



Raadsvoorstel

| | | | | |
|------------------|------------------|--------------------|--------|---------|
| Vergadering d.d. | 22 november 2016 | Agendapunt: | 7. | R 16-48 |
| Datum B&W | 11 oktober 2016 | Portefeuillehouder | CTÖ | |
| Document-nr | 16.14887 | Opsteller | bjoo01 | |

Onderwerp

Bestemmingsplan Hoogstraat

Voorstel

1. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen, zoals verwoord in de "Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Hoogstraat";
2. het ontwerpbestemmingsplan "Hoogstraat" van 22 januari 2016 met kenmerk NL.IMRO.0770.BPEhst2025-ONTW zowel analoog als digitaal gewijzigd, overeenkomstig de onder 1 genoemde nota, vast te stellen.
 - Na vaststelling wordt het identificatienummer: NL.IMRO.0770.BPEhst2025-VAST;
 - De gebruikte ondergrond: grootschalige basiskaart (GBK) (2015-06-30).
3. paragraaf 4.2 van de toelichting op basis van artikel 12a van de Woningwet vast te stellen als beeldkwaliteitsplan;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Ruimte voor Ruimte CV is voornemens ten zuidoosten van de kern Eersel, aan de Hoogstraat, een woningbouwproject te ontwikkelen. Het project betreft de ontwikkeling van 16 ruimte-voor-ruimte woningen en 14 reguliere woningen, dus 30 woningen in totaal. Het plangebied sluit direct aan op de kern van Eersel en ligt direct ten oosten van het in ontwikkeling zijnde woongebied Kerkebogten. In 2008 heeft Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV een overeenkomst gesloten met de gemeente Eersel tot het realiseren van 20 zogenaamde ruimte-voor-ruimte woningen op dezelfde locatie aan de Hoogstraat in Eersel. In dit kader is reeds het bestemmingsplan "Hoogstraat Ruimte voor Ruimte locatie Gemeente Eersel" vastgesteld op 9 juli 2010. De stedenbouwkundige opzet en de daarbij behorende kavelgroottes, in combinatie met de economische crisis, hebben er toe geleid dat het stedenbouwkundige plan rigoureus is gewijzigd. Door het introduceren van een centrale groene ruimte is er meer ruimtelijke kwaliteit en woonkwaliteit in het gebied gebracht en zijn de kaveloppervlaktes verkleind. Deze nieuwe stedenbouwkundige opzet is niet mogelijk binnen het vigerend bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan "Hoogstraat" heeft ter inzage gelegen vanaf 25 februari 2016 gedurende zes weken, dus tot en met 6 april. Gedurende deze termijn zijn een aantal zienswijzen ingediend.

Het plan is een uitwerking van de afspraken die met de provincie zijn gemaakt met betrekking tot de Grote Aardweg 8a, 8a1, 8a2, 8b, 8b1 en 8b2.

Tevens is voor de ontwikkeling van de gronden op 27 mei 2010 een bestemmingsplan vastgesteld, waarbij het gehele gebied bestemd is voor wonen.

Het bestemmingsplan is eerder behandeld in de commissievergadering van 28 juni 2016. Dit heeft geleid tot de volgende vragen (zie raadsinformatiebrief van 8 juli 2016):

- het voldoen van het plan aan de Woonvisie 2015
- de kosten voor het creëren van een aanvullend groen element om het buurtschap de Hoogstraat van het nieuwbouwplan af te scheiden.

Bovenstaande leverde de volgende vervolgvragen op:

1. op welke wijze voldoet de verdichting van het plan van 20 naar 30 woningen met reguliere woningen aan de Woonvisie 2015.
2. welke risico's loopt de gemeente op basis van contractuele verplichtingen.

Naar aanleiding van de onduidelijkheden is overleg geweest met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV.

Vraag 1 wordt beantwoord in argument 2.5. Vraag 2 wordt behandeld onder het kopje alternatieven.

