

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN
BESTEMMINGSPLAN
“Eext, herontwikkeling Kampstraat 1 icm
Stationsstraat 3a, Kampstraat 16a en
Stationsstraat 29”**

Algemeen

In deze notitie wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Eext, herontwikkeling Kampstraat 1 icm Stationsstraat 3a, Kampstraat 16a en Stationsstraat 29".

Daarnaast worden een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Tevens wordt voor de duidelijkheid een overzicht gegeven van de aan te brengen wijzigingen in het bestemmingsplan.

Deze reactienota heeft de status van een advies van het college aan de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Zienswijzen en reacties

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 september 2022 tot en met 4 november 2022 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen die termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Binnen deze termijn zijn 10 zienswijzen ontvangen. Van het Waterschap Hunze en Aa's is een reactie ingekomen dat men geen opmerkingen heeft op het ontwerp van dit bestemmingsplan.

In verband met de *Wet bescherming persoonsgegevens* zijn in deze notitie alleen de namen van rechtspersonen weergegeven.

Nr.	Naam	Zaaknr. brief
1.	Reclamant 1	341017
2.	Reclamant 2	341015
3.	Reclamant 3	341028
4.	Reclamant 4	341105
5.	Reclamant 5	341082
7.	Reclamant 6	341451
8.	Reclamant 7	341581
9.	Reclamant 8	341627
10.	Reclamant 9	341593
11.	Reclamant 10	341918

Opmerkingen en reacties:

Zienswijze 1.	Reclamant 1
---------------	-------------

Samenvatting zienswijze:

Reclamant geeft aan in het algemeen blij te zijn met een herontwikkeling op deze locaties(s). Desondanks heeft reclamant moeite met de geplande 'parkeerkelder' onder het appartementengebouw en de toegang daar naar toe. Met name over de risico's op verzakking tijdens de bouw en wat gebeurt er met de bomen en struiken gebeurt die tussen de woning van reclamant en de afgraving staan?

Daarnaast spreekt reclamant nog een zorg uit (dilemma) over het aspect duurzaamheid. Het gaat reclamant dan om de vraag aangezien het aardgasvrije woningen worden (waar reclamant volledig achter staat overigens) wat dat betekent ten aanzien van warmtepompen die misschien buiten in de nieuwe achtertuinen komen te staan. Eén warmtepomp mag buiten niet meer dan 40 dB aan geluid produceren. Maar dit keer het aantal woningen is wel een aandachtspunt voor reclamant gelet op het woongenot (t.a.v. aspect geluid) wat ze wel wil blijven houden. Reclamant vraagt of deze zorg terecht is?

Reactie:

Het ontwerp bestemmingsplan ging uit van de realisatie van een appartementengebouw aan de voorzijde van perceel Stationsstraat 3a. Deze zou een maximum bouwhoogte verkrijgen van 10 meter. Deze bouwhoogte was benodigd omdat het de bedoeling was eronder een 'parkeerkelder' aan te leggen.

Onder andere vanwege meerdere zienswijzen en inmiddels gevoerde overleggen met (een aantal) omwonenden van het plangebied, alsmede door opmerkingen vanuit de gemeente zelf is het verkavelingsplan ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp plan aangepast. Op basis daarvan heeft initiatiefnemer besloten dat de 'parkeerkelder' niet zal worden gerealiseerd en dat parkeren op maaiveldhoogte zal plaatsvinden. Gevolg is dat de gehele verkaveling van de deelgebieden Stationsstraat 3a en Kampstraat 1 gewijzigd zal worden.

Hieronder is de verkaveling weergegeven, zoals deze in overleg met betrokkenen is afgesproken en zal worden voorgelegd bij de raad ter vaststelling:



Stationsstraat 3a:

Deze aanpassingen betreffen ten aanzien van perceel Stationsstraat 3a als volgt. Op deze deellocatie was het programma:

- 4 seniorenappartementen op perceel Stationsstraat 3a aan Stationsstraatzijde.
- 7 seniorenwoningen (3x 2[^]1 kap en een vrijstaande woning) op perceel Stationsstraat 3a aan Kampstraat zijde;

Maar in overleg met betrokkenen wordt deze gewijzigd in:

- 4 seniorenappartementen op perceel Stationsstraat 3a aan Stationsstraatzijde.
- 1x rij van 3 senioren- of starterswoningen;
- 1x 2[^]1 kap senioren- of starterswoningen;
- 2x vrijstaand seniorenwoningen;

Met een toerit naar de rij- en 2[^]1- en vrijstaande woningen vanaf de Kampstraat.

Kampstraat 1:

En de aanpassingen betreffen ten aanzien van perceel Kampstraat 1 als volgt. Op deze deellocatie was het programma:

- 4 starterswoningen op locatie Kampstraat 1 (1x rij van 4).

Maar in overleg met betrokkenen wordt deze gewijzigd in:

- 1x 2[^]1 kap senioren- of starterswoning;
- 1x vrijstaand seniorenwoning.

Met een gewijzigde bochtstraat op de kruising van de Kampstraat aan de zijde van de geplande bebouwing.

Het totale programma op beide percelen wordt daardoor (ten opzichte van de verkaveling zoals deze in ontwerp ter inzage heeft gelegen) met 1 verkleind (was 15 woningen, wordt 14 woningen).

De verdere (meer detail)aanpassingen betreffen:

- *Het appartementengebouw op de deellocatie Stationsstraat 3a verkrijgt geen 'parkeerkelder' en het parkeren hiervoor zal op maaiveldhoogte plaatsvinden. Het niet aanleggen van de parkeerkelder betekent ook dat de maximum bouwhoogte van het appartementengebouw verlaagd wordt naar maximaal 9 meter. De wens van de omwonenden is verder nog om het dak iets aan te passen, zodat er een soort afgevlakt dak of laag puntdak komt waar zonnepanelen op kunnen. Initiatiefnemer zal hier bij de ontwerp van de bebouwing rekening mee houden en wellicht gaat hierdoor de bouwhoogte naar 8,5 meter. Initiatiefnemer geeft aan het ontwerp verder te gaan uitwerken.*

Aan de achterzijde van het appartementengebouw zal het parkeren op maaiveldhoogte worden gesitueerd en zal de parkeerruimte, alsmede de benodigde bergingen, bereikbaar worden gemaakt via een aan te leggen inrit aan de zuidzijde van het te realiseren appartementengebouw. Deze toerit zal qua uitvoering met een klinkerbestrating worden uitgevoerd, zodat het passend is bij de omgeving.

De afstand van het appartementengebouw zal aan weerszijden minimaal 3 meter tot aan de erfgrans van omwonden bedragen.

Aan de voorzijde (aan Stationsstraat) worden nog 3 langsparkeerplaatsen gerealiseerd (deze waren overigens ook reeds in het ontwerp plan aanwezig).

- *De beukmaat van de geplande grondgebonden senioren woningen zijn (ten opzichte van de schets zoals deze in het ontwerp bestemmingsplan was afgebeeld en als zodanig in*

bouwvlakken op de verbeelding waren weergegeven) verkleind van 8 meter naar 7,2 meter.

Onder andere vorenstaande heeft ook tot gevolg dat de zij/voorgevel van de nu geplande vrijstaande woningen aan de Kampstraat zijde op minimaal 3 meter vanaf de erfgrans worden geplaatst. Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt dit wenselijk geacht.

- De bouwhoogte van de grondgebonden woningen bedraagt maximaal 8 meter, waardoor deze aansluiten bij de overige bebouwing aan de Kampstraat.
De verdeling is flexibel met betrekking tot de doelgroep senioren / starters. Dit is mede afhankelijk van de belangstelling.
- De bijgebouwen behorende bij de grondgebonden woningen worden ook (ten opzichte van het plan zoals dat in het ontwerp bestemmingsplan was opgenomen) 'naar achter geplaatst', zodanig dat deze overal achter de voor/zijgevel worden geplaatst. In het bestemmingsplan zal de strook grond tussen de zijgevel en de Kampstraat zodanig bestemd worden dat hier geen bijgebouwen kunnen / mogen worden geplaatst.
- De 'toerit', zoals deze ook al in het ontwerp plan was opgenomen, blijft gehandhaafd. Overigens zijn op dit moment voor het bedrijfsperceel twee inritten aanwezig, zowel een inrit aan de Stationsstraat als een inrit aan de Kampstraat. Hoewel deze laatste met name de laatste jaren zeer sporadisch (dan wel in het geheel niet) gebruikt werd, is hiervan wel sprake. Nu het betreffende bedrijfsperceel wordt gewijzigd van de bestemming bedrijf naar wonen, dient gezorgd te worden voor een meest passende herinvulling, gelet op volkshuisvestelijke, ruimtelijke, stedenbouwkundige, maar zeker ook 'bereikbaarheids'belangen. Bij een dergelijke afweging is ons (ongeschreven) beleid dat de representatieve voor- en/of zijgevel aan een straatzijde dient te worden gelegd en dat geen achtererfsituaties ontstaan. Daarnaast zijn de belangen van de omgeving ook in de belangenafweging meegenomen. Hierover heeft ook overleg met betrokkenen plaatsgevonden. Kijkend naar de ligging van betreffend perceel betekent dit dat er dan ook twee delen ontstaan; een deel gericht op de Stationsstraat en een deel wat gericht is naar de Kampstraat. Bij het deel aan de Kampstraat zijn twee woningen gericht naar de straat getekend. Tussen deze woningen komt één inrit, die toegang biedt tot de 7 nieuw te realiseren woningen aan een doodlopend straatje.
- Hetzelfde geldt voor de langspaarkeerplaatsen aan de Kampstraat. Ook deze blijven gehandhaafd en worden niet uit het plan verwijderd. Deze worden uitgevoerd in 'graskeien'. Wij hebben gemeend dat deze vanuit verkeerstechnisch oogpunt acceptabel zijn.
- Aan de Kampstraat worden de parkeerplaatsen aangelegd met graskeien en wordt de omringende berm met meer groen ingericht om 'parkeren in de berm' te voorkomen. Er zal, in overleg met de buurt, een groenplan worden ontwikkeld.
- Naast de toerit aan de Kampstraat wordt een opstalplaats voor afvalcontainers (bedoeld voor toekomstige bewoners van de woningen aan de kampstraatzijde) worden ingericht.
- Op de locatie Kampstraat 1 komt een 2^e1 kapwoning, die ook weer flexibel is in te vullen (dus zowel geschikt voor senioren- als starters). Afhankelijk van de belangstelling vanuit deze doelgroepen wordt dit door initiatiefnemer bepaald.
- De bochtstraat in de hoek van de kampstraat zal aangepast worden, waardoor er enerzijds iets meer ruimte op de kavel ontstaat en anderzijds een verkeersveiliger situatie ontstaat.

Algemeen:

- Uitgangspunt is dat er in eerste instantie gebouwd wordt voor de inwoners van Eext. Uitvoering hiervan zal opgepakt worden door de initiatiefnemer. Indien hier geen belangstelling (meer) voor is, zal dit opnieuw door hun worden gezien.

- De daadwerkelijke bouw van de woningen zal pas starten op het moment dat er ook woningen zijn 'verkocht'. Uitvoering hiervan is ook voor initiatiefnemer.

Met betrekking tot het aspect duurzaamheid is het volgende van belang. Alle nieuwe woningen die in Nederland worden gebouwd, moeten volgens het Bouwbesluit aardgasvrij worden opgeleverd. Op welke wijze de woningen aardgasvrij worden opgeleverd is aan bouwers zelf. In het Bouwbesluit 2012 zijn geluideisen gesteld aan (nieuw te plaatsen) buiten opgestelde installaties voor warmte- of koudeopwekking. Het gaat hierbij om warmtepompen en airco's voor woningen en woongebouwen. Deze eisen zijn ingetreden op 1 april 2021.

In de Mor (Ministriële regeling omgevingsrecht) is opgenomen dat in of bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit, de aanvrager, de volgende gegevens en bescheiden verstrekt ten behoeve van toetsing aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012:

2. *uit het oogpunt van gezondheid:*
 - a. *de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie, de bescherming tegen geluid van installaties binnen de woning maar ook de plaats van de buitenunit van de warmtepomp (geluidoverdracht naar de bureu).*

Overigens is het uitgangspunt van initiatiefnemer om bij alle (conform dit plan) nieuw te bouwen woningen, om deze energieneutraal met zonnepanelen en verwarming middels elektrische vloerverwarming uit te voeren. Verder wellicht mogelijk houtskeletbouw. Vooralsnog is er dus geen sprake van plaatsing warmtepompen bij deze nieuwe woningen.

Voorgesteld besluit:

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de kenbaar gemaakte zienswijze aanleiding geeft voor een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan "Eext, herontwikkeling Kampstraat 1 icm Stationsstraat 3a, Kampstraat 16a en Stationsstraat 29".

De (totale) wijzigingen als gevolg van de ingekomen zienwijzen ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan zijn hieronder weergegeven op bijlage 'Lijst aanpassingen als gevolg van ingekomen zienswijzen'.

Zienswijze 2.	Reclamant 2
---------------	-------------

Samenvatting zienswijze:

Reclamant verzoekt aandacht voor de af te breken schuur op het naastgelegen perceel Kampstraat 1 die met de zijgevel op de erfgrans staat. Hier dient een overleg tussen initiatiefnemer en hun plaats te vinden wat nog niet heeft plaatsgevonden. Tevens merkt reclamant op dat initiatiefnemer heeft aangegeven dat er slechts 1 klein raam in de blinde muur van de nieuw te bouwen woningen zou komen, in het trapopgang. Op de tekening zien we 2 ramen staan, terwijl hij heeft gezegd dat dat in het kader van de privacy zeker niet zou mogen.

Ook wordt gesproken over passende aanleg voor de oprit van ons huis. Gras lijkt reclamant echter niet passend, aangezien we met de auto (eventueel met de caravan) naar "boven" moeten de helling op. Ook vraag reclamant waar de auto's van de bewoners van de starterswoningen moeten komen te staan, aangezien de nabijgelegen parkeerplaatsen in eigendom van de Boermarke zijn.

Tevens vraagt reclamant zich af wat er gebeurt bij een eventueel faillissement van het 'bouwbedrijf'.

Reactie:

Een bestemmingsplan regelt samengevat enkel waar welke bebouwing (en gebruik) mag komen. Omdat er (ongeveer) op de plaats van de huidige schuur een rij woningen is geprojecteerd, zal de schuur in de praktijk afgebroken gaan worden. Hoe om te gaan met de zijgevel die op de erfgrans staat, is niet iets wat in een bestemmingsplan wordt geregeld. Initiatiefnemer is inmiddels verzocht contact op te nemen met reclamant over deze 'privaatrechtelijke aangelegenheid'. Dit zal ook gebeuren, zo is toegezegd door initiatiefnemer.

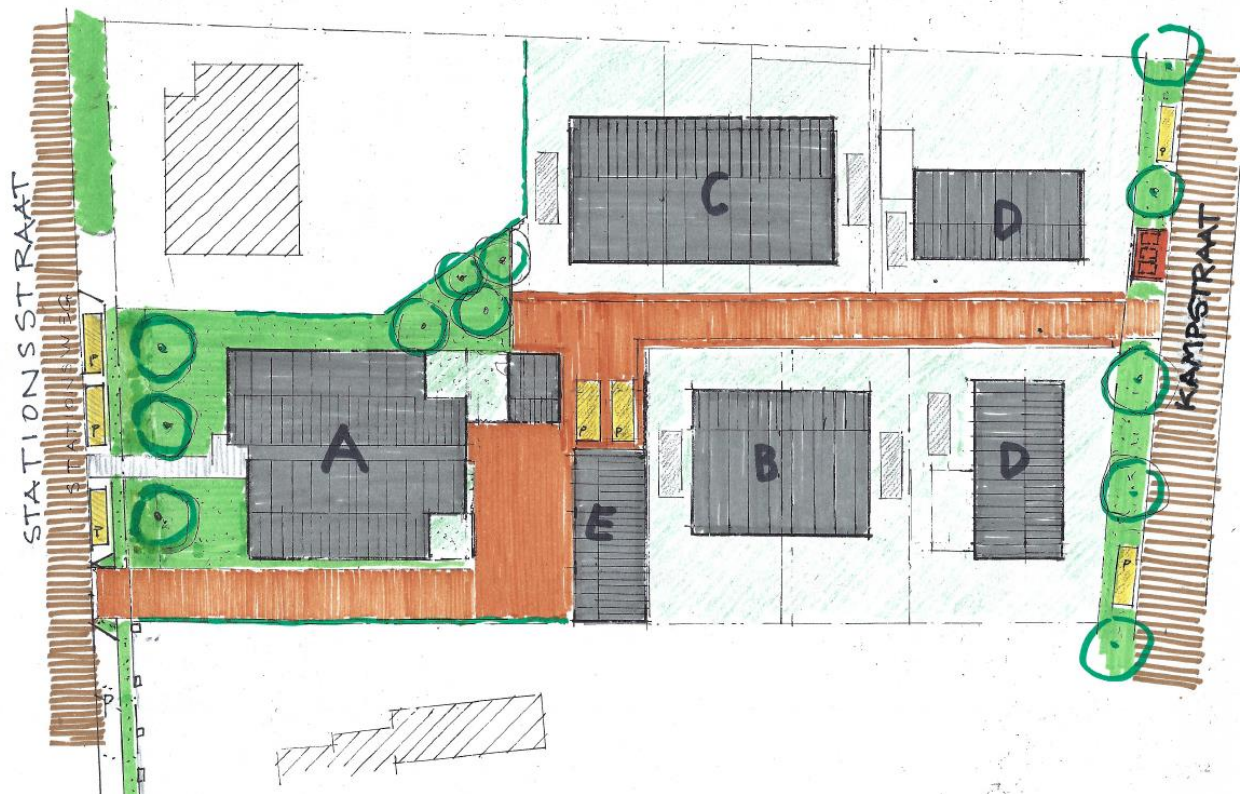
Hetzelfde betreft het onderwerp 'raam' in de zogenaamde blinde muur van de nieuw te bouwen woningen op perceel Kampstraat 1. Ook dit onderwerp wordt formeel gezegd niet geregeld in een bestemmingsplan. Een aanvraag omgevingsvergunning die uiteindelijk benodigd is voor de bouw van de woningen dient te voldoen aan het Bouwbesluit. Maar ook hierover is al door

initiatiefnemer toegezegd dat er maximaal 1 raam komt en dat de ontwerpen van de woningen (die 'indicatief' zijn weergegeven) hierop aangepast wordt.

