

Zienswijzenverslag bestemmingsplan “Groesbeek - Koningin Wilhelminaweg 4” (vastgesteld 25 mei 2023)

Inleiding

Op 1 maart 2021 is het ontwerpbestemmingsplan ‘Groesbeek – Koningin Wilhelminaweg 4 Groesbeek’ gepubliceerd in de Staatscourant en het Gemeentebblad. Vervolgens is geconstateerd dat deze publicatie een omissie bevatte. Op 10 maart 2021 is derhalve een hernieuwde publicatie van het ontwerpbestemmingsplan in de Staatscourant en het Gemeentebblad geplaatst. Het (juiste) ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 11 maart 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Binnengekomen zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan ‘Groesbeek – Koningin Wilhelminaweg 4 Groesbeek’ zijn 8 zienswijzen ontvangen.

Nr.	Naam	Datum ontvangen	Toelichting
1	Waterschap Rivierenland	7 april 2021	Waterbeheerder
2	Bewoners Wilhelminaweg	15 april 2021	Eigenaren woningen in de omgeving van het plangebied
3	Bewoner Bruuk	20 april 2021	Eigenaar woning in de omgeving van het plangebied
4	Bewoner Bruuk	20 april 2021	Eigenaar woning in de omgeving van het plangebied
5	Bewoner Bruuk (2x)	8 maart 2021 en 20 april 2021	Eigenaar woning in de omgeving van het plangebied
6	Namens bewoners Bruuk	22 april 2021	Eigenaren woning in de omgeving van het plangebied
7	Bewoners Bruuk (2x)	16 april 2021	Eigenaren woning in de omgeving van het plangebied
8	Namens Bewoner Bruuk	20 april 2021	Eigenaar woning in de omgeving van het plangebied

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en gemotiveerd. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

Beantwoording zienswijzen

1. Waterschap rivierenland	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
Het proces inzake de watertoets heeft niet op de correcte wijze plaatsgevonden.	Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is nader onderzoek verricht naar het aspect water. De bevindingen zijn vastgelegd in het rapport 'Waterhuishoudkundig plan, realisatie 6 woningen aan de Koningin Wilhelminaweg 4 te Groesbeek' van Buro Ontwerp & Omgeving d.d. 13 juli 2022. Dit rapport wordt als bijlage aan de plantoelichting gehecht. Op basis van dit waterhuishoudkundig plan heeft vervolgens overleg plaatsgevonden met het Waterschap Rivierenland. Het Waterschap heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het waterhuishoudkundig plan. Daarmee is het proces inzake de watertoets als nog op de correcte wijze uitgevoerd.
In de waterparagraaf is niet onderbouwd wat de impact van de ontwikkeling op de waterhuishouding in en rondom het plangebied is.	Verwezen wordt naar de beantwoording hierboven.
In de waterparagraaf is niet onderbouwd dat de ontwikkeling voldoet aan de opdracht van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie.	Verwezen wordt naar de beantwoording hierboven.
<i>Verwerking</i>	
Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. De wijzigingen zijn opgesomd in de conclusie van dit zienswijzenverslag.	

2. Bewoners Wilhelminaweg	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
Het mogelijk maken van 6 woningen is niet in overeenstemming met de huidige regels en wordt niet toegelicht.	Het is onduidelijk wat reclamanten bedoelen met de huidige regels. Het bestemmingsplan 'Groesbeek - Koningin Wilhelminaweg 4' maakt in het plangebied meer woningen mogelijk dan het voorgaande bestemmingsplan 'Buitengebied Groesbeek'. In de plantoelichting wordt onderbouwd waarom het planologisch regime voor deze locatie wordt herzien. Het plan voorziet in de bouw van 6 woningen op de grens tussen het buitengebied en de kern Breedeweg. Daarmee wordt voorzien in een behoefte. In de plantoelichting is bovendien

