

Notitie zienswijzen 'Woonzorgvoorziening voormalig gemeentehuis Heerjansdam'

Deze notitie zienswijze behoort bij het raadsvoorstel- en besluit tot vaststelling van bestemmingsplan Woonzorgvoorziening voormalig gemeentehuis Heerjansdam (2020-16135).

1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Woonzorgvoorziening voormalig gemeentehuis Heerjansdam' is opgesteld om de realisatie van een nieuw gebouw achter het voormalige gemeentehuis en verplaatsing van het carillon mogelijk te maken. De twee gebouwen bieden ruimte aan 19 niet-zelfstandige woonappartementen. Het geldende bestemmingsplan biedt al de mogelijkheid om zorgwoningen te realiseren. De herziening van het bestemmingsplan is gericht om een hogere en grotere aanbouw aan de achterzijde mogelijk te maken en het carillon naar de voorzijde (zijgevel voormalig gemeentehuis) te verplaatsen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft na publicatie in De Brug en de Staatscourant van 11 juli 2019 t/m 21 augustus 2019 (6 weken) voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen bij de gemeente Zwijndrecht. Het ontwerpbestemmingsplan is ook naar onze wettelijk overlegpartners gestuurd (artikel 3.1.1. Bro). In hoofdstuk 5 wordt hierop ingegaan.

Na de zienswijzentermijn beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De ingediende zienswijzen worden hierin nadrukkelijk meegenomen. De voorliggende zienswijzennota zal worden toegezonden aan reclamanten en elektronisch beschikbaar worden gesteld. Deze nota maakt onderdeel uit van het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'Woonzorgvoorziening voormalig gemeentehuis Heerjansdam'.

Op deze procedure is de coördinatieverordening Zwijndrecht van toepassing, waardoor de bestemmingsplanprocedure parallel loopt met de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen. Indien besloten wordt tot vaststelling van voorliggend bestemmingsplan is tevens sprake van een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen. Beide besluiten worden bekendgemaakt in De Brug en de Staatscourant en via de gemeentelijke website. In deze bekendmaking wordt aangegeven welke mogelijkheden er zijn voor het indienen van beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Alle indieners van een zienswijze worden hierover schriftelijk geïnformeerd. Het bestemmingsplan zal daarnaast beschikbaar worden gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl.

2. Overzicht indieners zienswijzen

2.1 Indieners zienswijzen

De onderstaande tabel geeft een overzicht van alle ingediende zienswijzen. De zienswijzen zelf zijn opgenomen als bijlage behorende bij deze zienswijzennota.

Nr.	Ingediend
1.	Op 31 juli 2019 ontvangen per post
2.	Op 19 augustus 2019 ontvangen per post
3.	Op 10 augustus 2019 ontvangen per e-mail / op 12 augustus 2019 tevens per post ontvangen
4.	Op 20 augustus 2019 ontvangen per post
5	Op 20 augustus 2019 ontvangen per post / op 19 augustus 2019 tevens per e-mail ontvangen
6	Op 21 augustus 2019 per e-mail ontvangen
7	Op 21 augustus 2019 per e-mail ontvangen
8	Op 20 augustus 2019 per webformulier ontvangen
9	Op 20 augustus 2019 per webformulier ontvangen
10	Op 15 juli 2019 per e-mail ontvangen

* de zienswijze is tevens aangemerkt als formeel advies. Na besluitvorming zal deze notitie tevens worden verzonden als reactie op het advies.

2.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 juli 2019 tot en met 21 augustus 2019 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Zwijndrecht. Alle zienswijzen zijn binnen deze termijn ingediend en zijn derhalve ontvankelijk.

3. Behandeling zienswijzen (algemeen deel)

Uit de ingediende zienswijzen blijkt dat een aantal aspecten c.q. onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan door meerdere reclamanten aan de orde is gesteld. Om die reden is ervoor gekozen om eerst die betreffende onderwerpen te behandelen. In hoofdstuk 4 volgt dan de behandeling van iedere afzonderlijke zienswijze, waarbij dan ingeval één van de onder beschreven onderwerpen aan de orde is daarnaar zal worden verwezen. In veel zienswijzen komen de volgende onderdelen terug:

1. Inpassing binnen bestaande bebouwingsstructuur en beeldkwaliteit
2. Invloed op privacy en uitzicht
3. Bereikbaarheid woningen en recht van overpad

4. Parkeren
5. Verkeersaantrekkende werking
6. Gevolgen bouwwerkzaamheden en zwaar verkeer
7. Behoeftte aan de functie
8. Monument en carillon

Hierna wordt per onderwerp eerst een beschrijving en samenvatting gegeven van de inhoud van de zienswijzen, waarna vervolgens een reactie volgt vanuit de gemeente.

3.1 Inpassing bestaande bebouwingsstructuur en beeldkwaliteit

3.1.1 Inhoud zienswijze

Door reclamanten wordt opgemerkt de nieuwbouw met drie verdiepingen een uitstraling krijgt die in geen verhouding staat met het voormalige gemeentehuis. De straten rondom het oude gemeentehuis zijn laagbouw en beeldbepalend voor de historische ontwikkeling van de dorpskern van Heerjansdam. Nieuwbouw in deze vorm en maat past niet in de bestaande bebouwingsstructuur.

3.2.2 Gemeentelijke reactie

De ontwikkellocatie omvat het oorspronkelijke gemeentehuis van Heerjansdam (monumentenstatus) inclusief het voorplein tot aan de Dorpsstraat, de later gerealiseerde uitbouw aan de achterzijde (benedendijks) en het achterliggende pleintje met carillon (eveneens monumentenstatus). Het gemeentehuis is gesitueerd aan de Dorpsstraat en maakt deel uit van het cultuurhistorische dijklint van Heerjansdam. De teruggeplaatste positionering en de onderscheidende architectonische vormgeving maken het voormalig gemeentehuis tot een voorname schakel in dat lint. Het in oude staat herstellen van het monumentale bouwdeel en de plaatsing van het carillon op het voorplein dragen dan ook bijzonder goed bij aan de kwaliteit en instandhouding van deze karakteristieke bebouwingsstructuur.

Het plangebied kent een hoogteverloop van 2,70m +NAP (dijkniveau Dorpsstraat) naar 0,70m +NAP nabij De Waal. Daar buigt de Prins Bernhardstraat af in oostelijke richting, waardoor het plangebied een unieke en prominente zichtligging krijgt op de kop van de Waal. De ruimtelijk bijzondere positie die het plangebied inneemt in de dorpsstructuur van Heerjansdam vereist een herontwikkeling die:

- recht doet aan de landschappelijke kwaliteiten van de Waal;*
- herkenbaar de historische en maatschappelijk betekenis van het voormalig gemeentehuis duidt;*
- het karakteristieke dijklint van de Dorpsstraat kwalitatief en duurzaam versterkt.*

Dit heeft geleid tot een tweedeling in de herontwikkeling van het plangebied, waarbij het oude gemeentehuis architectonisch in ere wordt hersteld en de latere aanbouw juist vervangen wordt door een eigentijds ontwerp met zorgwoningen. Op het oog staan de gebouwen los van elkaar, waarbij een smal transparant tussensegment beide gebouwen met elkaar verbindt. De nieuwbouw wordt met drie woonlagen iets minder hoog dan het gemeentehuis en heeft daardoor geen nadelige impact op de karakteristiek van het dijklint. Vanaf de dorpsstraat is de nieuwbouw enkel zichtbaar ter hoogte van het gemeentehuis zelf. De Welstandscommissie

van Stichting Dorp, Stad en Land heeft op 10 juli 2019 een positief Welstandsadvies gegeven. Er wordt voldaan aan redelijk eisen van welstand.

Het carillon wordt verplaatst naar het voorplein van het te restaureren gemeentehuis, waardoor de voorname positie in het bebouwingslint zowel ruimtelijk als architectonisch weer volwaardig gestalte krijgt. Het nieuwe zorgcomplex biedt met een geheel vrije vorm een sterk architectonisch contrast met het oude gemeentehuis, waardoor beide gebouwen juist heel autonoom tot hun recht komen. Tegelijkertijd sluit een richtingsvrije vorm ook goed aan bij de landschappelijke kwaliteiten van de Waal. Het volume benadrukt op deze locatie de eigenstandigheid van de bijzondere woonvorm, draagt zorgt voor een passende begeleiding van de ter plaatse afbuigende weg en vormt ook een representatieve markering van de ruimtelijke overgang naar het open landschap van de Waal. Met een bouwhoogte van circa 9 meter en een gelijksoortige afstand tot de rijwoningen aan de Prins Bernhardstraat (nokhoogten circa 7,5 meter) is sprake van een evenwichtig samenhangende bebouwingsopzet op deze locatie. Het bestaande gebouw heeft een oppervlakte van circa 300 m². Het nieuwe gebouw heeft een oppervlakte van 556 m² waarmee de bebouwingsoppervlakte van het kadastrale perceel (omvang 1500 m²) toeneemt van 20% naar 37%. Hiermee is geen sprake van een onevenredig hoog percentage aan bebouwd oppervlak.

