

Zienswijzennota

ontwerpbestemmingsplan ‘Stationsstraat 77, Druten’

NL.IMRO.0225.BPStationsstraat77-2302

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reacties (‘zienswijzen’) over het ontwerpbestemmingsplan en ons besluit over de zienswijzen
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad, en bij het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Volgens de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) die sinds 28 mei 2018 van toepassing is, mogen naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aangeboden worden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een B.V. of een v.o.f.)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen persoonsgegevens wel digitaal aangeboden worden. Deze nota wordt digitaal aangeboden. Daarom worden er geen naw-gegevens genoemd, behalve waar de wet dat toelaat. In een apart overzicht staat wie welke zienswijze heeft ingediend. Dat overzicht is op papier beschikbaar, dus niet digitaal.

II. PROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Stationsstraat 77, Druten’ heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 21 december 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn er vijf zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben wij in deze nota samengevat en beantwoord. Ook is aangegeven welke gevolgen de beantwoording van de zienswijze voor het bestemmingsplan heeft. De samenvatting van de zienswijze kan inhouden dat niet alle aspecten expliciet in die samenvatting zijn genoemd. Er heeft echter wel een integrale beoordeling van de zienswijze plaatsgevonden.

III. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze I, ingekomen op 25 januari 2024.

Zienswijze is ingediend door bewoners van woning nabij het plangebied. Indieners maken bezwaar tegen het bestemmingsplan en geven aan ernstig in hun belangen te worden geschaad.

	Zienswijzen	Beoordeling
1.1	Indieners zijn van mening dat het woningbouwprogramma te groot is voor deze locatie. Indieners geven aan dat er misschien één	Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijke gebied en het woningbouwprogramma bestaat voor de helft uit betaalbare, levensloopgeschikte

	vervangende woning gebouwd kan worden, maar geen hele villawijk.	woningen. Het plan sluit hiermee aan bij het gemeentelijke Toetsingskader woningbouwinitiatieven. Qua aantallen en maatvoering is aansluiting gezocht op de bebouwing in de aangrenzende omgeving. Daarnaast voldoet het plan aan alle inrichtingseisen t.a.v. water, parkeren en infrastructuur. Ook zijn alle milieu- en omgevingsaspecten onderbouwd en waar nodig onderzocht. Hieruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling past in de omgeving en dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.
1.2	Indieners geven aan dat er sprake is van een gebrek aan rechtszekerheid, omdat de wadi's en parkeerplaatsen niet expliciet zijn gewaarborgd op de verbeelding. Indieners zijn van mening dat de regels onvoldoende zekerheid bieden.	In zowel de woon- als de verkeersbestemming is in de planregels opgenomen dat deze gronden bestemd zijn voor o.a. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen. In bestemmingsplannen binnen de gemeente Druten is het niet gebruikelijk om wadi's en parkeerplaatsen specifiek als zodanig te bestemmen. In het kader van de in een later stadium door de initiatiefnemer aan te vragen vergunningen dient te worden aangetoond dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Ook de waterhuishouding dient in die fase verder (technisch) uitgewerkt te worden. Beide aspecten zijn hiermee voldoende geborgd.
1.3	Indieners geven aan dat een zorgvuldige landschappelijke inpassing ontbreekt.	Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied, zoals aangewezen door de gemeenteraad en is dus geen solitaire ontwikkeling in het buitengebied. Om die reden is er geen landschappelijk inpassingsplan noodzakelijk.
1.4	Indieners geven aan dat de binnenplanse afwijkingsbevoegdheden te ruim zijn. Indieners zijn van mening dat het ingesloten hofje de extra verkeersbewegingen als gevolg van de extra woningen al nauwelijks aankan, laat staan als er invulling wordt gegeven aan de afwijkingsbevoegdheden.	De opgenomen wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan en gelden eveneens voor alle woonpercelen binnen het stedelijk gebied van de gemeente Druten. Deze afwijkmogelijkheden worden passend geacht binnen de woonbestemming.
1.5	Indieners betogen dat de peilhoogte van het huidige terrein niet mag verhogen, maar zelfs verlaagd zou moeten worden om de invloed van kwel in de omgeving te beperken. Indieners geven aan dat er nooit met een gesloten grondbalans gewerkt kan worden als voor het	Na ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is de watermemo aangepast. Dit mede naar aanleiding van ingediende zienswijzen. De aangepaste watermemo is bijgevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. De watermemo is beoordeeld en akkoord bevonden.

