Bijlage I Nota van zienswijzen

Behorend bij raadsvoorstel VVGB Valkenberg

Inleiding

De ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft tezamen met de ontwerpvergunning voor de vestiging van wellnesshotel De Valkenberg gedurende 6 weken ter inzage gelegen met ingang van 7 maart 2019. Van de terinzagelegging is een kennisgeving gepubliceerd in het Gemeenteblad, de Staatscourant en in de Regiobode. Gedurende deze periode was er de gelegenheid om zienswijzen in te dienen.

Tijdens de termijn zijn 4 schriftelijke zienswijzen binnengekomen. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend. Deze nota doet verslag van de zienswijzen. De zienswijzen worden daarbij kort samengevat weergegeven. Ernaast staat een reactie die bij vaststelling van de nota geldt als reactie van de gemeenteraad. De nota van zienswijzen wordt samen met de omgevingsvergunningsaanvraag en ruimtelijke onderbouwing aangeboden aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Korte weergave van de zienswijzen en beantwoording door de gemeente

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
1	a. Men maakt zich zorgen over het toenemende autoverkeer dat de komst van het wellnessresort met zich meebrengt. In eerder stadium reeds gemeld aan IWR, maar geen reactie. De verkeerssituatie op de Arnhemsestraatweg tussen De Steeg en Rheden is momenteel op bepaalde momenten al zorgwekkend. Bij het verlaten van de uitrit van appellant moet men nu al rekening houden met 7 verschillende verkeersstromen. Met de komst van het wellnessresort wordt verwacht dat het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie waarin het landgoed niet in gebruik is toeneemt met 348 (genoemd op infoavond 19 nov. 2018). Daardoor komt er nog meer afslaand verkeer van en naar de Valkenberg bij, waar appellant rekening mee moet houden bij het verlaten van de uitrit.	a. Er is nog eens goed gekeken naar de hoeveelheid verkeer in de huidige en toekomstige situatie. Alleen verkeer dat duidelijk toe te rekenen was aan het landgoed, dat toen het als zorghotel in gebruik was, is meegenomen. In die situatie is er sprake van gemiddeld 70 verkeersbewegingen per dag (licht verkeer) en gemiddeld 1,5 verkeersbewegingen per dag (middelzwaar verkeer). In de toekomstige situatie stijgt dit naar circa 356 verkeersbewegingen (licht verkeer) en 8 verkeersbewegingen (zwaar verkeer) per dag. Er is dus sprake van een toename van het verkeer ten opzichte van de situatie toen het landgoed nog wel in gebruik was als zorghotel. Het betreft een toename van circa 286 verkeersbewegingen van licht verkeer per dag. Uit tellingen is in de huidige situatie op te maken dat er geen duidelijke toename van het verkeer is in de weekenden ten opzichte van een werkdag. De momenten zijn ongeveer gelijk qua intensiteiten. Op uitzonderlijke mooie zondagen, specifiek in de middagen, kan het echter wel iets drukker zijn ten opzichte van een normale werkdag. Wij gaan voor de verkeersintensiteiten uit van gemiddelden en een normale situatie. Zowel de uitrit van de appellant als die van de Valkenberg komt door oversteken van het fietspad uit op de Arnhemsestraatweg. De uitritten liggen gerekend vanuit het hart van de uitrit circa 15 meter uit elkaar. Het zicht vanaf de uitrit van appellant wordt bij het verlaten van het erf in de richting Arnhem sterk beïnvloed door een haag. Het verkeer van en naar de Valkenberg is vanuit de inrit goed zichtbaar. De bestaande situatie rond de uit-/inrit van appellant wordt door de toename van verkeersbewegingen niet onveiliger.