Door de gehanteerde tussenafstand blijven de bestaande garages op de achtererven voor auto's bereikbaar en biedt de brede collectieve tuin tussen nieuwbouw en aangrenzende achtertuinen (van de dijkwoningen) goede inrichtingsmogelijkheden voor groen en boombeplanting om voldoende privacy en beschutting te kunnen waarborgen. Het voormalige gemeentehuis is daarnaast functioneel een uitzondering te midden van woonhuizen, maar dit past in de Dorpsstraat aangezien dit deel van de Dorpsstraat wordt gezien als een uitloper van het dorpscentrum. Ter plaatse sprake van een gemengd gebied, waarbij diverse functies naast elkaar voorkomen, waaronder een B&B, religieus gebouw, woonwinkel en gemaal. Dit wordt bevestigd door de centrubestemming met een breed pallet van gebruiksmogelijkheden van vrijwel alle panden langs dit lint. Dit verschil wordt juist kleiner door hier een woonzorgvoorziening te plaatsen, waarbij een belangrijk accent op wonen komt te liggen.

Beschrijving van de inpassing binnen de bebouwingsstructuur in het bestemmingsplan is onvoldoende, waarmee de zienswijze gedeeltelijk gegrond is. Als gevolg daarvan is in de paragraaf 2.2 Toekomstige situatie een nadere motivering opgenomen.

3.2 Invloed op privacy, uitzicht en bezonning

3.2.1 Inhoud zienswijze

Door reclamanten wordt opgemerkt dat door realisatie van het bouwplan te veel inkijk in de tuin en de woning ontstaat en verlies van privacy optreedt. Omliggende bebouwing zal in waarde dalen door het wegvallen van privacy, uitzicht en zonlicht in omliggende tuinen en woningen.

3.2.2 Gemeentelijke reactie

Het planvoornemen ziet op verdichting in bestaand stedelijk gebied. De nieuwbouw heeft aan alle zijden raampartijen, waardoor er zeker invloed is op de privacy door meer inkijk vanuit de nieuwbouw op omliggende bebouwing en tuinen. Gezien de minimale afstand van het nieuwe gebouw tot de omliggende woningen van 10 meter is het verlies van privacy niet onevenredig. De nieuwbouw is twee keer zo lang en verschuift ten opzichte van de bestaande aanbouw 3,5 meter in westelijke richting, zodat de afstand tot de direct aangrenzende woningen wordt vergroot.

Er bestaat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State (ABRvS) geen recht op blijvend vrij uitzicht. Reeds meermalen heeft immers de ABRvS uitgemaakt dat er geen recht bestaat op een onveranderd woon- en leefklimaat. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen. Het onbetwiste gegeven dat het uitzicht voor reclamanten verandert maakt niet dat de raad moet afzien van de vaststelling van de voorgenomen planologische regeling.

Voor het project is een beschaduwingsanalyse uitgevoerd. Bij de woning Dorpsstraat 39A valt er in de bestaande situatie al enige schaduw op de gevels en in de tuin, afkomstig van het bestaande bouwdeel van Dorpsstraat 33, maar ook ten gevolge van de bestaande schuren in de achtertuinen van Dorpsstraat 37 en 35. In de nieuwe situatie is er in de figuren van 19.00 uur bij Dorpsstraat 39A enige toename van de beschaduwings door het realiseren van het plan. Bij de Dorpsstraat 35 en 37 wordt op de betreffende meetmomenten van het jaar de beschaduwings bepaald door de oudbouw van het gemeentehuis respectievelijk de direct aangrenzende woning. Door de nieuwbouw vindt hierin geen verslechtering plaats. Ter plaatse van de tuin aan de noordzijde van Prins Bernhardstraat 2 wordt de beschaduwings in de bestaande toestand al bepaald door de woning zelf, en door de bestaande naastgelegen bebouwing van Prins Bernhardstraat 4 en verder. Het verbouwplan van de Dorpsstraat 33 heeft geen invloed op de beschaduwings van de voortuin van Prins Bernhardstraat 2. Voor de achtertuin geldt op basis van de figuren uit de beschaduwingsanaluse dat ook na uitvoeren van het verbouwplan bezonning mogelijk blijft van circa 09.00 uur tot 15.00 uur. Bezonning gedurende twee uur op een dag, zoals bedoeld in de lichte TNO-norm, blijft dus mogelijk. Uit de beschaduwingsanalyse blijkt dat bij alle omliggende woningen wordt voldaan aan voldoende bezonning in de woning (woon- en leefklimaat) volgens de daarvoor toe te passen norm TNO light.

Beschrijving van de invloed van het bouwplan op de bezonning is onvoldoende, waarmee de zienswijze gedeeltelijk gegrond is. Als gevolg daarvan is in de paragraaf 2.2 Toekomstige situatie een nadere motivering opgenomen.

3.3 Bereikbaarheid woningen en recht van overpad

3.3.1 Inhoud zienswijze

Erfdienstbaarheid mag niet zonder schriftelijke toestemming worden verlegd en moet tevens gebruikt kunnen worden met een zwaar gemotoriseerd voertuig. Reclamant heeft geen

toestemming gegeven voor verandering of verlegging van de weg. Er is door realisatie van de planvoornemens een ontoelaatbare en mitsdien onrechtmatige inperking van de erfdienstbaarheid plaatsgevonden. Door de bouw van het complex wordt de toegang tot de percelen Dorpsstraat 35, 37 en 39A met normale voertuigen, voertuigen met aanhanger en hulpdiensten onmogelijk. Het recht van overpad is praktisch gezien niet meer te gebruiken. Verzocht wordt de bezwaren tegen de onttrekking van het openbare gebied achter het gemeentehuis bij deze procedure te betrekken.

3.3.2 Gemeentelijke reactie

Van verleggen van het erfdienstbaarheid is geen sprake. Het recht van overpad naar de woningen Dorpsstraat 35, 37 en 39a is gerespecteerd door de betrokken gronden buiten de verkoop van het voormalige gemeentehuis te houden. Toetsing aan CROW-richtlijnen omtrent bochtstralen (rijcurves) heeft opgeleverd dat het recht van overpad onvoldoende manoeuvreerruimte geeft in de bocht. Het college heeft besloten meer ruimte in de buitenzijde van de bocht vrij te houden en het gebied in het onttrekkingsbesluit (procedure om openbare gronden te ontdoen van openbaarheid) te verkleinen. Daarnaast worden vier openbare visgraadparkeerplaatsen omgezet in twee langsparkeervakken en een lantaarnpaal aan de binnenzijde van de bocht verplaatst om de benodigde ruimte te realiseren. Met deze maatregelen zijn eerder genoemde percelen met personenauto in voldoende mate bereikbaar in beide richtingen. Voor het plan is advies gevraagd bij de Veiligheidsregio. Het plan levert voor de hulpdiensten geen problemen op. De afstanden van een bereikbare opstelplaats voor een tankautospuiter tot de objecten zijn dusdanig dat dit geen problemen oplevert bij een repressieve inzet. Ook voor voertuigen voor rioolonderhoud is voldoende opstelruimte bij aanwezige rioolputten om het noodzakelijke onderhoud en beheer uit te voeren.

De gemeente stelt zich op het standpunt dat het perceel voldoende bereikbaar is indien personenauto's de achterpercelen kunnen benaderen of verlaten. De percelen zijn niet meer bereikbaar voor personenauto's met aanhanger (bv. boottrailer of aanhanger) in beide richtingen, maar dit valt buiten de reikwijdte van het recht van overpad.

Beschrijving van de bereikbaarheid van omliggende woningen in het bestemmingsplan is onvoldoende, waarmee de zienswijze gedeeltelijk gegrond is. Als gevolg daarvan is in de paragraaf 4.6 Verkeer een nadere motivering opgenomen.

3.4 Parkeren

3.4.1 Inhoud zienswijze

Reclamanten maken zich zorgen over toenemende parkeerdruk. Bij de berekening van de parkeerbehoefte moeten de wegvallende parkeerplaatsen worden gecompenseerd en de verwachte toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de exploitatie van het complex worden meegenomen bij de parkeerbehoefte. Door de realisatie van 19 woningen ontstaat een extra parkeerdruk op van 13,3 parkeerplaatsen (19 x norm 0,7/won.). De vraag is hoe de twee tijdelijke parkeerplaatsen worden gebruikt en worden gehandhaafd als beschikbare parkeervoorziening. De nieuwe parkeerplaatsen leiden bovendien tot extra overlast en hinder. Ook de verhouding tot het gemeentelijke parkeerbeleid is onduidelijk.

