

Zienswijzenverslag bestemmingsplan 'Chopinstraat 3-29, Groesbeek'

Inleiding

Op 4 december 2023 is in het Gemeenteblad bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan 'Chopinstraat 3-29, Groesbeek' vanaf 5 december 2023 gedurende zes weken ter inzage ligt. Op het ontwerpbestemmingsplan 'Chopinstraat 3-29, Groesbeek' zijn 12 zienswijzen ontvangen:

Nr.	Naam	Datum ontvangen	Toelichting
1	Bewoner Chopinstraat	10 januari 2024	
2	Bewoner Chopinstraat	9 januari 2024	
3	Bewoner Chopinstraat	6 januari 2024	Aanvulling ontvangen op 15 januari 2024
4	Bewoner Panoramaberg	9 januari 2024	
5	Bewoner Panoramaberg	12 januari 2024	
6	Bewoner Panoramaberg	8 januari 2024	
7	Bewoner Panoramaberg	15 december 2023	
8	Bewoner Panoramaberg	11 januari 2024	
9	Bewoner Zevenheuvelenweg	11 januari 2024	
10	Bewoner Zevenheuvelenweg	10 januari 2024	
11	Bewoner Zevenheuvelenweg	10 januari 2024	
12	Bewoner Zevenheuvelenweg	11 januari 2024	

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en gemotiveerd.

Beantwoording zienswijzen

1. Bewoner Chopinstraat, Groesbeek	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
1. Indieners geven aan dat het voorgestelde plan het karakter van de buurt verstoort. De hoogbouw van het gebouw op het hoogste punt van de straat past niet in de buurt met alleen laagbouw.	Het gebouw bestaat uit een deel van twee en een deel van drie lagen. De maximale bouwhoogte van de bouwdelen is respectievelijk 7 meter en 10 meter. De maximale bouwhoogte van omliggende bebouwing in het geldende bestemmingsplan ; Stekkenberg/Schrouwenberg' is vrijwel overal 10 meter. Enkel de woningen gelegen aan de Chopinstraat 31 en 33 hebben een maximale bouwhoogte van 7 meter. Dit is ook de bouwhoogte voor het bouwdeel grenzend aan deze woningen. De bouwhoogte in het plan sluit dus aan bij de bouwhoogte zoals die in de omgeving geldt. Tijdens de planvorming zijn verschillende stedenbouwkundige varianten onderzocht. Na verdere studie en het doorlopen participatieproces is deze variant verder uitgewerkt tot voorliggend ontwerpbestemmingsplan. De planlocatie bevindt zich in het deelgebied 'woongebieden met samenhang'. Het genuanceerde bouwvolume, gevormd door de omliggende bebouwing en het geaccentueerde landschap, biedt de gewenste samenhang. Het bouwvolume sluit aan op de omgeving voor wat betreft positie, hoofdvorm, maat en schaal. Daarnaast heeft het een herkenbaar en consequent uitgewerkt ontwerpconcept met esthetische kwaliteiten waarbij de architectuur is afgestemd

	op de omgeving. Het plan is ook positief beoordeeld door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
2. De hoogbouw ten zuiden van de woning van de indiener ontnemt uitzicht richting het zuiden. Ook ontstaat er een opgesloten gevoel vanuit de woning door toevoeging van deze nieuwe hogere bebouwing.	Het bouwdeel tegenover de woning van de indiener van de zienswijze is twee bouwlagen hoog. De maximale bouwhoogte is 7 meter. De afstand tussen de voorgevel van de woning van de indiener en het nieuwe gebouw is circa 30 meter. De gevel van het nieuwe gebouw komt ook op een grotere afstand van de woning te staan dan in de huidige situatie het geval is. Hoewel het plan invloed heeft op het uitzicht van de indiener, is deze impact klein en passend binnen een woonomgeving.
3. Het nieuwe gebouw staat ten zuiden van de woning van indiener. Dit zorgt voor een groot verlies aan lichtinval in de woning, voornamelijk in de periode nov-feb. Gezien de noord-zuid oriëntatie van de woning is de lichtinval vanuit de voorkant belangrijk.	Er zijn geen wettelijke normen of eisen voor de effecten van een plan op de bezonning. Er is wel een TNO-norm voor bezonning waaraan getoetst kan worden. In bijlage 2 bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is een zonnestudie toegevoegd. Voor een volledige toelichting op de normen, uitkomsten en conclusie verwijzen we naar deze bijlage. Uit de studie blijkt dat de schaduw op 19 februari van circa 7.45 uur tot circa 11.45 uur het woonblok aan de Chopinstraat 3-8 raakt. Op 21 oktober raakt de schaduw het woonblok in de periode van circa 8.15 uur tot 11.15 uur. Er treedt dan dus enige schaduwhinder op. De studie houdt geen rekening met de bestaande schaduw op de woning veroorzaakt door de berging/afscheiding aan de voorzijde en de aanwezig bomen. Uit de bezonningsstudie blijkt dat het plan voldoet aan de lichte TNO-norm voor bezonning.

4. Het aantal woningen op het plangebied neemt met 7 woningen toe. Dit zorgt voor een toename van de verkeersdrukke.	Met het plan worden inderdaad 7 woningen toegevoegd aan het plangebied. In paragraaf 4.1 van de toelichting en bijbehorende bijlage 3 bij het ontwerpbestemmingsplan is de toename van verkeersdrukke onderzocht. Er is sprake van een beperkte toename van de verkeersdrukke, die probleemloos afgewikkeld kan worden op de bestaande wegen.
5. Verzoek: uitwerken van een plan met maximaal 14 woningen in laagbouw.	Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan beoordeelden we als passend op deze locatie. In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan lichtten we dit verder toe.
<i>Verwerking</i>	
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan.	

2. Bewoner Chopinstraat, Groesbeek	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
1. Indieners geven aan dat het voorgestelde plan het karakter van de buurt verstoort. De hoogbouw van het gebouw op het hoogste punt van de straat past niet in de buurt met alleen laagbouw.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 1 van zienswijze 1.
2. De hoogbouw ten zuiden van de woning van de indiener ontnemt uitzicht richting het zuiden.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 2 van zienswijze 1.
3. Het nieuwe gebouw staat ten zuiden van de woning van indiener. Dit zorgt voor een groot verlies aan lichtinval in de woning, voornamelijk in de periode nov-feb. Gezien de noord-zuid oriëntatie van de woning is de lichtinval vanuit de voorkant belangrijk.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 3 van zienswijze 1.