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
1		De genoemde verkeersstromen zelf zijn normaal voor een dergelijke T-aansluiting. Dat de verschillende modaliteiten uit verschillende richtingen kunnen komen wijkt niet af van een andere kruising en derhalve is er sprake van een normale verkeerssituatie. Afwijkend is echter wel de fietsers uit de richting Rheden die tegen het verkeer inrijden op het fietspad. Dit komt sporadisch voor en samen met de haag ter plaatse kan een automobilist hierdoor verrast worden. Echter deze overtreding is niet dermate bijzonder dat hiervoor een relatie is met het initiatief en dit is met een extra verkeersbord op te lossen. Met een eenvoudige rekentool is bepaald of de kruising het verkeer kan verwerken dat verwacht wordt. Wij gaan hierbij uit van een etmaal intensiteit van 6000 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde dag op de doorgaande Arnhemsestraatweg en 350 motorvoertuigen op de aansluiting vanaf de Valkenberg. Bij deze aantallen komt duidelijk bij de uitkomsten van de berekening naar voren dat er geen aanvullende maatregelen (bijv. verkeerslichten) nodig zijn om het verkeer te kunnen afwikkelen. Dat klopt ook wel met bijvoorbeeld de iets verderop gelegen aansluiting van de Haverlandseweg die als aansluiting vele malen drukker is.
	b. Gemeente lijkt bevooroordeeld in deze kwestie. Tijdens de raadsvergadering van 12 februari 2019 zei de voorzitter ‘eindelijk iemand die de Valkenberg wil exploiteren’. Dit zou kunnen suggereren dat de gemeente zo blij is met de ontwikkeling, dat ze een oogje dichtknijpt als het gaat om het naleven van de regels.	b. Ieder plan dient te voldoen aan de geldende regels, zo ook voorliggend plan. In de ruimtelijke onderbouwing is beschreven op welke wijze aan de verschillende regels wordt voldaan.
	c. Men vraagt zich af of de verkeersveiligheid wel gewaarborgd is met de komst van IWR.	c. De aansluiting is zo vorm gegeven dat het fietspad is ingebogen ten opzichte van de rijbaan. Dat betekent dat er beperkte ruimte is tussen het fietspad en de rijbaan, waardoor de automobilisten die hier willen afslaan, door de ligging van het fietspad kort naast de

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
1		rijbaan, zich ervan bewust zijn dat deze de fietser in dezelfde richting voor moet laten gaan. Daarbij staan er ook haaientanden die dit onderschrijven. De kruising is vormgegeven op een wijze die gebruikelijk is en het principe voldoet aan de aanbevelingen die het CROW geeft.
	d. Men verwacht van de gemeente dat zij zich van haar taak bewust is om te zorgen voor de mensen, de natuur, de regels goed naleeft en zo objectief mogelijk beslist over het wel of niet verlenen van de vergunning.	d. Zie beantwoording punt 1b. Conclusie: De zienswijze gaf aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing aan te passen. De verkeersgeneratie in de huidige situatie is herzien.
2	a. Appellant is van mening dat het verlenen van toestemming voor een parkeerplaats van 150 auto's op het terrein van de moestuin van het landgoed voor heel veel overlast voor omwonenden gaat zorgen.	a. De toename van het aantal verkeersbewegingen is beperkt. Zie beantwoording punt 1a. De locatie van de parkeervoorzieningen verandert wel ten opzichte van de huidige situatie. De snelheid naar en op het parkeerterrein is laag. De voornaamste overlast van het parkeerterrein zelf bestaat uit het sluiten van autoportieren. De afstand (>30 m) tot de dichtstbijzijnde woningen is voldoende om geluidsoverlast te voorkomen.
	b. Tweemaal 150 auto's en het personeel per dag veroorzaken een enorme verkeersdrukte, lawaai, vervuiling en brengen uitlaatgassen met zich mee.	b. In de oude situatie was er ook sprake van verkeersbewegingen. In de beantwoording onder punt 1a wordt daar nader op in gegaan. Het gaat hierbij om een toename van 286 verkeersbewegingen per dag. De toevoeging van 286 verkeersbewegingen is niet zodanig groot dat er daarmee sprake van een onevenredige toename van verkeersdrukte, lawaai, vervuiling of uitlaatgassen optreedt ter plaatse. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven waarom deze effecten beperkt zijn.

