

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN  
'Warboutsland'**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Warboutsland' heeft vanaf 30 juli 2015 tot en met 9 september 2015 ter inzage gelegen. Aan een ieder is in deze periode de mogelijkheid geboden om op het plan te reageren in de vorm van een zienswijze. Hiertoe is op 29 juli 2015 een publicatie geplaatst in de Staatscourant, in De Kombinatie en op de gemeentelijke website.

Wij hebben binnen deze periode een zienswijze ontvangen van de volgende personen en/ of instanties:

<b>Nr.</b>	<b>Persoon/ instantie</b>	<b>ontvangstdatum</b>	<b>onderwerp</b>
01.	Omwonenden 1	7/9/2015	Ontsluiting plangebied Parkeren plangebied
02.	Omwonende 2	9/9/2015	Bereikbaarheid, uitzicht, planschade en nadeelcompensatie, strijd provinciaal en gemeentelijk beleid
03.	Instantie 1	9/9/2015	Behoud vederesdoorn, opnemen natuurbestemming, flora- en faunaonderzoek, alternatieve ontsluiting
04.	Omwonende 3	9/9/2015	Coördinatiebesluit, publicatie, TUG- onthefing, strijd gemeentelijk beleid, parkeren, Ladder Duurzame Verstedelijking
<b>Buiten termijn</b>			
05.	Omwonende 4	18/9/2015	Ontsluitingsweg

Hieronder voorzien wij de ingekomen zienswijzen puntsgewijs van een antwoord. Na beantwoording van de gehele zienswijze volgt een conclusie waarin staat of de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Hierbij wordt tevens verwezen naar de staat van wijzigingen die aan het einde van de zienswijzennota is toegevoegd.

**BEOORDELING ZIENSWIJZEN****01. Samenvatting zienswijze**

Zienswijze is tijdig ingediend door bewoners aan Van Elkstraat. Aan deze zienswijze is een lijst met handtekeningen gevoegd van mensen uit Van Elkstraat, Ter Spilstraat en Schultz van Haegenstraat. Deze zienswijze wordt ondanks de lijst als één, weliswaar breed gedragen, zienswijze aangemerkt. Deze zienswijze is op 7 september 2015 ontvangen en daarmee binnen de termijn ingediend. De zienswijze kan als volgt worden samengevat.

De bewoners geven aan dat door de ontwikkeling Warboutsland de leefbaarheid van de aangrenzende wijk (Van Elkstraat, Ter Spilstraat, Schultz van Haegenstraat) wordt aangetast. Deze aantasting vindt plaats door de volgende 2 aspecten:

- 1a. Door de ontsluiting van de ontwikkeling Warboutsland op de Van Elkstraat zal o.a. het woon/werkverkeer via deze ontsluiting de buurt verlaten. Dit betekent veel meer drukte in de bestaande woonwijk. Deze straten zijn berekend op het huidige verkeer en niet voor toekomstig verkeer als het huidige bestemmingsplan op voorgestelde manier doorgang zal vinden.
- 1b. In het bestemmingsplan wordt geen rekening gehouden met het aantal parkeerplaatsen in relatie tot de verhoging van het aantal woningen van 20 naar 41. Dit betekent in de praktijk dat er plekken tekort zullen zijn. Gevolg is dat er meer geparkeerd gaat worden in de omliggende woonwijk.

**Beoordeling zienswijze**

- 1a. Uit oogpunt van verkeersveiligheid dienen vormgeving, functie en gebruik van wegen



met elkaar in overeenstemming te zijn (Duurzaam Veilig). De Van Elkstraat is een erftoegangsweg (weg met een verblijfsfunctie) en is met name de toelaatbare intensiteit van belang. Deze wordt namelijk bepaald door zaken als leefbaarheid en verkeersveiligheid. De toelaatbare intensiteit op een erftoegangsweg zonder fietsvoorzieningen is circa 4.000 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm). De Dorpsstraat is aangewezen als gebiedsontsluitingsweg, waarbij de aanwezige capaciteit ligt op 1.600 mvt/uur. Omgerekend bedraagt de etmaalcapaciteit circa 16.000 mvt/etm. Het plan voorziet in de realisatie van 41 woningen die op de Dorpsstraat en de Van Elkstraat worden ontsloten. In de rapportage "Verkeerseffecten woningbouw Warboutsland"<sup>1</sup> volgt dat het onttrekken van 15.000 m<sup>2</sup> aan detailhandel en het toevoegen van 41 woningen leidt tot een afname van de verkeersintensiteiten op de Dorpsstraat met naar schatting 550 mvt/etm. Daarnaast leidt deze ontwikkeling tot een toename van het verkeer op de Van Elkstraat-oost van naar schatting 85 mvt/etm en op de Van Elkstraat-noord en de Ter Spilstraat met naar schatting 30 mvt/etm. Dit zijn rustige woonstraten waarbij een aanbevolen maximale intensiteit geldt van 4.000 mvt/etm. De toekomstige intensiteiten blijven ruim onder deze maximaal toelaatbare intensiteiten. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de verkeersconsequenties van de woningbouwplannen Warboutsland op de Dorpsstraat positief en de omliggende woonstraten (Van Elkstraat/ Ter Spilstraat) gering en acceptabel zijn.

- 1b. In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 4.9. gemotiveerd dat er sprake is van voldoende parkeerplaatsen. Hiervoor wordt per woning namelijk een norm van 2 parkeerplaatsen gehanteerd. In de ASVV 2012 zijn door het CROW aanbevelingen opgenomen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom. In bijlage IX van het bestemmingsplan is een parkeerbalans opgenomen, waarin het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt berekend aan de hand van de ASVV en de gehanteerde norm van 2 parkeerplaatsen per woning. Op basis van de gestelde norm zijn voor 41 woningen 82 parkeerplaatsen benodigd. Met toepassing van de aanbevelingen die het CROW stelt worden er in totaal 35 parkeerplaatsen op eigen terrein opgericht. Dit houdt in dat er in de openbare ruimte 47 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. In artikel 11 van het bestemmingsplan 'Warboutsland' is bepaald dat een omgevingsvergunning voor een bouwwerk slechts kan worden uitgevoerd als er voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen die noodzakelijk zijn voor het goed kunnen functioneren van de omgeving, moeten aangelegd en in stand gehouden worden. Het aspect parkeren is daarmee ook juridisch geborgd. Als onderdeel van de ontwerp-omgevingsvergunning is een situatietekening van het plan opgenomen. Hieruit blijkt dat er op basis van de omgevingsvergunning 47 parkeerplaatsen in de openbare ruimte ook daadwerkelijk aangelegd zullen worden. Hiermee heeft het aspect parkeren op juiste wijze plaats gekregen binnen dit bestemmingsplan. Het standpunt dat er geen rekening is gehouden met de verhoging van het aantal woningen is dan ook niet juist. Immers, in de parkeerberekening is rekening gehouden met de toevoeging van 41 woningen.

