant een afscheiding wenst is niet in eigendom van de gemeente. Er is besproken dat reclamant hierover afspraken gaat maken met de grondeigenaar.                                                                                  |
| <b>Conclusie</b>                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## 5. Ambtshalve wijzigingen

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden doorgevoerd op basis van ambtshalve verbeteringen. De wijzigingen zijn geordend naar wijzigingen op de toelichting, de planregels en de verbeelding naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen alsmede de ambtshalve verbeteringen.

## Bestemmingsplan

### Plantoelichting

- Op blz. 36 is onder de kop 'Ontwerp bergingsvoorziening' de tekst '*bergend vermogen 160 m3*' verwijderd. Deze tekst is niet juist omdat het talud van de wadi ervoor zorgt dat er minder bergingscapaciteit beschikbaar is. De precieze dimensionering van de wadi wordt tijdens de aanvraag omgevingsvergunning uitgewerkt.
- Paragraaf 6.2 is geactualiseerd naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan en de vaststelling op 9 december 2024.

### De planregels

- De begrippen 'kamerbewoning', 'kamerverhuur', 'onzelfstandige woonruimte', 'wonen/woondoeleinden' en 'woning/wooneenheid/woonhuis' zijn aangepast n.a.v. vastgesteld bestemmingsplan 'Parapluplan Wonen en kamerverhuur'.

### De verbeelding

- Het bouwvlak is aangepast om aan te sluiten op het bouwplan.