	onderbouwd dat de realisatie van de woningen in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening is.
De nieuwe woningen belemmeren het zicht vanuit de woningen met huisnummers 3 en 5.	Niet ontkend wordt dat de beoogde (her)ontwikkeling voor de bewoners van de Wilhelminaweg leidt tot een andere beleving van hun omgeving. Er bestaat echter geen recht op blijvend vrij uitzicht. In het recente verleden waren eventuele zichtlijnen reeds geblokkeerd door bebouwing en opgaand groen. De belemmering van het zicht is niet zodanig dat hieraan een doorslaggevende betekenis moet worden toegekend. De invulling van het plangebied is stedenbouwkundig aanvaardbaar.
De toegestane bouwhoogtes van de woningen zijn te hoog. Ophoging in verband met wateroverlast moet niet worden toegestaan.	De maximale toegestane bouwhoogte is 10 meter. Dit is, mede gelet op de eveneens voorgeschreven maximum goothoogte en dakhelling, vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend in de omgeving. De maten voor de goot- en bouwhoogte wijken niet af van de maten die wij toepassen bij andere woningbouwontwikkelingen. Ook sluiten ze aan bij de regels voor woningen in het buitengebied. De schuurwoningen aan de Bruuk krijgen een lagere goothoogte. Daarnaast zijn de woningen op ruime afstand gelegen van de openbare weg en zit er veel ruimte tussen de woningen. Ook zijn de meeste woningen haaks op de weg georiënteerd. Tenslotte hebben wij het volume van de woningen gemaximeerd op 750 m³ met uitzondering van één schuurwoning aan de Bruuk. Dit alles zorgt voor een landelijke uitstraling van de ontwikkeling. Ten aanzien van het ophogen van gronden en het voorkomen van wateroverlast geldt het volgende. Uit het waterhuishoudkundig plan blijkt dat afvoer van hemelwater op een zorgvuldige wijze is geregeld en het aspect water niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Sterker nog, met de uitvoering van de waterhuishoudkundige ontwerpmaatregelen, waaronder het realiseren van extra berging, wordt de waterhuishouding in de directe

	omgeving van het plangebied sterk verbeterd. De uitvoering van deze ontwerpmaatregelen wordt in het bestemmingsplan geborgd. Van een ophoging van de gronden met 50 centimeter zal geen sprake zijn. In het bestemmingsplan wordt de maximale hoogteligging van de begane grondvloer vastgelegd. Daarmee is het ook planologisch niet meer mogelijk de gronden onder en rondom de woning (verder) op te hogen. Ook ophoging van de gronden in het oostelijke deel van het plangebied (de groenbestemming), is als gevolg van een wijziging van de planregels in beginsel niet meer toegestaan.
Er moet gekozen worden voor een bouwstijl (beeldkwaliteit) die past in de omgeving.	Er is overleg gevoerd met het Gelders genootschap. Op basis daarvan is geconcludeerd dat twee van de zes woningen als schuurwoningen moeten worden gerealiseerd. Het gaat om de twee woningen gelegen aan de Bruuk. De stedenbouwkundige eisen zijn (voor alle woningen) verwerkt in de bouwregels. Deze bouwregels zijn, mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, aangescherpt. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de landschappelijke inpassing. In het kader van de op grond van dit bestemmingsplan te verlenen omgevingsvergunningen voor de realisatie van de woningen zal verder getoetst worden aan de redelijke eisen van welstand.
<i>Verwerking</i>	
Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. De wijzigingen zijn opgesomd in de conclusie van dit zienswijzenverslag.	

3. Bewoners Bruuk	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
Wateroverlast ter plaatse van de woningen aan de Bruuk moet voorkomen worden. Derhalve dient ophoging van het plangebied niet te worden toegestaan.	Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is nader onderzoek naar de waterhuishouding uitgevoerd en heeft afstemming plaatsgevonden met het waterschap. Verwezen wordt kortheidshalve naar hetgeen hierover is opgemerkt bij de beantwoording van zienswijze 1.