### **Conclusie**

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met het opgestelde rapport naar de gevolgen voor de verkeersintensiteiten. De zienswijze leidt dan ook tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

### **02. Samenvatting zienswijze**

Door gemachtigde is namens omwonende 2 een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan 'Warboutsland'. Deze zienswijze is op 9 september 2015 ontvangen en daarmee binnen de termijn ingediend. De zienswijze kan als volgt worden samengevat.

---

<sup>1</sup> "Verkeerseffecten woningbouw Warboutsland" (Goudappel Coffeng, 25 oktober 2015)



- 2a. De indiener is van mening dat het plan onvoldoende rekening houdt met de bereikbaarheid van de woning en de winkel. De ter plaatse gevestigde erfdiensbaarheid wordt feitelijk beperkt door een andere invulling van de ontsluiting, waardoor de bevoorrading op de huidige wijze niet meer mogelijk is. Het vervallen of beperken van de erfdiensbaarheid, waarbij het beperken van de erfdiensbaarheid de verkeersveiligheid ernstig in het gedrang komt, wordt geacht als zeer onwenselijk.
- 2b. Door deze planvorming zal het vrije uitzicht van de indiener ernstig beperkt worden. Het vrije uitzicht over de polder tot aan de A16 wordt beperkt tot 12 meter.
- 2c. Door de beperking van het uitzicht treedt een waardedaling op van het object.
- 2d. In het redelijk recent bestemmingsplan heeft slechts het kadastrale perceel 2646 de Wro-zone wijzigingsgebied gekregen. Aangezien voor het overige plangebied de bestemming 'Agrarisch' geldt, verzoekt indiener om het plangebied te beperken tot het kadastrale perceel 2646.
- 2e. Door de herontwikkeling van het 1-2-3-Koopcentrum verdwijnt deze detailhandelsfunctie, wat zal leiden tot een lagere omzet van de indiener. Voor hem is er onvoldoende zekerheid dat het nadeel dat hij gaat ondervinden gecompenseerd gaat worden.
- 2f. In de Structuurvisie is alleen voor het Koopcentrum een herontwikkeling opgenomen; niet voor het grootste gedeelte van het plangebied. Het bestemmingsplan is dan ook in strijd met de Structuurvisie. De locatie dient dan ook aangemerkt te worden als een uitleglocatie in plaats van als een inbreidingslocatie. Dit is tevens in strijd met het provinciale beleid dat uitgaat van hoogwaardig bebouwd gebied binnen het bestaande stads- en dorpsgebied. Dit plan beslaat echter grotendeels het buitengebied, zijnde agrarische gronden.
- 2g. Het plan zal leiden tot gevaarlijke verkeerssituaties voor de bevoorrading van de winkel van indiener.
- 2h. De ontwikkeling is strijdig met het gemeentelijke Groenstructuurplan 2013-2023. In het ontwerpbestemmingsplan wordt geconcludeerd dat het plangebied is gelegen op de grens van bebouwd gebied en landschap. Indiener is van mening dat dit niet zo is, aangezien een gedeelte van de planvorming is gesitueerd in het agrarisch gebied en daardoor een aantasting is van het buitengebied.
- 2i. In het plan is verkeerskundig geen rekening gehouden met de gevolgen voor de directe omgeving, waaronder het object van de indiener. Door de inrichting als 30 km/h-zone zal de voortzetting van het bedrijf van de indiener niet meer mogelijk zijn, aangezien deze inrichting niet is berekend op vrachtverkeer. Omdat het vrachtverkeer te groot is voor het wegennet zoals dat gerealiseerd wordt, zal er een levensgevaarlijke situatie ontstaan. Het achteruit in- of uitrijden over een dergelijke grote afstand vanaf de Dorpsstraat creëert voor de winkel een onwerkbaar situatie.
- 2j. Indiener verzoekt om het plangebied te verkleinen tot alleen het Koopcentrum en tevens rekening te houden met de aanwezige ontsluiting voor de woning en het bedrijf. Dit om te voorkomen dat er geen goede ruimtelijke invulling van het gebied gerealiseerd zal gaan worden, en hij geconfronteerd zal worden met verregaande gevolgen voor zijn bedrijfsvoering en waardevermindering van zijn onroerend goed.
- 2k. De indiener ziet onvoldoende waarborgen dat de schade die hij ondervindt van de ontwikkeling gecompenseerd zullen worden. Hij is van mening dat bij de voorliggende ontwikkeling zijn onderneming ter plaatse niet is te handhaven en derhalve verplaatst dient te worden. Derhalve verzoekt de indiener om het voorliggende plan te beperken tot het gebied waar de wijzigingsbevoegdheid voor is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. De indiener is van mening dat onvoldoende rekening is gehouden met zijn belangen en indien dat wel zal gebeuren de financiële haalbaarheid van het plan ernstig in het gedrang komt.

#### Beoordeling zienswijze

- 2a. Voor een passende ontsluiting, voor de bereikbaarheid voor hulpdiensten en voor spreiding van het te ontsluiten verkeer is het van belang dat het plan Warboutsland op twee plaatsen wordt ontsloten. Een van deze ontsluitingen wordt voorzien op de Dorpsstraat ter hoogte van de bestaande ontsluiting van de projectlocatie. Deze nieuwe ontsluiting wordt enkele meters



westwaarts voorzien ten opzichte van de bestaande situatie. Hiertoe is in het bestemmingsplan 'Warboutsland' een verkeersbestemming opgenomen voor de nieuw vorm te geven ontsluiting. In het thans vigerende bestemmingsplan 'Centrum' kent de huidige ontsluiting de bestemming 'Detailhandel' met daarbij de aanduiding 'horeca'. Deze bestemming biedt de planologische mogelijkheid om de huidige ontsluiting te handhaven. Deze bestemming blijft ongewijzigd. De ontsluiting van het perceel blijft dan ook planologisch bestaan.

