

Molenlanden



Nota zienswijzen

Bestemmingsplan “Middelweg 2 Nieuw-Lekkerland”

Gemeente Molenlanden

Nota Zienswijzen februari 2021

Bestemmingsplan "Nieuw-Lekkerland, Middelweg 2"

Identificatie

Identificatiecode:

NL.IMRO.1978.BPMiddelweg2NLL-VO01

Planstatus

Datum:

21-2021

Status:

Status

Inhoud

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Zienswijzen
 - 01 d.d. 22 december 2020
 - 02 d.d. 22 december 2020
 - 03 d.d. 23 december 2020
 - 04 d.d. 16 december 2020
 - 05 d.d. 30 december 2020
 - 06 d.d. 30 december 2020
 - 07 d.d. 24 december 2020
 - 08 d.d. 24 december 2020

1. Inleiding

Toelichting plan

Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in het saneren van een voormalige bedrijfsbestemming met bebouwing op het perceel Middelweg 2 in Nieuw-Lekkerland. Ter vervanging hiervan wordt een woongebouw gerealiseerd met 13 wooneenheden/appartementen.

Ter inzage legging ontwerp-bestemmingsplan

Het college van de gemeente Molenlanden heeft op 18 november 2020 bekend gemaakt dat het ontwerp-bestemmingsplan 'Nieuw-Lekkerland, Middelweg 2' (imro-codering: NL.IMRO.1978.BPMiddelweg2NLL-ON01) vanaf 19 november 2020 gedurende zes weken digitaal ter inzage ligt.

Tijdens de terinzagelegging zijn er acht zienswijzen ingediend.

In de voorliggende 'Nota Zienswijzen' zijn de ingediende zienswijzen, die alle ontvankelijk zijn, inhoudelijk behandeld en van een antwoord voorzien.

Leeswijzer

De behandeling van zienswijzen ziet er als volgt uit:
een samenvatting van de zienswijze, de beantwoording van de zienswijze en tenslotte zal worden aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2. Zienswijzen

Nr.	Samenvatting	Beantwoording
1.	<u>Aantasten woon- en leefomgeving</u> De indiener is van mening dat het appartementen-complex een inperking en aantasting zal betekenen voor de eigen woon- en leefomgeving. Ontneming zon, privacy en uitzicht.	Bij herontwikkelingen van locaties in bestaand bebouwd gebied komt altijd de vraag aan de orde, wat op die locatie als passende ontwikkeling kan worden gezien. In de toelichting van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de ligging van het plangebied, de bestaande variëteit aan functies, bouwstijlen en de mate aan openheid en geslotenheid en de wens om bestaande doorzichten c.q. zichtlijnen zoveel mogelijk te behouden. Nieuwe ontwikkelingen moeten in maat en schaal passen binnen het karakter van het desbetreffende bebouwingslint. De gemeente meent, dat middelhoogbouw (tot circa 5 lagen) op beperkte schaal mogelijk moet zijn op kruisingen van wegen. Dit kan de herkenbaarheid van bijzondere plekken versterken. Middelhoogbouw kan met name Nieuw-Lekkerland een gezicht geven aan het water, aangezien de huidige bebouwing grotendeels schuil gaat achter de Lekdijk. De bestaande bebouwing heeft een beperktere hoogte dan het nieuwe woongebouw. Het nieuwe woongebouw wordt 3 m hoger dan de hoogtes die mogelijk zijn op grond van het geldende bestemmingsplan. Bij de herontwikkeling van bebouwing in bestaand stads- en dorpsgebied blijkt dat het inpassen van nieuwe functies niet altijd realiseerbaar is binnen de bestaande maximale bouwmaten. Hier is dat ook aan de orde, het herontwikkelen van het plangebied naar een woonfunctie vraagt een zodanige investering, dat er voldoende wooneenheden moeten worden gerealiseerd om de herontwikkeling rendabel te maken. Daarnaast is het ook de wens om voldoende woonappartementen in de bebouwde kom te realiseren. De nieuwe bebouwing moet uiteraard wel stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn en ook passen in de omgeving. Voorkomen moet worden dat er sprake is van een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat van omwonenden. Ook al wordt het nieuwe gebouw hoger dan het bestaande, de opzet en vormgeving van het woongebouw is uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar en voldoet aan de toetsingscriteria

		van de gemeente (passend binnen variëteit aan bouwstijlen, doorzichten/zichtlijnen behouden, middelhoogbouw op deze plaats aanvaardbaar, beperkte toename van de al mogelijke goot- en bouwhoogte). Het gebouw past qua opzet en vorm goed op de planlocatie. Gelet op het karakter van het gebied, een gemengd en stedelijk gebied is het niet ongebruikelijk dat vanuit de ene woning in de andere woning kan worden gekeken. Als bewoner in een stedelijk gebied kan men geconfronteerd worden met ontwikkelingen, zoals nieuwbouw. Uit de uitgevoerde bezonningsstudie blijkt tevens, dat de impact op de omgeving gering is.
	<u>Onvoldoende overleg met omwonenden</u> Indiener meent dat men onvoldoende betrokken is geweest bij voorbereiding plannen.	In het verleden is het plan besproken met direct omwonenden. Daarna is een inspraakprocedure gevolgd. De daarbij ontvangen inspraakreacties zijn gewogen middels een nota beantwoording inspraak bij de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan. Er wordt nog nader gezien hoe het verdere communicatietraject vorm zal krijgen. In ieder geval is het doel om iedereen zo goed mogelijk te informeren.
	<u>Geen noodzaak verhogen goot- en bouwhoogte bebouwing</u> De bouwhoogte is niet onderbouwd, is niet passend en leidt tot overlast door rook tegen de gevel.	Het aantal appartementen is mede gebaseerd op de noodzaak om een sluitende exploitatieberekening te krijgen. De architectuur is ingepast in de omgeving, en heeft daardoor veel aandacht gekregen voor wat betreft de indeling en detaillering van de gevels. Daarbij heeft het gebouw een kap constructie gekregen als onderdeel van de architectuur ingepast in de omgeving.
	<u>Onjuiste toepassing ladder duurzame verstedelijking</u> Er is een verschil tussen de prijsklassen die worden genoemd bij de verklaring van de behoefte aan de woningen en de feitelijke koopsommen van de nieuwe woningen.	De toelichting bij het bestemmingsplan bevat een beschrijving van de behoefte aan de te realiseren woningen. In de toelichting is daarbij ingegaan op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan de woningen. De ladder voor duurzame verstedelijking heeft als uitgangspunt, dat er eerst wordt gekeken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens wordt gekeken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid. Hier is sprake van een herontwikkeling van een locatie in bestaand stedelijk gebied. Het realiseren van dit project op deze locatie is geen standaard oplossing. De constructieopbouw en alle randvoorwaarden op deze locatie voorzien in hoge bouwkosten. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven, worden de appartementen voorzien van een grote woonkamer, minimaal 2 slaapkamers waarvan 1 met ruime afmeting, een eigen berging, parkeerruimte in het