4. Het aantal woningen op het plangebied neemt met 7 woningen toe. Dit zorgt voor een toename van de verkeersdrukke.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 4 van zienswijze 1.
5. Indiener verzoekt om plan met maximaal 14 woningen in laagbouw.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 5 van zienswijze 1.
<i>Verwerking</i>	
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen in het bestemmingsplan.	

3. Bewoner Chopinstraat, Groesbeek	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
1. Indiener geeft aan dat het gebouw door de ligging op de heuvel ver boven het dorp uit torent. Dit doet afbreuk aan het dorpsaanzicht en verandert de hele sfeer in de wijk. In de omgeving is geen hoogbouw aanwezig en dit past dus niet in het wijkbeeld. Het tast ook het landelijke karakter aan dat zowel door inwoners als door toeristen wordt gewaardeerd.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 1 van zienswijze 1. Daarnaast voegen we graag toe dat de locatie binnen de kern ligt en daarmee niet als een landelijke omgeving is aan te merken. Het plangebied ligt in het deelgebied 'woongebied met samenhang'. De typologie en de architectuur van de bebouwing binnen dit deelgebied is afhankelijk van het bebouwingsthema maar kent een grote samenhang per bouwblok, straat en/of buurt.
2. Indiener verwacht dat er richting de toekomst mogelijk juist minder dan meer woningen nodig zijn. Verzoek: Kies voor een flexibelere oplossing zoals modulaire woningen of Tiny Houses in plaats van een permanent gebouw.	In paragraaf 3.1.3, 3.2.3 en 3.3.2 van de toelichting wordt ingegaan op de woningbehoefte. Er is sprake van een behoefte aan sociale huurwoningen, met name op plekken waar snel kan worden gestart met de bouw. Specifiek geldt een tekort aan gelijkvloerse woningen in grotere kernen met voorzieningen, waaronder Groesbeek.
3. Verzoek: Voer een second opinion uit naar de haalbaarheid van renovatie van de bestaande woningen voordat voor het voorliggende plan wordt gekozen.	We zien geen aanleiding om een second opinion uit te voeren naar de haalbaarheid van renovatie van de bestaande woningen. We beoordeelden vanuit onze rol als gemeente dat het plan in overeenstemming is met een goede

	ruimtelijke ordening. Daarnaast draagt het plan bij aan onze gemeentelijke ambities, bijvoorbeeld op het vlak van woningbouw en duurzaamheid.
4. Indiener vraagt om andere mogelijkheden te onderzoeken om een financieel haalbaar plan te realiseren voor Oosterpoort. Bijvoorbeeld door woningen in verschillende segmenten te realiseren of boekhoudkundige aanpassingen.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op voorgaand punt (punt 3 van zienswijze 3).
5. Indiener maakt zich zorgen over de leefbaarheid in de wijk door de komst van een flatgebouw. De sociale kwaliteit en cohesie van de huidige bewoners verslechterd.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 1 van zienswijze 1. Het betreft een gebouw van deels twee en deels drie bouwlagen. Dit is een passende bouwhoogte in de omgeving. De initiatiefnemer heeft afspraken gemaakt met de huidige bewoners. Deze bewoners kunnen na de bouw van de nieuwe woningen terugkeren in de nieuwe woningen.
6. Er zijn sterke vermoedens bij de indieners dat er beschermde dieren zijn in en rond de huidige woningen. Met de komst van hoogbouw en bijbehorende verlichting neemt de biodiversiteit verder af.	Voor de bescherming van flora en fauna soorten is er een quickscan en een aanvullend onderzoek uitgevoerd door een ecologisch bureau. In paragraaf 4.8 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is het onderwerp ecologie toegelicht. Voor het mogen uitvoeren van de werkzaamheden is een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig. De provincie is hierin bevoegd gezag en zal toezien op een zorgvuldige beoordeling van de ontheffingsaanvraag. In de beoordeling van de ontheffingsaanvraag neemt de provincie alle verstoringen factoren (waaronder verlichting) mee. Na goedkeuring zullen zij ook toezien op de uitvoering van dit onderdeel. Naast de ontheffing zijn er enkele maatregelen opgenomen om verstoring te voorkomen. Hiermee is het onderdeel ecologie voldoende geborgd in het plan.

	We voegen hieraan toe dat met het plan het bebouwd oppervlak afneemt. Er is in de nieuwe situatie dan ook meer ruimte voor groen. Dit is een positieve ontwikkeling voor flora en fauna.
7. Het nieuwe gebouw zal zorgen voor geluidshinder door een grotere activiteit van mensen in en rond het gebouw en de benodigde installaties. Door de gekozen opzet van het gebouw komen deze installaties op het dak van het gebouw, waarmee ze voor een groter gebied voor overlast zorgen. Verzoek: opnemen dat het gecombineerde geproduceerde geluid van alle appartementen slechts de helft van de norm mag zijn.	Het geluid van bewoners van woningen wordt als passend binnen een woonomgeving beoordeeld. Een onderzoek naar geluidshinder hiervan op omliggende woningen is dan ook niet nodig. In het plan is nu nog niet uitgewerkt waar de installaties gepositioneerd worden. Dit is onderdeel van de vergunning van de bouw. Het plan wordt dan getoetst aan de normen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Daarin worden ook eisen gesteld aan de geluidsniveaus. De praktijk leert dat dit zelden of nooit een probleem is. We kunnen geen afwijkende normen opnemen in het bestemmingsplan. Deze normen zijn landelijk vastgelegd en zijn er om een goed woon- en leefklimaat te behouden. Deze normen beschermen de omwonenden van het plangebied dan ook voldoende.
8. Het nieuwe gebouw neemt een groot deel van het jaar ochtendzon weg in de woning. Verzoek: Behoud de hoogte van het gebouw zoals het nu is.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 3 van zienswijze 1. Uit de studie blijkt voor de woning van de indiener dat de schaduw op 19 februari van circa 7.45 uur tot circa 11.15 uur de woning raakt. Op 21 juni raakt de schaduw van het maximaal toegestane bouwvolume om 9.00 uur korte tijd (minder dan een half uur) de woning. Op 21 oktober raakt de schaduw de woning in de periode van circa 8.15 uur tot 10.45 uur. Er treedt dan dus enige schaduwhinder op. De

