Nota van beantwoording zienswijzen

plan Bestemmingsplan Paradijsweg Westzijde, eerste fase
locatie Paradijsweg westzijde
registratienummer
procedure bestemmingsplan

Toelichting
Het ontwerp-bestemmingsplan “Paradijsweg Westzijde, eerste fase’ heeft gedurende acht weken ter inzage gelegen vanaf 25 juni 2020. Tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend, waarvan één door meerdere inwoners ondertekend.

Zienswijzen

Leeswijzer
Hieronder volgt een samenvatting per ingediende zienswijze, die per punt wordt beantwoord.

Anonimisering
Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens: naam, adres, woonplaats) van natuurlijke personen te vermelden zonder wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de desbetreffende personen. In deze nota van zienswijzen worden de indieners van de zienswijzen daarom niet met name genoemd, met uitzondering van de gegevens van rechtspersonen. Het overzicht met de NAW-gegevens is als bijlage 1 (uitsluitend) aan de papieren versie van deze nota toegevoegd.

Ambtshalve wijzigingen
De zienswijzen leiden tot twee aanpassingen van het ontwerp-bestemmingsplan.

Conclusie
Er worden twee wijzigingen voorgesteld ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. Voor het overige wordt voorgesteld om de zienswijzen niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan te laten leiden.

Individuele beantwoording zienswijzen

Nr. 1

kenmerk

indiener Indiener 1

zienswijze

1. Indiener vreest voor toename vaarverkeer en gevolgen hiervan
2. Indiener denkt dat schade aan zijn oever ontstaat door vaarbewegingen
3. Indiener mist schadecompensatie door schade aan zijn oever

reactie

1. De Langeraarse plassen mogen nu reeds worden bevaren vanaf alle aangrenzende percelen en via een botenhelling. Ook mogen de sloten worden bevaren, waar dit kan. Er zullen mogelijk meer vaarbewegingen ontstaan door dit plan, maar er is geen direct gevolg van meer vaarbewegingen en schade aan oevers
2. Het is niet op voorhand gezegd dat schade ontstaat aan de oevers door meer vaarbewegingen
3. Indien schade ontstaat door vaarbewegingen zal deze schade niet door de gemeente hoeven worden vergoed, omdat de gemeente niet gaat over het aantal vaarbewegingen en de inrichting en het onderhoud van de oevers

conclusie De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nr. 2

kenmerk

indiener Indiener 2

zienswijze

1. De provincie kan niet instemmen met nieuwe recreatiewoningen
2. De provincie kan niet instemmen met de wijze van voorzien in recreatieve voorzieningen

reactie

1. Op het perceel Paradijsweg 102a is nu een stacaravan aanwezig die sterk is verouderd. De provincie kan instemmen met het positief bestemmen van deze caravan. De eigenaren van dit perceel zijn deelnemers aan het plan en het overgrote gedeelte van hun perceel wordt bestemd tot Natuur, conform de afspraken die zijn gemaakt. Daardoor verdwijnt ook bij hun de glastuinbouwbestemming, waardoor woningen kunnen worden gebouwd binnen de, nu nog bestaande, hindercirkel. Dit maakt het totaalplan uitvoerbaar.

Bovendien staat de vervallen stacaravan al jaren op deze wijze aan de oever van de plas en de eigenaren wensen al langere tijd om deze te mogen te vervangen door een recreatiewoning. Dit perceel is vaak besproken in allerlei overleggen en in de anterieure overeenkomst over dit perceel is afgesproken dat een uiterste inspanning zal worden verricht om op deze locatie een recreatiewoning toe te staan op een recreatieperceel, zodat voor de toekomst ook een ruimtelijke winst wordt behaald omdat de stacaravan dan verdwijnt en hiervoor een nette recreatiewoning wordt terug gebouwd. Vrees voor precedentwerking is er niet, omdat de eigenaren deelnemer zijn, en er verder geen deelnemers zijn die een dergelijke situatie hebben op hun perceel. Mensen die geen deelnemer zijn in dit plan, zijn per definitie al niet ontvankelijk als zij zich zullen beroepen op precedentwerking; er is immers geen sprake van gelijkwaardige situaties.

