

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan "Kern Hank: Buitendijk 35"
(NL.IMRO.0870.04BP1079KHBuitdk35)

Oktober 2014

1. Inleiding

Toelichting

Vanaf vrijdag 15 augustus 2014 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Kern Hank: Buitendijk 35” gedurende 7 weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan maakt op de locatie Buitendijk 35 te Hank de realisatie mogelijk van een medisch centrum en circa 25 seniorenappartementen.

Wettelijk kader

Het plan voor de realisatie van een medisch centrum en circa 25 seniorenappartementen op de locatie Buitendijk 35 te Hank past niet in het vigerende bestemmingsplan “Kern Hank”. Om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken, is de gemeente voornemens een nieuw bestemmingsplan voor de locatie vast te stellen, conform hoofdstuk 3 van de Wro.

Inspraakreacties

Gedurende de termijn van terinzagelegging kon iedereen gebruik maken van de mogelijkheid schriftelijk zienswijzen kenbaar te maken bij de gemeenteraad. In totaal zijn vier zienswijzen ingediend, waarvan één namens vijf partijen:

1. Degenaar Hoogendam Colombijn Advocaten (25 september 2014), namens:
 - a. Dhr. J. Braat, Buitendijk 31, 4273 GC Hank
 - b. Dhr. P. Devlin, Buitendijk 72, 4273 GC Hank
 - c. Fam. Hopkoper, Buitendijk 76, 4273 GC Hank
 - d. Dhr. Leemans & mw. Leemans, Buitendijk 70, 4273 GC Hank
 - e. Fam. de Zee, Buitendijk 68, 4273 GC Hank
2. Monumentencommissie gemeente Werkendam (17 september 2014)
3. Waterschap Rivierenland (23 september 2014)
4. Woonlinie (2 oktober 2014)

Opzet

Een uitwerking van de zienswijzen en van de gemeentelijke reacties daarop, treft u in hoofdstuk 2 aan. Per zienswijze is de inhoudelijke strekking daarvan zakelijk weergegeven. Daarnaast wordt per zienswijze de reactie van de gemeente weergegeven. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in de onderdelen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden gewijzigd. Het betreft twee wijzigingen die voortkomen uit ingebrachte zienswijzen.