Het bestemmingsplan Warboutsland voorziet niet in het regelen van eigendomsrechtelijke verhoudingen, maar biedt planologisch de mogelijkheid tot de voorgestelde ontsluiting. Aangezien de verkeerskundige mogelijkheid tot ontsluiting van het perceel van de indiener juridisch blijft geborgd, leidt vaststelling van het bestemmingsplan niet tot een publieksrechtelijke inperking van de bereikbaarheid van het perceel.

- 2b. Door de ontwikkeling van Warboutsland zal het uitzicht van de bewoner op het recreatiegebied veranderen. Op basis van de huidige inrichting van de aangrenzende percelen kent de woning een uitzicht over de breedte van het perceel in zuidwestelijke richting op het recreatiegebied Sandelingen-Ambacht. In de stedenbouwkundige uitwerking van het plan is zoveel als mogelijk rekening gehouden met bestaande structuren. Door de ligging achter een historisch lint ten noorden van het plangebied, tegen de wijk Centrum in het oosten van het plangebied en grenzend aan het recreatiegebied Sandelingen-Ambacht, zijn de karakteristieken van al deze randen bepalend voor de gekozen stedenbouwkundige opzet. Hierdoor is qua opzet aangesloten bij de wijk Centrum, en kent de ontwikkeling een open en groen karakter. De woonbuurt is opgezet rondom een brink en vanuit de randen zijn wederzijdse doorzichten verwerkt in het plan. Op deze manier wordt voorkomen dat gesloten bebouwing de randen van de ontwikkeling vormt. Hierdoor ontstaat een visuele verwevenheid met de open omgeving. Door de woonbuurt qua bebouwing te oriënteren op de wijk Centrum wordt het gewicht van de ontwikkeling niet gedragen door het historisch bebouwingslint Dorpsstraat. Op deze wijze wordt aangesloten op de gedachte uit de Structuurvisie om het bebouwingslint niet verder te laten dichtslippen. Op basis hiervan is de ontwikkeling passend in zijn omgeving. Derhalve erkennen we dat de ontwikkeling het vrije uitzicht op het recreatiegebied verstoort, maar tevens dat de voorgestelde ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.
- 2c. Hiervoor is het mogelijk om binnen 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek tot tegemoetkoming in planschade in te dienen. Hierbij wordt zowel de waardevermindering van onroerend goed als de eventuele inkomensderving als gevolg van een ruimtelijk besluit o.g.v. afdeling 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening beoordeeld. Met de ontwikkelende partij is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het onderwerp planschade is geborgd. De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee gewaarborgd.
- 2d. De voorbereidingen van de herontwikkeling van deze locatie zijn gebaseerd op de provinciale Verordening Ruimte d.d. 20-7-2015, waarin het volledige plangebied van bestemmingsplan 'Warboutsland' is opgenomen binnen de destijds vigerende bebouwingscontour. Op basis van deze bebouwingscontour is de plangrens van het bestemmingsplan 'Centrum' vastgesteld, waarbinnen de volledige ontwikkeling wordt voorbereid. Bij de huidige Visie Ruimte en Mobiliteit is als kaart de laag van Stedelijke Occupatie vastgesteld. Hierbij is het noordelijk deel van het plangebied aangemerkt als 'bestaand stedelijk gebied'. Het agrarisch perceel waar de voormalige boomgaard zich bevond is aangewezen als 'stads- en dorpsrand'. Een dorpsrand is het deel van het dorp dat 'voldoende potentie bevat voor het creëren van een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, aangezien hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen'.<sup>2</sup> Door de ligging tussen het recreatiegebied en het bestaand dorpsgebied biedt deze gehele locatie de mogelijkheid om een hoogwaardig woonmilieu te creëren. Om een voldoende hoogwaardig woonmilieu vorm te geven en een kwalitatief goede schakel te kunnen creëren tussen het dorpsgebied en het recreatiegebied is het oorspronkelijke plangebied binnen het wijzigingsgebied uitgebreid met de locatie van de

---

<sup>2</sup> Visie Ruimte en Mobiliteit



voormalige boomgaard. Op deze manier wordt tevens het bebouwingslint van de Dorpsstraat stedenbouwkundig en landschappelijk ontzien. Aangezien de stads- en dorpsranden een overgangszone faciliteren tussen het dorpsgebied en het recreatiegebied door een woonmilieu op te richten, wordt deze ontwikkeling passend geacht.

De Structuurvisie stelt tevens een herinrichting voor waarbij als uitgangspunt wordt gehanteerd dat het bebouwingslint niet verder dicht mag slibben. In de Structuurvisie is dan ook een herontwikkeling voor woningbouw geschetst, waarbij rekening gehouden wordt met de dichtheid van het bebouwingslint. Vanwege het indicatieve karakter van deze ontwikkelingsvisie, sluit de Structuurvisie een afwijkende herontwikkeling niet uit. Door het creëren van een hoogwaardig woonmilieu zoals beschreven in de Visie Ruimte en Mobiliteit en door de oriëntatie op de wijk 'Centrum' wordt verdichting van het bebouwingslint voorkomen en ontstaat er geen tweedelijnsbebouwing. Tevens is de ontwikkeling in overeenstemming met zowel de provinciale structuurvisie Visie Ruimte en Mobiliteit als de gemeentelijke structuurvisie 'Waar de Waal stroomt'. In het kader van het vooroverleg heeft GS reeds ingestemd met de nieuwe stads- en dorpsrand.