3.4.2 Gemeentelijke reactie

Uit het gemeentelijke parkeeronderzoek blijkt dat sprake is van een gemiddelde parkeerdruk, waardoor op grond van de gemeentelijke parkeernormennota kan worden aangesloten bij de gemiddelde norm behorende bij de volgende uitgangspunten (gebruik als zorginstelling, sterk stedelijk gebied en schil centrum). Op basis van deze uitgangspunten is gerekend met een norm van 0,6 parkeerplaatsen. Gezien de aanwezigheid van 19 appartementen zijn 12 parkeerplaatsen nodig. In het plan is ruimte opgenomen voor eveneens 12 parkeerplaatsen, waarmee wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Bij het besluit om zeven openbare parkeerplaatsen achter het voormalige gemeentehuis te onttrekken is geoordeeld dat er geen sprake van een onevenredig schaden van belangen van derden aangezien bij het nieuwe gebruik van deze locatie een hoger aantal openbare parkeerplaatsen (acht stuks) wordt teruggebracht. In de praktijk zal de te vestigen doelgroep vrijwel uitsluitend bestaan uit personen die niet meer in staat zijn om te rijden en ook geen vervoermiddel meer hebben. Het voorgenomen maatschappelijke gebruik levert vooral overdag parkeerdruk op als gevolg van bezoekers en personeel. De te vestigen doelgroep bestaat vrijwel uitsluitend uit personen die niet meer in staat zijn om te rijden en ook geen vervoermiddel meer hebben. In de avond- en nachtperiode zijn uitsluitend enkele personeelsleden aanwezig, waardoor omliggende bewoners gebruik kunnen blijven maken van het grootste deel van deze acht openbare parkeerplaatsen. In die zin verandert er in feite weinig. Voor de zes personeelsleden, die op het drukste moment aanwezig zijn, is voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Zeker gezien het feit dat vanuit een op grond van het CROW gehanteerde vervoerswijzeverdeling mag worden aangenomen dat er één of meerdere personeelsleden met de fiets of lopend komen. De tijdelijkheid parkeerplaatsen kunnen in principe permanent worden gebruikt, maar zullen in de praktijk worden gebruikt indien de overige 10 parkeerplaatsen op eigen terrein bezet zijn

Bij eventuele omzetting naar een andere bestemming zal middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan worden afgedwongen dat bij omzetting in een andere bestemming wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Haaks parkeren langs de Dorpsstraat levert gezien de aard en inrichting van deze weg ter hoogte van het plangebied geen problemen op. De wegbreedte inclusief trottoir (eveneens wegniveau) bedraagt overal minimaal 7,5 meter. Indien wordt uitgegaan van enkel de weg en aangrenzende fietssuggestiestroken is een obstakelvrije ruimte aanwezig van 6 meter. Dit is tevens de afstand die benodigd is om de parkeervakken van minimaal 2,5 meter breed te gebruiken.

3.5 Verkeersaantrekkende werking

3.5.1 Inhoud zienswijze

De opbouw van de verkeersgeneratie is onduidelijk. Een vergelijking tussen het toekomstige aantal verkeersbewegingen en het huidige aantal (leegstaand pand) doet meer recht aan de realiteit. Onduidelijk is op welke wijze bevoorrading plaatsvindt.

3.5.2 Gemeentelijke reactie

Bij het berekenen van de verkeersafwikkeling is een vergelijking met het oude gebruik (gemeentehuis) toegestaan en juridisch houdbaar. In paragraaf 4.6 is berekend aan de hand van de CROW-normen dat de verkeersaantrekkende werking in vergelijking met het voormalige gebruik als gemeentehuis beperkt toeneemt van gemiddeld 32 verkeersbewegingen per etmaal naar 47 verkeersbewegingen per etmaal. Dit leidt niet tot een significante toename van de verkeersdruk aan de Dorpsstraat. De capaciteit van de Dorpsstraat is toereikend om deze extra bewegingen op te vangen. Er worden gezien de beperkte toename van de bebouwingsmogelijkheden en de aard van het gebruik geen problemen verwacht in de verkeersafwikkeling.

Het woonzorgconcept kent overigens een lage verkeersaantrekkende werking aangezien de bewoners intensieve zorg nodig hebben en veelal geen personenauto meer kunnen rijden. De verkeersaantrekkende werking bestaat vrijwel uitsluitend uit bezoekers en personeel. Uit een opgave van de toekomstige gebruiker leiden wij af dat de bevoorrading van de dagelijkse behoeften en facilitaire zaken ca. vier maal per week zal plaatsvinden. Voor medische zaken ligt dit op twee maal per maand. De bevoorrading kan aan de voorzijde van het gebouw op eigen perceel plaatsvinden via de huidige aanwezige uitrit, zodat de overlast voor de omgeving en doorgaand verkeer tot een minimum kan worden beperkt. De afvalcontainers krijgen een plek in het gebouw, waardoor van overmatige overlast en stank voor de omgeving geen sprake kan zijn. Dit afval wordt eenmaal per week opgehaald.

3.6 Gevolgen bouwwerkzaamheden

3.6.1 Inhoud zienswijze

Heiwerkzaamheden bij de bouw zullen schadeclaims opleveren voor de bewoners vanwege de niet onderheide en veel oudere panden in de directe omgeving. Gevraagd wordt om een nulmeting bij de omliggende woningen door een onafhankelijke partij, waarbij rekening wordt gehouden met alle bestaande schade, zettingen en scheurvormingen. Door de inrichting van het bouwterrein voor de bouw van het complex zijn woningen niet meer bereikbaar. Dit geldt ook voor de Dorpsstraat en Prins Bernhardstraat.

3.6.2 Gemeentelijke reactie

Het is bekend dat veel panden aan de Dorpsstraat niet of nauwelijks zijn gefundeerd. Met het uitvoeren van de sloop- en bouwwerkzaamheden wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande woningen en getracht schade te voorkomen. Initiatiefnemer is voornemens om een nulmeting uit te voeren en de staat van omliggende woningen vast te leggen. Met de inrichting van de bouwplaats wordt rekening gehouden met de bereikbaarheid van woningen.

3.7 Behoeftte aan de functie

3.7.1 Inhoud zienswijze

Aan een woonzorgvoorziening zou geen behoefte zijn in Heerjansdam en met de bouw van Midden-Inn is al voorzien in de behoefte. Het initiatief zorgt voor leegstand en verpaupering.

3.7.2 Gemeentelijke reactie

Uit een landelijke verkenning van het Sociaal en Cultureel planbureau naar particuliere woonzorg voor ouderen (publicatie 2 juli 2019) blijkt dat door vergrijzing, de toename van het aantal ouderen dat financieel meer te besteden heeft en de sluiting van verzorgingshuizen er een toenemende behoefte is aan particuliere woonzorgvoorzieningen. Door de toekomstige gebruiker van het pand (Zorghavengroep) wordt dit beeld bevestigd door het al enkele jaren hanteren van een wachtlijst. De andere woonzorgvoorziening Midden-Inn biedt aan mensen met een lichte zorgvraag de kans om langer zelfstandig te blijven wonen in een veilige, beschutte omgeving. En dankzij de hoogwaardige technologische voorzieningen kunnen bewoners ook in de appartementen blijven wonen als de zorgvraag toeneemt. In die zin is het planvoornemen geen concurrentie, maar eerder een aanvulling/verbreding van het bestaande aanbod aan ouderenhuisvesting in Heerjansdam. Indien geen behoefte meer is aan de functie biedt het plan de mogelijkheid om onder voorwaarden (o.a. voldoende parkeergelegenheid, bijdrage woningbouwprogramma) zelfstandige woningen mogelijk te maken.

3.8 Monument en carillon

3.8.1 Inhoud zienswijze

Onduidelijk is wat er met dit gemeentelijke monument mag worden gedaan. Er is niets bekend over het weer in originele staat terugbrengen en de vraag of het carillon weer in functie komt. Dit leidt tot geluidsoverlast voor de omgeving.

3.8.2 Gemeentelijke reactie

De activiteit wijzigen monument maakt onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning. Uit het bijbehorende bouwhistorisch onderzoek blijkt dat in voldoende mate rekening is gehouden met het behoud en herstel van de bouwhistorische waarden van het monument. Het carillon wordt niet in functie gebracht, maar krijgt wel een nieuwe plek naast het gemeentehuis waar het functioneel/cultuurhistorisch mee verbonden was.

4. Behandeling zienswijzen (individueel)

In dit hoofdstuk is per reclamant de ingebrachte zienswijze samengevat en voorzien van een reactie van de gemeente. Voor zover mogelijk wordt verwezen naar de reactie van de gemeente op de meest voorkomende bezwaren, zoals behandeld in hoofdstuk 3.

De ingediende zienswijzen zijn hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties die niet expliciet zijn benoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in het geheel beoordeeld. De beantwoording is cursief weergegeven. In hoofdstuk 6 wordt aangegeven in hoeverre en op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

4.1 Zienswijze 1 (gedeeltelijk gegrond)

4.1.1 Inhoud zienswijze

- a. Door het bouwplan wordt de toegang van het eigen perceel met normale voertuigen, voertuigen met aanhanger en hulpdiensten onmogelijk. Het recht van overpad is praktisch

gezien niet meer te gebruiken. Verzocht wordt de bezwaren tegen de onttrekking van het openbare gebied achter het gemeentehuis bij deze procedure te betrekken.