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
2	c. Door de ligging van het fietspad kan het een levensgevaarlijke situatie voor fietsers worden omdat bezoekers van de sauna geen voorrang verlenen.	c. Ter plaatse van de in- en uitrit zijn er zijn geen obstakels aanwezig die het zicht op het fietspad belemmeren. De situatie van afslaand verkeer op de Arnhemsestraatweg naar inritten of zijwegen komt vaker voor en leidt daar niet tot problemen. Het is niet de verwachting dat dit in deze situatie anders zou zijn. Zie verder ook de beantwoording onder 1a en 1c.
	d. In het Transect-rapport 1653 archeologisch onderzoek is gebleken dat er archeologische vondsten onder andere in de grond van de moestuin zijn, er is sprake van een hoge archeologische verwachtingswaarde. Advies is om op het toekomstige parkeerplaats niet te graven en het terrein te verhogen. Men wenst dus geen aanleg van een parkeerterrein hier. In de toekomst moet het mogelijk zijn om het terrein te ontginnen, zonder dat hiertegen bezwaar kan worden gemakt.	d. De essentie van de wettelijke bescherming van archeologische waarden is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Pas als er echt noodzaak toe is, worden eventuele resten opgegraven. Doordat de gronden ter plaatse van de toekomstige parkeerplaats worden opgehoogd blijven eventuele resten onder de parkeerplaats behouden.
	e. Alle activiteiten (gebruik sauna's, het recreëren in de buitenruimte, het op- en uitrijden van het landgoed, het gepraat en gelach van mensen) zal hinder en geluidsoverlast geven. Dit zal duren tot de sluiting om 23 uur. Dit geeft allemaal hinder.	e. Conform het voor het plangebied geldend bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' zijn hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra rechtstreeks toegestaan op Landgoed de Valkenberg. Dit zijn functies waarvan de activiteiten vergelijkbaar zijn met de functie van een wellnesshotel. De sauna's op het achterterrein van het landgoed zijn nog niet toegestaan, maar liggen op grote afstand van woningen in de omgeving, waardoor geen sprake is van geluidsoverlast door de sauna's en het buitenterrein op de woningen. Voor het op en uitrijden van het landgoed is getoetst aan de richtafstand van 30 meter die de VNG geeft voor een autoparkeerterrein. Binnen een afstand van 30 meter vanaf de toegangsweg bevindt zich enkel de woning van de beheerder van het landgoed, die deel uit blijft maken van de inrichting.

