ZIENSWIJZENNOTA

BESTEMMINGSPLAN

DEN HAM PH HOEK BLESDIJK - DE WEMEKAMP

Inhoud

Inleiding 3
Behandeling zienswijzen.....3
Achtergrond bestemmingsplan 3
1 Zienswijze reclamant 1.....5
1.1 Geen reactie op eerdere brief/participatie 5
1.2 Eerder geschetste verwachtingen over uitzicht 5
1.3 Goed woon- en leefklimaat.....6
1.4 Parkeer- en verkeersoverlast 8
1.5 Waardevermindering en planschade.....9
1.6 Betrouwbare overheid 9
1.7 Alternatieven.....9
1.8 Tussenconclusie 10
2. Zienswijze reclamant 2.....10
2.1 Verkeersoverlast 10
2.2 Bouwhoogte 11
2.3 Hinder van koplampen.....11
2.4 Privacy 11
2.5 Er wordt niet gebouwd voor de juiste doelgroep 12
2.6 Alternatieve locatie is geschikter 13
2.7 Overlast tijdens de bouw.....13
2.8 Tussenconclusie 13
3. Ambtshalve opmerking.....13
4. Wijzigingen 13
5. Eindconclusie 14

Inleiding

Voor u ligt de zienswijzennota met een samenvatting van de ingediende zienswijzen en weerlegging daarvan naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Den Ham PH Hoek Blesdijk - De Wemekamp' te Den Ham. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 12 appartementen met een maximale bouwhoogte van 11 meter.

Het besluit heeft als ontwerp met ingang van 30 juni 2022 gedurende een periode van zes weken, voor een ieder ter inzage gelegen.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de hiervoor genoemde termijn ingediend. De voorliggende zienswijzennota maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan. In verband met de privacy is een aparte bijlage gemaakt met de (persoons)gegevens van de indieners van de zienswijzen.

Behandeling zienswijzen

Eerdergenoemd ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder gedurende zes weken ter inzage gelegen. Zoals vermeld, zijn er twee zienswijzen ingediend tijdens de formele zienswijzetermijn. Vooruitlopend op de bestemmingsplanprocedure is door één van de indieners van de zienswijze al een brief, gedateerd 28 maart 2022 (bij ons binnengekomen op 30 maart 2022), ingediend. De brief wordt meegenomen bij de behandeling van de zienswijze die binnen de formele zienswijzetermijn is ontvangen. De zienswijzen zijn in het voorliggende document samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Vooraf wordt nog opgemerkt dat voor zover niet op ieder argument ter ondersteuning van een zienswijze afzonderlijk en uitputtend is ingegaan, dat niet betekent dat de zienswijzen niet integraal in de overwegingen zijn betrokken.

In het een-na-laatste hoofdstuk is een overzicht weergegeven van de wijzigingen die zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan. Afgesloten wordt met een eindconclusie.

Achtergrond bestemmingsplan

Ten zuiden van het centrum van de kern Den Ham wordt de woonwijk Zuidmaten Oost ontwikkeld. Hiervoor is in 2012 een bestemmingsplan vastgesteld, dat in 2013 is herzien. Een deel van de woningen in de wijk is inmiddels gerealiseerd of vergund.

