

Voorontwerp-bestemmingsplan

‘Gildenweg 64-68 Gorinchem’

Inspraaknota

Gemeente Gorinchem

Datum beantwoording: 16 november 2023
IMRO: NL.IMRO.0512.BP2023215-3001

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Inspraakreacties en beantwoording.....	4 - 10

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Doelstelling bestemmingsplan

Op de planlocatie is nu een garage en twee bovenwoningen aanwezig. Het is de bedoeling om de bestaande gebouwen te verwijderen en te vervangen door een gebouw, bestaande uit 33 wooneenheden.

Dit plan past niet in het geldende bestemmingsplan en daarom is het nodig om voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

Plangebied

De planlocatie – Gildenweg 64-68 – ligt in de Gildenwijk een woonwijk ten noord-westen van de binnenstad. De locatie wordt begrensd door de Gildenweg en de Vleeshouwerstraat. Aan de overzijde is de Chirurgijnstraat en ten noorden ligt de Wijnkoperstraat en het Gijsbert van Andelpark.

1.2 Inspraak

In het kader van de inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan ‘Gildenweg 64-68’ met ingang van woensdag 20 september 2023 tot en met dinsdag 31 oktober 2023 ter visie gelegen in de informatiehoek van het stadhuis, Stadhuisplein 1. Ook heeft dit bestemmingsplan op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl gestaan gedurende deze periode. Ondersteunend aan deze terinzagelegging is er op 27 september 2023 een informatieavond gehouden.

In het kader van de inspraakprocedure zijn drie schriftelijke inspraakreacties ingediend. Daarbij zijn twee brieven, geschreven door dezelfde persoon vanaf hetzelfde adres, samen beschouwd als één inspraakreactie.

In verband met de bescherming van de persoonsgegevens zijn de namen van de indieners van de inspraakreacties in deze nota geanonimiseerd.

De inhoud van de inspraakreacties en het resultaat daarvan is opgenomen in deze inspraaknota. Deze inspraakreactie geldt als bijlage bij het betreffende bestemmingsplan.

1.3 Verdere procedure bestemmingsplan

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Op de vaststelling van een bestemmingsplan is de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Nadat de inspraakreacties zijn beantwoord en eventuele aanpassingen in het plan zijn verwerkt, besluit het college of het ontwerpbestemmingsplan ter inzage kan worden gelegd. Dit is een wettelijk verplichte stap. Het ontwerpbestemmingsplan ligt wederom zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kan iedereen op het plan reageren door middel van het indienen van een zienswijzen. De gemeente overweegt alle zienswijzen.

Vaststelling

Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee. Na afloop van de beroepstermijn (6 weken) heeft het besluit over de vaststelling rechtskracht.

Beroep

Tegen het besluit tot vaststelling kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Om te voorkomen dat het besluit tot vaststelling in werking treedt, kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter.

2. Inspraakreacties

In dit hoofdstuk zijn de inspraakreacties samengevat en is het gemeentelijk antwoord daarop vermeld. Indien de reactie leidt tot aanpassing van het (voor-)ontwerpbestemmingsplan is dat aangegeven.

