

Notitie ‘inspraak en overleg’ voorontwerp bestemmingsplan “Eext, herontwikkeling Kampstraat 1 icm Stationsstraat 3a en 7, Kampstraat 16a en Stationsstraat 29”

Algemeen

Inleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan “Eext, herontwikkeling Kampstraat 1 icm Stationsstraat 3a en 7, Kampstraat 16a en Stationsstraat 29” heeft vanaf 4 november 2021 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen de vorenstaande termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn of haar inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan naar voren brengen. Gedurende deze termijn zijn er 6 afzonderlijke inspraakreacties ontvangen.

Het voorontwerp bestemmingsplan is daarnaast ook aangeboden aan diensten van het Rijk, de provincie Drenthe en het waterschap Hunze en Aa's, ter voldoening aan het overleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro). Er zijn overlegreacties ontvangen van de provincie en het waterschap.

In dit hoofdstuk zijn de overleg- en inspraakreacties samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording. Daarbij wordt het ontwerp bestemmingsplan betrokken, dat het college ter inzage zal leggen. Het ontwerp bestemmingsplan is de volgende versie van het bestemmingsplan die ter inzage wordt gelegd. Nadat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, kan het college het bestemmingsplan ter vaststelling aanbieden aan de gemeenteraad.

Overleg

In dit hoofdstuk zijn de ingekomen overlegreacties samengevat weergegeven en voorzien van een beantwoording. De gehele reactie is aan de bijlage van dit bestemmingsplan toegevoegd.

Op het voorontwerp bestemmingsplan is door de volgende overlegpartners gereageerd:

- Waterschap Hunze en Aa's;
- Provincie Drenthe.

Nr.	Naam	Zaaknummer
1.	Waterschap Hunze en Aa's	309796
2.	Provincie Drenthe	269341

Opmerkingen en reacties:

1.	Waterschap Hunze en Aa's	309796
----	--------------------------	--------

Waterschap Hunze en Aa's:

Het waterschap geeft aan dat via de website www.dewatertoets.nl het plan is aangemeld. Naar aanleiding van deze melding is een automatische reactie gegenereerd en toegezonden. Deze reactie is ook toegevoegd als bijlage bij het voorontwerp bestemmingsplan. Deze automatisch gegenereerde reactie dient beschouwd te worden als voorlopige uitgangspuntennotitie.

De nu voorliggende reactie op het voorontwerp bestemmingsplan dient beschouwd te worden als aanvulling op deze voorlopige uitgangspuntennotitie. De opzet van de website www.dewatertoets.nl is enige tijd geleden vernieuwd. Ongelukkigerwijs werkt het systeem in de nieuwe opzet nog niet altijd goed. Hierdoor is uw melding niet tijdig bij ons binnengekomen en krijgt u er nu, later dan de bedoeling is, onze reactie op. Ook is in de voorlopige uitgangsnotitie opgenomen dat er in het plangebied een rioolgemaal aanwezig zou zijn. Dit is echter onjuist.

Anderzijds ligt er wel een rioolpersleiding van ons waterschap die door/langs verschillende delen van de plangebieden loopt. Rond de rioolpersleiding ligt een beschermzone van 5 meter aan beide zijden van de leiding (breedte van de bescherm zone is in totaal dus 10 meter). Het waterschap heeft een kaart meegezonden met daarop, als paarse lijn, de ligging van de rioolpersleiding. Uit de verbeelding van het voorontwerp leidt het waterschap af dat er bouwvlakken zijn gesitueerd binnen de beschermzone en mogelijk ook (deels) boven de leiding zelf.

Het waterschap verzoekt in de toelichting onder 4.6 Water een kaartje op te nemen met de ligging van onderhavige rioolpersleiding en toe te lichten hoe in het plan zal worden voorkomen dat realisatie van het plan zal leiden tot nadelige effecten voor de rioolpersleiding. In de toelichting dient dan ook de uitkomsten verwerkt te worden van het overleg met het waterschap over deze kwestie.

Op bijgaande kaartje die het waterschap heeft meegezonden zijn ook de watergangen en duikers binnen het weergegeven (zoals deze in hun informatiesysteem zijn opgenomen). Het waterschap verzoekt ons in 4.6 Water in te gaan op de aanwezigheid van deze watergangen. Graag daarbij vermelden dat de bestaande watergangen intact blijven. Of, als er in het kader van het plan aanpassingen aan de watergangen zullen plaatsvinden, een nadere toelichting op welke wijzigingen zullen worden doorgevoerd en hoe er daarbij voor zal worden gezorgd dat het nu beschikbare bergingsvolume in de sloten niet zal afnemen of gecompenseerd zal worden door aanleg van nieuwe watergangen. Voor aanpassing van watergangen is een watervergunning nodig of moet, als wordt voldaan aan de geldende algemene regels, een melding worden gedaan bij het waterschap. In de ingevoerde informatie op www.dewatertoets.nl is gesteld dat er met de uitvoering van het plan geen sprake zal zijn van toename van verhard oppervlak en in de toelichting wordt in 4.6 Water zelfs gesteld: "In de nieuwe situatie is sprake van een afname van het verhard oppervlakte." Vooralsnog leiden wij echter uit de stukken af dat het plan zal leiden tot een toename van verhard oppervlak. Het waterschap verzoekt ons dit nader toe te lichten in 4.6 en daarbij een specificatie te geven van waar sprake is van toename en hoeveel en waar van afname van verhard oppervlak en hoeveel.

Daarbij zal ook moeten worden toegelicht hoe er voor wordt gezorgd dat de aanpassingen niet zullen leiden tot wateroverlast, noch binnen het plangebied, noch voor derden buiten het plangebied noch voor het watersysteem in bredere zin. De beschrijving die nu in 4.6 is opgenomen is vooralsnog onvoldoende specifiek om de effecten van het plan te kunnen beoordelen.

Ook verzoekt het waterschap ons nader te beschrijven wat de huidige situatie is ten aanzien van de afvoer van vuil water en van schoon hemelwater via riolering en oppervlaktewatersysteem, wat de toekomstige situatie zal zijn, wat het verschil tussen de oude en nieuwe situatie is en hoe er daarbij wordt voorkomen dat er nadelige effecten optreden zowel ten aanzien van waterkwaliteit als ten aanzien van waterkwantiteit (voorkomen van wateroverlast).

Tenslotte merkt het waterschap nog op dat in paragraaf 4.6 (Water) wij hebben aangegeven dat gestreefd wordt naar "Infiltratie/opvang op eigen terrein" en "Als dit niet mogelijk is, gescheiden afvoeren naar riolering". Uit de tekst wordt niet duidelijk voor welke optie gekozen wordt voor dit plan. Bovendien wordt afwatering van schoon hemelwater naar het oppervlaktewaterstelsel hier niet als optie benoemd, terwijl er wel watergangen in het plangebied liggen. In het kader van de trits schoonhouden, scheiden, zuiveren heeft het de voorkeur om schoon hemelwater, voor zover dat niet in de bodem infiltreert, af te voeren naar het oppervlaktewatersysteem en niet naar een gemengd riool zoals wij, volgens de tekst, voornemens zouden zijn.

In de toelichting ziet het waterschap ook graag dat wij nader uitleggen in welke mate infiltratie mogelijk is zonder dat dit leidt tot risico op wateroverlast bij derden. Graag daarin meenemen dat het, op basis van voor hun beschikbare informatie, aannemelijk is dat er een ondiepe slecht doorlatende laag voorkomt waardoor infiltratiemogelijkheden binnen het plangebied waarschijnlijk aanzienlijk beperken. Daarnaast verzoekt het waterschap ons dat we nader toe lichten hoe er in het plan zal worden voorkomen dat de ontwikkeling zal leiden tot nadelige effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit. Daarbij is onder meer de geplande aanleg van een wasplaats van belang en ook de planning van diverse bedrijfsactiviteiten in het plangebied waaronder expositie en reparatie van historische dieselmotoren en tractoren. Ook andere geplande bedrijfsactiviteiten moeten worden benoemd en ook hierbij moeten bijbehorende risico's en maatregelen ter voorkoming van nadelige effecten concreet worden gemaakt. Dit is van extra belang omdat het plangebied binnen het stroomgebied van de

Drentsche Aa ligt. Het oppervlaktewater uit de Drentsche Aa wordt gebruikt voor de drinkwatervoorziening. Het is daarom van groot belang, en een wettelijke eis, dat er geen ontwikkelingen plaats mogen vinden die er toe kunnen leiden dat de oppervlaktewaterkwaliteit nadelig wordt beïnvloed of dat het risico hierop toeneemt. Ook is daarbij van belang dat het water uit het plangebied afstroomt naar een hoogwaardig en hoogbeschermd Natura 2000 natuurgebied. Ook daarvoor is een belangrijke en wettelijke eis dat er geen ontwikkelingen mogen plaatsvinden die leiden tot verslechtering van de kwaliteit.

De beschrijving die nu in 4.6 is opgenomen is vooralsnog onvoldoende specifiek om de effecten van het plan hierop te kunnen beoordelen.

Op basis van de nu beschikbare informatie over het plan, kan het waterschap dan ook nog niet concluderen dat het plan niet zal leiden tot nadelige waterhuishoudkundige effecten en kunnen daarom vooralsnog niet instemmen met het plan.

Ten aanzien van de plankaart en de regels, verzoeken wij u te overwegen om de rioolpersleiding en bijbehorende beschermzone op te nemen op de plankaart en de regels.

