

Nota van Zienswijzen Bestemmingsplan Haren, Raadhuisplein.

I. Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan Haren, Raadhuisplein heeft van donderdag 13 juli 2017 gedurende zes weken (dus tot en met woensdag 23 augustus 2017) voor eenieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn 4 zienswijzen ontvangen. Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is ontvangen.

Van de volgende reclamanten zijn tijdig zienswijzen ontvangen:

1. Mw. H. Buunk d.d. 20 juli 2017
2. Waterschap Hunze en Aa's d.d. 21 augustus 2017
3. VVE Brinkhorst A Haren d.d. 21 augustus 2017
4. Stichting Pensioenfonds Openbaar Vervoer (SPOV) d.d. 22 augustus 2017, aangevuld 7 september 2017

De zienswijze van mw. Buunk ziet op het ontwerp-beeldkwaliteitsplan. Dit ontwerp-beeldkwaliteitsplan heeft eveneens als aanvulling op de Welstandsnota, ter inzage gelegen. In de zienswijze wordt echter expliciet gerefereerd aan het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan. Derhalve zal de zienswijze in deze Nota van Zienswijzen worden betrokken.

Leeswijzer

In deze nota worden de ingekomen zienswijzen naar aard en inhoud samengevat weergegeven. Daarop is steeds de gemeentelijke reactie weergegeven alsmede een overweging omtrent de vraag of de zienswijze gegrond is (en moet leiden tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan).

Daar waar de strekking van een zienswijze op dit ontwerp-bestemmingsplan van een reclamant gelijk is aan de inhoud van een zienswijze van een andere reclamant op dit ontwerp-bestemmingsplan, wordt voor de beantwoording in deze Nota verwezen naar de beantwoording van de eerste zienswijze waarin de gemeentelijke beantwoording is uiteengezet.

II. Zienswijzen

1. H. Buunk		
Zienswijzen	Reactie	Gegrond ja/nee
1. Het te bebouwen volume is groot voor Haren. Ook het huidige Raadhuisplein is al te groot.	Het maximale bouwvolume sluit aan bij de goothoogten van het Raadhuis en is passend op deze locatie. Door de continuering van deze goothoogte rondom het plein ontstaat een samenhangende begrenzing. In het beeldkwaliteitsplan wordt daarbij nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de schaa sprong met de omliggende bebouwing. De overgang dient helder en zorgvuldig te worden vormgegeven. De bouwvelop schrijft een lagere bebouwingshoogte voor achter de lijn van de achtergevels van de Brinkhorst.	Nee, deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