2.1 Inspraakreactie 1 (ontvangen op 10 oktober 2023)

<i>Inspraakreactie</i>	a. Indiener stelt dat het voorgenomen plan niet past binnen de omgeving van de Vleeshouwerstraat en Gildenweg. Dit is een smalle eenrichtingsverkeerstraat met laagbouw. b. Volgens indiener is er daarnaast sprake van geluidsoverlast op de Gildenweg door verkeersoverlast van onder andere het winkelcentrum Kwakernaat, het dialysecentrum Elyse en de Fontein.
<i>Beantwoording</i>	a) <i>De transformatie van garage-locatie naar woonlocatie is gewenst. Dit type bedrijven (autobedrijf) past niet goed in een woonwijk. Ook is er een grote woningbehoefte waarin met de transformatie van bedrijf naar wonen in kan worden voorzien. Daarbij wordt bij de herontwikkeling uitgegaan van een nieuw woongebouw met 33 appartementen verdeeld over 4 bouwlagen.</i> <i>Deze bouwhoogte (maximaal 13 meter) is groter dan de bouwhoogte die in het nu geldende bestemmingsplan is toegestaan (8 meter).</i> <i>Het nieuwe gebouw staat niet aan de Vleeshouwerstraat maar richt zich meer op de Gildenweg. De afstand van het nieuwe woongebouw tot bestaande woningen in het noordelijk deel van de Vleeshouwerstraat wordt, ten opzichte van het huidige gebouw van het autobedrijf tot aan de woningen, groter. De afstand van het nieuwe woongebouw tot de bestaande woningen Vleeshouwerstraat 40-52 wordt ruim 40 meter (afstand nu is circa 23 meter).</i> <i>De afstand van de bestaande woningen Vleeshouwerstraat 2-20 tot het nieuwe woongebouw bedraagt circa 25 tot 30 meter. In deze zone bevindt zich een groenstrook als buffer.</i> <i>De afstanden van circa 25-30 en 40 meter zijn zodanig groot dat een bouwhoogte van 4 bouwlagen (maximaal 13 meter) op deze locatie ruimtelijk goed voorstelbaar is. In de directe omgeving van de Vleeshouwerstraat is op verschillende locaties al hogere bebouwing van 3 tot 11 bouwlagen aanwezig.</i> b) <i>De bestaande functies in het gebied rondom de planlocatie, waaronder het winkelcentrum, dialysecentrum en woonzorggebouw 'De Fontein' brengen in de huidige situatie reeds een verkeersgeneratie met zich mee. Het plan aan Gildenweg 64-68 heeft geen invloed op de verkeersgeneratie van deze benoemde functies.</i> <i>Het beoogde plan met 33 appartementen heeft een toename verkeersgeneratie tot gevolg van circa 135 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/e). In de bestaande situatie is het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal in de Vleeshouwerstraat gemiddeld 328 (maatgevende jaar 2033, bron: Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid).</i> <i>Het extra verkeer voor de Wijkoperstraat en de Vleeshouwerstraat zal vanwege de eenrichtingverkeer-situatie uiteindelijk circa 68 mvt/e (135:2) bedragen.</i> <i>Het verkeer van de nieuwe 33 woningen wordt in de toekomstige situatie via de bestaande eenrichtingverkeer-wegen Wijkoperstraat en Vleeshouwerstraat ontsloten. Het verkeer zal, net zoals het bestaande verkeer van de huidige buurtbewoners, in één richting via de Wijkoperstraat en de Vleeshouwerstraat afgewikkeld worden.</i>

	<i>De circa 135 mvt/e is opgebouwd uit 5 en/of 6 mvt/e per woning, uitgaande van de auto als enige/primaire vervoersmiddel. Onder de 5 en/of 6 mvt/e vallen bewegingen zoals bijvoorbeeld het woon-werk verkeer à 2 verkeersbewegingen en daarnaast de dagelijkse bezigheden zoals boodschappen doen of een sportschoolbezoek.</i> <i>Hat aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal zal met de oplevering van de woningen cijfermatig stijgen maar in de werkelijke situatie zal het autogebruik niet zo hoog zijn en/of anders zijn. Niet zo hoog omdat de meeste bewoners woon-werk verkeer met een andere bezigheid combineren voor een efficiënter verplaatsingsgedrag. En anders omdat er op zeer korte loopafstand een bushalte ligt en op korte fietsafstand een treinstation.</i> <i>Wegens deze faciliteiten in de directe omgeving zal er een betere verdeling zijn tussen de modaliteiten (het autogebruik, het openbaar vervoer en de fiets) en ook meteen een verandering in het gebruik van het primaire vervoersmiddel, de auto.</i> <i>Met de toevoeging van de nieuwe woningen in het gebied zullen de verkeersbewegingen ruimschoots binnen de verkeerskundige grenzen van 4.000 a 6.000 mvt/e in een woonstraat voor alle drie woonstraten (de Gildenweg, de Wijkoperstraat en de Vleeshouwerstraat) blijven.</i> <i>De toekomstige verkeerstoename zal een marginaal/ zeer gering effect hebben op de verkeersafwikkeling op het omliggende wegennet.</i>
Conclusie	In de toelichting van het Ontwerp bestemmingsplan zal paragraaf 3.1 'Planontwikkeling' worden aangevuld met een passage 'stedenbouwkundige uitgangspunten'. Tevens zal paragraaf 3.2 'Verkeer en parkeren' worden aangevuld.