- 2e. Op basis van de zowel de provinciale als gemeentelijke Structuurvisie wordt een concentratie van detailhandelsvoorzieningen voorgestaan. In deze optiek is het beleid gericht op het verplaatsen van zowel perifere als solitair gelegen detailhandelsvoorzieningen naar de hoofdwinkelstructuur. In het bestemmingsplan 'Dorpsstraat e.o.', zoals vastgesteld op 19 december 1994, is daarbij reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het 1-2-3-Koopcentrum te verplaatsen naar De Schoof, aangezien het handhaven van de detailhandel ter plaatse om stedenbouwkundige en planologische redenen niet wenselijk werd geacht. Met het herontwikkelen van de detailhandelslocatie ten behoeve van woningbouw wordt invulling aan het gemeentelijk detailhandelsbeleid gegeven. Doordat op deze locatie 41 eengezinswoningen worden ontwikkeld, wordt het verzorgingsgebied van de detailhandelsvestiging van indiener uitgebreid met 41 gezinnen. Of er sprake is van een grond voor nadeelcompensatie wordt gewogen binnen de planschadeprocedure. Hiertoe kan binnen vijf jaar na vaststelling van het wijzigingsplan een verzoek tot planschade worden ingediend.
- 2f. Zie onder 2d.
- 2g. Zie onder 2a.  
Het bevoorraden van de winkel van de bewoner is mogelijk via de openbare weg zoals deze in het plan is opgenomen. De weg is breed genoeg om de winkel te bevoorraden. Hierbij vindt een openbare ontsluiting van het perceel van de bewoner op de Dorpsstraat plaats. De inrichting als 30 km/h-weg sluit vrachtverkeer niet uit. Daarnaast dient het draaien en keren van het vrachtverkeer plaats te vinden op eigen terrein.
- 2h. Op basis van een hoogwaardig woonmilieu zoals omschreven onder 2d. dient de woonbuurt te functioneren als schakel tussen het bestaande dorpsgebied en het recreatiegebied. Hierdoor wordt de woonbuurt met een gevarieerde verdichting opgezet, waardoor de overgang uiteindelijk zacht verloopt naar het recreatiegebied. Daarnaast wordt er in de nieuwe opzet ten opzichte van de bestaande situatie slechts 253 m<sup>2</sup> extra verhard oppervlakte toegevoegd aan het plangebied. Hoewel dit een kwantitatieve toevoeging van versterking betekent, levert de ontwikkeling terdege een kwalitatieve impuls aan de groenstructuur op. Immers, de toegevoegde gronden betreffen voormalige agrarische gronden en geen gronden met natuurwaarden die onderdeel zijn van het recreatiegebied Sandelingen-Ambacht. Er vindt dus geen versnippering of verkleining van beschermenswaardige groenstructuren plaats. Door het concentreren van de woningen rond een brink, door groene elementen toe te voegen aan de stedenbouwkundige uitwerking en door de bijzondere aandacht te besteden aan de contactzone met het recreatiegebied wordt het plan uitgewerkt overeenkomstig de doelstellingen van het Groenstructuurplan.
- 2i. Zie onder 2a. en onder 2g.



- 2j. Zie onder 2a. (ontsluiting plangebied), onder 2d. en 2f. (verkleining plangebied) en onder 2c. (waardevermindering).
- 2k. Zie onder 2c.

### **Conclusie**

Op basis van de zienswijze wordt geconcludeerd dat de aangedragen punten overeenkomstig de vigerende wet- en regelgeving en beleid zijn uitgewerkt. Het bestemmingsplan is dan ook ten aanzien van deze zienswijze in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. De zienswijze leidt dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **03. Samenvatting zienswijze**

Namens instantie 1 is een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan 'Warboutsland'. Deze zienswijze is op 9 september 2015 ontvangen en daarmee binnen de termijn ingediend. De zienswijze kan als volgt worden samengevat.

Als gevolg van de geplande aanleg van de ontsluitingsweg naar de Dorpsstraat moeten de aanwezige bomen in de huidige groenstrook worden gekapt, waaronder een monumentale vederesdoorn.

- 3a. Hoewel de bestemming Verkeer ook groenvoorzieningen toestaat, is men voornemens deze groenstrook om te vormen naar een stuk asfalt van ca. 80 m<sup>2</sup> ten behoeve van de ontsluiting van het plangebied. Voor de bomen in deze groenstrook is reeds een kapvergunning verleend. Het zou triest zijn als deze boom nu moet sneuvelen voor een stukje asfalt.
- 3b. Instantie 1, de direct omwonende, de eigenaar en de uitbater van De Heeren van Ambacht willen dat deze bomen in de groenstrook behouden blijven. Vanuit de woning en vanaf het terras is namelijk een prachtig uitzicht op de verschijningsvorm van deze monumentale vederesdoorn. De vederesdoorn heeft een zeer bijzondere en karakteristieke stam en kan als bezienswaardigheid worden opgenomen in bijv. een fietsroute. Het terras van het restaurant houdt uitzicht op een bijzondere boom wat een leuk promotiemiddel is.  
Naast het restaurant en de Dorpsstraat 20 ligt op dit moment al een uitrit en de eigenaar van het restaurant is bereid om de weg ter beschikking te stellen voor de ontsluiting.
- 3c. Ook kan de vederesdoorn dienen als een markerings- en herkenningspunt voor Warboutsland. Derhalve willen we ervoor pleiten om deze monumentale boom, te behouden voor de toekomst. De levensverwachting van de boom is goed.
- 3d. Instantie 1 verzoekt om de bestemming verkeer ter plaatse van de groenstrook te veranderen in de bestemming 'Natuur', zodat ook in de toekomst de groenstrook met deze bijzondere monumentale boom beter beschermd is.
- 3e. Ook zou instantie 1 graag zien dat de monumentale boom opgenomen wordt in het bestemmingsplan en een beschermde status krijgt.
- 3f. Wij willen erop wijzen dat deze groenstrook ten onrechte niet is meegenomen in het Flora- en faunaonderzoek. Het onderzoek is hiermee onvolledig uitgevoerd.

### **Beoordeling zienswijze**

- 3a. In het bestemmingsplan wordt de bestaande groenstrook bestemd als 'Verkeer'. Binnen deze bestemming worden groenvoorzieningen toegestaan. Indien de weg wordt aangelegd is de huidige ontsluiting van het terrein overbodig. Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum' en de daarin toegewezen bestemming 'Detailhandel' is het mogelijk om deze gronden groen in te richten of de bestaande ontsluiting te handhaven. Het bestemmingsplan 'Warboutsland' is dan ook geen belemmering voor het behouden van de bijzondere vederesdoorn.  
In het kader van de kapvergunning wordt onderzocht of de genoemde vederesdoorn kan worden verplaatst naar de brink in het plangebied. Hiermee wordt enerzijds de bijzondere boom behouden en blijft deze anderzijds prominent behouden voor het plangebied.