	De planregeling wordt verder aangepast zodat een ophoging van het plangebied, anders dan waarvan in het waterhuishoudkundig plan is uitgegaan, niet is toegestaan. Verwezen wordt korthedshalve naar hetgeen hierover is opgemerkt bij de beantwoording van zienswijze 2. Tevens is een aanlegvergunningstelsel opgenomen in het kader van de verharding van de gronden binnen het plangebied.
In het bestemmingsplan is niet voorzien in een goede parkeerregeling. Dit moet worden aangepast om parkeeroverlast in de omgeving te voorkomen.	Op basis van CROW-publicatie 381 is berekend dat er 1,9 parkeerplaatsen per woning nodig zijn. Daarbij is uitgegaan van 'rest bebouwde kom' en 'weinig stedelijk gebied'. Per nieuwe woning moeten op eigen terrein minimaal 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan wordt, mede naar aanleiding van deze zienswijze, een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot deze parkeerplaatsen opgenomen. Daarnaast worden er ook 4 openbare parkeerplaatsen in het openbaar gebied langs de Bruuk gerealiseerd. Parkeeroverlast als gevolg van het bestemmingsplan is daarmee uitgesloten.
In het bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte, de maximale dakhelling en richting van het dakvlak niet (juist) vastgelegd. Dit moet worden aangepast om een eenduidig beeld te genereren.	Mede als gevolg van deze zienswijzen, zijn de bouwregels aangepast. Daarmee zijn de stedenbouwkundige uitgangspunt nog beter vastgelegd. Korthedshalve wordt verder verwezen naar hetgeen hierover bij de beantwoording van zienswijze 2 is opgemerkt.
In het bestemmingsplan ontbreken diverse (voorwaardelijke) verplichtingen.	Mede naar aanleiding van deze zienswijze zijn de planregels nogmaals tegen het licht gehouden. Dat heeft geleid tot diverse wijzigingen. Zo zijn aan de bestemming wonen vijf voorwaardelijke verplichtingen toegevoegd. Ook de bouwregels zijn geconcretiseerd. Verder is een aanlegvergunningstelsel opgenomen op grond waarvan het aanbrengen van verharding niet (onbeperkt) is toegestaan.

Het woononderzoek waarnaar in de plantoelichting wordt verwezen is ten onrechte niet als bijlage aangehecht. Verder bevatten de bijlagen 1 (stikstof) en 6 (watertoets) onjuiste uitgangspunten.	Het woononderzoek (inclusief actualisatie) betreffen gemeentelijke onderzoeken die niet specifiek zijn uitgevoerd in het kader van dit bestemmingsplan. Voor de volledigheid zijn de onderzoeken middels onderstaande links in te zien. Woonagenda 2016 – 2025 https://repository.officiële-overheidspublicaties.nl/externebijlagen/exb-2017-16476/1/bijlage/exb-2017-16476.pdf Woningmarktonderzoek Actualisatie 2019-2029: https://www.bergendal.nl/flysystem/media/woningmarktonderzoek-berg-en-dal-2019-2029.pdf Actieplan Wonen Berg en Dal 2020 https://www.bergendal.nl/actieplan-wonen-berg-en-dal-2020 Ten aanzien van de stikstofberekening is onduidelijk welke punten uit het onderzoek reclamant onjuist vindt en waarom die onjuist zouden zijn. Er bestaat geen aanleiding om aan de gehanteerde uitgangspunten voor de berekening te twifelen. Ten aanzien van het wateronderzoek wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijzen 1 en 2.
<i>Verwerking</i>	
Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. De wijzigingen zijn opgesomd in de conclusie van dit zienswijzenverslag.	

4. Bewoner Bruuk	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
De ontwikkeling leidt tot een onevenredige aantasting van het woongenot.	Zie beantwoording van zienswijze 2 en 3. Het bestemmingsplan leidt niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamanten.

De woningen dienen lager te worden, verder van de weg af en met de voorgevel naar de weg gekeerd.	Zie beantwoording van zienswijze 2 en 3.
De ontwikkeling leidt tot (extra) wateroverlast.	Zie beantwoording van zienswijze 1 en 2.
De ontwikkeling leidt tot een verkeersonveilige(re) situatie.	Er worden aan de Bruuk twee woningen toegevoegd met elk een eigen oprit en aan de Koningin Wilhelminaweg vier woningen met elk een eigen oprit. De ontwikkeling leidt tot een zeer beperkte verkeersgeneratie. Er bestaat geen aanleiding om te veronderstellen dat de toevoeging van een beperkt aantal woningen, verspreid over meerdere wegen, leidt tot een verkeersonveilige situatie. Bovendien is van belang dat het bestemmingsplan aan een strook grond langs de Kon. Wilhelminaweg en De Bruuk de bestemming 'Verkeer' toekent. Daarmee wordt (meer) ruimte geboden aan de voorziene 'herinrichting' van deze wegen. Doel van deze herinrichting is om de wegen fysiek beter te laten aansluiten bij het geldende regime van 30 km/uur. Het bestemmingsplan draagt daarmee juist bij aan een verbetering van de verkeerssituatie.
De ontwikkeling leidt tot parkeeroverlast.	Zie beantwoording van zienswijze 3.
Verwerking	
Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. De wijzigingen zijn opgesomd in de conclusie van dit zienswijzenverslag.	