	project bouwwegen en bouwputten worden ontgraven. Indieners merken op dat op hun terrein drainage is aangebracht en dat er perioden zijn dat zelfs dat niet voldoende is. Samengevat maken indieners zich zorgen over wateroverlast op hun terrein.	Het water dat door de indieners van de zienswijze als kwelwater wordt bestempeld is in werkelijkheid hangwater. Dit is neerslag die slecht in de ondergrond kan infiltreren als gevolg van de slecht doorlatende deklaag. De voorzieningen die worden getroffen (wadi's) worden ingericht als waterberging en niet als infiltratievoorziening. Leegloop verloopt via het HWA-riool ten oosten van het plangebied. Het ophogen van het plangebied heeft geen nadelig effect op mogelijk kwelwater. Wel dient de watermemo nog verder technisch uitgewerkt te worden in de volgende fase. In de huidige situatie wordt al wateroverlast ervaren bij extreme neerslag, dit mag niet meer worden door de ontwikkeling en dat dient de initiatiefnemer in aanvullende berekeningen aan te tonen. Om te borgen dat de hemelwatervoorzieningen worden gerealiseerd en duurzaam in stand worden gehouden is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen (artikel 13.2). Samenvattend: de watermemo die bij het bestemmingsplan is gevoegd geeft voldoende duidelijkheid dat de wateropgave binnen het plan geborgd kan worden en dat er geen negatieve waterhuishoudkundige effecten zijn te verwachten. In de volgende fase, na vaststelling van het bestemmingsplan, dient dit verder uitgewerkt te worden.
1.6	Indieners geven aan dat uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde gebruik.	Uit het chemisch onderzoek blijkt dat er weliswaar waarden zijn gemeten maar dat deze dusdanig laag zijn dat er geen nader onderzoek wordt geadviseerd en wordt geconcludeerd dat de bodem milieu hygiënisch geschikt is voor het voorgenomen gebruik als woningbouw. Het bodemonderzoek is beoordeeld en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Regio Nijmegen (ODRN).
1.7	Indieners betogen dat er op geen enkele wijze is aangegeven op welke wijze wordt omgegaan met de gemeentelijke ambitie voor natuurinclusief bouwen.	Vanuit de gemeente wordt aan initiatiefnemers geadviseerd om natuurinclusief te bouwen, maar er worden geen harde eisen aan gesteld. Ook voor dit plan geldt dat initiatiefnemer is geadviseerd rekening te houden met natuurinclusief bouwen. Initiatiefnemer kan hier in de verdere uitwerking invulling aan geven.
1.8	Indieners merken op dat in de toelichting van het bestemmingsplan	Bovenwettelijke maatregelen worden uiteraard toegejuicht maar zijn niet

