



Zienswijzenverslag

Met betrekking tot ontwerp bestemmingsplan Heerde Dorp 11^e herziening Andoornstraat (NL.IMRO.0246.411Andoornstraat-ON01)

Datum

30 april 2018

Van

Wouter Buiten

Aan

College en Raad

Onderwerp

Zienswijzenverslag ontwerp bestemmingsplan Andoornstraat

Inleiding

Met de samenvoeging van een aantal basisscholen in de nieuwbouw van de Heerd en de Rhijnsburg zijn in heel Heerde een aantal voormalige schoollocaties vrijgekomen. Deze vrijgekomen schoollocaties zijn door de gemeenteraad aangewezen als herontwikkelingslocaties. Al in 2012 heeft de gemeenteraad een kavelpaspoort vastgesteld voor de vrijkomende locatie Andoornstraat/Roggeweg. In dit kavelpaspoort zijn een aantal uitgangspunten benoemd waar de gemeente bijzondere aandacht aan besteed bij het opnieuw invullen van deze locatie.

Op basis van dit kavelpaspoort is de locatie aangeboden aan de samenleving om te komen tot een passende invulling van het terrein. Hierbij is de werkwijze van uitnodigingsplanologie toegepast. Bij uitnodigingsplanologie staat de maatschappelijke meerwaarde van het plan voorop. Zes initiatiefnemers hebben gereageerd op de open uitnodiging met het indienen van een concept plan. In 2016 heeft het college van B&W het plan van Nikkels BV uitgekozen omdat dit plan de meeste maatschappelijke meerwaarde aantoont. Er is vervolgens een positieve grondhouding ingenomen over de hoofdlijnen van het plan. Meerwaarde wordt onder andere gezien in:

- De groene opzet van het plan, inclusief een parkachtige invulling ter vervanging van het oude schoolplein.
- Goede aansluiting van de nieuwe woningen qua maat en schaal op de reeds aanwezige bebouwing.
- De bestendige opzet van de woningen, met de mogelijkheid om uit te bouwen tot nul-op-de-meter-woningen
- De verschillen in woningtypologie, waardoor er meerdere doelgroepen worden bediend. Bijzonder hierbij zijn de beoogde woningen in CPO-verband.
- Het bouwen met werknemers uit de regio, en met ruimte voor leer/werk plaatsen.

Procedure

Na het innemen van de positieve grondhouding door het college is het plan ter kennisname aan de commissie Ruimte aangeboden op 13 juni 2016. Op het plan werd positief geadviseerd. Nadien is het plan verder uitgewerkt en is met behulp van onderzoeken onderzocht of er sprake kan zijn van een passende ontwikkeling. Ook is door de ontwikkelaar tweemaal een inloopavond voor de nabije omgeving, om zodoende de vorderingen te laten zien. Op 12 december 2017 heeft het college besloten om planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van 21 woningen. Het uitgewerkte plan voorziet in voldoende maatschappelijke meerwaarde en er is in de nieuwe situatie sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het bijbehorende ontwerpbestemmingsplan is voor een periode van zes weken ter inzage gelegd, van 20 december tot en met 31 januari 2018. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend.

Ontvankelijkheid zienswijzen

1. Zienswijze 1, ontvangen op 29 januari 2018 van een omwonende.
2. Zienswijze 2, ontvangen op 31 januari 2018 van meerdere omwonenden gezamenlijk.

Beide zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk.

Strekking zienswijzen

De indiener van zienswijze 1 is tevens vertegenwoordigt in zienswijze 2. Om die reden is de overzichtelijke numerieke indeling van zienswijze 2 gebruikt om de strekking van beide zienswijzen aan te geven en van reactie te voorzien. De onderwerpen uit zienswijze 1 die niet behandeld worden in zienswijze 2 zijn aan het einde van dit zienswijzenverslag separaat toegevoegd.

1. Parkeren

In de huidige situatie is er al veel parkeeroverlast aan de Kamilleweg. De verwachting is dat het woningbouwplan voor een nog hogere parkeerbelasting voor omwonenden gaat zorgen aan de Kamilleweg. Er bestaat bij de belanghebbenden twijfel of in het plan de huidige parkeerdruk is meegenomen, in plaats van alleen te kijken naar de parkeernorm voor nieuwe woningen. De belasting nog groter doordat er een achterpad wordt gemaakt van de parkeerplaatsen naar de nieuwe woningen.

Daarnaast wordt door de belanghebbenden aangevoerd dat er in het plan parkeerplaatsen worden weggenomen. Op een bewonersavond is dit wegnemen van parkeerplaatsen ontkend. Er zijn zorgen over de verwachte hoge parkeerdruk. Daarbij wordt aangegeven dat een combinatie van langsparkeren en haaksparkeren in de straat niet mogelijk is. Men ziet graag een overzicht van de nieuw voorgestelde parkeerbalans, waaruit blijkt welke parkeerplaatsen nieuw worden toegevoegd en welke verdwijnen. Er bestaat bij de belanghebbenden twijfel of er voldoende parkeerplaatsen zullen zijn voor bestaande en nieuwe bewoners.

Tenslotte wordt aangekaart dat er een Bed en Breakfast voorziening is toegestaan in de woningen in nieuwe plan, en wordt afgevraagd in hoeverre hiermee rekening is gehouden.

Reactie

De gemeente is er van op de hoogte dat op specifieke plaatsen in de wijk de concentratie van het aantal voertuigen hoog is. In de plannen is door de ontwikkelaar bewust rekening gehouden met de ervaren parkeeroverlast rondom het plangebied. Dit geldt dus ook voor het deel aan de Kamilleweg. In de huidige situatie wordt door de bewoners geparkeerd op de straat. Dit is niet de meest ideale situatie. Om ervoor te zorgen dat zowel voor de nieuwe woningen als de bestaande woningen voldoende parkeergelegenheid ontstaat, wordt een ruime hoeveelheid parkeerplaatsen in het plangebied voorgesteld. Voor de nieuwe woningen wordt gerekend met twee verschillende parkeernormen. Voor de zes levensloopbestendige woningen geldt een norm van 1,5 parkeerplaats per woning. Voor de overige 15 woningen geldt een norm van 1,8 parkeerplaats per woning. In totaal zijn er minimaal 36 parkeerplaatsen nodig voor de nieuwe ontwikkeling op zich. In bijlage 1 is de nieuwe indeling weergegeven. Door de herontwikkeling komen een aantal straatparkeerplaatsen te vervallen aan de Kamilleweg (10) en de Duisterestraat (9). Het totaal van 63 nieuwe parkeerplaatsen in het plangebied is voldoende om de parkeerbehoefte voor de nieuwe woningen en de vervallen parkeerplaatsen te huisvesten. Netto levert het een hoger aantal parkeerplaatsen op en ook een veiligere verkeerssituatie. Verder worden de 27 bestaande parkeervakken aan de Duisterestraat en de Roggeweg die voor een deel in gebruik waren door het schoolpersoneel opnieuw bestraat, waarbij 9 parkeerplaatsen in de nieuwe indeling terechtkomen. Deze plaatsen komen ook volledig ter beschikking van de omwonenden. Het aantal nieuw toegevoegde