Gemeentelijke reactie:

De paragraaf 'Water' (4.6.), zoals deze in de toelichting van het voorontwerp was opgenomen wordt verwijderd en vervangend oor onderstaande tekst:

4.6 Water

Normstelling en beleid Rijksbeleid

Sinds het rapport van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw, Anders omgaan met Water (2001), is er meer aandacht voor de effecten van ruimtelijke ingrepen op de waterhuishouding. Om deze effecten tijdig te signaleren is de Watertoets inmiddels een verplicht onderdeel van ruimtelijke planvorming geworden. Dit moet leiden tot een waterparagraaf in ruimtelijke plannen waaruit blijkt wat het effect van het plan op de waterhuishouding is. In het kader van de watertoets dient vroegtijdig overleg met het waterschap plaats te vinden. Het plangebied ligt in het werkgebied van het waterschap Hunze en Aa's.

Ter invulling van de watertoets is het bestemmingsplan aangemeld via www.dewatertoets.nl. Na het doorlopen van een aantal standaardvragen blijkt dat voor het plan de normale procedure moet worden doorlopen. Daarbij wordt automatisch een uitgangspuntennotitie gegenereerd. Deze notitie is opgenomen als bijlage 10 bij de toelichting.

Beleid waterschap

Het waterschap Hunze en Aa's is heeft in het beheerprogramma 2016-2021 aangegeven met welke ambities zij de ontwikkelingen en opgaven op het gebied van veiligheid, voldoende water en schoon en ecologisch gezond water wil oppakken. De beleidsdoelen zijn:

- Veiligheid: levensbedreigende situaties voor mensen mogen niet plaatsvinden; voor dieren probeert het waterschap die zoveel mogelijk te voorkomen;*
- Voldoende water: zorgen voor voldoende water, nu en in de toekomst, zowel in droge als in natte perioden;*
- Schoon en ecologisch gezond water: zorgen voor schoon en ecologisch gezond water, waarin systeemspecifieke dieren en planten voorkomen. Daarnaast heeft het waterschap het beleidsdoel om te zorgen voor een optimale afstemming tussen water en ruimtelijke ordening en borgen daarbij dat water een meesturende rol heeft in de ruimtelijke ordening.*

Gemeentelijk beleid

Het Gemeentelijk Rioleringsplan Aa en Hunze 2020 t/m 2024 (GRP) is op 30 januari 2020 door de raad vastgesteld. Met dit plan geeft de gemeente invulling aan de wettelijke verplichting om vast te leggen hoe zij inhoud geeft aan de zorgplicht voor het afvalwater, regenwater en grondwater. In het plan is de volgende visie opgenomen: "Aa en Hunze wil beschikken over een duurzaam en robuust water- en rioleringsstelsel in het bebouwd gebied. We hebben inzicht in het stelsel en beheren het doelmatig, waardoor de lasten zo laag mogelijk blijven en overlast van water tot een minimum is beperkt. Gebruikers kunnen eenvoudig terecht bij de gemeente met klachten en vragen, maar we doen ook een beroep op hun eigen verantwoordelijkheid". Aan de hand van de gemeentelijke visie zijn speerpunten voor komende planperiode bepaald. Dat zijn:

1. Inzicht in werking systeem vergroten;
2. Duurzaamheid vergroten;
3. Anticiperen op klimaatverandering;
4. Samenwerking met waterketenpartners versterken.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Waterveiligheid

Waterveiligheid betreft het voorkomen, zo mogelijk uitsluiten, van levensbedreigende overstromingsrisico's voor mens en dier en het voorkomen van schade aan have en goed. Risico's die met name zullen optreden bij de doorbraak van een zeekering (primaire kering) of boezemkade (secundaire kering). Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, alle belangen beschreven die vanwege de waterveiligheid extra bescherming genieten of anderzijds van belang zijn voor de waterveiligheid.

Dit plan voorziet niet in een verhoogd risico op levensbedreigende overstromingsrisico's.

Waterkwantiteit

Het waterschap heeft als taak de zorg voor voldoende water in droge perioden als de afvoer in perioden van overvloed. Een vergrote kans op wateroverlast of watertekort dient dus voorkomen te worden. Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, de voor dit plan gerelateerde belangen beschreven die in meer of mindere mate de waterkwantiteit beïnvloeden. Wateroverlast vanuit het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Overtollig grond- en hemelwater dat tot afvoer komt volgt de trits; 'vasthouden, bergen, afvoeren'.

Als uitgangspunt voor de bebouwing geldt dat het hemelwater zo veel mogelijk wordt afgekoppeld en dat niet uitloogbare (dak)materialen worden gebruikt. Het plan raakt verder geen gronden die voor het waterschap van belang zijn zoals waterkeringen, persleidingen of boezemkades.

Bebouwing en verharding

In het plangebied is op dit moment veel verharding aanwezig in de vorm van bebouwing maar voornamelijk asfalt/betonverharding. Deze bebouwing en verharding is nog niet verwijderd. De oppervlakte van de te verwijderen bebouwing (op deellocaties resp. Stationsstraat 3a en Kampstraat 1) bedraagt resp. 510 m² en 273 m² en de te verwijderen erfverharding (excl. bebouwing) bedraagt (totaal) circa 1.732 m² en 199 m². Dit betekent dat er in totaal circa 2.714 m² aan erfverharding en bebouwing zal worden verwijderd.

In de nieuwe situatie is sprake van een afname van het verhard oppervlakte. Het huidige perceel Stationsstraat 3a is op dit moment geheel verhard (in de vorm van een asfalt/betonverharding). Hier worden 11 woningen gerealiseerd met groen waardoor er een duidelijke afname van verhard oppervlakte plaatsvindt. Ditzelfde geldt voor het perceel Kampstraat 1. Ook dat perceel is op dit moment geheel verhard. Daarvoor komen 4 starterswoningen terug met ook (beperkte) 'tuinruimte'. Naast deze percelen zijn op dit moment ook enkele 'bermen', in eigendom bij gemeente, voorzien van een dergelijke asfalt/betonverharding. Het gaat hier onder meer om de bermen voor Stationsstraat 3a, de achterzijde van Stationsstraat 3a (aan Kampstraatzijde) en voor Kampstraat 1 en Stationsstraat 7. De ontwikkelaar verwijdert deze asfaltverharding en vervangt deze door grasbermen, waar voor Stationsstraat 3a en aan achterzijde Stationsstraat 3a enkele langparkeerplaatsen worden gerealiseerd. In dit deel van het plan is dan ook sprake van een duidelijke afname van verharding.

Op het perceel Stationsstraat 29 is wel sprake van extra verharding. Daar komt een woning met museumgebouw. Echter, er hoeft hier geen extra bergingscapaciteit worden opgericht omdat de huidige natuurvijver een dusdanige capaciteit heeft dat deze in voldoende bergingsruimte voorziet.

Er is in het totaal plan derhalve ook geen noodzaak om compenserende maatregelen te treffen, omdat er per definitie een verbetering optreedt ten opzichte van de voormalige situatie. Daarnaast wordt met dit plan ook geen ingrepen in watergangen voorgesteld.

Ook moet er in de planuitwerking voor gezorgd worden dat er door de nieuwe inrichting van het plangebied geen wateroverlast ontstaat voor derden door water dat afstroomt uit het plangebied. Hier wordt rekening mee gehouden door de totale inrichting niet volledig te bestraten en voldoende ruimte

te reserveren voor groen en rekening te houden met de hoogteverschillen in het plan (met name de deellocaties Stationsstraat 3a en Kampstraat 1). In combinatie met de gestelde eisen wordt geen overlast richting de omgeving voorzien.

Afvalwater en hemelwater

Het algemeen doel is:

1. Infiltratie/opvang op eigen terrein;
2. Als dit niet mogelijk is, gescheiden afvoeren naar riolering.

Op basis van de afgesloten anterieure overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente laat de ontwikkelaar ten tijde van de aanvragen omgevingsvergunning een rioolontwerp/berekening uitvoeren door een gespecialiseerd adviesbureau. Hierbij dienen de volgende uitgangspunten gebruikt te worden:

- Het huishoudelijke afvalwater aansluiten op het bestaande rioolstelsel;
- Het hemelwater verwerken binnen het plangebied. Als de projectontwikkelaar via bodemonderzoek kan aantonen dat verwerking binnen het plangebied niet mogelijk is dan het hemelwater naar het oppervlaktewater afvoeren. Indien geen oppervlaktewatersysteem in de omgeving aanwezig is, dient het hemelwater gescheiden te worden aangeleverd op het bestaande rioolstelsel;
- Op drukriolering mag in geen enkel geval hemelwater worden aangeboden.

Het rioleringsontwerp dient verder te omvatten:

- een situatieschets van het aan te leggen riool;
- de hoogteligging van het riool (b.o.b. maten);
- de diameter van de afzonderlijke rioolleidingen;
- een berekening voor de bepaling van de capaciteit;
- gegevens die een voorgestelde afvoer van hemelwater rechtvaardigen (K-waarde);
- doorrekening op basis van "bui 10" uit "Kennisbank Stedelijk Water" van Rioned.

De ontwikkelaar legt het rioleringsontwerp ter goedkeuring voor aan de gemeente Aa en Hunze en aan het waterschap Hunze en Aa's.

4. Riolering, uitvoering:

DWA-riool

- Als DWA-riool de leiding uitvoeren in PVC Ultra-3 klasse 34, kleur: Ral 8023 (bruin) waarbij de diameter afhankelijk is van de berekeningsresultaten, echter met een minimale maat van 200 mm. De hart-op-hart afstand tussen de inspectieputten bedraagt maximaal 55 m. De inspectieputten zijn van beton met afmetingen 80 x 80 cm en bijpassend stroomprofiel.