	staat vermeld dat het bouwbesluit strenge eisen heeft op het gebied van duurzaamheid. Indieners betogen dat 'duurzaam' juist betekent dat deze minimale vereisten voorbij worden gestreefd.	verplicht. Vanwege de huidige eisen voor nieuwbouw (o.a. gasloos en strenge milieu- en energieprestaties) vormt nieuwbouw wel degelijk een duurzame toevoeging op de bestaande woningvoorraad.
1.9	Indieners geven aan dat er minstens 16 auto's plus pakketdiensten, visites en andere verkeersbewegingen extra door de straten verwerkt moeten worden. Indieners geven aan dat er geen verkeerskundig onderzoek is gedaan. Tevens betogen indieners dat de bestaande situatie al onveilig is en deze alleen maar erger wordt.	Volgens de 'Wegcategorisering binnen de bebouwde kom (BIBEKO)' zijn het Hoogland en de Laan van Klein Afferden te typeren als erftoegangsweg, waarvoor een gebruikelijke intensiteit van <6.000 verkeersbewegingen per etmaal geldt. Het voorliggende plan zorgt (afgerond) voor een toename van 60 verkeersbewegingen. Deze relatief beperkte toename heeft naar verwachting geen nadelige consequenties.
1.10	Indieners geven aan dat de parkeerbalans in zijn geheel niet klopt, omdat er te weinig ruimte is binnen het plangebied. Ook zijn er zorgen over de bereikbaarheid van hulpdiensten, pakketdiensten en dergelijke.	In paragraaf 5.3.2 van de toelichting is de parkeeropgave beschreven aan de hand van de gemeentelijke parkeernota. Per woning dienen 2 parkeerplaatsen aanwezig te zijn (inclusief bezoekers aandeel). De totale parkeeropgave van 16 pp wordt geheel binnen het plangebied opgevangen, deels op de woonpercelen (bestemming Wonen) en deels in de openbare ruimte (bestemming Verkeer) aan de noordzijde van het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernota. Ter plaatse van de openbare parkeerplaatsen biedt het plan ook voldoende ruimte om te keren voor auto's en pakketdiensten. Het bestemmingsplan is voor advies uitgezet bij de veiligheidsregio Gelderland-Zuid. Zij hebben aangegeven dat de bereikbaarheid voor hulpdiensten voldoende is.
1.11	Indieners geven aan dat het niet reëel is dat de twee-onder-een-kap woningen worden verkocht in het betaalbare segment. Hierbij wordt verwezen naar gangbare prijzen binnen de huidige markt. Tevens wordt opgemerkt dat levensloopgeschikte woningen niet per definitie seniorenwoningen zijn. Geadviseerd wordt om bouwen op de verdiepingen onmogelijk te maken en de maximale bouwhoogte in regels en verbeelding terug te brengen naar 3.2 meter.	Aansluitend op het gemeentelijk beleid wordt 50% van de woningen aangeboden in het betaalbare segment. Dit is geborgd in een tussen de gemeente en de initiatiefnemer overeengekomen anterieure overeenkomst. Het klopt dat levensloopbestendige woningen niet per definitie voor senioren bedoeld zijn. Dit type woning is o.a. geschikt voor bewoning in alle levensfasen, is rolstoeltoegankelijk en alle primaire leefruimten bevinden zich op de begane grond. Hiermee wordt een woning gerealiseerd die voor een diversiteit aan doelgroepen gebruikt kan worden. De woningen bestaan uit één bouwlaag + kap. Het nog verder

		verlagen van de maximale bouwhoogte is niet wenselijk.
1.12	Indieners zijn van mening dat het flora en fauna onderzoek nooit een deugdelijk vierseizoenen onderzoek kan zijn. Verzocht wordt om het terrein nog eens onafhankelijk te laten onderzoeken en de provincie in te schakelen om de Wet Natuurbescherming te handhaven.	Een quickscan flora en fauna bestaat uit vooronderzoek en een eenmalig veldbezoek. De resultaten van het veldbezoek hebben niet geleid tot advies tot vervolgonderzoek. Vervolgonderzoek bestaat in de regel uit meerdere veldbezoeken verspreid over een langere periode. De quickscan flora en fauna is volgens het hiervoor geldende protocol uitgevoerd. Het onderzoek is door de gemeente beoordeeld en akkoord bevonden.
1.13	Indieners merken op dat er geen stikstofonderzoek is bijgevoegd middels de meest recente aerius calculator.	De berekening is tot stand gekomen op basis van AERIUS versie 2023.0.1_20231106_3125d8b3c1. Dit betreft de actuele versie.
1.14	Indieners vinden dat de geplande woningen te dicht bij hun perceel komen te staan. Er grenzen straks vijf woonpercelen aan de tuin van indieners en dit komt niet ten goede aan het leef comfort en privacy van indieners. Planschade ligt voor de hand en indieners vragen zich af hoe deze wordt gedekt.	Indiener kunnen een verzoek tot planschade indienen. In de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer is afgesproken dat planschade voor rekening van de initiatiefnemer is.
1.15	Indieners geven aan de zij daglicht gaan verliezen als er bijgebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd. Ook komt het voorliggende bestemmingsplan niet ten goede aan de privacy van indieners.	Het voorliggende bestemmingsplan Maakt vijf grondgebonden aaneengesloten woningen mogelijk nabij het perceel van indieners. Vier van deze woningen hebben een maximale bouwhoogte van 7 meter en deels van 3.2 meter. De overige woning heeft een maximale hoogte van 10 meter. De bouwvlakken die een maximale bouwhoogte van 7 en 10 meter mogelijk maken, hebben een afstand van circa 5 meter tot de perceelsgrens van indieners. Het klopt dat het voorliggende plan mogelijk enige invloed heeft op privacy en daglicht toetreding op nabijgelegen percelen. Het plangebied ligt nabij bestaande bebouwing, dus dit is onvermijdelijk. Er bestaat geen minimale afstand voor het bouwen tegen de erfgrans. Om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen, bepaalt de wet (art. 5:50 BW) dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, te hebben. Deze regel wordt gerespecteerd. Gelet op de afstand tussen de