<p>2. Het hart van het dorp is niet het Raadhuisplein, maar bij de kerk, de hoek bij de ijssalon. De sfeer op de Brinkhorst ontbreekt, behalve op de hoek bij de kerk. Drukke vanwege kwaliteitswinkels is alleen in en langs de Rijksstraatweg. Naast Intermezzo zou nog een horecagelegenheid kunnen zijn die meer sfeer heeft en gericht op jonger publiek.</p>	<p>De nieuwe ontwikkeling zal door programmatische invulling voor een impuls zorgen aan het Raadhuisplein waardoor hier meer het zwaartepunt komt te liggen. De term “Hart van het dorp” moet ook gezien worden in relatie tot de pleinfunctie die ruimte biedt aan diverse activiteiten, zoals bijvoorbeeld de markt.</p> <p>Door het programma aan het Raadhuisplein te versterken zal de winkelrouting van Raadhuisplein via Brinkhorst naar kerkplein en weer terug via de Rijksstraatweg juist versterkt worden.</p> <p>Een functie van Grand Café aan het plein zou inderdaad een goede impuls geven en past binnen de gestelde kaders, maar kan in een beeldkwaliteitsplan niet worden afgedwongen en zal door de markt geïnitieerd moeten worden. De programmatische voorschriften maken het echter zeker mogelijk om een restaurant / Grand café op deze locatie te vestigen.</p> <p>In het beeldkwaliteitsplan worden tenslotte restricties gesteld aan de breedte van een supermarktgevel. Dit om functies zoals detailhandel en horeca in de plint mogelijk te maken. Dit sluit aan bij de gemaakte opmerking om “levendige functies” aan het plein te situeren.</p>	<p>Nee, deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.</p>
<p>3. De beeldkwaliteitsrichtlijnen zijn onvoldoende onderscheidend en bieden geen stellingname, bijvoorbeeld ten aanzien van de gevelaanzichten.</p>	<p>Er wordt in het beeldkwaliteitsplan gesproken over een samenhangende architectuur in baksteen waarbinnen een verticale geleiding wordt aangebracht. Deze beeldkwaliteitsregel geldt als vormprincipe om aansluiting te vinden bij de kleinschaliger korrelgrootte van de bebouwing en winkelpuien aan de Brinkhorst.</p> <p>De gegeven referentiebeelden geven hiervan een voorbeeld, waarbij het nadrukkelijk de bedoeling is om niet “perceelsgewijs” te bouwen, maar om in materialisering samenhang te verkrijgen. Deze samenhang sluit aan bij de grotere korrel aan het Raadhuisplein.</p>	<p>Nee, deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.</p>
<p>4. Het plein zou een plein kunnen worden dat de routing versterkt, een gebogen gevelwand als zachte overgang van de Brinkhorst naar het plein, richting het Raadhuis en de Rijksstraatweg. Een plein dat de moeite waard is, waar een terras kan komen en waar levendigheid is. Het plan mist visie, inhoud</p>	<p>De rooilijn aan het Raadhuisplein is gedeeltelijk vastgelegd om een heldere pleinwand te realiseren. Op de hoek met de Brinkhorst is de rooilijn echter vrijgelaten, waardoor er bijvoorbeeld ruimte ontstaat om op de hoek met de Brinkhorst middels een vloeiende lijn aan te sluiten. Er zijn echter ook andere ruimtelijke oplossingen mogelijk die zorgen voor een passende overgang naar de Brinkhorst. Het beeldkwaliteitsplan biedt</p>	<p>Nee, deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.</p>

<p>en voor beeld/kwaliteit zijn er beelden geleverd die een te grote "broekmaat" hebben voor het Raadhuisplein.</p>	<p>hier vrijheid aan de markt om tot een passende oplossing te komen. Er is expliciet niet voor gekozen om specifieke vormprincipes vast te leggen. Dit om de markt ruimte te geven om met een passend en integraal voorstel te komen. Wel wordt een goede aansluiting en continuering van de winkelrouting gevraagd, hetgeen dus een meetbaar criterium is in de beoordeling van de ingediende planvoorstellen in het kader van de Europese aanbesteding.</p>	
<p>5. Reclamant geeft (onder meer in bijlage 2 bij de zienswijze) verschillende suggesties voor gevelmaterialisering.</p>	<p>In het beeldkwaliteitsplan wordt baksteen voorgeschreven als hoofdmaterialisering. Deze keuze contrasteert met het raadhuis. Het is een bewuste keuze om het raadhuis een eigen opvallende identiteit te geven. De keuze voor baksteen sluit verder goed aan bij het materiaalgebruik in het centrumgebied en de vigerende welstandsnota. De in de zienswijze gesuggereerde groene gevel kan kwaliteit bieden en past mogelijk binnen de gestelde criteria, maar ook hier geldt weer dat dergelijke oplossingen niet zijn vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan. Er wordt gevraagd om kwalitatief hoogwaardige detaillering en een chique geveluitstraling met een klassieke opbouw. Daar binnen is ruimte gelaten voor eigen interpretatie.</p>	<p>Nee, deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.</p>
<p>6. Reclamant suggereert op de verbeelding op bijlage 1 bij de zienswijze de realisatie van een arcade en bijvoorbeeld een watergoot.</p>	<p>Binnen de bouwvelop staat het de ontwikkelaar vrij om een arcade te maken langs de Brinkhorst. Ook hier zijn dergelijke begeleidende vormprincipes niet vastgelegd. Er wordt in het beeldkwaliteitsplan echter duidelijk om een kwalitatief aantrekkelijk verbinding gevraagd met de parkeervoorziening aan de Hortuslaan en wordt ook gevraagd om een kwalitatief hoogwaardige begeleiding en uitwerking van de gevel langs deze verbindingroute. Binnen deze kaders staat het de ontwikkelaar vrij om met eigen voorstellen te komen en vragen we wederom creativiteit en kwaliteit van de markt.</p>	<p>Nee, deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.</p>
<p>7. -</p>	<p>Samenvattend / concluderend</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het beeldkwaliteitsplan sluit aan bij de vigerende welstandsnota wat betreft materiaalgebruik en functies. - De bouwvelop omschrijft een maximaal kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling moet plaatsvinden. Zij pretendeert geen (stedenbouwkundig) ontwerp te zijn. De randvoorwaarden laten bewust veel vrijheid voor de markt om binnen deze kaders een creatieve en kwalitatief passende uitwerking te realiseren. - De Europese aanbesteding vindt plaats op basis van economische en kwalitatieve 	<p>Niet van toepassing.</p>