5. Bewoner Bruuk	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
Reclamant verzoekt om de aanlegvergunningsregeling binnen de bestemming Verkeer strenger te maken. Bijvoorbeeld door ophogen moeilijker te maken en regels te stellen voor straatbanden.	Binnen de bestemming Verkeer nemen wij in de regel geen aanlegvergunningsregeling op. De inrichting van het stuk openbaar gebied aan de noordzijde van de Bruuk maakt onderdeel uit van het waterhuishoudkundig plan. De uitvoering hiervan nemen we als voorwaardelijke verplichting op in de regels. Hierdoor is een aanlegvergunningsregeling niet nodig.
Reclamant verzoekt om in de bestemming Groen een aanlegvergunningsregeling op te nemen voor het ophogen van gronden en verharding.	We nemen binnen de bestemming Groen een aanlegvergunningsregeling op. Bij een ophoging van meer dan 25 centimeter is een omgevingsvergunning nodig. Ook nemen we regels

	op over verharding. Verder geldt dat een ophoging en verharding binnen de bestemming Groen niet in strijd mag zijn met de voorwaardelijke verplichting voor de waterhuishouding.
Reclamant verzoekt om in de aanlegvergunningsregeling op te nemen, dat werken en/of werkzaamheden geen gevolgen mogen hebben voor bestaande woningen/percelen in de omgeving.	Dit nemen we niet op, want te algemeen. In de aanlegvergunningsregeling nemen we onder andere op, dat waterhuishoudkundige waarden niet onevenredig mogen worden aangetast. Het betreft dan ook de waterhuishoudkundige waarden van de omgeving.
Reclamant verzoekt om binnen de bestemming Wonen regels op te nemen over ophoging en verharding.	We nemen in de bestemming Wonen regels op over het bouwpeil van de woning. Deze mag niet meer dan 20 centimeter boven de kruin van de weg liggen. Verder nemen we een aanlegvergunningsregeling op voor het aanbrengen van verhardingen. Indien de verharding groter is dan 200 m2 is een omgevingsvergunning nodig.
Reclamant mist een goede parkeerregeling. Zo is niet vastgelegd dat de parkeerplaatsen in stand moeten worden gehouden. Ook staan de openbare parkeerplaatsen niet ingetekend op de verbeelding.	Binnen de bestemming Wonen nemen we regels op over parkeren. De parkeerplaatsen moeten na realisatie in stand worden gehouden. Daarnaast realiseert de ontwikkelaar vier parkeerplaatsen in het openbaar gebied. De openbare parkeerplaatsen hoeven niet op de verbeelding. Na realisatie van het bouwplan draagt de ontwikkelaar de openbare ruimte over aan de gemeente. Hierover heeft de ontwikkelaar privaatrechtelijke afspraken gemaakt met de gemeente.
Binnen de bestemming Wonen zijn geen voorwaarden opgenomen over het peil van de woningen.	We nemen in de bestemming Wonen regels op over het bouwpeil van de woning. Deze mag niet meer dan 20 centimeter boven de kruin van de weg liggen.
Binnen de bestemming Wonen is geen maximale dakhelling opgenomen. Reclamant stelt voor om een dakhelling van 45 graden als maximum aan te houden.	We nemen op dat de dakhelling maximaal 55 graden mag bedragen. Dat is vergelijkbaar met wat we elders in de gemeente opnemen.
De regels geven geen garantie dat er schuurwoningen komen. Op de verbeelding is niet de kaprichting opgenomen.	Het soort woning dat op een locatie komt is afhankelijk van de vorm van het bouwvlak, de goothoogte, de dakhelling, bouwhoogte en richting van de kap. De twee bouwvlakken aan de zijde van de Bruuk krijgen een lagere goothoogte. Ook nemen we regels op over de kaprichting. Voor de beeldkwaliteit van de woning geldt de reguliere