- b. Nieuwbouw wordt 41 cm lager in het terrein gebouwd, waardoor vervuilde grond afgevoerd moet worden en de omliggende tuinen en erven aangepast moeten worden. Uit plannen blijkt niet hoe regenwater en oppervlaktewaterafvoer wordt afgevoerd.
- c. We zien niets terug om minder bestrating en meer groen in het plan op te nemen. De situatieschets biedt hierin geen duidelijkheid. Beschoeiing tussen huisnummer 35 en nieuwbouw zal hierdoor sneuvelen.
- d. Bevoorrading zal via de achterzijde plaatsvinden wat zorgt voor een grote verkeersbelasting en blokkering van de Prins Bernhardstraat en uitweg van de woningen Dorpsstraat 35, 37 en 39a. Opslag van afval aan de achterzijde zorgt voor stank en ongedierte zal zijn. Ook is gezien het aantal woningen meer overlast te verwachten van ophalen en legen van afvalcontainers.
- e. Verlies en schending van privacy door zicht van 7 woonkamers op de eigen woning. Tevens verlies van uitzicht en zon in de woning. Reclamant lijdt hierdoor schade. De woning van reclamant staat ruim een meter lager dan blijkt uit de tekening en 3d presentatie.
- f. Doordat er aan de zijkant van het gebouw een toegang is tot het trappenhuis en de lift aan gaat personenverkeer via die zijde naar buiten. Tevens is daar de tuin zijn waar de begeleiders en patiënten in de tuin zitten, wat zorgt voor overlast.
- g. Situatietekening heeft andere plattegrond van de begane grond, dan de plattegronden uit de overige delen van de aanvraag. Ook ten aanzien van het aantal liften is onduidelijkheid.
- h. Door de inrichting van het bouwterrein voor de bouw van het complex is onze woning niet meer bereikbaar. Dit geldt ook voor de Dorpsstraat en Prins Bernhardstraat.
- i. De voor de doelgroep benodigde omheining van het terrein ontbreekt in de aanvraag.
- j. Onduidelijk is hoe het dak wordt ingericht en of er nog luchtbehandeling of liftschachten komen, die mogelijk geluid of stankoverlast geven. Onduidelijk is waar verwarming, ventilatie en warm water wordt opgewekt. Een techniekruimte boven op het dak is niet gewenst.
- k. Haaks parkeren langs de Dorpsstraat is niet mogelijk gezien smalle fietsstrook, palen, beschikbare wegbreedte en risico op ongelukken en voldoet niet aan de CROW-richtlijnen. Door onttrekking openbare parkeerplaatsen achter het gebouw en realisatie bouwplan ontstaat een te hoge parkeerdruk. Is gegarandeerd dat er voldoende parkeergelegenheid is als de zorgwoningen worden omgezet naar andere woonfuncties
- l. Uit de onderzoeksrapporten blijkt onvoldoende of het een zorghotel of woonkamer betreft.
- m. Flora en faunaversie niet compleet, omdat het vleermuizenonderzoek niet is uitgevoerd. Asbestonderzoek betreft een conceptversie en daarmee niet compleet.
- n. Naamgeving akoestisch onderzoek is verwarrend en onduidelijk of dit rapport de lading dekt, omdat bij 10 woningen er andere eisen gelden en het een grootschalig plan is. Akoestisch rapport spreekt over 20 woonruimten in plaats van de 19 woonruimten. De uitgangspunten van het rapport kloppen niet ten aanzien van definitie toegangsweg en de hoeveelheid (zwaar) verkeer.

- o. Er wordt dieper ontgraven dan waar vanuit wordt gegaan in het archeologisch onderzoek. Hierdoor kunnen toch archeologische waarden worden aangetast. Ter hoogte van het carillon kan verstoring van de ondergrond plaatsvinden.
- p. Functie van de dijk kan worden aangetast door het bouwplan.
- q. De behoefte aan deze woonzorgvoorziening is niet aangetoond. Gezien de leegstand in zorggebouw Midden-Inn is er risico op leegstand c.q. verpaupering.
- r. Onduidelijk is wat er met dit gemeentelijke monument mag worden gedaan en in hoeverre het pand in originele staat wordt teruggebracht. Het wordt gewaarborgd dat het carillon weer in functie wordt gebracht?

4.1.2 Gemeentelijke reactie

- a. *Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van deze nota.*
- b. *Uit het bodemonderzoek blijkt dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt het terrein geschikt is voor de toekomstige bestemming en de geplande nieuwbouw. Grond die tijdens de bouwwerkzaamheden vrijkomt kan op de locatie worden hergebruikt. Bij hergebruik van deze grond elders dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld binnen het Besluit bodemkwaliteit. Ter plaatse van de nieuwbouw wordt een riolering aangelegd, welke wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Via het bestaande rioleringsstelsel wordt ook hemelwater van dakoppervlak afgevoerd. Ten behoeve van de opvang en afvoer van hemelwater worden infiltratiekratten onder de parkeerplaatsen aangelegd.*
- c. *Gegron. In het kader van de waterparagraaf is een vergelijking gemaakt tussen verhard oppervlak in de bestaande en toekomstige situatie. Bij de bestaande en nieuwe situatie is abusievelijk tweemaal dezelfde oppervlakte aangegeven. Dit is gecorrigeerd. Hieruit blijkt dat het groen rondom het gebouw afneemt van circa 400 m² naar 300 m², wat samenhangt met de toename van het bebouwd oppervlak van 300 naar 556 m². Het verhard oppervlak neemt hierdoor toe, maar blijft binnen de marges, waardoor watercompensatie niet nodig is.*
- d. *Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.5 van deze nota.*
- e. *Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van deze nota.*
- f. *De tuin gelegen ten oosten van het nieuwe gebouw zal dienen als gezamenlijk tuin van de bewoners. Een deel daarvan zal worden ingericht als een tuinterras. Gezien de beperkte schaal van het terras, het aantal zorgwoningen, in combinatie met de doelgroep zal van sterke overlast geen sprake zijn. Voorkomen van hard stemgeluid is eerder een overlastkwestie en valt niet onder de scope van het bestemmingsplan.*
- g. *Gegron. Dit verschil is opgelost door bij de definitieve stukken de plattegrond van de situatietekening aan te passen.*
- h. *Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.6 van deze nota.*
- i. *De gebruiker van het woonzorggebouw heeft zelf een belang in een veilige woonomgeving voor haar bewoners. Het ontwerp van de tuin hoeft geen onderdeel uit te maken van de omgevingsaanvraag. Toekomstige gebruiker heeft het voornemen om een afsluitbare buitenruimte te realiseren.*
- j. *In bijlage 2 is een plattegrond opgenomen van het dak, waaruit blijkt waar de zonnepanelen en installaties worden geplaatst. De installaties op het dak zijn in een*

terughoudend vormgegeven ruimte ondergebracht van 1 meter hoog. De geluidsproductie van deze installaties zijn te verwaarlozen, zeker afgezet tegen het aanwezige achtergrondgeluid.

- k. *Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.4 van deze nota.*
- l. *Ten aanzien van de terminologie wordt zorghotel in de onderzoeksrapporten gebruikt om de zorgappartementen te duiden. Aanpassing van dit begrip leidt niet tot een andere uitkomst in de verschillende onderzoeken.*
- m. *Gegron. Het vleermuizenonderzoek is compleet en bijgevoegd in de vergunning. Hieruit blijkt dat er vanuit flora en fauna geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling. Het definitieve asbestonderzoek maakt onderdeel uit van de vergunning.*
- n. *Indien bij een nieuwe ontwikkeling de voorkeursgrenswaarde bij een geluidbron bij een geluidgevoelige bestemming wordt overschreden, zal aan het geluidbeleid van de gemeente moeten worden getoetst. Bij nieuwbouw van 10 of meer woningen (grootschalige ontwikkeling) dient een beoordeling plaats te vinden van de gekozen planinrichting en afdoende onderzoek naar bron- en overdrachtsmiddelen. Nu de geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarden hoeft voorgaande beoordeling niet plaats te vinden. Het rapport en de daarbij gekozen uitgangspunten zijn beoordeeld door de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid en in orde bevonden.*
- o. *De in het kader van de planrealisatie voorziene graafwerkzaamheden leiden volgens het onderzoek niet tot aantasting van archeologische lagen of resten. Het rapport en de daarbij gekozen uitgangspunten zijn goedgekeurd door de Stadsarcheoloog en het advies aan het bevoegd gezag is om het volledige gebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. De archeologische dubbelbestemming blijft gehandhaafd om behoudenswaardige archeologische resten bij grotere ingrepen te kunnen beschermen.*
- p. *Voor de realisatie van werkzaamheden en realisatie van gebouwen dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Hollandse Delta. In het kader van deze vergunning moet worden aangetoond dat het waterkeringsbelang niet onevenredig wordt geschaad. In het kader van het wettelijke vooroverleg is een positief advies ontvangen van het waterschap. De dubbelbestemming voor de waterkering blijft gehandhaafd om de veiligheid van het dijklichaam te kunnen beschermen.*
- q. *Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.7 van deze nota.*
- r. *Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.8 van deze nota.*