	<p>criteria. Deze zijn aangegeven in de aanbestedingscriteria waar het beeldkwaliteitsplan deel van uitmaakt. In de selectie procedure wordt van marktpartijen nadrukkelijk een ontwerp gevraagd waarbij een kwaliteitscommissie selecteert. De gehanteerde criteria zijn na te lezen in het aanbestedingsdocument.</p>	
<p>2. Waterschap Hunze en Aa's</p>		
Zienswijze	Reactie	Geground ja/nee
<p>1. In de toelichting, verbeelding en regels zijn de wateraspecten opgenomen die voor het plan van toepassing zijn. Er zijn verder geen opmerkingen op het plan.</p>	<p>Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.</p>	<p>Niet van toepassing.</p>
<p>3. VVE Brinkhorst A Haren</p>		
Zienswijze	Reactie	Geground ja/nee
<p>1. Verzoek om de wand aan de Brinkhorst-zijde te doen inspringen vanwege uitzicht en licht; ruimtelijkheid.</p>	<p>Het maximale bouwvolume sluit aan bij de goothoogten van het Raadhuis en is passend op deze locatie. Door de continuering van deze goothoogte rondom het plein ontstaat een samenhangende begrenzing. In het beeldkwaliteitsplan wordt daarbij nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de schaalsprong met de omliggende bebouwing. De overgang dient helder en zorgvuldig te worden vormgegeven. De bouwvelop schrijft een lagere bebouwingshoogte voor achter de lijn van de achtergevels van de Brinkhorst.</p>	<p>Nee, deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.</p>
<p>2. De afstand van de beoogde nieuwbouw tot aan de gevel van reclamant is 6 meter. Dit is krap. Verzocht wordt om een afstand van 9-10 meter.</p>	<p>Het maximale bouwvolume sluit aan bij de goothoogten van het Raadhuis en is passend op deze locatie. Door de continuering van deze goothoogte rondom het plein ontstaat een samenhangende begrenzing. In het beeldkwaliteitsplan wordt daarbij nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de schaalsprong met de omliggende bebouwing. De overgang dient helder en zorgvuldig te worden vormgegeven. De bouwvelop schrijft een lagere bebouwingshoogte voor achter de lijn van de achtergevels van de Brinkhorst.</p>	<p>Nee, deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.</p>
<p>3. Verzoek om garantstelling van gemeente voor schade die tijdens de bouw zal ontstaan aan de appartementen van reclamant.</p>	<p>De bouw zal worden uitgevoerd door en namens de vanwege de Europese Aanbesteding geselecteerde ontwikkelaar / bouwer. Deze zal zich na afgifte van de omgevingsvergunning voor de activiteit</p>	<p>Nee, deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.</p>