		gebouw en een buitenruimte. De badkamer heeft een indeling en afmeting op basis van levensloopbestendigheid. De locatie, aan de rivier, is uniek. Ook de basis winkel- en zorgvoorzieningen zijn op loop- en fietsafstand. Dit is in overeenstemming met de woonwensen van de doelgroep. Daarnaast is er ook in kwantitatieve zin behoefte aan meer woningen, met name ook voor appartementen. De vraag naar appartementen is groot. Voor deze doelgroep is de aangeboden prijsstelling marktconform. Overigens zijn de bouwkosten de laatste jaren zodanig gestegen dat deze aanzienlijk hoger zijn dan voorgaande jaren.
	<u>De watertoets is onjuist uitgevoerd</u> Er zijn zorgen over de afwatering vanaf het plangebied.	De watertoets is door het Waterschap goedgekeurd. (19-01-2021). De toelichting op het ontwerp bestemmingsplan is overeenkomstig de (eerder ingediende, maar inmiddels weer ingetrokken) zienswijze van het waterschap gewijzigd. Het waterschap heeft bericht in te kunnen instemmen met het thans voorliggende bestemmingsplan. Voor de appartementen op de begane grond aan de Lekdijkzijde zal het dijktaalud worden uitgevuld. Ter plaatse van de erfafscheiding worden betonelementen toegepast voorzien van begroeiing. Binnen het taalud zal worden gedraineerd. Een overlast aan afwatering is niet van toepassing om dat op eigen terrein wordt gedraineerd en voorzien van voldoende afvoer.
	<u>Onvoldoende onderzoek naar geluidsoverlast</u> Het gebruik van de appartementen levert geluidsoverlast op voor omwonenden en de impact is niet duidelijk.	De gevreemde geluidshinder betreft het geluid dat vanuit de woning c.q. het balkon zou worden geproduceerd. Dit betreft woongerelateerd geluid, dat bij iedere situatie met nabijgelegen woningen aan de orde is. Er is daarmee geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy c.q. een onaanvaardbare geluidshinder. Overigens voldoet de nieuwe situatie aan de normen van wegverkeerslawaaï uit de Wet geluidshinder.
	<u>Stikstofonderzoek ontbreekt</u>	Er moet bij ruimtelijke ontwikkeling worden gezien of er geen sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in een Natura 2000 gebied. Nabij het plangebied liggen de Natura 2000-gebieden Boezems Kinderdijk (op 1 km) en Donkse Laagten (op 4,2 km). Deze Natura 2000-gebieden zijn niet stikstofgevoelig. Op een afstand van ruim 10 km ligt het Natura2000 gebied de Biesbosch. Dat gebied is wel stikstofgevoelig. Aan de hand van het Stroomschema beoordeling WABO-aanvragen bouw voor nieuwe initiatieven met stikstofdepositie (versie 5.0, 1 december 2020) van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid,

		dat bij de bouw van niet meer dan 15 woningen, op een afstand van meer dan 9.4 km van stikstofgevoelig Natura2000 gebieden, er geen sprake zal zijn van toename van stikstofdepositie in die gebieden. Om die reden kan worden vastgesteld dat er geen frictie optreedt, waardoor er ook geen specifiek onderzoek nodig is. Ook al is op deze wijze in voldoende mate duidelijk dat er geen sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in Natura2000 gebieden, wordt ook nog een AERIUS-berekening gemaakt om dit te bevestigen. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal deze AERIUS-berekening beschikbaar zijn.
	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	
2.	<u>Indiener meent dat er met de belangen van omwonenden onvoldoende rekening wordt gehouden</u>	Het plan voorziet in het saneren van verouderde winkelbebouwing. Hiermee wordt voorkomen dat een gebouw waar de gebruiksfunctie van verloren is, leeg komt te staan. Daarnaast is er behoefte aan woonbebouwing in de kern van Nieuw-Lekkerland. Bij de maken van de nieuwbouwplannen wordt uiteraard wel rekening gehouden met belangen van omwonenden. Dat wil niet zeggen dat de bestaande maten van bebouwing hetzelfde behoeven te blijven. Het gaat er meer om dat de nieuwe bebouwing uit stedenbouwkundig oogpunt onaanvaardbaar zijn. Naar het oordeel van de gemeente is dat niet het geval, de gewenste bebouwing is uit oogpunt van stedenbouw aanvaardbaar en passend. In het verleden is het plan besproken met direct omwonenden. Daarna is een inspraakprocedure gevolgd. De daarbij ontvangen inspraakreacties zijn gewogen middels een nota beantwoording inspraak bij de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan. Er wordt nog nader bezien hoe het verdere communicatieproject vorm zal krijgen. In ieder geval is het doel om iedereen zo goed mogelijk te informeren.
	<u>Tegen de nu aanwezige bebouwing bestond al bezwaar</u>	Deze mededeling moet voor kennisgeving worden aangenomen. Nu gaat het alleen om de nieuw gewenste bebouwing.
	<u>Nieuwbouw wordt te massief en te hoog, stijl van het gebouw past niet in de omgeving en bebouwing tast privacy aan</u>	In de toelichting van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de ligging van het plangebied, de bestaande variëteit aan functies, bouwstijlen en de mate aan openheid en geslotenheid en de wens om bestaande doorzichten c.q. zichtlijnen zoveel mogelijk te behouden. Nieuwe ontwikkelingen moeten in maat en schaal passen binnen het karakter van het desbetreffende bebouwingslint. De gemeente meent, dat middelhoogbouw (tot circa 5 lagen) op beperkte schaal mogelijk moet zijn op kruisingen van wegen. Dit kan de herkenbaarheid van bijzondere plekken versterken. Middelhoogbouw kan met name Nieuw-Lekkerland