2. Beantwoording zienswijzen

Indiener reactie	Inhoud reactie	Voorstel gemeente
<p>Degenaar Hoogendam Colombijn Advocaten</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het project maakt geen deel uit van de nieuwbouwprojecten die zijn mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan “Kern Hank”, en het is niet aangewezen als “zoekgebied verstedelijking”. 2. In het bestemmingsplan “Kern Hank” is aangegeven: “stedelijke ontwikkelingen moeten qua schaal en maat passen bij de kern”. Dit is beleid van de provincie. Hier wordt niet aan voldaan. 3. In het bestemmingsplan “Kern Hank” staat dat het gebied ten westen van Hank wordt gekoesterd. Uit een fotoschets die wij hebben bijgevoegd blijkt de grote impact op de omgeving en de verstoring van het zicht op het dorp vanuit westelijke richting. 4. Een deugdelijke stedenbouwkundige en ruimtelijke onderbouwing ontbreekt. 5. Door de realisatie van het gebouw zullen de omliggende woningen voor een groot gedeelte van het jaar onevenredig veel schaduw hinder ondervinden. 6. Vanuit de gemeente Werkendam is te lichtvaardig besloten medewerking te verlenen aan het privaat initiatief voor de realisatie van de HOED met appartementen. 7. De bereikbaarheid van het gebouw is zeer lastig voor senioren en “overige motorisch beperkten”. Het Rode Kruis afdeling Hank en de Katholieke Bond van Ouderen Hank hebben dit ook aangegeven. De wethouder heeft hiervoor ook een grondruil voorgesteld. 8. De gemeentelijke werkgroep RO is van mening dat het gebouw te groot is voor de locatie. Het past ook niet in de uitgangspunten voor de ontwikkeling die de werkgroep RO in haar verslag van 30 augustus 2012 heeft opgenomen. 9. De Crisis- en herstelwet is ten onrechte van toepassing verklaard. De wet mag worden toegepast op bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor afwijking van het bestemmingsplan (conform artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wabo) ten 	<ol style="list-style-type: none"> 1. In het bestemmingsplan “Kern Hank” worden geen nieuwbouwprojecten mogelijk gemaakt. Hiervoor worden altijd aparte bestemmingsplannen gemaakt. De aanduiding “zoekgebied verstedelijking” wordt alleen gegeven aan gebieden die nog niet verstedelijkt zijn (in de planologie wordt daarmee bedoeld dat er nog geen aaneengesloten bebouwing aanwezig is), en voor verstedelijking in aanmerking komen. Buitendijk 35 valt al in verstedelijkt gebied, en hoeft daarom niet als zoekgebied te worden aangewezen. 2. De provincie heeft kennisgenomen van het project, en heeft aangegeven dat het voor hen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Het college acht het bouwplan stedenbouwkundig acceptabel voor de locatie. En de gemeenteraadscommissie grondgebied heeft op 27 januari 2014, na aanpassing van een eerder gebouwontwerp, positief geadviseerd over het plan als geheel. De afstand tussen het gebouw en de omliggende bebouwing is acceptabel. Waar de omliggende bebouwing op de kortste afstand van het perceel Buitendijk 35 staat, staat het gebouw juist op wat grotere afstand van de perceelsgrens. In dijklinten als de Buitendijk staan gebouwen vaak op veel kortere afstand van elkaar dan in dit geval. Vanaf dijkniveau heeft het gebouw nokhoogten van 10,3 tot 10,5 meter, en een goothoogte van 7 meter. Veel gebouwen langs de Buitendijk hebben in het vigerende bestemmingsplan een maximum nokhoogte van 8,5 meter en een maximum goothoogte van 4,5 meter. Het gebouw is daarmee niet veel hoger dan de toegestane hoogte voor veel andere gebouwen langs de Buitendijk. 3. De door u aangeleverde fotoschets lijkt van een oudere versie van het gebouwontwerp te zijn. In het huidige ontwerp is het zuidelijke deel van het gebouw (op de fotoschets rechts) ongeveer even hoog als het kapje op het noordelijke deel van het gebouw (zie hiervoor de tekeningen van het huidige gebouwontwerp op pagina 38 en 39 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan). Bovendien is de fotoschets enigszins vertekenend doordat het gebouw geheel wit is ingekleurd, en de geplande bomen ten zuiden en ten westen van het gebouw niet zijn weergegeven. 4. De stedenbouwkundige en ruimtelijke onderbouwing zijn gegeven in de toelichting van het bestemmingsplan. Deze voldoen aan de hiervoor geldende wettelijke eisen. 5. Door de realisatie van het gebouw zal een klein aantal omliggende