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
2	f. Ook de verlichting op het veld, in het gebouw en op de parkeerplaats veroorzaakt verlichtingsoverlast. Omwonenden zullen hier last van hebben, maar ook de fauna en het bos en op het terrein zal dit als hinder ervaren.	f. Er is een verlichtingsvisie gemaakt om de verstoring van fauna te voorkomen of te beperken (bijlage bij Bijlage 1 'Visie landgoed De Valkenberg'. Hierin is rekening gehouden met de uitgangspunten voor verlichting die in de bijlage 'Toetsing Wet natuurbescherming' zijn genoemd om negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen. De hoeveelheid verlichting in het gebied wordt teruggebracht ten opzichte van de bestaande situatie. Alleen gerichte verlichting voor de veiligheid en oriëntatie wordt toegepast. Daarnaast worden de lichtpunten zo dicht mogelijk bij de grond geplaatst om strooilicht te voorkomen.
	g. Men is van mening dat het uitgevoerde onderzoek 'rapport Toetsing Wet Natuurbescherming' oppervlakkig is en dat er niet degelijk is onderzocht wat de consequenties daadwerkelijk zijn.	g. Het is niet duidelijk op welk punt het onderzoek oppervlakkig is en wat niet degelijk zou zijn onderzocht. In het kader van de vergunning voor de Wet natuurbescherming is het onderzoek getoetst en akkoord bevonden door de provincie Gelderland. Het onderzoek is daarnaast eind 2021 geactualiseerd.
	h. De waarde van het huis van de appellant zal dalen door de aanwezigheid van het wellnessresort.	h. Gezien de huidige planologische mogelijkheden is de inschatting dat er vanwege het plan geen sprake is van een waardedaling van de woning van de appellant, die niet onder het maatschappelijk risico valt. Een verzoek tot het uitkeren van een tegemoetkoming in planschade kan bij de gemeente worden ingediend, maar valt verder buiten de ruimtelijke procedure.
	i. De gemeente Rheden streeft naar behoud van zoveel mogelijk groen. (aantal voorbeelden gegeven). Hoe kan de gemeente dan toestaan dat een parkeerterrein wordt gerealiseerd op een moestuin van een landgoed. Is dit niet in strijd met het gemeentebeleid?	i. In de ruimtelijke onderbouwing is ingegaan op de beleidsvisie voor het landelijk gebied die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling passend is binnen deze visie. Bovendien is bij de uitwerking van het parkeerterrein zorgvuldig gekeken hoe dit zo goed mogelijk aansluit bij het Landschapsontwikkelingsplan Rheden – Rozendaal. Om het parkeerterrein goed in te passen is het

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
2	j. Appellant maakt ernstig bezwaar tegen de komst van het wellnessresort en vraagt aan het college om naar andere mogelijkheden te kijken om het landgoed een andere functie te geven. (voorbeelden gegeven).	inrichtingsplan gemaakt en als voorwaarde bij de omgevingsvergunning opgenomen. Er wordt daarnaast ook veel groen- en natuur aangelegd op het landgoed zodat de natuur- en landschappelijke waarde per saldo toeneemt. j. De gemeente neemt een besluit over de nieuwe functie van het landgoed op basis van een concreet verzoek om functiewijziging. Aangezien de functiewijziging past binnen het beleid en qua intensiteit van de functie niet wezenlijk afwijkt van de reeds toegestane functies (hotel, congrescentrum, etc..) wordt medewerking verleend. De gemeente is geen eigenaar of anderszins betrokken bij de Valkenberg anders dan haar publiek rechtelijke rol en heeft dus geen rechtstreekse invloed op de keuze voor herontwikkeling. Conclusie: De zienswijze gaf aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing aan te passen. De verkeersgeneratie in de huidige is herzien en een geactualiseerd ecologisch onderzoek is toegevoegd.
3	a. De gebruikte getallen in het schema van de huidige situatie licht verkeer zijn volgens appellant onjuist: in het weekend was de Valkenberg gesloten, dus deze 2 dagen dienen nauwelijks te worden meegeteld; personeel kwam vaak te voet of per fiets en de genoemde 15 tuinlieden zijn nooit gezien; de gasten werden over het algemeen gebracht met busjes. Appellant heeft de indruk dat de cijfers bewust zijn opgepoetst om niets aan de huidige verkeerssituatie te hoeven veranderen.	a. De informatie over de verkeersaantallen is afkomstig van de huidige eigenaren van het zorglandgoed en van oud werknemers. Er is nog eens zorgvuldig naar het aantal verkeersbewegingen gekeken dat plaatsvond toen het nog in gebruik was. In de berekening daarvoor is nu geen rekening meer gehouden met verkeersbewegingen van de vrijwillige tuinlieden en ook niet van de recreatieve zwemmers. Deze aantallen zijn moeilijk exact te bepalen. Dat uitstapjes van gasten met busjes plaatsvonden en deels ook werden gebracht met busjes, is verwerkt in de berekening van het aantal verkeersbewegingen. Het klopt dat ook personeel te voet en/of te fiets, vooral in de tijd van het Rode Kruis was dit het geval. Echter