HWA- riool openbare ruimte.

De hemelwaterafvoer bij voorkeur uitvoeren als een infiltratieriool voorziening.

Infiltratieriool

- Als infiltratieriool de leiding uitvoeren met een Azura IT-buis, kleur: Ral 6024 (groen) waarbij de diameter afhankelijk is van de berekeningsresultaten, echter met een minimale maat van 400 mm. Inspectieputten in het IT-riool hebben een hart-op-hart maat van maximaal 55 m. inspectieputten uitvoeren als bezinkputten met zandvanger. Diameter bedraagt 800 mm.;
- Als infiltratieriool niet mogelijk is, dan mag een RWA-riool aangelegd worden met een PVC Ultra-3 klasse 34, kleur: Ral 7037 (grijs) waarbij de diameter afhankelijk is van de berekeningsresultaten, echter met een minimale maat van 200 mm. De hart-op-hart afstand van de inspectieputten bedraagt maximaal 55 m. Deze putten zijn van beton met de afmetingen 80 x 80 cm en een bijpassend stroomprofiel;
- Alle inspectieputten aan de bovenzijde afsluiten met putranden fabrikaat TBS met randhoogte 240 mm. Voor zwaar verkeer, type RB 3223 VR.;
- De gronddekking op de buis bedraagt minimaal 125 cm.

Kolken en kolkaansluitingen

- Aanbrengen betonnen straatkolken in de molgoot, klasse Y, type STR-9736 met flexibele aansluiting Ø 125 mm.;
- Kolkaansluitingen van PVC Ø 125 mm. stijfheidsklasse SN 8, kleur RAL 6024 (donkergroen). Aanbrengen op het IT-riool c.q. RWA-riool met een knevelinlaat Ø 300 x 125 mm.;

- Gronddekking op de buis bedraagt minimaal 80 cm.

Afvoer RWA eigen terrein

- Afvoer van RWA via infiltratie op perceelniveau laten plaatsvinden;
- De berging voor infiltratie dient minimaal 20 mm te bedragen;
- Alvorens wordt overgegaan tot infiltratie doet de projectontwikkelaar vooronderzoek naar de infiltreerbaarheid (k-waarde) en de grondopbouw
- Wanneer uit het vooronderzoek blijkt dat infiltratie op perceelniveau niet mogelijk is, dan moet op eigen terrein voldoende berging worden aangebracht.

Huisaansluiting DWA

- Huisaansluitingen van PVC ø 125 mm. stijfheidsklasse SN 8, kleur RAL 8023 (roodbruin). Aanbrengen op het DWA-riool met een knevelinlaat ø 250 x 125 mm. Gronddekking op de buis bedraagt minimaal 80 cm.;
- Op de kavelgrens een controleput PK 315 – 125 aanbrengen voorzien van een deksel met rubbermanchet. Materiaal polyetheen, kleur zwart;
- Controleputten inmeten ten opzichte van de DWA-leiding en de inspectieput.

In dit geval gaat het om een gemengd stelsel en is het wel de bedoeling om het gescheiden tot aan de erfgrans aan te leveren. Daarna te koppelen op de aanwezige uitlegger naar het riool. Als de gemeente in de toekomst dan het riool vervangt door een gescheiden stelsel brengt de gemeente twee uitleggers aan en sluiten het op de juiste manier aan.

Het hemelwater dat op de daken van de nieuwe woningen en de terreinverharding neerkomt wordt apart ingezameld en zal gescheiden blijven van het vuile huishoudelijke afvalwater. Het hemelwater zal in de bodem, op eigen terrein, infiltreren. Dit water zal op de woonpercelen zelf worden geborgen en afgevoerd.

Rioolpersleiding

Er ligt een rioolpersleiding van het waterschap die door/langs verschillende delen van de plangebieden loopt. Zie de afbeelding op de volgende pagina, met daarop, als paarse lijn, de ligging van de rioolpersleiding.



Rond de rioolpersleiding ligt een beschermzone van 5 meter aan beide zijden van de leiding (breedte van de bescherm zone is in totaal dus 10 meter).

De rioolpersleiding zelf ligt niet op gronden waarop bebouwing plaatsvindt. Op het perceel Kampstraat 1 komt een deel van het nieuwe woonperceel in de beschermingszone te liggen. Bij de bouw van de woningen zal met de ligging van de rioolpersleiding rekening worden gehouden, maar de ligging van de rioolpersleiding zelf zorgt er niet voor dat er niet gebouwd mag worden. Zoals hierboven reeds benoemd ligt de rioolpersleiding (met name) ter plaatse van het perceel Kampstraat 1 grotendeels onder bestaand asfalt/betonverharding. Aangezien deze verharding verwijderd wordt (waarbij tijdens

het verwijderen ervan ook rekening gehouden wordt met de rioolpersleiding), lijkt ons dit voor het waterschap (bijvoorbeeld voor onderhoud) ook wenselijker.

Aan de achterzijde van het perceel Stationsstraat 3a (aan Kampstraatzijde) loopt de rioolpersleiding op gemeenteground en de beschermingszone ligt op terrein van initiatiefnemer. De vrijstaande nieuw te bouwen woning aan deze zijde komt op minimaal meter vanaf de erfgrens te liggen, dus aan de grens van de beschermingszone. Gelet op de beperkte afwijking levert dit geen problemen op. De meest oostelijk van de 2^e1 kapwoning aan deze zijde komt echter op 1 meter van de erfgrens en ligt dus meer in de beschermingszone. Desondanks worden ook hiermee geen problemen verwacht, maar zal tijdens de bouw hiermee wel rekening worden gehouden.

Waterkwaliteit

Om de waterkwaliteit te waarborgen, heeft het waterschap de zorg voor het realiseren van schoon en ecologisch gezond water, waarin systeem-specifieke dieren en planten voorkomen. In de eerste plaats is dit van belang voor de grotere beken, kanalen en meren waarvoor binnen de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) doelen en maatregelen zijn opgesteld voor aangewezen waterlichamen. Daarnaast is een goede waterkwaliteit van belang voor het recreatief medegebruik als zwemmen en kanoën en voor het stelsel van kleinere watergangen voor water aan- en afvoer. In dit thema zijn, indien van toepassing, alle voor dit plan specifieke waterschapsbelangen beschreven die impact hebben op de waterkwaliteit.

Vervuiling van het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Om deze reden vraagt het waterschap op de toepassing van uitlopende materialen zoveel mogelijk te beperken en om vervuiling door bedrijfsmatige activiteiten te voorkomen. Afstromend hemelwater dat vervuild is geraakt, moet zo veel mogelijk gescheiden worden afgevoerd, of moet worden gezuiverd. Dit volgt de trits; 'schoonhouden, scheiden, zuiveren'.

Ter voorkoming van nadelige effecten is dit hier extra belang omdat het plangebied binnen het stroomgebied van de Drentsche Aa ligt. Het oppervlaktewater uit de Drentsche Aa wordt gebruikt voor de drinkwatervoorziening. Het is daarom van groot belang, en een wettelijke eis, dat er geen ontwikkelingen plaats mogen vinden die er toe kunnen leiden dat de oppervlaktewaterkwaliteit nadelig wordt beïnvloed of dat het risico hierop toeneemt. Ook is daarbij van belang dat het water uit het plangebied afstroomt naar een hoogwaardig en hoogbeschermd Natura 2000 natuurgebied. Ook daarvoor is een belangrijke en wettelijke eis dat er geen ontwikkelingen mogen plaatsvinden die leiden tot verslechtering van de kwaliteit.

Bij de nieuwbouw wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame en milieuvriendelijke materialen. Hierdoor verontreinigt het afstromende hemelwater niet en blijft de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater goed. De afwatering in de nieuwe situatie zal dan ook niet leiden tot verslechtering van de oppervlaktewaterkwaliteit.

Verder wordt op het perceel Stationsstraat 29 (in tegenstelling tot het hetgeen in het voorontwerpplan was opgenomen) geen werkplaats meer in/bij het museum voorgestaan.

De genoemde wasplaats op het perceel Kampstraat 16a (met al bestemming 'Bedrijf') is reeds aanwezig en zal vandaar reeds voldoen aan de geldende bouw- en milieuregelgeving. Verdere nieuwe bedrijfsmatige ontwikkelingen worden via het nu voorliggende plan niet voorgestaan. Sterker nog: op het perceel Stationsstraat 3a en Kampstraat 1 worden de huidige bedrijfsbestemmingen juist verwijderd, waardoor hier geen nieuwe bedrijvigheid meer mogelijk wordt gemaakt.

2.	Provincie Drenthe	269341
----	-------------------	--------

Gedeputeerde Staten van Drenthe geven aan dat op basis van de Omgevingsvisie Drenthe de volgende aspecten van provinciaal belang zijn:

- Wonen;
- Landschap.