	<p>bouwen dienen te houden aan bijvoorbeeld constructie- en veiligheidseisen uit de relevante wet- en regelgeving, waaronder bouwverordening en bouwbesluit.</p>	
<p>4. De bewoners van de appartementen van reclamant kunnen alleen tegen betaling parkeren in de parkeergarage onder de appartementen of in de openbare ruimte, zoals het Haderaplein. Dit zijn geen vaste plekken. Reclamant wil weten wat de parkeermogelijkheden zijn voor de bewoners van de beoogde nieuwbouw en wat de gevolgen van de nieuwbouw zijn voor de huidige parkeerbehoefte.</p>	<p>Als gevolg van de ontwikkeling Raadhuisplein vervallen 137 parkeerplaatsen op maaiveld. Hiervan liggen ruim 40 parkeerplaatsen op de tijdelijke parkeerplaats die is gerealiseerd op de locatie van het voormalige gemeentehuis. Als onderdeel van de ontwikkeling Raadhuisplein wordt een parkeervoorziening op maaiveld gerealiseerd, ongeveer op de locatie van de huidige parkeerplaats Haderaplein. Daarnaast wordt ten behoeve van de woningen een parkeerkelder gerealiseerd.</p> <p>De parkeervoorziening op maaiveld is bestemd om te voorzien in de extra parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe commerciële voorzieningen. De nieuwe parkeerplaats wordt afgesloten met slagbomen, waarbij klanten gratis kunnen parkeren. Dit systeem is gelijk aan het huidige parkeersysteem bij de Albert Heijn aan de Kerkstraat.</p> <p>Centrumbezoekers die nu parkeren op het Haderaplein zullen tijdens en na ontwikkeling van het Raadhuisplein voor een groot deel moeten uitwijken naar andere parkeerplaatsen in het centrum. Als gevolg hiervan neemt de parkeerdruk in het centrum toe. Er wordt echter door middel van monitoring gewerkt naar een gewenste bezettingsgraad van maximaal 85% voor het fiscaal gebied (inclusief parkeergarage). Om dit te bewerkstelligen kan waar dat aan de hand van nader onderzoek direct na start bouw nodig blijkt, in het centrum stringenter worden omgegaan met het verlenen van ontheffingen voor de fiscale zone en abonnementen parkeergarage aan werkenden in het centrum ("hand aan de kraan principe"). Dit geldt niet voor abonnementen van bewoners.</p> <p>Het voorgaande is beschreven in de ruimtelijke onderbouwing naar aanleiding van geactualiseerd verkeers- en parkeeronderzoek (Roelofs, Actualisatie verkeers-aspecten Raadhuisplein d.d. 21 februari 2018). Dit verkeersonderzoek wordt als bijlage bij deze zienswijzennota gevoegd.</p>	<p>Nee, echter naar aanleiding van de uitkomsten van de Europese Aanbesteding is het verkeers- en parkeeronderzoek geactualiseerd en is paragraaf 2.3 van de ruimtelijke onderbouwing aangevuld.</p>