Voor een verkeersveilige oplossing is binnen de verkeersbestemming van de Hoogstraat voldoende ruimte. De concrete uitwerking hiervan moet nog plaatsvinden.

Wettelijk en/of beleidskader

Toekomstvisie 2030

Kempisch wonen in een wereldregio

Bestemmingsplan Hoogstraat Ruimte voor Ruimte locatie

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend.

De ingediende zienswijze zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en ontvankelijk.

1.2 De kwaliteit van het plan wordt verbeterd

Door één van de zienswijzen gedeeltelijk over te nemen wordt er minder bebouwing mogelijk gemaakt aan de Schadewijkstraat en is het mogelijk om de hoek van de Schadewijkstraat en de Hoogstraat te accentueren met een plaatse. Deze plaatse was ook in het oorspronkelijke plan opgenomen.

2.1 De locatie is geschikt voor een dergelijke ontwikkeling.

De locatie kan nu al ontwikkeld worden als uitbreiding van de kern Eersel. Het is geen nieuwe zelfstandige stedelijke ontwikkeling maar sluit direct aan op het stedelijke gebied van de kern Eersel. De locatie Hoogstraat is op basis van de verordening Ruimte al bestaand stedelijk gebied.

2.2 Het plan biedt meer kwaliteit

De gewijzigde stedenbouwkundige opzet zorgt voor meer kwaliteit door de groene invulling van het binnengebied.

2.3 Het plan is milieutechnisch inpasbaar.

Voor het bestemmingsplan is onderzocht of het plan milieutechnisch inpasbaar is. Uit dit onderzoek zijn geen belemmeringen naar voren gekomen.

2.4 Het plan is meer flexibel.

Het bestemmingsplan bevat geen individuele bouwvlakken voor woningen meer, maar gaat uit van bouwvlakken voor meerdere woningen. Hierdoor is het plan flexibeler en is het makkelijker om de kavelindeling en de bebouwing aan te passen, als de markt hier behoefte aan heeft. De elementen die voor de kwaliteit van het plan van belang zijn, zijn als zodanig bestemd (zoals het groenelement, inclusief waterberging in het middengebied).

2.5 Het plan voldoet aan het woningbouwprogramma.

Het woningbouwprogramma voor het plan de Hoogstraat ziet er als volgt uit:

| | Hoogstraat r-v-r (2010) | Ontwerp Hoogstraat | Huidig voorstel |
|-----------------------|-------------------------|--------------------|-----------------|
| r-v-r | 16 | 16 | 16 |
| Regulier | 4 | 14 | 15 |
| Wijzigingsbevoegdheid | 2 | 5 | 3 |
| Totaal | 22 | 35 | 34 |

Ten opzicht van het oorspronkelijke plan is er een toename van 11 woningen (regulier) met het voorliggende voorstel voor vaststelling van het bestemmingsplan. Dit aantal past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Eersel. De woningen passen in de woonvisie, omdat hier

sprake is van doorstroom woningen, waardoor kleinere woningen beschikbaar komen. Ook kan men, gelet op de bouwmogelijkheden, bouwen voor de doelgroep senioren.

2.6 De Hoogstraat kan duurzaam veilig worden ingericht.

In de verkeersbestemming van de Hoogstraat is voldoende ruimte om deze verkeersveilig in te richten.

3.1 Een goede beeldkwaliteit voor de bouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte zorgen voor een kwalitatief goed plan.

In het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in paragraaf 4.2 van de toelichting, worden een aantal kwalitatieve eisen aan de bebouwing gesteld, waardoor de bebouwing goed op elkaar en de omgeving aansluiten.

4.1 Een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad kan afzien van de vaststelling van het exploitatieplan, indien voldaan wordt aan drie minimaal te verzekeren facetten van grondexploitatie: (1) het verhaal van kosten is anderszins verzekerd, én (2) het bepalen van een tijdvak, fasering en koppelingen wordt niet noodzakelijk geacht, én (3) ook het stellen van eisen en regels, of een uitwerking van regels wordt niet noodzakelijk geacht (artikel 6.12, lid 2 Wro). Wanneer op het moment van het vaststellen van het ruimtelijke besluit aan elk van deze drie criteria is voldaan, bestaat er geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.