2. Er zijn inmiddels meer recreatieve voorzieningen opgenomen in de diverse inrichtingsplannen. Ook is het Papeneiland inmiddels gerealiseerd. Weliswaar ligt dit buiten het plangebied, dit kan niet los worden gezien van onderhavige ontwikkeling tot recreatief gebied

conclusie De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nr. 3

kenmerk indiener Indiener 3

zienswijze

1. Indiener vraagt zich af of het bouwvlak maatgevend is of dat de ingetekende bebouwing en de ingetekende parkeerplaats indicatief zijn
2. Indiener verzoekt om de ingetekende sloot niet rond maar recht te beëindigen

reactie

1. De ingetekende bebouwing en de ingetekende parkeerplaats zijn indicatief. Bovendien wordt voorgesteld om een afwijkingsmogelijkheid op te nemen om af te kunnen wijken van de inrichtingsplannen zolang dit inrichtingsplan wezenlijk niet wijzigt. Dit zal hier het geval zijn
2. Ook hiervoor geldt dat de tekening indicatief is. Als de sloot nu recht is, dan kan worden volstaan met het aanbrengen van beschoeiing conform de bestaande sloot

conclusie De zienswijze leidt deels tot aanpassing van het bestemmingsplan, omdat op basis van deze zienswijze wordt voorgesteld om de afwijkingsbepaling op ten nemen als bedoeld onder 1 van deze zienswijze. Van belang hierbij is dat de natuurdoelstellingen moeten worden behaald, en dat natuur niet mag worden omgezet naar bijvoorbeeld grasland. De biodiversiteit moet gewaarborgd zijn en blijven.

Nr 4

Kenmerk 1.

Indiener Indiener 4

Zienswijze

1. Het bruggetje tussen het perceel van indiener en hun recreatieperceel staat niet correct ingetekend. Er wordt gesproken over karrespoor terwijl dit een weg betreft.
2. Indiener heeft recht van overpad over ca 2 meter van de totale breedte van ca 4 meter van deze weg. Deze weg wordt nu aangeduid als wandelpad maar met een breedte van 1,5 meter zodat men vreest voor een afname van het recht van overpad tot ca 75 cm
3. Op Paradijsweg 96 wordt volgens indiener een recreatiewoning bestemd tot woonkavel met bestaande woning. Zij willen hun recreatiewoning dan ook bestemd krijgen tot woning.
4. Naast de weg, betreffende het recht van overpad, wordt een sloot gegraven, waarvan het indiener niet duidelijk is of die sloot mag worden bevaren. Men vraagt zich af welke gevolgen dit heeft voor het bruggetje, gezien de minimale doorvaarhoogte van 1,30 meter (opgenomen in het bestemmingsplan). Men is wel bereid om mee te werken aan een erfdienstbaarheid.

Reactie

1. Indiener is geen deelnemer in het bestemmingsplanproces en het bruggetje is daarom niet meegenomen in dit bestemmingsplan; het bruggetje wordt ook niet wegbestemd en blijft een bestaande situatie.
2. Bovenstaande is ook de reden dat niet het gehele pad/ de gehele weg is bestemd. Bovendien zegt het inrichtingsplan of de verbeelding niets over de breedte van een weg of pad, meerdere bestemmingen laten een pad/weg toe en de bestaande situatie en erfdienstbaarheden alsmede eigendommen worden niet beperkt door het nieuwe bestemmingsplan. In fase 2 van het bestemmingsplan dient dit allemaal goed te worden opgenomen. Dit betreffen echter vooral privaatrechtelijke kwesties.
3. De recreatiewoning wordt niet opgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan, en maakt hiervan geen deel uit. Ook worden recreatiewoningen niet bestemd tot woning.
4. Zoals gezegd, eigendommen of erfdienstbaarheden worden niet beperkt door dit bestemmingsplan, maar juist gerespecteerd. Bovendien mag de bestaande situatie worden gehandhaafd voor die gebieden die niet vallen onder een inrichtingsplan.

Conclusie De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nr 5

Indiener nr5

Zienswijze

1. Indiener is van mening dat de verwachting die men had over het bestemmingsplan niet uitkomt. Zo ontstaat er naar hun mening veel verkeersoverlast doordat er 100% meer woningen komen, terwijl het vrachtverkeer niet veel minder wordt.
2. Indiener vreest voor parkeerproblemen als recreanten de percelen komen bezoeken omdat er geen parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor recreanten.
3. Indiener vreest voor gevaar voor fietsers door meerdere ontsluitingen.
4. Vooral aan de zuidzijde worden woningen gerealiseerd.
5. Indiener vreest voor bodemvervuiling
6. Indiener wijst erop dat het aantal verkeersbewegingen niet klopt in de toelichting omdat er verschillende getallen worden genoemd.
7. Indiener is van mening dat er teveel woningen worden gebouwd, een toename van 125%.
8. Indiener vreest dat het recreatiepad niet kan worden gerealiseerd vanwege private belemmeringen.
9. Indiener vraagt zich af waar de diverse werkzaamheden plaats zullen vinden.