		een gezicht geven aan het water, aangezien de huidige bebouwing grotendeels schuil gaat achter de Lekdijk. De bestaande bebouwing heeft een beperktere hoogte dan het nieuwe woongebouw. Het nieuwe woongebouw wordt circa 3 m hoger dan de hoogtes die mogelijk zijn op grond van het geldende bestemmingsplan. Bij de herontwikkeling van bebouwing in bestaand stads- en dorpsgebied blijkt dat het inpassen van nieuwe functies niet altijd realiseerbaar is binnen de bestaande maximale bouwmaten. Hier is dat ook aan de orde, het herontwikkelen van het plangebied naar een woonfunctie vraagt een zodanige investering, dat er voldoende wooneenheden moeten worden gerealiseerd om de herontwikkeling rendabel te maken. Daarnaast is het ook de wens om voldoende woonappartementen in de bebouwde kom te realiseren. De nieuwe bebouwing moet uiteraard wel stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn en ook passen in de omgeving. Voorkomen moet worden dat er sprake is van een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat van omwonenden. Ook al wordt het nieuwe gebouw hoger dan het bestaande, de opzet en vormgeving van het woongebouw is uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar en voldoet aan de toetsingscriteria van de gemeente (passend binnen variëteit aan bouwstijlen, doorzichten/zichtlijnen behouden, middelhoogbouw op deze plaats aanvaardbaar, beperkte toename van de al mogelijke goot- en bouwhoogte). Het gebouw past qua opzet en vorm goed op de planlocatie. De gemeente is van mening dat het bouwplan zowel op zichzelf als in relatie tot de bestaande omgeving esthetisch aanvaardbaar is.
	<u>Twijfel bij argument dat lagere bebouwing niet rendabel is</u>	Het aantal appartementen is gebaseerd op de noodzaak om een sluitende exploitatieberekening te krijgen. De architectuur is ingepast in de omgeving, en heeft daardoor veel aandacht gekregen voor wat betreft de indeling en detaillering van de gevels. Daarbij heeft het gebouw een kap constructie gekregen als onderdeel van de architectuur ingepast in de omgeving.
	<u>Er moet meer rekening worden gehouden met wensen/belangen omwonenden</u>	De initiatiefnemer dan wel de aannemer zal ruim voor aanvang van de werkzaamheden (bouw en sloop) een extern bedrijf opdracht geven voor een opname aan de omliggende woningen. Er zijn drie momenten van opnames: voor aanvang van de sloop, na de sloop en na de bouw. Uitgangspunt is, dat de bouw geen schade mag opleveren aan de omgeving. Mocht er

		toch schade zijn aan een woning dan wordt op basis van de eerste opname beoordeeld wat precies de schade is. Een schade-expert beoordeelt de situatie en de veroorzaakte schade wordt vergoed.
	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	
3.	<u>Het gebouw wordt te hoog en is niet passend in de omgeving</u>	In de toelichting van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de ligging van het plangebied, de bestaande variëteit aan functies, bouwstijlen en de mate aan openheid en geslotenheid en de wens om bestaande doorzichten c.q. zichtlijnen zoveel mogelijk te behouden. Nieuwe ontwikkelingen moeten in maat en schaal passen binnen het karakter van het desbetreffende bebouwingslint. De gemeente meent, dat middelhoogbouw (tot circa 5 lagen) op beperkte schaal mogelijk moet zijn op kruisingen van wegen. Dit kan de herkenbaarheid van bijzondere plekken versterken. Middelhoogbouw kan met name Nieuw-Lekkerland een gezicht geven aan het water, aangezien de huidige bebouwing grotendeels schuil gaat achter de Lekdijk. De bestaande bebouwing heeft een beperktere hoogte dan het nieuwe woongebouw. Het nieuwe woongebouw wordt circa 3 m hoger dan de hoogtes die mogelijk zijn op grond van het geldende bestemmingsplan. Bij de herontwikkeling van bebouwing in bestaand stads- en dorpsgebied blijkt dat het inpassen van nieuwe functies niet altijd realiseerbaar is binnen de bestaande maximale bouwmaten. Hier is dat ook aan de orde, het herontwikkelen van het plangebied naar een woonfunctie vraagt een zodanige investering, dat er voldoende wooneenheden moeten worden gerealiseerd om de herontwikkeling rendabel te maken. Daarnaast is het ook de wens om voldoende woonappartementen in de bebouwde kom te realiseren. De nieuwe bebouwing moet uiteraard wel stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn en ook passen in de omgeving. Voorkomen moet worden dat er sprake is van een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat van omwonenden. Ook al wordt het nieuwe gebouw hoger dan het bestaande, de opzet en vormgeving van het woongebouw is uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar en voldoet aan de toetsingscriteria van de gemeente (passend binnen variëteit aan bouwstijlen, doorzichten/zichtlijnen behouden, middelhoogbouw op deze plaats aanvaardbaar, beperkte toename van de al mogelijke goot- en bouwhoogte). Het gebouw past qua opzet en vorm goed op de planlocatie. De gemeente is van