parkeerplaatsen is hoger dan het aantal weggenomen parkeerplaatsen. Er wordt in het plan op gebied van parkeren dus niet naar de nieuwe woningen toegerekend.

Het achterpad is bedoeld als ontsluiting van de bergingen en tuinen voor de nieuwe woningen aan de Duisterestraat en de Andoornstraat. In theorie is het mogelijk dat de nieuwe bewoners hun voertuig parkeren aan de Kamilleweg en via het achterpad de woning betreden. Omdat er echter ook voldoende parkeerplaatsen aan de voorzijde van de woningen zijn ingepland is dit niet aannemelijk. Overigens geldt voor alle aanwezige parkeerplaatsen dat deze zich bevinden in de openbare ruimte; het is dus niet mogelijk om parkeerplaatsen aan specifieke adressen toe te kennen.

Specifiek voor de Kamilleweg geldt dat nu op straat in de openbare ruimte wordt geparkeerd. In de huidige situatie is er ruimte voor ongeveer 10 voertuigen vanaf het begin van de straat tot de kruising met de Andoornstraat. In de nieuwe situatie kan hier niet meer geparkeerd worden; langsparkeren wordt opgeheven. Op de bewonersavond is hier mogelijk niet voldoende aandacht voor geweest. Het langsparkeren wordt vervangen door haaksparkeren, waardoor er netto meer parkeerplaatsen komen. Het is de bedoeling dat de bewoners van de Kamilleweg hun voertuigen in de nieuwe parkeervakken plaatsen. Hier is ruimte voor 14 voertuigen. Qua aantal gaat de straat er dus op vooruit. Een garantie dat er specifiek in de Kamilleweg geen parkeerproblemen meer ontstaan kan niet gegeven worden, net als de garantie dat er altijd direct voor de woning geparkeerd kan worden. Echter zijn er voldoende parkeerplaatsen na afronding van het project in de nabije omgeving en op acceptabele loopafstand.

Een kleinschalige Bed en Breakfast activiteit wordt passend geacht binnen een woonbestemming. Hier is landelijke jurisprudentie over ontstaan. Om die reden wordt deze activiteit ook specifiek benoemd in nieuwere bestemmingsplannen. In Heerde zijn deze activiteiten in principe in elke woning toegestaan, mits ze voldoen aan een aantal voorwaarden. Een van deze voorwaarden is het aantal kamers en bedden dat aangeboden mag worden. De gasten die een Bed en Breakfast bezoeken worden beschouwd als gasten bij een woning. Gastenparkeerplaatsen zijn in onze parkeernorm meegenomen. Aangezien deze activiteit zeer beperkt voorkomt en er geen sprake mag zijn van een permanent karakter is de invloed hiervan op de parkeerbelasting te verwaarlozen.

Conclusie: de omgeving gaat er qua parkeerplaatsen flink op vooruit, ondanks de nieuwe woningen en de bijbehorende parkeernorm. Specifiek voor de Kamilleweg geldt dat het aantal parkeerplaatsen voor de deur toeneemt met minimaal 3 plaatsen. In de directe omgeving zijn na afronding van het project voldoende plaatsen op acceptabele loopafstand. Op dit onderdeel zal het ontwerpbestemmingsplan dan ook niet worden aangepast.

2. Woningbehoefte

Belanghebbenden geven aan dat niet duidelijk is hoe de voorgestelde woningbouw past binnen gemaakte afspraken met de provincie Gelderland. Gevraagd wordt hoeveel woningen er al in Heerde zijn gebouwd, en hoe dit past binnen de geldende afspraken en of hier wel vraag naar is. Verder geven belanghebbenden aan inzicht te willen in de afstemming met de provincie Gelderland over voorliggend woningbouwplan. De toelichting dat er geen provinciale of regionale belangen geschaad worden vinden de belanghebbenden niet goed onderbouwd.

Reactie:

De provincie Gelderland heeft in haar Omgevingsverordening vastgelegd dat nieuwe woningbouwlocaties alleen worden toegestaan als dit past binnen de kwantitatieve opgave voor wonen voor de betreffende regio. De gemeente Heerde valt wat betreft woningbouwprogramming onder de regio Noord Veluwe. De Regio Noord Veluwe heeft in 2013 met de provincie Gelderland afspraken gemaakt over de bouwopgave voor de komende tien jaar per gemeente. Voor Heerde is

een bandbreedte vastgesteld van 620-750 nieuwe woningen (gemiddeld 685 woningen) van 2013 tot 2024. In 2016 zijn de afspraken over de woningbouwprogrammering door de regio en provincie geactualiseerd. Dat is de afspraak waar naar gerefereerd wordt door belanghebbenden. Met de hernieuwde afspraak tussen regio en provincie is het aantal woningen dat tot 2024 gebouwd mag worden in de gemeente Heerde verder verhoogd met 69 woningen (is dus 754 woningen bij een gemiddelde bandbreedte). Hiervan is in de periode 2014-2016 al een klein deel gebouwd, of al vergund maar nog niet gebouwd. In de periode vanaf 2017 tot en met 2024 is er nog ruimte voor minimaal 564 nieuwe woningen. Gelet op het lage bouwvolume van de afgelopen jaren en de afname van grote potentiële bouwlocaties is het niet de verwachting dat het gemiddelde aantal van 70 woningen per jaar wordt gehaald. De provincie is bij voorliggend bouwplan niet om een reactie gevraagd. Dit is ook niet aan de orde omdat het gaat om een relatief kleinschalig binnenstedelijk bouwplan, binnen de handelingsbevoegdheid van de gemeente.