4.2 Zienswijze 2 (gedeeltelijk gegrond)

4.2.1 Inhoud zienswijze

- a. *Erfdienstbaarheid mag niet zonder schriftelijke toestemming worden verlegd en moet tevens gebruikt kunnen worden met een zwaar gemotoriseerd voertuig. Reclamant heeft geen toestemming gegeven voor verandering of verlegging van de weg. Het bouwplan leidt tot een ontoelaatbare en onrechtmatige inperking van de erfdienstbaarheid.*
- b. *De woonzorgvoorziening is geen sociale of medische voorziening en past niet binnen de bestemming 'Centrum'. De zorg kan immers overal worden verleend, is particulier, dus privé en niet maatschappelijk.*

- c. De ontwikkeling is een stedelijke ontwikkeling op grond van het Besluit ruimtelijke ordening. Het gaat om meer dan 11 woningen en een gebouw groter dan 500 m². De ladderonderbouwing ontbreekt ten onrechte.
- d. In de directe buurt is al een dergelijke voorziening (Midden-Inn) gerealiseerd, maar niet is gemotiveerd dat wordt voorzien in een bepaalde behoefte.
- e. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 1500 m², waarvan nu 50% is bebouwd. De beoogde wijziging leidt tot een bebouwingspercentage van 80% en schept de mogelijkheden voor een gebouw in heel andere aard, omvang en uitstraling met onherstelbare en onomkeerbare aantasting van de omgeving tot gevolg. De beoogde nieuwbouw is hoger dan de thans toegestane hoogte van 6 meter en deels buiten het bouwvlak gesitueerd. De grootschalige drielaagse woonzorgvoorziening is geen passende bestemming op deze locatie in een buurt met louter woonhuizen. Het goede woon- en leefmilieu wordt ernstig en ontoelaatbaar aangetast en uitgehold in plaats van gegarandeerd. De minimale afstand is 10 meter, maar de werkelijke afstand slechts 7 meter.
- f. De gesloten oostgevel wordt vervangen, uitgebreid en voorzien van grote raampartijen, waardoor sprake is van forse inperking van licht en uitzicht en versterking van lichtschittering, lichtreflectie. Het leidt tot een zeer vergaande en ontoelaatbare hinder en inbreuk van privacy op.
- g. 19 woningen levert een parkeerdruk op van 13,3 parkeerplaatsen (19 x norm 0,7/won.). De vraag is hoe de twee tijdelijke parkeerplaatsen worden gebruikt en worden gehandhaafd als beschikbare parkeervoorziening. De nieuwe parkeerplaatsen leiden bovendien tot extra overlast en hinder. Ook de verhouding tot het gemeentelijke parkeerbeleid is onduidelijk. Het gebruik van het gebouw, inclusief verkeersbewegingen, zal zeer significant toenemen.
- h. Bedoelde groenstrook aan de oostzijde van het gebouw wordt voorzien van verharding (o.a. parkeerplaatsen) en daardoor ook geen groenstrook te noemen. Er is hierdoor minder groen dan in de bestaande situatie.
- i. De groene buffer (beschermingscategorie 2) van de Visie Ruimte en Mobiliteit wordt ernstig en onevenredig aangetast. Het is op zichzelf genomen en in onderling verband gezien feitelijk onjuist en onhoudbaar om dit als een kleinschalige ontwikkeling te beschouwen. Er is strijd met provinciaal beleid en ontoelaatbare inbreuk op de bufferzone.
- j. Aan geen van de eisen van het bijzondere welstandsregime is voldaan. De uitbouw wordt volledig gesloopt en het raadhuishuis op elke laag verbonden.
- k. Er is een watervergunning benodigd en er moet voorafgaand advies worden gevraagd aan de beheerder van de waterkering. Onduidelijk is of dit is gebeurd. De bijbehorende vergunningen moeten ook worden gepubliceerd.
- l. Er blijkt niet dat er een overeenkomst is gesloten en of het plan echt economisch uitvoerbaar is.
- m. De realisatie van een flatgebouw is onverenigbaar met het provinciaal en gemeentelijk woonbeleid. Ook kwalificeert de aanvraag als schaarse vergunning. Er blijkt niet dat er een juridisch kader is geschapen om potentiële belanghebbenden op gelijk wijze toegang

te geven tot de procedure om voor een dergelijke aanpassing en vergunning in aanmerking te komen.

4.2.2 Gemeentelijke reactie

- a. Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van deze nota.
- b. Het als woonzorgvoorziening is expliciet als mogelijkheid opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan (artikel 3.1 onder a). Een woonzorgvoorziening is gedefinieerd als een complex met (on)zelfstandige woonzorgeenheden met bijbehorende voorzieningen, waarbij aan de bewoners die vanwege hun leeftijd, lichamelijke of geestelijke beperkingen aangewezen zijn op verblijf, zorg en ondersteuning (artikel 1.79).
- c. Het geldende bestemmingsplan maakte al een zorg- en welzijnsinstelling mogelijk (maatschappelijk) binnen de contouren van het voormalige gemeentehuis. Er is daarom geen sprake van de realisatie van een nieuwe functie, welke aangemerkt wordt als stedelijke ontwikkeling. De nieuwbouw is hoger dan de toegestane bebouwing en ligt deels buiten het aangewezen bouwvlak. Gezien de relatief geringe overschrijding van het bouwvlak en de relatieve toename van het bebouwd oppervlak (minder dan 500 m²), wordt gesteld dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat een ladderonderbouw niet nodig is. Uit een uitspraak van de Raad van State blijkt dat wanneer het ruimtelijke beslag minder dan 500 m² bedraagt, er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling (Uitspraak Raad van State 201608869/1/R3).
- d. Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.7 van deze nota.
- e. Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze nota.
- f. Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van deze nota.
- g. Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.4 en 3.5 van deze nota.
- h. In het kader van de waterparagraaf is een vergelijking gemaakt tussen verhard oppervlak in de bestaande en toekomstige situatie. Hieruit blijkt dat het groen rondom het gebouw afneemt van circa 400 m² naar 300 m², wat samenhangt met de toename van het bebouwd oppervlak van 300 naar 556 m². Het verhard oppervlak neemt hierdoor toe, maar blijft binnen de marges, waardoor watercompensatie niet nodig is.
- i. De ruimtelijke ontwikkeling ligt in bestaand stedelijk gebied en past bij de aard en schaal van het gebied. Door het feit dat het gebruik al was toegestaan en het volume in beperkte zin wordt uitgebreid, is sprake van 'inpassen' op grond van artikel 6.9, lid 1 sub a van de Omgevingsverordening Zuid-Holland.
- j. De Welstandscommissie van Stichting Dorp, Stad en Land heeft op 10 juli 2019 een positief Welstandsadvies gegeven. Er wordt voldaan aan redelijke eisen van welstand.
- k. Voor de realisatie van werkzaamheden en realisatie van gebouwen dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap Hollandse Delta. In het kader van deze vergunning moet worden aangetoond dat het waterkeringsbelang niet onevenredig wordt geschaad. In het kader van het wettelijke vooroverleg is een positief advies ontvangen van het waterschap. De dubbelbestemming voor de waterkering blijft gehandhaafd om de veiligheid van het dijklichaam te kunnen beschermen.
- l. Voor het plan is een anterieure overeenkomst gesloten voor verhaal van planschade en kosten voor de ruimtelijke procedure. Het plan is hiermee uitvoerbaar gebleken. Op 21

augustus 2019 is de totstandkoming van deze overeenkomst openbaar gepubliceerd in de gemeentepagina van de lokale krant.

- m. Het bouwplan is regionaal afgestemd en opgenomen in de provinciale planmonitor wonen. Een dergelijke particuliere woonzorginstelling is op grond van het huidige bestemmingsplan al mogelijk. De realisatie van zorgwoningen kwalificeert niet als schaarse vergunning.*

4.3 Zienswijze 3 (gedeeltelijk gegrond)

4.3.1 Inhoud zienswijze

- a. Het carillon kan niet op deze plaats komen te staan, omdat een geluidsonderzoek ontbreekt. Dat het carillon niet gebruikt gaat worden, is niet beperkt in de planregels.
- b. Onduidelijk is waarom een bepaling is opgenomen voor gebouwde terrassen.
- c. Onduidelijk is waarom een combinatie van bestemmingen mogelijk worden gemaakt, terwijl het plan beoogd woonzorgappartementen mogelijk te maken. Voor de combinaties van deze functies ontbreekt een goede ruimtelijke onderbouwing.
- d. Het is onduidelijk welk bouwplan nu wordt gerealiseerd, er zijn meerdere opties beschikbaar.
- e. Uit het plan wordt niet duidelijkheid hoe de parkeeroplossing eruit ziet en of deze verkeersveilig is. Gezien het hoogteverschil moet hier duidelijkheid over worden gegeven. Naar welke locatie wordt de bushalte verplaatst? Het plan voorziet niet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De tijdelijkheid van enkele plaatsen is vreemd.
- f. Advies van de monumentencommissie ontbreekt.
- g. Onduidelijk hoe het zit met de verstening van de oppervlakte
- h. Welke maatregelen worden getroffen om omwonenden zoveel mogelijk te vrijwaren van bouwverkeer en schade door slopen en bouwen.