Verder merken wij het volgende op:

Onder andere vanwege meerdere zienswijzen en inmiddels gevoerde overleggen met (een aantal) omwonenden van het plangebied, alsmede door opmerkingen vanuit de gemeente zelf is het verkavelingsplan ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp plan aangepast. Op basis daarvan heeft initiatiefnemer besloten dat de 'parkeerkelder' niet zal worden gerealiseerd en dat parkeren op maaiveldhoogte zal plaatsvinden. Gevolg is dat de gehele verkaveling van de deelgebieden Stationsstraat 3a en Kampstraat 1 gewijzigd zal worden.

Hieronder is de verkaveling weergegeven, zoals deze in overleg met betrokkenen is afgesproken en zal worden voorgelegd bij de raad ter vaststelling:





Stationsstraat 3a:

Deze aanpassingen betreffen ten aanzien van perceel Stationsstraat 3a als volgt. Op deze deellocatie was het programma:

- 4 seniorenappartementen op perceel Stationsstraat 3a aan Stationsstraatzijde.
- 7 seniorenwoningen (3x 2¹ kap en een vrijstaande woning) op perceel Stationsstraat 3a aan Kampstraat zijde;

Maar in overleg met betrokkenen wordt deze gewijzigd in:

- 4 seniorenappartementen op perceel Stationsstraat 3a aan Stationsstraatzijde.
- 1x rij van 3 senioren- of starterswoningen;
- 1x 2¹ kap senioren- of starterswoningen;
- 2x vrijstaand seniorenwoningen;

Met een toerit naar de rij- en 2¹- en vrijstaande woningen vanaf de Kampstraat.

Kampstraat 1:

En de aanpassingen betreffen ten aanzien van perceel Kampstraat 1 als volgt. Op deze deellocatie was het programma:

- 4 starterswoningen op locatie Kampstraat 1 (1x rij van 4).

Maar in overleg met betrokkenen wordt deze gewijzigd in:

- 1x 2¹ kap senioren- of starterswoning;
- 1x vrijstaand seniorenwoning.

Met een gewijzigde bochtstraat op de kruising van de Kampstraat aan de zijde van de geplande bebouwing.

Het totale programma op beide percelen wordt daardoor (ten opzichte van de verkaveling zoals deze in ontwerp ter inzage heeft gelegen) met 1 verkleind (was 15 woningen, wordt 14 woningen).

De verdere (meer detail)aanpassingen betreffen:

- *Het appartementengebouw op de deellocatie Stationsstraat 3a verkrijgt geen 'parkeerkelder' en het parkeren hiervoor zal op maaiveldhoogte plaatsvinden. Het niet aanleggen van de parkeerkelder betekent ook dat de maximum bouwhoogte van het appartementengebouw verlaagd wordt naar maximaal 9 meter. De wens van de omwonenden is verder nog om het dak iets aan te passen, zodat er een soort afgevlakt dak of laag puntdak komt waar zonnepanelen op kunnen. Initiatiefnemer zal hier bij de ontwerp van de bebouwing rekening mee houden en wellicht gaat hierdoor de bouwhoogte naar 8,5 meter. Initiatiefnemer geeft aan het ontwerp verder te gaan uitwerken.*

Aan de achterzijde van het appartementengebouw zal het parkeren op maaiveldhoogte worden gesitueerd en zal de parkeerruimte, alsmede de benodigde bergingen, bereikbaar worden gemaakt via een aan te leggen inrit aan de zuidzijde van het te realiseren appartementengebouw. Deze toerit zal qua uitvoering met een klinkerbestrating worden uitgevoerd, zodat het passend is bij de omgeving.

De afstand van het appartementengebouw zal aan weerszijden minimaal 3 meter tot aan de erfgrans van omwonden bedragen.

Aan de voorzijde (aan Stationsstraat) worden nog 3 langsparkeerplaatsen gerealiseerd (deze waren overigens ook reeds in het ontwerp plan aanwezig).

- *De beukmaat van de geplande grondgebonden senioren woningen zijn (ten opzichte van de schets zoals deze in het ontwerp bestemmingsplan was afgebeeld en als zodanig in bouwvlakken op de verbeelding waren weergegeven) verkleind van 8 meter naar 7,2 meter. Onder andere vorenstaande heeft ook tot gevolg dat de zij/voorgevel van de nu geplande vrijstaande woningen aan de Kampstraat zijde op minimaal 3 meter vanaf de erfgrans worden geplaatst. Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt dit wenselijk geacht.*
- *De bouwhoogte van de grondgebonden woningen bedraagt maximaal 8 meter, waardoor deze aansluiten bij de overige bebouwing aan de Kampstraat. De verdeling is flexibel met betrekking tot de doelgroep senioren / starters. Dit is mede afhankelijk van de belangstelling.*
- *De bijgebouwen behorende bij de grondgebonden woningen worden ook (ten opzichte van het plan zoals dat in het ontwerp bestemmingsplan was opgenomen) 'naar achter geplaatst', zodanig dat deze overal achter de voor/zijgevel worden geplaatst. In het bestemmingsplan zal de strook grond tussen de zijgevel en de Kampstraat zodanig bestemd worden dat hier geen bijgebouwen kunnen / mogen worden geplaatst.*
- *De 'toerit', zoals deze ook al in het ontwerp plan was opgenomen, blijft gehandhaafd. Overigens zijn op dit moment voor het bedrijfsperceel twee inritten aanwezig, zowel een inrit aan de Stationsstraat als een inrit aan de Kampstraat. Hoewel deze laatste met name de laatste jaren zeer sporadisch (dan wel in het geheel niet) gebruikt werd, is hiervan wel sprake. Nu het betreffende bedrijfsperceel wordt gewijzigd van de bestemming bedrijf naar wonen, dient gezorgd te worden voor een meest passende herinvulling, gelet op volkshuisvestelijke, ruimtelijke, stedenbouwkundige, maar zeker ook 'bereikbaarheids'belangen. Bij een dergelijke afweging is ons (ongeschreven) beleid dat de representatieve voor- en/of zijgevel aan een straatzijde dient te worden gelegd en dat geen achtererfsituaties ontstaan. Daarnaast zijn de belangen van de omgeving ook in de belangenafweging meegenomen. Hierover heeft ook overleg met betrokkenen plaatsgevonden. Kijkend naar de ligging van betreffend perceel betekent dit dat er dan ook twee delen ontstaan; een deel gericht op de Stationsstraat en een deel wat gericht is naar de Kampstraat. Bij het deel aan de Kampstraat zijn twee woningen gericht naar de*

straat getekend. Tussen deze woningen komt één inrit, die toegang biedt tot de 7 nieuw te realiseren woningen aan een doodlopend straatje.

- Hetzelfde geldt voor de langspaarkeerplaatsen aan de Kampstraat. Ook deze blijven gehandhaafd en worden niet uit het plan verwijderd. Deze worden uitgevoerd in 'graskeien'. Wij hebben gemeend dat deze vanuit verkeerstechnisch oogpunt acceptabel zijn.
- Aan de Kampstraat worden de parkeerplaatsen aangelegd met graskeien en wordt de omringende berm met meer groen ingericht om 'parkeren in de berm' te voorkomen. Er zal, in overleg met de buurt, een groenplan worden ontwikkeld.
- Naast de toerit aan de Kampstraat wordt een opstalplaats voor afvalcontainers (bedoeld voor toekomstige bewoners van de woningen aan de kampstraatzijde) worden ingericht.
- Op de locatie Kampstraat 1 komt een 2^e1 kapwoning, die ook weer flexibel is in te vullen (dus zowel geschikt voor senioren- als starters). Afhankelijk van de belangstelling vanuit deze doelgroepen wordt dit door initiatiefnemer bepaald.
- De bochtstraat in de hoek van de kampstraat zal aangepast worden, waardoor er enerzijds iets meer ruimte op de kavel ontstaat en anderzijds een verkeersveiliger situatie ontstaat.

Algemeen:

- Uitgangspunt is dat er in eerste instantie gebouwd wordt voor de inwoners van Eext. Uitvoering hiervan zal opgepakt worden door de initiatiefnemer. Indien hier geen belangstelling (meer) voor is, zal dit opnieuw door hun worden gezien.
- De daadwerkelijke bouw van de woningen zal pas starten op het moment dat er ook woningen zijn 'verkocht'. Uitvoering hiervan is ook voor initiatiefnemer.

Met betrekking tot een passende oprit / groen zal initiatiefnemer hierover ook contact opnemen met reclamant, zo is toegezegd door initiatiefnemer.

Het is reclamant bekend dat als gevolg van deze herontwikkeling, de woning op het perceel Stationsstraat 7 bestemd gaat worden naar 'Wonen' (was 'Bedrijf').

De bestaande parkeerplaatsen aan de Kampstraat, in eigendom van de Boermarkte blijven bestaan. Hiervan worden er 5 'gereserveerd' voor de (toekomstige) bewoners van de nieuw te realiseren woningen. De overige worden en kunnen gebruikt worden door een ieder (en zijn dus ook bijvoorbeeld geschikt voor het bezoekersparkeren van alle omliggende (nieuwe) woningen).

Met initiatiefnemers is overigens een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het verhaal van kosten die de gemeente maakt vanwege het verlenen van haar planologische medewerking aan het bestemmingsplan, maar ook wat te doen bij een eventueel faillissement van ondertekenaar.

Voorgesteld besluit:

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de kenbaar gemaakte zienswijze aanleiding geeft voor een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan "Eext, herontwikkeling Kampstraat 1 icm Stationsstraat 3a, Kampstraat 16a en Stationsstraat 29".

De (totale) wijzigingen als gevolg van de ingekomen zienwijzen ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan zijn hieronder weergegeven op bijlage 'Lijst aanpassingen als gevolg van ingekomen zienswijzen'.

Zienswijze 3.	Reclamant 3
----------------------	--------------------

Samenvatting zienswijze:

Reclamant heeft allereerst een opmerking over de communicatie ten aanzien van het proces.

Verder heeft reclamant puntsgewijs de volgende opmerkingen op het plan:

1. Rooilijn:
Gehanteerde rooilijn van de te bouwen woningen Kampstraat is niet wenselijk;
2. Erfscheiding:
Bijgebouwen dienen op dan wel 1 meter vanaf de erfscheiding gebouwd te worden. Reclamant geeft aan dat deze nu hier niet aan voldoen;
3. Inrit vanaf Kampstraat:
Reclamant wenst geen verkeerstoegang tot de nieuwe woningen vanaf de Kampstraat. Dit omdat de Kampstraat daarvoor veel te smal is en gebruikt wordt door 'zwaar verkeer' en het daardoor verkeersonveilig wordt;
4. Parkeerplaatsen:
Reclamant wenst geen langsparkerplaatsen in de berm van de Kampstraat;
5. Hemelwater:
Infiltratie moet op eigen terrein worden aangebracht. Reclamant wil graag weten welk peil er wordt aangehouden zodat na realisatie geen last door omwonende ontstaat vanwege het hemelwater.
6. Sonderen:
Reclamant vraagt of er een sonderingsrapport is?

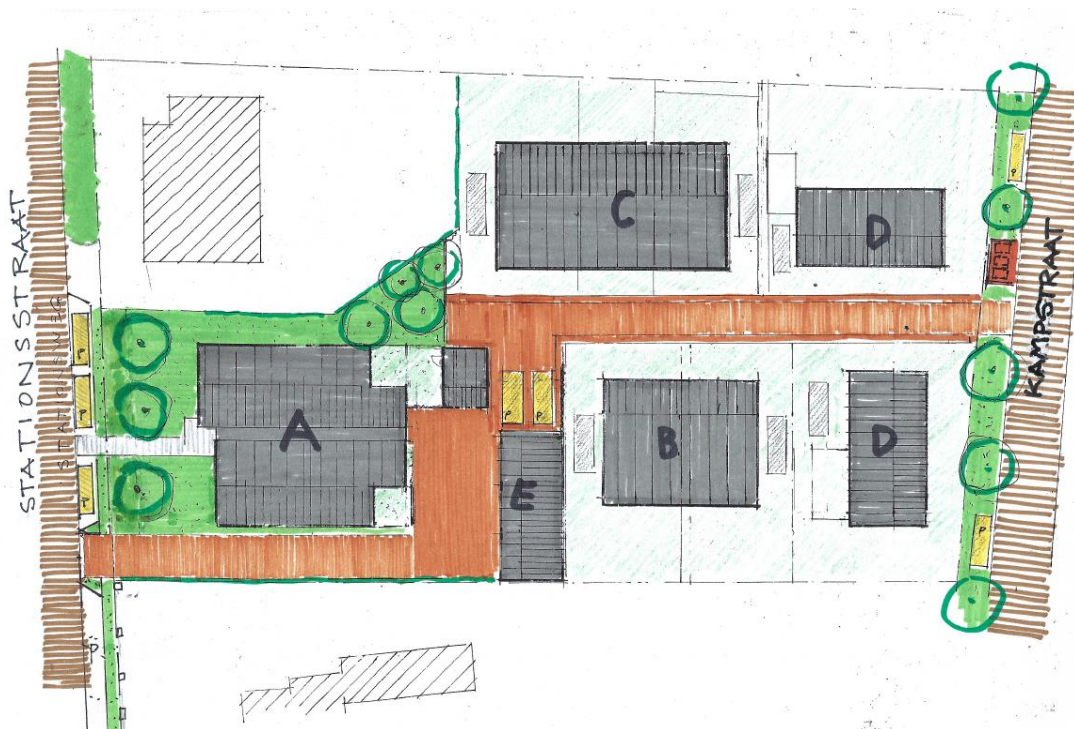
Tot slot merkt reclamant op dat verkaveling in samenspraak met de omgeving moet worden gemaakt en dat het een herinvulling van perceel Stationsstraat 3a is en dat daarom ook via die kant de toegang dient plaats te vinden.

Reactie:

Met betrekking tot communicatie merken wij op dat deze anders en 'beter' richting omwonenden had gekund en/of ontmoeten. Desondanks heeft inmiddels overleg met een (deel) van de omwonenden plaatsgevonden en is het plan, zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen hierop aangepast.

Ten aanzien van de punten a t/m d wordt allereerst opgemerkt dat onder andere vanwege meerdere zienswijzen en inmiddels gevoerde overleggen met (een aantal) omwonenden van het plangebied, alsmede door opmerkingen vanuit de gemeente zelf is het verkavelingsplan ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp plan aangepast. Gevolg is dat de gehele verkaveling van de deelgebieden Stationsstraat 3a en Kampstraat 1 gewijzigd zal worden.

Hieronder is de verkaveling weergegeven, zoals deze in overleg met betrokkenen is afgesproken en zal worden voorgelegd bij de raad ter vaststelling:





Stationsstraat 3a:

Deze aanpassingen betreffen ten aanzien van perceel Stationsstraat 3a als volgt. Op deze deellocatie was het programma:

- 4 seniorenappartementen op perceel Stationsstraat 3a aan Stationsstraatzijde.
- 7 seniorenwoningen (3x 2¹ kap en een vrijstaande woning) op perceel Stationsstraat 3a aan Kampstraat zijde;

Maar in overleg met betrokkenen wordt deze gewijzigd in:

- 4 seniorenappartementen op perceel Stationsstraat 3a aan Stationsstraatzijde.
- 1x rij van 3 senioren- of starterswoningen;
- 1x 2¹ kap senioren- of starterswoningen;
- 2x vrijstaand seniorenwoningen;

Met een toerit naar de rij- en 2¹- en vrijstaande woningen vanaf de Kampstraat.

Kampstraat 1:

En de aanpassingen betreffen ten aanzien van perceel Kampstraat 1 als volgt. Op deze deellocatie was het programma:

- 4 starterswoningen op locatie Kampstraat 1 (1x rij van 4).

Maar in overleg met betrokkenen wordt deze gewijzigd in:

- 1x 2¹ kap senioren- of starterswoning;
- 1x vrijstaand seniorenwoning.

Met een gewijzigde bochtstraat op de kruising van de Kampstraat aan de zijde van de geplande bebouwing.

Het totale programma op beide percelen wordt daardoor (ten opzichte van de verkaveling zoals deze in ontwerp ter inzage heeft gelegen) met 1 verkleind (was 15 woningen, wordt 14 woningen).

De verdere (meer detail)aanpassingen betreffen:

- *Het appartementengebouw op de deellocatie Stationsstraat 3a verkrijgt geen 'parkeerkelder' en het parkeren hiervoor zal op maaiveldhoogte plaatsvinden. Het niet aanleggen van de parkeerkelder betekent ook dat de maximum bouwhoogte van het appartementengebouw verlaagd wordt naar maximaal 9 meter. De wens van de omwonenden is verder nog om het dak iets aan te passen, zodat er een soort afgevlakt dak of laag puntdak komt waar zonnepanelen op kunnen. Initiatiefnemer zal hier bij de ontwerp van de bebouwing rekening mee houden en wellicht gaat hierdoor de bouwhoogte naar 8,5 meter. Initiatiefnemer geeft aan het ontwerp verder te gaan uitwerken.*

Aan de achterzijde van het appartementengebouw zal het parkeren op maaiveldhoogte worden gesitueerd en zal de parkeerruimte, alsmede de benodigde bergingen, bereikbaar worden gemaakt via een aan te leggen inrit aan de zuidzijde van het te realiseren appartementengebouw. Deze toerit zal qua uitvoering met een klinkerbestrating worden uitgevoerd, zodat het passend is bij de omgeving.