	studie houdt geen rekening met de bestaande schaduw op de woning veroorzaakt door de begroeiing aan de voorzijde. Uit de bezonningsstudie blijkt dat het plan voldoet aan de TNO-norm voor bezonning.
9. Met het plan komt er inkijk richting de woning van de indieners. Daarnaast kijken de indieners tegen een wand van vier verdiepingen hoog. Verzoek: opnemen van dichte beplanting en/of bomen ter hoogte van het perceel van de indieners. Daarnaast het maken van een groene gevel met verschillende soorten.	Naar aanleiding van het participatietraject verlaagden we de bouwhoogte van het bouwdeel aan de kant van de indiener van de zienswijze. Daarmee is de hoogte gezien vanuit de woning van de indiener drie lagen (souterrain, begane grond en verdieping). Het betreft dus geen wand van vier verdiepingen hoog. In het beeldkwaliteitplan is inderdaad beplanting opgenomen op het perceel. Het beeldkwaliteitplan vormt ook de ambitie voor de tuininrichting. Een verdere uitwerking van de tuin wordt in het vervolgetraject gemaakt. We namen wel een voorwaardelijke verplichting op voor het realiseren van een groene erfafscheiding. De andere elementen van de tuin willen we afstemmen op de uitwerking van het ontwerp. Met de plaatsing van de beplanting kan rekening gehouden worden met de inkijk naar de omgeving en het aanzicht van het plangebied.
10. Het plan biedt mogelijkheden voor een B&B als nevenactiviteit aan huis. Dit zorgt voor een verdere verstoring van privacy en de mogelijke (geluids-)overlast. Verzoek: niet opnemen van de mogelijkheid voor een B&B.	Recent stelden we het beleidskader voor horeca en recreatie in het buitengebied vast. Hierin namen we ook het beleid op voor Bed & Breakfast bij burgerwoningen in de kern. Dit beleid is nu vertaald in de regels van het bestemmingsplan. Het betreft dus mogelijkheden die er op basis van geldend beleid zijn voor alle woningen in de kern.
11. Indiener maakt zich zorgen over overlast door verlichting aan de achterkant van het nieuwe gebouw. Zowel voor de woning als voor de aanwezige dieren.	De toe te passen verlichting is geen onderwerp voor het bestemmingsplan. Dit is ook nog niet uitgewerkt. Er zijn in de volgende fase diverse mogelijkheden denkbaar, zoals

Verzoek: toepassen van verlichting die op beweging reageert.	verlichting die reageert op beweging of verlichting die in de nacht gedimd wordt. Voor het onderdeel fauna wordt een ontheffing voor de Wet natuurbescherming aangevraagd. Het bevoegd gezag (de provincie) zal toezicht houden op het naleven hiervan.
12. Voor de woning van de indiener worden 5 extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit zorgt voor een toename van geluids- en lichthinder. Verzoek: niet realiseren van deze extra parkeerplaatsen.	Aan het einde van het doodlopende deel van de Chopinstraat worden inderdaad 5 parkeerplaatsen toegevoegd. Door de toe te voegen parkeerplaatsen voldoet de ontwikkeling aan de parkeerbehoefte. De parkeerplaatsen tegenover de woning van de indiener zijn in de huidige situatie al aanwezig. Het betreft het toevoegen van parkeerplaatsen op de locatie waar nu bebouwing staat, zuidelijker dan de woning van de indiener.
13. Door het toevoegen van een hoog appartementengebouw aan de voorzijde daalt de waarde van de woning van indiener. Indiener verwacht dat een eventuele tegemoetkoming planschade de waardedaling niet zal compenseren.	Als indiener verwacht dat de woning minder waard wordt door het plan, kan indiener een schadevergoeding aanvragen bij de gemeente. Hiervoor geldt de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Groesbeek 2015.
14. Indiener geeft aan dat het plan niet voldoet aan de richtlijnen in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Daardoor tast het plan de kernkwaliteiten van het ensemble aan. De positie, hoofdvorm, maat en schaal passen niet in de omgeving. Dit draagt bij aan het algemeen wantrouwen tegen de overheid.	Het beeldkwaliteitplan is onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan. Dit plan vervangt op onderdelen de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. We onderbouwden hierin ook hoe tot de huidige opzet gekomen is.
<i>Verwerking</i>	
Mede naar aanleiding van deze zienswijze voegden we in artikel 4.2.10 een voorwaardelijke verplichting toe tot het realiseren en instandhouden van een erfafscheiding.	

4. Bewoner Panoramaberg, Groesbeek	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>

1. Indiener geeft aan dat het plan leidt tot een aanzienlijke vermindering van privacy in de woning. Vanuit de appartementen is er inkijk in de tuin en woning. In het plan zijn bomen opgenomen tussen het nieuwe gebouw en de woning, maar deze ontnemen het zicht niet volledig. Indiener verzoekt om, indien er hoogbouw komt, jaarrond en vanaf het begin dichte beplanting op te nemen als afscheiding.	Privacy voor de woningen in de omgeving is een belangrijk uitgangspunt in het ontwerp. We namen verschillende maatregelen om de privacy te waarborgen. Zo zijn de leefruimten en balkons ontworpen aan de straatzijde (noordzijde) van het gebouw. Hiermee zijn er geen verblijfsruimten gepland die zorgen voor inkijk in de tuinen en woningen aan de Panoramaberg of Zevenheuvelenweg. Ook namen we de bergingen op als erfafscheiding en wordt er groen toegevoegd in de tuin. Voor de locatie van de indiener willen we nog toevoegen dat de afstand tussen het gebouw en de achtergevel van de woning ruim 40 meter bedraagt, waarbij er ook deels een bijgebouw tussen de woning en het nieuwe gebouw staat. De inkijk in de woning is dan ook minimaal. Deze en andere zienswijzen geven wel aanleiding om een voorwaardelijke verplichting voor het realiseren van een erfafscheiding toe te voegen. Daarnaast besteden we bij de uitwerking van het plan voor de tuin aandacht aan de privacy.
2. Het uitzicht en het landelijke karakter van de woonomgeving wordt aangetast. Het is een omgeving met vrijstaande woningen in een landelijke omgeving. De bebouwing en/of toe te voegen beplanting leiden tot een ingesloten gevoel.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 1 van zienswijze 1 en de reactie op punt 1 van zienswijze 3.
3. Door het toevoegen van een hoog appartementengebouw aan de achterzijde daalt de waarde van de woning van indiener. Indiener verwacht dat een eventuele	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 13 van zienswijze 3.

tegemoetkoming planschade de waardedaling niet zal compenseren.	
4. Het plan houdt onvoldoende rekening met lichthinder in de woning van indiener door de galerijverlichting. Dit tast het woongenot en nachtrust aan.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 11 van zienswijze 3.
<i>Verwerking</i>	
Mede naar aanleiding van deze zienswijze voegden we in artikel 4.2.10 een voorwaardelijke verplichting toe tot het realiseren en instandhouden van een erfafscheiding.	