Wonen:

De doelgroepen voor dit plan sluiten aan bij de recent geactualiseerde en vastgestelde woonvisie (Woonvisie 2020+) van de gemeente. In het plan wordt voldoende de verbinding gelegd tussen de aangetoonde behoefte in de woonvisie en de beoogde doelgroep voor dit plan. Het plan komt voor op de bij de provincie bekende woningbouwprogrammering. Wel bestaan er vragen over de actuele

situatie. De provincie adviseert dan ook het plan aan te passen aan de actuele situatie en deze te beschrijven in de toelichting

Gemeentelijke reactie:

De woonvisie 2020+ is onze actuele visie. In onze uitvoeringsagenda 2021-2025 wordt aangegeven dat de komende jaren primair ingezet gaat worden op woningen voor starters en/of jonge huishoudens en senioren. Bij het toevoegen van woningen geeft de gemeente prioriteit aan initiatieven binnen transformatie van bestaand vastgoed, en vervolgens aan initiatieven binnen de bebouwde kom. Dit past dus goed bij de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

In de huidige Woonvisie wordt gesproken over een beperkte groei in woonbehoefte, nu blijkt in de praktijk dat de behoefte niet beperkt gaat worden in groei. Dit omdat we zien dat er verschillende factoren van invloed zijn op de groei van de woonbehoefte. De corona pandemie heeft ervoor gezorgd dat de vraag naar woningen groter wordt, men heeft meer behoefte aan een fijne thuisplek dan voorheen. Tevens zijn er veel personen uit de rest van Nederland die naar het noorden trekken. Onze gemeente is in trek bij deze doelgroep. Verder hebben we ook te maken met de toename in het aantal statushouders waarbij de verwachting is dat er een deel hier zich permanent zal vestigen, wat ook een groei in de woonbehoefte met zich mee zal brengen.

Op dit moment ligt er al een woonbehoefte onderzoek dat gedaan is door Ruimtevolk. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in onze Woonvisie 2020+. Op dit moment wordt er nog gewerkt aan een aanvullend woonbehoefteonderzoek. Hiervan zijn op dit moment nog geen bruikbare uitkomsten voorhanden.

Bovengeplaatste aanvullende tekst op paragraaf 'Wonen' zal ook in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan worden opgenomen.

Landschap:

De provincie erkent dat het bestemmingsplan technisch mogelijk is om op de bestaande bedrijfslocatie aan de Kampstraat het aannemersbedrijf door te ontwikkelen. Echter met de ontwikkelingen die zich nu ook aan de noordkant van de Kampstraat zich voordoen, rijst de vraag wat nu de beste zet is voor het bedrijf, voor deze locatie en voor het dorp Eext. Immers, de energie rondom de locaties aan de Kampstraat biedt een uitgelezen kans om voor dit bedrijf een locatie met groeipotentie voor de toekomst op Bloemakkers te realiseren en daarmee voor het dorp een woningbouwlocatie te creëren op de locatie met huidige bedrijfsbestemming.

Daarnaast vraagt de provincie, wat betreft de woningbouw ontwikkelingen aan de Kampstraat, aandacht voor de historische identiteit en kwaliteit van deze plek. Provincie is van mening dat het nu voorliggende plan met een 'insteek weggetje', met wel 4 twee-onder-een-kappers niet passend is bij een 'landelijk' dorp als Eext. Hier ziet de provincie slechts ruimte voor het realiseren van maximaal twee maal een twee-onder-een-kap georiënteerd op de Kampstraat. Ook rondom het appartementen-complex aan de Stationsstraat zijde zullen verharde parkeerplaatsen komen waarmee de gehele ontwikkeling tezamen met de vier twee-onder-een-kappers aan de Kampstraat één stenige massa wordt. Dit wordt niet passend voor een dorp als Eext, gelegen in het Nationale park Drentsche Aa, gezien en levert deze wijze van invullen niet een kwaliteitsverbetering op dit past bij het karakter van het dorp Eext

Gemeentelijke reactie:

Vanuit ruimtelijk oogpunt begrijpen wij de provinciale wens om bij dergelijke ontwikkelingen in een kern als Eext ook te kijken naar de mogelijkheden om een bedrijf als Vedder BV te verplaatsen naar een bedrijventerrein als Bloemakkers in Gieten.

In het algemeen merken wij daarover op dat, vanuit ruimtelijk ordening gezien, een dergelijke verplaatsing door ons als wenselijk worden opgevat. Echter, hier spelen ook andere zaken een rol, namelijk het feit dat dit bedrijf reeds beschikt over een perceel met de bestemming 'Bedrijf' aan de noordkant van Eext, waar reeds een deel van het bedrijf gevestigd is. Naast het feit dat dit bedrijf zijn origine vindt in en om Eext en vandaar ook hier wenst te blijven, is het centraliseren van het bedrijf naar deze locatie voor ons ook begrijpelijk en aanvaardbaar. Vandaar dat we hier medewerking aan hebben verleend. Tevens spelen bij een eventuele

verplaatsing (enorme) financiële belangen voor een dergelijk bedrijf een rol, iets waar wij geen inzicht en zeggenschap over hebben.

Daarnaast hebben wij op dit moment geen beschikbare / vrije kavels op het bedrijventerrein Bloemakkers meer beschikbaar. Dat betekent dat er voor Vedder BV, ook al zouden zij het nu willen, helaas geen plaats is als het gaat om nieuwbouw. Bestaande bedrijfsgebouwen zijn er op dit moment evenmin te koop en verwacht ik overigens evenmin.

Ten aanzien van de stedenbouwkundige kwaliteit van de geplande herontwikkeling merken wij op dat de provinciale opmerking betrekking heeft op de geplande invulling van de percelen Stationsstraat 3a en Kampstraat 1 (in de volksmond respectievelijk de locaties 'Lanjouw' en 'Vedder').

Na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en omdat de bedrijfsgebouwen aan de Stationsstraat en de Kampstraat niet meer in gebruik worden genomen is hier een kans ontstaan om de locatie een nieuwe passende invulling te geven dat past binnen het cultuurhistorisch waardevolle dorp Eext. Daardoor is het terrein van het voormalig bouwbedrijf Lanjouw ter beschikking gekomen voor herontwikkeling. Inmiddels is het verkavelingsplan voor deze deellocaties ten opzichte van het plan zoals dat opgenomen was in het voorontwerp bestemmingsplan enigszins gewijzigd.

De locatie 'Lanjouw' wordt omsloten door twee woonpercelen (aan noord en zuidzijde) en door de Stationsstraat aan de westzijde en de Kampstraat aan de oostzijde. Door de ligging centraal in de dorpskern van Eext is deze uitermate geschikt voor wonen ten behoeve van de doelgroep senioren. Deze locatie wordt herontwikkeld in combinatie met de locatie Kampstraat 1 (locatie Vedder), omdat het daar gevestigde aannemersbedrijf Vedder BV voornemens is zijn bedrijfsvoering te concentreren op de bedrijfslocatie op het perceel Kampstraat 16a. Daardoor komt ook de locatie Kampstraat 1 ter beschikking voor herontwikkeling. Deze locatie is ook gelegen in de dorpskern, met zicht op een brink.

Het voornemen is om dit gedeelte van het plangebied te herontwikkelen tot een woningbouwlocatie met daarop 15 woningen, onderverdeeld naar:

- 4 seniorenwoningen in 'appartementencomplex' aan de Stationsstraat;
 - 6 woningen (3x 2¹ kap) in 'hofje', waarbij het accent zal liggen op seniorenwoningen (levensloopbestendig);
 - 1 vrijstaande woning in 'hofje', waarbij het accent zal liggen op seniorenwoningen (levensloopbestendig);
 - 4 starterswoningen (1x rij van 4) op perceel Kampstraat 1.
- Tevens wordt de woning aan de Stationsstraat 7 in gebruik genomen als regulier woning, omdat de bedrijfsvoering van het bedrijf gestopt is en de woning als burgerwoning in gebruik is genomen.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt de bestaande, niet-karakteristieke, bebouwing op deze percelen gesloopt. De bestaande bebouwing is niet karakteristiek en die op Kampstraat 1 oogt helemaal niet als passend bij de brinkachtige omgeving waaraan het gelegen is. Afbraak daarvan behoort dan ook zeker tot de mogelijkheden.

Op het perceel Stationsstraat 3a is aan de zijde van de Stationsstraat een kleinschalig appartementencomplex ontworpen met 4 seniorenwoningen met parkeren en bergingen in een kelder die via een op/afrit bereikt wordt. Het bouwvolume bestaat uit twee bouwlagen op een "opgetilde" begane grond. Door terugplaatsing, de gelede bouwmassa en de kapvorm voegt het volume zich in het gevarieerde straatbeeld van de Stationsstraat.

Aan de 'achterzijde' van perceel Stationsstraat 3a (Kampstraat zijde) wordt via een korte insteek een klein 'woonhof' ontsloten. Hier zijn drie 2¹ kappers en een vrijstaande alle grondgebonden seniorenwoningen, gesitueerd op (relatief) kleine kavels van ca. 200 m². Kleine kavels sluiten aan op de doelgroep en tevens wordt hiermee meer 'binnenruimte' in het zogenaamde 'woonhof' gecreëerd, waardoor een landelijk ogende situatie ontstaat. Voor deze woningen is een landelijke hoofdvorm met lage goten het uitgangspunt. Zowel de hoekwoning van de 2¹ kapwoning als de vrijstaande seniorenwoning aan de Kampstraat presenteert zich

ook naar deze straat. Het openbare gebied tussen de woningen wordt projectmatig ingericht van gevel tot gevel. Lage beukenhagen op de scheiding van voortuin en bestrating.

Op perceel Kampstraat 1 wordt ter vervanging van de af te breken bebouwing een rij met daarin 4 starterswoningen gerealiseerd. Door initiatiefnemers is (in overleg met Dorpsbelangen Eext) bepaald bij medewerking hieraan dat de verkoopprijs van deze woningen wel geschikt moeten zijn (en blijven) voor starters in/uit Eext (en/of omgeving). Vandaar dat in de koopovereenkomsten ook een 'koopgarant' bepaling wordt opgenomen waardoor deze woningen prijstechnisch beschikbaar blijven voor de doelgroep 'starters'.