Reactie

1. Door het verdwijnen van de meeste bedrijvigheid ontstaat minder vrachtverkeer. Het geringe aantal woningen zal niet leiden tot significante verkeersbewegingen.
2. Het is niet de verwachting dat veel recreanten met de auto in dit gebied gaan recreëren. De recreatieve voorzieningen zijn vooral gericht op de mensen uit de omgeving. Dit neemt niet weg dat iedereen welkom in het gebied is. Eventueel kan worden geparkeerd aan de andere zijde van het Kerkpad en bij het winkelcentrum.
3. Omdat het aantal verkeersbewegingen niet significant toeneemt en juist het vrachtverkeer afneemt, wordt verwacht dat de verkeersveiligheid juist wordt verbeterd.
4. Omdat aan de noordzijde van het plangebied beperkingen gelden vanwege Schiphol, en de uitvoerbaarheid alleen is geborgd bij het aantal woningen dat nu is opgenomen, is het slechts mogelijk om meer woningen in het zuidelijke gedeelte te realiseren. Toch heeft ook het zuidelijke gedeelte aanzienlijk veel natuur- en recreatiegebied.
5. Voor het plangebied is een bureauonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is. Bij de daadwerkelijke uitvoering dient nog eventueel veldonderzoek te worden uitgevoerd.
6. De toelichting wordt aangepast op onvolkomenheden. De afwijking van 287 of 345 verkeersbewegingen is beperkt en leidt niet tot andere conclusies.
7. Het aantal woningen is gerelateerd aan de haalbaarheid van het plan. Met minder woningen is het plan niet uitvoerbaar. Bovendien is een goede balans gezocht tussen wonen, natuur en recreatie.

8. Het pad opnemen geeft de ambitie van de gemeente weer. Het is aan de eigenaren om al dan niet mee te werken aan het realiseren van deze ambitie.
9. De werkzaamheden die nodig zijn, zijn vooral te beoordelen door de inrichtingsplannen te bestuderen. Deze plannen zijn als maatwerk opgesteld.

Conclusie De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nr 6

Indiener Indiener 6

Zienswijze

1. Indiener vindt het vervelend dat zij niet de mogelijkheden hadden om te mogen bouwen, waar nu woningen mogen worden gebouwd.
2. Indiener is van mening dat hun privacy, rust, ruimte en natuur voor hun wordt ontnomen.
3. Indiener vindt het vreemd dat de percelen worden volgebouwd, ook al is een bedrijventerrein aanwezig aan de overzijde.
4. Indiener vreest voor gevaarlijke situaties gezien het open en dichtgaan van de brug, en de combinatie tussen de calamiteitenuitrit van het bedrijventerrein en de nieuwe uitritten.
5. Indiener vreest voor jarenlang overlast door bouwverkeer en bouwlawaai.

Reactie

1. Het is voorstelbaar dat indiener het zuur vindt dat nu wel mogelijk is, wat hij graag wilde bij aankoop van zijn perceel. Dit is echter door het tijdsverloop en voortschrijdend inzicht ontstaan.
2. Ook bedrijvigheid met bedrijfswoningen leveren aantasting van privacy en rust en verstoring van ruimte en rust op. De vorige bestemming was agrarisch in de vorm van glastuinbouw.
3. De bedrijvigheid wordt reeds beperkt door de bestaande woningen van derden. Dit bedrijventerrein heeft reeds daardoor geen hindercirkel over het plangebied.
4. De calamiteitenweg wordt niet belemmerd door onderhavig plan.
5. Het is voorstelbaar dat indiener vreest voor bouwverkeer en bouwlawaai. Dit is echter niet te voorkomen. Wel zal in het vergunningentraject zoveel mogelijk worden afgewogen op welke wijze nadelige gevolgen voor derden kunnen worden voorkomen.