Inspraakreactie 1.2 van hetzelfde adres als inspraakreactie 1 (ontvangen op 10 oktober 2023)

Inspraakreactie	a. Indiener stelt dat het voorgenomen plan niet past binnen de omgeving van de Vleeshouwerstraat en Gildenweg, omdat hierdoor geluidsoverlast op zowel de Gildenweg als de achterliggende zijstraat Vleeshouwerstraat verder zal toenemen. Is te veel belasting voor dit deel van de wijk en straat. De Vleeshouwerstraat is een kleine zijstraat met weinig ruimte om als ingang te fungeren voor extra autoverkeer. De Gildenweg is een sluiproute geworden mede door het autoluw maken van de Bannenweg. Indiener verwijst naar een verkeeronderzoek van de bewoners van 5 juli 2022. b. De hoogte van het bouwplan wijkt af van de voorgeschreven hoogte uit het geldende bestemmingsplan (enkelbestemming bedrijf met een hoogte van 8 meter). De Gildenwijk is al overbelast met hoogbouw en parkeerplaatsen en heeft beperkte ruimte voor uitbreiding. c. Indiener verzoekt om het huidige bestemmingsplan (enkelbestemming bedrijf) niet te wijzigen danwel de woonbestemming in een veel kleine vorm te herzien, aansluitend bij de omgeving van de Vleeshouwerstraat en Gildenweg.
Beantwoording	a. Het verkeersonderzoek dat door de bewoners op 5 juli 2022 is uitgevoerd, is in goed orde ontvangen. Echter heeft de toekomstige verkeersgeneratie van dit plan marginaal/ zeer gering effect op de locatie waar de reclamant geteld heeft noch de bestaande situatie waar de reclamant naar refereert. Deze bestaande functies in het gebied rondom de planlocatie, waaronder het winkelcentrum, dialysecentrum en woonzorggebouw 'De Fontein' brengen een verkeersgeneratie met zich mee. Maar ook deze verkeersgeneratie heeft een marginaal/ zeer gering effect op de verkeersafwikkeling op het omliggende wegennet en blijven alle verkeersbewegingen ruimschoots binnen de verkeerskundige grenzen van 4000 a 6000 mvt/e in een woonstraat.

	<i>Zie verder de beantwoording bij inspraakreactie 1 ad b.</i> <i>b. Het is correct dat de maximale bouwhoogte in het nu geldende bestemmingsplan "Gildenwijk" 8 meter is. Het bouwvlak in het nu geldende bestemmingsplan is circa 1.040 m2 groot. In het nieuwe bestemmingsplan Gildenweg 64-68 wordt de bouwhoogte vergroot naar maximaal 13 meter. De oppervlakte van het bouwvlak met deze bouwhoogte wordt iets verkleind naar circa 960 m2. De nieuwe bebouwing concentreert zich langs de Gildenweg, de doorgaande route waarlangs zich meer bebouwing met een grotere bouwhoogte bevindt. Een bouwhoogte van maximaal 13 meter (4 bouwlagen) is niet ongebruikelijk langs de Gildenweg.</i> <i>Voor wat betreft het aspect parkeren zijn er in het plan 46 parkeerplaatsen opgenomen voor 33 appartementen. Er is een berekende behoefte op basis van de beleidsregel 'Parkeernormen Gorinchem juni 2019' bepaald van 56 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er 10 parkeerplaatsen (het bezoekersaandeel van 0,3 parkeerplaats per appartement) op het openbaar gebied worden afgewenteld.</i> <i>Er een uitgebreide parkeertelling gedaan voor dit deel van de wijk (door Tritium advies, zie parkeeronderzoek d.d. 1 september 2023). Daaruit blijkt dat de hoogste bezettingsgraad van openbare parkeerplaatsen op een afstand van maximaal 100 meter van de locatie 70,1% bedraagt. Dit ligt ruim onder de maximale bezettingsgraad van 85%. Dus wanneer bezoekers van het nieuwe woongebouw in de omliggende straten zouden parkeren op openbare parkeerplaatsen is daar op een afstand van maximaal 100 meter van het woongebouw ruimte voor, zonder dat de maximale bezettingsgraad wordt overschreden.</i> <i>c) De transformatie van garage-locatie naar woonlocatie is gewenst. Het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid stuurt op inbreiden: transformatie van binnenstedelijke (bedrijfs)locaties naar wonen. Deze locatie aan de Gildenweg is daar een goed voorbeeld van en sluit aan op het beleid van de verschillende overheden. Bovendien is er een grote woningbehoefte waarin met de transformatie van bedrijf naar wonen kan worden voorzien.</i>
Conclusie	In de toelichting van het Ontwerp bestemmingsplan zal paragraaf 3.1 'Planontwikkeling' worden aangevuld met een passage 'stedenbouwkundige uitgangspunten'. Tevens zal paragraaf 3.2 'Verkeer en parkeren' worden aangevuld.