4.3.2 Gemeentelijke reactie

- a. Gegrond. Het carillon is een monument, maar is na verkoop niet meer in functie. Het bestemmingsplan heeft ten onrechte het gebruik specifiek beschreven. De planregels zijn hierop aangepast, waarbij de oorspronkelijke regeling van bestemmingsplan Heerjansdam – Gors, is aangehouden. Dat betekent dat enkel de monumentale status is gereguleerd.
- b. Gegrond. Er is geen terrasvergunning verleend, waardoor de bepaling onder artikel 3.2.5 sub b inzake bestaande terrassen een loze letter is en verwijderd kan worden.
- c. Gegrond. De bestaande gebruiksmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan zijn overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Bij nader inzien is het gewenst om de functies die passend zijn bij dit pand en de omgeving toe te staan, zoals: (zorg)wonen, kantoren en dienstverlening. De functies als lichte bedrijvigheid, maatschappelijke functies en horeca zijn verwijderd uit de bestemmingsomschrijving. De overige functies zijn als wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Aan de omzetting van de functies is de voorwaarde gekoppeld dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
- d. Gegrond. In de situatietekening bij de ontwerp-omgevingsvergunning zat een afwijkende plattegrond. Dit is aangepast. Uit de verleende omgevingsvergunning wordt in voldoende mate inzicht geboden in de bestaande en toekomstige situatie.

- e. *Gegronde. In de verkeerparagraaf is de ligging van de parkeerplaatsen aangeduid. Dit was nog onvoldoende uitgewerkt in de ontwerp-omgevingsvergunning. De precieze inrichting van de buitenruimte is nader uitgewerkt, waarbij rekening wordt gehouden met voldoende uitstapruimte, juiste maatvoering van de vakken en overbruggen van het hoogteverschil. Dit is met een situatietekening en principeddoorsnede aangetoond. De nieuwe bushalte komt te liggen ter hoogte van de Dorpsstraat 13. De tijdelijke parkeerplaatsen kunnen in principe permanent worden gebruikt, maar zullen in de praktijk worden gebruikt indien de overige 10 parkeerplaatsen op eigen terrein bezet zijn.*
- f. *Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.8 van deze nota.*
- g. *Gegronde. In het kader van de waterparagraaf is een vergelijking gemaakt tussen verhard oppervlak in de bestaande en toekomstige situatie. Bij de bestaande en nieuwe situatie is abusievelijk tweemaal dezelfde oppervlakte aangegeven. Dit is gecorrigeerd. Hieruit blijkt dat het groen rondom het gebouw afneemt van circa 400 m² naar 300 m², wat samenhangt met de toename van het bebouwd oppervlak van 300 naar 556 m². Het verhard oppervlak neemt hierdoor toe, maar blijft binnen de marges, waardoor watercompensatie niet nodig is.*
- h. *Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.6 van deze nota.*

4.4 Zienswijze 4 (gedeeltelijk gegronde)

4.4.1 Inhoud zienswijzen

- a. Dorpsraad heeft eerder aangedrongen om van het gebouw een cultureel centrum te maken. De gemeenteraad kan ingrijpen en voorkomen dat uit louter commerciële overwegingen een karakteristiek plekje van het dorp onomkeerbaar en niet ten goede wordt veranderd.
- b. De gronden achter het gemeentehuis hebben volgens vigerende bestemmingsplan een openbare bestemming. De open ruimte zal vrijwel geheel bebouwd worden met een te hoog en modern pand van drie verdiepingen met stedelijke uitstraling. Hier bovenop is waarschijnlijk nog een opbouw aanwezig voor de technische installaties. Het staat daarmee in te groot contrast met de omgeving. Door de nieuwbouw blijft weinig over van de karakteristiek van het voormalige gemeentehuis.
- c. Verplaatsing van het carillon naar de voorzijde van het gebouw zal onaanvaardbare geluidshinder opleveren voor de direct omwonenden.
- d. Heiwerkzaamheden bij de bouw zullen schadeclaims opleveren voor de bewoners vanwege de niet onderheide en veel oudere panden in de directe omgeving.
- e. Achter het bouwwerk blijft een zeer smalle groenstrook over wat het fraaie uitzicht op de rivier met oevers niet ten goede komt.
- f. Het advies van de welstandscommissie ontbreekt. Het besluit om een omgevingsvergunning te verlenen is op dit punt ondeugdelijk.
- g. De Dorpsstraat is een drukke verkeersader en het extra huisvesten van 19 hulpbehoevenden met daaraan gekoppeld extra verzorgers en bezoekers leidt tot een relatief enorme toename van het autoverkeer en verkeersonveiligheid. Bovendien zal meer zwaar verkeer ten behoeve van de bevoorrading door de buurt rijden.
- h. De drie woningen met opstallen kunnen slechts zeer moeizaam worden bereikt en voor hulpdiensten blijft een te smalle toegangsweg over.

- i. De opbouw van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie is onduidelijk. Een vergelijking tussen het toekomstige aantal verkeersbewegingen en het huidige aantal (leegstand pand) doet meer recht aan de realiteit. Bij de berekening van de parkeerbehoefte moeten de wegvallende parkeerplaatsen worden gecompenseerd en de verwachte toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de exploitatie van het complex worden meegenomen bij de parkeerbehoefte. De haaks parkeervakken zijn onvoldoende en zorgen voor gevaarlijke situatie aan de Dorpsstraat.
- j. In het Midden-Inn zijn eveneens woningen beschikbaar voor hogere inkomens c.q. welstandssegment. De woonzorgwoningen zijn niet bedoeld voor de autochtone dorpsbewoners, maar gaan wel ten koste van de leefomgeving van de buurtbewoners. Het zorgcontract met 10 jaar biedt op de langere termijn geen zekerheid dat de kleine zorgappartementen in stand gehouden kunnen worden. Het nut en de maatschappelijke noodzaak van deze woonzorgvoorziening in het dorp wordt betwijfeld.
- k. Vooraf hadden de initiatiefnemers of de gemeente contact moeten opnemen met de dorpsraad.

4.4.2 Gemeentelijke reactie

- a. *De gemeente heeft eerder besloten het voormalig gemeentehuis Heerjansdam te gaan verkopen. Sinds de samenvoeging in 2003 staat het gemeentehuis leeg en maken een aantal plaatselijke instellingen incidenteel gebruik van het gebouw. Dit gebruik is sindsdien van zodanig beperkte aard en omvang geweest, dat er geen noodzaak was om dit gebouw als gemeentelijk vastgoed aan te houden. In Heerjansdam zijn voldoende alternatieven voor het huisvesten van culturele activiteiten. Denk daarbij aan het ijsclubgebouw, scoutinggebouw, Sporthal Den Dam, Dorpshuis, jeugdhonk en Midden-Inn*
- b. *Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van deze nota.*
- c. *Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.8 van deze nota.*
- d. *Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.6 van deze nota.*
- e. *Dit bouwplan wordt voor een groot deel achter het voormalige gemeentehuis gebouwd. Daarmee is rekening gehouden met het zoveel mogelijk behouden van de zichtlijnen.*
- f. *De Welstandscommissie van Stichting Dorp, Stad en Land heeft op 10 juli 2019 een positief Welstandsadvies gegeven. Er wordt voldaan aan redelijk eisen van welstand. Dit advies maakt onderdeel uit van de vergunning.*
- g. *Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.5 van deze nota.*
- h. *Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.4 van deze nota.*
- i. *Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van deze nota.*
- j. *Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.7 van deze nota.*
- k. *Het bouwplan zou worden besproken in de Dorpsraadvergadering van 7 november 2018, maar dit is door het uiteenvallen van de Dorpsraad niet doorgegaan. In plaats daarvan zijn de overgebleven leden uitgenodigd voor de informatiebijeenkomst van 17 december 2018. Initiatiefnemer heeft begin december 2018 contact gehad met één van de overgebleven leden en impressies van de plannen doorgestuurd.*

4.5 Zienswijze 5 (gedeeltelijk gegrond)

4.5.1 Inhoud zienswijzen

- a. Het beoogde bouwwerk wordt te hoog (een etage hoger dan de huidige aanbouw) en bijna 2 keer zo lang als de huidige bebouwing. Het te grote bouwvolume past niet in de omgeving en neemt een zeer prominente plek in tussen voornamelijk laagbouwoningen. Dit gaat gepaard met waardedaling van de woning door verlies van privacy (inkijk in de tuin en de woning) en verlies aan uitzicht en zonlicht. De moderne bouwstijl past niet in dit stukje Heerjansdam met authentieke bebouwing en vormt een te groot contrast met het dorpse karakter. Ook is geen afstemming gezocht met het oude gemeentehuis.
- b. Door de bouw van dit complex verdwijnen 13 parkeerplaatsen en hier komen slechts tien parkeerplaatsen en twee incidentele plaatsen terug. Bij de berekening is niet gekeken naar het personeel van de woonzorgvoorziening en bezoekers. Het bouwplan levert te veel parkeerdruk op voor de Prins Bernhardstraat, Julianastraat en Wilhelminastraat.
- c. volgens eerder onderzoek van de Gemeente Zwijndrecht. In de beleidsparagraaf van het voorontwerpbestemmingsplan 'Heerjansdam en bedrijventerrein Gors' staat dat de locatie ongeschikt is bevonden voor de bouw en exploitatie van een woonzorgcomplex.
- d. De omliggende woningen en straten zijn niet berekend op de bouwwerkzaamheden waardoor schade zal ontstaan.
- e. De bevoorrading van dit complex door vrachtverkeer, regelmatige rouwdiensten en uitvaartstoeten en overlast door verdwaalde en gillende bewoners levert overlast op bij omwonenden.