5. Bewoner Panoramaberg, Groesbeek	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
1. Indiener geeft aan dat het plan niet past binnen het provinciaal beleid. In het provinciale beleid staat dat het de bedoeling is 'om het landschap open en groen te houden'. De keus om de bungalows te vervangen door een drielaags appartementsgebouw staat hier haaks op. Dit past niet in de wens om het landschap 'open' te houden, maar zorgt dat het wordt 'volgebouwd'.	Het is inderdaad provinciaal (en gemeentelijk) beleid om het landschap zoveel mogelijk open en groen te houden. Dit heeft als doel ons buitengebied te beschermen. Voor het toevoegen van woningen kiezen we daarom liever voor inbreiding en verdichten dan voor het toevoegen van woningen door uitbreiding. Hiermee sparen we het open en groene landschap. Het voorliggende plan is een inbreidingslocatie en voldoet daarmee aan dit beleidskader.
2. Het plan tast het landelijk aandoende dorpsgezicht aan. Voornamelijk omdat het gebouwd wordt op één van de hoogste punten.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 1 van zienswijze 1.
3. Het plan is absoluut overbodig omdat er ook al een ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen voor de komst van 86 wooneenheden aan de Molwenweg-Zevenheuvelenweg. Verzoek: Voeg extra woningen toe aan deze locatie en niet aan de Chopinstraat.	Beide locaties passen binnen de woningbehoefte zoals onderbouwd in de reactie op punt 2 van zienswijze 3.

4. Indiener stelt dat deze woningen worden gerealiseerd op een locatie die niet geschikt is voor een oudere doelgroep vanwege het grote hoogteverschil tussen het centrum en het plangebied;	De locatie ligt op 600 meter van het dorpscentrum. Ook zijn diverse voorzieningen zoals een huisarts (400 meter) en bushalte (100 meter) op zeer korte afstand gelegen. Daarnaast zijn de woningen geschikt voor verschillende doelgroepen, niet enkel voor een oudere doelgroep.
5. Indiener vraagt zich af of lichthinder vanwege het appartementencomplex voor de directe burens is onderzocht. Indiener heeft deze lichthinder straks iedere dag te trotseren vanuit haar woning. Ook de rondlopende fauna in de landelijke omgeving van het plan wordt verstoord door de permanente verlichting. Verzoek: opnemen van het effect van lichthinder in het ecologisch onderzoek.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 11 uit zienswijze 3.
6. Indiener maakt zich zorgen over privacy in de woning. Het is onduidelijk of de bomen zoals opgenomen in het document 'Beeldkwaliteit' hiervoor voldoende beschermen. Verzoek: opnemen van groene (geluids)wallen, die hoger zijn dan gebruikelijk vanwege het hoogteverschil tussen het plangebied en ligging van de woning van indiener. Er wordt verwezen naar een krantenartikel over een groene wal van 5 tot 7 meter hoog bij herontwikkeling van het voormalige politiebureau aan de Molenweg in Groesbeek.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 1 uit zienswijze 4. Voor de locatie van de indiener willen is de afstand tussen het gebouw en de achtergevel van de woning ruim 30 meter. Tussen de woning en het gebouw zijn bijgebouwen aanwezig. De inkijk in de woning is dan ook minimaal. Deze en andere zienswijzen geven wel aanleiding om een voorwaardelijke verplichting voor het realiseren van een erfafscheiding toe te voegen. Daarnaast besteden we bij de uitwerking van het plan voor de tuin aandacht aan de privacy.
7. In de huidige situatie met 14 bungalows op de locatie is er geen inkijk in de tuin en woning van de indiener. Met de bouw van een appartementengebouw van drie lagen	Hiervoor verwijzen we ook naar de reactie op bovenstaand punt (6 uit deze zienswijze).

verdwijnt de huidige privacy. Momenteel zijn er geen gordijnen aanwezig aan de achterkant van de woning. Door het plan is indiener genoodzaakt gordijnen op te hangen voor privacy. Ter illustratie voegt indiener een foto met hierin getekend de contouren van het appartementencomplex.	De contouren die de indiener van de zienswijze toevoegde komen niet overeen met het plan. Tijdens een bewonersavond presenteerden we het zicht vanuit diverse woningen. Hoewel het pand hoger is dan op dit moment aanwezig is, vinden we dit acceptabel in de omgeving. Om het gebouw in te passen is er gezocht naar het benadrukken van de horizontale belijning om hiermee de hoogte te nuanceren. Daarnaast is inpassing gezocht in de materialisering en uitwerking van de verschillende gevels. Daarnaast is ervoor gekozen om de woonruimten van de appartementen aan de noordzijde te positioneren. Aan de galerij liggen alleen slaapkamers. Dit is om de privacy van de woningen aan de achterzijde te vergroten.
8. Verzoek: de geplande galerij aan de achterkant van het appartementengebouw dicht uitvoeren ten behoeve van privacy. Ter illustratie voegt indiener een voorbeeld bij.	Aan de tuingevel specifiek is er gezocht naar een open pergola-achtige veranda constructie welke de galerij draagt. Deze constructie draagt bij aan het karakter van de (gemeenschappelijke) tuin. Een gesloten borstwering zou dit beeld ontkrachten, de uitstraling verharden en het gebouw visueel vergroten.
9. Door het toevoegen van een hoog appartementengebouw aan de achterzijde daalt de waarde van de woning van indiener. Indiener verwacht dat een eventuele tegemoetkoming planschade de waardedaling niet zal compenseren.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 13 uit zienswijze 3.
10. Indiener vindt de impact van het plan te groot voor de toevoeging van zeven woningen.	Daar nemen we kennis van.
<i>Verwerking</i>	
Mede naar aanleiding van deze zienswijze voegden we in artikel 4.2.10 een voorwaardelijke verplichting toe tot het realiseren en instandhouden van een erfafscheiding.	