	welstandsnota (Nota Ruimtelijke Kwaliteit). Het bouwplan is te beperkt van omvang om hiervoor een separaat beeldkwaliteitsplan voor vast te stellen.
Reclamant verzoekt om de bouwhoogten naar beneden bij te stellen: 3 meter goot en 8 meter nok. Dat sluit beter aan bij de bestaande woningen aan de Bruuk.	Om in de omgeving te passen wil niet zeggen, dat de goot- en bouwhoogte dan hetzelfde moeten zijn als de woningen aan de overzijde van de straat. Stedenbouwkundig vinden we de gekozen hoogten passen.
In de regels staat in de bestemming Wonen een onduidelijke bepaling over de ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing.	De betreffende regel vervangen we door verschillende voorwaardelijke verplichtingen. Onder andere over de landschappelijke inpassing. Hierin nemen we ook iets op over de instandhouding van de landschappelijke inpassing. Voor de beeldkwaliteit van de woningen geldt de bestaande gemeentelijke welstandsnota.
In de bijlage landschappelijke inpassing staat niks over de hoogtes van de heggen.	Wij nemen in de bijlage landschappelijke inpassing waar relevant maximale hoogtes van de heggen op. We hebben de hoogte vastgesteld op 1 meter voor de voorgevel en 1,80 meter achter de voorgevel.
Reclamant wil dat de verkaveling daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Planologisch is een andere perceelsindeling mogelijk. Dan is het mogelijk dat er een ontsluiting komt tegenover de woning van reclamant.	De perceelsindeling wordt privaatrechtelijk geregeld. Deze kan in de toekomst wijzigen door grondverkoop. Voor het aanleggen van een nieuwe uitrit is conform onze APV een omgevingsvergunning nodig. Deze verlenen wij alleen als er nog geen andere uitrit is. Daarnaast kan er geen uitrit komen op plekken waar openbare parkeerplaatsen of bomen aanwezig zijn.
In de regels staat niks over beeldkwaliteitseisen, zoals kleurstelling en materialisering.	Regels over beeldkwaliteit, zoals kleurstelling en materialisering, nemen we niet in een bestemmingsplan op. Normaal gesproken geldt de gemeentelijke welstandsnota (Nota Ruimtelijke Kwaliteit). De gemeente kan er ook voor kiezen om voor een specifieke ontwikkeling een beeldkwaliteitsplan vast te stellen. Daar kiezen we hier niet voor, omdat het een bouwplan is met een beperkte omvang. Eén van de uitgangspunten van onze welstandsnota is dat de

	beeldkwaliteit van een woning moet aansluiten bij de bebouwing in de omgeving.
In de regels staat niks over hinder van zonnepanelen.	Zonnepanelen zijn op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor) onder voorwaarden vergunningsvrij te plaatsen. Hier hoeven dus geen regels over in het bestemmingsplan opgenomen te worden.
Paragraaf 3.2.1 van de toelichting is onduidelijk. Het lijkt alsof de woning aan de Koning Wilhelminaweg 4 wordt opgeknapt.	We passen de passage aan.
Uit de regels blijkt niet hoe de verwerking van regenwater, zoals benoemd in de toelichting, wordt gewaarborgd. Reclamant wil dat hier regels over worden opgenomen.	Er is een aanvullend waterhuishoudkundig onderzoek uitgevoerd. De conclusies hiervan verwerken wij in de toelichting. Tevens nemen we de uitvoering van het waterhuishoudkundig onderzoek als voorwaardelijke verplichting in de regels op.
Reclamant wil dat in de regels voorwaarden komen over de toegankelijkheid van het openbaar groen. Dit om overlast van hangjongeren en ongedierte te voorkomen. Bijvoorbeeld door stilstaand water.	In het bestemmingsplan kun je geen regels opnemen over openbaarheid. Het is aan de gemeente om te bepalen of wij de wadi openstellen als openbaar gebied. Verder is het niet de bedoeling dat er in de wadi water blijft staan. De wadi moet binnen een bepaald aantal uur leeg zijn. Dat is beschreven in het waterhuishoudkundig onderzoek.
In de toelichting staat dat een karakteristieke boom verplaatst wordt. Dit staat niet in de regels.	We nemen in de regels een voorwaardelijke verplichting op over de landschappelijke inpassing. Op deze tekening staat welke bomen blijven staan en welke nieuw worden aangeplant.
Volgens reclamant zijn niet alle toezeggingen die de ontwikkelaar heeft gedaan tijdens overleggen met de omwonenden verwerkt in het plan.	De gemeente is niet gehouden aan eventuele toezeggingen van de ontwikkelaar. We maken onze eigen afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
Volgens reclamant is er zonder vergunning groen verwijderd. Dit zou ten koste gaan van foerageergebied van de vleermuizen.	Het verwijderen van groen is omgevingsvergunningsvrij. In de toelichting is beschreven hoe om te gaan met het leefgebied van de vleermuizen. In de regels nemen wij een voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat elke woning een vleermuiskast moet krijgen.
In paragraaf 3.4 wordt gesproken over een woononderzoek. Die zit niet bij de stukken.	Algemene bronnen waar in de toelichting naar wordt verwezen, hoeven niet als bijlage de toelichting van een bestemmingsplan.
Het stikstofonderzoek gaat uit van onvolledige data. Zo zijn er te weinig draaiuren van machines ingevoerd. Reclamant denkt dat er	De initiatiefnemer heeft een nieuwe stikstofberekening laten maken op basis van de laatste versie van de Aeries-calculator (versie 2022).