De herstructurering draagt bij aan een zorgvuldig ruimtegebruik doordat er geen sprake is van onnodige uitgifte van nieuwe uitbreidingslocaties. De woningen hebben nog geen definitieve vormgeving. Voor wat betreft de goot- en bouwhoogte wordt aangesloten bij de regeling die gelden voor de bestemming 'Wonen-1' uit het geldende bestemmingsplan Eext. Dit betekent dat de woning een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4- en 8 meter mag krijgen en voorzien moet zijn van een kap met een minimale dakhelling van 30 graden en een maximale dakhelling van 60 graden. Voor het appartementengebouw geldt een goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter.

Met dit plan wordt de te behalen stedenbouwkundige kwaliteit voldoende geacht, waarbij opgemerkt wordt dat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien wenselijker werd geacht aan de zijde van de Kampstraat 2x 2^e 1 kapwoningen, gericht op de Kampstraat (zonder toerit en woningen in 'woonhof' te realiseren. Maar daarmee zou weer niet geheel voldaan kunnen worden aan de woonbehoefte en wensen uit het dorp. In dit geval is vandaar gemeend meer prioriteit te geven aan voldoen aan de woonbehoefte in Eext versus een wellicht (iets) meer passende stedenbouwkundige invulling van het gebied.

Al met al vinden wij een dergelijke invulling voor een dorp als Eext, in de wetenschap dat er daarmee voorzien wordt in een behoefte voor Eext alsmede dat er een tweetal bedrijfslocaties in het centrum worden gesaneerd, aanvaardbaar.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 4 november 2021 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Op 6 november 2021 heeft ook een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Binnen de vorenstaande termijn kon eenieder schriftelijk of mondeling zijn of haar inspraakreactie aangaande het voorontwerpbestemmingsplan naar voren brengen.

Het betreft de onderstaande zaaknummers die bij de indieners bekend zijn. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens, die van toepassing is op dit digitale bestemmingsplan met bijbehorende bijlage(n), zijn de in deze paragraaf genoemde reacties van privaatrechtelijke personen behorende op dit digitale bestemmingsplan geanonimiseerd. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens zijn in deze notitie alleen de namen van rechtspersonen weergegeven.

Nr.	Naam	Zaaknummer brief
1.	Inspraakreactie 1	307460
2.	Inspraakreactie 2	307556
3.	Inspraakreactie 3	308113
4.	Inspraakreactie 4	308553
5.	Inspraakreactie 5	309478
6.	Inspraakreactie 6	303692

1.	Inspreker 1	307460
----	-------------	--------

Inspreker heeft aangegeven dat, naast een algemene opmerking over slechtlopende zinnen, ontbrekende woorden, verwarring over oppervlaktes en een ontbrekende bijlage in het voorontwerp, hun inspraakreactie zich beperkt tot enkel het perceel Stationsstraat 29. Inspreker heeft een reactie ingediend tegen de mogelijkheid voor bouw van een vrijstaande woning op het perceel Stationsstraat 29 te Eext. Hierna wordt uitgebreid op de motivering van de inspraakreactie ingegaan.

Opmerking 1

Het voorontwerp bestemmingsplan laat zich moeilijk lezen. Slechtlopende zinnen, ontbrekende woorden, verwarring over oppervlaktes, ontbrekende bijlage.

Gemeentelijke reactie 1

De toelichting van het ontwerp bestemmingsplan is tekstueel aangepast waardoor bedoelde slechtlopende zinnen en verwarring over oppervlaktes zijn verbeterd (ten opzichte van de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan). Dit geldt tevens voor bijbehorende bijlagen.

Opmerking 2

Inspreker is verbaasd dat Stationsstraat 29 gekoppeld is aan dit plan. Als inspreker het goed leest is dat een 'cadeautje' van de gemeente aan de eigenaar van Vedder BV, omdat hij meewerkt aan de rest van het plan. Dat lijkt inspreker een heel slechte reden en er is voor inspreker dan ook sprake van precedentwerking. Inspreker is daarbij van mening dat vanuit het oogpunt dat Eext een waardevol cultuurhistorisch dorp is, de splitsing van Stationsstraat 29 (met 2 bouwvlakken) geen goede ontwikkeling is. De cultuurhistorische lintbebouwing aan de Stationsstraat gaat hiermee verloren.

Gemeentelijke reactie 2

Er wordt stedenbouwkundig ongewenste bebouwing aan de Kampstraat (in combinatie met herontwikkeling Stationsstraat 3a) verwijderd ten faveure van een (nog te ontwikkelen) passende herinvulling die zal gaan voorzien in een woonbehoefte in Eext. Daarbij wordt ook de bedrijfsmatige activiteiten van de fa. Vedder BV verder uit het brinkdorp gehaald en gecentraliseerd, wat in beginsel een positieve ontwikkeling voor zowel dorp als bedrijf is.

Het voornemen is om het woonperceel van de Stationsstraat 29 ten behoeve van de realisering van een kleinschalig museumgebouw en een nieuwe woning te splitsen in twee delen. Het plan is om achterop het perceel een nieuw woonperceel te creëren met daarop een woning met bijgebouw. Aan de voorzijde (aan de Hondelweg) zal een vrijstaand museumgebouw met parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hoewel de locatie voor de te realiseren woning niet als stedenbouwkundig meest wenselijk is aangegeven heeft ons college bepaald dat als blijkt voor het realiseren van de totale ontwikkelingen ook de bouw van een museum (destijds ook nog annex werkplaats) en een woning op het achterdeel van het perceel Stationsstraat 29 (maar feitelijk gelegen aan de Hondelweg) wordt toegestaan. Er wordt immers wel geïnvesteerd in ontwikkelingen die niet alleen ons, maar ook het dorp (voorzien in een lokale woonbehoefte, verwijderen van ruimtelijk ongewenste bebouwing in combinatie met verplaatsing van in feite ook niet passende bedrijfsmatige activiteiten aan een brink) 'goed uitkomen'. De realisatie van de woning is dan ook gekoppeld met genoemde gewenste ontwikkelingen in hetzelfde dorp die andere inwoners van onze gemeente niet zomaar kunnen realiseren. Vandaar dat vanuit ons ook positief gereageerd is op de bouw van een vrijstaande woning en museum. Juist vanwege vorenstaande genoemde combinatie is geen sprake van precedentwerking.

Op de bestaande woonlocatie wordt de omvang van de aanwezige bijgebouwen, via afbraak van een van de bijgebouwen, verminderd en wordt meer in overeenstemming gebracht met de regulier toegestane oppervlaktes in vergelijkbare situaties.

Op het nieuwe perceel wordt een expositiegebouw gerealiseerd waarin historische tractoren en stationaire opstelling van dieselmotoren ondergebracht worden. Dit gebouw zal zich direct presenteren vanaf de Hondelweg. Dieper terug in het terrein is een woonhuis gesitueerd ten behoeve van de eigenaar / beheerder. Beide functies worden ontsloten vanaf de Hondelweg. De situering van de woning is gericht op de aanwezige natuurvijver en heeft uitzicht op het museum en de toerit. De afstand van de nieuwe woning ten opzichte van omliggende woningen aan Stationsstraat bedraagt ca. 50 meter. De beoogde architectuur is een referentie aan schuurvormige volumes met forse dakvlakken, natuurlijke materialen en sobere detailleringen.

Opmerking 3

De woning van inspreker en een verblijfsrecreatiebedrijf grenzen aan het perceel Stationsstraat 29. Vooral van de beoogde werkplaats vreest inspreker een dusdanige overlast te verkrijgen dat gasten van het genoemde verblijfsrecreatiebedrijf niet meer de kwaliteit geboden kan worden wat nu gebeurt. De toekomst van dit recreatiebedrijf komt daarmee in het gedrang. In plaats van een mooie groene wal kijkt inspreker straks naar een blinde muur van misschien wel 24 meter lang. Maar nog veel erger is de te verwachten geluids- en milieuhinder. Een werkplaats waar aan oude motoren en tractoren zal worden gesleuteld, zal de nodige geluidsoverlast geven en voor stank en luchtverontreiniging zorgen. En wellicht ook bodemverontreiniging als daar geen bouwkundige voorzorgsmaatregelen worden genomen. De licht toeristische functie van het museum/werkplaats zal in het niet vallen bij de negatieve effecten ervan.

Gemeentelijke reactie 3:

Inmiddels zijn de plannen ten aanzien van het 'museum annex werkplaats' gewijzigd. Er zal in het beoogde gebouw geen werkplaats meer komen. De werkplaats zal (ook conform wens van inspreker) gevestigd worden in de bestaande bedrijfsloods op de bedrijfsbestemming op het perceel aan de Kampstraat 16.

Het betreffende te realiseren gebouw aan de Hondelweg zal dan ook enkel dienst gaan doen als museum. Een museum voor stalling en expositie van oude tractoren om op die wijze de oude karakteristieken van het 'boerenleven' in en om Eext tentoon te stellen. Dit is zowel in de toelichting als in de regels van het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.

Daarmee zal van de door inspreker gesuggereerde geluid- en milieuhinder (en/of toekomstige bodemverontreiniging), afstanden etc. in ieder geval geen sprake meer zijn. Op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan zal dit aangepast worden.