		mening dat het bouwplan zowel op zichzelf als in relatie tot de bestaande omgeving esthetisch aanvaardbaar is.
	<u>Vrees voor verlies privacy en ondervinden geluidshinder</u>	De gevreesde geluidshinder betreft het geluid dat vanuit de woning c.q. het balkon zou worden geproduceerd. Dit betreft woongerelateerd geluid, dat bij iedere situatie met nabijgelegen woningen aan de orde is. Er is daarmee geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy c.q. een onaanvaardbare geluidshinder. Overigens voldoet de nieuwe situatie aan de normen van wegverkeerslawaaai uit de Wet geluidshinder.
	<u>Vrees voor hinder parkeergarage, verkeersafwikkelingen en parkeren</u>	De parkeergarage wordt geventileerd middels natuurlijke ventilatie. De open wanden worden dusdanig uitgevoerd, dat het licht van de koplampen tot een minimum zal worden beperkt, dit door toepassing van adequate roosters die het licht zo min mogelijk doorlaten. Op het aspect 'parkeerbehoefte' wordt in de toelichting van het bestemmingsplan. De gemeente hanteert de parkeernormen van de nota parkeernormen 2018. d. Er is berekend wat de parkeervraag is ten gevolge van het bouwplan voor het woongebouw. Daarnaast heeft er een parkeeronderzoek plaatsgehad naar de beschikbare openbare parkeerplaatsen in de omgeving van het plangebied. Uit de parkeerberekening blijkt, dat er bij de 13 woonappartementen in totaal behoefte is aan 25 parkeerplaatsen. Het parkeeronderzoek heeft aangetoond dat er een overcapaciteit van 7 parkeerplaatsen in dat openbare gebied. Er komen 13 parkeerplaatsen onder pand, er zal door bewoners gebruik kunnen worden gemaakt van een zogenaamde deelauto (1 deelauto reduceert parkeervraag met 3), er komt 1 parkeerplaats buiten de parkeergarage op eigen terrein, dit gevoegd bij de genoemde overcapaciteit van 7 parkeerplaatsen, is de uitkomst dat er 25 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor het woongebouw. Er wordt daarmee voldaan aan de parkeernormen. Uiteraard zijn er in de omgeving meer 'parkeervragers', maar die vraag is feitelijk verwerkt in het gehouden parkeeronderzoek en de geconstateerde bezetting van openbare parkeerplaatsen. Ten aanzien van de zekerheid dat de 'deelauto' daadwerkelijk aanwezig zal zijn voor gebruik het volgende. In de regels voor de Vereniging van Eigenaren (VVE) wordt verplichtend opgenomen, dat deze auto te allen tijde

		onderdeel uitmaakt van de VVE en beschikbaar is voor leden van de VVE. Ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen wordt nog opgemerkt, dat door de realisering van de nieuwe appartementen er gemiddeld 7 vervoersbewegingen per etmaal per woonappartement zullen plaatsvinden, derhalve in totaal circa 91 vervoersbewegingen per etmaal. In de oude situatie was op deze locatie een detailhandelsbedrijf aanwezig die ook voertuigbewegingen genereerde. De Middelweg is voldoende gedimensioneerd om de verkeersbewegingen vanuit het plangebied te verwerken.
	<u>Onduidelijk wat schaduwwerking zal zijn</u>	Er is een bezonningsstudie (3DL, 26 augustus 2020) beschikbaar, deze zal als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan worden gevoegd. Uit de bezonningsstudie blijken de effecten van het nieuwe gebouw op de bezonning van de omliggende percelen. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de invloed van het nieuwe gebouw op de woning van inspreker nihil is.
	<u>Onjuiste toepassing ladder duurzame verstedelijking</u>	De toelichting bij het bestemmingsplan bevat een beschrijving van de behoefte aan de te realiseren woningen. In de toelichting is daarbij ingegaan op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan de woningen. De ladder voor duurzame verstedelijking heeft als uitgangspunt, dat er eerst wordt gekeken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens wordt gekeken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid. Hier is sprake van een herontwikkeling van een locatie in bestaand stedelijk gebied. Het realiseren van dit project op deze locatie is geen standaard oplossing. De constructieopbouw en alle randvoorwaarden op deze locatie voorzien in hoge bouwkosten. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven, worden de appartementen voorzien van een grote woonkamer, minimaal 2 slaapkamers waarvan 1 met ruime afmeting, een eigen berging, parkeerruimte in het gebouw en een buitenruimte. De badkamer heeft een indeling en afmeting op basis van levensloopbestendigheid. De locatie, aan de rivier, is uniek. Ook de basis winkel- en zorgvoorzieningen zijn op loop- en fietsafstand. Dit is in overeenstemming met de woonwensen van de doelgroep. Daarnaast is er ook in kwantitatieve zin behoefte aan meer woningen, met name ook voor appartementen. De vraag naar appartementen is groot. Voor deze doelgroep is de aangeboden prijsstelling marktconform. Overigens zijn de bouwkosten de