sprake is van een overschrijding van de norm als meer realistische data wordt ingevoerd.	Uit deze berekening komt naar voren dat er geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Het rapport hebben wij laten verifiëren door onze stikstofadviseur. Reeds uitgevoerde werkzaamheden hoeven niet in de berekening meegenomen te worden.
Het ingevulde adres in de watertoets klopt niet.	Naar aanleiding van de zienswijze van het waterschap is er een aanvullend wateronderzoek uitgevoerd. Hier staat het onderzochte plangebied duidelijk in beschreven.
Reclamant wil weten wat het effect van de trottoirbanden is op de waterstromen in het gebied. Zorgen deze er voor dat er geen wateroverlast ontstaat bij de woning van reclamant?	Naar aanleiding van de zienswijze van het waterschap is er een aanvullend wateronderzoek uitgevoerd. Onderdeel hiervan is een inrichtingstekening van het openbaar gebied. De uitvoering hiervan nemen we als voorwaardelijke verplichting op in de regels.
Reclamant wil weten wat het maaiveld van de percelen wordt. Ophogen kan invloed hebben op de waterstromen in de omgeving.	De waterberging in het plangebied bestaat uit twee delen. Neerslag dat valt op het perceel van de woningen dient op eigen terrein geborgen te worden. Verder legt de ontwikkelaar een infiltratievoorziening aan voor gebiedsvreemd water dat nu bij extreme neerslag over de locatie stroomt. Voor meer informatie verwijzen wij naar het wateronderzoek.
Volgens paragraaf 6.2.1 van de toelichting zouden twee inritten samengevoegd worden. Dit blijkt niet uit het inpassingsplan.	We passen paragraaf 6.2.1 aan, zodat het overeenkomst met het inpassingsplan.
<i>Verwerking</i>	
Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. De wijzigingen zijn opgesomd in de conclusie van dit zienswijzenverslag.	

6. Bewoners Bruuk	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
Uit de watertoets blijkt onvoldoende dat de ontwikkeling niet zal leiden tot (nog meer) wateroverlast ter plaatse van de woning. Bescherming voor wateroverlast dient in het bestemmingsplan beter te worden geborgd.	Zie beantwoording van zienswijze 1 en 2. In aanvulling daarop wordt volledigheidshalve nog opgemerkt dat binnen de bestemming 'Groen' een aanlegvergunningstelsel (voor onder meer het verharden van gronden) wordt vastgelegd.
<i>Verwerking</i>	
Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. De wijzigingen zijn opgesomd in de conclusie van dit zienswijzenverslag.	

7. Bewoners Bruuk	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
De ontwikkeling leidt tot (extra) wateroverlast.	Zie beantwoording van zienswijze 1 en 2.
De toegestane bouwhoogtes van de woningen zijn te hoog. De bebouwing past niet in het landelijke karakter van het gebied.	Zie beantwoording van zienswijze 2.
Ophoging van het plangebied moet, vanwege wateroverlast en uitzicht, voorkomen worden.	Zie beantwoording van zienswijze 2.
<i>Verwerking</i>	
Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. De wijzigingen zijn opgesomd in de conclusie van dit zienswijzenverslag.	