De oppervlakte van het museum zal maximaal 225 m2 bedragen. Langs de Hondelweg verkrijgt het museum een breedte van ca. 24 meter. Dit wordt echter geen 'blinde' muur. Overigens blijft de nu aanwezige (door inspreker genoemde) 'groene wal' behouden, maar wordt wel uitgedund. Informatief wordt daarbij opgemerkt dat de betreffende 'groene wal' geheel in privaat eigendom is en niet op een of andere wijze 'beschermd'. Aan de aanwezigheid daarvan kunnen dan ook geen rechten ontleend worden. Daarmee wordt bedoeld dat het niet gezegd is dat deze 'groene wal' voor altijd blijft bestaan, immers: indien een eigenaar op een zeker moment bepaald te kiezen voor een andere 'tuininrichting' kan deze 'groene' wal ook geheel verwijderd worden en worden vervangen door iets anders.

Opmerking 4:

Inspreker geeft aan dat in de toelichting staat dat er de intentie is om enkele ongewenste bestaande bijgebouwen bij Stationsstraat 29 af te breken. Niet is omschreven welke dat zijn en hoe dat wordt / is geregeld / afgedwongen. Inspreker wenst duidelijkheid daarover.

Gemeentelijke reactie 4:

Inmiddels is de afspraak met initiatiefnemer gemaakt en vastgelegd om een bestaand bijgebouw, met een oppervlakte van ca. 110 m2 op het perceel Stationsstraat 29 af te breken. Hiervoor is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten. Na afbraak van dit bijgebouw zal het terrein ingericht worden als behorend bij de tuin. Dit zal tevens dit in de regels van het te ontwikkelen bestemmingsplan opgenomen worden.

Opmerking 5:

Het 'duizelt' inspreker van de getallen. In de regels van het voorontwerp staat dat het museum/werkplaats maximaal 200 m2 mag zijn. In de toelichting staat dat het een oppervlakte krijgt van 225 m2. En bij de juridische aspecten staat dat de gezamenlijke oppervlakte van bestemmingsvlak museum ten hoogste 370 m2 mag bedragen. Dat is bijna twee zo groot als in de regels. Dan wordt er gesproken over een bijgebouw van 134 m2 en een bijgebouw van 116 m2. Oppervlakte van de woning wordt niet genoemd. Inspreker vraagt om verduidelijking.

Gemeentelijke reactie 6:

Wij beamen dat op basis van de gegevens die in het voorontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen, er onduidelijkheid kan ontstaan ten aanzien van oppervlaktes van te realiseren gebouwen. Deze onduidelijkheid zal tekstueel in de toelichting en in de regels van het ontwerp bestemmingsplan verbeterd worden. De correcte oppervlaktes bedragen:

- de nieuw te bouwen woning op het perceel Stationsstraat 29 zal een oppervlakte verkrijgen van maximaal 150 m2 en de oppervlakte voor bijbehorende bijgebouwen mag maximaal 100 m2 bedragen;
- Het museum krijgt een oppervlakte van maximaal 225 m2.
- Het af te breken bijgebouw op het perceel heeft een oppervlakte van ca. 110 m2.

2.	Inspreker 2	307556
----	-------------	--------

Opmerking 1

Inspreker verzoekt de voorgenomen ontwikkeling van Stationsstraat 29 uit het plan te halen en apart te beoordelen, omdat inspreker van mening is dat dit deel niets te maken heeft met de overige planvorming van onderhavig bestemmingsplan (waaronder herontwikkeling Stationsstraat 3a en Kampstraat 1, waartegen inspreker in het geheel geen problemen mee heeft), anders dan een vermoeden van vriendjespolitiek.

Inspreker heeft in 2009 hun woonboerderij op het perceel Stationsstraat 37 gekocht, een ruime kavel in de lintbebouwing aan de zuidkant van Eext. Inspreker is van mening dat juist deze cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing met de voorgenomen splitsing en toestaan van maar liefst twee nieuwe bouwblokken, in gevaar komt. In plaats van uitzicht op de omliggende groene kavels en landbouwgrond, kijkt inspreker straks uit op een nieuwbouwwoning en een werkplaats/museum. Inspreker is van mening dat dit een ongewenste ontwikkeling is, niet alleen voor hun eigen woongenot, maar zeker voor het beeld van Eext.

Het project tast het uitzicht en woongenot voor omwonenden ernstig aan.

Gemeentelijke reactie:

Wij zien de ontwikkelingen als één geheel en zien daarom geen aanleiding de voorgenomen ontwikkeling van Stationsstraat 29 uit het plan te halen.

Er wordt stedenbouwkundig ongewenste bebouwing aan de Kampstraat (in combinatie met herontwikkeling Stationsstraat 3a) verwijderd ten faveure van een (nog te ontwikkelen) passende herinvulling die zal gaan voorzien in een woonbehoefte in Eext. Daarbij wordt ook de bedrijfsmatige activiteiten van de fa. Vedder BV verder uit het brinkdorp gehaald en gecentraliseerd, wat in beginsel een positieve ontwikkeling voor zowel dorp als bedrijf is.

Het voornemen is om het woonperceel van de Stationsstraat 29 ten behoeve van de realisering van een kleinschalig museumgebouw en een nieuwe woning te splitsen in twee delen. Het plan is om achterop het perceel een nieuw woonperceel te creëren met daarop een woning met bijgebouw. Aan de voorzijde (aan de Hondelweg) zal een vrijstaand museumgebouw met parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hoewel de locatie voor de te realiseren woning niet als stedenbouwkundig meest wenselijk is aangegeven heeft ons college bepaald dat als blijk voor het realiseren van de totale ontwikkelingen ook de bouw van een museum (destijds ook nog annex werkplaats) en een woning op het achterdeel van het perceel Stationsstraat 29 (maar feitelijk gelegen aan de Hondelweg) wordt toegestaan. Er wordt immers wel geïnvesteerd in ontwikkelingen die niet alleen ons, maar ook het dorp (voorzien in een lokale woonbehoefte, verwijderen van ruimtelijk ongewenste bebouwing in combinatie met verplaatsing van in feite ook niet passende bedrijfsmatige activiteiten aan een brink) 'goed uitkomen'. De realisatie van de woning is dan ook gekoppeld met genoemde gewenste ontwikkelingen in hetzelfde dorp die andere inwoners van onze gemeente niet zomaar kunnen realiseren. Vandaar dat vanuit ons ook positief gereageerd is op de bouw van een vrijstaande woning en museum. Juist vanwege vorenstaande genoemde combinatie is geen sprake van precedentwerking.

Via het toestaan van onderhavige vrijstaande woning op de specifieke plek op het al bestaande erf behorende bij het perceel Stationsstraat 29 is er geen sprake van aantasting van de bestaande cultuurhistorische lintbebouwing.

Naar de mening van het gemeentebestuur is van een onevenredige aantasting van het woongenot hiermee geen sprake.

Opmerking 2

De bouw van deze woning en museum/werkplaats leidt tot planschade voor omwonenden.

Gemeentelijke reactie 2

Voor eventueel te verwachten planschade geldt een afzonderlijke procedure op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Mogelijke planschade komt voor rekening van initiatiefnemers. Initiatiefnemer en gemeente hebben hiervoor een anterieure overeenkomst getekend.

3.	Inspreker 3	308113
-----------	--------------------	---------------

Opmerking 1

Inspreker is het niet eens met de verbeelding ten aanzien van de plek van het geplande appartementencomplex. In eerste instantie was het geplande appartementencomplex direct grenzend aan Stationsstraat 3 ingetekend met de rooilijn gelijk aan hun achtergevel. Dit is door ontwikkelaar ook zodanig in kader van burgerparticipatie aan inspreker aangegeven. Inspreker kon zich hierin vinden. Echter, is het plan naderhand enigszins gewijzigd en is de rooilijn in bijlage 2, ca 7 meter naar voren geplaatst en ontnemt nu het uitzicht van inspreker. Deze aanpassing is in het ter inzage gelegde voorontwerp bestemmingsplan opgenomen. Ook is het appartementengebouw 1,5 meter hoger dan in de aan hun in het kader van participatie getoonde ontwerp en voorzien van erkerramen uitkijkende op hun tuin. Verder maakt inspreker 'bezwaar' tegen de beoogde daktuin welke in bijlage 5 van het voorontwerp bestemmingsplan is ingetekend. Deze is ingetekend op 1,20 meter hoogte. Ook zijn de (senioren)woningen achter hun tuin ingetekend met verdiepingsramen, welke in hun tuin kijken. Inspreker begrijpt wel dat je wat aan privacy kwijt raakt als je opeens nieuwbouw om je heen krijgt, maar dit gaat inspreker iets te ver.

Gezien de verpaupering van het huidige Lanjouw terrein vind inspreker zeker dat er iets moet gebeuren. Maar het aan alle kanten ontnemen van iemands privacy zou niet mogen. Derhalve vraagt inspreker ons de plannen te herzien en hiermee enigszins rekening te houden. Zoals het plan er nu voor ligt, voorziet inspreker een behoorlijke waardedaling van hun woning en zal ons daarvoor aansprakelijk stellen.

Gemeentelijke reactie 1

Inmiddels is het verkavelingsplan voor de deellocatie 'vml. locatie Lanjouw' ten opzichte van het plan zoals dat opgenomen was in het voorontwerp bestemmingsplan gewijzigd. Voor de situering van het betreffende (voorgevel van het) appartementencomplex betekent dit dat deze, ten opzichte van het ter inzage gelegde plan, 1 meter naar achter is verplaatst.