4.5.2 Gemeentelijke reactie

- a. Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze nota.
- b. Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.4 van deze nota.
- c. Deze visie dateert uit 2006 en de betreffende tekstpassage had betrekking op het plan van de woningbouwvereniging om een veel grootschaliger woonzorgcomplex te realiseren. Dit complex was qua omvang niet passend op de plek van het voormalig gemeentehuis en heeft uiteindelijk een plek gekregen in het voorzieningencluster aan de Sportlaan. Een veel kleinere particuliere woonzorginstelling past wel op deze plek en houdt in voldoende mate rekening met de monumentale waarde van het voormalige gemeentehuis.
- d. Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.6 van deze nota.
- e. Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.5 van deze nota.

4.6 Zienswijze 6 (gedeeltelijk ongegrond)

4.6.1 Inhoud zienswijze

- a. Zienswijze 2 is reden om een zienswijze in te dienen.
- b. Aanvullend daarop geeft reclamant aan dat zijn woning sinds oktober 2018 te koop staat. Potentiële kopers zien af van het doen van een bod wanneer zij kennisnemen van de bouwplannen. Dit heeft ertoe geleid dat de verkoopprijs verlaagd moest worden tot ruim onder de taxatiewaarde.

4.6.2 Gemeentelijke reactie

- a. Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 4.2 van deze nota.

- b. De woning van reclamant is inmiddels verkocht. Voor compensatie van eventuele waardedaling als gevolg van dit planvoornemen kan na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan een gemotiveerd verzoek om planschade worden ingediend.*

4.7 Zienswijze 7 (ongegrond)

4.7.1 Inhoud zienswijze

- a. Het voormalige gemeentehuis is een afzichtelijk pand, dat niet thuishoort in een omgeving met puntdaken (red. zadeldaken). Onbegrijpelijk dat dit pand een monumentaal pand is geworden. Reclamant heeft bezwaren tegen het behoud van de voorzijde van het huidige pand en maakt bezwaar tegen het huidige ontwerp.

4.7.2 Gemeentelijke reactie

- a. *Uit de monumenteninventarisatie is de waarde van het pand gewaardeerd, waaruit blijkt dat het gebouw bijzondere architectonische waarde vertegenwoordigd, die zoveel mogelijk behouden dient te blijven. Vanuit de voormalige functie die het gebouw had is er ook vanuit cultuurhistorie aanleiding om het pand te behouden. Het behoud van dit pand blijft voor de gemeente een belangrijke voorwaarde bij de herontwikkeling van de locatie.*

4.8 Zienswijze 8 (gedeeltelijk gegrond)

4.8.1 Inhoud zienswijze

- a. De nieuwbouw krijgt met drie verdiepingen een uitstraling die in geen verhouding staat met het voormalige gemeentehuis. De straten rondom het oude gemeentehuis zijn laagbouw en beeldbepalend voor het dorp en een ontwerp in deze vorm past niet in de omgeving en leidt tot veel verkeersoverlast.
- b. Langs de Prins Bernhardstraat wordt een groenstrook van 40 x 10 meter opgeofferd. Het gebouw komt 10 meter dicht naar de straatzijde, waardoor de tuinen van de percelen 3, 9 en 13 mede door de zichtlijnen van de hoogbouw in de privacy geschaad wordt.
- c. De installatie voor de klimaatbeheersing die op het platte dak wordt gerealiseerd leidt tot geluidsoverlast voor omwonenden. Ook de verplaatsing van het carillon naar de voorzijde van het gebouw leidt tot onaanvaardbare geluidshinder.
- d. Heiwerkzaamheden zullen bij de bouw van de woonzorgvoorziening schadeclaims opleveren.

4.8.2 Gemeentelijk reactie

- a. *Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van deze nota.*
- b. *De bestaande groenstrook aan de westzijde wordt qua grootte gehalveerd. In de nieuwe situatie is deze strook op het smalste punt 1,3 meter breed. In het noordelijk deel van het bouwplan wordt dit ruimschoots gecompenseerd door verharding van het oorspronkelijke parkeerterrein om te zetten in groen.*
- c. *De installatie voor de klimaatbeheersing wordt overeenkomstig de daarvoor geldende richtlijnen geïnstalleerd. Deze systemen produceren geen geluid dat boven het achtergrondniveau komt. Het carillon zal als 'stil' monument niet in functie worden gebracht, maar krijgt wel een nieuwe plek naast het gemeentehuis waar het functioneel/cultuurhistorisch mee verbonden was.*

d. Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.6 van deze nota.

4.9 Zienswijze 9 (gedeeltelijk gegrond)

4.9.1 Inhoud zienswijze

- a. De heiwerkzaamheden kunnen grote schade veroorzaken aan naburige gebouwen en leiden tot inklinking. Gevraagd wordt om een nulmeting bij de omliggende woningen door een onafhankelijke partij, waarbij rekening wordt gehouden met alle bestaande schade, zettingen en scheurvormingen.
- b. De bereikbaarheid van hulpdiensten via de achterzijde van de woningen verslechterd en kan de nodige veiligheidsrisico's met zich meebrengen. Door de haakse bocht is het bijna onmogelijk om met aanhangwagens/boottrailers het perceel te bereiken. Door de kleine hoekige draaicirkel van het in- en uitrijdend woonverkeer aan de achterzijde van de woning is het niet mogelijk om het achterpad te bereiken.

4.9.2 Gemeentelijke reactie

- a. Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.6 van deze nota.
- b. Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van deze nota.

4.10 Zienswijze 10 (ongegrond)

4.10.1 Inhoud zienswijze

- a. Er is te weinig parkeergelegenheid in de wijk Havenkant. In de volgende fase van nieuwbouw op de plek van de industrie (transformatie Gors-Noord naar woningbouw) zou daar volgens gemeente extra parkeergelegenheid komen. Het bestemmingsplan is echter weer herzien, waarbij de bedrijfsbestemming opnieuw is opgenomen.
- b. De visite parkeert op het terrein van het voormalige gemeentehuis en door de bouw van de zorgappartementen verdwijnt alle parkeergelegenheid. Door familieleden en zorgverleners die langskomen bij het woonzorgvoorziening ontstaan parkeerproblemen vanwege de al hoge parkeerdruk.
- c. Om voor bezoekers meer parkeergelegenheid te hebben, zou het goed zijn om de grasvelden langs de Insteekhaven om te zetten in parkeerplaatsen.

4.10.1 Gemeentelijke reactie

- a. Het bestemmingsplan 'Heerjansdam en bedrijventerrein Gors' is conserverend van aard, wat betekent dat nieuwe ontwikkelingen niet worden meegenomen tenzij deze een eigen ruimtelijke procedure hebben doorlopen. De lange termijn visie is om het noordelijke deel van dit bedrijventerrein te transformeren naar woningbouw. Op dit moment is hiervoor nog geen uitgewerkt plan, waardoor is vastgehouden aan de bestaande geldende bestemmingen. Indien herstructurering aan de orde is, staan hiertegen via een aparte ruimtelijke procedure rechtsmiddelen (zienswijze en beroep) open.
- b. Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.4 van deze nota.
- c. Deze groenstrook waar de indiener op wijst, is niet van de gemeente. Zoals eerder aangegeven is gezien de uitkomst van het parkeeronderzoek geen noodzaak aanwezig om extra parkeerplaatsen aan te leggen.

5. Wettelijk vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de bestuurlijke overlegpartners voor een reactie conform het bepaalde van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met het verzoek om een reactie te geven op het plan. De bestuurlijke overlegpartners hebben van 13 augustus 2019 tot en met 13 september 2019 de mogelijkheid gekregen om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn binnen deze termijn vier reacties binnengekomen. De reacties zijn hieronder samengevat, de reactie van de gemeente is cursief weergegeven.

1. Provincie Zuid-Holland
2. Waterschap Hollandse Delta
3. Veiligheidsregio
4. Dorpsraad

5.1 Provincie Zuid-Holland

Geen reactie ontvangen. Op grond van de elektronisch ingediende informatie bij de provincie blijkt dat het plan niet strijdig is met provinciale belangen en niet hoeft te worden opgestuurd naar de provincie Zuid-Holland.