Indiener reactie	Inhoud reactie	Voorstel gemeente
	<p>behoefte van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied. Het geldt derhalve uitsluitend voor woningbouw, terwijl in dit plan ook voorzieningen zijn opgenomen.</p> <p>10. Een door de cliënten ingeschakelde stedenbouwkundige is van mening dat het bouwplan qua opzet niet past in de omgeving.</p> <p>11. De welstandscommissie is van oordeel dat het bouwplan niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand.</p> <p>12. Voor de (woon)voorzieningen voor ouderen en medische zorg is onvoldoende gezocht naar alternatieve mogelijkheden op andere locaties.</p> <p>13. Op geen enkele vergelijkbare dijklocatie in de gemeente is een dergelijk bouwwerk opgericht.</p> <p>14. Het bouwplan is strijdig met de gemeentelijke beleidsnotitie "De beoordeling van bouwinitiatieven van particulieren voor woningen in de bebouwde kom".</p> <p>15. Cliënten verwachten dat parkeerproblemen op de dijk zullen toenemen. En de gevolgen van het plan voor de verkeersveiligheid zijn niet beoordeeld.</p>	<p>panden gedurende een beperkte tijd van het jaar en gedurende beperkte tijd van de dag meer in de schaduw komen te liggen. Dit blijkt uit een uitgevoerde bezonningsstudie. Ook met deze beperkte toename van schaduw, is de totale schaduw op de panden in de omgeving acceptabel.</p> <p>6. Het besluit om medewerking te verlenen aan het privaat initiatief is beslist niet lichtvaardig genomen. Normaliter worden dergelijke initiatieven eerst ambtelijk beoordeeld, vervolgens neemt het college een principebesluit over het wel of niet medewerking verlenen aan het initiatief, waarna vervolgens direct een bestemmingsplanprocedure wordt gestart. In dit geval is die bestemmingsplanprocedure niet direct gestart na de ambtelijke beoordeling en het principebesluit, maar is het plan nog voorgelegd aan de raadscommissie Grondgebied. Met het eerste gebouwonwerp heeft de raadscommissie niet ingestemd. Naar aanleiding daarvan is een gezamenlijk overlegproces met de omwonenden en de private initiatiefnemer gestart. Daarop is het gebouwonwerp aangepast. Op basis van dit aangepast ontwerp heeft de raadscommissie geadviseerd de bestemmingsplanprocedure te starten. Dit besluit is genomen in de openbaarheid door een democratisch gekozen orgaan, na een uitgebreid traject van overleggen met verschillende belanghebbenden en aanpassingen van het plan van de initiatiefnemer.</p> <p>7. De huisartsenpraktijk in Hank heeft al aangegeven voorstander te zijn van Buitendijk 35 als nieuwe locatie voor de praktijk. Zij heeft uiteraard belang bij een goede bereikbaarheid en de medici zijn bij uitstek deskundig in het beoordelen van de bereikbaarheid voor mensen die moeite hebben met lopen. Als de bereikbaarheid voor deze groep slecht zou zijn, zouden deze deskundigen geen voorstander zijn van de locatie. De wethouder heeft aan de initiatiefnemer van de HOED en de seniorenappartementen inderdaad een grondruil voorgesteld, maar dit was niet vanwege de bereikbaarheid. De belangrijkste reden was dat het op een andere locatie stedenbouwkundig beter zou passen.</p> <p>8. De gemeentelijke werkgroep RO was over enkele eerdere gebouwonwerpen van mening dat ze te groot waren voor de locatie. Dit is niet het geval voor het huidige gebouwonwerp. Dat is door de werkgroep RO besproken op 9 januari 2014. In het verslag van de werkgroep RO van 30 augustus 2012 is een schets opgenomen van een alternatieve invulling voor Buitendijk 35. Dit is echter niet bedoeld als schets van de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locatie. Het was een reactie op de eerste set ontwerpen van de initiatiefnemer, die stedenbouwkundig niet acceptabel</p>

Indiener reactie	Inhoud reactie	Voorstel gemeente
		<p>waren. De schets was bedoeld om de initiatiefnemer ter inspiratie één van de vele mogelijke invullingen van de locatie te tonen die stedenbouwkundig acceptabel zijn.</p> <p>9. In afdeling 2 van de Crisis- en herstelwet (CHW) staan onder andere bepalingen betreffende het versnellen van beroepsprocedures. In artikel 1.1 van de CHW staat dat afdeling 2 van toepassing is op “alle besluiten die krachtens enig wettelijk voorschrift zijn vereist voor de ontwikkeling of verwezenlijking van de in bijlage I bij deze wet bedoelde categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten [...]”. In de betreffende bijlage I heeft artikel 3 betrekking op “gebiedsontwikkeling en werken van lokaal of regionaal belang”. Lid 1 daarvan luidt: “ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening [het bestemmingsplan] of een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan, het inpassingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden”.</p> <p>Dit lid geeft aan dat de bepalingen niet alleen van toepassing zijn op ontwikkelingen met uitsluitend woningen. Het is in het lid niet expliciet aangegeven dat de ontwikkelingen alleen woningen moeten omvatten. Integendeel, het geeft aan dat de bepalingen ook van toepassing zijn op projecten ten behoeve van de herstructurering van woon- en werkgebieden.</p> <p>In het geval van het project Buitendijk 35 is er sprake van de ontwikkeling en verwezenlijking van werken en een gebied krachtens een bestemmingsplan, ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied en de herstructurering van een woon- en werkgebied. Het voldoet daarmee aan het bovengenoemde lid.</p> <p>10. Stedenbouwkunde kent geen objectief goede of foute oplossingen. Een ontwerp dat de ene stedenbouwkundige onacceptabel vindt, kan een andere stedenbouwkundige wel acceptabel vinden. Het ontwerp in kwestie is acceptabel, naar mening van de vaste stedenbouwkundige van de gemeente, die al jaren bouwplannen beoordeelt die door private partijen bij de gemeente worden ingediend. Deze stedenbouwkundige kent de gemeente goed, en weet aan welke plannen in het verleden wel of geen medewerking is verleend. Daarom kan hij ingediende bouwplannen gemeentebreed op een consistente wijze beoordelen. De door de cliënten ingeschakelde stedenbouwkundige weegt in zijn conclusie het stedenbouwkundig aspect af tegen het maatschappelijk</p>