4. Stichting Pensioenfonds Openbaar Vervoer

Zienswijze	Reactie	Geground ja/nee
1. SPOV is als eigenaar van het pand Kerkstraat 27-31 (verhuurd aan Albert Heijn) belanghebbende in de hoedanigheid van concurrent vastgoedeigenaar.	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen. Een ieder kan zienswijzen indienen tegen het ontwerp-bestemmingsplan.	Nee, deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.
2. Er is geen kwantitatieve of kwalitatieve behoefte aan de nieuwe supermarkt.	Naar aanleiding van de uitkomsten van de Europese Aanbesteding is onder andere de ruimtelijk-functionele onderbouwning geactualiseerd (BRO, Haren (Gr.), ruimtelijk-functionele onderbouwning bestemmingsplan Raadhuisplein Gemeente Haren, 6 februari 2018). Het plan draagt per saldo in kwantitatief en kwalitatief opzicht bij aan een verbetering van het woon-, leef- en ondernemersklimaat in Haren, en eveneens aan een versterking van de ruimtelijk-functionele structuur en het verblijfsklimaat in Haren-centrum. Dit distributieplanologisch onderzoek wordt als bijlage bij deze zienswijzennota gevoegd.	Nee, deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan, wel is naar aanleiding van het geactualiseerd onderzoek de ruimtelijke onderbouwning aangevuld.
3. De in de nabijheid van de nieuwe supermarkt gelegen 5 supermarkten voorzien in de kwantitatieve behoefte.	<p>Van de aanwezige supermarkten zal de huidige Aldi aan de Jachtlaan 2 worden verplaatst. Er wordt privaatrechtelijk en publiekrechtelijk (voorbereidingsbesluit) afgezekerd dat op die locatie geen supermarkt terug zal keren. Hierdoor neemt het supermarktaanbod per saldo door de verplaatsing met slechts ca. 660 m² vwo toe. De gemeente heeft met de ontwikkelaar afgesproken dat de supermarkt bestemming op het perceel Jachtlaan 2 te Haren komt te vervallen.</p> <p>Naar de toekomst toe is er theoretisch enige distributieve uitbreidingsruimte aan te geven voor de nieuwe, grotere supermarkt. Die ruimte is bij de dagelijkse sector niet geheel voldoende voor de met het plan mogelijk gemaakte maximale uitbreiding, maar de omzeteffecten blijven dusdanig beperkt dat het hoogst onwaarschijnlijk is dat er verdringing plaats vindt, laat staan onaanvaardbare effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Hierbij speelt ook mee dat het bij de supermarkt als gezegd om een verplaatsing gaat, waarbij op de bestaande locatie geen supermarkt terug zal komen.</p>	Nee, deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.
4. Kwalitatief zal de	Zoals aangegeven is per saldo sprake van	Nee, deze zienswijze leidt

<p>supermarkt geen specifieke bijdrage leveren aan het bestaande aanbod.</p>	<p>een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Kwalitatief zijn positieve effecten van de ontwikkeling te verwachten op de consumentenverzorging (verbetering aanbod), de ruimtelijke winkelstructuur (bronzpunt, bijdrage aan beter functioneren winkelcircuit, sterkere concentratie winkelaanbod), het verblijfsklimaat (aantrekkelijker omgevingskwaliteit, levendigheid Raadhuispleinplein) en de leegstandssituatie (verbetering vestigingsklimaat in met name Brinkhorst). Het plan past bovendien in de beleidsmatige kader van de gemeente en de provincie (versterken centrumgebied).</p>	<p>niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.</p>
<p>5. De plantoelichting (paragraaf 3.1) is niet toereikend:</p> <ul style="list-style-type: none"> - geen inzicht in de harde planvoorraad; - geen inzicht in de mogelijkheid tot transformatie van bestaande panden; - geen inzicht hoe per saldo een positieve bijdrage wordt geleverd aan de kwalitatieve verbetering van het centrum in Haren. 	<p>Volgens het onderzoek van BRO zijn in het verzorgingsgebied geen relevante plannen en initiatieven voor een uitbreiding van het winkelaanbod bekend dan het project aan het Raadhuisplein. Haren heeft momenteel enige leegstand (11 panden), echter deze is relatief beperkt en niet structureel van aard. Geen van de leegstaande panden is groot genoeg om een supermarkt te huisvesten. Voor wat betreft de kwalitatieve toevoeging geldt dat bij het initiatief aan het Raadhuisplein sprake is van een inbreidingslocatie en transformatie. Bestaande opstallen (het oude gemeentehuis) met een stedelijke functie zijn inmiddels gesloopt en op locatie worden onder andere nieuwe woningen gerealiseerd. Hiermee sluit de ontwikkeling aan op het beleid dat vernieuwing stimuleert van binnenuit in plaats van een uitleglocatie. Daarnaast is het initiatief gelegen te midden van de voorzieningen in het centrum. Het gaat hier om de toevoeging van een vrij kleinschalig initiatief waar kwaliteit wordt toegevoegd. Dit zijn belangrijke kenmerken die Haren zo aantrekkelijk en tot een excellent woonmilieu maken.</p>	<p>Nee, deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.</p>
<p>6. Uit het DPO volgt dat thans kwantitatief behoefte is aan 250m² wvo, en in 2021 1100 m² wvo. Er is dus geen ruimte en de volgende uitgangspunten die van belang zijn voor de autonome ontwikkeling zijn onjuist danwel onvoldoende onderbouwd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Afbakening marktgebied; - Groei van de bevolking - Omzet per hoofd - Lokale koopkrachtbinding - Koopkrachttoevloeiing - Vloerproductiviteit - Aanwezig winkelaanbod. 	<p>Het DPO is als gezegd inmiddels geactualiseerd. Verwezen wordt naar de beantwoording bij 7.3-7.5. In het DPO is de kern Haren als verzorgingsgebied (marktgebied) aangehouden. In paragraaf 3.5.3 en tabel 3.5 van het geactualiseerde onderzoek kunnen de genoemde uitgangspunten worden herleid.</p> <p>Het onderzoek is naar onze mening consistent en concludent. Wij hebben geen reden om aan de uitkomsten van dit deskundig onderzoek te twijfelen.</p>	<p>Nee, deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.</p>
<p>7. In het DPO ontbreekt</p>	<p>Waar nodig is in het geactualiseerde</p>	<p>Nee, deze zienswijze leidt</p>