Conclusie De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nr 7

Indiener Indiener 7

Zienswijze

1. Doordat een wandelpad wordt geprojecteerd langs het perceel van indiener, vreest men voor zwerfvuil en schade aan kassen. Indiener verzoekt het pad niet aan te leggen.
2. Het wandelpad is niet ingetekend op het inrichtingsplan.
3. Door het realiseren van een openbare parkeerplaats, picnickplek en botenhelling zal dit volgens indiener tot meer verkeersbewegingen leiden, en parkeerproblemen.
4. Indiener vraagt zich af tot welke bedrijven een afstand moet worden gehouden van 25 meter tot de nieuwe woningen.
5. Indiener is van mening dat niet alleen woningen maar ook bijgebouwen op minimaal 25 meter afstand van het bedrijf worden gebouwd.
6. Indiener verzoekt om de nieuwe eigenaren/bewoners geen mogelijkheid te geven om te klagen over hun bedrijvigheid.
7. Men vreest voor overlast door de picknickplaats in de vorm van aantasting van privacy, geluidshinder en verkeersoverlast en parkeerdruk.
8. Indiener is bang dat door strengere normen in de toekomst zijn bedrijvigheid toch wordt beperkt door onderhavig bestemmingsplan.

Reactie

1. Het realiseren van een wandelpad levert niet direct een gevaar op voor zwerfvuil. Vooral mensen die van de natuur willen genieten zullen hiervan gebruik maken. Ook de bestaande wegen kunnen leiden tot zwerfvuil.
2. Het bestemmingsplan staat ook paden toe waar dit niet in de inrichtingsplannen staat. Het is een ambitie van de gemeente om dit pad in de toekomst aan te leggen.
3. Gezien de huidige bestemming is de verwachting dat de nieuwe ontwikkelingen niet tot significante verkeersdruk of parkeerdruk zal leiden.
4. Juist de bedrijven die niet meedoen aan deze transitie worden bedoeld als de bedrijven tot welke 25 meter afstand moet worden gehouden, bezien vanaf de nieuwe woningen opdat deze bedrijven niet worden beperkt door onderhavige ontwikkeling.
5. Bijgebouwen leveren geen beperkingen op voor bedrijven. Alleen de echte woningen (hoofdgebouwen) kunnen bedrijvigheid beperken. Om deze reden moeten deze op minimaal 25 meter afstand van de bedrijven worden gerealiseerd.
6. Het recht om te klagen over bedrijven kan niet worden beperkt in een bestemmingsplan.
7. De huidige bestemming kan ook leiden tot aantasting van privacy, overlast door geluid, parkeerdruk en verkeersbewegingen.

8. De zoneringsplicht op grond van de VNG zonering geeft de afstandseisen tussen bedrijvigheid en woningen. Deze zonering wordt door de VNG en de jurisprudentie de afgelopen jaren vooral kleiner.

Conclusie De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nr 8

Indiener Indiener nr. 8
Zienswijze

1. Indiener acht het onbillijk dat glasrechten uit andere deelgebieden worden benut in het deelgebied in hun omgeving.
2. Men vreest voor geluidsoverlast door de nieuwe woningen.
3. Er is volgens de indiener onvoldoende waarborg dat de natuur ook wordt gerealiseerd.

Reactie

1. In het nieuwe bestemmingsplan is sprake van één plangebied, waarbinnen de ontwikkelingen worden gerealiseerd.
2. De huidige bestemming kan tot meer geluidoverlast leiden dan de woningen. Deze vergelijking dient te worden gemaakt; wat mag nu op grond van het huidige bestemmingsplan, en wat mag straks worden gerealiseerd. Overigens blijven de woningen zelf binnen de gestelde geluidsnormen.
3. De aanleg van natuur wordt zowel in anterieure overeenkomsten (privaatrechtelijk) als in een voorwaardelijke verplichting (publiekrechtelijk) afdwingbaar opgelegd. Hierop zal worden toegezien. Het niet voldoen hieraan heeft grote financiële consequenties voor degene die zich hier niet aan houdt.

Conclusie De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nr 9

Indiener Indiener nr. 9
Zienswijze

1. Indiener vindt dat het plan onvoldoende gemotiveerd is vastgesteld en niet in de juiste vorm (niet digitaal et cetera).
2. Indiener is van mening dat een mer-procedure nodig was.
3. Indiener vreest voor geluidsoverlast door verkeer over de weg en het water.
4. Indiener vreest voor parkeeroverlast.
5. Indiener meent dat het plan niet uitvoerbaarheid is door privaatrechtelijke belangen.
6. Indiener is van mening dat onvoldoende is onderzocht of het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.
7. Indiener vreest voor waardedaling van zijn grond na realisering van het plan.