Met de introductie van de werkwijze van uitnodigingsplanologie is de gemeente Heerde de weg ingeslagen van vraag gestuurd bouwen. De markt bepaalt waar vraag naar is, niet de gemeente. Van de initiatiefnemer wordt gevraagd om aan te tonen dat er behoefte is naar de voorgestelde woningen en dat dit past binnen de gemeentelijke woonvisie. Hieraan is voldaan en de vraag is voldoende duidelijk.

Conclusie: er is sprake van een (grote) woningbehoefte in de gemeente tot 2024 en hiervoor is nog ruim voldoende bandbreedte over. Provinciale belangen worden niet geschaad en de uitvoering is een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Op dit onderdeel zal het ontwerpbestemmingsplan dan ook niet worden aangepast.

3. Planschade analyse

Belanghebbenden geven aan geen zicht te hebben op de uitkomsten van een planschade onderzoek en de exploitatie van de ontwikkelaar. Ook wordt gevraagd naar een uitvoerbestemmingsplan, en inzicht in de kosten en baten.

Reactie:

De gemeente Heerde heeft een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar. In deze overeenkomst worden onder andere de verantwoordelijkheden van gemeente en ontwikkelaar vastgelegd en is de verkoop van de grond geregeld. Over eventuele planschadekosten die ontstaan door voorliggend woningbouwplan is afgesproken dat deze op de ontwikkelaar zullen worden verhaald. Er is op voorhand geen onafhankelijk onderzoek verricht, niet door de ontwikkelaar en niet door de gemeente. Dit is ook niet de gebruikelijke gang van zaken. Indien omwonenden van mening zijn dat de waarde van het onroerend goed dusdanig negatief beïnvloed wordt door voorliggend plan dan kan hiervoor een onderbouwd verzoek bij de gemeente worden ingediend nadat het definitieve bestemmingsplan is vastgesteld. Naar aanleiding hiervan zal de gemeente een onafhankelijk onderzoeksbureau inschakelen die de verschillen tussen het oude en nieuwe bestemmingsplan zal vergelijken en de impact hiervan. Er wordt daarbij rekening gehouden met de voorzienbaarheid en of er sprake is van een acceptabele maatschappelijke ontwikkeling.

De context van de tweede vraag over een uitvoerbestemmingsplan is wat onduidelijk. Aangenomen is dat belanghebbenden bedoelen of er sprake is van een gefaseerd uitgevoerd bestemmingsplan. Dit is niet het geval. Het bestemmingsplan zoals het nu wordt voorgelegd is bedoeld om de volledige ontwikkeling van het project planologisch-juridisch mogelijk te maken. Bij een onherroepelijk bestemmingsplan zal door de ontwikkelaar een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor het bouwen van woningen en aanleggen van openbaar gebied. Het wijzigen van het bestemmingsplan en het in exploitatie brengen van het plangebied verloopt voor de gemeente kostenneutraal. Met andere woorden: het plan zelf kost de gemeenschap dus geen geld. De kosten en risico's liggen volledig bij de ontwikkelaar. In hoeverre de kosten en baten in evenwicht zijn heeft te maken met

de bedrijfsvoering van de ontwikkelaar en zijn voor een gemeente niet relevant bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

Conclusie: Op dit onderdeel zal het ontwerpbestemmingsplan niet worden aangepast.

4. Inbreuk op woonomgeving en vrije uitzicht

Belanghebbenden geven aan dat er in de huidige situatie sprake is van vrij uitzicht voor een deel van de bewoners. Het toevoegen van woningen zorgt voor een flinke inbreuk hierop. Het aantal van 21 woningen is veel voor de locatie. Ook is het plan niet zo groen als in de onderbouwing wordt verwoord: er worden 30 bomen gekapt en de groenstroken zijn smal, wat niet past bij de beloofde groene woonomgeving. Het schoolplein wordt verwijderd. De weggevalen speelgelegenheid wordt onvoldoende gecompenseerd.

Reactie:

Uitzicht en woningaantal

Het huidige schoolgebouw en naastgelegen sporthal hebben een groene uitstraling, met veel ruimte rondom. Voor een aantal omwonenden is er momenteel relatief veel ruimte tussen de woning en de tegenovergelegen bebouwing. De bomen rondom de school versterken dit open karakter en onttrekken de bebouwing aan het zicht. Bij de planvorming is geprobeerd om deze openheid en het groene karakter zo goed als mogelijk te blijven behouden en te versterken. Hier is ook actief op gestuurd door de gemeente. De school was al geruime tijd niet meer in gebruik. Daarnaast was zowel sporthal als school in slechte bouwkundige staat. Een herontwikkeling van dit gebied ligt daarmee voor de hand en kan als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden beschouwd. De noodzaak van een ontwikkeling op deze plek ligt ook voor de hand gezien de beperkte mogelijkheden voor nieuwe uitbreidingswijken in de gemeente en de krapte op de woningmarkt. Met het slopen van de school en de sporthal en het toevoegen van woningen ontstaat er ontegenzeggelijk een ander ruimtegebruik. Woningen hebben bijvoorbeeld een andere hoogte, andere perceeleigenschappen en er zijn andere voorzieningen nodig in de omgeving. Ook de gebruikstijden veranderen; de school was over het algemeen alleen doordeweeks en overdag intensief in gebruik (de sporthal ook buiten deze tijden om). Woningen zullen op ieder moment van de dag gebruikt kunnen worden, maar daardoor is bijvoorbeeld de aanvoer van verkeer extensiever.