- 3b. Op basis van het bestemmingsplan 'Warboutsland' en het vigerende bestemmingsplan 'Centrum' is het mogelijk om in de omgeving van de vederesdoorn groenvoorzieningen te realiseren. Het bestemmingsplan 'Warboutsland' staat het behoud van de bedoelde vederesdoorn dan ook niet in de weg. Daarnaast biedt de vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid om de bestaande ontsluiting te behouden. Het vaststellen van het bestemmingsplan 'Warboutsland' heeft dan ook geen onevenredige impact op de groenvoorzieningen in de omgeving.
- 3c. Zie onder 3a.
- 3d. Zie onder 3a. en 3e.  
Slechts deze vederesdoorn is in zekere zin een bijzondere boom in deze groenstrook, doch deze boom kent formeel geen monumentale, beschermde status. Het opnemen van de bestemming 'Natuur' voor deze groenstrook is dan ook niet wenselijk.
- 3e. Op basis van het gemeentelijk Boombeleidsplan is het mogelijk om waardevolle bomen een beschermde status te geven. Via een dergelijke status wordt de boom beleidsmatig beschermd ten aanzien van kapactiviteiten. Deze boom is niet als zodanig aangewezen en kent dan ook geen formele, beschermende status.
- 3f. Het onderzoek dat door Ecoresult is uitgevoerd heeft zich tevens toegespitst op het gedeelte van het plangebied waar de ontsluitingsweg wordt voorzien. Echter, in de rapportage is het onderzoeksgebied niet overeenkomstig het uitgevoerde onderzoek weergegeven. Het rapport zal hiertoe aangepast.

#### Conclusie

Op basis van de zienswijze wordt geconcludeerd dat de aangedragen punten overeenkomstig de vigerende wet- en regelgeving en ruimtelijk beleid worden ondervangen. Het bestemmingsplan 'Warboutsland' staat het behoud van de aanwezige bijzondere vederesdoorn niet in de weg. Wel is het onderzoeksgebied van het aanvullend onderzoek Flora en fauna foutief weergegeven. Dit wordt in het vast te stellen bestemmingsplan aangepast. De zienswijze leidt dan ook tot aanpassing van het bestemmingsplan.

#### 04. Samenvatting zienswijze

Namens omwonende 3 is door gemachtigde een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan 'Warboutsland'. Deze zienswijze is op 9 september 2015 ontvangen en daarmee binnen de termijn ingediend. De zienswijze kan als volgt worden samengevat.

- 4a. Het ontwerpbesluit voor vaststelling van het bestemmingsplan en het ontwerpbesluit op de aanvraag om omgevingsvergunning worden gecoördineerd op basis van de coördinatieregeling uit artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening. Aangezien de ontwikkeling niet overeenkomstig het vermeldde in de Structuurvisie is, kan geen toepassing gegeven worden aan de coördinatieregeling. Immers, het betreft hier geen verwezenlijking van gemeentelijk ruimtelijk beleid.
- 4b. In de kennisgeving is aangegeven dat alle zienswijzen moeten worden gericht aan de gemeenteraad, dus ook die met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning. Hiermee wordt miskend dat het college bevoegd gezag is voor de ontwerp-omgevingsvergunning.
- 4c. Voorts geldt dat een kennisgeving volgens vaste rechtspraak op tenminste één niet-elektronische, geschikte wijze moet worden gepubliceerd. Volgens de kennisgeving is slechts een papieren versie van de kennisgeving tijdens openingsuren in te zien in de hal van het gemeentehuis. Het is niet aannemelijk dat daadwerkelijk al diegenen worden bereikt die naar verwachtingen bedenkingen hebben tegen de ontwerpbesluiten. De kennisgeving is dan ook in strijd met artikel 3:12 Algemene wet bestuursrecht.
- 4d. De indiener stelt dat in het bestemmingsplan geen rekening gehouden wordt met bestaande rechten voor het kunnen opstijgen en/of landen met een helikopter. Hiervoor heeft hij sinds 2003 een ontheffing van de Wet luchtvaart gekregen van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Het betreft het maximaal 24 keer kunnen starten en landen verdeeld over 12 dagen in het jaar, gedurende de dagperiode.