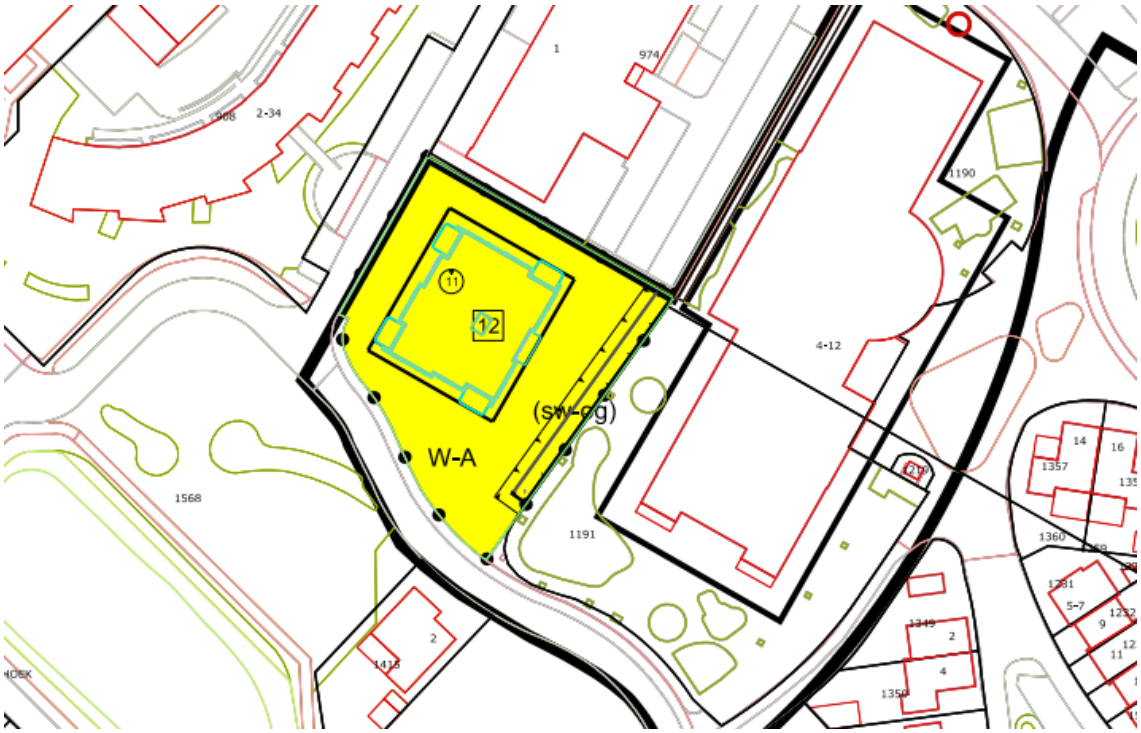
Ter plaatse van de scholen De Smithoek en Domino en de locatie waarop de 12 appartementen worden gerealiseerd is in 2011 het bestemmingsplan 'Zuidmaten – Oost brede school e.o.' vastgesteld.

Dat bestemmingsplan (bruine vlak met zwarte bolletjeslijn) en het plangebied (rode locatie-aanduider) is op de onderstaande afbeelding weergegeven.



Bron afbeelding: ruimtelijkeplannen.nl

Het plangebied met daarin de blauwe contour van het appartementencomplex is in onderstaande afbeelding weergegeven.



Bron afbeelding: verbeelding ontwerpbestemmingsplan

1 Zienswijze reclamant 1

Per brief van 18 juli 2022 (binnengekomen op 22 juli 2022) heeft reclamant een zienswijze ingediend. Vooruitlopend op de bestemmingsplanprocedure is al een brief van 28 maart 2022 (bij ons binnengekomen op 30 maart 2022), ingediend. Hieronder wordt daar op ingegaan.

1.1 Geen reactie op eerdere brief/participatie

De gemeente heeft niet gereageerd op de eerdere brief. Er is in deze brief ook gevraagd op de hoogte te worden gehouden van de verdere stappen. Dat is niet gebeurd.

Reactie

Per abuis is de brief na de postverwerking niet opgemerkt. Pas toen de tweede brief is ontvangen werd de eerdere brief opgemerkt. Er is telefonisch contact gezocht om dit uit te leggen. Hiervoor zijn ook excuses aangeboden. De gang van zaken verdient niet de schoonheidsprijs.

Onder de nieuwe Omgevingswet wordt het gebruikelijk dat de initiatiefnemer in eerste instantie verantwoordelijk is voor participatie van belanghebbenden. Op dit moment is de Omgevingswet nog niet in werking getreden. Het bestemmingsplan is voorbereid in overeenstemming met de Wet ruimtelijke ordening. Deze wet verplicht niet tot participatie of inspraak voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De belangen van reclamant zijn meegenomen en afgewogen in deze bestemmingsplanprocedure. Men is niet in hun belangen geschaad.