In de voorgestelde situatie liggen de nieuwe woningblokken min of meer op dezelfde afstand van de woningen aan de Kamilleweg als het huidige schoolgebouw. Alleen het uitzicht recht vooruit van de bewoners van de Kamilleweg 13-17 wordt hierdoor minder ruim. Voor de rest van de Kamilleweg blijft de onderlinge afstand tot de bebouwing ongeveer 21 meter. Dit is gelijkwaardig en in veel gevallen ruimer dan in de rest van de wijk gebruikelijk is. De hoogte van de tegenovergelegen woningen is uiteraard wel hoger dan de huidige bebouwing. De impact hiervan voor de huidige omwonenden is dan ook groter. Op de hoek Kamilleweg-Duisterestraat is er zicht op de kopgevel van een rij levensloopbestendige woningen van maximaal 10 meter hoog. Deze woningen hebben een vrij steile dakhelling vanaf de eerste verdieping, waardoor meer lucht openblijft en het aanzicht wat vriendelijk is. Het is niet wenselijk om de hoogte van de levensloopbestendige woningen aan te passen tot minder dan 10 meter. De woningen zijn weliswaar in eerste instantie bestemd voor senioren danwel mensen die behoefte hebben aan een grondgebonden woonprogramma en wat minder ruimte op de verdiepingen. De gemeente Heerde gaat echter uit van bruikbaarheid van woningen voor meerdere doelgroepen, om zo ook een volhoudbaar woningaanbod te hebben in de toekomst. De toevoeging van een bruikbare kap is dan ook noodzakelijk om de doelgroep voor dit type woningen zo breed mogelijk te maken. Bovendien sluit de schuine kap prima aan bij de bouwstijl van de bestaande woningen in de omgeving en bij de traditionele bouwstijl van woningen in Heerde in het algemeen. Op de hoek van de Kamilleweg-Andoornstraat is er zicht op de kopgevel van een rij gezinswoningen, met eveneens een maximum hoogte van 10 meter. Deze woningen hebben een vrij traditionele vorm voor een gezinswoning, met twee bouwlagen en een kap. Voor

beide typen woningen op de kopse kant geldt dat alleen op de zolder aan een smal kozijn wordt gedacht. Inkijk is hierdoor beperkt. Tussen de twee nieuwe rijen woningen zijn de tuinen ingetekend. Er is daardoor niet sprake van een aaneengesloten bebouwingwand, zoals wel aan de Roggeweg het geval is. De ruimte van de tuinen tussen de twee nieuwe blokken geeft lucht aan het plan.

De positionering van de nieuwe woningen, uitgelijnd op de vier hoeken van het plangebied is op zichzelf logisch, omdat hiermee de bestaande stedenbouwkundige structuur in de omgeving wordt doorgezet en afgerond. In de omliggende omgeving is te zien dat rijwoningen op een vrij constante wijze een patroon vormen. Aan de Molenkampseweg/Andoornstraat/Duisterestraat zijn de woningen gericht op de (dwars)straten die aansluiten op de Kamperweg. Bij kruisende straten (Kamilleweg/Papaverweg/Roggeweg) is te zien dat op de kopse kant woningen juist als een soort voltooiing van de structuur haaks hierop staan opgesteld. In het direct noordelijk gelegen blok (woningen tussen Molenkampseweg/Andoornstraat) is hier vanaf geweken. Het straatbeeld is hierdoor voor de bewoners van de Kamilleweg 19-33 rustig doordat er geen directe overburen zijn, maar alleen kopgevels. Dit patroon is in het plangebied doorgetrokken. Bewoners aan de Kamilleweg krijgen daardoor geen langgerekte hoge bouwmassa tegenover zich maar is er enkel zicht op kopgevels. Wanneer er minder dan 21 woningen waren voorgesteld zou alsnog de voorkeur van de gemeente zijn om de hoeken van het plangebied zoveel mogelijk te laten aansluiten op het patroon van de wijk. Het aantal woningen in het plangebied heeft in die zin voor de bewoners van de Kamilleweg niet direct een nadelig effect voor het uitzicht. Vanuit de optiek van de gemeente is het aantal van 21 woningen voldoende voor een passende invulling van het plangebied. Er blijft voldoende ruimte in het plangebied over voor groen en parkeerplaatsen, terwijl er ondertussen wel een ruime doelgroep van passende huisvesting wordt voorzien.

Qua netto bebouwd oppervlak is de nieuwe situatie van het gehele plangebied bijna vergelijkbaar met de oude situatie. Het schoolgebouw en de sporthal met bijgebouwen besloegen twee forse aaneengesloten oppervlakken. De nieuwe situatie bestaat uit 5 luchtiger vormgegeven bouwblokken met een beperkte footprint. Er verandert dus zeker iets aan het uitzicht, maar de beoordeling van de gemeente is dat de feitelijke verandering van het uitzicht voor bewoners vanaf de Kamilleweg behoorlijk meevalt. Het uitzicht wordt zeker minder ruim voor een aantal bewoners, maar over het algemeen niet onacceptabel verstoord, omdat het gaat om twee kopgevels waar op uitgekeken wordt. De maten in het bestemmingsplan van tien meter bouwhoogte en zes meter goothoogte zijn afgestemd op de bebouwing in de omgeving. Uiteraard is er ook zicht op de andere woningen in het plangebied, maar deze staan op grotere afstand. Vrij uitzicht blijft in de dynamische omgeving van bestaand stedelijk gebied relatief en kan in de loop van de tijd altijd veranderen. Bezwaren van de belanghebbenden over het uitzicht en het aantal woningen zijn wat de gemeente Heerde betreft dan ook niet voldoende zwaarwegend om het plan op dit onderdeel te wijzigen.

Groene karakter

In de huidige situatie staan rondom het plangebied relatief veel bomen en bosschages. Dit zijn ook voor de gemeente Heerde waardevolle elementen in een woonomgeving. Om het woningbouwplan, inclusief parkeergelegenheid, mogelijk te maken is het echter onoverkomelijk dat de bestaande groenstructuur wordt aangepast. Het is daarom goed om kritisch te kijken naar de kwaliteiten in de huidige en toekomstige situatie, afgewogen tegen de wens om woningen te realiseren op deze locatie.

De bomen en bosschages zijn voor de buurt nu een beeldbepalend groen element, en ook voor fauna bruikbaar. Bij een schouw van de bomen in 2017 is bij met name de bomen aan de Kamilleweg en Duisterestraat (de bomen rondom het schoolgebouw) echter geconstateerd dat deze bijna allemaal een beperkte toekomstverwachting hebben. De kwaliteit van de bomen en de staat van onderhoud is matig, er is sprake van verwildering en er is een risico door afbrekende takken. Ook is er veel opschot tussen de bomen. Behoud is daarom niet de beste keuze voor de lange

termijn. Er is daarom gekozen om de groenstrook aan de Kamilleweg en Duisterestraat opnieuw in te richten. Deze zullen kleiner zijn dan in de huidige situatie vanwege het haaks parkeren. Er worden daarvoor zo'n 30 bomen gekapt. In de nieuwe situatie worden zo'n 16 nieuwe bomen ingeplant (zie ook bijlage 1). De keuze voor welke bomen geplant worden zal in een later stadium met de omliggende buurt gemaakt worden. Vast staat dat qua kenmerken de nieuwe bomen minder overlast moeten geven om tussen te parkeren en omheen te wonen dan de oude bomen. De toekomstverwachting van de veldesdoorns aan de Andoornstraat was wel goed en uit een door de gemeente uitgevoerde boom effect analyse is gebleken dat deze bomen in goede conditie verkeren. Er is daarom besloten deze bomen wel te laten staan. Ook hier zal de bestaande groenstrook in de vorm van struikjes wel ingekort worden ten behoeve van langsparkeren.