6. Bewoner Panoramaberg, Groesbeek	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
1. Indiener verzoekt primair af te zien van vaststelling en de bestaande woningen te renoveren. Mocht dit niet mogelijk zijn verzoekt indiener om een gebouw van geheel maximaal 2 bouwlagen te ontwikkelen, waarbij beplanting inkijk in de woning voorkomt.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 3 van zienswijze 3.
2. Indiener stelt dat het plan een te grote verstoring veroorzaakt voor het doel dat het dient: ▪ Met het plan worden slechts 7 woningen toegevoegd; ▪ Indiener stelt dat deze woningen worden gerealiseerd op een locatie die niet geschikt is voor een oudere doelgroep vanwege het grote hoogteverschil tussen het centrum en het plangebied; ▪ Gelijktijdig wordt nabij het plangebied ook een locatie ontwikkeld waarbij 89 wooneenheden worden gerealiseerd (locatie DAC-terrein, Zevenheuvelenweg-Molenweg).	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punten 3, 4 en 10 van zienswijze 5. We voegen daaraan toe dat in het oorspronkelijke plan 11 woningen toegevoegd zouden worden. Naar aanleiding van participatiebijeenkomsten verbeterden we het plan. Daarmee kwam het uiteindelijk aantal toe te voegen woningen op 7 woningen.
3. Indiener stelt dat het plan niet past in het landelijke dorp Groesbeek en het unieke karakter van de locatie nabij de Panoramaberg. Het is een omgeving met vrijstaande woningen in een landelijke omgeving. Een gebouw van maximaal drie lagen past meer in stedelijk gebied. De omliggende woningen zijn veelal verouderd en hebben een zadeldak. Het nieuwe gebouw is groot met enige variatie in de hoogte, maar vooral strak en modern. Daarnaast komt het gebouw op het hoogste punt van Groesbeek.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 1 van zienswijze 1.
4. Het plan heeft invloed op het woongenot van de indiener: ▪ Het landelijke karakter van de locatie verdwijnt;	Hiervoor verwijzen we naar de volgende reacties op punten 1 en 2 uit zienswijze 4.

▪ Het plan tast het uitzicht vanuit de woning aan; ▪ Het gevoel van privacy verdwijnt; ▪ Het plan zorgt voor een ingesloten gevoel vanuit de woning.	
5. Verzoek: indien er hoogbouw komt, opnemen van jaarrond en vanaf het begin dichte beplanting als afscheiding. Hiermee wordt de privacy geborgd.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 1 uit zienswijze 4.
6. Het plan biedt mogelijkheden voor een B&B als nevenactiviteit aan huis. Dit zorgt voor een verdere verstoring van privacy en de mogelijke (geluids-)overlast. Verzoek: niet opnemen van de mogelijkheid voor een B&B.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 10 uit zienswijze 3.
7. Door het toevoegen van een hoog appartementengebouw aan de achterzijde daalt de waarde van de woning van indiener. Indiener verwacht dat een eventuele tegemoetkoming planschade de waardedaling niet zal compenseren.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 13 uit zienswijze 3.
8. Indiener geeft aan dat er verschillende (beschermd) dieren aanwezig zijn op het perceel. Verzoek: rekening houden met de aanwezige dieren en hier voorzieningen voor treffen.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 6 uit zienswijze 3.
9. Indiener vindt dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met lichthinder aan de achterzijde van het gebouw. Dit heeft invloed op de woning van indiener en de aanwezige dieren. Verzoek: realiseren van een dichte galerij.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 11 uit zienswijze 3.
<i>Verwerking</i>	
Mede naar aanleiding van deze zienswijze voegden we in artikel 4.2.10 een voorwaardelijke verplichting toe tot het realiseren en instandhouden van een erfafscheiding.	

7. Bewoner Panoramaberg, Groesbeek

<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
1. Indiener geeft aan dat het plan niet past in de omgeving. De bestaande laagbouw wordt vervangen door een gebouw van maximaal drie verdiepingen op het hoogste punt in de omgeving. Dit past niet bij de vriendelijke, groene, dorpse wijk.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 1 uit zienswijze 1.
2. Het leefklimaat van omliggende woningen verslechtert door: ▪ Geluidsoverlast van benodigde installaties; ▪ Toename van het aantal parkeerplaatsen (ook nabij de woning van indiener); ▪ Het verwijderen van groen; ▪ Het verminderen van de lichtinval in de woning; ▪ De afname van het uitzicht; ▪ Lichtoverlast vanuit het nieuwe gebouw.	Hiervoor verwijzen we naar de reacties op punten 7 en 11 uit zienswijze 3. Met het plan neemt het bebouwd oppervlak af. Daarmee ontstaat er ruimte om groen toe te voegen in het plangebied. We zullen dit ook nader uitwerken in een inrichtingsplan. De nieuwe bebouwing ligt ten noorden van de woning van de indiener. Het gebouw heeft dan ook geen schaduwwerking richting de woning van de indiener.
3. Door het nieuwe gebouw ontstaat inkijk in de tuin en woning van de indiener. Hierdoor wordt het recht op privacy geschonden. Dit kan niet teniet gedaan worden door het aanplanten van groen. Verzoek: realiseren van een gebouw van liefst 1 bouwlaag, maar maximaal twee bouwlagen	Naar aanleiding van het participatietraject verlaagden we de bouwhoogte van een deel van het gebouw. Het deel dat grenst aan het perceel van de woning van de indiener is verlaagd naar een bouwhoogte van maximaal 7 meter (2 lagen). Ter plaatse van de woning van de indiener voldoen we dan ook al aan het verzoek van indiener. Om een haalbaar plan te realiseren, is het niet haalbaar om het gehele gebouw te verlagen.
4. Indiener vraagt zich af of het plan zorgt voor voldoende afvoer van hemelwater.	In paragraaf 4.7 van de toelichting en bijbehorende bijlagen 6 en 7 bij het ontwerpbestemmingsplan is het onderwerp water nader onderzocht. Hierin is aangegeven hoe met het hemelwater omgegaan wordt. Het plan voldoet aan de bergingseis die de gemeente stelt bij ontwikkelingen.
5. Indiener geeft aan dat er diverse diersoorten voorkomen in de omgeving. De leefomgeving van deze dieren wordt	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 6 uit zienswijze 3.

verstoord door het licht rondom het gebouw en geluidsoverlast.	
6. Indiener vreest een daling van de waarde van de woning.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 13 uit zienswijze 3.
<i>Verwerking</i>	
-	