1.2 Eerder geschetste verwachtingen over uitzicht

Er is bij de koop van hun appartementen een mooi vrij uitzicht beloofd. Er wordt daarbij verwezen naar de makelaar. Verder zou door de verantwoordelijk wethouder een garantie zijn gegeven over de hoogte van het schoolgebouw (twee lagen) en nu komt ervoor een gebouw van drie lagen.

Reactie

Er is begrip voor de teleurstelling maar wat de makelaar heeft gezegd komt niet voor rekening van de gemeenteraad. Van gewekte verwachtingen kan dan ook geen sprake zijn.

Voor wat betreft de gestelde garantie van de toenmalige verantwoordelijke wethouder over de hoogte van het schoolgebouw wordt opgemerkt dat dit bestemmingsplan niet gaat over het schoolgebouw maar over een ander gebouw (een appartementencomplex) op een andere locatie. Wel dicht bij het schoolgebouw. Uit onderzoek is niet gebleken van rechtens te honoreren toezeggingen dat op het hier aan de orde zijnde perceel niet gebouwd zou worden en/of dat er vrij uitzicht zou blijven. Van gewekte verwachtingen is geen sprake.

1.3 Goed woon- en leefklimaat

Met de bouw van een complex van drie bouwlagen zo dicht naast het complex van reclamant wordt volgens reclamant een stevige inbreuk gepleegd op de leefbaarheid en het nu aanwezige groen. Reclamant is van mening dat met realisatie van het voorgenomen plan de groenstructuur van de wijk wordt aangetast, diens woon- en leefklimaat en het welzijn van kinderen. De openheid vervalt, de straat Blesdijk krijgt door de hoogte van het complex een stedelijk aanzicht en een aanzienlijk deel ervan wordt in schaduw gehuld. Dit laatste leidt tot minder licht bij een deel van de appartementen van reclamant en onveiligheid op de weg. Er wordt een prachtig veldje opgeofferd.

Reactie

Het is voorstelbaar dat reclamant waarde hecht aan de huidige feitelijke invulling van het plangebied. Het is echter een perceel dat al een maatschappelijke bestemming heeft op grond van het bestemmingsplan 'Zuidmaten - Oost brede school e.o.'. Een bouwvlak ontbreekt wel. Het perceel maakt geen onderdeel uit van een te behouden groenstructuur. Stedenbouwkundig gezien is bebouwing goed inpasbaar. De ruimtelijke kwaliteit wordt niet op een onaanvaardbare wijze aangetast door het perceel te bebouwen met een appartementencomplex van drie bouwlagen. Dit wordt bevestigd in een stedenbouwkundige memo van 14 december 2022, die is opgesteld naar aanleiding van de ingediende zienswijzen. Volgens de stedenbouwkundige zorgt het initiatief voor een mooie afronding van de locatie en kan geconcludeerd worden dat het bouwwerk passend is in de omgeving. De memo maakt onderdeel uit van de plantoelichting. Voor een uitgebreidere motivering wordt kortheidshalve verwezen naar de memo in de plantoelichting.

Er wordt meer belang toegekend aan de gewenste planologische ontwikkeling dan aan het behoud van de huidige feitelijke invulling van het perceel als veldje. Daarbij is in ogenschouw genomen dat het bestemmingsplan voor reclamant negatieve gevolgen heeft. Zo staat het vast dat door de bouw van het appartementencomplex het uitzicht ingrijpend zal wijzigen. De gevolgen zijn echter niet zodanig ernstig dat die onaanvaardbaar zijn.