De open zone die nu voor een deel als schoolplein fungeert blijft in het plangebied aanwezig. Deze zone krijgt een hoge en bruikbare kwaliteit doordat het een duidelijke functie krijgt als park voor de omliggende buurt. Dat is voor de gemeente een van de redenen geweest om voor het plan van de huidige ontwikkelaar te kiezen. In dit nieuwe park blijft ook een bestaande lindeboom gehandhaafd, omdat ook hiervan is aangetoond dat de conditie goed is. In de oude situatie is het schoolplein een semi-toegankelijke ruimte. Het is immers primair bedoeld voor gebruik door de leerlingen van de school. Dat na sluitingstijd ook kinderen uit de buurt er kunnen spelen is mooi meegenomen. In de nieuwe situatie is het park openbaar toegankelijk en bruikbaar voor de omliggende buurt. Het park is daardoor ook toegankelijk en bruikbaar voor kinderen om te spelen. Over de verder inrichting van het park zal nog nadere afstemming met de ontwikkelaar plaatsvinden, waarbij ook inbreng van omwonenden wordt gevraagd. Het bezwaar van de omwonenden dat de speelgelegenheid voor kinderen onvoldoende wordt gecompenseerd wordt door de gemeente Heerde dan ook niet gedeeld. De constatering dat er in het plangebied niet sprake is van ruim groen wordt door de gemeente Heerde gedeeld. Er worden groenstroken ingekort en er worden bomen gekapt. Het eindbeeld zal minder groen zijn dan voorheen. Gelet op de kwaliteit van het park en de solitaire bomen wordt de uitstraling wel hoogwaardiger. Er blijft dus wel degelijk een groene woonomgeving bestaan. De aangedragen argumenten door de belanghebbenden zijn dan ook niet voldoende zwaarwegend om het ontwerpbestemmingsplan op dit onderdeel te wijzigen.

Conclusie: De benoemde inbreuk is naar het oordeel van de gemeente niet voldoende zwaarwegend om het plan op dit onderdeel aan te passen. De nieuwe bebouwing past goed binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, maatvoering en bouwstijl van de omliggende omgeving. Het plangebied wordt minder groen dan voorheen, maar er is wel sprake van een groene woonomgeving. Het groen krijgt ook een hogere kwaliteit en bruikbaarheid dan in de huidige situatie het geval is. De nadere afstemming over de inrichting van het park biedt voor de gemeente voldoende aanknopingspunten om het weggevalen schoolplein te compenseren. Op het onderdeel inbreuk op woonomgeving en uitzicht zal het ontwerpbestemmingsplan niet worden aangepast.

5. Geluidsnormen

Het uitgevoerde onderzoek valt net binnen de normen. Belanghebbenden vragen zich af op welk tijdstip het onderzoek is verricht. Er bestaat twijfel bij de juistheid van het onderzoek. Er wordt door belanghebbenden flink meer geluidsoverlast verwacht doordat het autoverkeer toeneemt.

Reactie:

De Wet geluidhinder (Wgh) is ontstaan om geluidsgevoelige (nieuwe) objecten en functies te beschermen tegen geluidshinder van verkeer en industrie. Om aan te tonen dat er in de nieuwe situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening moet bij de meeste nieuwbouwprojecten akoestisch onderzoek worden gedaan. Het betreffende bestemmingsplan maakt planologisch de bouw van woningen mogelijk. In dat kader is onderzocht of het toekomstige leefklimaat voldoende is op gebied van geluid. Het gaat daarbij expliciet om de nieuw ontwikkeling. De invloed op de

bestaande woningen is niet onderzocht en hoeft niet onderzocht te worden, omdat de kenmerken en verkeersintensiteit van de omliggende straten niet ingrijpend veranderen.

Voor ontwikkelingen langs woonerven/30 km-wegen geldt in principe geen onderzoekplicht. Omdat de omliggende wegen in klinkerverband zijn aangelegd is het wel wenselijk om het effect van dit type wegdek op de nieuwe woningen te onderzoeken. Er is geen fysiek onderzoek verricht op verschillende tijdstippen, maar er is gebruik gemaakt van aannames op grond van verkeerstellingen die door de gemeente zijn uitgevoerd en van gemiddelden. Dit is voldoende om een beeld te krijgen van de geluidsimpact en de mogelijke maatregelen. Het onderzoek is accuraat uitgevoerd.

Uit het onderzoek is gebleken dat er op sommige locaties in het plan een lichte overschrijding verwacht kan worden van de voorkeurswaarde van 48 dB, zoals benoemd in de Wgh. Deze 48 dB garandeert een goed woon- en leefklimaat. Overschrijding betekent echter niet dat er een onleefbaar klimaat ontstaat. Er is sprake van een lichte overschrijding. Vanuit de Wgh zijn er voor deze locatie geen verplichtingen om maatregelen te nemen. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wenselijk dat er aan de straten zelf of anders bij de bouw van de woningen wat aanpassingen worden gedaan. Dat is in een bestaande stedelijke omgeving bijna niet te voorkomen doordat er al een bepaalde mate van geluidsproductie is. Het aanpassen van de bestaande straten is niet een realistische maatregel. Geluidsreductie zal dus in de nieuwe woningen zelf opgelost gaan worden. De ontwikkelaar zal daarop getoetst worden bij het indienen van een omgevingsvergunning. Er is geen aanleiding om hiervan de haalbaarheid in twijfel te trekken.