De afstand van het appartementengebouw zal aan weerszijden minimaal 3 meter tot aan de erfgrans van omwonden bedragen.

Aan de voorzijde (aan Stationsstraat) worden nog 3 langsparkeerplaatsen gerealiseerd (deze waren overigens ook reeds in het ontwerp plan aanwezig).

- *De beukmaat van de geplande grondgebonden senioren woningen zijn (ten opzichte van de schets zoals deze in het ontwerp bestemmingsplan was afgebeeld en als zodanig in bouwvlakken op de verbeelding waren weergegeven) verkleind van 8 meter naar 7,2 meter. Onder andere vorenstaande heeft ook tot gevolg dat de zij/voorgevel van de nu geplande vrijstaande woningen aan de Kampstraat zijde op minimaal 3 meter vanaf de erfgrans worden geplaatst. Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt dit wenselijk geacht.*
- *De bouwhoogte van de grondgebonden woningen bedraagt maximaal 8 meter, waardoor deze aansluiten bij de overige bebouwing aan de Kampstraat. De verdeling is flexibel met betrekking tot de doelgroep senioren / starters. Dit is mede afhankelijk van de belangstelling.*
- *De bijgebouwen behorende bij de grondgebonden woningen worden ook (ten opzichte van het plan zoals dat in het ontwerp bestemmingsplan was opgenomen) 'naar achter geplaatst', zodanig dat deze overal achter de voor/zijgevel worden geplaatst. In het bestemmingsplan zal de strook grond tussen de zijgevel en de Kampstraat zodanig bestemd worden dat hier geen bijgebouwen kunnen / mogen worden geplaatst.*
- *De 'toerit', zoals deze ook al in het ontwerp plan was opgenomen, blijft gehandhaafd. Overigens zijn op dit moment voor het bedrijfsperceel twee inritten aanwezig, zowel een inrit aan de Stationsstraat als een inrit aan de Kampstraat. Hoewel deze laatste met name de laatste jaren zeer sporadisch (dan wel in het geheel niet) gebruikt werd, is hiervan wel sprake. Nu het betreffende bedrijfsperceel wordt gewijzigd van de bestemming bedrijf naar wonen, dient gezorgd te worden voor een meest passende herinvulling, gelet op volkshuisvestelijke, ruimtelijke, stedenbouwkundige, maar zeker ook 'bereikbaarheids'belangen. Bij een dergelijke afweging is ons (ongeschreven) beleid dat de representatieve voor- en/of zijgevel aan een straatzijde dient te worden gelegd en dat geen achtererfsituaties ontstaan. Daarnaast zijn de belangen van de omgeving ook in de belangenafweging meegenomen. Hierover heeft ook overleg met betrokkenen plaatsgevonden. Kijkend naar de ligging van betreffend perceel betekent dit dat er dan ook twee delen ontstaan; een deel gericht op de Stationsstraat en een deel wat gericht is naar de Kampstraat. Bij het deel aan de Kampstraat zijn twee woningen gericht naar de*

straat getekend. Tussen deze woningen komt één inrit, die toegang biedt tot de 7 nieuwe te realiseren woningen aan een doodlopend straatje.

- *Hetzelfde geldt voor de langspaarkeerplaatsen aan de Kampstraat. Ook deze blijven gehandhaafd en worden niet uit het plan verwijderd. Deze worden uitgevoerd in 'graskeien'. Wij hebben gemeend dat deze vanuit verkeerstechnisch oogpunt acceptabel zijn.*
- *Aan de Kampstraat worden de parkeerplaatsen aangelegd met graskeien en wordt de omringende berm met meer groen ingericht om 'parkeren in de berm' te voorkomen. Er zal, in overleg met de buurt, een groenplan worden ontwikkeld.*
- *Naast de toerit aan de Kampstraat wordt een opstalplaats voor afvalcontainers (bedoeld voor toekomstige bewoners van de woningen aan de kampstraatzijde) worden ingericht.*
- *Op de locatie Kampstraat 1 komt een 2^e1 kapwoning, die ook weer flexibel is in te vullen (dus zowel geschikt voor senioren- als starters). Afhankelijk van de belangstelling vanuit deze doelgroepen wordt dit door initiatiefnemer bepaald.*
- *De bochtstraat in de hoek van de kampstraat zal aangepast worden, waardoor er enerzijds iets meer ruimte op de kavel ontstaat en anderzijds een verkeersveiliger situatie ontstaat.*

Algemeen:

- *Uitgangspunt is dat er in eerste instantie gebouwd wordt voor de inwoners van Eext. Uitvoering hiervan zal opgepakt worden door de initiatiefnemer. Indien hier geen belangstelling (meer) voor is, zal dit opnieuw door hun worden gezien.*
- *De daadwerkelijke bouw van de woningen zal pas starten op het moment dat er ook woningen zijn 'verkocht'. Uitvoering hiervan is ook voor initiatiefnemer.*
- *De Kampstraat heeft een wegbreedte van 3,5 m. en is, ook na voltooiing van de nu geplande woningen voldoende berekend op de hoeveelheid verkeer wat daar langs komt.*

Ten aanzien van hemelwater wordt het volgende opgemerkt:

Er is aandacht voor het feit dat het hemelwater niet op het riool mag worden aangesloten. Er wordt voor gezorgd dat de omringende woningen geen wateroverlast verkrijgen als gevolg van de te realiseren woningen. Overigens is het huidige terrein bijna geheel verhard. De nu voorgestelde inrichting gaat uit van minder verharding ten opzichte van de huidige situatie, waardoor het hemelwater al meer op eigen terrein zal worden 'geborgen' en geïnfiltreerd.

Hetgeen reclamant opmerkt ten aanzien van sonderen is een onderwerp die niet in een bestemmingsplan wordt opgenomen. Maar wel kan gezegd worden dat initiatiefnemer zelf een sonderingsrapport heeft laten opstellen. Daaruit is gebleken dat de draagkracht van de grond akkoord is.

Voorgesteld besluit:

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de kenbaar gemaakte zienswijze aanleiding geeft voor een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan "Eext, herontwikkeling Kampstraat 1 t/m Stationsstraat 3a, Kampstraat 16a en Stationsstraat 29".

De (totale) wijzigingen als gevolg van de ingekomen zienswijzen ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan zijn hieronder weergegeven op bijlage 'Lijst aanpassingen als gevolg van ingekomen zienswijzen'.

Samenvatting zienswijze:

Reclamant geeft puntsgewijs 4 punten aan:

1. Appartementengebouw prima, maar hoogstens net zo hoog als omliggende woningen;
2. Appartementengebouw prima, maar dan zonder parkeerkelder;
3. Hoe wordt omgegaan met de schuur die 'vastzit' / ligt op erfgrens met perceel Stationsstraat 7;
4. Geen inrit aan Kampstraat. Inrit / toegang moet via Stationsstraat (en geen parkeerplaatsen langs Kampstraat).

Reactie:

Onder andere vanwege meerdere zienswijzen en inmiddels gevoerde overleggen met (een aantal) omwonenden van het plangebied, alsmede door opmerkingen vanuit de gemeente zelf is het verkavelingsplan ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp plan aangepast. Gevolg is dat de gehele verkaveling van de deelgebieden Stationsstraat 3a en Kampstraat 1 gewijzigd zal worden.

Hieronder is de verkaveling weergegeven, zoals deze in overleg met betrokkenen is afgesproken en zal worden voorgelegd bij de raad ter vaststelling:





Stationsstraat 3a:

Deze aanpassingen betreffen ten aanzien van perceel Stationsstraat 3a als volgt. Op deze deellocatie was het programma:

- 4 seniorenappartementen op perceel Stationsstraat 3a aan Stationsstraatzijde.
- 7 seniorenwoningen (3x 2¹ kap en een vrijstaande woning) op perceel Stationsstraat 3a aan Kampstraat zijde;

Maar in overleg met betrokkenen wordt deze gewijzigd in:

- 4 seniorenappartementen op perceel Stationsstraat 3a aan Stationsstraatzijde.
- 1x rij van 3 senioren- of starterswoningen;
- 1x 2¹ kap senioren- of starterswoningen;
- 2x vrijstaand seniorenwoningen;

Met een toerit naar de rij- en 2¹- en vrijstaande woningen vanaf de Kampstraat.

Kampstraat 1:

En de aanpassingen betreffen ten aanzien van perceel Kampstraat 1 als volgt. Op deze deellocatie was het programma:

- 4 starterswoningen op locatie Kampstraat 1 (1x rij van 4).

Maar in overleg met betrokkenen wordt deze gewijzigd in:

- 1x 2¹ kap senioren- of starterswoning;
- 1x vrijstaand seniorenwoning.

Met een gewijzigde bochtstraat op de kruising van de Kampstraat aan de zijde van de geplande bebouwing.

Het totale programma op beide percelen wordt daardoor (ten opzichte van de verkaveling zoals deze in ontwerp ter inzage heeft gelegen) met 1 verkleind (was 15 woningen, wordt 14 woningen).

De verdere (meer detail)aanpassingen betreffen:

- *Het appartementengebouw op de deellocatie Stationsstraat 3a verkrijgt geen 'parkeerkelder' en het parkeren hiervoor zal op maaiveldhoogte plaatsvinden. Het niet aanleggen van de parkeerkelder betekent ook dat de maximum bouwhoogte van het appartementengebouw verlaagd wordt naar maximaal 9 meter. De wens van de omwonenden is verder nog om het dak iets aan te passen, zodat er een soort afgevlakt dak of laag puntdak komt waar zonnepanelen op kunnen. Initiatiefnemer zal hier bij de ontwerp van de bebouwing rekening mee houden en wellicht gaat hierdoor de bouwhoogte naar 8,5 meter. Initiatiefnemer geeft aan het ontwerp verder te gaan uitwerken.*

Aan de achterzijde van het appartementengebouw zal het parkeren op maaiveldhoogte worden gesitueerd en zal de parkeerruimte, alsmede de benodigde bergingen, bereikbaar worden gemaakt via een aan te leggen inrit aan de zuidzijde van het te realiseren appartementengebouw. Deze toerit zal qua uitvoering met een klinkerbestrating worden uitgevoerd, zodat het passend is bij de omgeving.

De afstand van het appartementengebouw zal aan weerszijden minimaal 3 meter tot aan de erfgrans van omwonden bedragen.

Aan de voorzijde (aan Stationsstraat) worden nog 3 langsparkerplaatsen gerealiseerd (deze waren overigens ook reeds in het ontwerp plan aanwezig).

- *De beukmaat van de geplande grondgebonden senioren woningen zijn (ten opzichte van de schets zoals deze in het ontwerp bestemmingsplan was afgebeeld en als zodanig in bouwvlakken op de verbeelding waren weergegeven) verkleind van 8 meter naar 7,2 meter. Onder andere vorenstaande heeft ook tot gevolg dat de zij/voorgevel van de nu geplande vrijstaande woningen aan de Kampstraat zijde op minimaal 3 meter vanaf de erfgrans worden geplaatst. Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt dit wenselijk geacht.*
- *De bouwhoogte van de grondgebonden woningen bedraagt maximaal 8 meter, waardoor deze aansluiten bij de overige bebouwing aan de Kampstraat. De verdeling is flexibel met betrekking tot de doelgroep senioren / starters. Dit is mede afhankelijk van de belangstelling.*
- *De bijgebouwen behorende bij de grondgebonden woningen worden ook (ten opzichte van het plan zoals dat in het ontwerp bestemmingsplan was opgenomen) 'naar achter geplaatst', zodanig dat deze overal achter de voor/zijgevel worden geplaatst. In het bestemmingsplan zal de strook grond tussen de zijgevel en de Kampstraat zodanig bestemd worden dat hier geen bijgebouwen kunnen / mogen worden geplaatst.*
- *De 'toerit', zoals deze ook al in het ontwerp plan was opgenomen, blijft gehandhaafd. Overigens zijn op dit moment voor het bedrijfsperceel twee inritten aanwezig, zowel een inrit aan de Stationsstraat als een inrit aan de Kampstraat. Hoewel deze laatste met name de laatste jaren zeer sporadisch (dan wel in het geheel niet) gebruikt werd, is hiervan wel sprake. Nu het betreffende bedrijfsperceel wordt gewijzigd van de bestemming bedrijf naar wonen, dient gezorgd te worden voor een meest passende herinvulling, gelet op volkshuisvestelijke, ruimtelijke, stedenbouwkundige, maar zeker ook 'bereikbaarheids'belangen. Bij een dergelijke afweging is ons (ongeschreven) beleid dat de representatieve voor- en/of zijgevel aan een straatzijde dient te worden gelegd en dat geen achtererfsituaties ontstaan. Daarnaast zijn de belangen van de omgeving ook in de belangenafweging meegenomen. Hierover heeft ook overleg met betrokkenen plaatsgevonden. Kijkend naar de ligging van betreffend perceel betekent dit dat er dan ook twee delen ontstaan; een deel gericht op de Stationsstraat en een deel wat gericht is naar de Kampstraat. Bij het deel aan de Kampstraat zijn twee woningen gericht naar de*

straat getekend. Tussen deze woningen komt één inrit, die toegang biedt tot de 7 nieuwe te realiseren woningen aan een doodlopend straatje.

- Hetzelfde geldt voor de langspaarkeerplaatsen aan de Kampstraat. Ook deze blijven gehandhaafd en worden niet uit het plan verwijderd. Deze worden uitgevoerd in 'graskeien'. Wij hebben gemeend dat deze vanuit verkeerstechnisch oogpunt acceptabel zijn.
- Aan de Kampstraat worden de parkeerplaatsen aangelegd met graskeien en wordt de omringende berm met meer groen ingericht om 'parkeren in de berm' te voorkomen. Er zal, in overleg met de buurt, een groenplan worden ontwikkeld.
- Naast de toerit aan de Kampstraat wordt een opstalplaats voor afvalcontainers (bedoeld voor toekomstige bewoners van de woningen aan de kampstraatzijde) worden ingericht.
- Op de locatie Kampstraat 1 komt een 2^e1 kapwoning, die ook weer flexibel is in te vullen (dus zowel geschikt voor senioren- als starters). Afhankelijk van de belangstelling vanuit deze doelgroepen wordt dit door initiatiefnemer bepaald.
- De bochtstraat in de hoek van de kampstraat zal aangepast worden, waardoor er enerzijds iets meer ruimte op de kavel ontstaat en anderzijds een verkeersveiliger situatie ontstaat.

Algemeen:

- Uitgangspunt is dat er in eerste instantie gebouwd wordt voor de inwoners van Eext. Uitvoering hiervan zal opgepakt worden door de initiatiefnemer. Indien hier geen belangstelling (meer) voor is, zal dit opnieuw door hun worden gezien.
- De daadwerkelijke bouw van de woningen zal pas starten op het moment dat er ook woningen zijn 'verkocht'. Uitvoering hiervan is ook voor initiatiefnemer.

Tenslotte wordt opgemerkt dat een bestemmingsplan samengevat enkel regelt waar welke bebouwing (en gebruik) mag komen. Omdat er (ongeveer) op de plaats van de huidige schuur een rij woningen is geprojecteerd, zal de schuur in de praktijk afgebroken moeten gaan worden. Hoe om te gaan met de zijgevel die op de erfgrans staat, is niet iets wat in een bestemmingsplan wordt geregeld. Initiatiefnemer is inmiddels verzocht contact op te nemen met reclamant over deze 'privaatrechtelijke aangelegenheid'. Dit zal ook gebeuren, zo is toegezegd door initiatiefnemer.

Voorgesteld besluit:

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de kenbaar gemaakte zienswijze aanleiding geeft voor een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan "Eext, herontwikkeling Kampstraat 1 icm Stationsstraat 3a, Kampstraat 16a en Stationsstraat 29".

De (totale) wijzigingen als gevolg van de ingekomen zienwijzen ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan zijn hieronder weergegeven op bijlage 'Lijst aanpassingen als gevolg van ingekomen zienswijzen'.

Zienswijze 5.	Reclamant 5
----------------------	--------------------

Samenvatting zienswijze:

Reclamant geeft aan het opmerkelijk te vinden dat de ontwikkeling op percelen Stationsstraat 3a / Kampstraat 1 gekoppeld zijn en blijven aan de bouw van een nieuwe woning op perceel Stationsstraat 29 te Eext.

Wat reclamant betreft geen museum aan de Hondelweg, maar bij de werkplaats aan de Kampstraat 16a. En als er, zoals reclamant aangeeft dan toch een 'cadeautje' (om dat woord toch maar te gebruiken) uitgedeeld moet worden, dan is een woning in lijn langs de Hondelweg een stuk acceptabeler dan achterop de kavel.