5.2 Waterschap Hollandse Delta

Het waterschap heeft na aanleiding van dit plan een aantal opmerkingen:

1. De afbeelding in de waterparagraaf met hierop de toe-/af- namen aan verharding heeft een identieke legenda terwijl heb bovenstaande tekst suggereert dat hier een andere tekst zou moeten staan.
2. In het bestemmingsplan staat dat er een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd wanneer er in de dubbelbestemming 'waterstaatswerk' wordt gebouwd, er moet voor het uitvoeren van werkzaamheden hier ook een watervergunning worden aangevraagd.
3. Graag ziet het waterschap naast een overzichtstekening ook graag een dwarsprofiel van de bestaande situatie en de nieuwe situatie ten opzichten van de waterkering.

Gemeentelijke reactie

1. *De waterparagraaf is aangepast, waarbij de tabel met de waterbalans is vervangen.*
2. *Hiervoor heeft een nader overleg plaatsgevonden met het waterschap. De uitgewerkte stukken laten zien dat de nieuwbouw op afstand van de voet van de dijk gebouwd gaat worden, waardoor er voor het dijklichaam geen gevolgen zijn. Het carillon is gepositioneerd in de dijk en voor en uiteindelijke beoordeling wordt een omschrijving van de funderingswerkzaamheden opgesteld. De aanvraag zal worden aangevuld met constructiegegevens voor de verplaatsing van het carillon.*
3. *Zie beantwoording onder punt 2.*

5.3 Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ)

De VRZHZ adviseert om paragraaf 4.5 Externe veiligheid aan te passen aan paragraaf 4.1.4 Externe veiligheid van het ontwerpbestemmingsplan 'Heerjansdam en bedrijventerrein Gors'. Gezien de toekomstige functie 'woonzorgvoorziening' van het gebouw wordt het

volgende geadviseerd:

1. De mechanische ventilatie dient handmatig (vanaf een centraal punt) te kunnen worden uitgeschakeld. Dit om de veiligheid van de verminderd zelfredzame bewoners te verhogen in geval van het scenario: 'toxische wolk'.
2. Onduidelijk is of het zelfstandige bewoning of onzelfstandige bewoning gaat worden. Er wordt wel uitgegaan van voldoende personeel die bij een eventuele dreigende situatie de minder zelfredzame bewoners in veiligheid kan brengen. Deze aanname is onvoldoende voor een gegarandeerde veiligheid van de bewoners. Geadviseerd wordt om dit organisatorisch goed in te regelen.
3. Het is van belang om aandacht te hebben voor de bouwkundige eisen conform bouwbesluit, speciaal gericht op de functie woonzorgvoorziening. (Bijvoorbeeld de breedte van de lift om hier een brancard in kwijt te kunnen).

Gemeentelijke reactie

1. *Het pand wordt volledig uitgerust met een centraal ventilatiesysteem, die in de winter zorgt voor bijverwarming en in de zomer kan koelen. Dit wordt systeem wordt ondersteund door vloerverwarming die in de winter verwarmd en in de zomer mee helpt met de koeling. In de omgevingsvergunning wordt opgenomen dat de mechanische ventilatie centraal en handmatig is af te sluiten.*
2. *Het pand wordt 24-uur per dag bemand met zorg verlenend personeel. Het complex is voorzien van een brandmeldcentrale die voor alsnog doorschakelt naar een RAC, dus rechtstreeks naar de brandweer. De woningen vormen zelfstandige compartimenten van 30 minuten, waarbij de gangen opnieuw een eigen compartiment vormen. Ditzelfde geldt voor de gemeenschappelijke woonkamer, die een eigen compartiment vormt naar de ontsluitende gang. Ook het tussen lid tussen de bestaande bouw en de nieuwbouw vormt een eigen compartiment. Het gebouw kent twee ingangen die direct te bereiken zijn vanaf de openbare weg en die voldoen aan de eisen voor de toegankelijkheidssector. In later stadium moet met de brandweer bepaald worden welke de voorkeur als "hoofdtoegang". Dit in verband met de positie van de sleutelkuis en brandmeldinstallatie. Vanuit de tuin zijn nogmaals twee ingangen gecreëerd die toegang geven tot het gebouw.*
3. *De nieuwbouw voor de woningen met zorg, Dorpsstraat 33 te Heerjansdam, gaat volledig voldoen aan de eisen die gesteld worden in het bouwbesluit 2012 aan een woonfunctie met zorg. Dit betekent dat we voldoen aan alle eisen die gesteld worden aan de toegankelijkheid voor dit soort gebouwen. Drempelloos, minimale dagmaten deuren 850mm, aanwezigheid van een MIVA-toilet en een brancardlift is aanwezig. Afstanden tot de lift en of trappenhuizen zijn maximaal 33 meter en daarmee blijven we ruim onder de gesteld 90 meter in het bouwbesluit.*

5.4 Dorpsraad

De ter inzage gelegde ontwerpen omvatten volgens de Dorpsraad een drastische wijziging van het vigerende bestemmingsplan en van de betreffende omgeving en hebben naar overtuiging van de Dorpsraad een grote negatieve invloed op de woon- en leefomgeving. Na opheffing van de gemeente Heerjansdam werd het gebouw gebruikt voor informatiebijeenkomsten en o.a. als vergaderruimte voor de DR die er toen op aandrong om

van het karakteristieke gebouw een cultureel centrum te maken. Verzet tegen de verkoop mocht niet baten. Alleen de gemeenteraad kan voorkomen dat uit louter commerciële overwegingen een karakteristiek plekje van het dorp onomkeerbaar en niet ten goede wordt veranderd. De Dorpsraad verzoekt de zienswijze zoals opgenomen in paragraaf 4.4 van deze nota aan te merken als advies.

Gemeentelijke reactie

Voor de reactie op het advies wordt verwezen naar paragraaf 4.4. De Dorpsraad wordt uitgenodigd voor de behandeling in de raad en ontvangt vooruitlopend hierop een afschrift van deze notitie.

6. Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan

Naast de wijzigingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, acht de gemeente het nog noodzakelijk de toelichting en de regels op een aantal onderdelen aan te passen en aan te vullen. Hieronder worden alle overige wijzigingen en aanvullingen beschreven.

6.1 Wijzigingen Toelichting

Allereerst merkt de gemeente op dat hieronder niet alle detailwijzigingen zijn genoemd, zoals kennelijke verschrijvingen, kleine aanvullingen en grammaticale wijzigingen voor zover niet van wezenlijk belang voor de inhoud.

Paragraaf	Toelichting wijziging
Par. 2.2.	In de beschrijving van de toekomstige situatie is een beeldkwaliteitsparagraaf (stedenbouwkundige motivering) ingevoegd.
Par. 2.2	In deze paragraaf is een beschrijving van de beschaduwingsanalyse (bezonning) toegevoegd.
Par. 3	In dit hoofdstuk is een paragraaf voor het woonbeleid opgenomen, waarin is beschreven dat het bouwplan regionaal is afgestemd en opgenomen in de provinciale Planmonitor Wonen.
Par. 3	In dit hoofdstuk is een paragraaf voor cultuurhistorie opgenomen, waarin de conclusies uit het bouwhistorisch onderzoek en het positief advies van de monumentencommissie is beschreven.
Par. 3.2	De beschrijving van het provinciale beleid is herzien door recente inwerkingtreding van de Provinciale Omgevingsvisie en –verordening.
Par. 3.3.2	In de paragraaf Welstand is beschreven dat op 10 juli 2019 een positief advies is afgegeven door de welstandscommissie.
Par. 3.3.3	In de paragraaf duurzaamheid is een beschrijving opgenomen van de toegepaste maatregelen in dit bouwplan.
Par. 4.3	In de paragraaf ecologie zijn de resultaten van het vleermuizenonderzoek, stikstofdepositieonderzoek (Aeriusberekening) beschreven.

Par. 4.6	In de paragraaf verkeer is een beschrijving opgenomen dat de woningen Dorpsstraat 35, 37 en 39A in voldoende mate bereikbaar blijven.
Par. 5.1	In de paragraaf economische uitvoerbaarheid opnemen dat een anterieure overeenkomst is gesloten, waardoor verhaal van planschade en plankosten is verhaald.
Par. 7.1	In deze paragraaf wordt aangevuld dat ook de ambtelijke kosten voor de begeleiding van de planologische procedure zijn verhaald op initiatiefnemer.

6.2 Wijzigingen Bijlagen

Bijlagen	Toelichting wijziging
Beschaduwingsanalyse	De effecten op beschaduwing van omliggende panden is onderzocht, waarbij is getoetst op de licht TNO-norm. De rapportage is als bijlage toegevoegd.
Vleermuizenonderzoek	Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan flora en fauna is een aanvullend vleermuizenonderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage toegevoegd.
Stikstofdepositieonderzoek	De onderzoeksrapportage naar de stikstofdepositie (Aeriusberekening) is als bijlage toegevoegd.