Reactie

1. Het plan is op een juiste manier bekend gemaakt en op een juiste manier gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.
2. Er is voor dit plan geen sprake van bijzondere omstandigheden, die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Zo die er zijn kunnen die met mitigerende maatregelen worden beperkt, zodat wordt voldaan aan geldende wet- en regelgeving. Er is dan ook geen noodzaak tot het opstellen van een Milieu Effect Rapportage. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage moet een expliciet m.e.r.-besluit genomen worden. Een mer procedure is dus niet nodig.
3 De huidige bestemming voorziet ook in bestemmingen die geluidsoverlast veroorzaken. Deze vergelijking dient te worden gemaakt; wat mag nu op grond van het huidige bestemmingsplan, en wat mag straks worden gerealiseerd. Overigens blijven de woningen zelf binnen de gestelde geluidsnormen.
4 Parkeeroverlast zal niet ontstaan als extra gevolg door het vaststellen van dit bestemmingsplan. Ook het huidige bestemmingsplan vereist een groot aantal parkeerplaatsen, ook voor vrachtverkeer.
5 Privaatrechtelijke belangen worden niet meegewogen bij het vaststellen van een bestemmingsplan, tenzij de uitvoerbaarheid op voorhand niet mogelijk is. Dit is echter niet het geval.
6 In zowel de grondexploitatie als de anterieure overeenkomsten, als ook in de toelichting in het bestemmingsplan is aangegeven dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.
7 Indien waardedaling plaatsvindt kan men een planschadeclaim indienen. Planschade valt echter niet te verwachten omdat nu sprake is van de mogelijkheid tot het oprichten en uitvoeren van glastuinbouwbedrijvigheid en open teelt.

Conclusie De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nr 10

Indiener Indiener nr 10

Zienswijze

Indiener wenst recreatieve voorzieningen in de vorm van recreatiewoningen te realiseren.

Reactie

Het toevoegen van recreatiewoningen is niet toegestaan op grond van provinciaal beleid. Bovendien vallen de gronden van indiener niet binnen fase 1, nu hij geen deelnemer is.

Conclusie De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nr 11

Indiener Indiener nr. 11

Zienswijze

De indiener van de zienswijze wil graag de maatschappelijke voorziening de Paradijsvogelbloem op laten nemen in het bestemmingsplan.

Reactie

Voor dit perceel is een positieve grondhouding om mee te werken aan het opnemen van een maatschappelijke bestemming, om de maatschappelijke voorzieningen op te nemen die reeds met vergunningen zijn gerealiseerd, en waarvoor in november 2019 een bedrijfsplan is ingediend. Deze ontwikkeling past binnen de gedachte van de transformatie van het gebied. Om deze reden heeft het college in november 2019 ook ingestemd met het ingediende bedrijfsplan. Deze ontwikkeling kan daarom ook worden meegenomen in onderhavig bestemmingsplan, door een gewijzigde vaststelling, waarbij het opgestelde inrichtingsplan voor dit perceel als bijlage bij de regels wordt gevoegd, binnen de maatschappelijke bestemming.

Conclusie De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nr 12

Indiener Indiener nr. 12

Zienswijze

Indieners zijn het niet eens met de zienswijze van de provincie waarin de provincie aangeeft niet eens te zijn met het toevoegen van een recreatiewoning in plaats van de bestaande stacaravan.

Reactie

Het is niet mogelijk om een zienswijze op een zienswijze in te dienen. Wij beschouwen deze zienswijze als een steunbetuiging om de recreatiewoning te bestemmen in plaats van de stacaravan.

Conclusie De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nr 13

Indiener Diverse indieners

Zienswijze

1. Indieners vragen het bestemmingsplan aan te passen met extra voorwaarden. Zo vindt men het niet redelijk dat de woningen die niet kunnen worden gebouwd aan de noordzijde worden gecompenseerd aan de zuidzijde.
2. Men kan niet opmaken of er sprake is van permanente bewoning of recreatiewoningen.