Reactie:

Zoals ook reeds eerder gecommuniceerd wordt er 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 (immers: bouwen op achtererven is niet het algemene beleid) 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. Dit betreft een investering voor de lokale woonbehoefte in combinatie met het verwijderen van ruimtelijk ongewenste bebouwing en niet passende bedrijfsmatige activiteiten (in dit geval specifiek aan een brink), die het gehele dorp Eext ten goede komen. 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. Daarbij wordt het nieuwe woonhuis ook bewust bij de straat (Hondelweg) weggehaald, juist om geluids- en andere hinder (voor zover van toepassing) van de groepsaccommodatie op het perceel Hondelweg 1 richting de nieuwe woning al zoveel mogelijk 'voor te zijn' / te beperken. 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. Het kleinschalige museum is vooral bedoeld als uitstalling van historisch motorisch rollend erfgoed van voornamelijk agrarische oorsprong en in mindere mate stationaire motoren uit onder andere scheepvaart. Voor toeristen betekent dit juist dat er een extra recreatieve voorziening in Eext bij komt, waarvan wij van mening zijn dat dit vanuit recreatief toeristisch oogpunt juist een win-win situatie kan opleveren in plaats van dat gesteld wordt dat een groepsaccommodatie (waar ook toeristen komen) en een museum op deze locatie elkaar zouden tegenstaan.

Het museumgebouw 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.

Voorgesteld besluit:

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de kenbaar gemaakte zienswijze geen aanleiding geeft voor een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan "Eext, herontwikkeling Kampstraat 1 icm Stationsstraat 3a, Kampstraat 16a en Stationsstraat 29".

Zienswijze 6.	Reclamant 6
----------------------	--------------------

Samenvatting zienswijze:

Reclamant heeft de zienswijze onderverdeeld in een aantal punten, te weten:

- Derving woongenot omwonenden (onder andere vanwege parkeerprobleem, hoeveelheid en grootte van de te realiseren woningen:
- Daling huiswaarde omwonenden
Door dit plan te realiseren zal de waarde van de woningen van de meeste omwonenden aanzienlijk afnemen. Dit kan leiden tot onvoorziene financiële problemen voor omwonenden (planschade).
- Verkeersveiligheid
Door realisering van dit ontwerp, komt de verkeersveiligheid in het geding. Ook al doordat dit plan grenst aan de dorpswinkel. Het parkeerprobleem van de extra voertuigen samen met de auto's van de winkelbezoekers zal tot gevaarlijke situaties leiden. Zeker wanneer de bewoners van de seniorenappartementen via een helling de Stationsstraat op en af moeten.
- Esthetiek
Doordat op een klein bouwterrein 15 woningen worden gerealiseerd inclusief hoogbouw zal in esthetische zin het aangezicht van dit woongebied afnemen. Wanneer wij in onze gemeente de karakteristieke lijnen willen behouden zouden 4 a 6.
- Communicatie
Er moet mij van het hart dat het communicatief systeem waarvoor is gekozen met betrekking tot dit ontwerp teleurstellend is. Een iets meer persoonlijke benadering zou niet misstaan hebben.

Samenvattend is de zienswijze van reclamant dat het plan om hier 15 woonunits te realiseren zoals het in het ontwerp voorlicht een onzalig idee is. Meer voor de hand liggend lijkt reclamant 4 tot 6 wooneenheden.

Reactie:

Onder andere vanwege meerdere zienswijzen en inmiddels gevoerde overleggen met (een aantal) omwonenden van het plangebied, alsmede door opmerkingen vanuit de gemeente zelf is het verkavelingsplan ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp plan aangepast. Op basis daarvan heeft initiatiefnemer besloten dat de 'parkeerkelder' niet zal worden gerealiseerd en dat parkeren op maaiveldhoogte zal plaatsvinden. Gevolg is dat de gehele verkaveling van de deelgebieden Stationsstraat 3a en Kampstraat 1 gewijzigd zal worden.

Hieronder is de verkaveling weergegeven, zoals deze in overleg met betrokkenen is afgesproken en zal worden voorgelegd bij de raad ter vaststelling:





Stationsstraat 3a:

Deze aanpassingen betreffen ten aanzien van perceel Stationsstraat 3a als volgt. Op deze deellocatie was het programma:

- 4 seniorenappartementen op perceel Stationsstraat 3a aan Stationsstraatzijde.
- 7 seniorenwoningen (3x 2¹ kap en een vrijstaande woning) op perceel Stationsstraat 3a aan Kampstraat zijde;

Maar in overleg met betrokkenen wordt deze gewijzigd in:

- 4 seniorenappartementen op perceel Stationsstraat 3a aan Stationsstraatzijde.
- 1x rij van 3 senioren- of starterswoningen;
- 1x 2¹ kap senioren- of starterswoningen;
- 2x vrijstaand seniorenwoningen;

Met een toerit naar de rij- en 2¹- en vrijstaande woningen vanaf de Kampstraat.

Kampstraat 1:

En de aanpassingen betreffen ten aanzien van perceel Kampstraat 1 als volgt. Op deze deellocatie was het programma:

- 4 starterswoningen op locatie Kampstraat 1 (1x rij van 4).

Maar in overleg met betrokkenen wordt deze gewijzigd in:

- 1x 2¹ kap senioren- of starterswoning;
- 1x vrijstaand seniorenwoning.

Met een gewijzigde bochtstraat op de kruising van de Kampstraat aan de zijde van de geplande bebouwing.

Het totale programma op beide percelen wordt daardoor (ten opzichte van de verkaveling zoals deze in ontwerp ter inzage heeft gelegen) met 1 verkleind (was 15 woningen, wordt 14 woningen).

De verdere (meer detail)aanpassingen betreffen:

- *Het appartementengebouw op de deellocatie Stationsstraat 3a verkrijgt geen 'parkeerkelder' en het parkeren hiervoor zal op maaiveldhoogte plaatsvinden. Het niet aanleggen van de parkeerkelder betekent ook dat de maximum bouwhoogte van het appartementengebouw verlaagd wordt naar maximaal 9 meter. De wens van de omwonenden is verder nog om het dak iets aan te passen, zodat er een soort afgevlakt dak of laag puntdak komt waar zonnepanelen op kunnen. Initiatiefnemer zal hier bij de ontwerp van de bebouwing rekening mee houden en wellicht gaat hierdoor de bouwhoogte naar 8,5 meter. Initiatiefnemer geeft aan het ontwerp verder te gaan uitwerken.*

Aan de achterzijde van het appartementengebouw zal het parkeren op maaiveldhoogte worden gesitueerd en zal de parkeerruimte, alsmede de benodigde bergingen, bereikbaar worden gemaakt via een aan te leggen inrit aan de zuidzijde van het te realiseren appartementengebouw. Deze toerit zal qua uitvoering met een klinkerbestrating worden uitgevoerd, zodat het passend is bij de omgeving.

De afstand van het appartementengebouw zal aan weerszijden minimaal 3 meter tot aan de erfgrans van omwonden bedragen.

Aan de voorzijde (aan Stationsstraat) worden nog 3 langspaarkeerplaatsen gerealiseerd (deze waren overigens ook reeds in het ontwerp plan aanwezig).

- *De beukmaat van de geplande grondgebonden senioren woningen zijn (ten opzichte van de schets zoals deze in het ontwerp bestemmingsplan was afgebeeld en als zodanig in bouwvlakken op de verbeelding waren weergegeven) verkleind van 8 meter naar 7,2 meter. Onder andere vorenstaande heeft ook tot gevolg dat de zij/voorgevel van de nu geplande vrijstaande woningen aan de Kampstraat zijde op minimaal 3 meter vanaf de erfgrans worden geplaatst. Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt dit wenselijk geacht.*
- *De bouwhoogte van de grondgebonden woningen bedraagt maximaal 8 meter, waardoor deze aansluiten bij de overige bebouwing aan de Kampstraat. De verdeling is flexibel met betrekking tot de doelgroep senioren / starters. Dit is mede afhankelijk van de belangstelling.*
- *De bijgebouwen behorende bij de grondgebonden woningen worden ook (ten opzichte van het plan zoals dat in het ontwerp bestemmingsplan was opgenomen) 'naar achter geplaatst', zodanig dat deze overal achter de voor/zijgevel worden geplaatst. In het bestemmingsplan zal de strook grond tussen de zijgevel en de Kampstraat zodanig bestemd worden dat hier geen bijgebouwen kunnen / mogen worden geplaatst.*
- *De 'toerit', zoals deze ook al in het ontwerp plan was opgenomen, blijft gehandhaafd. Overigens zijn op dit moment voor het bedrijfsperceel twee inritten aanwezig, zowel een inrit aan de Stationsstraat als een inrit aan de Kampstraat. Hoewel deze laatste met name de laatste jaren zeer sporadisch (dan wel in het geheel niet) gebruikt werd, is hiervan wel sprake. Nu het betreffende bedrijfsperceel wordt gewijzigd van de bestemming bedrijf naar wonen, dient gezorgd te worden voor een meest passende herinvulling, gelet op volkshuisvestelijke, ruimtelijke, stedenbouwkundige, maar zeker ook 'bereikbaarheids'belangen. Bij een dergelijke afweging is ons (ongeschreven) beleid dat de representatieve voor- en/of zijgevel aan een straatzijde dient te worden gelegd en dat geen achtererfsituaties ontstaan. Daarnaast zijn de belangen van de omgeving ook in de belangenafweging meegenomen. Hierover heeft ook overleg met betrokkenen plaatsgevonden. Kijkend naar de ligging van betreffend perceel betekent dit dat er dan*

ook twee delen ontstaan; een deel gericht op de Stationsstraat en een deel wat gericht is naar de Kampstraat. Bij het deel aan de Kampstraat zijn twee woningen gericht naar de straat getekend. Tussen deze woningen komt één inrit, die toegang biedt tot de 7 nieuw te realiseren woningen aan een doodlopend straatje.

- Hetzelfde geldt voor de langspaarkeerplaatsen aan de Kampstraat. Ook deze blijven gehandhaafd en worden niet uit het plan verwijderd. Deze worden uitgevoerd in 'graskeien'. Wij hebben gemeend dat deze vanuit verkeerstechnisch oogpunt acceptabel zijn.
- Aan de Kampstraat worden de parkeerplaatsen aangelegd met graskeien en wordt de omringende berm met meer groen ingericht om 'parkeren in de berm' te voorkomen. Er zal, in overleg met de buurt, een groenplan worden ontwikkeld.
- Naast de toerit aan de Kampstraat wordt een opstalplaats voor afvalcontainers (bedoeld voor toekomstige bewoners van de woningen aan de kampstraatzijde) worden ingericht.
- Op de locatie Kampstraat 1 komt een 2^e1 kapwoning, die ook weer flexibel is in te vullen (dus zowel geschikt voor senioren- als starters). Afhankelijk van de belangstelling vanuit deze doelgroepen wordt dit door initiatiefnemer bepaald.
- De bochtstraat in de hoek van de kampstraat zal aangepast worden, waardoor er enerzijds iets meer ruimte op de kavel ontstaat en anderzijds een verkeersveiliger situatie ontstaat.

Algemeen:

- Uitgangspunt is dat er in eerste instantie gebouwd wordt voor de inwoners van Eext. Uitvoering hiervan zal opgepakt worden door de initiatiefnemer. Indien hier geen belangstelling (meer) voor is, zal dit opnieuw door hun worden gezien.
- De daadwerkelijke bouw van de woningen zal pas starten op het moment dat er ook woningen zijn 'verkocht'. Uitvoering hiervan is ook voor initiatiefnemer.

Ten aanzien van daling van woningwaarde als gevolg van onderhavige procedure wordt opgemerkt dat dit een separate procedure betreft. Op het moment dat onderhavig bestemmingsplan onherroepelijk is geworden kan tot 5 jaar na die datum een verzoek om planschade worden ingediend. Eventuele planschade komt overigens voor rekening van initiatiefnemer. Deze afspraak is gemaakt in de ondertekende anterieure overeenkomst.

Voorgesteld besluit:

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de kenbaar gemaakte zienswijze gedeeltelijk aanleiding geeft voor een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan "Eext, herontwikkeling Kampstraat 1 icm Stationsstraat 3a, Kampstraat 16a en Stationsstraat 29".

De (totale) wijzigingen als gevolg van de ingekomen zienwijzen ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan zijn hieronder weergegeven op bijlage 'Lijst aanpassingen als gevolg van ingekomen zienswijzen'.

Zienswijze 7.	Reclamant 7
---------------	-------------

Samenvatting zienswijze:

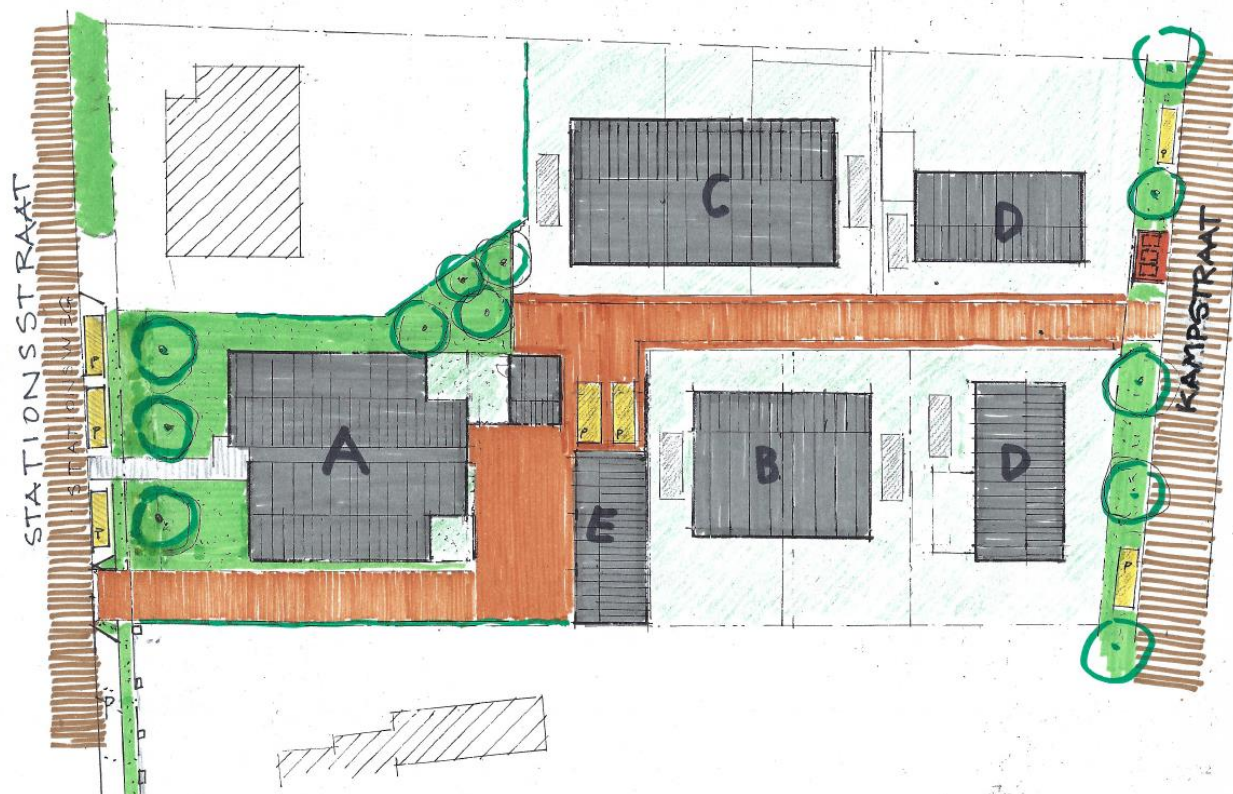
Reclamant heeft moeite met de geplande 'parkeerkelder' onder het appartementengebouw en de bouwhoogte ervan. Dit laatste mede doordat er dankzij de geplande parkeer kelder een 'blinde muur van ca. 1,5 meter hoogte aan de voorzijde zal ontstaan (waardoor de uiteindelijke bouwhoogte ook te hoog wordt).

Reactie:

Onder andere vanwege meerdere zienswijzen en inmiddels gevoerde overleggen met (een aantal) omwonenden van het plangebied, alsmede door opmerkingen vanuit de gemeente zelf is het verkavelingsplan ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp plan aangepast. Op basis

daarvan heeft initiatiefnemer besloten dat de 'parkeerkelder' niet zal worden gerealiseerd en dat parkeren op maaiveldhoogte zal plaatsvinden. Gevolg is dat de gehele verkaveling van de deelgebieden Stationsstraat 3a en Kampstraat 1 gewijzigd zal worden.

Hieronder is de verkaveling weergegeven, zoals deze in overleg met betrokkenen is afgesproken en zal worden voorgelegd bij de raad ter vaststelling:



Stationsstraat 3a:

Deze aanpassingen betreffen ten aanzien van perceel Stationsstraat 3a als volgt. Op deze deellocatie was het programma:

- 4 seniorenappartementen op perceel Stationsstraat 3a aan Stationsstraatzijde.
- 7 seniorenwoningen (3x 2[^]1 kap en een vrijstaande woning) op perceel Stationsstraat 3a aan Kampstraat zijde;

Maar in overleg met betrokkenen wordt deze gewijzigd in:

- 4 seniorenappartementen op perceel Stationsstraat 3a aan Stationsstraatzijde.
- 1x rij van 3 senioren- of starterswoningen;
- 1x 2[^]1 kap senioren- of starterswoningen;
- 2x vrijstaand seniorenwoningen;

Met een toerit naar de rij- en 2[^]1- en vrijstaande woningen vanaf de Kampstraat.

Kampstraat 1:

En de aanpassingen betreffen ten aanzien van perceel Kampstraat 1 als volgt. Op deze deellocatie was het programma:

- 4 starterswoningen op locatie Kampstraat 1 (1x rij van 4).

Maar in overleg met betrokkenen wordt deze gewijzigd in:

- 1x 2[^]1 kap senioren- of starterswoning;
- 1x vrijstaand seniorenwoning.

Met een gewijzigde bochtstraat op de kruising van de Kampstraat aan de zijde van de geplande bebouwing.

Het totale programma op beide percelen wordt daardoor (ten opzichte van de verkaveling zoals deze in ontwerp ter inzage heeft gelegen) met 1 verkleind (was 15 woningen, wordt 14 woningen).