8. Bewoner Panoramaberg, Groesbeek	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
1. Indiener geeft aan dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de belangen onvoldoende zijn meegewogen in de beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan.	In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken is onderbouwd dat er met het plan sprake is van een goede ruimtelijk ordening.
2. Volgens indieners van de zienswijze ontbreekt het aan maatschappelijk draagvlak voor het voorliggende plan. Hierdoor kan het ontwerpbesluit niet worden omgezet in een definitief besluit.	Draagvlak vanuit de omgeving is geen vereiste voor een plan. Na afweging van vele verschillende belangen en ambities stemden we in met het voorliggende plan.
3. In het plan wordt de nut en noodzaak van de ontwikkeling op deze locatie onvoldoende onderbouwd. Er is gebruik gemaakt van een doelredenering. Aangezien er alternatieven zijn om de woningen elders te bouwen binnen de gemeente kan het ontwerpbesluit niet worden omgezet in een definitief besluit.	Met een toelichting op een bestemmingsplan onderbouwen we waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit is een onderbouwing van het vast te stellen plan. Dat is per definitie een doelredenering. Verder verwijzen we naar de reactie op punt 2 van zienswijze 3.
4. Er is onvoldoende onderbouwd waarom de woningen moeten worden gerealiseerd en waarom voor deze plek is gekozen. Er wordt slechts getoetst aan beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Dit is	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op bovenstaand punt (punt 3 zienswijze 8).

onvoldoende. Belangen van de indiener zijn onvoldoende meegewogen in het besluit.	
5. Er is onvoldoende onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt alleen verwezen naar positieve rapportages die ingebracht zijn door de initiatiefnemer. Deze rapportages schenken onvoldoende aandacht aan de belangen van de indiener.	In de planvorming was veel aandacht voor de belangen van omwonenden. Dat blijkt ook uit het opgenomen participatieverslag in bijlage 16 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Dit participatietraject heeft tot diverse aanpassingen aan het plan geleid.
6. Indiener stelt dat het bouwplan onevenredige afbreuk doet aan het straat- en bebouwingsbeeld van de omgeving. Het nieuwe gebouw met een hoogte van 10 meter komt pal achter de woning van de indiener. Het plangebied ligt hoger ten opzichte van de woning van de indiener, waardoor het geheel hoger overkomt. In de directe omgeving komt een dergelijke bouwmassa niet voor, waardoor de goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte in het gedrang komt.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 1 uit zienswijze 1 en naar de reactie op punt 3 uit zienswijze 6.
7. Indieners vrezen inkijk in de woning en de tuin vanuit de appartementen. De privacy wordt hiermee behoorlijk aangetast. Vanwege de perceelvorm van de woning van de indieners kunnen ze zelf geen groene afscheiding realiseren. Daarnaast komt er verlichting bij de galerij van het gebouw dat zichtbaar is.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 1 uit zienswijze 4 en naar de reactie op punt 11 uit zienswijze 3. Voor de locatie van de indiener willen we nog toevoegen dat de afstand tussen het gebouw en de achtergevel van de woning ruim 25 meter bedraagt, waarbij deze gevels van de woning vrijwel dichte gevels betreffen. De inkijk in de woning is dan ook minimaal.
8. Het plan biedt mogelijkheden voor een B&B als nevenactiviteit aan huis. Dit zorgt voor mogelijke (geluids-)overlast.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 10 uit zienswijze 3.
<i>Verwerking</i>	
-	

9. Bewoner Zevenheuvelenweg, Groesbeek	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
1. Indiener geeft aan vanuit de woning geen directe hinder van de geplande hoogbouw te ondervinden.	Goed te horen.
2. Indiener is van mening dat het plan voor hoogbouw niet passend is op de locatie vanwege de hoge ligging van het plangebied.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 1 uit zienswijze 1.
3. Het plan verslechtert het woongenot van omwonenden door: ▪ Belemmering van uitzicht en zonlicht; ▪ De hoge ligging van het plangebied, vooral ten opzichte van de woningen aan de Panoramaberg.	De diverse omwonenden waar dit betrekking op heeft dienden ieder ook zelf een zienswijze in. We gaan daar in de betreffende ingediende zienswijzen op in.
4. Indiener geeft aan dat er in de omgeving geen draagvlak is voor het plan.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 2 uit zienswijze 8.
5. Indiener vraagt zich af of de woningtoevoeging gewenst is gezien andere ontwikkelingen in de omgeving (locatie DAC-terrein en Ottenhoff).	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 3 uit zienswijze 5.
6. Verzoek: plan aanpassen tot de bouw van maximaal 1 laag.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 5 uit zienswijze 1.
<i>Verwerking</i>	
-	

10. Bewoner Zevenheuvelenweg, Groesbeek	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
1. Indiener is van mening dat de toevoeging van de 7 woningen niet opweegt tegen de impact van het plan. Met het plan gaat het unieke karakter van Groesbeek, met zijn landelijke uitstraling nabij de Panoramaberg verloren.	In de reactie op punt 1 uit zienswijze 1 lichtten we verder toe dat we de bebouwing passend vinden in de omgeving. Daarnaast gingen we in punt 2 uit zienswijze 3 verder in op

	de woningbehoefte in de gemeente. De toevoeging van 7 woningen draagt bij aan deze maatschappelijke opgave.
2. De hoge ligging van het plangebied zorgt ervoor dat het gebouw hoger oogt vanuit de omgeving. Daarbij maakt dit de locatie ongeschikt voor een oudere doelgroep.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 1 uit zienswijze 2 en naar de reactie op punt 4 uit zienswijze 5.
3. Verzoek: uitwerken van een plan binnen de ruimte van het bestemmingsplan. Bijvoorbeeld door de bouw van tiny houses voor een jongere doelgroep.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 5 uit zienswijze 1.
4. Indiener geeft aan dat het plan leidt tot een groot verlies aan privacy, zowel in de tuin als in de woning. Ook tast het plan het landelijke karakter en uitzicht aan.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 4 uit zienswijze 1. Voor de locatie van de indiener willen we nog toevoegen dat de afstand tussen het gebouw en de achtergevel van de woning ruim 40 meter bedraagt. Hier staan ook bijgebouwen en erfafscheidingen met nummer 15 tussen. De inkijk in de woning is dan ook minimaal.
5. Indiener maakt zich zorgen over overlast door verlichting aan de achterkant van het nieuwe gebouw. Zowel voor de woning als voor de aanwezige dieren.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 11 uit zienswijze 3.
6. Indiener vreest waardedaling van de woning. Indiener verwacht dat een eventuele tegemoetkoming planschade de waardedaling niet zal compenseren.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 13 uit zienswijze 3.
7. Indiener vraagt zich af of de woningtoevoeging gewenst is op deze locatie gezien de ontwikkeling van het nabijgelegen DAC-terrein waar 77 appartementen en 9 woningen worden gebouwd. Daarnaast vraagt indiener zich af of er voldoende capaciteit is op het net voor de extra woningen.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 3 uit zienswijze 5. Vooroverleg met de netbeheerder geeft aan dat de capaciteit op het stroomnetwerk nu voldoende is om de nieuwe woningen van stroom te voorzien.
Verwerking	
-	