		laatste jaren zodanig gestegen dat deze aanzienlijk hoger zijn dan voorgaande jaren.
	<u>De watertoets is onjuist uitgevoerd</u>	De watertoets is door het Waterschap goedgekeurd (19-01-2021). De toelichting op het ontwerp bestemmingsplan is overeenkomstig de (eerder ingediende, maar inmiddels weer ingetrokken) zienswijze van het waterschap gewijzigd. Het waterschap heeft bericht in te kunnen instemmen met het thans voorliggende bestemmingsplan. Voor de appartementen op de begane grond aan de Lekdijkzijde zal het dijktaalud worden uitgevuld. Ter plaatse van de erfafscheiding worden betonelementen toegepast voorzien van begroeiing. Binnen het taalud zal worden gedraineerd. Een overlast aan afwatering is niet van toepassing om dat op eigen terrein wordt gedraineerd en voorzien van voldoende afvoer.
	<u>Onvoldoende onderzoek geluidsoverlast</u>	De gevreesde geluidshinder betreft het geluid dat vanuit de woning c.q. het balkon zou worden geproduceerd. Dit betreft woongerelateerd geluid, dat bij iedere situatie met nabijgelegen woningen aan de orde is. Er is daarmee geen sprake van een onaanvaardbare geluidshinder. Overigens voldoet de nieuwe situatie aan de normen van wegverkeerslawaaier uit de Wet geluidshinder.
	<u>Stikstofonderzoek ontbreekt</u>	Er moet bij ruimtelijke ontwikkeling worden bezien of er geen sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in een Natura 2000 gebied. Nabij het plangebied liggen de Natura 2000-gebieden Boezems Kinderdijk (op 1 km) en Donkse Laagten (op 4,2 km). Deze Natura 2000-gebieden zijn niet stikstofgevoelig. Op een afstand van ruim 10 km ligt het Natura2000 gebied de Biesbosch. Dat gebied is wel stikstofgevoelig. Aan de hand van het Stroomschema beoordeling WABO-aanvragen bouw voor nieuwe initiatieven met stikstofdepositie (versie 5.0, 1 december 2020) van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid, dat bij de bouw van niet meer dan 15 woningen, op een afstand van meer dan 9.4 km van stikstofgevoelig Natura2000 gebieden, er geen sprake zal zijn van toename van stikstofdepositie in die gebieden. Om die reden kan worden vastgesteld dat er geen frictie optreedt, waardoor er ook geen specifiek onderzoek nodig is. Ook al is op deze wijze in voldoende mate duidelijk dat er geen sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in Natura2000 gebieden, wordt ook nog een AERIUS-berekening gemaakt om dit te bevestigen. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal deze AERIUS-berekening beschikbaar zijn.

	<u>Vrees voor schade tijdens bouw: wie is verantwoordelijk?</u>	De initiatiefnemer dan wel de aannemer zal ruim voor aanvang van de werkzaamheden (bouw en sloop) een extern bedrijf opdracht geven voor een opname aan de omliggende woningen. Er zijn drie momenten van opnames: voor aanvang van de sloop, na de sloop en na de bouw. Uitgangspunt is, dat de bouw geen schade mag opleveren aan de omgeving. Mocht er toch schade zijn aan een woning dan wordt op basis van de eerste opname beoordeeld wat precies de schade is. Een schade-expert beoordeelt de situatie en de veroorzaakte schade wordt vergoed.
	Deze zienswijze leidt niet tot	een aanpassing van het bestemmingsplan.
4.	<u>Indiener meent dat het gebouw te hoog wordt</u>	Niet ontkend wordt dat de nieuwe bebouwing hoger is dan de bestaande bebouwing. Gelet op het karakter van het gebied, een gemend en stedelijk gebied is het evenwel niet ongebruikelijk dat vanuit de ene woning in de andere woning kan worden gekeken. Als bewoner in een stedelijk gebied kan men geconfronteerd worden met ontwikkelingen, zoals nieuwbouw, plaatvinden. In de toelichting van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de ligging van het plangebied, de bestaande variëteit aan functies, bouwstijlen en de mate aan openheid en geslotenheid en de wens om bestaande doorzichten c.q. zichtlijnen zoveel mogelijk te behouden. Nieuwe ontwikkelingen moeten in maat en schaal passen binnen het karakter van het desbetreffende bebouwingslint. De gemeente meent, dat middelhoogbouw (tot circa 5 lagen) op beperkte schaal mogelijk moet zijn op kruisingen van wegen. Dit kan de herkenbaarheid van bijzondere plekken versterken. Middelhoogbouw kan met name Nieuw-Lekkerland een gezicht geven aan het water, aangezien de huidige bebouwing grotendeels schuil gaat achter de Lekdijk. De bestaande bebouwing heeft een beperktere hoogte dan het nieuwe woongebouw. Het nieuwe woongebouw wordt circa 3 m hoger dan de hoogtes die mogelijk zijn op grond van het geldende bestemmingsplan.. Bij de herontwikkeling van bebouwing in bestaand stads- en dorpsgebied blijkt dat het inpassen van nieuwe functies niet altijd realiseerbaar is binnen de bestaande maximale bouwmaten. Hier is dat ook aan de orde, het herontwikkelen van het plangebied naar een woonfunctie vraagt een zodanige investering, dat er voldoende wooneenheden moeten worden gerealiseerd om de herontwikkeling rendabel te maken. Daarnaast is het ook de wens om voldoende

		woonappartementen in de bebouwde kom te realiseren. De nieuwe bebouwing moet uiteraard wel stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn en ook passen in de omgeving. Voorkomen moet worden dat er sprake is van een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat van omwonenden. Ook al wordt het nieuwe gebouw hoger dan het bestaande, de opzet en vormgeving van het woongebouw is uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar en voldoet aan de toetsingscriteria van de gemeente (passend binnen variëteit aan bouwstijlen, doorzichten/zichtlijnen behouden, middelhoogbouw op deze plaats aanvaardbaar, beperkte toename van de al mogelijke goot- en bouwhoogte). Het gebouw past qua opzet en vorm goed op de planlocatie. Ten aanzien van de hoeveelheid glas dat wordt toegepast, kunnen verschillende opvattingen leven. De gemeente is van mening dat het bouwplan zowel op zichzelf als in relatie tot de bestaande omgeving esthetisch aanvaardbaar is.
	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	
5.	<u>Het appartementengebouw is te grootschalig voor de omgeving</u>	In de toelichting van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de ligging van het plangebied, de bestaande variëteit aan functies, bouwstijlen en de mate aan openheid en geslotenheid en de wens om bestaande doorzichten c.q. zichtlijnen zoveel mogelijk te behouden. Nieuwe ontwikkelingen moeten in maat en schaal passen binnen het karakter van het desbetreffende bebouwingslint. De gemeente meent, dat middelhoogbouw (tot circa 5 lagen) op beperkte schaal mogelijk moet zijn op kruisingen van wegen. Dit kan de herkenbaarheid van bijzondere plekken versterken. Middelhoogbouw kan met name Nieuw-Lekkerland een gezicht geven aan het water, aangezien de huidige bebouwing grotendeels schuil gaat achter de Lekdijk. De bestaande bebouwing heeft een beperktere hoogte dan het nieuwe woongebouw. Het nieuwe woongebouw wordt circa 3 m hoger dan de hoogtes die mogelijk zijn op grond van het geldende bestemmingsplan.. Bij de herontwikkeling van bebouwing in bestaand stads- en dorpsgebied blijkt dat het inpassen van nieuwe functies niet altijd realiseerbaar is binnen de bestaande maximale bouwmaten. Hier is dat ook aan de orde, het herontwikkelen van het plangebied naar een woonfunctie vraagt een zodanige investering, dat er voldoende wooneenheden moeten worden gerealiseerd om de