De verdere (meer detail)aanpassingen betreffen:

- *Het appartementengebouw op de deellocatie Stationsstraat 3a verkrijgt geen 'parkeerkelder' en het parkeren hiervoor zal op maaiveldhoogte plaatsvinden. Het niet aanleggen van de parkeerkelder betekent ook dat de maximum bouwhoogte van het appartementengebouw verlaagd wordt naar maximaal 9 meter. De wens van de omwonenden is verder nog om het dak iets aan te passen, zodat er een soort afgevlakt dak of laag puntdak komt waar zonnepanelen op kunnen. Initiatiefnemer zal hier bij de ontwerp van de bebouwing rekening mee houden en wellicht gaat hierdoor de bouwhoogte naar 8,5 meter. Initiatiefnemer geeft aan het ontwerp verder te gaan uitwerken.*

Aan de achterzijde van het appartementengebouw zal het parkeren op maaiveldhoogte worden gesitueerd en zal de parkeerruimte, alsmede de benodigde bergingen, bereikbaar worden gemaakt via een aan te leggen inrit aan de zuidzijde van het te realiseren appartementengebouw. Deze toerit zal qua uitvoering met een klinkerbestrating worden uitgevoerd, zodat het passend is bij de omgeving.

De afstand van het appartementengebouw zal aan weerszijden minimaal 3 meter tot aan de erfgrans van omwonden bedragen.

Aan de voorzijde (aan Stationsstraat) worden nog 3 langsparkeerplaatsen gerealiseerd (deze waren overigens ook reeds in het ontwerp plan aanwezig).

- De beukmaat van de geplande grondgebonden senioren woningen zijn (ten opzichte van de schets zoals deze in het ontwerp bestemmingsplan was afgebeeld en als zodanig in bouwvlakken op de verbeelding waren weergegeven) verkleind van 8 meter naar 7,2 meter.
Onder andere vorenstaande heeft ook tot gevolg dat de zij/voorgevel van de nu geplande vrijstaande woningen aan de Kampstraat zijde op minimaal 3 meter vanaf de erfgrans worden geplaatst. Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt dit wenselijk geacht.
- De bouwhoogte van de grondgebonden woningen bedraagt maximaal 8 meter, waardoor deze aansluiten bij de overige bebouwing aan de Kampstraat.
De verdeling is flexibel met betrekking tot de doelgroep senioren / starters. Dit is mede afhankelijk van de belangstelling.
- De bijgebouwen behorende bij de grondgebonden woningen worden ook (ten opzichte van het plan zoals dat in het ontwerp bestemmingsplan was opgenomen) 'naar achter geplaatst', zodanig dat deze overal achter de voor/zijgevel worden geplaatst. In het bestemmingsplan zal de strook grond tussen de zijgevel en de Kampstraat zodanig bestemd worden dat hier geen bijgebouwen kunnen / mogen worden geplaatst.
- De 'toerit', zoals deze ook al in het ontwerp plan was opgenomen, blijft gehandhaafd. Overigens zijn op dit moment voor het bedrijfsperceel twee inritten aanwezig, zowel een inrit aan de Stationsstraat als een inrit aan de Kampstraat. Hoewel deze laatste met name de laatste jaren zeer sporadisch (dan wel in het geheel niet) gebruikt werd, is hiervan wel sprake. Nu het betreffende bedrijfsperceel wordt gewijzigd van de bestemming bedrijf naar wonen, dient gezorgd te worden voor een meest passende herinvulling, gelet op volkshuisvestelijke, ruimtelijke, stedenbouwkundige, maar zeker ook 'bereikbaarheids'belangen. Bij een dergelijke afweging is ons (ongeschreven) beleid dat de representatieve voor- en/of zijgevel aan een straatzijde dient te worden gelegd en dat geen achtererfsituaties ontstaan. Daarnaast zijn de belangen van de omgeving ook in de belangenafweging meegenomen. Hierover heeft ook overleg met betrokkenen plaatsgevonden. Kijkend naar de ligging van betreffend perceel betekent dit dat er dan ook twee delen ontstaan; een deel gericht op de Stationsstraat en een deel wat gericht is naar de Kampstraat. Bij het deel aan de Kampstraat zijn twee woningen gericht naar de straat getekend. Tussen deze woningen komt één inrit, die toegang biedt tot de 7 nieuw te realiseren woningen aan een doodlopend straatje.
- Hetzelfde geldt voor de langspaarkeerplaatsen aan de Kampstraat. Ook deze blijven gehandhaafd en worden niet uit het plan verwijderd. Deze worden uitgevoerd in 'graskeien'. Wij hebben gemeend dat deze vanuit verkeerstechnisch oogpunt acceptabel zijn.
- Aan de Kampstraat worden de parkeerplaatsen aangelegd met graskeien en wordt de omringende berm met meer groen ingericht om 'parkeren in de berm' te voorkomen. Er zal, in overleg met de buurt, een groenplan worden ontwikkeld.
- Naast de toerit aan de Kampstraat wordt een opstalplaats voor afvalcontainers (bedoeld voor toekomstige bewoners van de woningen aan de kampstraatzijde) worden ingericht.
- Op de locatie Kampstraat 1 komt een 2^e1 kapwoning, die ook weer flexibel is in te vullen (dus zowel geschikt voor senioren- als starters). Afhankelijk van de belangstelling vanuit deze doelgroepen wordt dit door initiatiefnemer bepaald.
- De bochtstraal in de hoek van de kampstraat zal aangepast worden, waardoor er enerzijds iets meer ruimte op de kavel ontstaat en anderzijds een verkeersveiligere situatie ontstaat.

Algemeen:

- Uitgangspunt is dat er in eerste instantie gebouwd wordt voor de inwoners van Eext. Uitvoering hiervan zal opgepakt worden door de initiatiefnemer. Indien hier geen belangstelling (meer) voor is, zal dit opnieuw door hun worden gezien.

- *De daadwerkelijke bouw van de woningen zal pas starten op het moment dat er ook woningen zijn 'verkocht'. Uitvoering hiervan is ook voor initiatiefnemer.*

Voorgesteld besluit:

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de kenbaar gemaakte zienswijze aanleiding geeft voor een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan "Eext, herontwikkeling Kampstraat 1 icm Stationsstraat 3a, Kampstraat 16a en Stationsstraat 29".

De (totale) wijzigingen als gevolg van de ingekomen zienwijzen ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan zijn hieronder weergegeven op bijlage 'Lijst aanpassingen als gevolg van ingekomen zienswijzen'.

Zienswijze 8.	Reclamant 8
---------------	-------------

Samenvatting zienswijze:

Reclamant heeft problemen met het geprojecteerde 'appartementencomplex. Mede gelet op de geplande parkeerkelder en de bouwhoogte van het gebouw. Reclamant heeft verder inhoudelijk de genoemde punten verder toegelicht. Samenvatting geeft reclamant aan dat deze van mening is dat er geen wegaansluiting vanuit het plan op de Stationsstraat of een in/uitrit van een parkeergarage op de Stationsstraat dient uit te komen. Daarnaast vindt reclamant dat de maximale hoogte van het complex niet hoger mag zijn dan de gemiddelde hoogte van de omliggende woningen. Er kleven teveel nadelen aan een hoger gebouw voor wat betreft geplaatste zonnepanelen en de aantasting van het karakter van de buurt.

Reactie:

Onder andere vanwege meerdere zienswijzen en inmiddels gevoerde overleggen met (een aantal) omwonenden van het plangebied, alsmede door opmerkingen vanuit de gemeente zelf is het verkavelingsplan ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp plan aangepast. Op basis daarvan heeft initiatiefnemer besloten dat de 'parkeerkelder' niet zal worden gerealiseerd en dat parkeren op maaiveldhoogte zal plaatsvinden. Gevolg is dat de gehele verkaveling van de deelgebieden Stationsstraat 3a en Kampstraat 1 gewijzigd zal worden.

Hieronder is de verkaveling weergegeven, zoals deze in overleg met betrokkenen is afgesproken en zal worden voorgelegd bij de raad ter vaststelling:



Stationsstraat 3a:

Deze aanpassingen betreffen ten aanzien van perceel Stationsstraat 3a als volgt. Op deze deellocatie was het programma:

- 4 seniorenappartementen op perceel Stationsstraat 3a aan Stationsstraatzijde.
- 7 seniorenwoningen (3x 2^e1 kap en een vrijstaande woning) op perceel

Stationsstraat 3a aan Kampstraat zijde;

Maar in overleg met betrokkenen wordt deze gewijzigd in:

- 4 seniorenappartementen op perceel Stationsstraat 3a aan Stationsstraatzijde.
- 1x rij van 3 senioren- of starterswoningen;
- 1x 2^1 kap senioren- of starterswoningen;
- 2x vrijstaand seniorenwoningen;

Met een toerit naar de rij- en 2^1- en vrijstaande woningen vanaf de Kampstraat.

Kampstraat 1:

En de aanpassingen betreffen ten aanzien van perceel Kampstraat 1 als volgt. Op deze deellocatie was het programma:

- 4 starterswoningen op locatie Kampstraat 1 (1x rij van 4).

Maar in overleg met betrokkenen wordt deze gewijzigd in:

- 1x 2^1 kap senioren- of starterswoning;
- 1x vrijstaand seniorenwoning.

Met een gewijzigde bochtstraat op de kruising van de Kampstraat aan de zijde van de geplande bebouwing.

Het totale programma op beide percelen wordt daardoor (ten opzichte van de verkaveling zoals deze in ontwerp ter inzage heeft gelegen) met 1 verkleind (was 15 woningen, wordt 14 woningen).

De verdere (meer detail)aanpassingen betreffen:

- *Het appartementengebouw op de deellocatie Stationsstraat 3a verkrijgt geen 'parkeerkelder' en het parkeren hiervoor zal op maaiveldhoogte plaatsvinden. Het niet aanleggen van de parkeerkelder betekent ook dat de maximum bouwhoogte van het appartementengebouw verlaagd wordt naar maximaal 9 meter. De wens van de omwonenden is verder nog om het dak iets aan te passen, zodat er een soort afgevlakt dak of laag puntdak komt waar zonnepanelen op kunnen. Initiatiefnemer zal hier bij de ontwerp van de bebouwing rekening mee houden en wellicht gaat hierdoor de bouwhoogte naar 8,5 meter. Initiatiefnemer geeft aan het ontwerp verder te gaan uitwerken.*

Aan de achterzijde van het appartementengebouw zal het parkeren op maaiveldhoogte worden gesitueerd en zal de parkeerruimte, alsmede de benodigde bergingen, bereikbaar worden gemaakt via een aan te leggen inrit aan de zuidzijde van het te realiseren appartementengebouw. Deze toerit zal qua uitvoering met een klinkerbestrating worden uitgevoerd, zodat het passend is bij de omgeving.

De afstand van het appartementengebouw zal aan weerszijden minimaal 3 meter tot aan de erfgrans van omwonden bedragen.

Aan de voorzijde (aan Stationsstraat) worden nog 3 langsparkerplaatsen gerealiseerd (deze waren overigens ook reeds in het ontwerp plan aanwezig).

- *De beukmaat van de geplande grondgebonden senioren woningen zijn (ten opzichte van de schets zoals deze in het ontwerp bestemmingsplan was afgebeeld en als zodanig in bouwvlakken op de verbeelding waren weergegeven) verkleind van 8 meter naar 7,2 meter. Onder andere vorenstaande heeft ook tot gevolg dat de zij/voorgevel van de nu geplande vrijstaande woningen aan de Kampstraat zijde op minimaal 3 meter vanaf de erfgrans worden geplaatst. Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt dit wenselijk geacht.*

- De bouwhoogte van de grondgebonden woningen bedraagt maximaal 8 meter, waardoor deze aansluiten bij de overige bebouwing aan de Kampstraat. De verdeling is flexibel met betrekking tot de doelgroep senioren / starters. Dit is mede afhankelijk van de belangstelling.
- De bijgebouwen behorende bij de grondgebonden woningen worden ook (ten opzichte van het plan zoals dat in het ontwerp bestemmingsplan was opgenomen) 'naar achter geplaatst', zodanig dat deze overal achter de voor/zijgevel worden geplaatst. In het bestemmingsplan zal de strook grond tussen de zijgevel en de Kampstraat zodanig bestemd worden dat hier geen bijgebouwen kunnen / mogen worden geplaatst.
- De 'toerit', zoals deze ook al in het ontwerp plan was opgenomen, blijft gehandhaafd. Overigens zijn op dit moment voor het bedrijfsperceel twee inritten aanwezig, zowel een inrit aan de Stationsstraat als een inrit aan de Kampstraat. Hoewel deze laatste met name de laatste jaren zeer sporadisch (dan wel in het geheel niet) gebruikt werd, is hiervan wel sprake. Nu het betreffende bedrijfsperceel wordt gewijzigd van de bestemming bedrijf naar wonen, dient gezorgd te worden voor een meest passende herinvulling, gelet op volkshuisvestelijke, ruimtelijke, stedenbouwkundige, maar zeker ook 'bereikbaarheids'belangen. Bij een dergelijke afweging is ons (ongeschreven) beleid dat de representatieve voor- en/of zijgevel aan een straatzijde dient te worden gelegd en dat geen achtererfsituaties ontstaan. Daarnaast zijn de belangen van de omgeving ook in de belangenafweging meegenomen. Hierover heeft ook overleg met betrokkenen plaatsgevonden. Kijkend naar de ligging van betreffend perceel betekent dit dat er dan ook twee delen ontstaan; een deel gericht op de Stationsstraat en een deel wat gericht is naar de Kampstraat. Bij het deel aan de Kampstraat zijn twee woningen gericht naar de straat getekend. Tussen deze woningen komt één inrit, die toegang biedt tot de 7 nieuw te realiseren woningen aan een doodlopend straatje.
- Hetzelfde geldt voor de langspaarkeerplaatsen aan de Kampstraat. Ook deze blijven gehandhaafd en worden niet uit het plan verwijderd. Deze worden uitgevoerd in 'graskeien'. Wij hebben gemeend dat deze vanuit verkeerstechnisch oogpunt acceptabel zijn.
- Aan de Kampstraat worden de parkeerplaatsen aangelegd met graskeien en wordt de omringende berm met meer groen ingericht om 'parkeren in de berm' te voorkomen. Er zal, in overleg met de buurt, een groenplan worden ontwikkeld.
- Naast de toerit aan de Kampstraat wordt een opstalplaats voor afvalcontainers (bedoeld voor toekomstige bewoners van de woningen aan de kampstraatzijde) worden ingericht.
- Op de locatie Kampstraat 1 komt een 2^e kapwoning, die ook weer flexibel is in te vullen (dus zowel geschikt voor senioren- als starters). Afhankelijk van de belangstelling vanuit deze doelgroepen wordt dit door initiatiefnemer bepaald.
- De bochtstraat in de hoek van de kampstraat zal aangepast worden, waardoor er enerzijds iets meer ruimte op de kavel ontstaat en anderzijds een verkeersveiliger situatie ontstaat.

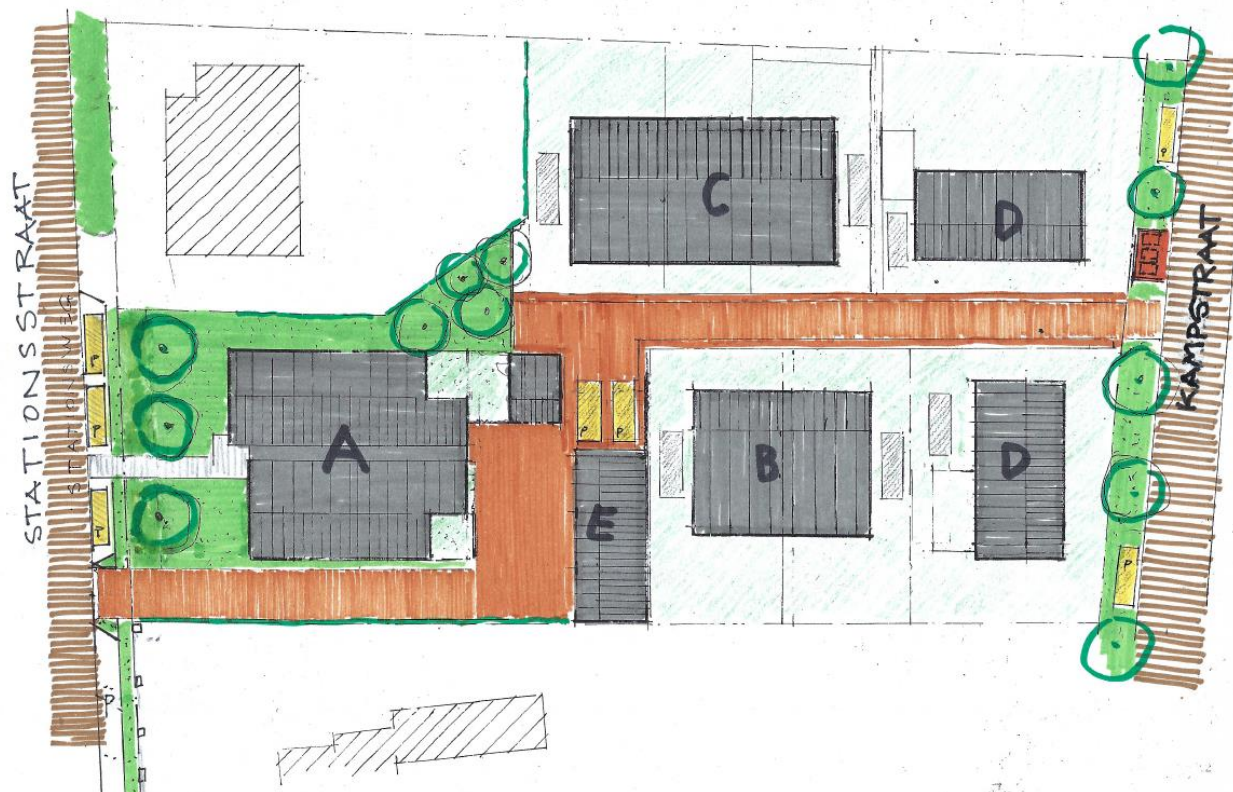
Algemeen:

- Uitgangspunt is dat er in eerste instantie gebouwd wordt voor de inwoners van Eext. Uitvoering hiervan zal opgepakt worden door de initiatiefnemer. Indien hier geen belangstelling (meer) voor is, zal dit opnieuw door hun worden gezien.
- De daadwerkelijke bouw van de woningen zal pas starten op het moment dat er ook woningen zijn 'verkocht'. Uitvoering hiervan is ook voor initiatiefnemer.