8. Bewoner Bruuk	
<i>Zienswijze</i>	<i>Antwoord</i>
De ontwikkeling leidt tot een beperking van de bebouwingsmogelijkheden voor het perceel Q89. Dit heeft negatieve gevolgen voor het principeverzoek waarin is verzocht om woningbouw.	Het bestemmingsplan brengt geen wijzigingen aan voor het perceel van reclamant. Het perceel grenzend aan zijn perceel is bestemd als 'Groen'. Ter plaatse mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. De vrees van reclamant dat het bestemmingsplan ook zou zien op zijn perceel is dus ongegrond. Het is voor de ontwikkeling van onderhavig plangebied niet vereist dat zijn gronden onbebouwd blijven.
De ontwikkeling leidt tot (extra) wateroverlast. Perceel Q89 wordt ten onrechte ingezet voor infiltratie.	Ten aanzien van de beweerdelijke wateroverlast wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 en 2. Dat het perceel van reclamant zou worden gebruikt voor waterberging is onjuist. Die gronden zijn geen onderdeel van het plan en ook uit de planregels volgt niet dat het betreffende perceel voor die doeleinden wordt gebruikt.
In de bijlage bij de zienswijzen wordt nog (nader) ingegaan op de gevolgen van het plan voor de beoogde ontwikkeling van woningbouw op perceel Q89.	Zoals hiervoor al is aangegeven, brengt het bestemmingsplan geen wijzigingen aan voor het perceel van reclamant. Dat er in onderzoeken wordt gewezen op bijvoorbeeld aanwezige flora en

	fauna op zijn perceel, doet hier niet aan af. Dat betreffen beschrijvingen van de feitelijk aanwezige situatie.
<i>Verwerking</i>	
Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. De wijzigingen zijn opgesomd in de conclusie van dit zienswijzenverslag.	

Conclusie

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

<i>Ambtshalve aanpassingen</i>	<i>Onderdeel van het bestemmingsplan</i>
Meerdere spellings- en formuleringscorrecties. Betreft geen inhoudelijke wijziging binnen het plan.	Gehele bestemmingsplan.
Begrip 'bed and breakfast' verwijderd uit de begrippenlijst.	Artikel 1 van de regels.
Begrip 'beroep aan huis' toegevoegd aan de begrippenlijst.	Artikel 1 van de regels.
Begrip 'beroep of dienstverlening aan huis' toegevoegd aan de begrippenlijst.	Artikel 1 van de regels.
Begrip 'kelder' toegevoegd aan de begrippenlijst.	Artikel 1 van de regels.
Begrip 'paardenbak' toegevoegd aan de begrippenlijst.	Artikel 1 van de regels.
Begrip 'souterrain' toegevoegd aan de begrippenlijst.	Artikel 1 van de regels.
Regels m.b.t. mantelzorg zijn verwijderd uit paragraaf 8.2.	Artikel 8 van de regels.
Regels m.b.t. evenementen zijn verwijderd uit paragraaf 9.1.	Artikel 9 van de regels.
De delen van de toekomstige woonpercelen met de bestemming Groen hebben de bestemming Wonen gekregen met de aanduiding 'vergunningvrije bijgebouwen uitgesloten'. Het toekennen van de bestemming Groen is oneigenlijk als dit als enige doel heeft om te voorkomen dat er in (voor)tuinen gebouwd wordt. Met het opnemen van de aanduiding 'vergunningvrije bijgebouwen uitgesloten' voorkomen we ook ongewenste bebouwing.	Verbeelding
<i>Aanpassingen n.a.v. zienswijze</i>	<i>Onderdeel van het bestemmingsplan</i>
Aspect 'Water is nader onderzocht, een waterhuishoudkundig plan is opgesteld. De toelichting is hierop aangepast.	Paragraaf 4.10.3 & 4.10.4 van de toelichting.
Nadere toelichting omtrent het toevoegen van een aanduiding m.b.t. de openheid van het gebied.	Paragraaf 6.2.2 van de toelichting en verbeelding.
Aanpassingen aan artikel 3 i.v.m. de openheid van het gebied en voorwaarden voortkomend uit het waterhuishoudkundig plan.	Artikel 3 van de regels en verbeelding.