11. Bewoner Zevenheuvelenweg, Groesbeek	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
1. Indieners geven aan dat de belangen onevenredig geschaad worden en dat de toevoeging van zeven extra woningen niet opweegt tegen de verstoring.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 10 uit zienswijze 5.
2. Het geplande gebouw past niet in de omgeving. In de omgeving is geen hoogbouw aanwezig. De locatie ligt ook hoger dan de omgeving.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 1 uit zienswijze 1.
3. Het plan leidt voor de indiener tot een groot verlies van privacy. Zowel in de tuin als de woning leidt het plan tot inkijk dat nauwelijks te voorkomen is door begroeiing.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 4 uit zienswijze 1. Voor de locatie van de indiener willen we nog toevoegen dat de afstand tussen het gebouw en de achtergevel van de woning ruim 30 meter bedraagt. De gevel betreft de zijgevel van het nieuwe gebouw. De inkijk in de woning is dan ook minimaal.
4. Door het plan verdwijnt het uitzicht vanuit de woning. De indiener vreest daarmee het verdwijnen van het landelijke karakter. Beplanting kan dit niet oplossen. Daarnaast is toevoegen van beplanting op het parkeerterrein waarschijnlijk niet mogelijk.	Het nieuwe bouwvolume ligt zijdelings (rechts) van het kavel van dit adres, niet in het verlengde van dit kavel. Het uitzicht wordt dan ook niet belemmerd door het plan. Het bouwvolume zal wel zichtbaar zijn. Verder verwijzen we naar de reactie op punt 1 uit zienswijze 3.
5. Door het plan gaat het unieke karakter van Groesbeek, met de landelijke uitstraling nabij de Panoramaberg, verloren. Zichtlijnen vanuit verschillende hoeken (waaronder het zicht vanuit De Wolfsberg) worden verstoord.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 1 uit zienswijze 1 en naar de reactie op punt 2 uit zienswijze 4. De zichtlijnen zullen niet ernstig verstoord worden door het plan, aangezien de omliggende bebouwing een gelijke hoogte heeft.

6. Indiener maakt zich zorgen over overlast door verlichting aan de achterkant van het nieuwe gebouw. Zowel voor de woning als voor de aanwezige dieren.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 11 uit zienswijze 3.
7. Indiener stelt dat deze woningen worden gerealiseerd op een locatie die niet geschikt is voor een oudere doelgroep vanwege het grote hoogteverschil tussen het centrum en het plangebied.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 4 uit zienswijze 5.
8. Indiener vraagt zich af of er rekening gehouden is met de capaciteit van het stroomnet, ook in samenhang met de ontwikkeling op het nabijgelegen DAC-terrein.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 7 uit zienswijze 10.
9. Indiener vraagt zich af of er voor de voorgenomen besluitvorming advies is ingewonnen en of deze adviseurs onafhankelijk zijn.	Er zijn diverse interne en externe adviseurs betrokken bij de planvorming. Zie hiervoor ook de verschillende bijlagen van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.
10. Indiener vraagt zich af of een invulling van de locatie met tiny houses is overwogen.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 2 uit zienswijze 3
11. Indiener vraagt zich af of de Crisis en Herstelwet nog van toepassing is voor deze procedure aangezien de Omgevingswet per 1 januari in is gegaan.	De procedure voor het bestemmingsplan is gestart voordat de Omgevingswet in werking trad. De procedure wordt dan ook verder vervolgd onder de Wro. Hiervoor geldt de Crisi en Herstelwet ook.
12. Indiener vindt dat met dit plan de belangen onevenredig worden geschaad en dat dit een waardedaling van de woning tot gevolg heeft. Indiener vreest echter dat een tegemoetkoming planschade niet in verhouding zal staan ten opzichte van de mate waarin het belang wordt geschaad.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 13 uit zienswijze 3.
<i>Verwerking</i>	
-	

12. Bewoner Zevenheuvelenweg, Groesbeek	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>

1. Indiener stelt dat deze woningen worden gerealiseerd op een locatie die niet geschikt is voor een oudere doelgroep vanwege het grote hoogteverschil tussen het centrum en het plangebied en het hoogteverschil binnen het plangebied.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 4 uit zienswijze 5.
2. Indiener vindt dat het appartementengebouw het karakter van de buurt verstoord. In de omgeving is enkel laagbouw. Door de ligging op de heuvel wordt dit versterkt.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 1 uit zienswijze 1.
3. Door de bouw van het nieuwe gebouw wordt het uitzicht vanuit de woning richting het westen beperkt. De woning ligt lager ten opzichte van het plangebied, waardoor de hoogte vanuit de woning 13 meter is. Er lijkt aan deze zijde van het gebouw geen rekening te zijn gehouden met het hoogteverschil in maaiveld met de omgeving, zoals dat aan de andere kant van het gebouw wel is gedaan.	Aan de oostzijde krijgt het nieuwe bouwvolume een hoogte van maximaal 10 meter. Het gebouw lager aanleggen om de bouwhoogte te reduceren zoals dat aan de westzijde mogelijk is, behoort hier vanwege de hoogte van het maaiveld niet tot de mogelijkheden. Dit is het hoogste punt van de planlocatie.
4. Indiener stelt dat de bouw van de woningen op de locatie overbodig en onwenselijk is vanwege de bouw van 89 eenheden op het nabijgelegen DAC-terrein.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 3 uit zienswijze 5.
5. Het plan doet afbreuk aan de privacy van de indiener. Aan de zijde van het gebouw die aan de woning grenst staat een raam ingetekend. Dit zorgt voor inkijk richting de tuin. Het plan biedt daarnaast mogelijkheden voor een B&B als nevenactiviteit aan huis. Dit zorgt voor een verdere verstoring van privacy en de mogelijke (geluids-)overlast.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 4 uit zienswijze 1 en naar de reactie op punt 10 uit zienswijze 3. Voor de locatie van de indiener willen we nog toevoegen dat de afstand tussen het gebouw en de achtergevel van de woning ruim 40 meter bedraagt. De gevel betreft de zijgevel van het nieuwe gebouw. Ook staat er een bijgebouw tussen de woning en het nieuwe gebouw. De inkijk in de woning is dan ook minimaal.
6. De bouwhoogte van het nieuwe appartementengebouw zorgt voor schaduw in de middag in de helft van de tuin, voornamelijk in de zomermaanden.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 3 van zienswijze 1.