De afstand tussen de te bouwen appartementen en het appartementencomplex van reclamant is minimaal 25 meter. In dat tussenliggende gebied bevindt zich laag groen, parkeerplaatsen en een weg (de Blesdijk). Verder is sprake van ligging in een dorpskern. Een appartementencomplex in een dorpskern is geen wezensvreemde functie. Gezien deze afstand en de ligging in de kern Den Ham zal de in het plan voorziene bebouwing niet leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woongenot en/of de privacy van reclamant.

Het perceel maakt geen deel uit van de in deze wijk geplande groenstructuur. Uit de ligging en het aanzicht blijkt voldoende dat het de bedoeling is dat dit perceel nog bebouwd moet worden, zoals nu het plan is. De bebouwde structuur van dit gebied wordt ermee afgemaakt. In de directe omgeving bevindt zich nog voldoende openbaar groen dat wel deel uitmaakt van de wijkgroenstructuur en waar

reclamant, dieren en kinderen terecht kunnen. Zie ook de stedenbouwkundige memo.



Fragment uit www.ruimtelijkeplannen.nl

Naar de schaduwwerking van het te bouwen complex is nader onderzoek verricht. De zonnestudie is bij de plantoelichting gevoegd. Daaruit blijkt dat in het voorjaar in de vroege ochtenden er sprake is van schaduwwerking en in de winter direct na opkomst van de zon (appartementen overzijde) en vanaf het einde van de ochtend (naastgelegen gezondheidscentrum). Deze schaduwwerking is acceptabel in een dorpskern. De straat Blesdijk zal ook meer schaduwwerking krijgen. Als het vriest, dan kan dit sneller tot gladheid leiden. Dat is echter niet onaanvaardbaar.

Met het verdwijnen van het huidige uitzicht, het groen en de komst van een appartementencomplex als gevolg van het bestemmingsplan is sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamant maar deze aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamant is niet onaanvaardbaar. De aantasting van

het woon- en leefklimaat is niet onevenredig in verhouding tot de met het bestemmingsplan te dienen doelen.

1.4 Parkeer- en verkeersoverlast

De huidige parkeerdruk is regelmatig te groot en met dit plan wordt dat groter. In de praktijk blijken de parkeerkengetallen altijd onvoldoende om ook in de parkeerbehoefte van bezoekers te voorzien. Er wordt verzocht om de parkeerplekken concreet in de planregels op te nemen, zonder een mogelijkheid tot afwijking.

Reactie

Naar aanleiding van de zienswijze is de situatie nogmaals bekeken. Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig voor de benodigde 17 parkeerplaatsen. In de plantoelichting is per abuis een keer 18 parkeerplaatsen opgenomen. Deze omissie wordt hersteld. Er is geen dwingende noodzaak om de hoeveelheid parkeerplaatsen bijvoorbeeld in een voorwaardelijke verplichting vast te leggen. De planregels bieden voldoende waarborg dat daaraan getoetst wordt bij een aanvraag om omgevingsvergunning. Dit is voldoende hard. Verder is de parkeerbehoefte van bezoekers van de nieuwe appartementbewoners in de parkeerkengetallen meegenomen. De gehanteerde parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per appartement is inclusief 0,3 parkeerplaats voor bezoekersparkeren. Nu de parkeerbehoefte van de planologische ontwikkeling volledig gefaciliteerd kan worden op het eigen terrein ontstaat er geen extra parkeerdruk in de omliggende openbare ruimte.

Ook is er een schouw uitgevoerd om meer inzicht te krijgen in de verkeer- en parkeersituatie bij de school. Daaruit is gebleken dat de gewenste planologische ontwikkeling niet zorgt voor een onaanvaardbare verkeer- en parkeersituatie. Voor nadere details wordt verwezen naar reactiememo van 19 oktober 2022. Deze memo is terug te vinden in de gewijzigde plantoelichting. In de schouw is eventuele parkeerdruk ten gevolge van het gezondheidscentrum buiten beschouwing gebleven, aangezien ons geen meldingen van parkeeroverlast in dat gebied bekend zijn en er ruim voldoende parkeerplaatsen bij het gezondheidscentrum aanwezig zijn. Dat het op bepaalde tijden druk is met autoverkeer is verder inherent aan het wonen in de buurt van een gezondheidscentrum en schoolgebouw.