		perceelsgrens van indieners en de geplande bebouwing, in combinatie met de goot- en nokhoogte van de geplande bebouwing is onevenredige privacy hinder en/of onevenredige schaduwwerking niet te verwachten.
1.16	De verplichte wadi's moeten een natuurlijk talud hebben volgens de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Indieners zijn van mening dat de geplande wadi op die manier schade gaat aanrichten aan hun perceel. Er is een deugdelijke grondkering gewenst zodat er geen verzakking plaatsvindt. Indieners vragen zich af of hemelwater van de daken per woning alsnog middels infiltratiekraggen aangebracht worden en de wadi's enkel voor het openbaargebied voorzien zijn.	Het talud betreft 1:3, dit betekent dat het talud 1 m in hoogte verloopt over een afstand van 3 m horizontaal. De twee wadi's kunnen in totaal maximaal 37 m ³ bergen. De overige benodigde 59 m ³ berging wordt gerealiseerd door middel van watertables o.i.d. (soort infiltratiekraggen). In de verdere (technische) uitwerking dient te worden aangetoond dat de wadi's geen nadelige gevolgen hebben op naburige percelen.
1.17	Indieners maken zich zorgen over bouwverkeer tijdens de bouwfase. Indieners geven aan dat bouwverkeer via de Stationsstraat en Hoogland levensgevaarlijk is. Tevens maken indieners zich zorgen over geluidsoverlast als gevolg van werkzaamheden.	De afwikkeling van het bouwverkeer wordt niet geregeld in het bestemmingsplan. Wel zijn de zorgen gedeeld met de initiatiefnemer. Tijdens de realisatiefase wordt er vanzelfsprekend naar gestreefd om de overlast zoveel mogelijk te beperken.

Zienswijze II, ingekomen op 29 januari

Zienswijze is ingediend door bewoners van woning nabij het plangebied.

	Zienswijzen	Beoordeling
2.1	Indieners geven aan dat er een verhoogd risico is op wateroverlast en zijn van mening dat het terrein niet mag worden verhoogd. Indieners geven aan dat het risico van water dat van onderaf stijgt groter is dan water dat van bovenaf komt. Indieners geven aan dat het voorliggende plan schade zal veroorzaken.	Gelijk aan beantwoording onder 1.5.
2.2	Indieners geven aan dat het onmogelijk is om bouwverkeer te ontsluiten via de Stationsstraat. Indieners verzoeken om een garantie dat het bouwverkeer niet via de Stationsstraat of Waarbandijk zal rijden.	Gelijk aan beantwoording onder 1.17.
2.3	Indieners zijn van mening dat het woningbouwvoorstel te groot is voor de beschikbare ruimte en dat het een aanzienlijke overlast in de omgeving met zich meebrengt. De huidige opzet kenmerkt zich door een ruime opzet met veel groen en natuur wat	Gelijk aan beantwoording onder 1.1.

	bijdraagt aan de kwaliteit van het woongebied. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan doet hier afbreuk aan.	
2.4	Indieners geven aan dat het ontwerpbestemmingsplan leidt tot devaluatie van het eigendom van indieners.	Gelijk aan beantwoording onder 1.14.