2.2 Inspraakreactie 2 (ontvangen op 10 oktober 2023)

Inspraakreactie	Indiener stelt dat het voorgenomen plan niet past binnen de omgeving van de Vleeshouwerstraat en Gildenweg, omdat hierdoor geluidsoverlast op zowel de Gildenweg als de achterliggende zijstraat Vleeshouwerstraat verder zal toenemen. Is te veel belasting voor dit deel van de wijk en straat. De Vleeshouwerstraat is een kleine zijstraat met weinig ruimte om als ingang te fungeren voor extra autoverkeer. De Gildenweg is een sluiproute geworden mede door het autoluw maken van de Bannenweg. Indiener verwijst naar een verkeeronderzoek van de bewoners van 5 juli 2022. De hoogte van het bouwplan wijkt af van de voorgeschreven hoogte uit het geldende bestemmingsplan (enkelbestemming bedrijf met een hoogte van 8 meter). De Gildenwijk is al overbelast met hoogbouw en parkeerplaatsen en heeft beperkte ruimte voor uitbreiding.
------------------------	---

	Indiener verzoekt om de huidige bestemmingsplan (enkelbestemming bedrijf) niet te wijzigen danwel de woonbestemming in een veel kleine vorm te herzien, aansluitend bij de omgeving van de Vleeshouwerstraat en Gildenweg.
<i>Beantwoording</i>	<i>Zie beantwoording inspraakreactie 1.2.</i>
<i>Conclusie</i>	In de toelichting van het Ontwerp bestemmingsplan zal paragraaf 3.1 'Planontwikkeling' worden aangevuld met een passage 'stedenbouwkundige uitgangspunten'. Tevens zal paragraaf 3.2 'Verkeer en parkeren' worden aangevuld.

2.3 Inspraakreactie 3 (ontvangen op 30 oktober 2023)

<i>Inspraakreactie</i>	a. Vertrek van het garagebedrijf wordt door bewoners van de Gildenwijk als vervelend ervaren. b. Er is geen onderzoek gedaan naar de wenselijkheid van het vertrek van het garagebedrijf uit de Gildenwijk. De gemeente heeft het bedrijf niet over de planwijziging geïnformeerd. Er is geen alternatieve locatie voor het garagebedrijf voorhanden. Inspreker geeft aan belanghebbende te zijn en dat de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan wat hem betreft geen doorgang zal dienen te vinden. c. Het voorontwerpbestemmingsplan is in strijd met de "Woon- en transformatievisie" omdat deze gericht is op voorrang voor woningbouw op transformatielocaties. Daarvan is geen sprake nu Diko verdwijnt. d. Het bestemmingsplan is in strijd met de "Nationale Omgevingsvisie" (NOVI). Er moet een duurzaam perspectief worden gebonden voor de leefomgeving, het verdwijnen van Diko leidt tot afname van de leefbaarheid en leefomstandigheden. e. Onduidelijk is waarom de huidige dubbelbestemming 'Bedrijf' en 'Waarde – Archeologische verwachting laag' niet in het bestemmingsplan terugkeren. f. Het "Paraplubestemmingsplan Parkeren" is van toepassing. De parkeerbehoefte moet op eigen terrein worden opgevangen, nu sprake is van een nieuw project. Dit gebeurt echter niet. Er zijn 56 parkeerplaatsen nodig, terwijl er 46 op eigen terrein worden aangelegd. De resterende auto's moeten aan de Gildenweg parkeren en men moet de straat oversteken, wat gevaarlijk is. g. Het onderzoek naar de gewone dwergvleermuis is onvoldoende. Er is in het gebouw één zomerverblijfplaats en één paarverblijfplaats waargenomen. Uit de conclusie volgt dat een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) nodig zou zijn. Ook moeten de werkzaamheden in overeenstemming met de algemene zorgplicht van artikel 1 Wnb worden uitgevoerd. Dit is onvoldoende gelet op hoofdstuk 3 van het "Kennisdokument gewone dwergvleermuis" (kennisdokument). Er dient door een deskundige te worden aangegeven of de verblijfplaatsen zijn verlaten, pas daarna mogen de werkzaamheden worden uitgevoerd. Daarnaast dient buiten de kwetsbare perioden te worden gewerkt. Er dient een alternatieve locatie voor de verblijfplaats te worden gevonden.
<i>Beantwoording</i>	a. <i>Het feit dat bewoners van de Gildenwijk het vertrek van Diko mogelijk als vervelend zouden kunnen ervaren, is geen ruimtelijk relevant belang dat bij de herziening van een bestemmingsplan beoordeelt hoeft te worden. Het plan voorziet in een herbestemming waarbij een bedrijf, dat kan leiden tot onder andere geluidsoverlast en andere hinder, uit een woonwijk verdwijnt. Daarnaast heeft een garagebedrijf geen wijkgebonden functie.</i>