Onder andere vanwege meerdere zienswijzen en inmiddels gevoerde overleggen met (een aantal) omwonenden van het plangebied, alsmede door opmerkingen vanuit de gemeente zelf is het verkavelingsplan ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp plan aangepast. Op basis daarvan heeft initiatiefnemer besloten dat de 'parkeerkelder' niet zal worden gerealiseerd en dat

parkeren op maaiveldhoogte zal plaatsvinden. Gevolg is dat de gehele verkaveling van de deelgebieden Stationsstraat 3a en Kampstraat 1 gewijzigd zal worden.

Hieronder is de verkaveling weergegeven, zoals deze in overleg met betrokkenen is afgesproken en zal worden voorgelegd bij de raad ter vaststelling:



Stationsstraat 3a:

Deze aanpassingen betreffen ten aanzien van perceel Stationsstraat 3a als volgt. Op deze deellocatie was het programma:

- 4 seniorenappartementen op perceel Stationsstraat 3a aan Stationsstraatzijde.
- 7 seniorenwoningen (3x 2[^]1 kap en een vrijstaande woning) op perceel Stationsstraat 3a aan Kampstraat zijde;

Maar in overleg met betrokkenen wordt deze gewijzigd in:

- 4 seniorenappartementen op perceel Stationsstraat 3a aan Stationsstraatzijde.
- 1x rij van 3 senioren- of starterswoningen;
- 1x 2[^]1 kap senioren- of starterswoningen;
- 2x vrijstaand seniorenwoningen;

Met een toerit naar de rij- en 2[^]1- en vrijstaande woningen vanaf de Kampstraat.

Kampstraat 1:

En de aanpassingen betreffen ten aanzien van perceel Kampstraat 1 als volgt. Op deze deellocatie was het programma:

- 4 starterswoningen op locatie Kampstraat 1 (1x rij van 4).

Maar in overleg met betrokkenen wordt deze gewijzigd in:

- 1x 2[^]1 kap senioren- of starterswoning;
- 1x vrijstaand seniorenwoning.

Met een gewijzigde bochtstraat op de kruising van de Kampstraat aan de zijde van de geplande bebouwing.

Het totale programma op beide percelen wordt daardoor (ten opzichte van de verkaveling zoals deze in ontwerp ter inzage heeft gelegen) met 1 verkleind (was 15 woningen, wordt 14 woningen).

De verdere (meer detail)aanpassingen betreffen:

- *Het appartementengebouw op de deellocatie Stationsstraat 3a verkrijgt geen 'parkeerkelder' en het parkeren hiervoor zal op maaiveldhoogte plaatsvinden. Het niet aanleggen van de parkeerkelder betekent ook dat de maximum bouwhoogte van het appartementengebouw verlaagd wordt naar maximaal 9 meter. De wens van de omwonenden is verder nog om het dak iets aan te passen, zodat er een soort afgevlakt dak of laag puntdak komt waar zonnepanelen op kunnen. Initiatiefnemer zal hier bij de ontwerp van de bebouwing rekening mee houden en wellicht gaat hierdoor de bouwhoogte naar 8,5 meter. Initiatiefnemer geeft aan het ontwerp verder te gaan uitwerken.*

Aan de achterzijde van het appartementengebouw zal het parkeren op maaiveldhoogte worden gesitueerd en zal de parkeerruimte, alsmede de benodigde bergingen, bereikbaar worden gemaakt via een aan te leggen inrit aan de zuidzijde van het te realiseren appartementengebouw. Deze toerit zal qua uitvoering met een klinkerbestrating worden uitgevoerd, zodat het passend is bij de omgeving.

De afstand van het appartementengebouw zal aan weerszijden minimaal 3 meter tot aan de erfgrans van omwonden bedragen.

Aan de voorzijde (aan Stationsstraat) worden nog 3 langsparkeerplaatsen gerealiseerd (deze waren overigens ook reeds in het ontwerp plan aanwezig).

- *De beukmaat van de geplande grondgebonden senioren woningen zijn (ten opzichte van de schets zoals deze in het ontwerp bestemmingsplan was afgebeeld en als zodanig in*

bouwvlakken op de verbeelding waren weergegeven) verkleind van 8 meter naar 7,2 meter.

Onder andere vorenstaande heeft ook tot gevolg dat de zij/voorgevel van de nu geplande vrijstaande woningen aan de Kampstraat zijde op minimaal 3 meter vanaf de erfgrens worden geplaatst. Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt dit wenselijk geacht.

- De bouwhoogte van de grondgebonden woningen bedraagt maximaal 8 meter, waardoor deze aansluiten bij de overige bebouwing aan de Kampstraat.
De verdeling is flexibel met betrekking tot de doelgroep senioren / starters. Dit is mede afhankelijk van de belangstelling.
- De bijgebouwen behorende bij de grondgebonden woningen worden ook (ten opzichte van het plan zoals dat in het ontwerp bestemmingsplan was opgenomen) 'naar achter geplaatst', zodanig dat deze overal achter de voor/zijgevel worden geplaatst. In het bestemmingsplan zal de strook grond tussen de zijgevel en de Kampstraat zodanig bestemd worden dat hier geen bijgebouwen kunnen / mogen worden geplaatst.
- De 'toerit', zoals deze ook al in het ontwerp plan was opgenomen, blijft gehandhaafd. Overigens zijn op dit moment voor het bedrijfsperceel twee inritten aanwezig, zowel een inrit aan de Stationsstraat als een inrit aan de Kampstraat. Hoewel deze laatste met name de laatste jaren zeer sporadisch (dan wel in het geheel niet) gebruikt werd, is hiervan wel sprake. Nu het betreffende bedrijfsperceel wordt gewijzigd van de bestemming bedrijf naar wonen, dient gezorgd te worden voor een meest passende herinvulling, gelet op volkshuisvestelijke, ruimtelijke, stedenbouwkundige, maar zeker ook 'bereikbaarheids'belangen. Bij een dergelijke afweging is ons (ongeschreven) beleid dat de representatieve voor- en/of zijgevel aan een straatzijde dient te worden gelegd en dat geen achtererfsituaties ontstaan. Daarnaast zijn de belangen van de omgeving ook in de belangenafweging meegenomen. Hierover heeft ook overleg met betrokkenen plaatsgevonden. Kijkend naar de ligging van betreffend perceel betekent dit dat er dan ook twee delen ontstaan; een deel gericht op de Stationsstraat en een deel wat gericht is naar de Kampstraat. Bij het deel aan de Kampstraat zijn twee woningen gericht naar de straat getekend. Tussen deze woningen komt één inrit, die toegang biedt tot de 7 nieuw te realiseren woningen aan een doodlopend straatje.
- Hetzelfde geldt voor de langspaarkeerplaatsen aan de Kampstraat. Ook deze blijven gehandhaafd en worden niet uit het plan verwijderd. Deze worden uitgevoerd in 'graskeien'. Wij hebben gemeend dat deze vanuit verkeerstechnisch oogpunt acceptabel zijn.
- Aan de Kampstraat worden de parkeerplaatsen aangelegd met graskeien en wordt de omringende berm met meer groen ingericht om 'parkeren in de berm' te voorkomen. Er zal, in overleg met de buurt, een groenplan worden ontwikkeld.
- Naast de toerit aan de Kampstraat wordt een opstalplaats voor afvalcontainers (bedoeld voor toekomstige bewoners van de woningen aan de kampstraatzijde) worden ingericht.
- Op de locatie Kampstraat 1 komt een 2^e1 kapwoning, die ook weer flexibel is in te vullen (dus zowel geschikt voor senioren- als starters). Afhankelijk van de belangstelling vanuit deze doelgroepen wordt dit door initiatiefnemer bepaald.
- De bochtstraal in de hoek van de kampstraat zal aangepast worden, waardoor er enerzijds iets meer ruimte op de kavel ontstaat en anderzijds een verkeersveiliger situatie ontstaat.

Algemeen:

- Uitgangspunt is dat er in eerste instantie gebouwd wordt voor de inwoners van Eext. Uitvoering hiervan zal opgepakt worden door de initiatiefnemer. Indien hier geen belangstelling (meer) voor is, zal dit opnieuw door hun worden gezien.

- *De daadwerkelijke bouw van de woningen zal pas starten op het moment dat er ook woningen zijn 'verkocht'. Uitvoering hiervan is ook voor initiatiefnemer.*

Voorgesteld besluit:

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de kenbaar gemaakte zienswijze aanleiding geeft voor een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan "Eext, herontwikkeling Kampstraat 1 icm Stationsstraat 3a, Kampstraat 16a en Stationsstraat 29".

De (totale) wijzigingen als gevolg van de ingekomen zienwijzen ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan zijn hieronder weergegeven op bijlage 'Lijst aanpassingen als gevolg van ingekomen zienswijzen'.

Zienswijze 9.	Reclamant 9
---------------	-------------

Samenvatting zienswijze:

Reclamant is het niet eens met het ontwerp bestemmingsplan, ten aanzien van de geplande verkaveling van het perceel Stationsstraat 3a. Reclamant heeft puntsgewijs hierover het volgende aangegeven:

1. De 4e (definitieve) tekening (Bijlage 1) vindt reclamant niet akkoord; in eerste instantie is het huis direct grenzend aan Stationsstraat 3 ingetekend met de rooilijn gelijk aan onze achtergevel, hier was ik akkoord mee (Bijlage 2) echter is de rooilijn in bijlage (Bijlage 1) ca 6 meter naar voren geplaatst en ontnemt het uitzicht van reclamant;
2. Ook is het huis 1,5 meter hoger dan in de eerste tekening (Bijlage 3a en 3b) en voorzien van erkerramen uitkijkende op de woning van reclamant;
3. Naast het huis van reclamant, aangemerkt als monumentaal dorpsgezicht, komt nu een kolos van meer dan 10 meter hoog. Dit komt ook omdat de basisvloer van de begane grond op 1,20 meter hoogte begint. Dit past mijn inziens niet in het dorpsbeeld van Eext. Tevens ontnemt het mij de zon van de late middag en vroege avond, in zowel de tuin als mijn woonkamer (betekend voor mij dat de kachel wat hoger moet en dat in deze tijd). Verder maakt reclamant bezwaar tegen de hoogte van het platdak welke in (Bijlage 4) is ingetekend. Deze is ingetekend op 1,20 meter hoogte. Mensen die zich daar willen vermaken en/of in de zon zitten kijken zo bij mij in de tuin
4. Ook zijn de (senioren) woningen achter de tuin van reclamant ingetekend met verdiepingsramen (Bijlage 5) welke in de tuin van reclamant kijken. Reclamant snapt dat er wat aan privacy kwijt geraakt wordt als je opeens nieuwbouw om je heen krijgt, maar dit gaat reclamant iets te ver.
5. Een ander aspect zijn de 15 warmtepompen die geplaatst zullen gaan worden om de huizen duurzaam te voorzien van energie. Er zal een lawaaierige situatie ontstaan, hoe word dit opgelost.

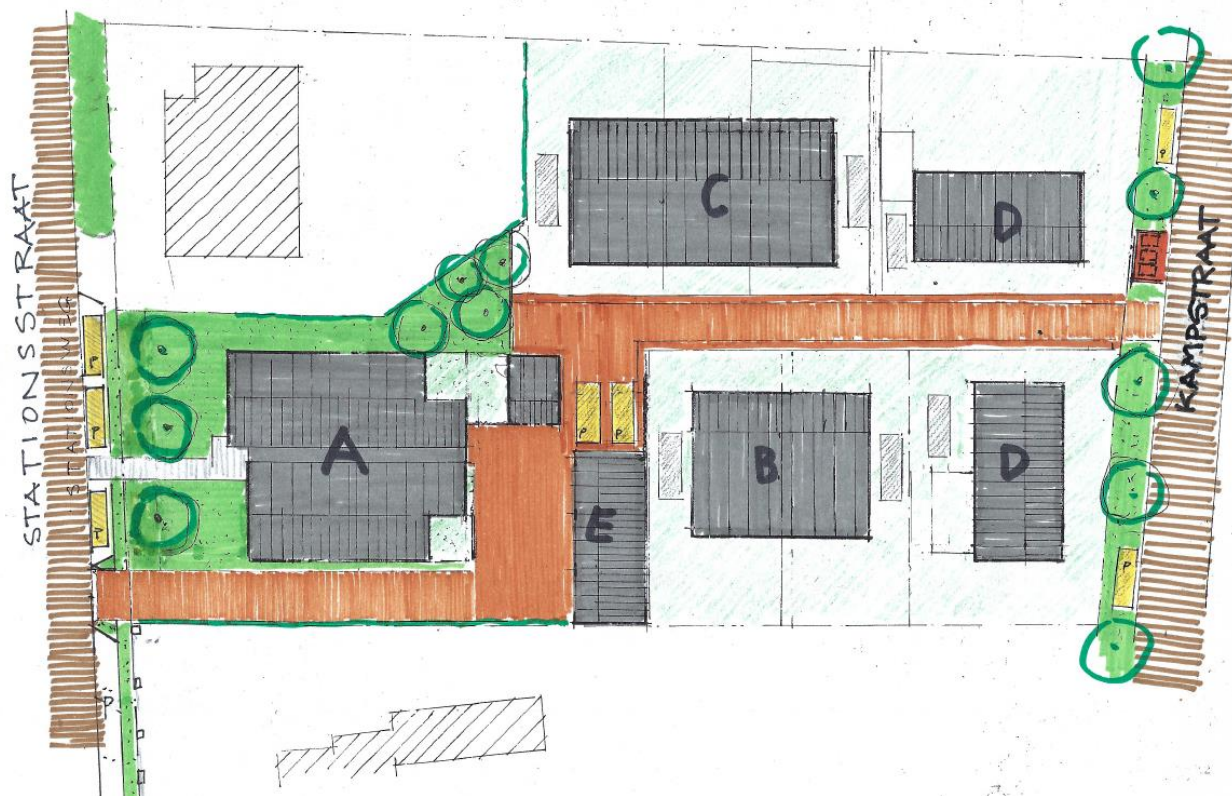
Samengevat geeft reclamant aan dat gezien de verpaupering van het Lanjouw terrein, reclamant het zeker vindt dat er iets moet gebeuren. Maar het aan alle kanten ontnemen van iemands privacy zou niet mogen. Volgens reclamant kan er op de plaats van de het appartementencomplex prima een vrijstaande of 2 onder 1 kap woning neergezet worden passend in het dorpsbeeld. Reclamant vindt dat je het Eext niet aan kan doen om er een kolos van meer dan 10 meter hoog in het centrum van zo'n klein en prachtig dorpje te plaatsen.

Reactie:

Het ontwerp bestemmingsplan ging uit van de realisatie van een appartementengebouw aan de voorzijde van perceel Stationsstraat 3a. Deze zou een maximum bouwhoogte verkrijgen van 10 meter. Deze bouwhoogte was benodigd omdat het de bedoeling was eronder een 'parkeerkelder' aan te leggen.

Onder andere vanwege meerdere zienswijzen en inmiddels gevoerde overleggen met (een aantal) omwonenden van het plangebied, alsmede door opmerkingen vanuit de gemeente zelf is het verkavelingsplan ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp plan aangepast. Op basis daarvan heeft initiatiefnemer besloten dat de 'parkeerkelder' niet zal worden gerealiseerd en dat parkeren op maaiveldhoogte zal plaatsvinden. Gevolg is dat de gehele verkaveling van de deelgebieden Stationsstraat 3a en Kampstraat 1 gewijzigd zal worden.

Hieronder is de verkaveling weergegeven, zoals deze in overleg met betrokkenen is afgesproken en zal worden voorgelegd bij de raad ter vaststelling:



Stationsstraat 3a:

Deze aanpassingen betreffen ten aanzien van perceel Stationsstraat 3a als volgt. Op deze deellocatie was het programma:

- 4 seniorenappartementen op perceel Stationsstraat 3a aan Stationsstraatzijde.

- 7 seniorenwoningen (3x 2¹ kap en een vrijstaande woning) op perceel Stationsstraat 3a aan Kampstraat zijde;

Maar in overleg met betrokkenen wordt deze gewijzigd in:

- 4 seniorenappartementen op perceel Stationsstraat 3a aan Stationsstraatzijde.
- 1x rij van 3 senioren- of starterswoningen;
- 1x 2¹ kap senioren- of starterswoningen;
- 2x vrijstaand seniorenwoningen;

Met een toerit naar de rij- en 2¹- en vrijstaande woningen vanaf de Kampstraat.

Kampstraat 1:

En de aanpassingen betreffen ten aanzien van perceel Kampstraat 1 als volgt. Op deze deellocatie was het programma:

- 4 starterswoningen op locatie Kampstraat 1 (1x rij van 4).