De gewenste rechtsgevolgen worden dan immers al langs een andere weg bewerkstelligd. De gronden zijn in 2009 verkocht aan de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR). De ORR neemt de planvorming en de uitgifte van de gronden voor haar rekening. Met de ORR is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het gemeentelijk kostenverhaal is geregeld en waarin de afspraken rondom de woningbouwontwikkeling en de inrichting van de openbare ruimte zijn vastgelegd. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Alternatieven

Het alternatief is het niet vaststellen van het bestemmingsplan. Als dit bestemmingsplan niet wordt vastgesteld dan blijft het oorspronkelijke bestemmingsplan van kracht en het risico hiervan is dat het plangebied niet ontwikkeld wordt. Hierbij blijft het wel mogelijk om woningen tot aan de bestaande woningen aan de Hoogstraat te realiseren.

Een alternatief is het bestemmen van een aanvullende groenstrook tussen het plan en het buurtschap de Hoogstraat. Hiervan is het risico dat de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte een claim bij de gemeente neerlegt, op basis van het niet nakomen van de afspraken. De claim kan de hoogte hebben van het verlies aan waarde van bouwgrond naar groenstrook van 2.500 m².

Risico's

Voor de gemeente Eersel zijn hier geen risico's aan verbonden.

Financieel

Het gemeentelijke kostenverhaal is geregeld door een grondverkoop aan de ORR in combinatie met een anterieur contract voor de planologische wijziging om te komen van een plan voor 20 woningen naar een plan voor 30 woningen. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Communicatie/Participatie

De ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is bekend gemaakt.

Planning

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling gepubliceerd; vervolgens is het gedurende zes weken mogelijk om beroep in te stellen. Na deze termijn is het plan onherroepelijk als er geen

beroep wordt ingesteld.

Bijlagen

- Het ontwerpbestemmingsplan "Hoogstraat" en bijlagen;
- Zienswijzen (zie raadsnet)
- Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Hoogstraat (geanonimiseerd)
- Raadsvoorstel en –besluit "Voorstel financiering beëindiging strijdige bedrijvigheid Grote Aardweg 8a, 8a1, 8a2, 8b, 8b1 en 8b2"
- Raadsvoorstel en –besluit "Vaststelling bestemmingsplan 'Hoogstraat Ruimte voor Ruimte locatie Eersel' (vaststelling 14^e begrotingswijziging 2010)
- Raadsinformatie 8 juli 2016

Eersel, 11 oktober 2016
Burgemeester en wethouders van Eersel
de secretaris,



de heer H.M.L. Offermans (locosecretaris)

de burgemeester,



mevrouw J.A.M. Thijs-Rademakers

Raadsbesluit

R 16-48

De raad van de gemeente Eersel;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 oktober 2016;
gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 8 november 2016;
gelet op de Wet ruimtelijke ordening;
gelet op de Woningwet;

b e s l u i t :

1. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen, zoals verwoord in de "Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Hoogstraat";
2. het ontwerpbestemmingsplan "Hoogstraat" van 22 januari 2016 met kenmerk NL.IMRO.0770.BPEhst2025-ONTW zowel analoog als digitaal gewijzigd, overeenkomstig de onder 1 genoemde nota, vast te stellen.
 - Na vaststelling wordt het identificatienummer: NL.IMRO.0770.BPEhst2025-VAST;
 - De gebruikte ondergrond: grootschalige basiskaart (GBK) (2015-06-30).
3. paragraaf 4.2 van de toelichting op basis van artikel 12a van de Woningwet vast te stellen als beeldkwaliteitsplan;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Eersel
van 22 november 2016
De raad voornoemd
de griffier,

de heer J.W.G. van Bree

de voorzitter,

mevrouw J.A.M. Thijs-Rademakers



**Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen
bestemmingsplan “Hoogstraat”**

Gemeente Eersel
team Ruimte afdeling Ontwikkeling
oktober 2016
16.06478

ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan “Hoogstraat” heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 25 februari 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen (en dus tot en met woensdag 6 april 2016).