de kwalitatieve onderbouwing.	onderzoek in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking een kwalitatieve onderbouwing opgenomen. Zie ook de beantwoording bij de punten 7.3 - 7.5.	niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.
8. De behoefte aan de overige centrumfuncties is onvoldoende onderbouwd in het DPO.	In het geactualiseerd onderzoek worden alle relevante nieuwe centrumfuncties betrokken (detailhandel, horeca, wonen).	Nee, deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.
9. Haren kampt thans met een leegstand in de detailhandelsstructuur van 8,5%, zijnde 2.200 m ² wvo. Ten onrechte worden hier in het DPO geen consequenties aan verbonden.	Blijkens het geactualiseerd onderzoek zijn geen ongewenste leegstandseffecten te verwachten. Zie hierboven punt 7.3 en onder meer paragraaf 3.6 van het onderzoek.	Nee, deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.
10. Indien bestaande supermarkten in de omgeving verplaatsen, dan wordt gebouwd voor leegstand (en verpaupering), ook op de nieuwe locatie. Het ondernemersklimaat wordt hiermee dusdanig aangetast, dat een onaanvaardbare situatie ontstaat.	Zie onder meer onze reactie hierboven onder 7.9.	Nee, deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.
11. Er wordt gevreesd dat de beoogde ontwikkeling vanwege de grote verkeersaantrekkende werking zal leiden tot verkeersopstoppingen en ongelukken in het centrum. Immers op grond van het GVVP 2012-2017 wordt de toename van verkeersdruk in hete centrum als aandachtspunt genoemd.	Blijkens het geactualiseerde verkeers- en parkeeronderzoek (zie o.a. hierboven onder 6.4) blijkt uit in 2017 uitgevoerde tellingen dat de in het GVVP gehanteerde verkeersgeneratie op basis van landelijke kencijfers hoger is dan de verkeersgeneratie die in 2017 gemeten is. Dit houdt in de verkeersintensiteiten uit de GVVP als 'worst case' kunnen worden gezien. De mogelijkheden die het ontwerp-bestemmingsplan biedt, leiden derhalve niet tot een onaanvaardbare verkeersdruk.	Nee, deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.
12. De ontwikkeling zal leiden tot parkeertekorten en tot parkeerproblemen. Er wordt getwijfeld of de compensatie voor de 133 te vervallen parkeerplaatsen in het plangebied voldoende is.	Zie de beantwoording onder 6.4.	Nee, deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Bijlagen:

- Verkeersonderzoek d.d. 21 februari 2018
- Ruimtelijk – functionele onderbouwing d.d. 6 februari 2018