		herontwikkeling rendabel te maken. Daarnaast is het ook de wens om voldoende woonappartementen in de bebouwde kom te realiseren. De nieuwe bebouwing moet uiteraard wel stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn en ook passen in de omgeving. Voorkomen moet worden dat er sprake is van een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat van omwonenden. Ook al wordt het nieuwe gebouw hoger dan het bestaande, de opzet en vormgeving van het woongebouw is uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar en voldoet aan de toetsingscriteria van de gemeente (passend binnen variëteit aan bouwstijlen, doorzichten/zichtlijnen behouden, middelhoogbouw op deze plaats aanvaardbaar, beperkte toename van de al mogelijke goot- en bouwhoogte). Het gebouw past qua opzet en vorm goed op de planlocatie. Ten aanzien van de hoeveelheid glas dat wordt toegepast, kunnen verschillende opvattingen leven. De gemeente is van mening dat het bouwplan zowel op zichzelf als in relatie tot de bestaande omgeving esthetisch aanvaardbaar is.
	<u>Vrees voor geluidsoverlast door gebruik nieuwe woningen</u>	De gevreesde geluidshinder betreft het geluid dat vanuit de woning c.q. het balkon zou worden geproduceerd. Dit betreft woongerelateerd geluid, dat bij iedere situatie met nabijgelegen woningen aan de orde is. Er is daarmee geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy c.q. een onaanvaardbare geluidshinder. Overigens voldoet de nieuwe situatie aan de normen van wegverkeerslawaaai uit de Wet geluidhinder.
	<u>Vrees voor parkeeroverlast</u>	In de toelichting van het bestemmingsplan is o.a. ingegaan op het aspect 'parkeerbehoefte'. De gemeente hanteert de parkeernormen van de nota parkeernormen 2018. Er is berekend wat de parkeervraag is ten gevolge van het bouwplan voor het woongebouw. Daarnaast heeft er een parkeeronderzoek plaatsgehad naar de beschikbare openbare parkeerplaatsen in de omgeving van het plangebied. Uit de parkeerberekening blijkt, dat er bij de 13 woonappartementen in totaal behoefte is aan 25 parkeerplaatsen. Het parkeeronderzoek heeft aangetoond dat er een overcapaciteit van 7 parkeerplaatsen in dat openbare gebied. Er komen 13 parkeerplaatsen onder pand, er zal door bewoners gebruik kunnen worden gemaakt van een zogenaamde deelauto (1 deelauto reduceert parkeervraag met 3), er komt 1 parkeerplaats buiten de parkeergarage op eigen terrein, dit gevoegd bij de genoemde overcapaciteit

		van 7 parkeerplaatsen, is de uitkomst dat er 25 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor het woongebouw. Er wordt daarmee voldaan aan de parkeernormen. Uiteraard zijn er in de omgeving meer 'parkeervragers', maar die vraag is feitelijk verwerkt in het gehouden parkeeronderzoek en de geconstateerde bezetting van openbare parkeerplaatsen.
	<u>Vrees voor schade aan woning</u>	De initiatiefnemer dan wel de aannemer zal ruim voor aanvang van de werkzaamheden (bouw en sloop) een extern bedrijf opdracht geven voor een opname aan de omliggende woningen. Er zijn drie momenten van opnames: voor aanvang van de sloop, na de sloop en na de bouw. Uitgangspunt is, dat de bouw geen schade mag opleveren aan de omgeving. Mocht er toch schade zijn aan een woning dan wordt op basis van de eerste opname beoordeeld wat precies de schade is. Een schade-expert beoordeelt de situatie en de veroorzaakte schade wordt vergoed.
	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	
6.	<u>De grootte/het volume van de nieuwbouw is niet passend en het gebouw komt te dicht naar de Middelweg</u>	In de toelichting van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de ligging van het plangebied, de bestaande variëteit aan functies, bouwstijlen en de mate aan openheid en geslotenheid en de wens om bestaande doorzichten c.q. zichtlijnen zoveel mogelijk te behouden. Nieuwe ontwikkelingen moeten in maat en schaal passen binnen het karakter van het desbetreffende bebouwingslint. De gemeente meent, dat middelhoogbouw (tot circa 5 lagen) op beperkte schaal mogelijk moet zijn op kruisingen van wegen. Dit kan de herkenbaarheid van bijzondere plekken versterken. Middelhoogbouw kan met name Nieuw-Lekkerland een gezicht geven aan het water, aangezien de huidige bebouwing grotendeels schuil gaat achter de Lekdijk. De bestaande bebouwing heeft een beperktere hoogte dan het nieuwe woongebouw. Het nieuwe woongebouw wordt circa 3 m hoger dan de hoogtes die mogelijk zijn op grond van het geldende bestemmingsplan.. Bij de herontwikkeling van bebouwing in bestaand stads- en dorpsgebied blijkt dat het inpassen van nieuwe functies niet altijd realiseerbaar is binnen de bestaande maximale bouwmaten. Hier is dat ook aan de orde, het herontwikkelen van het plangebied naar een woonfunctie vraagt een zodanige investering, dat er voldoende wooneenheden moeten worden gerealiseerd om de herontwikkeling rendabel te maken. Daarnaast is het ook de wens om voldoende