De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 24 februari 2016 in de Staatscourant en het Gemeenteblad, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen.

Tegen het ontwerpplan zijn binnen de termijn zes schriftelijke zienswijzen ingediend.

Een zienswijze is ingediend door:

1. Indiener zienswijze 1;
2. Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280DA Boxtel;
3. Indiener zienswijze 3;
4. Indiener zienswijze 4;
5. Indiener zienswijze 5;
6. Indiener zienswijze 6.

De zienswijzen zijn samengevat, maar wel volledig beoordeeld.

ZIENSWIJZE

1. Indiener zienswijze 1

Het nieuwe bestemmingsplan "Hoogstraat" maakt het mogelijk dat in plaats van 20 woningen 30 woningen worden gebouwd. Dit worden allemaal grote en dure tot zeer dure vrijstaande woningen. De zienswijze richt zich niet op de behoefte, maar je kunt je de vraag wel stellen of er vraag is naar dit type woningen. Van dit type woningen staan al jaren voldoende te koop.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat de kern Eersel vastgroeit aan het historische gehucht "de Hoogstraat", dat is een kwalijke ontwikkeling. Hiervoor zijn twee argumenten:

- Het past niet in het beleid van de gemeente Eersel.
- Het tweede argument heeft te maken met rechtvaardigheid.

In het bestemmingsplan staat dat het gehucht "de Hoogstraat" historische waarden bezit die behouden moeten blijven.

In de structuurvisieplus staat dat de oude buurtschappen langs de Hoogstraat en de Stokkelen hun vrije ligging in het landschap dienen te behouden en mogen niet vastgroeien aan de kern Eersel. De kenmerkende kleinschaligheid dient in stand te worden gehouden.

De huidige bewoners van de Hoogstraat moeten € 2.500 betalen voor glasvezel, terwijl de nieuwe bewoners dit gratis aangeboden krijgen, dat is niet rechtvaardig.

Het voorstel is tussen het nieuwe plan en het solitair liggende buurtschap "de Hoogstraat" een onbebouwde strook van 50 meter te realiseren, eventueel ingeplant met bos en haagplantsoen.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

Momenteel is het al mogelijk om aan de Hoogstraat vergunningen te verlenen voor de bouw van woningen. Het voorliggende bestemmingsplan maakt dit niet anders. Met name de uitstraling van het bebouwingslint aan de Hoogstraat blijft hetzelfde als nu planologisch ook mogelijk is.

Het tweede argument met betrekking tot de glasvezelaansluiting is niet relevant, dit is namelijk geen ruimtelijke afweging.

Voorstel:

De zienswijze niet overnemen en het bestemmingsplan niet aanpassen.

2. Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280DA Boxtel

Verbeelding

Het verzoek is om een dubbelbestemming "Waterstaat" op te nemen voor de a-watgang RN22, met de daarbij behorende voorwaardelijke verplichting.

Voor het plan moet een watervergunning worden aangevraagd, omdat het verhard oppervlak met meer dan 10.000 m² toeneemt.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

De sloot is van wezenlijk belang voor de waterhuishouding van het gebied en dient derhalve beschermd te worden.

De opmerking met betrekking tot de watervergunning wordt voor kennisgeving aangenomen. De vergunning zal te zijner tijd aangevraagd worden.

Voorstel:

De zienswijze overnemen en het bestemmingsplan aanpassen door een dubbelbestemming "Waterstaat" op te nemen, met de bijbehorende voorwaardelijke verplichting.

3. Indiener zienswijze 3

Het nieuwe bestemmingsplan "Hoogstraat" bevat 10 woningen meer dan het huidige bestemmingsplan "Hoogstraat Ruimte voor Ruimte". Deze verdichting van 20 naar 30 woningen heeft een aantal negatieve aspecten voor aanwonenden van de Schadewijkstraat en voor de groene uitstraling van het dorp.