3. De huidige zichtlijnen verdwijnen.
4. Men is van mening dat onvoldoende is geborgd dat de natuur ook wordt gerealiseerd.
5. Men vreest voor veel geluidsoverlast door bouwverkeer en bouwwerkzaamheden.
6. Men vreest voor verkeersoverlast en gevaarlijke situaties door het nieuwe gebruik van de woningen.
7. Men maakt zich zorgen over de bodemkwaliteit in het plangebied.
8. Men is van mening dat het geen verfraaiingsproject meer is, maar dat winstgevendheid vooral bepalend is geweest.
9. Men verzoekt om op te nemen dat niet meer dan 3 compensatiewoningen per perceel mogen worden gerealiseerd.
10. Men vreest voor geluidsoverlast.
11. Men verzoekt om de Paradijsweg verkeersluw te maken
12. Men is van mening dat alle percelen voor recreanten beschikbaar zijn waar natuur wordt gerealiseerd.
13. Men vreest voor parkeeroverlast door recreanten.
14. Men is het niet eens dat het plan past binnen het Rijksbeleid en hiervan worden enkele voorbeelden gegeven.
15. Men is van mening dat het huidige bestemmingsplan niet past binnen de Visie herontwikkeling Paradijsweg, Nota van uitgangspunten 2018.
16. Zo worden zichtlijnen niet versterkt.
17. Het plan geeft geen duidelijk overzicht wat betreft de grootte van de kavels.

Reactie

1. Hoewel het zo is dat aan de zuidzijde meer woningen worden gebouwd, omdat deze aan de noordzijde niet in deze aantallen mogelijk zijn door de beperkingen van Schiphol, wordt ook aan de noordzijde de ruimtelijke kwaliteit geborgd door het opnemen van relatief veel natuur en recreatiemogelijkheden.
2. De woningen zullen permanent worden bewoond, waar een woonbestemming wordt opgenomen.
3. De zichtlijnen wijzigen niet ten opzichte van hetgeen nu reeds mag worden gebouwd. De anterieure overeenkomsten voorzien ook in zichtlijnen, met name in de inrichtingsplannen. Bovendien worden zichtlijnen ook vergroot door het verbreden van sloten.
4. Zowel in de anterieure overeenkomsten als in de voorwaardelijke verplichting in de planregels wordt geborgd dat de natuur ook wordt gerealiseerd.
5. Er wordt niet verwacht dat meer verkeersoverlast ontstaat ten opzichte van de huidige te realiseren bestemming.
6. Ditzelfde geldt voor parkeeroverlast
7. Er is een bureauonderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat het plan realiseerbaar is. Bij de ontwikkeling per perceel zal eventueel nog nader onderzoek moeten worden uitgevoerd.
8. Winstgevendheid is geen doel, wel de financiële haalbaarheid van het project.

9. Het aantal compensatiewoningen per perceel voldoet aan de ruimte voor ruimte regeling die voor dit project is vastgesteld. Het plan zou niet haalbaar zijn met maximaal 3 woningen per perceel.
10. Geluidoverlast is niet te verwachten, gezien het gering aantal verkeersbewegingen in het nieuwe plan, ten opzichte van hetgeen nu is toegestaan. De woningen voldoen aan de geluidsnormen.
11. De Paradijsweg kan niet verkeersluw worden gemaakt. Dit past niet bij de bedrijvigheid aan de overzijde maar ook niet het karakter van de Paradijsweg als verbindingsweg.
12. De meeste percelen waar natuur wordt ontwikkeld zijn beschikbaar voor recreanten.
13. Door de recreanten wordt geen parkeeroverlast verwacht omdat de verwachting is dat de meeste recreanten plaatselijke recreanten zijn. Iedereen is natuurlijk welkom in en rond het gebied en bezoekers met de auto kunnen aan de overzijde van het Kerkpad parkeren, of bij het winkelcentrum.
14. Het plan past binnen het Rijksbeleid, en wij verwijzen naar de motivering in de toelichting van het bestemmingsplan.
15. Het plan past binnen de Visie als genoemd en binnen de Nota van Uitgangspunten 2018, maar het plan is aangepast naar aanleiding van de knip waartoe is besloten in 2019.
16. De zichtlijnen worden niet verminderd ten opzichte van hetgeen nu mag worden gebouwd in het plangebied. Bovendien worden sloten verbreed om de zichtlijnen te versterken.
17. De grootte van de kavels staan aangegeven in het bestemmingsplan, en deze mogen een maximale oppervlakte krijgen van 1500 m2, op enkele uitzonderingen na die kleiner worden.

Conclusie De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.