De belanghebbenden hebben gelijk dat het autoverkeer zal toenemen in de wijk. De nieuwe situatie levert 21 extra huishoudens op, waarbij in de meest maximale setting 164 extra verkeersbewegingen per etmaal (CROW-norm) voorkomen. Het verkeer verdeelt zich over de vier omliggende straten. Wel moet worden opgemerkt dat in de oude situatie ook sprake was van langrijdend autoverkeer en een behoorlijke parkeerbelasting door gebruikers en medewerkers van de school en sporthal. De gehanteerde verkeerstelling die gebruikt is bij het onderzoek komt uit 2013; de school was toen al niet meer actief in gebruik waardoor de cijfers behoorlijk laag uitvallen. Vergeleken met de oude situatie waarin de school en sporthal nog wel in gebruik waren zal het autoverkeer meer verspreid over de dag aan- en afrijden. De school en sporthal kenden duidelijke piekmomenten qua bezoekers. De optiek van de gemeente is dat het netto autoverkeer in de wijk enigszins zal toenemen, maar dat de overlast hiervan niet onevenredig kan zijn. De bestaande wegen kunnen de toename van autoverkeer goed accommoderen. Er is voor alle vier omliggende straten sprake van hoofdzakelijk bestemmingsverkeer voor de omliggende buurt. Dit blijft het geval in de nieuwe situatie. Uitgaande van een intensiteit in de bandbreedte tussen de 250 en 300 voertuigen per etmaal per straat zijn de straten rondom het plangebied nog steeds behoorlijk rustig voor een 30 kilometerzone. Van fors meer geluidsoverlast is dan ook geen sprake, enkel de frequentie neemt toe.

Conclusie: De twijfel bij de onjuistheid van het onderzoek is naar het oordeel van de gemeente niet gerechtvaardigd. Er is onderzocht of in de nieuwe situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit is het geval. In de omgeving zal het autoverkeer licht toenemen, maar dit heeft geen grote invloed op de verkeersintensiteit. Geluidsoverlast voor omwonenden neemt doordoor ook niet onevenredig toe. Op dit onderdeel zal het ontwerpbestemmingsplan dan ook niet worden aangepast.

6. Opmerkingen over het proces

Belanghebbenden geven aan geïnformeerd te zijn over de woningbouwplannen op bewonersavonden op 12 december 2016 en 14 november 2017. Op deze avonden zijn vragen gesteld over de planning, parkeren in de wijk, woonkwaliteit en zorgen geuit over veiligheid. Belanghebbenden vragen zich af wat hiermee concreet is gedaan. Belanghebbenden zien dit graag terug in een overzicht, omdat het niet wordt teruggezien in het plan.

Verder geven belanghebbenden aan dat de verwachting is gewekt dat pas in februari met de procedure gestart zou worden. In de krant werd teruggelezen dat de procedure al in december gestart werd. Dit past volgens belanghebbenden niet bij een betrouwbare overheid en men was graag op de hoogte gesteld van de wijziging in de planning. Het lijkt alsof het plan er doorheen gerommeld is. De publicatie vlak voor de kerstvakantie is niet chique.

Reactie:

De bewonersavond is door de ontwikkelaar gebruikt om de plannen te presenteren. De gemeente Heerde ziet graag dat dit soort gelegenheden in een vroeg stadium worden georganiseerd om de omgeving bij een plan te betrekken. De gemeente was beide avonden aanwezig om vragen te beantwoorden, maar het initiatief en de invulling van de avonden lag bij de ontwikkelaar. Vanuit de optiek van de gemeente zijn beide avonden goed bezocht geweest door de omwonenden en zijn de avonden goed gebruikt om vragen te stellen. Er is op beide avonden door de gemeente geen verslaglegging bijgehouden. De meeste vragen gingen over parkeerproblematiek en verkeer. In de nieuwe situatie zijn er in het plangebied voldoende parkeerplaatsen toegevoegd en worden de wegen veiliger doordat niet meer op straat wordt geparkeerd. De toename van verkeer blijkt mee te vallen. Parkeren en verkeer is voor de gemeente Heerde voldoende geborgd in het plan, en is daarmee een concretisering van de vragen. Door een aantal omwonenden zijn snelheidsverlagende maatregelen voorgesteld in de straten, maar hieraan is geen gehoor gegeven omdat dit niet voldoende doelmatig is. Een aantal bewoners heeft voorgesteld om het groen in de wijk te vernieuwen vanwege vallend blad en vallende vruchten. Het gaat hierbij echter om maatregelen die buiten het plangebied vallen, en het is daarom niet nuttig om dit mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. De vragen over woonkwaliteit en zorgen over veiligheid zijn in de afweging meegenomen of in de nieuwe situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De woonkwaliteit van omwonenden wordt niet ernstig benadeeld door het plan, veiligheid wordt juist verbeterd. Naar het oordeel van de gemeente is het resultaat zoals verwoord in het bestemmingsplan voldoende realistisch en komt het voldoende tegemoet aan de inbreng van de omwonenden.

Wat betreft de voortgang zijn op de laatste inloopavond verwachtingen uitgesproken door ontwikkelaar en gemeente. Het klopt dat de verwachting was dat het nog een aantal weken kon duren voordat de procedure voor bestemmingswijziging zou aanvangen. Echter bleek dat de benodigde stukken en onderzoeken voor het bestemmingsplan eerder klaar waren. Al eerder had het college besloten om de opstallen te slopen, in verband met de mogelijkheid van vandalisme en brandstichting. Om niet onnodig te wachten met de start van de procedure terwijl de stukken wel klaar waren heeft het college op 12 december 2017 besloten om planologische medewerking te verlenen en de procedure voor herziening van het bestemmingsplan op te starten. Een week later, op 20 december is het plan zes weken lang voor een ieder ter inzage gelegd, en is de aankondiging gepubliceerd in de Schaapskooi en Staatscourant. Alle omwonenden hebben van de ontwikkelaar begin januari een brief ontvangen waarin de start van de procedure en de planning rondom de sloop is bevestigd. Het is vervelend dat bij u het gevoel ontstaan is dat het plan er doorheen gerommeld is. Dit is niet het geval, aangezien er een zorgvuldig en langdurig proces aan vooraf is gegaan. Er is u vervolgens net als bij ieder ander plan een periode van zes weken aangeboden waarin een zienswijze ingediend kon worden. De aanwezigheid van een kerstvakantie in deze periode is niet een reden om geen plan ter inzage te leggen, omdat ook (juist) dan belanghebbenden in de gelegenheid zijn om het plan te beoordelen en er na de vakantieperiode ook nog ruim voldoende tijd over is.