Indiener reactie	Inhoud reactie	Voorstel gemeente
		<p>belang van het project en mogelijk alternatieve locaties. Hieruit blijkt echter niet dat hij volledig geïnformeerd is over het maatschappelijk belang en de gebleken complexiteit t.a.v. ontwikkelingen op alternatieve locaties (deze zijn overigens beschreven in eerdere raadsstukken over dit project en over projecten als de ontwikkeling van de locatie aan de Julianastraat). Verder waarschuwt hij voor ongewenste precedentwerking op andere grotere terreinen langs de Buitendijk. De vrees hiervoor wordt niet gedeeld. Niet elk groot terrein komt namelijk voor een dergelijke herontwikkeling in aanmerking. Dit terrein wel, omdat hier een discotheek is gevestigd, en de functies van het nieuwe gebouw van groot maatschappelijk belang zijn.</p> <p>11. De gemeente besluit op basis van meer aspecten dan welstand of wel of geen medewerking wordt verleend aan een bouwplan. In dit geval wordt ervoor gekozen af te wijken van het welstandsadvies, met name vanwege het maatschappelijk belang van het project. Het betreft dan o.a.: het tekort aan zelfstandige seniorenwoningen in Hank beperken, de realisatie van een toekomstbestendige huisvesting voor de huisartsenpraktijk, en het verdwijnen van een discotheek uit een buurt met voornamelijk woningen. Stedenbouwkunde en welstand zijn hiernaast echter belangrijke aspecten gebleven. Dit blijkt uit het feit dat uitgebreid is overlegd met verschillende belanghebbenden over het gebouwwontwerp, en dat het gebouwwontwerp naar aanleiding van deze overleggen en het welstandsadvies is aangepast. Er is voldoende gekeken naar de ruimtelijke aspecten.</p> <p>12. In 2007 heeft de gemeenteraad al een besluit genomen dat er mede op gericht was de realisatie mogelijk te maken van een gezondheidscentrum en appartementen op de voormalige locatie van garagebedrijf Bakkers aan de Julianastraat. Sindsdien zijn diverse pogingen gedaan om dit plan te realiseren. In één geval is het hierbij zelfs tot een conceptbestemmingsplan gekomen. Uiteindelijk zagen verschillende woningcorporaties en enkele private bouwondernemingen echter geen kansen. In het proces voor het initiatief Buitendijk 35 is nog gekeken naar grondruil met de locatie Roode Camer. Dit is echter ook niet mogelijk gebleken. Er is kortom voldoende gezocht naar mogelijkheden op alternatieve locaties.</p> <p>13. Het Jan Biesheuvel dijkhuis aan de Kerkweg in Nieuwendijk en d'Altenaer aan de Vissersdijk in Werkendam kennen duidelijke overeenkomsten.</p> <p>14. De beleidsnotitie "De beoordeling van bouwinitiatieven van particulieren voor woningen in de bebouwde kom" geeft aan dat bij bouwinitiatieven</p>