- De helikopterhaven is gelegen aan de zuidzijde van het perceel. Tussen deze plek en het plan Warboutsland staat een loods, waarbij het terrein tevens wordt afgeschermd door dichte begroeiing. De helikopterhaven wordt mede gebruikt om klanten te ontvangen voor het bedrijf Bolidt Kunststoftoepassing B.V. Dit bedrijf heeft een groot aandeel in de werkgelegenheid in de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. Deze helikopterhaven is daarmee van belang voor de continuering van het bedrijf en de daarmee gepaard gaande werkgelegenheid binnen de gemeente. Door zonder verdere onderbouwing of nadere maatregelen een gevoelige bestemming te plannen op korte afstand naast de helikopterlandplaats, wordt geen blijk gegeven van een goede ruimtelijke ordening.
- 4e. Als gevolg van de geluidsgevoelige bestemmingen in de nabijheid van de helikopterlandplaats worden bestaande rechten van de bewoner belangrijk beperkt, wat tot (plan)schade of dispositoschade leidt. Hiermee is geen rekening gehouden in de financiële onderbouwing van het plan.
- 4f. Het plan is in strijd met de Structuurvisie. Immers, in de Structuurvisie staat dat het niet de bedoeling is om het lint langs de Sandelingen-Ambacht te laten dichtslibben. Er wordt daarom de voorkeur gegeven aan een eenduidig vormgegeven, solitair bouwwerk, zoals een boerderij, met daarin bijvoorbeeld enkele grondgebonden woningen. Het gebouw staat op een gemeenschappelijk erf, met water rondom. Daarnaast is het plan tevens in strijd met de Structuurvisie, aangezien het plangebied is uitgebreid met het achterliggend agrarisch gebied.
- 4g. Voor de vraag of wordt voldaan aan de woonopgave wordt in de toelichting verwezen naar een visie uit 2007. Aangegeven wordt dat inmiddels 'de woonwensen zijn gewijzigd' en dat per doelgroep 'globaal conclusies zijn getrokken'. Aan de hand van die conclusies is een prognose gesteld voor de bouw van 1.200 woningen. Tenslotte wordt volgens de toelichting aan de behoefte voldaan door vraaggericht te ontwikkelen. Hiermee is echter niet inzichtelijk gemaakt, dat de woningbehoefte conform vaste rechtspraak is beoordeeld op basis van objectieve cijfermatige gegevens over regionale demografische ontwikkelingen en de ontwikkeling van de regionale woningvoorraad. Derhalve is ten onrechte niet aannemelijk gemaakt, dat het project daadwerkelijk uitvoerbaar is.
- 4h. In het geluidsonderzoek van het bestemmingsplan is ten onrechte geen rekening gehouden met de helikopterhaven.
- 4i. Er is geen verkeersonderzoek gedaan. Niet inzichtelijk is gemaakt op welke wijze de planvorming invloed heeft op de bereikbaarheid van de locatie. Daarnaast is er geen onderzoek gedaan naar de invloed van het plan op de intensiteit en de capaciteit van het omringende wegennet (door gebruik te maken van het verkeersmodel Drechtsteden).
- 4j. Voor wat betreft parkeren is niet gemotiveerd hoe de norm van 2 parkeerplaatsen per woning tot stand is gekomen. Op basis van de parkeerbalans moeten 47 parkeerplaatsen worden opgelost in het openbaar gebied. Niet inzichtelijk is waar deze parkeergelegenheid zich voordoet, noch wat de gevolgen zijn voor de parkeerdruk in de directe omgeving.
- 4k. In de paragraaf Ladder van Duurzame Verstedelijking is niet inzichtelijk gemaakt hoe de onderhavige stedelijke ontwikkeling regionaal is afgestemd. Daarnaast is het niet aannemelijk gemaakt dat er sprake is van een kwantitatieve en kwalitatieve actuele regionale behoefte op grond van objectieve cijfermatige gegevens.
- 4l. Nu de locatie verder deels gelegen is buiten het bestaand stedelijk gebied, is ten onrechte niet beoordeeld of alternatieve locaties voorhanden zijn binnen het bestaand stedelijk gebied waar de woningbehoefte kan worden opgevangen. Ook volgt niet uit de ruimtelijke onderbouwing of alternatieve locaties zijn betrokken in de overweging om de onderhavige locatie aan te wijzen als ontwikkelingsgebied. Dit klemt te meer nu de ontwikkeling in strijd is met de gemeentelijke Structuurvisie.
- 4m. Uit de regels en de verbeelding volgt dat onder meer woningen met een bouwhoogte van maximaal 12 meter mogelijk worden gemaakt langs de zuidostrand van het perceel van de bewoner. Dit heeft onder meer gevolgen voor het uitzicht en de privacy van de bewoner.





- 4n. Door het bovenstaande punt leidt de bewoner tevens (plan)schade, waarmee ten onrechte geen rekening is gehouden in de (financiële) onderbouwing.
- 4o. Voorts is onduidelijk hoe artikel 14 zich verhoudt tot de parkeerbalans die is bijgevoegd als bijlage IX van de toelichting. Dit artikel lijkt slechts betrekking te hebben op parkeren op eigen terrein. Derhalve wordt miskend dat bij toepassing van de maximale mogelijkheden van het plan, volgens de parkeerbalans 81 parkeerplaatsen nodig zijn. Daarvan kunnen 47 parkeerplaatsen niet op eigen terrein worden gerealiseerd. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- 4p. De ontwerp-omgevingsvergunning kan niet worden verleend, aangezien het ontwerpbestemmingsplan niet is voorzien van een draagkrachtige motivering en niet zorgvuldig tot stand is gekomen. Gelet op de zienswijze wordt verzocht om het bestemmingsplan niet vast te stellen en het college de gevraagde omgevingsvergunning niet te doen verlenen.

#### Beoordeling zienswijze

- 4a. Zie onder 2d.

Anders dan indiener stelt wordt het plan in overeenstemming met de Structuurvisie geacht. De raad kon dan ook ter verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid de coördinatieregeling toepassen. Hierbij is op juiste wijze invulling gegeven aan de uitgangspunten uit de Structuurvisie, waarbij de hierin opgenomen voorkeur van een woningbouwontwikkeling is aangemerkt. Het uitbreiden van het plangebied levert een grotere ruimtelijke kwaliteit op richting enerzijds het bebouwingslint en anderzijds de aansluitende zijden aan het dorp en het recreatiegebied. Juist door het toevoegen van de achtergelegen agrarische gronden is het plan in overeenstemming met het ruimtelijk beleid zoals opgenomen in de gemeentelijke Structuurvisie. In het kader van het vooroverleg heeft GS ingestemd met de nieuwe stads- en dorpsrand.
- 4b. Binnen de coördinatieregeling worden slechts de procedures gecoördineerd. Echter, de bevoegdheden worden hiermee niet gewijzigd. Binnen de coördinatieregeling blijft de gemeenteraad het bevoegd orgaan voor besluitvorming op het bestemmingsplan. Het college blijft bevoegd gezag voor besluitvorming op de aanvraag om omgevingsvergunning. Binnen de coördinatieregeling zendt het coördinerend orgaan de zienswijzen dan ook door naar het bevoegd gezag. Ieder bevoegd gezag betreft de ingekomen zienswijzen bij de specifieke besluitvorming.
- 4c. De kennisgeving is op 29 juli 2015 gepubliceerd in de Staatscourant en in de plaatselijke editie van het weekblad De Kombinatie. Daarnaast is de kennisgeving digitaal gepubliceerd op de gemeentelijke website. Hiermee is voldaan aan de wettelijk voorgeschreven wijze van publicatie op elektronische wijze en op fysieke wijze. Gezien de verspreiding huis-aan-huis van het weekblad is het aannemelijk dat alle belanghebbenden zijn bereikt en dat eenieder in kennis is gesteld van het gepubliceerde. In de kennisgeving is daarnaast niet vermeld dat het een papieren versie van de kennisgeving betreft maar dat een papieren versie van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit op de aanvraag om omgevingsvergunning tijdens openingsuren ter inzage ligt in de hal van het gemeentehuis.
- 4d. Aan de indiener is jaarlijks een ontheffing voor Tijdelijk en Uitzonderlijk Gebruik (TUG-ontheffing) verleend op grond van de beleidsregel land en opstijgen van terreinen anders dan van luchthavens Zuid-Holland 2013 (hierna: 'Beleidsregel leo'). Het betreft hier een locatiegebonden TUG-ontheffing. Deze ontheffing wordt slechts verleend voor terreinen die gelegen zijn op een afstand groter dan 250 meter van aaneengesloten woonbebouwing. In de huidige situatie zijn de woningen aan de Van Elkstraat reeds gelegen binnen deze afstand. Derhalve dient aangetoond te worden dat de in het geding zijnde belangen het rechtvaardigen om deze afstand te verkleinen, mits aangetoond wordt dat de maximale geluidsbelasting op deze woningen minder dan 70 dB(A) bedraagt. Dit is in de huidige situatie van toepassing.