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
3	b. Doordat de parallelweg is verdwenen (is nu fietspad) kan er alleen maar gebruik worden gemaakt van 1 in- en uitgang. c. De mensen die werkten bij de Valkenberg waren op de hoogte van de verkeerssituatie. De gasten van een wellnessresort zijn veelal onbekend met de verkeerssituatie. d. Appellant denkt dat het uitgangspunt betreffende de verkeersbewegingen in de huidige en nieuwe situatie onjuist is en dat dit kan leiden tot gevaarlijke situaties bij de ingang van de Arnhemsestraatweg.	zeker ten tijde van de huidige eigenaren was er ook personeel met de auto. De Ruimtelijke Onderbouwing wordt op dit punt aangepast en aangevuld. Zie verder ook de beantwoording onder 1a. b. Het klopt dat er maar één inrit wordt gebruikt. Onder 2c is onderbouwd waarom de huidige situatie niet leidt tot een verkeersonveilige situatie. c. De gekozen kruispunt oplossing is ook voor mensen die niet bekend zijn een normale verkeerssituatie waar de voorrangsregels zoals die gelden van toepassing zijn. d. Zoals onder a aangegeven worden de verkeersbewegingen van de huidige situatie aangepast, dit leidt echter niet tot andere conclusies ten aanzien van de verkeersveiligheid. Voor het beoordelen van de verkeersveiligheid is namelijk altijd gerekend met de verkeersbewegingen in de eindsituatie, niet met de toename. Conclusie: De zienswijze gaf aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing aan te passen. De verkeersgeneratie in de huidige situatie is herzien.
4	a. Voor appellant is de vestiging van een wellnessresort (grootschalige dag- en verblijfsrecreatie) een ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat met name door de situering van het parkeerterrein	a. Bij de visievorming omtrent de plannen zijn alle mogelijke varianten voor de situering van de parkeerplaats de revue gepasseerd. Er heeft een afweging plaatsgevonden op het gebied van cultuurhistorische, natuur- en landschappelijke waarden en de belangen van omwonenden. b. De locatie ter plaatse van de voormalige moestuin is als meest geschikt beoordeeld door zowel de gemeente, provincie als de

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
4	b. Het plan is een aantasting / bedreiging van de ruimtelijke kwaliteit, het landschap, (Natura 2000, Nationaal Park Veluwezoom) en kwetsbare natuurwaarden.	rijksdienst. Door het verplaatsen van parkeerplaatsen en verkeersstromen uit het gebied alsmede door de situering en inpassing van de parkeerplaats wordt de impact op de ruimtelijke kwaliteit tot een minimum beperkt.
	c. Bezwaren van appellant spitsen zich met name toe op het parkeren pal achter hun woning en wat dreigt voor natuur en natuurbeleving.	c. Door de initiatiefnemer is uitgebreid gesproken met bezwaarmaker over de inpassing, rijrichting en afscherming ten opzichte van de bewoners. De plannen zijn op dat punt ook aangepast zodat de hinder tot een minimum wordt beperkt.
	d. Een dergelijk resort zal 7 dagen per week van ’s morgensvroeg tot ‘s avonds laat het aan- en afrijden van gemotoriseerd verkeer generen. Niet alleen personen auto’s maar ook bestelbussen en vrachtverkeer. De effecten hiervan zijn onvoldoende onderbouwd in de onderbouwing, maar ook in het ontwerpbesluit.	d. Ten aanzien van de effecten van het verkeer wordt verwezen naar wat hierover onder 1a en 1c is aangegeven.
	e. De veronderstelde nieuwe natuur miskent de aantasting van de bestaande natuur- en landschapswaarden.	e. De uit te voeren kwaliteitsverbeteringen die geborgd zijn in vergunning Wet natuurbescherming zijn zowel door de gemeente als de provincie beoordeeld en als ruim voldoende beoordeeld. De bestaande waarde van de moestuin is beperkt (paardenweide met fruitbomen). De versterkingsmaatregelen ter plekke en op andere plaatsen op het landgoed geven een verbetering van de natuurwaarde in totaal.
	f. De ingediende zienswijze op de vergunning Wet Natuurbescherming van GS moet hier als herhaald en ingelast worden beschouwd. Hierin is gemotiveerd onderbouwd de strijdigheid van het project met de uitgangspunten van de wet.	f. De ingediende zienswijze tegen het ontwerpbesluit van de Wet Natuurbescherming is door de appellanten ingetrokken. Om die reden wordt een behandeling van de aspecten hiervan verder buiten beschouwing gelaten.
	g. In de bijlage wordt specifiek ingegaan op de ecologische aspecten	g. Zie de beantwoording onder f.