Conclusie: de opmerkingen over het proces worden door de gemeente ter harte genomen, maar zijn geen reden om het bestemmingsplan inhoudelijk aan te passen.

7. Aanvullende onderwerpen uit zienswijze 1

Belanghebbenden hebben overwegende bezwaren tegen het woningbouwplan. Belanghebbenden wonen recht tegenover het plangebied. Er wordt een aantasting verwacht van het woon- en leefklimaat. Dit komt tot uiting in de volgende onderdelen.

- 7.1 In de huidige situatie is de school een rustig, laag element in de wijk, met groen omringd. De invloed op de omgeving is beperkt omdat er in de avonduren en in het weekeinde geen bezoekers zijn. In de nieuwe situatie is sprake van 21 woningen, met een goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van maximaal 10 meter. Belanghebbenden kijken dan op de kopse kant van woningen. Er is volgens belanghebbenden geen woningvraag die deze ontwikkeling rechtvaardigt. De druk op de omgeving neemt toe door verplaatsende bewoners, parkeren, het uitdunnen van de bomenrij en koplampen die bij belanghebbenden naar binnen schijnen.
- 7.2 Belanghebbenden zijn in de nieuwe situatie aangewezen op haaksparkeren en vrezen schade aan de auto door vallende takken. Bovendien vragen belanghebbenden zich af of er in de nieuwe situatie voldoende parkeerplaatsen aanwezig zullen zijn voor de bestaande woningen. Tenslotte wordt aangegeven dat onduidelijk is wat er met parkeren op eigen terrein wordt bedoeld, benoemd onder artikel 6.5.2 lid b en artikel 12.
- 7.3 Belanghebbenden geven aan dat er wel onderzoek is verricht naar de geluidsbelasting op de nieuwe woningen, maar dat niet onderzocht is wat de nieuwe ontwikkeling voor geluidsbelasting teweegbrengt voor de bestaande woningen. Dit dient alsnog onderzocht te worden.
- 7.4 Belanghebbenden vrezen dat de waarde van hun woning vermindert als gevolg van de intensivering van de wijk door bebouwing en gebruik. De vraag is om af te zien van het woningbouwplan.

Indien de raad besluit het plan toch voort te willen zetten brengen belanghebbenden subsidiair de volgende zienswijze naar voren.

- 7.5 Het is de bedoeling dat tegenover de belanghebbenden seniorenwoningen worden gerealiseerd. Het plan laat voor deze woningen, net als voor de overige woningen in het plangebied, een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter toe. Dit is volgens belanghebbenden onnodig ruim voor seniorenwoningen en dient naar de mening van belanghebbenden te worden teruggebracht naar voor seniorenwoningen te hanteren maten. Daarnaast zijn belanghebbenden van mening dat de afwijkingsbevoegdheid onder artikel 6.4.1 lid a en b in het bestemmingsplan niet nodig en onevenredig belastend is voor de woonomgeving.
- 7.6 In artikel 4.2 ontbreken volgens belanghebbenden ten onrechte beperkingen voor andere bouwwerken dan de in de bepaling genoemde bouwwerken.
- 7.7 Artikel 6.5.2 sub b en artikel 12 zijn volgens belanghebbenden ten onrechte niet als voorwaardelijke verplichting geformuleerd. Hierbij wordt tevens verwezen naar de eerder benoemde toekomstige parkeersituatie.

7.1 Reactie

Zie ook reactie op de onderdelen 1,2,4 en 5. Op basis van het bestemmingsplan en bijbehorende onderzoeken blijkt dat er in de nieuwe situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er is een voldoende grote woningvraag. De druk op de woonomgeving neemt toe door de verandering van school/sporthal naar woningen maar dit is niet onevenredig. Wat betreft inschijnende koplampen van parkerende voertuigen: dit is niet te voorkomen maar is niet een zwaarwegend argument om het plan te wijzigen. Vanuit de optiek van de gemeente is de verbetering van de veiligheid door haaks parkeren en de verlaging van de parkeerdruk door het toevoegen van meer parkeerplaatsen zwaarwegender dan inschijnende koplampen. Het aantal parkeerplaatsen dat recht

voor de woning van de belanghebbende ligt en waar feitelijk overlast vanuit gaat is niet zo groot. Op dit onderdeel zal het bestemmingsplan dan ook niet worden aangepast.

7.2 Reactie

Zie ook reactie op onderdeel 1. Er worden voldoende parkeerplaatsen toegevoegd voor de nieuwe woningen, maar ook voor de bestaande woningen worden parkeerplaatsen toegevoegd. Rondom het plangebied is op acceptabele loopafstand daardoor voldoende parkeergelegenheid beschikbaar. Wat betreft vallende takken: dit is niet reëel. Er zullen nieuwe bomen worden ingeplant tussen de parkeervakken. De omwonenden worden gevraagd hierin mee te beslissen. Het type boom dat geplant zal worden zal in ieder geval veilig dienen te zijn voor een woonbestemming. Daarnaast zal het een type boom moeten zijn dat voor weinig overlast zorgt. Er worden jonge bomen geplant, waardoor schade door takken onwaarschijnlijk is. Vanuit de optiek van de gemeente is de kans op schade door vallende takken niet substantieel groot. Tenslotte het parkeren op eigen terrein, zoals benoemd onder artikel 6.5.2 lid b en artikel 12. Er dienen naar aanleiding van de gestelde norm van respectievelijk 1,8 parkeerplaats dan wel 1,5 parkeerplaats per woning 36 parkeerplaatsen te worden aangelegd in het plangebied, bestemd voor de nieuwe woningen. Initiatiefnemer neemt het gehele plangebied in eerste instantie van de gemeente over. Na realisatie van het project worden gronden bestemd voor algemeen gebruik terug geleverd. Het gaat dan om de parkeerplaatsen, groenstroken, het park en het pad door het park. Met op eigen terrein wordt bedoeld dat het gaat om gronden die ter beschikking zijn voor de initiatiefnemer. Expliciet gaat het dus niet om gronden van derden, waardoor de daadwerkelijke realisatie en instandhouding van de parkeerplaatsen in gevaar kan komen. De norm zoals verwoord in artikel 6.5.2 zorgt voor een borging dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in het gebied. De nieuwe parkeerplaatsen worden niet persoonlijk eigendom van de nieuwe bewoners, net zo min als dat de huidige parkeerplaatsen in het plangebied eigendom zijn van de huidige omwonenden. De gemeente wordt naderhand weer eigenaar en onderhoud de plaatsen. Daarmee is de instandhouding van de parkeerplaatsen gegarandeerd. De initiatiefnemer zal bij het indienen van een omgevingsvergunning getoetst worden aan de norm in het bestemmingsplan. In de praktijk zal er dus niet op opritten bij iedere woning geparkeerd worden of iets dergelijks, maar wordt er wel voldaan aan de parkeernorm. In artikel 12 is dit nogmaals benoemd, maar dan als algemene regel voor het plangebied. De benoemde onderdelen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan op deze onderdelen aan te passen.