Aanpassingen aan artikel 4: regels m.b.t. de omgevingsvergunning voor het inrichten van het gebied zijn verwijderd.	Artikel 4 van de regels.
Aanpassingen aan artikel 5: - Bouwregels zijn nader gespecificeerd, waaronder het toevoegen van een maximale dakhelling; - Voorwaardelijke verplichtingen m.b.t. parkeren, landschappelijke inpassing, sloopverplichting, vleermuiskasten en waterhuishouding zijn opgenomen in paragraaf 5.3; - Voorwaarden binnen paragraaf 5.5 zijn nader aangescherpt en gespecificeerd.	Artikel 5 van de regels en verbeelding
Aanlegvergunningstelsel binnen artikel 3 toegevoegd.	Artikel 3 van de regels.
Algemene bouwregels zijn verwijderd uit hoofdstuk 3 Algemene regels.	Hoofdstuk 3 van de regels.
Algemene aanduidingsregels zijn verwijderd.	Artikel 12 van de regels
Aanpassingen n.a.v. raadsbehandeling 9 februari 2023	Onderdeel van het bestemmingsplan
Afbeelding landschappelijke inpassing vervangen door de laatste versie	Toelichting: paragraaf 2.2, pagina 11
Laatste zin conclusie verwijderen, dit zou duiden op een “renovatie” van bestaande opstallen.	Toelichting: paragraaf 3.2.1., pagina 15
Afbeelding vervangen door nieuwe versie	Toelichting: paragraaf 4.10.3, pagina 31
Inritten Bruuk: tekst vervangen: de inritten aan de Bruuk hebben een brede ingang om het in- en uitdraaien te vereenvoudigen	Toelichting: paragraaf 6.2.1.
Verwerken van de nieuwe stikstofberekening.	Toelichting paragraaf 4.1.2.
Opnemen van de nokrichting bij de woningen	Verbeelding
Opnemen van definities van daknok en nokrichting	Artikel 1 van de regels
Opnemen van regels voor de nokrichting	Artikel 5.2.1 lid e
Vervangen van het inpassingsplan door een duidelijke tekening met daarop de te realiseren inpassing en de te behouden bomen. Hierop is het volgende aangeduid/aangepast: • Hagen i.p.v. bosplantsoen als perceelsgrens achtertuinen (2 woningen) • Woning hoek Kon. Wilhelminaweg/Bruuk, haag langs Bruuk vanaf knik tot aan burens type haag 2 ipv 1 (ter plaatse van achtertuin) • Bestaande te behouden bomen weergeven (7 stuks) • Arcering toekomstig nieuw eigendom gemeente • Legenda: haag 1, hoogte maximaal 100cm • Legenda: haag 2, hoogte maximaal 180cm • Legenda: ‘Losse beplanting, bosplantsoen, soorten n.t.b.’ vervangen door ‘Lage haag, hoogte maximaal 100cm, facultatief en realisatie in overleg met gemeente’	Bijlage 1 van de regels

• Legenda, nieuwe bomen, soort ntb, aanplantmaat 14/16	
Het bijgewerkte waterhuishoudkundig onderzoek toevoegen	Bijlage 2 van de regels
Toevoegen van de nieuwe stikstofberekening	Bijlage 10 van de toelichting
Aanpassen waterhuishoudkundig plan In het waterhuishoudkundig plan is het volgende gewijzigd: • P49: plaatje aanpassen, vier blauwe pijlen tpv achtertuinen verwijderen • Inrichtingstekening (nieuwe situatie én doorsnede aanpassen) • Peilen incl. maaiveld hoogtes woningen Bruuk aanpassen • Toekomstige erfgrenzen achterzijde Bruuk juist aangeven • Hagen i.p.v. bosplantsoen als perceelsgrens achtertuinen (2 woningen) • Woning hoek Kon. Wilhelminaweg/Bruuk, haag langs Bruuk vanaf knik tot aan burens type haag 2 ipv 1 (ter plaatse van achtertuin). • Bestaande te behouden bomen weergeven (7 stuks) • Arcering toekomstig nieuw eigendom gemeente • Talud verwijderen op grote kavel woning Bruuk op eigen perceel. Achtertuin is één peil. • 'Noodoverstort' vervangen door 'slokop' • Legenda: haag 1, hoogte maximaal 100cm • Legenda: haag 2, hoogte maximaal 180cm • Legenda: 'Losse beplanting, bosplantsoen, soorten n.t.b.' vervangen door 'Lage haag, hoogte maximaal 100cm, facultatief en realisatie in overleg met gemeente'. • Legenda, nieuwe bomen, soort ntb, aanplantmaat 14/16	Bijlage 6 van de regels