Maar in overleg met betrokkenen wordt deze gewijzigd in:

- 1x 2¹ kap senioren- of starterswoning;
- 1x vrijstaand seniorenwoning.

Met een gewijzigde bochtstraat op de kruising van de Kampstraat aan de zijde van de geplande bebouwing.

Het totale programma op beide percelen wordt daardoor (ten opzichte van de verkaveling zoals deze in ontwerp ter inzage heeft gelegen) met 1 verkleind (was 15 woningen, wordt 14 woningen).

De verdere (meer detail)aanpassingen betreffen:

- Het appartementengebouw op de deellocatie Stationsstraat 3a verkrijgt geen 'parkeerkelder' en het parkeren hiervoor zal op maaiveldhoogte plaatsvinden. Het niet aanleggen van de parkeerkelder betekent ook dat de maximum bouwhoogte van het appartementengebouw verlaagd wordt naar maximaal 9 meter. De wens van de omwonenden is verder nog om het dak iets aan te passen, zodat er een soort afgevlakt dak of laag puntdak komt waar zonnepanelen op kunnen. Initiatiefnemer zal hier bij de ontwerp van de bebouwing rekening mee houden en wellicht gaat hierdoor de bouwhoogte naar 8,5 meter. Initiatiefnemer geeft aan het ontwerp verder te gaan uitwerken.

Aan de achterzijde van het appartementengebouw zal het parkeren op maaiveldhoogte worden gesitueerd en zal de parkeerruimte, alsmede de benodigde bergingen, bereikbaar worden gemaakt via een aan te leggen inrit aan de zuidzijde van het te realiseren appartementengebouw. Deze toerit zal qua uitvoering met een klinkerbestrating worden uitgevoerd, zodat het passend is bij de omgeving.

De afstand van het appartementengebouw zal aan weerszijden minimaal 3 meter tot aan de erfgrans van omwonden bedragen.

Aan de voorzijde (aan Stationsstraat) worden nog 3 langsparkerplaatsen gerealiseerd (deze waren overigens ook reeds in het ontwerp plan aanwezig).

- De beukmaat van de geplande grondgebonden senioren woningen zijn (ten opzichte van de schets zoals deze in het ontwerp bestemmingsplan was afgebeeld en als zodanig in bouwvlakken op de verbeelding waren weergegeven) verkleind van 8 meter naar 7,2 meter. Onder andere vorenstaande heeft ook tot gevolg dat de zij/voorgevel van de nu geplande vrijstaande woningen aan de Kampstraat zijde op minimaal 3 meter vanaf de erfgrans worden geplaatst. Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt dit wenselijk geacht.

- De bouwhoogte van de grondgebonden woningen bedraagt maximaal 8 meter, waardoor deze aansluiten bij de overige bebouwing aan de Kampstraat. De verdeling is flexibel met betrekking tot de doelgroep senioren / starters. Dit is mede afhankelijk van de belangstelling.
- De bijgebouwen behorende bij de grondgebonden woningen worden ook (ten opzichte van het plan zoals dat in het ontwerp bestemmingsplan was opgenomen) 'naar achter geplaatst', zodanig dat deze overal achter de voor/zijgevel worden geplaatst. In het bestemmingsplan zal de strook grond tussen de zijgevel en de Kampstraat zodanig bestemd worden dat hier geen bijgebouwen kunnen / mogen worden geplaatst.
- De 'toerit', zoals deze ook al in het ontwerp plan was opgenomen, blijft gehandhaafd. Overigens zijn op dit moment voor het bedrijfsperceel twee inritten aanwezig, zowel een inrit aan de Stationsstraat als een inrit aan de Kampstraat. Hoewel deze laatste met name de laatste jaren zeer sporadisch (dan wel in het geheel niet) gebruikt werd, is hiervan wel sprake. Nu het betreffende bedrijfsperceel wordt gewijzigd van de bestemming bedrijf naar wonen, dient gezorgd te worden voor een meest passende herinvulling, gelet op volkshuisvestelijke, ruimtelijke, stedenbouwkundige, maar zeker ook 'bereikbaarheids'belangen. Bij een dergelijke afweging is ons (ongeschreven) beleid dat de representatieve voor- en/of zijgevel aan een straatzijde dient te worden gelegd en dat geen achtererfsituaties ontstaan. Daarnaast zijn de belangen van de omgeving ook in de belangenafweging meegenomen. Hierover heeft ook overleg met betrokkenen plaatsgevonden. Kijkend naar de ligging van betreffend perceel betekent dit dat er dan ook twee delen ontstaan; een deel gericht op de Stationsstraat en een deel wat gericht is naar de Kampstraat. Bij het deel aan de Kampstraat zijn twee woningen gericht naar de straat getekend. Tussen deze woningen komt één inrit, die toegang biedt tot de 7 nieuw te realiseren woningen aan een doodlopend straatje.
- Hetzelfde geldt voor de langspaarkeerplaatsen aan de Kampstraat. Ook deze blijven gehandhaafd en worden niet uit het plan verwijderd. Deze worden uitgevoerd in 'graskeien'. Wij hebben gemeend dat deze vanuit verkeerstechnisch oogpunt acceptabel zijn.
- Aan de Kampstraat worden de parkeerplaatsen aangelegd met graskeien en wordt de omringende berm met meer groen ingericht om 'parkeren in de berm' te voorkomen. Er zal, in overleg met de buurt, een groenplan worden ontwikkeld.
- Naast de toerit aan de Kampstraat wordt een opstalplaats voor afvalcontainers (bedoeld voor toekomstige bewoners van de woningen aan de kampstraatzijde) worden ingericht.
- Op de locatie Kampstraat 1 komt een 2^e kapwoning, die ook weer flexibel is in te vullen (dus zowel geschikt voor senioren- als starters). Afhankelijk van de belangstelling vanuit deze doelgroepen wordt dit door initiatiefnemer bepaald.
- De bochtstraat in de hoek van de kampstraat zal aangepast worden, waardoor er enerzijds iets meer ruimte op de kavel ontstaat en anderzijds een verkeersveiliger situatie ontstaat.

Algemeen:

- Uitgangspunt is dat er in eerste instantie gebouwd wordt voor de inwoners van Eext. Uitvoering hiervan zal opgepakt worden door de initiatiefnemer. Indien hier geen belangstelling (meer) voor is, zal dit opnieuw door hun worden gezien.
- De daadwerkelijke bouw van de woningen zal pas starten op het moment dat er ook woningen zijn 'verkocht'. Uitvoering hiervan is ook voor initiatiefnemer.

Voor het overige wordt opgemerkt dat ten opzichte van de huidige situatie de privacy-situatie van reclamant wijzigt. Getracht wordt deze vermindering van privacy zoveel mogelijk te voorkomen, waarbij opgemerkt wordt dat de situatie ten opzichte van de huidige situatie wel veranderd. Via

bovengenoemd gewijzigd verkavelingsvoorstel (en met name de wijziging in bouwhoogte van het appartementencomplex) wordt hier al enigszins aan tegemoet gekomen. Verder zullen dakramen van de te bouwen woningen aan achterzijde van de tuin van reclamant, niet, dan wel zo weinig mogelijk als nodig is, geplaatst worden. Voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning voor deze woning zal hierover nog contact plaatsvinden met reclamant.

Met betrekking tot het aspect duurzaamheid is het volgende van belang. Alle nieuwe woningen die in Nederland worden gebouwd, moeten volgens het Bouwbesluit aardgasvrij worden opgeleverd. Op welke wijze de woningen aardgasvrij worden opgeleverd is aan bouwers zelf. In het Bouwbesluit 2012 zijn geluideisen gesteld aan (nieuw te plaatsen) buiten opgestelde installaties voor warmte- of koudeopwekking. Het gaat hierbij om warmtepompen en airco's voor woningen en woongebouwen. Deze eisen zijn ingetreden op 1 april 2021.

In de Mor (Ministriële regeling omgevingsrecht) is opgenomen dat in of bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit, de aanvrager, de volgende gegevens en bescheiden verstrekt ten behoeve van toetsing aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012:

- 2. uit het oogpunt van gezondheid:*
 - a. de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie, de bescherming tegen geluid van installaties binnen de woning maar ook de plaats van de buitenunit van de warmtepomp (geluidoverdracht naar de burenen).*

Overigens is het uitgangspunt van initiatiefnemer om bij alle (conform dit plan) nieuw te bouwen woningen, om deze energieneutraal met zonnepanelen en verwarming middels elektrische vloerverwarming uit te voeren. Verder wellicht mogelijk houtskeletbouw. Vooralsnog is er dus geen sprake van plaatsing warmtepompen bij deze nieuwe woningen.

Voorgesteld besluit:

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de kenbaar gemaakte zienswijze gedeeltelijk aanleiding geeft voor een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan "Eext, herontwikkeling Kampstraat 1 icm Stationsstraat 3a, Kampstraat 16a en Stationsstraat 29".

Zienswijze 10.	Reclamant 10
-----------------------	---------------------

Samenvatting zienswijze:

Reclamant ziet graag dat dat de in- en uitrit alleen aan Stationsstraat-zijde komt. Reclamant vindt de Kampstraat erg smal en tevens wordt deze veel gebruikt door jeugdige fietsers die 's morgens en 's middags naar school gaan. Op deze manier is reclamant van mening dat ook de groenstrook aan de Kampstraat over de volledige lengte in tact kan blijven.

Ten aanzien van de planvorming in combinatie met communicatie merkt reclamant het volgende op: Vorig jaar op 3 oktober 2021 is door 'de buurt van de Kampstraat/Stationsstraat' een inspraakreactie ingediend op het voorontwerp. Bijna een jaar later, op 16 september kregen zij een reactie op de brief. Het schetst hun verbazing dat er heel weinig tot niets met onze inbreng is gedaan. Daarnaast zouden de initiatiefnemers met de direct omwonenden in overleg gaan om gezamenlijk tot een goed plan te komen. Hiervoor zijn we nooit benaderd.

- Er werd ons vorig jaar verteld op de informatiemiddag in het dorps huis in Eext, dat er geen in/uitrit zou komen aan de Kampstraat- kant. In deze plannen was er een voetpad met paaltje ingetekend. De bewoners zouden hiervan een sleutel krijgen om evt. met de auto bij hun huis te komen. In de plannen zoals deze er nu liggen, is van een voetpad geen sprake, maar juist wel van een in/uitrit, nota bene ook zonder paaltje, (dus in/uitrijdend verkeer op de toch al smalle Kampstraat);
- Het valt ons ook op dat 1 woning op de rooilijn staat, (tegenover onze woning) terwijl de rest van de woningen aan kampstraat- zijde op 4 meter staat. Dit lijkt ons niet de bedoeling. Hiermee komt dit huis ook wel heel dicht op de (smalle!) straat te staan;
- Door de in/uitrit aan de stationsstraat te creëren ontstaat ruimte aan de kampstraat zijde om deze dubbele woning bijvoorbeeld een kwartslag te draaien. Hierdoor komen de woningen ook verder van de rooilijn te staan en kan er ons inziens op het terrein ruimte gecreëerd worden voor parkeren.

Dit brengt ons bij het punt van de parkeerhavens aan de Kampstraat zijde

- Zoals eerder benoemd is de Kampstraat te smal om los van al het verkeer ook nog eens auto's te parkeren. Het kan niet zo zijn dat wij tegen geparkeerde auto's aankijken, terwijl daar nu een groenstrook ligt.

Door eerder genoemd alternatief ontstaat er voldoende parkeermogelijkheden op de bouwlocatie zelf. Uit de tekening valt niet af te leiden hoe de woningen er qua aanzicht uit gaan zien. Het lijkt erop dat de woning, tegenover onze woning, niet alleen te dicht op de rooilijn staat maar lijkt de volledige muur aan Kampstraat zijde een blinde muur te zijn. Kijken we dan straks tegen een kale muur aan met een auto ervoor? Dat lijkt ons voor het anders zo mooie straatbeeld in Eext niet passend.

Voor alle duidelijkheid merkt reclamant op dat men niet tegen een ontwikkeling op het voormalig Lanjouw-Vedder terrein is. Maar wel zouden ze als bewoners graag in gesprek gaan met initiatiefnemers, zodat er voor iedereen een plan komt te liggen die past binnen het straatbeeld en waar iedereen zich in kan vinden

Reactie:

Onder andere vanwege meerdere zienswijzen en inmiddels gevoerde overleggen met (een aantal) omwonenden van het plangebied, alsmede door opmerkingen vanuit de gemeente zelf is het verkavelingsplan ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp plan aangepast. Op basis daarvan heeft initiatiefnemer besloten dat de 'parkeerkelder' niet zal worden gerealiseerd en dat parkeren op maaiveldhoogte zal plaatsvinden. Gevolg is dat de gehele verkaveling van de deelgebieden Stationsstraat 3a en Kampstraat 1 gewijzigd zal worden.

Hieronder is de verkaveling weergegeven, zoals deze in overleg met betrokkenen is afgesproken en zal worden voorgelegd bij de raad ter vaststelling:





Stationsstraat 3a:

Deze aanpassingen betreffen ten aanzien van perceel Stationsstraat 3a als volgt. Op deze deellocatie was het programma:

- 4 seniorenappartementen op perceel Stationsstraat 3a aan Stationsstraatzijde.
- 7 seniorenwoningen (3x 2¹ kap en een vrijstaande woning) op perceel Stationsstraat 3a aan Kampstraat zijde;

Maar in overleg met betrokkenen wordt deze gewijzigd in:

- 4 seniorenappartementen op perceel Stationsstraat 3a aan Stationsstraatzijde.
- 1x rij van 3 senioren- of starterswoningen;
- 1x 2¹ kap senioren- of starterswoningen;
- 2x vrijstaand seniorenwoningen;

Met een toerit naar de rij- en 2¹- en vrijstaande woningen vanaf de Kampstraat.

Kampstraat 1:

En de aanpassingen betreffen ten aanzien van perceel Kampstraat 1 als volgt. Op deze deellocatie was het programma:

- 4 starterswoningen op locatie Kampstraat 1 (1x rij van 4).

Maar in overleg met betrokkenen wordt deze gewijzigd in:

- 1x 2¹ kap senioren- of starterswoning;
- 1x vrijstaand seniorenwoning.

Met een gewijzigde bochtstraat op de kruising van de Kampstraat aan de zijde van de geplande bebouwing.

Het totale programma op beide percelen wordt daardoor (ten opzichte van de verkaveling zoals deze in ontwerp ter inzage heeft gelegen) met 1 verkleind (was 15 woningen, wordt 14 woningen).

De verdere (meer detail)aanpassingen betreffen:

- *Het appartementengebouw op de deellocatie Stationsstraat 3a verkrijgt geen 'parkeerkelder' en het parkeren hiervoor zal op maaiveldhoogte plaatsvinden. Het niet aanleggen van de parkeerkelder betekent ook dat de maximum bouwhoogte van het appartementengebouw verlaagd wordt naar maximaal 9 meter. De wens van de omwonenden is verder nog om het dak iets aan te passen, zodat er een soort afgevlakt dak of laag puntdak komt waar zonnepanelen op kunnen. Initiatiefnemer zal hier bij de ontwerp van de bebouwing rekening mee houden en wellicht gaat hierdoor de bouwhoogte naar 8,5 meter. Initiatiefnemer geeft aan het ontwerp verder te gaan uitwerken.*

Aan de achterzijde van het appartementengebouw zal het parkeren op maaiveldhoogte worden gesitueerd en zal de parkeerruimte, alsmede de benodigde bergingen, bereikbaar worden gemaakt via een aan te leggen inrit aan de zuidzijde van het te realiseren appartementengebouw. Deze toerit zal qua uitvoering met een klinkerbestrating worden uitgevoerd, zodat het passend is bij de omgeving.

De afstand van het appartementengebouw zal aan weerszijden minimaal 3 meter tot aan de erfgrans van omwonden bedragen.

Aan de voorzijde (aan Stationsstraat) worden nog 3 langsparkerplaatsen gerealiseerd (deze waren overigens ook reeds in het ontwerp plan aanwezig).

- *De beukmaat van de geplande grondgebonden senioren woningen zijn (ten opzichte van de schets zoals deze in het ontwerp bestemmingsplan was afgebeeld en als zodanig in bouwvlakken op de verbeelding waren weergegeven) verkleind van 8 meter naar 7,2 meter. Onder andere vorenstaande heeft ook tot gevolg dat de zij/voorgevel van de nu geplande vrijstaande woningen aan de Kampstraat zijde op minimaal 3 meter vanaf de erfgrans worden geplaatst. Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt dit wenselijk geacht.*
- *De bouwhoogte van de grondgebonden woningen bedraagt maximaal 8 meter, waardoor deze aansluiten bij de overige bebouwing aan de Kampstraat. De verdeling is flexibel met betrekking tot de doelgroep senioren / starters. Dit is mede afhankelijk van de belangstelling.*
- *De bijgebouwen behorende bij de grondgebonden woningen worden ook (ten opzichte van het plan zoals dat in het ontwerp bestemmingsplan was opgenomen) 'naar achter geplaatst', zodanig dat deze overal achter de voor/zijgevel worden geplaatst. In het bestemmingsplan zal de strook grond tussen de zijgevel en de Kampstraat zodanig bestemd worden dat hier geen bijgebouwen kunnen / mogen worden geplaatst.*
- *De 'toerit', zoals deze ook al in het ontwerp plan was opgenomen, blijft gehandhaafd. Overigens zijn op dit moment voor het bedrijfsperceel twee inritten aanwezig, zowel een inrit aan de Stationsstraat als een inrit aan de Kampstraat. Hoewel deze laatste met name de laatste jaren zeer sporadisch (dan wel in het geheel niet) gebruikt werd, is hiervan wel sprake. Nu het betreffende bedrijfsperceel wordt gewijzigd van de bestemming bedrijf naar wonen, dient gezorgd te worden voor een meest passende herinvulling, gelet op volkshuisvestelijke, ruimtelijke, stedenbouwkundige, maar zeker ook 'bereikbaarheids'belangen. Bij een dergelijke afweging is ons (ongeschreven) beleid dat de representatieve voor- en/of zijgevel aan een straatzijde dient te worden gelegd en dat geen achtererfsituaties ontstaan. Daarnaast zijn de belangen van de omgeving ook in de belangenafweging meegenomen. Hierover heeft ook overleg met betrokkenen plaatsgevonden. Kijkend naar de ligging van betreffend perceel betekent dit dat er dan ook twee delen ontstaan; een deel gericht op de Stationsstraat en een deel wat gericht is naar de Kampstraat. Bij het deel aan de Kampstraat zijn twee woningen gericht naar de*

straat getekend. Tussen deze woningen komt één inrit, die toegang biedt tot de 7 nieuwe te realiseren woningen aan een doodlopend straatje.