In paragraaf 5.1 van de Regels van het bestemmingsplan zijn de gebruikelijke parkeerregels opgenomen. In artikel 5.1.5 zit een mogelijkheid tot afwijking. Deze afwijkingsmogelijkheid is niet in overeenstemming met de gebruikelijke parkeerregels en wordt daarom uit de regels verwijderd. Alle parkeerplaatsen die het gevolg zijn van het bestemmingsplan moeten en kunnen op eigen terrein worden gerealiseerd. De parkeerbehoefte wordt opgevangen op eigen terrein. Er wordt voor dit aspect dan ook tegemoet gekomen aan de zienswijze.

De functie die het bestemmingsplan mogelijk maakt brengt een verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte met zich mee die vanuit het

oogpunt van een goede ruimtelijke ordening passend is. Het leidt niet tot een onaanvaardbare parkeerdruk en verkeersoverlast in de omgeving.

1.5 Waardevermindering en planschade

Reclamant verwacht schade te ondervinden ten gevolge van dit bestemmingsplan en kondigt aan hiertoe een verzoek tot vergoeding ervan te zullen indienen.

Reactie

Op grond van artikel 6.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Het staat reclamant vrij een planschadeverzoek in te dienen bij burgemeester en wethouders. Een dergelijk verzoek kan worden ingediend als het bestemmingsplan onherroepelijk wordt. Er bestaat geen grond voor het oordeel dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat hieraan in redelijkheid een doorslaggevend gewicht moet worden toegekend.

1.6 Betrouwbare overheid

Er is sprake van een dalend vertrouwen in de overheid. Geschetste verwachtingen worden niet nagekomen, brieven worden niet beantwoord en participatie wordt aan de ondernemer overgelaten, die er slechts een zeer beperkte invulling aan geeft. De gemeenteraad wordt verzocht de rol op te pakken.

Reactie

Zie de reactie onder 1.1 en 1.2.

1.7 Alternatieven

Deze plek is volstrekt onlogisch. Dit terwijl eerder beoogde locaties niet of anders worden ingevuld. Zo wordt de voormalige Smithoeklocatie ingevuld door woningen in plaats van de eerder bedachte supermarkt met appartementen en lijkt dat de Roelofslocatie, die in beeld was voor een appartementencomplex ineens te worden ingezet voor groen, terwijl daar ook nog eens voldoende parkeerruimte is.

Reactie

Het appartementencomplex zou wellicht ook op een andere locatie kunnen worden gerealiseerd, maar dat betekent niet dat in redelijkheid niet van de locatie in het plangebied mag worden uitgegaan. Er is sprake van een concreet verzoek van een initiatiefnemer. Zoals in de voornoemde stedenbouwkundige memo staat is de voorgenomen invulling van het plangebied stedenbouwkundig gezien heel logisch. De mening van reclamant dat deze plek volstrekt onlogisch is, wordt dan ook niet gedeeld. Over invulling van de Roelofslocatie wordt nog nagedacht. Ten aanzien van de voormalige Smithoeklocatie wordt opgemerkt dat deze locatie net als deze locatie in beginsel een geschikte locatie is voor woningbouw dan wel een appartementencomplex. Voor het perceel in dit plangebied ligt er echter een

zodanig concreet initiatief om tot daadwerkelijke invulling over te gaan. Ook bij de voormalige Smithoeklocatie is dat het geval: dat bestemmingsplan gaat binnenkort ter inzage.

1.8 Tussenconclusie
De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het voorliggende bestemmingsplan voor wat betreft de verbeelding. De zienswijze leidt wel tot wijzigingen in de regels en toelichting.

2. Zienswijze reclamant 2
Bij brief van 8 augustus 2022 heeft reclamant een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Den Ham PH Hoek Blesdijk - De Wemekamp'. Op deze zienswijze wordt hierna ingegaan.