Wanneer op basis van het bestemmingsplan Warboutsland de toekomstige woningen gerealiseerd zijn, dan zijn deze gesitueerd binnen zowel de 250 meter grens als binnen de maximaal toegestane geluidscontour. Het is dan ook niet mogelijk om dezelfde locatiegebonden TUG-ontheffing te verkrijgen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is onderzocht en zorgvuldig afgewogen wat de gevolgen zijn van het niet langer verkrijgen van de TUG-ontheffing voor indiener. Navraag bij



DCMR heeft uitgewezen dat ook in de toekomst geland en opgestegen kan worden vanaf het perceel. DCMR heeft op ons verzoek schriftelijk bevestigd dat op basis van de 'beleidsregel leo' het mogelijk is om voor de locatie een generieke TUG-ontheffing te verkrijgen, waarmee de vliegbewegingen ook na realisatie van de woningen in het plangebied geborgd kunnen worden. De toekomstige situatie voldoet aan de gestelde voorwaarden en de wettelijke veiligheidsnorm van 50 meter. Gelet op deze omstandigheid hebben wij gemeend dat indiener niet onevenredig wordt benadeeld door de vaststelling van het bestemmingsplan.

Overigens kent een ontheffing van de Wet luchtvaart voor tijdelijk en uitzonderlijk gebruik geen planologisch karakter. Toetsing aan het bestemmingsplan blijft dan ook achterwege. Vanwege de aard van de ontheffing is de helikopterhaven geen planologisch aspect dat vertaald dient te worden in het bestemmingsplan. Dit impliceert dat het bestemmingsplan 'Warboutsland' voldoende rekening houdt met het planologisch gebruik van het perceel van indiener.

- 4e. In het kader van planschade is het mogelijk om binnen 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek tot tegemoetkoming in planschade in te dienen. Hierbij wordt zowel waardevermindering van onroerend goed als eventuele inkomensderving als gevolg van een ruimtelijk besluit o.g.v. afdeling 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening beoordeeld, waarbij een beoordeling van de planologische effecten plaatsvindt. Met de ontwikkelende partij is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het onderwerp planschade is geborgd. De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee gewaarborgd. Daarbij dient te worden vermeld dat op grond van de Wet luchtvaart niet toegestaan is om bij de verlening van een TUG-ontheffing te toetsen aan het bestemmingsplan. De van toepassing zijnde wet- en regelgeving bevat immers geen grond voor weigering van de gevraagde ontheffing wegens strijd met het bestemmingsplan.
- 4f. Zie onder 4a.
- 4g. De Woonvisie is een richtinggevend document waarin op hoofdlijnen invulling wordt gegeven aan de woonopgave voor een periode van 15 jaar. In juli 2013 heeft de provincie Zuid-Holland de actualisering van de regionale woonvisie "Wonen in de Drechtsteden" aanvaard. In deze woonvisie is de transformatie van de locatie van het 1-2-3-Koopcentrum naar een open woonmilieu voorzien. In het bestemmingsplan is in de paragraaf 4.11 'Duurzame Verstedelijking' een onderbouwing van de Ladder van Duurzame Verstedelijking opgenomen. Hierin is op basis van de door Gedeputeerde Staten geaccepteerde regionale woonvisie gemotiveerd dat er sprake is van zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte. Deze woonvisie is tevens regionaal binnen de Drechtsteden afgestemd, zodat inzichtelijk is gemaakt wat de marktruimte in regionaal verband is. Hiermee is in het kader van de Ladder van Duurzame Verstedelijking voldoende aangetoond dat er sprake is van een actuele regionale behoefte. In het kader van het vooroverleg heeft GS de plannen getoetst aan het provinciaal beleid zoals ondermeer geborgd in de Verordening Ruimte en de hierin opgenomen provinciale Ladder van Duurzame Verstedelijking. De woningbouwontwikkeling is hiermee in overeenstemming.
- 4h. Zie onder 4d. en 4e.
- 4i. Zie onder 1a.
- 4j. Zie onder 1b.
- 4k. Zie onder 4g.
- 4l. In het kader van de Ladder van Duurzame Verstedelijking dient een locatieafweging plaats te vinden. In het bestemmingsplan 'Warboutsland' heeft deze afweging zich beperkt tot het toevoegen van de achterliggende agrarische gronden. Immers, slechts deze gronden bieden de mogelijkheid om een hoogwaardig woonmilieu op deze locatie te realiseren overeenkomstig hetgeen de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit stelt aan de invulling van stads- en dorpsranden. Slechts de toegevoegde gronden kunnen deze kwaliteitsimpuls aan het oorspronkelijk plangebied geven. Iedere alternatieve locatie kan hiertoe worden uitgesloten.
- 4m. In de zienswijze geeft de indiener aan dat tussen de aaneengesloten bebouwing van het project en de helikopterhaven een loods staat. Daarnaast wordt het terrein omgeven door dichte begroeiing. Door zowel de loods als de begroeiing is het uitzicht van de woning in de richting van het