Zienswijze III, ingekomen op 30 januari 2024.

Zienswijze is ingediend namens bewoners die woonachtig zijn nabij het plangebied.

	Zienswijzen	Beoordeling
3.1	Indiener is van mening dat in het algemeen een toereikende afweging van betrokken ruimtelijke belangen, in het bijzonder de belangen van de directe omgeving, ontbreekt. Indiener betoogt dat de planontwikkeling onmiskenbaar negatieve gevolgen heeft voor het woon- en leefgenot van de omwonenden, waarbij zaken als (verkeers)hinder, het risico op wateroverlast maar ook aantasting van hun privacy niet of onvoldoende bij de belangafweging zijn betrokken.	In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is het plan getoetst aan relevante wet- en regelgeving en aan de 'goede ruimtelijke ordening', waarbij aandacht is besteed aan diverse (milieu)aspecten. Het ontwerpbestemmingsplan is beoordeeld en akkoord bevonden. Zoals reeds toegelicht onder 1.15 is onevenredige privacyhinder niet te verwachten.
3.2	Indiener merkt op dat er in het bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen die niet worden onderbouwd. Tevens wordt opgemerkt dat burgemeesters en wethouders onder de omgevingswet geen wijzigingsplan meer kunnen vaststellen.	Deels gelijk aan beantwoording onder 1.4. Aanvulling: het ontwerpbestemmingsplan is vóór 1 januari 2024 ter inzage gelegd en wordt hiermee procedureel geregeld onder het 'oude' recht c.q. de Wro. Het klopt ook dat wijzigingsbevoegdheden onder de Omgevingswet als instrument niet meer terugkomen. In het landelijke overgangsrecht is geregeld dat bestaande wijzigingsbevoegdheden onder de Omgevingswet (onder voorwaarden) procedureel kunnen worden geregeld met een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA).
3.3	Indieners geven aan dat ontsluiting via de Stationsstraat meer voor de hand ligt. Volgens indiener getuigt de ontsluiting via Hoogland en Laan van Klein Afferden niet van een goede ruimtelijke ordening, omdat onnodig de leefbaarheid en verkeersveiligheid worden aangetast. Tevens wordt opgemerkt dat alternatieve ontsluitingen niet (kenbaar) zijn onderzocht.	Het voorliggende plan zorgt voor een relatief beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen op Hoogland en Laan van Klein Afferden. Deze toename heeft naar verwachting geen negatieve consequenties. In een eerdere fase van de planvorming is de mogelijkheid van ontsluiting via de Stationsstraat bekeken en als minder wenselijk beschouwd.
3.4	Indieners merken op dat het plangebied straks is voor verkeer en vragen zich af hoe komend en vertrekkend verkeer straks moeten	Gelijk aan beantwoording onder 1.9 en 1.10.