Indiener reactie	Inhoud reactie	Voorstel gemeente
		<p>het kwaliteitsniveau van de omgeving minimaal moet worden gehandhaafd, en bij voorkeur moet worden verbeterd. Met het plan voor Buitendijk 35 wordt het kwaliteitsniveau minimaal gehandhaafd. Het verdwijnen van de discotheekfunctie uit een buurt met overwegend woningen moet hierbij niet worden vergeten. De notitie geeft overigens ook aan dat niet-stedenbouwkundige belangen soms boven stedenbouwkundige belangen gaan. Er staat bijvoorbeeld onder meer “Op sommige plaatsen kan er aanleiding zijn om ondanks de bestaande kwaliteiten toch nieuwbouw van woningen te overwegen”. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer een nieuwbouwproject van significant volkshuisvestelijk belang is.</p> <p>15. De verwachting dat door de realisatie van het bouwplan parkeerproblemen op de dijk zullen ontstaan, wordt niet gedeeld. De helling van de inrit moet flauw zijn, zodat het benedendijks parkeerterrein eenvoudig te bereiken is. Het gebouw krijgt wel een ingang aan de kant van de dijk, maar deze is alleen voor de appartementen. Gebruikers van het medisch centrum moeten gebruik maken van een ingang die aan het benedendijks parkeerterrein grenst. Aangrenzend aan het benedendijks parkeerterrein is ook een tweede ingang voor de appartementen. Daarnaast worden bij het gebouw voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein, blijkt uit berekeningen van de parkeerbehoefte, en de meeste van deze parkeerplaatsen liggen op het benedendijks terrein.</p> <p>Een gemeentelijke verkeerskundige heeft de verwachte toename van verkeersbewegingen als gevolg van het bouwplan berekend, en heeft dit beoordeeld. Hij concludeert dat het niet zal leiden tot verkeersproblemen op gebied van verkeersveiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid. Deze berekening en beoordeling waren inderdaad nog niet opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Als het bestemmingsplan wordt vastgesteld, zal het in de vastgestelde versie van het bestemmingsplan alsnog worden opgenomen in de toelichting.</p> <p>[Punt 15 zienswijze deels gegrond]</p>
Monumentencommissie gemeente Werkendam	1. De voorgestelde ingreep in het dijklint is te groot van schaal en daarom niet passend.	<p>1. Het college acht het bouwplan stedenbouwkundig acceptabel voor de locatie. En de gemeenteraadscommissie grondgebied heeft op 27 januari 2014, na aanpassing van een eerder gebouwontwerp, positief geadviseerd over het plan als geheel.</p> <p>De afstand tussen het gebouw en de omliggende bebouwing is acceptabel. Waar de omliggende bebouwing op de kortste afstand van het perceel Buitendijk 35 staat, staat het gebouw juist op wat grotere afstand van de perceelsgrens. In dijklinten als de Buitendijk staan</p>