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
4	h. In bovengenoemde zienswijze is de nadruk gelegd op alle aspecten die buiten beschouwing zijn gelaten, althans onderbelicht blijven. Dezelfde kritiek is van toepassing op de ruimtelijke onderbouwing die ten grondslag ligt aan het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning.	h. Zie de beantwoording onder g.
	Verkeer i. In de kern blijft de toets van GS beperkt tot verkeer. De grondslag voor de inschatting van het aantal auto's is ongewis.	Verkeer i. Zie de beantwoording onder 1a en 1c en de ruimtelijke onderbouwing waarin de op basis van landelijk geaccepteerde kencijfers van de CROW een inschatting is gemaakt van de te verwachten verkeersintensiteit.
	j. Appellant vraagt zich af waarom het parkeerterrein juist op de gekozen locatie is voorzien. Nu dreigt een parkeerterrein in een Natura 2000 gebied te komen. De weide voor de Valkenberg is geen Natura 2000 gebied, de huidige moestuin wel. Plaatsing op de voorweide klinkt logischer.	j. De voorweide van het landgoed is geen Natura 2000 gebied maar wel een belangrijk onderdeel van het Rijksmonumentaal beschermt complex. Het open zicht van en naar het huis kenmerkt deze beschermde waarde. In de afweging tussen beide locaties is voor het behoud van de bestaande waarde, openheid van de voorweide, in plaats van de potentiele natuur- en cultuurhistorische waarde van de moestuin.
	k. Het schrale weiland achter de woning van de appellant moet wijken voor verharding en parkeren. Het parkeerterrein en de infrastructuur op het landgoed en langs de toegangsweg zal voorzien worden van hoge verlichting die ook 's avonds laat blijft branden.	k. Uit het uitgevoerde natuuronderzoek blijkt niet dat de bestaande weide een dusdanige waarde vertegenwoordigt dat hiermee een habitat verloren gaat. In de verlichtingsvisie dat als bijlage bij de ontwikkelingsvisie is opgenomen, wordt er zeer terughoudend gebruikt gemaakt van licht. De uitgangspunten die daarin worden omschreven beperken de hinder en verstrooiing van licht naar de omgeving toe. Bijvoorbeeld door het gebruik van afschermende kappen en lage lichtpunten. Langs de toegangsweg bijvoorbeeld zal gebruik gemaakt worden van lage verlichtingspunten in plaats van de huidige hoge armaturen.