		woonappartementen in de bebouwde kom te realiseren. De nieuwe bebouwing moet uiteraard wel stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn en ook passen in de omgeving. Voorkomen moet worden dat er sprake is van een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat van omwonenden. Ook al wordt het nieuwe gebouw hoger dan het bestaande, de opzet en vormgeving van het woongebouw is uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar en voldoet aan de toetsingscriteria van de gemeente (passend binnen variëteit aan bouwstijlen, doorzichten/zichtlijnen behouden, middelhoogbouw op deze plaats aanvaardbaar, beperkte toename van de al mogelijke goot- en bouwhoogte). Het gebouw past qua opzet en vorm goed op de planlocatie. Ten aanzien van de hoeveelheid glas dat wordt toegepast, kunnen verschillende opvattingen leven. De gemeente is van mening dat het bouwplan zowel op zichzelf als in relatie tot de bestaande omgeving esthetisch aanvaardbaar is.
	<u>De bouwhoogte is te groot</u>	Niet ontkend wordt dat de nieuwe bebouwing hoger is dan de bestaande bebouwing. Gelet op het karakter van het gebied, een gemend en stedelijk gebied is het evenwel niet ongebruikelijk dat vanuit de ene woning in de andere woning kan worden gekeken. Als bewoner in een stedelijk gebied kan men geconfronteerd worden met ontwikkelingen, zoals nieuwbouw, plaatvinden.
	<u>Vrees voor geluidsoverlast</u>	De gevreesde geluidshinder betreft het geluid dat vanuit de woning c.q. het balkon zou worden geproduceerd. Dit betreft woongerelateerd geluid, dat bij iedere situatie met nabijgelegen woningen aan de orde is. Er is daarmee geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy c.q. een onaanvaardbare geluidshinder. Overigens voldoet de nieuwe situatie aan de normen van wegverkeerslawaaai uit de Wet geluidshinder.
	<u>Er moet geborgd zijn dat bouwschade wordt vergoed</u>	De initiatiefnemer dan wel de aannemer zal ruim voor aanvang van de werkzaamheden (bouw en sloop) een extern bedrijf opdracht geven voor een opname aan de omliggende woningen. Er zijn drie momenten van opnames: voor aanvang van de sloop, na de sloop en na de bouw. Uitgangspunt is, dat de bouw geen schade mag opleveren aan de omgeving. Mocht er toch schade zijn aan een woning dan wordt op basis van de eerste opname beoordeeld wat precies de schade is. Een schade-expert beoordeelt de situatie en de veroorzaakte schade wordt vergoed.
	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	

7.	<u>Geen probleem met een bouwplan, maar dit plan is te groot</u>	In de toelichting van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de ligging van het plangebied, de bestaande variëteit aan functies, bouwstijlen en de mate aan openheid en geslotenheid en de wens om bestaande doorzichten c.q. zichtlijnen zoveel mogelijk te behouden. Nieuwe ontwikkelingen moeten in maat en schaal passen binnen het karakter van het desbetreffende bebouwingslint. De gemeente meent, dat middelhoogbouw (tot circa 5 lagen) op beperkte schaal mogelijk moet zijn op kruisingen van wegen. Dit kan de herkenbaarheid van bijzondere plekken versterken. Middelhoogbouw kan met name Nieuw-Lekkerland een gezicht geven aan het water, aangezien de huidige bebouwing grotendeels schuil gaat achter de Lekdijk. De bestaande bebouwing heeft een beperktere hoogte dan het nieuwe woongebouw. Het nieuwe woongebouw wordt circa 3 m hoger dan de hoogtes die mogelijk zijn op grond van het geldende bestemmingsplan.. Bij de herontwikkeling van bebouwing in bestaand stads- en dorpsgebied blijkt dat het inpassen van nieuwe functies niet altijd realiseerbaar is binnen de bestaande maximale bouwmaten. Hier is dat ook aan de orde, het herontwikkelen van het plangebied naar een woonfunctie vraagt een zodanige investering, dat er voldoende wooneenheden moeten worden gerealiseerd om de herontwikkeling rendabel te maken. Daarnaast is het ook de wens om voldoende woonappartementen in de bebouwde kom te realiseren. De nieuwe bebouwing moet uiteraard wel stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn en ook passen in de omgeving. Voorkomen moet worden dat er sprake is van een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat van omwonenden. Ook al wordt het nieuwe gebouw hoger dan het bestaande, de opzet en vormgeving van het woongebouw is uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar en voldoet aan de toetsingscriteria van de gemeente (passend binnen variëteit aan bouwstijlen, doorzichten/zichtlijnen behouden, middelhoogbouw op deze plaats aanvaardbaar, beperkte toename van de al mogelijke goot- en bouwhoogte). Het gebouw past qua opzet en vorm goed op de planlocatie. De gemeente is van mening dat het bouwplan zowel op zichzelf als in relatie tot de bestaande omgeving esthetisch aanvaardbaar is.
----	--	--