Indiener reactie	Inhoud reactie	Voorstel gemeente
		<p>gebouwen vaak op veel kortere afstand van elkaar dan in dit geval. Vanaf dijkniveau heeft het gebouw nokhoogten van 10,3 tot 10,5 meter, en een goothoogte van 7 meter. Veel gebouwen langs de Buitendijk hebben in het vigerende bestemmingsplan een maximum nokhoogte van 8,5 meter en een maximum goothoogte van 4,5 meter. Het gebouw is daarmee niet veel hoger dan de toegestane hoogte voor veel andere gebouwen langs de Buitendijk.</p> <p>Verder is nog van belang om te vermelden dat op basis van meer aspecten dan stedenbouwkunde wordt besloten of wel of niet medewerking wordt verleend aan een bouwplan. Dit plan wordt gekenmerkt door een groot maatschappelijk belang. Het betreft dan o.a.: het tekort aan zelfstandige seniorenwoningen in Hank beperken, de realisatie van een toekomstbestendige huisvesting voor de huisartsenpraktijk, en het verdwijnen van een discotheek uit een buurt met voornamelijk woningen.</p> <p>[Zienswijze ongegrond]</p>
Waterschap Rivierenland	<p>1. In de toelichting van het bestemmingsplan is niet benoemd: dat de beschermingszone van de a-watergang – die ten westen van Buitendijk 35 ligt – in het plangebied valt, dat voor de realisatie van parkeerplaatsen en bomen in de beschermingszone een watervergunning moet worden aangevraagd, en het gegeven dat de A-watergang wordt onderhouden vanaf het perceel ten westen van de watergang.</p>	<p>1. De drie genoemde punten zijn inderdaad ten onrechte niet in de waterparagraaf van de toelichting van het bestemmingsplan benoemd. Als het bestemmingsplan wordt vastgesteld, zullen deze punten in de vastgestelde versie van het bestemmingsplan alsnog worden benoemd in de toelichting. Overigens was de beschermingszone al wel opgenomen op de bestemmingsplankaart en in de -regels.</p> <p>[Zienswijze gegrond]</p>
Woonlinie	<p>1. Wanneer het geplande aantal appartementen wordt gerealiseerd in het sociale huursegment, wordt een overschot voorzien aan woningaanbod voor de doelgroep 55+ binnen de sociale huurmarkt in Hank. Deze verwachting is gebaseerd op cijfers van dit moment over Hank uit het woonruimteverdeelsysteem van de woningcorporaties. Deze geven onder meer aan dat op te huur aangeboden appartementen in Hank gemiddeld door minder potentiële huurders wordt gereageerd dan op de gemiddelde te huur aangeboden woning in het Land van Heusden en Altena.</p>	<p>1. De exacte huurprijzen die de private initiatiefnemer wil gaan rekenen zijn niet bekend bij de gemeente, maar de initiatiefnemer heeft aangegeven in ieder geval een deel van de appartementen onder de huursubsidiegrens te willen aanbieden. Een overschot aan woningen voor de doelgroep 55+ binnen de sociale huurmarkt in Hank wordt hierdoor echter niet voorzien. Uit het rapport "Actualisatie wonen, welzijn en zorg in het Land van Heusden en Altena" van maart 2014 blijkt namelijk dat de komende jaren, en doorlopend tot in ieder geval 2030, het aantal 65+-huishoudens in Hank naar verwachting sterk gaat toenemen. Voor de periode 2013-2020 wordt verwacht dat het aantal 65+-eenpersoonshuishoudens toeneemt van 156 naar 212, en het aantal 65+-tweepersoonshuishoudens van 253 naar 345. Een toevoeging van circa 25 seniorenappartementen is in relatie tot die cijfers zeer beperkt, en geeft daarmee geen reden om een overschot aan woningen voor de doelgroep 55+ in Hank te verwachten.</p> <p>Cijfers van dit moment over Hank uit het woonruimteverdeelsysteem van</p>

Indiener reactie	Inhoud reactie	Voorstel gemeente
		<p>de woningcorporaties zijn overigens ook geen betrouwbare indicator voor het kunnen voorspellen van een toekomstig woningoverschot of -tekort. Omdat het cijfers over vraag en aanbod van dit moment zijn, mogen op basis van alleen deze gegevens geen schattingen worden gemaakt voor de toekomstige situatie.</p> <p>Dat gemiddeld door minder potentiële huurders wordt gereageerd op te huur aangeboden appartementen in Hank dan op de gemiddelde te huur aangeboden woning in het Land van Heusden en Altena, zou mogelijk al kunnen samenhangen met de herontwikkeling van Buitendijk 35. Dit plan is al geruime tijd in ontwikkeling en mensen die een seniorenappartement zoeken, wachten hier mogelijk op.</p> <p>[Zienswijze ongegrond]</p>

3. Wijzigingen bestemmingsplan

Als gevolg van de zienswijzen worden de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

1. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 4.9 “Mobiliteit en parkeren” toegevoegd: de berekening van de verwachte toename van verkeersbewegingen als gevolg van het bouwplan, en de beoordeling hiervan. De conclusie luidt dat de verwachte toename van verkeersbewegingen niet zal leiden tot verkeersproblemen op gebied van verkeersveiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid.
2. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 4.11 “waterparagraaf” vermeld:
 - a. Ten westen van het plangebied ligt een a-watgang. De vijf meter brede beschermingszone van de watgang valt binnen het plangebied.
 - b. Voor de aanleg van de geplande parkeerplaatsen en bomen binnen de beschermingszone van de watgang dient een watervergunning te worden aangevraagd.
 - c. Het onderhoud van de watgang vindt – ook in de huidige situatie – plaats vanaf de andere oever: de oever ten westen van de watgang.