De verdichtingsslag zorgt voor meer woningen op de randen op kleinere kavels, ook is de ruimte op het perceel kleiner.

Het zicht vanaf de Schadewijkstraat zal gedomineerd worden door bebouwing. Een groene identiteit aan de Schadewijkstraat is dan alleen mogelijk door een voortuin met beplanting of evt. een lage beukenhaag. Langs de Schadewijkstraat zou het huidige bestemmingsplan "Hoogstraat Ruimte-voor-Ruimte" gehanteerd moeten worden, met op de hoek een licht architectonisch accent.

Een vraag is of de bomen in de berm links van nr. 37 blijven.

Tussen de Hoogstraat en nr. 37 zou één woning gerealiseerd moeten worden om de geluidsreflectie te beperken. Tevens kan dan de waterberging op privéterrein vervallen, deze ene woning kan afwateren via de Hoogstraat naar de leggerwatergang

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

Naar aanleiding van diverse zienswijzen is het plan nader bekeken. Op het perceel Schadewijkstraat 37 wordt ambtelijk voorgesteld om de wijzigingsbevoegdheid aan te passen naar een directe bouwtitel. Dit is ruimtelijk aanvaardbaar, omdat hierdoor uiteindelijk minder bebouwing verschijnt is aan de Schadewijkstraat. Tevens ontstaat hierdoor ruimte voor een groene entree van de Hoogstraat. Hier zal een plaats gerealiseerd worden, omdat dit van wezenlijk belang is voor de uitstraling van het gebied zal deze ook als zodanig bestemd worden.

Voor de inrichting van de Schadewijkstraat zal gebruik gemaakt worden van het Beeldkwaliteitsplan. Het Beeldkwaliteitsplan voorziet in een groene aankleding van de Schadewijkstraat.

Voor het hoekperceel worden geen aparte beeldkwaliteitseisen opgesteld. De bebouwing op het perceel moet aansluiten op de omliggende bebouwing. Door de groene entree wordt hier al aandacht aan besteed en is het niet nodig om aanvullende eisen aan de bebouwing te stellen.

Voorstel:

De zienswijze gedeeltelijk overnemen en het bestemmingsplan aanpassen door het bestemmen van groen op de hoek van de Schadewijkstraat en de Hoogstraat en het verminderen van het aantal woningen met één.

4. Indiener zienswijze 4

Deze zienswijze is met de zelfde brief verstuurd als de zienswijze onder nummer 3. Voor de inhoud wordt dan ook daarnaar verwezen.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

Hier wordt verwezen naar beoordeling onder 3.

Voorstel:

Hier wordt verwezen naar het voorstel onder 3.

5. Indiener zienswijze 5

Op 6 april 2016 is de pro forma zienswijze ontvangen. Per brief van 8 april is twee weken de tijd gegeven om de zienswijze aan te vullen. Gelet op de gesprekken die plaatsvonden is deze termijn nogmaals verlengd met twee weken.

De familie heeft afspraken gemaakt met de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte en heeft haar zienswijze niet inhoudelijk aangevuld.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

Niet van toepassing, omdat de zienswijze niet inhoudelijk is aangevuld.

Voorstel:

Niet van toepassing, omdat de zienswijze niet inhoudelijk is aangevuld.

6. Indiener zienswijze 6

Het plan is ingrijpende gewijzigd. Er worden 50 % meer huizen gebouwd.

Het karakter wordt sterk aangetast, door: de ingang/kruising naar de Hoogstraat - Schadewijkstraat wordt volledig versteend door 2 woningen en de Schadewijkstraat krijgt nu een bebouwingslint. De Hoogstraat wordt ook een aangesloten bebouwingslint.

Het geheel krijgt nu de uitstraling van een woonwijk in plaats van los gelegen huizen/ boerderijen, gelegen in het groen. De oude Hoogstraat wordt nu opgeslokt door een woonwijk. De identiteit/karakter van het buurtschap gaat verloren.