	<u>Er is onvoldoende overleg geweest met omwonenden</u>	In het verleden is het plan besproken met direct omwonenden. Daarna is een inspraakprocedure gevolgd. De daarbij ontvangen inspraakreacties zijn gewogen middels een nota beantwoording inspraak bij de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan. Er wordt nog nader gezien hoe het verdere communicatieproject vorm zal krijgen. In ieder geval is het doel om iedereen zo goed mogelijk te informeren.
	<u>Vrees voor schade tijdens de bouw</u>	De initiatiefnemer dan wel de aannemer zal ruim voor aanvang van de werkzaamheden (bouw en sloop) een extern bedrijf opdracht geven voor een opname aan de omliggende woningen. Er zijn drie momenten van opnames: voor aanvang van de sloop, na de sloop en na de bouw. Uitgangspunt is, dat de bouw geen schade mag opleveren aan de omgeving. Mocht er toch schade zijn aan een woning dan wordt op basis van de eerste opname beoordeeld wat precies de schade is. Een schade-expert beoordeelt de situatie en de veroorzaakte schade wordt vergoed.
	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	
8.	<u>Het plan tast het woongenot en de privacy aan van indiener</u>	Gelet op het karakter van het gebied, een gemengd en stedelijk gebied is het niet ongebruikelijk dat vanuit de ene woning in de andere woning kan worden gekeken. Als bewoner in een stedelijk gebied kan men geconfronteerd worden met ontwikkelingen, zoals nieuwbouw, plaatsvinden. Gezien de kortste afstand van de gevel van het nieuw te bouwen appartement tot de aan de erfgrens van het naastgelegen perceel van bijna 2,2 m aan de voorzijde, ter plaatse van het trappenhuis 2,1 m en ter plaatse van de achterzijde 3,1 meter is er geen sprake van een onaanvaardbare situatie. De afstand tussen de achtergevel van het nieuwe gebouw ten opzichte van de achterliggende woning is ruim 13 meter. De beglazing in het trappenhuis wordt voorzien van een gematteerde folie. Er is daarmee geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy en/of woongenot.
	<u>Het bouwplan past niet in de omgeving en het bestaande dijklint</u>	In de toelichting van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de ligging van het plangebied, de bestaande variëteit aan functies, bouwstijlen en de mate aan openheid en geslotenheid en de wens om bestaande doorzichten c.q. zichtlijnen zoveel mogelijk te behouden. Nieuwe ontwikkelingen moeten in maat en schaal passen binnen het karakter van het desbetreffende bebouwingslint. De gemeente meent, dat middelhoogbouw (tot circa 5 lagen) op beperkte schaal mogelijk moet zijn op kruisingen van wegen. Dit kan de herkenbaarheid van bijzondere plekken versterken. Middelhoogbouw kan met name Nieuw-Lekkerland een gezicht geven aan het water, aangezien de

	huidige bebouwing grotendeels schuil gaat achter de Lekdijk. De bestaande bebouwing heeft een beperktere hoogte dan het nieuwe woongebouw. Het nieuwe woongebouw wordt circa 3 m hoger dan de hoogtes die mogelijk zijn op grond van het geldende bestemmingsplan.. Bij de herontwikkeling van bebouwing in bestaand stads- en dorpsgebied blijkt dat het inpassen van nieuwe functies niet altijd realiseerbaar is binnen de bestaande maximale bouwmaten. Hier is dat ook aan de orde, het herontwikkelen van het plangebied naar een woonfunctie vraagt een zodanige investering, dat er voldoende wooneenheden moeten worden gerealiseerd om de herontwikkeling rendabel te maken. Daarnaast is het ook de wens om voldoende woonappartementen in de bebouwde kom te realiseren. De nieuwe bebouwing moet uiteraard wel stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn en ook passen in de omgeving. Voorkomen moet worden dat er sprake is van een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefklimaat van omwonenden. Ook al wordt het nieuwe gebouw hoger dan het bestaande, de opzet en vormgeving van het woongebouw is uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar en voldoet aan de toetsingscriteria van de gemeente (passend binnen variëteit aan bouwstijlen, doorzichten/zichtlijnen behouden, middelhoogbouw op deze plaats aanvaardbaar, beperkte toename van de al mogelijke goot- en bouwhoogte). Het gebouw past qua opzet en vorm goed op de planlocatie. De gemeente is van mening dat het bouwplan zowel op zichzelf als in relatie tot de bestaande omgeving esthetisch aanvaardbaar is.
<u>Er is onvoldoende parkeeronderzoek gedaan</u>	In de toelichting van het bestemmingsplan is o.a. ingegaan op het aspect 'parkeerbehoefte'. De gemeente hanteert de parkeernormen van de nota parkeernormen 2018. Er is berekend wat de parkeervraag is ten gevolge van het bouwplan voor het woongebouw. Daarnaast heeft er een parkeeronderzoek plaatsgehad naar de beschikbare openbare parkeerplaatsen in de omgeving van het plangebied. Uit de parkeerberekening blijkt, dat er bij de 13 woonappartementen in totaal behoefte is aan 25 parkeerplaatsen. Het parkeeronderzoek heeft aangetoond dat er een overcapaciteit van 7 parkeerplaatsen in dat openbare gebied. Er komen 13 parkeerplaatsen onder pand, er zal door bewoners gebruik kunnen worden gemaakt

		van een zogenaamde deelauto (1 deelauto reduceert parkeervraag met 3), er komt 1 parkeerplaats buiten de parkeergarage op eigen terrein, dit gevoegd bij de genoemde overcapaciteit van 7 parkeerplaatsen, is de uitkomst dat er 25 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor het woongebouw. Er wordt daarmee voldaan aan de parkeernormen. Uiteraard zijn er in de omgeving meer 'parkeervragers', maar die vraag is feitelijk verwerkt in het gehouden parkeeronderzoek en de geconstateerde bezetting van openbare parkeerplaatsen. De gemeente meent dat het parkeeraspect in voldoende mate is beschouwd.
	<u>De communicatie met omwonenden is ondermaats en de inspraaknota is gekleurd</u>	In het verleden is het plan besproken met direct omwonenden. Daarna is een inspraakprocedure gevolgd. De daarbij ontvangen inspraakreacties zijn gewogen middels een nota beantwoording inspraak bij de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan. Er wordt nog nader gezien hoe het verdere communicatieproject vorm zal krijgen. In ieder geval is het doel om iedereen zo goed mogelijk te informeren. In de inspraaknota is getracht een zo objectief mogelijke reactie te geven op de ingediende inspraakreacties.
	<u>Aanwezigheid houtkachel indiener kan tot overlast voor nieuwe bewoners leiden</u>	Het is goed dat inspreker dit aangeeft, teneinde de bestaande rechten te borgen. Wellicht dat door een aanpassing van dat rookkanaal -voor rekening van initiatiefnemer- eventuele overlast in de toekomst kan worden voorkomen. Hier zal nog nader aandacht aan worden besteed.
Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.		