	Uit de studie blijkt dat er op geen van de meetmomenten schaduw op de gevel van de woning valt. Er komt inderdaad schaduw in een deel van de tuin. Deze schaduw ontstaat ook vanuit de aanwezige begroeiing en is daarmee acceptabel.
Verzoek: Aanpassen van de bouwhoogte tot een laagbouwoplossing, en een beperking van het aantal woningen. Daarnaast de mogelijkheid voor een B&B als nevenactiviteit laten vervallen.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 5 uit zienswijze 1.
Indiener maakt zich zorgen over overlast door verlichting aan de achterkant van het nieuwe gebouw. Zowel voor de woning als voor de aanwezige dieren. Verzoek: Toepassen van verlichting die reageert op beweging.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 11 uit zienswijze 3.
Indiener betwijfelt of het aantal verkeersbewegingen in de verkeersstudie correct is opgenomen. In de 21 woningen komen mogelijk 42 bewoners te wonen, wat voor een grotere drukte zorgt.	De verkeersstudie heeft de verkeersintensiteit berekend op basis van CROW publicatie 381. De verkeerskencijfers worden berekend op basis van het soort woningen. In dit geval gaat het om 21 huurappartementen in het midden en/of goedkope segment. De kencijfers gaan uit van gemiddeldes waarbij er meerdere personen in een woning kunnen wonen. De verwachte intensiteit blijft onder de maximaal toelaatbare intensiteit van de omliggende wegen.
De indiener vreest geluidsoverlast en vervuilde lucht bij de woning vanwege de parkeerplaatsen aan de oostzijde van de woning.	In paragraaf 4.5 van de toelichting wordt ingegaan op de luchtkwaliteit. Hier blijkt geen schadelijk gevolg voor de luchtkwaliteit door het plan.
Indiener vermoedt dat de ontwikkeling de parkeerlast te veel vergroot in de omgeving.	In paragraaf 4.1.2 wordt ingegaan op de parkeeropgave voor de ontwikkeling. Met het plan worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om in de parkeeropgave van de woningen te voorzien.
Het verkeersrapport beperkt zich tot de toename van verkeer op de Chopinstraat. Indiener vraagt zich af of er ook	De ontwikkelingen hebben wel degelijk invloed op de Zevenheuvelenweg maar zijn niet van zo'n grote aard dat de

rekening gehouden is met de toename van verkeer op de Zevenheuvelenweg, ook in samenhang met de ontwikkelingen op het nabijgelegen DAC-terrein.	maximale toelaatbare intensiteit op deze weg overschreden zullen worden. De maximaal toelaatbare intensiteit voor een dergelijke weg is 6.000 mvt/etmaal. Vanuit het verkeersmodel is bekend dat in 2019 de verkeersintensiteit rond de 1.000 mvt/etmaal was. Vanwege de nog aanwezige toelaatbare ruimte qua intensiteit is het niet nodig geweest om dit in het onderzoek mee te nemen.
Indiener vraagt zich af of er rekening gehouden is met de capaciteit van het stroomnet	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 7 uit zienswijze 10.
Indiener vraagt welke klimaatadaptieve maatregelen nodig zijn. Bijvoorbeeld met betrekking tot hittestress, droogte en overschot aan water.	In het plan wordt op diverse manieren rekening gehouden met klimaatadaptatie. In paragraaf 3.2.1 en 4.7 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan gaan we in op diverse onderwerpen met betrekking tot duurzaamheid en klimaatadaptatie.
Verzoek: Opleggen en opnemen van een bomenplan.	In het beeldkwaliteitplan namen we een ambitie op voor de tuin. We werkten dit nu nog niet in detail uit tot een inrichtingsplan. Deze uitwerking volgt op de uitwerking van de bebouwing. Met het tuinplan kan dan rekening gehouden worden met de locatie van gevelopeningen. Deze en andere zienswijzen geven wel aanleiding om een voorwaardelijke verplichting voor het realiseren van een erfafscheiding toe te voegen. Daarnaast besteden we bij de uitwerking van het plan voor de tuin aandacht aan de privacy.
Indiener vreest waardedaling van de woning.	Hiervoor verwijzen we naar de reactie op punt 13 uit zienswijze 3.
<i>Verwerking</i>	
Mede naar aanleiding van deze zienswijze voegden we in artikel 4.2.10 een voorwaardelijke verplichting toe tot het realiseren en instandhouden van een erfafscheiding.	

Conclusie

Op grond van de ingediende zienswijzen wordt voorgesteld het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:

Toelichting
<i>Geen wijzigingen</i>
Regels
<i>Toevoeging:</i> <i>3.2.4 Voorwaardelijke verplichting erfafscheiding</i> a. Het realiseren en in stand houden van de bebouwing als bedoeld in sublid 4.2.1 is uitsluitend toegestaan, indien bij gereedmelding van de bouw van deze bebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – erfafscheiding', een groenblijvende erfafscheiding met een minimum bouwhoogte van 2,0 m wordt gerealiseerd en in stand gehouden. b. In afwijking van het bepaalde onder a. kan een groene erfafscheiding achterwege blijven of worden vervangen door een andere erfafscheiding, met dien verstande dat de privacy van de aangrenzende woonpercelen niet mag verslechteren. <i>4.2.10 Voorwaardelijke verplichting erfafscheiding</i> a. Het realiseren en in stand houden van de bebouwing als bedoeld in sublid 4.2.1 is uitsluitend toegestaan, indien bij gereedmelding van de bouw van deze bebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – erfafscheiding', een groenblijvende erfafscheiding met een minimum bouwhoogte van 2,0 m wordt gerealiseerd en in stand gehouden. b. In afwijking van het bepaalde onder a. kan een groene erfafscheiding achterwege blijven of worden vervangen door een andere erfafscheiding, met dien verstande dat de privacy van de aangrenzende woonpercelen niet mag verslechteren.
Verbeelding
In de plankaart is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – erfafscheiding' toegevoegd ten behoeve van de voorwaardelijke verplichting om een erfafscheiding te realiseren.