Ook de verkaveling van de 'achter gelegen bebouwing' (bedoeld wordt de bebouwing aan Kampstraatzijde) is ten opzichte van het voorontwerp plan gewijzigd. Daardoor komt er iets meer 'ruimte' (ten opzichte van de verkaveling zoals getoond in het voorontwerp plan) tussen achtererf grens van indiener inspraakreactie en de zijgevel van de 2^e kapwoning. De afscheiding tussen het achterperceel van insprekers en de nieuwe woningen wordt voorzien van een oprit en als afscheiding tussen de oprit en de achtergrens van inspreker dient afscheiding te worden gerealiseerd zoals die tussen woningen in het algemeen ook wordt voorzien. Dat kan in de vorm van een schutting of groen zijn. Tussen eigenaren onderling zal hier (net als bij soortgelijke grenzen bij woningen) in goed overleg een passende afscheiding moeten komen. Aan de voorzijde van de nieuw te realiseren woning en aan de zuidoostzijde van het achterperceel van inspreker worden een drietal bomen geplant om het zicht zoveel mogelijk te beperken. Echter, dat er enige 'aantasting' van privacy' zal ontstaan is bij een dergelijke ontwikkeling niet te vermijden.

Naar de mening van het gemeentebestuur is echter van een onevenredige aantasting van het woongenot geen sprake

Opmerking 2

De bouw van deze woningen en appartementencomplex leiden tot planschade voor omwonenden.

Gemeentelijke reactie 2

Voor eventueel te verwachten planschade geldt een afzonderlijke procedure op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Mogelijke planschade komt voor rekening van initiatiefnemers. Initiatiefnemer en gemeente hebben hiervoor een anterieure overeenkomst getekend.

4.	Inspreker 4	308553
----	-------------	--------

Opmerking 1

Inspreker heeft geprobeerd een goed beeld te vormen van de bouwplannen en de gevolgen hiervan voor hem. De eigenaar van het perceel Stationsstraat 29 gaf aan inspreker aan nog niet exact te weten waar de woning gesitueerd zou worden en hoe deze woning er uit komt te zien, omdat de huidige tekening slechts een voorlopige schets is. Hierdoor is het voor inspreker dan ook niet exact te bepalen in hoeverre de woning daadwerkelijk achter hun eigen woning komt, wat de afstand is van achtergevel tot aan de eventueel nieuw te bouwen woning en wat dit doet met de eventuele privacy. Toch wil inspreker hierover een aantal algemene punten aandragen: De woning is geschetst achter op het perceel achter de woningen Stationsstraat 31 en Stationsstraat 33. Allereerst is dit volgens inspreker niet passend binnen het huidige straatbeeld.

Daarnaast vraagt inspreker zich af of het wenselijk is een woning te situeren achter 2 bestaande woningen. Gezien de grootte van de kavel zijn hier ook andere opties te bedenken zonder direct achter een andere woning te bouwen. Hierbij denkt inspreker dan aan de huidige rooilijn waar een woning in het straatbeeld beter passend zou zijn.

Inspreker begrijpt dat er gezien de plannen voor de bouw van starters- en seniorenwoningen een soort van 'ruil' toegepast wordt om de eigenaar van het bedrijf hierin tegemoet te komen. Inspreker wil dan ook voorop stellen dat hij voor de plannen met betrekking tot de senioren- en starterswoningen is. Een mooi initiatief waar veel vraag naar is in Eext. Daarentegen verzoekt inspreker ons wel om kritisch te kijken naar de bouw van een woning achter op de kavel aan Stationsstraat 29. Hoe passend is dit in het straatbeeld en algehele dorpsaangezicht? Een veel gehoorde opmerking in het dorp is dan ook: 'Als ze op die plek een woning mogen bouwen zijn er ook nog tal van andere plaatsen waarin een eventuele woning gebouwd kan worden waar de gemeente straks niet meer afkeurend op kan reageren'.

Gemeentelijke reactie 1

Wij zien de ontwikkelingen als één geheel en zien daarom geen aanleiding de voorgenomen ontwikkeling van Stationsstraat 29 uit het plan te halen.

Er wordt stedenbouwkundig ongewenste bebouwing aan de Kampstraat (in combinatie met herontwikkeling Stationsstraat 3a) verwijderd ten faveure van een (nog te ontwikkelen) passende herinvulling die zal gaan voorzien in een woonbehoefte in Eext. Daarbij wordt ook de bedrijfsmatige activiteiten van de fa. Vedder BV verder uit het brinkdorp gehaald en gecentraliseerd, wat in beginsel een positieve ontwikkeling voor zowel dorp als bedrijf is.

Het voornemen is om het woonperceel van de Stationsstraat 29 ten behoeve van de realisering van een kleinschalig museumgebouw en een nieuwe woning te splitsen in twee delen. Het plan is om achterop het perceel een nieuw woonperceel te creëren met daarop een woning met bijgebouw. Aan de voorzijde (aan de Hondelweg) zal een vrijstaand museumgebouw met parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hoewel de locatie voor de te realiseren woning niet als stedenbouwkundig meest wenselijk is aangegeven heeft ons college bepaald dat als blijkt voor het realiseren van de totale ontwikkelingen ook de bouw van een museum (destijds ook nog annex werkplaats) en een woning op het achterdeel van het perceel Stationsstraat 29 (maar feitelijk gelegen aan de Hondelweg) wordt toegestaan. Er wordt immers wel geïnvesteerd in ontwikkelingen die niet alleen ons, maar ook het dorp (voorzien in een lokale woonbehoefte, verwijderen van ruimtelijk ongewenste bebouwing in combinatie met verplaatsing van in feite ook niet passende bedrijfsmatige activiteiten aan een brink) 'goed uitkomen'. De realisatie van de woning is dan ook gekoppeld met genoemde gewenste ontwikkelingen in hetzelfde dorp die andere inwoners van onze gemeente niet zomaar kunnen realiseren. Vandaar dat vanuit ons ook positief gereageerd is op de bouw van

een vrijstaande woning en museum. Juist vanwege vorenstaande genoemde combinatie is geen sprake van precedentwerking.

Naar de mening van het gemeentebestuur is van een onevenredige aantasting van het woongenot geen sprake

Opmerking 2

De bouw van deze woningen en appartementencomplex leiden tot planschade voor omwonenden.

Gemeentelijk reactie 2

Voor eventueel te verwachten planschade geldt een afzonderlijke procedure op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Mogelijke planschade komt voor rekening van initiatiefnemers. Initiatiefnemer en gemeente hebben hiervoor een anterieure overeenkomst getekend.

Opmerking 3

Ten aanzien van het geplande museum/werkplaats merkt inspreker op dat tot heden er aangegeven werd dat dit zogenaamde museum puur hobbymatig zou zijn en ter opslag van tractoren. Naar inspreker uit een krantenartikel heeft begrepen is het plan echter om hier dus ook aan de tractoren en motoren te sleutelen en dit openbaar te promoten. Dit brengt mogelijk geluidsoverlast dat volgens inspreker niet passend is op de huidige locatie. Inspreker zou dan ook graag weten welke plannen er exact zijn met het museum, de bijbehorende werkplaats en welke afspraken hier aan te grondslag liggen

Gemeentelijke reactie 3

Inmiddels zijn de plannen ten aanzien van het 'museum annex werkplaats' gewijzigd. Er zal in het beoogde gebouw geen werkplaats meer komen. De werkplaats zal gevestigd worden in de bestaande bedrijfsloods op de bedrijfsbestemming op het perceel aan de Kampstraat 16. Op het nieuwe perceel wordt een expositiegebouw (museum) gerealiseerd waarin historische tractoren en stationaire opstelling van dieselmotoren ondergebracht worden. Dit gebouw zal zich direct presenteren vanaf de Hondelweg. Dit is zowel in de toelichting als in de regels van het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.

5.	Inspreker 5	309478
-----------	--------------------	---------------

Inspreker woont tegenover het terrein Stationsstraat 3a en bezocht de informatiemiddag om zich van de plannen een beeld te vormen. De opzet zoals deze op de informatiebijeenkomst presenteert is zal gewijzigd worden, zo maakt inspreker op, op basis van het voorontwerp bestemmingsplan. Het schijnt nu de bedoeling te zijn de plannen van de bebouwing uit te breiden. De bebouwing zal naar voren getrokken en meer parkeerplaatsen ingericht worden, ten koste van het groen. Tegen deze nieuwe opzet wenst inspreker 'bezwaar' te maken.

Met de plannen van 6 november, zoals deze getoond werden door aanvrager, kon inspreker leven. Maar het zou inspreker tegenstaan als het terrein dicht bebouwd wordt. Dat zou niet met het karakter van het dorp overeenkomen, met de open bebouwing en het groen

Gemeentelijke reactie:

Niet geheel duidelijk is wat inspreker bedoelt met 'het schijnt nu de bedoeling te zijn de plannen van de bebouwing uit te breiden'. Immers: de plannen zoals deze in het voorontwerp bestemmingsplan en op de informatiemiddag te raadplegen waren, waren gelijk aan elkaar. Desondanks vinden er nu wel enige aanpassingen in het plan (ten opzichte van hetgeen in het voorontwerp bestemmingsplan werd aangegeven) plaats:

Ten opzichte van het plan, zoals weergegeven is in het voorontwerp bestemmingsplan en getoond op de inloopbijeenkomst op 6 november 2021, zal de voorgevelrooilijn van het appartementengebouw circa 1 meter naar achteren worden verplaatst.

De bestaande asfaltverharding van het perceel Stationsstraat 3a zal verwijderd worden en, voor zover gelegen op gronden in eigendom van de gemeente verandert worden in een gemeentelijke grasberm, met ter plaatse van onderhavig perceel een drietal langspaarkeerplaatsen.