2.1 Verkeersoverlast
Reclamant ervaart al veel overlast van halers en brengers van beide scholen aan de overzijde en verwacht dat de overlast met voorliggend plan zal toenemen.

Reactie
Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is een reactiememo opgesteld. Deze reactiememo is beoordeeld en de inhoud wordt overgenomen. Uit de reactiememo van 19 oktober 2022 blijkt dat het op eigen terrein te realiseren aantal parkeerplaatsen toereikend is en daarmee qua parkeren niet van invloed is op eventuele overlast waarvan nu sprake is.

Verder blijkt uit de reactiememo dat de extra verkeersgeneratie van 70 voertuigbewegingen per etmaal (met spreiding over dag en rijrichting) geen substantieel effect heeft op de verkeersafwikkeling op het omliggend wegennet. De huidige intensiteit ter plaatse wordt geschat op ongeveer 400 voertuigbewegingen per etmaal. Dit terwijl de capaciteit van de woonstraat op ongeveer 1000 motorvoertuigen per etmaal ligt. De gewenste ontwikkeling zal op zichzelf er niet toe leiden dat er onoverkomelijke problemen zullen zijn met het wegrijden vanuit hun uitrit bij het afhalen en wegbrengen van kinderen naar de school. Dat het op bepaalde tijden druk is met autoverkeer is verder inherent aan het wonen in de buurt van een schoolgebouw.

Voor de uitgebreidere motivering wordt kortheidshalve verwezen naar de reactiememo. De reactiememo maakt onderdeel uit van de plantoelichting.

De functie die het bestemmingsplan mogelijk maakt brengt een verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte met zich mee die vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening passend is.

2.2 Bouwhoogte
Reclamant acht een appartementencomplex van 3 lagen niet passend in de omgeving en verzoekt om aanpassing naar 2 lagen.

Reactie
Om niet in herhaling te vallen wordt verwezen naar de reactie onder punt 1.3.

Er is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen reden om de maximale bouwhoogte aan te passen.

2.3 Hinder van koplampen
Reclamant verwacht hinder door inschijnende koplampen en verzoekt het plan zodanig aan te passen dat dit wordt voorkomen.

Reactie
Het verzoek is ingewilligd door in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen waarin de realisatie van een uitrit op een gemarkeerde locatie verplicht wordt gesteld, evenals een lichtblokkerende muur. Uit de reactiememo van 19 oktober 2022 blijkt dat lichthinder van koplampen daarmee afdoende wordt voorkomen en dat de verkeersveiligheid voldoende is geborgd.

2.4 Privacy
Reclamant verwacht aantasting van haar privacy door 3 balkons aan de zijde van haar woning.

Reactie
Om ook hier niet in herhaling te vallen wordt allereerst verwezen naar de reactie onder 1.3. Daarbij wordt aanvullend opgemerkt dat de afstand tussen deze woning en het bouwvlak ongeveer 29 meter bedraagt. Deze afstand is zodanig dat de privacy van reclamant hierdoor niet noemenswaardig zal worden aangetast.



Fragment uit www.ruimtelijkeplannen.nl

Van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat is geen sprake.

2.5 Er wordt niet gebouwd voor de juiste doelgroep

Reclamant stelt dat het plan voorzien in appartementen in het duurdere segment, terwijl er juist behoefte is aan appartementen voor starters, 65-plussers en minder verdieners.

Reactie

De appartementen zijn bij uitstek geschikt voor 65-plussers en door de appartementen te stapelen kan een grotere groep 65-plussers in de woonbehoefte bediend worden. In Den Ham zijn relatief weinig appartementen en wordt met dit plan in een behoefte voorzien. Zie ook de plantoelichting. Daarbij wordt opgemerkt dat een bestemmingsplan geen regels mag bevatten, inhoudende een verbod op het gebruik van een appartement door personen buiten een doelgroep. Dit zou namelijk leiden tot een niet ruimtelijk relevant onderscheid.