	keren. Indieners merken op dat er niet is voorzien in een keerlus terwijl wel een deel van de parkeervoorzieningen wordt gerealiseerd in het openbare gebied. Tevens worden er zorgen geuit over Laan van Klein Afferden als calamiteitenontsluiting.	
3.5	Indiener geeft aan dat onduidelijk is hoe de benodigde parkeervoorzieningen worden geborgd. De regels bieden onvoldoende zekerheid.	Gelijk aan beantwoording onder 1.2.
3.6	Indiener geeft aan dat er grote zorgen zijn over het risico op wateroverlast. Indiener merkt op dat het plan zorgt voor een forse toename van verhard oppervlakte (circa 920 m ²). Men vraagt zich af hoe dit geborgd wordt, aangezien toekomstige bewoners hun percelen naar eigen inzicht kunnen inrichten. Indiener merkt tevens op dat bewoners zich zorgen maken over het risico op wateroverlast bij hevige neerslag. Hierbij wordt opgemerkt dat het water dat nu nog kan afstromen richting het plangebied in de nieuwe situatie zal blijven/terugstromen ter plaatse van De Hoogland.	Deels gelijk aan beantwoording 1.5. Het klopt dat de toekomstige bewoners hun percelen naar eigen inzicht in kunnen richten, dus in deze fase is het onvermijdelijk dat er tot op zekere hoogte aannames moeten worden gedaan voor wat betreft de verharding. Wel van belang: iedere perceeleigenaar is verantwoordelijk voor het verwerken van hemelwater op het eigen perceel. Water(overlast) mag niet worden afgewenteld op de omgeving net zoals dat geldt voor de initiatiefnemer, geldt dat ook voor de eigenaren van de omliggende percelen.
3.7	Indiener vraagt zich tevens af hoe is geborgd dat de beoogde voorziening op het HWA-riool ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd, omdat hier (privaatrechtelijke) medewerking voor nodig is vanuit een andere perceeleigenaar. Indiener merkt op dat dit op geen enkele manier publiekrechtelijk is geregeld.	De beoogde voorziening op het HWA-riool gaat inderdaad over een particulier perceel. Dit eigenaar van het betreffende perceel is tevens initiatiefnemer van het voorliggende bestemmingsplan, dus dit is geen belemmering. Aangezien de voorziening deels buiten het plangebied ligt is het niet mogelijk dit publiekrechtelijk c.q. in het bestemmingsplan te borgen.

Zienswijze IV, ingekomen op 31 januari 2024

Zienswijze is ingediend namens bewoners die woonachtig zijn nabij het plangebied.

	Zienswijzen	Beoordeling
4.1	Inhoud zienswijze is identiek aan zienswijze III.	Gelijk aan beantwoording zienswijze III.

Zienswijze V, ingekomen op 31 januari 2024

Zienswijze is ingediend omwonende.

	Zienswijzen	Beoordeling
5.1	Indiener geeft aan dat hij zich zorgen maakt over de geplande woningbouw. Indiener maakt zich zorgen over de veiligheid van de omwonenden die deelnemen aan het	Zoals eerder opgemerkt zorgt het voorliggende plan (afgerond) voor een toename van 60 verkeersbewegingen. Deze relatief beperkte toename heeft

	verkeer. Met name kinderen die dagelijks gebruikmaken van de Laan van Klein Afferden, de Ruijterstraat en vervolgens via het kruispunt Ooievaarstraat/Meester van Coothstraat richting IKC de Kubus bewegen. Indiener merkt op dat de betreffende wegen vooral tijdens de spitsuren erg druk zijn en geeft aan dat de Laan van Klein Afferden vanwege structureel geparkeerde auto's enkel geschikt is om met één voertuig gelijktijdig te passeren. Verzocht wordt om serieus te overwegen hoe deze problemen kunnen worden aangepakt.	naar verwachting geen nadelige consequenties. Het voorliggende bestemmingsplan beperkt zich tot het plangebied. De al bestaande verkeerssituatie ter plaatse van de door indiener genoemde wegen wordt hiermee niet aangepast.
5.2	Indiener maakt zich zorgen over de waterafvoercapaciteit, omdat er op dit moment al sprake is van wateroverlast bij aanhoudende regenval. Indiener vreest dat wanneer een aanzienlijk groen gebied wordt ingeruild voor huizen, dit zorgt voor toename van wateroverlast.	Gelijk aan beantwoording 1.5.

IV. CONCLUSIE EN WIJZIGINGEN

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het bestemmingsplan op enkele punten gewijzigd c.q. aangevuld. Ook zijn er een aantal andere ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Hieronder worden wijzigingen kort toegelicht.

Het bestemmingsplan bevat ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de volgende wijzigingen:

Document	Pag./Art.	Toelichting
Toelichting	p. 24	Tekstuele toevoeging met betrekking tot herijkte woonvisie die in januari 2024, na ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, is vastgesteld.
Toelichting	P. 55	Geactualiseerde paragraaf 8.3 met verwijzing naar zienswijzennota.
Regels	Artikel 9.2	Dynamische verwijzing parkeren.
Regels	Artikel 15.2	Toevoeging voorwaardelijke verplichting waterberging.
Bijlage 4 bij de regels	n.v.t.	Aangepaste watermemo.