Verder worden plannen aan de Stationsstraatzijde niet noemenswaardig verandert, ten opzichte van het ter inzage gelegde voorontwerp bestemmingsplan waardoor er, zoals aangegeven door inspreker, in die zin niet ten koste gaat van groen.

6.	Inspreker 6	303692
-----------	--------------------	---------------

Insprekers hebben via de inspraakreactie hun visie gegeven op het plan. Puntsgewijs houdt dit het volgende in:

- Momenteel is ons deel van de Kampstraat aan beide zijden voorzien van groenstroken met een breedte van ca 2 meter. Deze groenstroken zouden wij graag gehandhaafd zien. Dit geldt ook voor de houtwallen die zich aan de noordzijde van de Kampstraat bevinden.
- Het natuurlijke groen dat zich in en om de te bebouwen percelen bevindt zou zoveel mogelijk moeten worden gehandhaafd;
- Wij zouden geen uitrit naar de Kampstraat willen hebben; het in-en uitrijden van auto's naar onze straat zorgt voor veel extra verkeer, wat tot onveilige situaties kan leiden. De straat wordt veel gebruikt door scholieren op weg naar school en bovendien spelen er veel kinderen. Er wordt nu sowieso al vaak te hard gereden;
- De huizen aan de Kampstraat hebben allemaal een parkeervoorziening op het eigen terrein. Dit zouden wij ook graag bij de nieuw te bouwen woningen zo zien, zodat er geen grote nieuwe parkeerplaatsen langs de straat hoeven te komen;
- Aan de oostzijde van de grote Brink bevinden zich parkeerplaatsen die momenteel door aannemerij Vedder worden gehuurd van de Boermarke. Als Vedder van deze locatie vertrekt, zouden wij wel graag deze parkeerplaatsen gehandhaafd willen zien. Momenteel staan er niet veel auto's, maar het zal straks een stuk drukker worden en dan zijn deze plaatsen hard nodig;
- De weg tussen Kampstraat 16 en 18, het zandpad, geldt momenteel als in-en uitrit van Vedder en Rietdekkersbedrijf Eggens. Het in en uitrijden van vrachtwagens hiervoor geschiedt momenteel met veel heen en weer steken, waarbij het parkeerterrein van Vedder wordt gebruikt voor het manoeuvreren. Aangezien dit door de nieuwbouw waarschijnlijk krappert gaat worden zou het de voorkeur hebben de bocht vanaf de Stationsstraat te verruimen zodat de wagens recht door de Kampstraat kunnen oversteken.

Gemeentelijke reactie:

Insprekers hebben reeds voorafgaand aan de terinzagelegging van het voorontwerp een reactie gegeven. Desondanks is gemeend deze reactie alsnog als inspraakreactie mee te nemen.

Aangezien het ontwerp bestemmingsplan enigszins is aangepast ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan verduidelijken wij hieronder allereerst de planvorming:

Na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten en omdat de bedrijfsgebouwen aan de Stationsstraat en de Kampstraat niet meer in gebruik worden genomen is hier een kans ontstaan om de locatie een nieuwe passende invulling te geven dat past binnen het cultuurhistorisch waardevolle dorp Eext. Daardoor is het terrein van het voormalig bouwbedrijf Lanjouw ter beschikking gekomen voor herontwikkeling. De locatie wordt omsloten door twee woonpercelen (aan noord en zuidzijde) en door de Stationsstraat aan de westzijde en de Kampstraat aan de oostzijde. Door de ligging centraal in de dorpskern van Eext is deze uitermate geschikt voor wonen ten behoeve van de doelgroep senioren. De locatie wordt herontwikkeld in combinatie met de locatie Kampstraat 1, omdat het daar gevestigde aannemersbedrijf Vedder BV voornemens is zijn bedrijfsvoering te concentreren op de bedrijfslocatie op het perceel Kampstraat 16a. Daardoor komt ook de locatie Kampstraat 1 ter beschikking voor herontwikkeling. Deze locatie is ook gelegen in de dorpskern, met zicht op een brink.

Het voornemen is om dit gedeelte van het plangebied te herontwikkelen tot een woningbouwlocatie met daarop 15 woningen, onderverdeeld naar:

- 4 seniorenwoningen in 'appartementencomplex' aan de Stationsstraat;
- 6 woningen (3x 2¹ kap) in 'hofje', waarbij het accent zal liggen op seniorenwoningen (levensloopbestendig);
- 1 vrijstaande woning, waarbij het accent zal liggen op seniorenwoningen (levensloopbestendig);
- 4 starterswoningen (1x rij van 4) aan Kampstraat.

Tevens wordt de woning aan de Stationsstraat 7 in gebruik genomen als regulier woning, omdat de bedrijfsvoering van het bedrijf gestopt is en de woning als burgerwoning in gebruik is genomen.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt de bestaande, niet-karakteristieke, bebouwing in het plangebied gesloopt. Het bestaande gebouw is niet karakteristiek en oogt vandaar ook niet als passend bij de brinkachtige omgeving waaraan het gelegen is.

Aan de zijde van de Stationsstraat is een kleinschalig appartementencomplex ontworpen met 4 seniorenwoningen met parkeren en bergingen in een kelder die via een op/afrit bereikt wordt. Het bouwvolume bestaat uit twee bouwlagen op een "opgetilde" begane grond. Door terugplaatsing, de gelede bouwmassa en de kapvorm voegt het volume zich in het gevarieerde straatbeeld van de Stationsstraat.

Aan de Kampstraat wordt via een korte insteek een klein 'woonhof' ontsloten. Hier zijn drie 2¹ kappers en een vrijstaande alle grondgebonden seniorenwoningen, gesitueerd op (relatief) kleine kavels van ca. 200 m². Kleine kavels sluiten aan op de doelgroep en tevens wordt hiermee meer 'binnenruimte' in het zogenaamde 'woonhof' gecreëerd, waardoor een landelijk ogende situatie ontstaat. Voor deze woningen is een landelijke hoofdvorm met lage goten het uitgangspunt. Zowel de hoekwoning van de 2¹ kapwoning als de vrijstaande seniorenwoning aan de Kampstraat presenteert zich ook naar deze straat. Het openbare gebied tussen de woningen wordt projectmatig ingericht van gevel tot gevel. Lage beukenhagen op de scheiding van voortuin en bestrating.

De herstructurering draagt bij aan een zorgvuldig ruimtegebruik doordat er geen sprake is van onnodige uitgifte van nieuwe uitbreidingslocaties. De woningen hebben nog geen definitieve vormgeving. Voor wat betreft de goot- en bouwhoogte wordt aangesloten bij de regeling die gelden voor de bestemming 'Wonen-1' uit het geldende bestemmingsplan Eext. Dit betekent dat de woning een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4- en 8 meter mag krijgen en voorzien moet zijn van een kap met een minimale dakhelling van 30 graden en een maximale dakhelling van 60 graden. Voor het appartementengebouw geldt een goot- en bouwhoogte van 6 en 10 meter.

Bovenstaande toelichting en planvorming betekent wel dat onderstaande beantwoording op de puntsgewijze opmerkingen van insprekers tot gevolg heeft:

- Door de herontwikkeling van het gehele terrein (locatie Stationsstraat 3a en Kampstraat 1) verandert ook de inrichting van het terrein in eigendom van de gemeente. Zowel op de gronden tussen die van initiatiefnemers en de Stationsstraat, als ook voor het perceel Stationsstraat 7 / hoek Kampstraat en voor perceel Kamstraat 1 is op dit moment veel (asfalt/beton)verharding aanwezig. Deze verharding zal worden verwijderd en worden vervangen door grasbermen. Daarbij wel aangetekend dat voor het perceel Stationsstraat 3a tevens een drietal langspaarkeerplaatsen worden gerealiseerd.
De gemeentelijke berm aan de 'achterzijde' van perceel Stationsstraat 3a (aan Kampwegzijde), behoudt voor zoveel mogelijk ook het uiterlijk van een grasberm. Maar op deze locatie komt wel de inrit naar het 'woonhof' en worden ook een tweetal langspaarkeerplaatsen aangelegd.
- Met betrekking tot het 'natuurlijk' groen dat zich nu om de te bebouwen percelen bevindt merken wij op dat vanwege de gekozen planinvulling deze verwijderd zal gaan worden. Informatief wordt daarbij opgemerkt dat het genoemde 'natuurlijke groen' in privaat eigendom is en niet op een of andere wijze 'beschermd'.

- *Er komt op de Kampstraat wel een nieuwe insteek. Dit wordt echter geen doorgaande straat/weg, maar de toegang tot de nieuwe woningen.*
- *Aan de Kampstraat komen een tweetal langspaarkeerplaatsen. Verder worden alle woningen voorzien van een parkeerplaats bij de woning. Deze variant heeft er daardoor wel tot toe geleidt dat er daarom een in/uitrit (insteek) constructie op de Kampweg moet worden gerealiseerd.*
- *De door insprekers genoemde parkeerplaatsen aan de oostzijde van de grote Brink (Kampstraat) blijven behouden en in eigendom van de Boermarkte. Een deel daarvan zal dienst gaan doen als parkeervoorziening voor de nieuw te realiseren starterswoningen. Het gebruik van de overige parkeerplaatsen blijft ongewijzigd.*
- *De weg tussen Kampstraat 16 en 18 blijft ongewijzigd. Op dit moment is het niet mogelijk een andere verkeersconstructie te creëren.*