2.6 Alternatieve locatie is geschikter

Reclamant is van mening dat dit plan beter op de vrijgekomen locatie aan de Roelofsbrink gerealiseerd kan worden.

Reactie

Het appartementencomplex zou ook op een andere locatie kunnen worden gerealiseerd, maar dat betekent niet dat in redelijkheid niet van de locatie in het plangebied mag worden uitgegaan. Er is sprake van een concreet verzoek van een initiatiefnemer. Zoals in de voornoemde stedenbouwkundige memo staat is de voorgenomen invulling van het plangebied stedenbouwkundig gezien heel logisch.

2.7 Overlast tijdens de bouw

Reclamant vreest voor overlast tijdens de bouw van het appartementencomplex en verzoekt om passende maatregelen.

Reactie

Het gaat hier om een nieuwbouwwijk dat nog deels in aanbouw is. Reclamant heeft onlangs zelf ook haar woning opgeleverd. Overlast moet beperkt blijven, maar hoort bij een wijk in aanbouw en is van tijdelijke aard. Daarbij is van belang dat hinder en/of schade tijdens de bouw uitvoeringsaspecten zijn. Ze maken geen onderdeel uit van de besluitvorming over de ruimtelijke keuze en hoeven daarom niet te worden betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

2.8 Tussenconclusie

De zienswijze van reclamant leidt tot wijzigingen in het voorliggende bestemmingsplan voor wat betreft de regels, verbeelding en de plantoelichting.

3. Ambtshalve opmerking

In het ontwerpbestemmingsplan zitten flexibiliteitsbepalingen, te weten in artikel 6 algemene afwijkingsregels en in artikel 7 algemene wijzigingsregels. Deze binnenplanse flexibiliteitsbepalingen zijn in het kader van de deregulering en in verband met de overzichtelijkheid geschrapt.

4. Wijzigingen

Hieronder is in een wijzigingenoverzicht aangegeven wat de wijzigingen en aanvullingen zijn van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan. In het overzicht is tevens aangegeven of de wijzigingen en aanvullingen zijn aangebracht naar aanleiding van een zienswijze of ambtshalve. Ter voorkoming van misverstanden wordt opgemerkt dat niet alle detailwijzigingen zijn genoemd, zoals kennelijke verschrijvingen, kleine aanvullingen en grammaticale wijzigingen voor zover niet van wezenlijk belang voor de inhoud.

Z = wijziging naar aanleiding van ingebrachte zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan
A = ambtshalve wijziging

Onderdeel ontwerp bp → definitief bp	Aard wijziging	Z	A
Planregels			
3.5	Voorwaardelijke verplichting toegevoegd: Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting' zonder de aanleg en instandhouding van de in- en uitrit en naastgelegen muur zoals aangegeven in Bijlage 1 van de planregels.	x	
5.1.5	Dit artikel is verwijderd.	x	
Artikel 6	De algemene afwijkingsregels zijn verwijderd.		x
Artikel 7	De algemene wijzigingsregels zijn verwijderd.		x
Verbeelding			
	Over gehele woonbestemming de aanduiding toegevoegd: 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting' (in verband met bovengenoemde voorwaardelijke verplichting)	x	
Plantoelichting			
	De zonnestudie, de stedenbouwkundige memo en de reactiememo verkeer worden als bijlage toegevoegd.	x	
3.1	De genoemde bouwhoogte is gewijzigd naar 11 meter en het genoemde aantal parkeerplaatsen is gewijzigd naar 17, zodat dit in overeenkomt met de informatie elders in de toelichting en/of de regels.	x	
9.4	Dit is een toegevoegde paragraaf, waarin wordt ingegaan op nadere gesprekken met belanghebbenden en waarin een nadere belangenafweging plaatsvindt.		

5. Eindconclusie

De zienswijzen leiden tot wijzigingen in het voorliggende bestemmingsplan voor wat betreft de regels, verbeelding en de plantoelichting.