7.3 Reactie

Zie ook reactie op onderdeel 5. Akoestisch onderzoek naar het effect van de nieuwe ontwikkeling op de bestaande bebouwing is bij dit plan niet vereist en bij de voorgestelde ontwikkeling niet realistisch. Er is sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied en de functies die worden toegevoegd zijn te verenigen met de bestaande functies. De geluidsbelasting door verkeer zal niet substantieel toenemen, de frequentie van voertuigen neemt licht toe. Op dit onderdeel zal het bestemmingsplan dan ook niet worden aangepast.

7.4 Reactie

Of het plan waardevermindering teweegbrengt is nu nog niet te zeggen. De functie van het plangebied verandert uiteraard, maar het ontwikkelen van woningen op deze locatie in de voorgestelde stedenbouwkundige structuur is vanuit de optiek gemeente niet per definitie een zware ontwikkeling met een negatieve impact. De gemeente ziet de bouw van woningen op deze plek als een normale, te verwachten maatschappelijke ontwikkeling. Mocht er de indruk bestaan dat er sprake is van planschade dan kan hiervoor een verzoek worden ingediend. Na vaststelling van een bestemmingsplan kan een onafhankelijke organisatie toetsen in hoeverre de nieuwe situatie voor waardevermindering van de woning van de belanghebbende zorgt en in hoeverre de geleden schade voor rekening van de aanvrager dient te blijven. De gemeente ziet geen reden om het bestemmingsplan op dit onderwerp te wijzigen.

7.5 Reactie

Zie ook reactie op onderdeel 4. Het verlagen van de goot- en bouwhoogte tot lagere maten is niet gewenst. De gemeente Heerde streeft naar een zo breed mogelijk woningaanbod. Daarbij wordt ook expliciet gelet op woonwensen voor andere doelgroepen dan senioren, niet in de minste plaats omdat het aandeel senioren de komende jaren hoog zal zijn, maar de komende decennia juist zal afnemen. Een woning wordt gebouwd voor een lang tijdsbestek. Voor de gemeente is het dan ook wenselijk om nieuwe woningen dusdanig vorm te geven dat ook andere doelgroepen aangesproken kunnen worden. Een grotere woninginhoud biedt deze mogelijkheden.

De betreffende afwijkingmogelijkheden zoals verwoord in artikel 6.4.1 a en b zijn niet bij voorbaat toegestaan. Het bevoegd gezag kan afwijken van de bestaande maten indien hier gegronde redenen voor zijn en indien er op basis van het afwegingskader zoals verwoord in artikel 6.4.2 geen onevenredige aantasting plaatsvindt. Op dat moment zelf zal een inhoudelijke en realistische afweging gemaakt worden in hoeverre medewerking aan deze afwijking gewenst is. Deze afwijkingmogelijkheid is vrij gebruikelijk omdat toekomstige ontwikkelingen niet vooraf te overzien zijn. De gemeente ziet dan ook geen reden om het bestemmingsplan op deze onderdelen te wijzigen.

7.6 Reactie

In artikel 4 worden de regels rondom het gebruik van de bestemming tuin verwoord. De gronden met bestemming tuin zijn bedoeld voor gebruik als tuin ten dienste van de naastgelegen woning (het hoofdgebouw), met daarbij horende andere bouwwerken, erven en parkeervoorzieningen. Hiermee is al expliciet gemaakt dat er enkel de mogelijkheid is om 'andere bouwwerken' te realiseren op deze gronden. Bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn dus uitgesloten. Omdat het gaat om gronden die liggen voor de voorgevel is hier ook vergunning vrij niet een bijgebouw te realiseren. Enkel kleinschalige uitbreidingen en 'uitstekende delen' van de naastgelegen woning kunnen in de tuin tot in zekere mate worden toegestaan, zoals verwoord in artikel 4.2. Voor andere bouwwerken geldt een maximum hoogte van 1 meter. Hiermee is voldoende geborgd wat de bedoeling van de gemeente is met deze bestemming, namelijk onbebouwd en open gebied voor de woningen. Er is dan ook geen aanleiding om dit onderdeel verder aan te passen zoals belanghebbenden voorstellen.

7.7 Reactie

Zie ook reactie op 1 en reactie op 7.2. De verplichting om de parkeernorm van respectievelijk 1,8 parkeerplaats per woning en 1,5 parkeerplaats per (senioren)woning te behalen is onder artikel 6.5.2 voldoende geborgd. Hiermee wordt aangegeven dat er strijdigheid met het bestemmingsplan ontstaat als de ontwikkelaar de betreffende 36 parkeerplaatsen niet aanlegt. Met andere woorden betekent dit dat de woningen niet gebruikt mogen worden zolang er niet voldoende parkeerplaatsen zijn aangelegd. Naast dat deze specifieke gebruiksregel benoemd is binnen de bestemming wonen is het ook als algemene regel voor het plangebied zelf opgenomen. Voor elke op te richten woning in het plangebied geldt dus een norm. Een nadere aanpassing van het bestemmingsplan is daarom ook niet nodig, omdat de verplichting om voldoende parkeerplaatsen aan te leggen goed vast is gelegd.

Algemeen advies zienswijzen

Er is begrip voor de belangen van de omwonenden en de argumenten die hiertoe zijn aangedragen. De conclusie is echter dat de zienswijzen onvoldoende aanleiding geven om aanpassingen door te voeren in het bestemmingsplan. Daarom wordt de gemeenteraad geadviseerd om de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan vast te stellen overeenkomstig het ter inzage gelegde ontwerp.