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
4	l. Door vroege aankomsten en laat vertrek van gasten wordt de rust die het landgoed nu kenmerkt verstoort. Rust en duisternis zijn ook waarden die worden aangetast, dit wordt buiten beschouwing gelaten. Dit is ook nadelig voor de vogels en dieren die 's avonds en 's nachts actief zijn.	l. De beoogde functie kenmerkt zich door een publiek die juist geniet van de rust en stilte op het terrein. De genoemde openingstijden zijn de bedrijfstijden, niet de tijden dat de meeste gasten zullen arriveren of vertrekken. De mogelijke hinder voor vogels en dieren is in het natuuronderzoek en de aangevraagde Wet natuurbeschermingsvergunning onderzocht en beoordeeld. Daarbij is het ook goed om op te merken dat de rust die het landgoed sinds de sluiting ervaart niet representatief is voor het bestaande gebruik.
	Geen goede ruimtelijke onderbouwing m. In de ruimtelijke onderbouwing moet: de afwijking van het bouwproject ten opzichte van het bestemmingsplan tot uitdrukking komen, dan wel moet worden ingegaan op de relatie met het bestemmingsplan; aandacht voor ruimtelijke effecten van het bouwproject; duidelijk worden gemaakt wat de gewenste planologische ontwikkeling is; onderbouwing moet alle planologische relevante aspecten bevatten die bij het bouwproject betrokken zijn, moet worden aangetoond dat het bouwproject past binnen het betrokkengebied; hoe verhoudt het project zich, in negatieve en positieve zin, tot de aanwezige functies en waarden in het gebied; waarom aan het belang van het bouwplan meer gewicht moet worden toegekend dan aan het belang van het behouden, beschermen en ontwikkelen van de in het betrokkengebied aanwezige waarden. Dit alles is niet afdoende uitgewerkt, laat staan onderbouwd.	Geen goede ruimtelijke onderbouwing m. Wij zijn van mening dat de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing wel voldoet aan de eisen die de wet daar aan stelt.
	n. Het plan leidt tot aantasting van het woongenot van appellant.	n. Wij zien dat de woonomgeving van de appellant wijzigt door de voorgenomen ontwikkeling. Wij zijn echter niet van mening dat dit lijdt tot een onaanvaardbare aantasting van het woongenot.
	o. De privacy van appellant wordt aangetast: in nieuwe situatie kijken aan- en afrijdende bezoekers direct in de woning van appellant	o. Gezien de route, zuidelijke ingang voor aankomend verkeer en de noordelijke uitrit voor vertrekkend verkeer, en de verplichte

Volg nr	Korte weergave zienswijzen	Beantwoording door de gemeente
4		inpassing door middel van een haag, wordt voorkomen dat er een onevenredige aantasting van de privacy optreedt.
	p. Bestaande uitzicht wordt in ernstige mate aangetast. Nu ruim en vrij uitzicht, straks zicht op parkeerterrein.	p. Het uitzicht verandert door de voorgenomen ontwikkeling, wij zijn echter niet van mening dat daardoor een onleefbare situatie ontstaat. De afstand van de parkeerplaats tot de woonbestemming bedraagt ongeveer 35 meter waartussen een groene afscherming wordt gerealiseerd. Van een ernstige aantasting van het bestaande uitzicht is geen sprake.
	q. Appellant verwacht lichthinder te ondervinden. Er zijn veel negatieve effecten van lichthinder (voorbeelden genoemd)	q. Zie de beantwoording onder k.
	r. Het nieuwe plan leidt tot forse toename van de verkeersdruk, deze kan niet goed worden opgevangen in het nu nog rustige gebied.	r. Zie de beantwoording onder 1a en 1c
	s. Het plan voorziet onvoldoende in mogelijkheden voor een goede ontsluiting	s. Zie de beantwoording onder 1a en 1c
	t. Verzocht wordt om geen vergunning te verlenen. Indien toch een vergunning wordt verleend, vraagt appellant in ieder geval rekening te houden met de genoemde bezwaren.	t. Met de aanpassing van de landschappelijke inpassing van de parkeerplaats en de afspraken met de initiatiefnemer is nog extra rekening gehouden met de belangen van appellant. Conclusie: De zienswijze gaf aanleiding om de ruimtelijke onderbouwing aan te passen. De verkeersgeneratie in de huidige situatie is herzien en een geactualiseerd ecologisch onderzoek is toegevoegd. Tevens is het inpassingsplan voor de parkeerplaats aangepast om meer in de wensen van appellant tegemoet te kunnen komen.