	<i>Voor de bedrijfsbestemming komen woningen in de plaats. Deze zijn ter plaatse beter passend dan een bedrijf. Ook wordt voorzien in de grote vraag en behoefte aan betaalbare woningen. Er is daarom sprake van een meerwaarde.</i> <i>b. Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeente kan op grond van gewijzigde planologische inzichten andere bestemmingen en voorschriften voor de gronden vaststellen. Het is vaste rechtspraak dat niet vereist is dat een wegbestemd bedrijf bereid is zelfstandig te vertrekken.</i> <i>Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan hoeft de initiatiefnemer/de gemeente slechts onderzoek te doen van de effecten van de nieuwe bestemming. Onderzoek naar de eventuele wenselijkheid van het vertrek van Diko uit de Gildenwijk hoeft niet te worden verricht.</i> <i>Het verplaatsen van de huidige bedrijfsvoering wordt daarom ook niet meegenomen in de beoordeling om de bestemming te wijzigen van bedrijf naar wonen.</i> <i>Het voorontwerpbestemmingsplan is bekendgemaakt. Er is geen rechtsregel die verplicht tot het bekendmaken van het bestemmingsplan aan belanghebbenden. Hiernaast hebben zowel de initiatiefnemer als de gemeente zich ingespannen om geïnteresseerden en belanghebbenden in een zo vroeg mogelijk stadium te informeren over de beoogde ontwikkeling door een informatieavond te organiseren. Informatie over deze informatieavond is openbaar bekendgemaakt.</i> <i>Het pand, gelegen aan de Gildenweg 64-68 is in eigendom van de initiatiefnemer 'Gildenweg 68 Gorinchem C.V.'. Inspreker is huurder van een deel van het pand, namelijk het bedrijfspand aan Gildenweg 68 te Gorinchem.</i> <i>In de huurovereenkomst is opgenomen dat na 13 augustus 2016 de overeenkomst wordt voortgezet voor aansluitende perioden van telkens één jaar. Beëindiging van de huurovereenkomst vindt plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar. Initiatiefnemer heeft per aangetekende brief op 8 augustus 2022 de huur opgezegd. Naar aanleiding van deze brief zijn er diverse gesprekken gevoerd door initiatiefnemer en huurder. Gelet op het voorgaande is per 10 augustus 2023 door middel van een aangetekende brief een aanvulling op de eerdere huuropzegging verstuurd, waarbij de huurovereenkomst is opgezegd tegen 14 augustus 2024. Dit betekent dat de huurder het gehuurde uiterlijk 13 augustus 2024 ontruimd aan initiatiefnemer dient op te leveren. Als huurder het niet eens is met de opzegging, kan de huurder de huurbeëindiging voorleggen aan de burgerlijke rechter.</i> <i>Niet de gemeente, maar de burgerlijke rechter is de aangewezen instantie om – indien gewenst – een uitspraak te doen over huuropzegging. Er is geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering die de raad aanleiding geeft om het bestemmingsplan niet vast te kunnen stellen.</i> <i>c. In de "Woon- en transformatievisie" is bepaald dat transformatielocaties in of aan de rand van wijken bij voorrang worden benut voor meer variatie in wijken. In dit geval is bij uitstek sprake van een transformatielocatie/ inbreidingslocatie. Het betreft een locatie in het bestaande stedelijk gebied van Gorinchem, in de Gildenwijk. Deze wijk is voor het leeuwendeel bestemd voor 'Wonen'.</i> <i>De locatie heeft nu de bestemming 'Bedrijf', zodat sprake is van transformatie naar een woonbestemming. Met deze zin wordt bedoeld dat als er een pand of locatie wordt getransformeerd naar wonen, dat dit benut wordt voor meer variatie in woningen c.q. bewoners in de wijk. De woon- en transformatievisie gaat niet over het in stand houden of toevoegen van</i>
--	---