plangebied reeds aangetast. Daarnaast is de afstand van de woning tot de plangrens circa 70 meter. In de stedenbouwkundige uitwerking van het plan is tevens zoveel als mogelijk rekening gehouden met bestaande structuren. Door de ligging achter een historisch lint ten noorden van het plangebied, tegen de wijk Centrum in het oosten van het plangebied en grenzend aan het recreatiegebied Sandelingen-Ambacht, zijn de karakteristieken van al deze randen bepalend voor de stedenbouwkundige opzet. Hierdoor is qua opzet aangesloten bij de wijk Centrum, en kent de ontwikkeling een open en groen karakter. De woonbuurt is opgezet rondom een brink en vanuit de randen zijn wederzijdse doorzichten verwerkt in het plan. Op deze manier wordt voorkomen dat gesloten bebouwing de randen van de ontwikkeling vormt. Hierdoor ontstaat een visuele verwevenheid met de open omgeving. Door de woonbuurt qua bebouwing te oriënteren op de wijk Centrum wordt het gewicht van de ontwikkeling niet gedragen door het historisch bebouwingslint Dorpsstraat. Op deze wijze wordt aangesloten op de gedachte uit de Structuurvisie om het bebouwingslint niet verder te laten dichtslippen. Op basis hiervan wordt de ontwikkeling passend in zijn omgeving geacht. Derhalve erkennen we dat de ontwikkeling het vrije uitzicht op het recreatiegebied enigszins verstoort, maar tevens dat de voorgestelde ontwikkeling niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

- 4n. Zie onder 4e.
- 4o. Zie onder 1b. Dit artikel is opgenomen voor het borgen van voldoende parkeercapaciteit als gevolg van deze ontwikkeling.
- 4p. Mede op basis van de beantwoording van de ingekomen zienswijzen kan bij vaststelling worden besloten om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De zienswijzen kunnen hierbij tevens leiden tot een aangescherpte motivering van de bestemmingsregeling. Op basis van deze aanpassingen zijn wij van mening dat het bestemmingsplan na wijzigingen een voldoende gemotiveerd toetsingskader biedt voor het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning.

### **Conclusie**

Op basis van de zienswijze wordt geconcludeerd dat de aangedragen punten overeenkomstig de vigerende wet- en regelgeving en ruimtelijk beleid worden ondervangen. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met het opgestelde rapport naar de gevolgen voor de verkeersintensiteiten. Dit wordt in het vast te stellen bestemmingsplan aangepast. De zienswijze leidt dan ook tot aanpassing van het bestemmingsplan

### **05. Samenvatting zienswijze**

Door omwonende 4 is een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan 'Warboutsland'. Deze zienswijze is op 18 september 2015 ontvangen en daarmee buiten de termijn ingediend. Ondanks dat deze zienswijze niet ontvankelijk is vanwege de termijnoverschrijding, voorzien wij deze van een antwoord. De zienswijze kan als volgt worden samengevat.

- 5a. De indiener richt zich op de aanleg van de ontsluitingsweg waarmee het plangebied op de Dorpsstraat wordt ontsloten. Hij geeft aan dat de weg op een afstand van circa 4 meter van zijn woning (Dorpsstraat 20) wordt aangelegd. Dit gemeentelijk monument uit 1893 is niet onderheid en is destijds gebouwd op een zachte ondergrond. De woning is dan ook niet bestand tegen trillingen veroorzaakt door zwaar bouwverkeer welke dicht langs de gevel zullen rijden.
- 5b. Tevens geeft de indiener aan dat de aanleg van de ontsluitingsweg onnodig is, aangezien er reeds een in uitstekende staat verkerende asfaltweg ligt tussen de panden Dorpsstraat 20 en 22. De eigenaar van deze weg heeft aangegeven dat deze weg zonder problemen gebruikt mag worden.
- 5c. Onlosmakelijk met deze zienswijze heeft de indiener een bezwaarschrift ingediend tegen de verleende kapvergunning voor de bomen in de groenstrook ter hoogte van de ontsluiting op de Dorpsstraat.
- 5d. Als bijlage heeft de indiener een advies van het bouwcentrum Rotterdam toegevoegd betreffende trillingen en daardoor aannemelijke schade aan zijn pand.



### **Beoordeling zienswijze**

Ondanks dat de zienswijze niet-ontvankelijk is vanwege een niet-verschoonbare termijnoverschrijding, voorzien wij de gestelde zienswijze puntsgewijs van een passend antwoord.

- 5a. Schade als gevolg van bouwwerkzaamheden heeft betrekking op de uitvoering van het project. Bij de besluitvorming over het vaststellen van een bestemmingsplan gaat het om de vraag of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De mogelijkheid dat tijdens de uitvoering schade op zou kunnen treden is geen reden om van medewerking aan de ontwikkeling af te zien. Het voorkomen van schade tijdens de bouwwerkzaamheden is een taak en een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. In de omgevingsvergunning voor de realisatie van het project stelt de gemeente wel voorwaarden om schade en hinder voor de omgeving tijdens de bouw (zoveel mogelijk) te voorkomen. In overleg met de ontwikkelaar kan vóór aanvang van de werkzaamheden een nulmeting gedaan worden, waarin de toestand van de woningen voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zal worden opgenomen.
- 5b. Zie onder 2a.
- 5c. Het ingediende bezwaar op de reeds verleende kapvergunning zal in de bezwaarprocedure worden behandeld.
- 5d. Zie punt 5a. Het advies dat de bewoner heeft meegezonden zal worden doorgestuurd naar de ontwikkelende partij.

### **Conclusie**

Op basis van de zienswijze wordt geconcludeerd dat deze gezien de termijnoverschrijding niet ontvankelijk is en derhalve niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aangedragen punten worden overigens overeenkomstig de vigerende wet- en regelgeving en ruimtelijk beleid ondervangen.



---

**STAAT VAN WIJZIGINGEN**

<b>Nr.</b>	<b>Onderdeel</b>	<b>Paragraaf/ artikel</b>	<b>Wijziging</b>
<b>01</b>	Toelichting	4.9.	De conclusies uit de rapportage "Verkeerseffecten woningbouw Warboutsland" toevoegen aan het bestemmingsplan. De rapportage toevoegen als bijlage bij het bestemmingsplan.
<b>02.</b>	Bijlagen	VI	Juist onderzoeksgebied opnemen in aanvullend vleermuizenonderzoek.

**BIJLAGEN**

**Bijlage 1** - "Verkeerseffecten woningbouw Warboutsland" (Goudappel Coffeng, 25 oktober 2015)