Is het nodig om deze aanpassing door te voeren? De economie leeft op. In 2015 zijn er 50% meer ruimte voor ruimte kavels verkocht. De waterpartij is een grote verbetering ten opzicht van het oude plan. Is wel (voldoende) onderzocht of alternatieven de aantrekkelijkheid van het oorspronkelijke plan vergroot.

De kinderen spelen nu vaak op de nog open velden/sloten. In het plan zijn geen speelmogelijkheden opgenomen, zou dit niet moeten gebeuren?

Het volgende stond in een tweede brief, gelet op de verweving met het bestemmingsplan wordt de inhoud hier ook weergegeven en wordt er vervolgens ook op gereageerd.

Is het niet mogelijk om de Hoogstraat ter hoogte van nr. 5 nu meteen af te sluiten. De afsluiting zou bij de herprofilering van de Hoogstraat worden meegenomen. De afsluiting is nodig omdat de verkeersdrukke extra toe neemt, door de bouw van meer huizen in het plan Hoogstraat en de verdere ontwikkeling van Kerkebogten. De plannen/afspraken rond de Hoogstraat lijken continu te veranderen!

Is het mogelijk de Hoogstraat vanuit de Hazenstraat gedurende de bouw/ontwikkeling van het plan Hoogstraat voor het bouwverkeer af te sluiten?

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

Zie voor de bebouwing aan de Schadewijkstraat hoek Hoogstraat de reactie onder 3. Ook door de nieuwe plaatse zal de kruising niet volledig versteend worden.

Het blijven ook in het nieuwe plan grote kavels van ongeveer 800 á 900 m². Het plan bevat wel meer woningen, maar het wordt geen reguliere woonwijk. Ook zullen de percelen rug aan rug met de bestaande percelen gerealiseerd worden en wordt er geen onnodige infrastructuur aangelegd. Het oude plan zorgde met de doodlopende straat voor meer aansluiting met het buurtschap Hoogstraat. Nu zijn het nieuwe deel en het buurtschap Hoogstraat meer aparte eenheden.

In de groenbestemming is het mogelijk om te spelen; ook kan gebruik gemaakt worden van voorzieningen in het plangebied Kerkebogten.

Het bouwverkeer zal geleid worden via de Schadewijkstraat. Het is absoluut niet de bedoeling dat dit via de Hoogstraat zal rijden.

Voor de definitieve inrichting inclusief de aansluiting worden nog nadere afspraken gemaakt.

Voorstel:

De zienswijze niet overnemen en het bestemmingsplan niet aanpassen.

AMBTELIJKE AANPASSINGEN

Naar aanleiding van de afspraken tussen de Ruimte-voor-Ruimte maatschappij en de 5. Indiener zienswijze 5 wordt voorgesteld om het de wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Schadewijkstraat 37 om te zetten in een directe bouwmogelijkheid.

In combinatie met het verwijderen van 1 bouwmogelijkheid aan de Schadewijkstraat ontstaat hier meer lucht en ruimte.

In het binnen gebied wordt de bouw van een extra woning direct mogelijk gemaakt. Hierbij wordt het aantal woningen in de wijzigingsbevoegdheid van vier naar drie terug gebracht, hierdoor kunnen er uiteindelijk niet meer woningen gebouwd worden. Ruimtelijk is deze mogelijk al beoordeeld en akkoord bevonden, door het opnemen in een wijzigingsbevoegdheid. Samengevat betekent dit het volgende:

| | Ontwerp | Voorstel |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Ruimte-voor-ruimte woning | 16 | 16 |
| Reguliere woningen | 14 | 15 |
| Totaal | 30 | 31 |
| Wijzigingsbevoegdheid | 5 | 3 |
| Maximale aantallen | 35 | 34 |

De maximale ruimte is door het voorstel dus met één woning verminderd.

In het ontwerpbestemmingsplan mist de standaardregeling ten behoeve van bed&breakfast. Het voorstel is om dit toe te voegen.