	bedrijfspannen. Het feit dat het bedrijf moet wijken voor het plan wil niet zeggen dat het plan in strijd zou zijn met de “Woon- en transformatievisie”. d. De NOVI ziet, samengevat, op een goede verdeling van de ruimte en kwaliteit van de leefomgeving. In paragraaf 4.1.3 van de plantoelichting is op de NOVI ingegaan. De kern van deze onderbouwing betreft het feit dat met de beoogde herontwikkeling binnen het bestaande stedelijk gebied wordt ingespeeld op de lokale woningbehoeftevraag. Ook is in de plantoelichting onderbouwd waarom het initiatief naar het oordeel van de gemeente zal leiden tot een gezondere, prettigere wijk door het wegnemen van een autobedrijf uit het woongebied. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van de NOVI. e. Nu de gemeente de enkelbestemming ‘Bedrijf’ niet langer passend acht is deze niet meer opgenomen. Hiervoor in de plaats is aan de gronden de enkelbestemming ‘Wonen’ toegekend. Aan de gronden is tevens, net zoals in het nu geldende bestemmingsplan “Gildenwijk”, de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting laag AP’ toegekend. Het voorontwerpbestemmingsplan wijzigt deze dubbelbestemming dus niet. f. De regels die van toepassing zijn op het (voorontwerp)bestemmingsplan zijn te vinden in artikel 4.3 e.v. van het voorontwerpbestemmingsplan en in de “Parkeernormen Gorinchem 2019” (parkeernormen). In de parkeernormen is bepaald dat het uitgangspunt is dat de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling er alles aan doet om het aantal benodigde parkeerplaatsen als gevolg van de ontwikkeling op eigen terrein te realiseren. Echter is ook bepaald dat van dit uitgangspunt kan worden afgeweken als: • onevenredige kosten gemoeid zijn bij het voorzien van de nodige parkeerplaatsen op eigen terrein; en/of • het fysiek onmogelijk is de nodige parkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien; en/of • in de nodige parkeerplaatsen wordt voorzien op een andere wijze; en/of • het ruimtelijk gezien niet wenselijk is de nodige parkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien; en/of • voldoende openbare parkeerplaatsen binnen een acceptabele afstand aanwezig zijn; en/of • een parkeertelling aanwezig is, die aantoont dat er voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig zijn die benut kunnen worden; en/of • het een ontwikkeling betreft waarbij het verschil tussen de parkeerbehoefte van de oude en de nieuwe situatie niet groter is dan twee parkeerplaatsen; • geen aanspraak gemaakt wordt op een parkeervergunning voor straatparkeren, waardoor de omgeving beschermd wordt tegen een extra parkeerdruk. In dit geval wordt voorzien in de nodige parkeerplaatsen op andere wijze en / of voldoende openbare parkeerplaatsen binnen acceptabele afstand, zodat van de parkeernormen kan worden afgeweken. Verder is in de planregels gewaarborgd dat ten minste 46 van de 56 parkeerplaatsen binnen het plangebied worden gerealiseerd en in stand gehouden, zie artikel 4.3.1 van de planregels. De Gildenweg is een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. De snelheid en het aantal verkeersbewegingen is hier laag. De aanwezigheid van veiligheids- of verkeersknelpunten wordt dan ook niet reëel geacht. g. Het is vaste rechtspraak van de Afdeling dat de vraag of voor de uitvoering van een bestemmingsplan een Wnb-ontheffing vereist is en zo ja, of deze, kan worden verleend, pas aan de orde komt in een procedure op grond van de Wnb. Slechts indien op voorhand in redelijkheid moet worden ingezien dat het soortenbeschermingsregime van de Wnb aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat, is dit niet uitvoerbaar.
--	---

	<i>In het kader van het bestemmingsplan is een QuickScan flora en fauna en een aanvullend soort specifiek onderzoek gedaan. Hieruit blijkt dat geen sprake is van essentiële vliegroutes of foerageergebieden. Ook blijkt hieruit niet dat geen Wnb-ontheffing zou kunnen worden verkregen. De Wnb staat de vaststelling van het bestemmingsplan dus niet in de weg. Tot slot ziet het hoofdstuk van het kennisdocument waarnaar wordt verwezen op de voorwaarden die verbonden kunnen worden aan een Wnb-ontheffing. Deze voorwaarden horen niet bij de onderhavige bestemmingsplanprocedure.</i>
Conclusie	In de toelichting van het Ontwerp bestemmingsplan zal paragraaf 3.1 'Planontwikkeling' worden aangevuld met een passage 'stedenbouwkundige uitgangspunten'. Tevens zal paragraaf 3.2 'Verkeer en parkeren' worden aangevuld.