- Hetzelfde geldt voor de langspaarkeerplaatsen aan de Kampstraat. Ook deze blijven gehandhaafd en worden niet uit het plan verwijderd. Deze worden uitgevoerd in 'graskeien'. Wij hebben gemeend dat deze vanuit verkeerstechnisch oogpunt acceptabel zijn.*
- Aan de Kampstraat worden de parkeerplaatsen aangelegd met graskeien en wordt de omringende berm met meer groen ingericht om 'parkeren in de berm' te voorkomen. Er zal, in overleg met de buurt, een groenplan worden ontwikkeld.*
- Naast de toerit aan de Kampstraat wordt een opstalplaats voor afvalcontainers (bedoeld voor toekomstige bewoners van de woningen aan de kampstraatzijde) worden ingericht.*
- Op de locatie Kampstraat 1 komt een 2^e1 kapwoning, die ook weer flexibel is in te vullen (dus zowel geschikt voor senioren- als starters). Afhankelijk van de belangstelling vanuit deze doelgroepen wordt dit door initiatiefnemer bepaald.*
- De bochtstraat in de hoek van de kampstraat zal aangepast worden, waardoor er enerzijds iets meer ruimte op de kavel ontstaat en anderzijds een verkeersveiliger situatie ontstaat.*

Algemeen:

- Uitgangspunt is dat er in eerste instantie gebouwd wordt voor de inwoners van Eext. Uitvoering hiervan zal opgepakt worden door de initiatiefnemer. Indien hier geen belangstelling (meer) voor is, zal dit opnieuw door hun worden gezien.*
- De daadwerkelijke bouw van de woningen zal pas starten op het moment dat er ook woningen zijn 'verkocht'. Uitvoering hiervan is ook voor initiatiefnemer.*

Voorgesteld besluit:

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de kenbaar gemaakte zienswijze gedeeltelijk aanleiding geeft voor een gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan "Eext, herontwikkeling Kampstraat 1 icm Stationsstraat 3a, Kampstraat 16a en Stationsstraat 29".

De (totale) wijzigingen als gevolg van de ingekomen zienwijzen ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan zijn hieronder weergegeven op bijlage 'Lijst aanpassingen als gevolg van ingekomen zienswijzen'

LIJST AANPASSINGEN
***BESTEMMINGSPLAN “Eext, herontwikkeling
Kampstraat 1 icm Stationsstraat 3a, Kampstraat
16a en Stationsstraat 29”***
ALS GEVOLG VAN INGEKOMEN ZIENSWIJZEN

Hieronder volgt een overzicht met aanpassingen van het (ontwerp) bestemmingsplan “Eext, herontwikkeling Kampstraat 1 icm Stationsstraat 3a, Kampstraat 16a en Stationsstraat 29” als gevolg van de ingekomen zienswijzen:

TOELICHTING BP:

1. Blz. 22, 23, 24 en 25; onder Stationsstraat 3a en 7 / Kampstraat 1, bestaande tekst en afbeeldingen verwijderen en vervangen door:

Stationsstraat 3a en 7/ Kampstraat 1

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 doelgroepen starters en 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 de percelen (in het vervolg deelgebied Stationsstraat 3a en deelgebied Kampstraat 1) te herontwikkelen tot een woningbouwlocatie met daarop totaal 14 woningen, onderverdeeld naar:

Deelgebied Stationsstraat 3a:

- 4 seniorenwoningen in 'appartementencomplex' aan de Stationsstraat;
- 5 woningen (1x rij van 3 en 1x 2[^]1 kap) in 'hofje' (in deelgebied Stationsstraat 3a), waarbij het accent zal liggen op starters- en/of seniorenwoningen (levensloopbestendig);
- 2 vrijstaande woningen, waarbij het accent zal liggen op seniorenwoningen (levensloopbestendig).

Deelgebied Kampstraat 1:

- 3 woningen (1x 2[^]1 kap en 1x vrijstaand) waarbij het accent zal liggen op seniorenwoningen (levensloopbestendig).

Tevens wordt de woning aan de Stationsstraat 7 herbestemd naar ‘Wonen’, omdat de bedrijfsvoering van het bedrijf gestopt is en de woning als burgerwoning al in gebruik is genomen.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt de bestaande, niet-karakteristieke (bedrijfs)bebouwing op beide deellocaties afgebroken. Met name de bestaande (bedrijfs)bebouwing in deelgebied Kampstraat 1 is niet karakteristiek en oogt vandaar ook niet als passend bij de brinkachtige omgeving waaraan het gelegen is. Afbraak daarvan behoort dan ook zeker tot de mogelijkheden. Figuur 2.11 toont een overzicht van de toekomstige situatie.

Herinrichting deelgebied Stationsstraat 3a

Aan de zijde van de Stationsstraat is een kleinschalig appartementencomplex ontworpen met 4 seniorenwoningen. Waar in de ontwerpfase nog het idee was deze met parkeren en bergingen in een kelder te realiseren die via een op-/afrit bereikt wordt en waarmee het bouwvolume zou bestaan uit twee bouwlagen met een “opgetilde” begane grond is dit in overleg met omwonenden gewijzigd. Het huidige plan gaat uit van een appartementencomplex met daarin maximaal 4 woningen, die bereikbaar worden via een op-/inrit vanaf de Stationsstraat. Deze op-/inrit dient qua uitvoering te passen in het dorpsbeeld en zal met een klinkerbestrating worden uitgevoerd. De ‘opgetilde begane grond’ is daarmee ook van de baan. De bouwhoogte van het gebouw wordt daarmee ook lager en zal maximaal 9 meter bedragen. De situering van het gebouw blijft wel hetzelfde. Door terugplaatsing, de gelede bouwmassa en de kapvorm voegt het volume zich in het gevarieerde straatbeeld van de Stationsstraat.

Aan de zijde van de Kampstraat wordt ook een herinvulling voorgestaan. Waar in de ontwerpfase nog het idee was hier drie 2[^]1 kappers en een vrijstaande (alle grondgebonden) seniorenwoningen te realiseren is dit in overleg met omwonenden ook gewijzigd. Het huidige plan gaat uit van

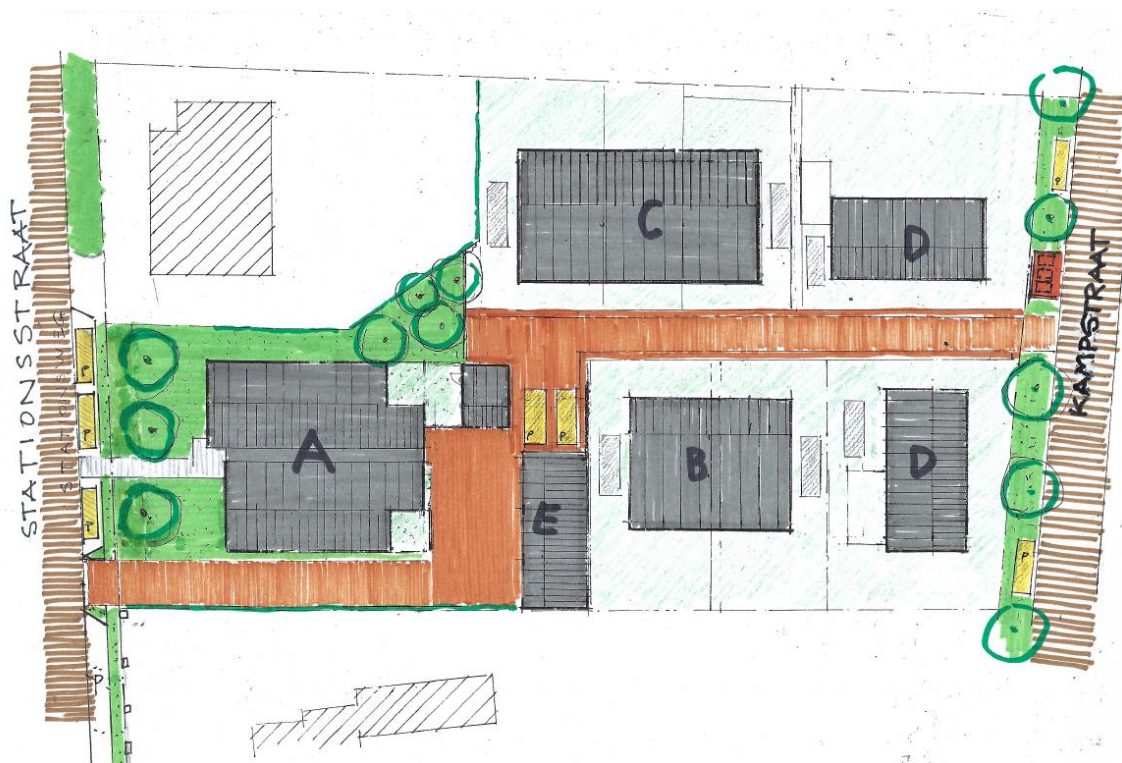
- 1x rij van 3 senioren- of starterswoningen;
- 1x 2[^]1 kap senioren- of starterswoningen;
- 2x vrijstaand seniorenwoningen;

Deze woningen worden bereikbaar via een insteek vanaf de Kampstraat. Deze 'insteek' dient qua uitvoering te passen in het dorpsbeeld en zal vandaar ook met een klinkerbestrating worden uitgevoerd. Deze woningen zijn bedoeld voor de doelgroepen starters en/of senioren. Door de gekozen verkaveling wordt tevens meer 'binnenruimte' in het zogenaamde 'woonhof' gecreëerd, waardoor een landelijk ogende situatie ontstaat, die ook voldoet voor de gewenste doelgroepen. Voor deze woningen is een landelijke hoofdvorm met lage goten het uitgangspunt. Hoewel de formele voorgevel van de twee vrijstaande woningen georiënteerd zijn op de 'insteek' presenteren deze woningen aan de Kampstraat 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 woningen een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4- en 8 meter verkrijgen en voorzien moeten 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 respectievelijk maximaal 6 en maximaal 9 meter.

Voor de afvalcontainers van de woningen aan de 'insteekweg' zal een gezamenlijke opstelplek aan de Kampstraat worden gerealiseerd.

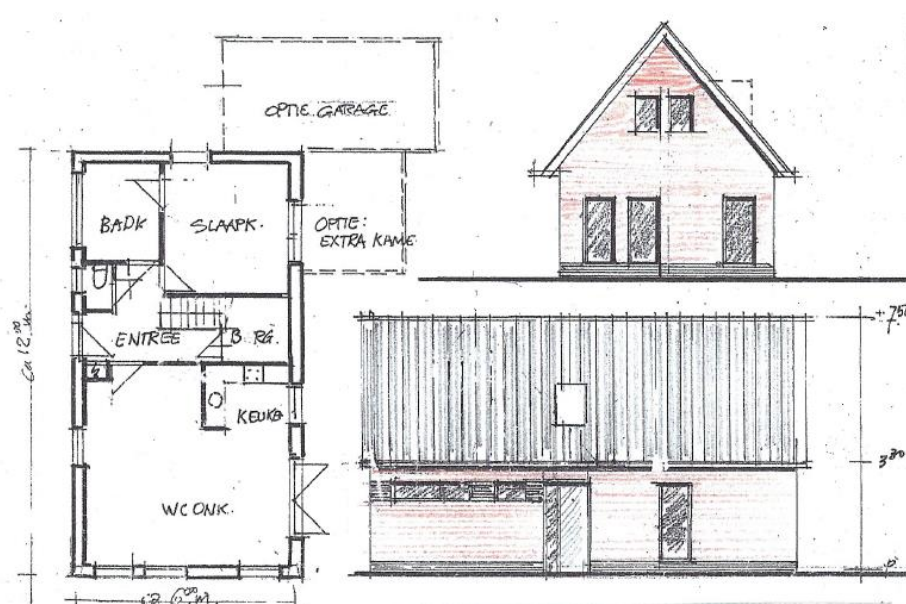
2. Blz. 23, figuur 2.11. verwijderen en vervangen door:



3. Blz. 23, tekst behorende bij figuur 2.11. verwijderen en vervangen door:
(Figuur 2.11 Toekomstige situatie Stationsstraat 3a (dit betreft slechts een indicatie. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden));
4. Blz. 24, figuur 2.12. verwijderen en vervangen door:



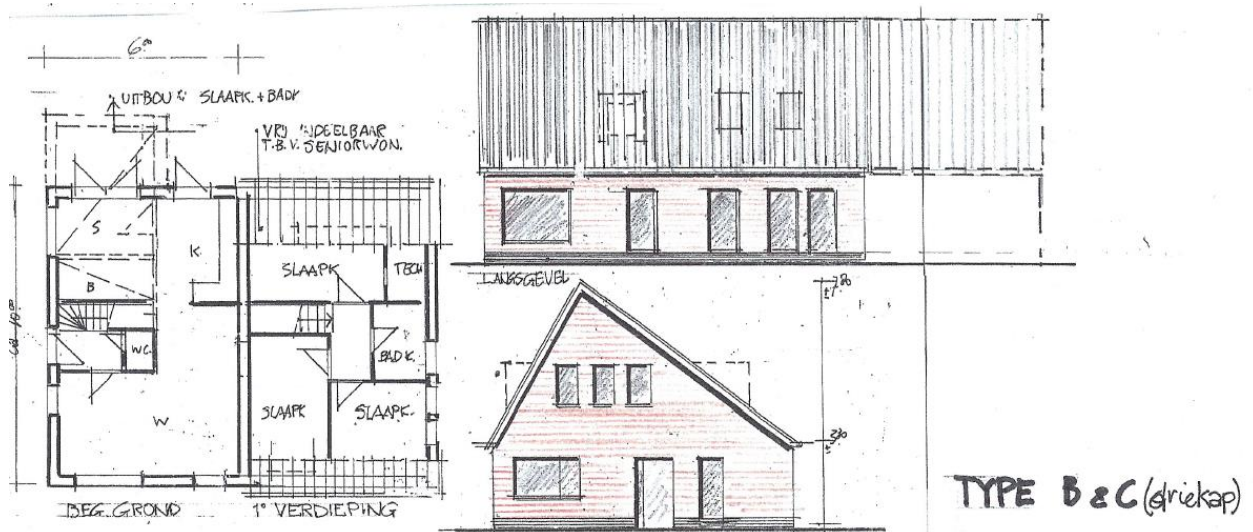
5. Blz. 24, tekst behorende bij figuur 2.12. verwijderen en vervangen door:
(Figuur 2.12 Toekomstige situatie Kampstraat 1 (dit betreft slechts een indicatie. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden));
6. Blz. 24, figuur 2.13. verwijderen en vervangen door:



7. Blz. 24, tekst behorende bij figuur 2.13. verwijderen en vervangen door:

(Figuur 2.13 Afbeeldingen toekomstige woningen op percelen Stationsstraat 3a e Kampstraat 1, type D, zie figuur 2.11 en 2.12, vrijstaande woningen; dit betreft slechts een indicatie. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden);

8. Blz. 25, figuur 2.14. verwijderen en vervangen door:



9. Blz. 25, tekst behorende bij figuur 2.14. verwijderen en vervangen door:

(Figuur 2.14 Afbeeldingen toekomstige woningen op percelen Stationsstraat 3a e Kampstraat 1, type B- en C, zie figuur 2.11 en 2.12, 2^e kapwoningen en rijwoningen (3^e kap); dit betreft slechts een indicatie. Hier kunnen geen rechten aan ontleend worden);

10. Blz. 35, onder 4.1., paragraaf Stationsstraat3a en 7/Kampstraat 1, 2^e, 3^e en 4^e alinea verwijderen en vervangen door:

De gemeente hanteert voor de beoogde woningen een (gemiddelde) parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning. Op het perceel Stationsstraat 3a is aan de zijde van de Stationsstraat een kleinschalig appartementencomplex ontworpen met 4 seniorenwoningen met parkeren en bergingen aan de achterzijde. Aan de achterzijde worden 4 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Tevens worden nog 3 langsparkeerplaatsen aan de Stationsstraat gerealiseerd.

Aan de 'achterzijde' van perceel Stationsstraat 3a (Kampstraat zijde) wordt via een korte insteek een klein 'woonhof' ontsloten. Hier zijn de rijwoningen, de 2^e kapwoning en de 2 vrijstaande (alle grondgebonden) starters en/of seniorenwoningen gesitueerd. De hoekwoningen van de rij van drie alsmede de 2^e kapwoning en beide vrijstaande woningen verkrijgen elk een eigen parkeerplaats bij de woning. Aan het einde van de toerit (tegen de berging van het appartementengebouw) worden nogmaals twee parkeerplaatsen aangelegd. Verder worden er nog twee langsparkeerplaatsen (in graskeien) aan de Kampstraat gerealiseerd.

Ook de bestaande parkeerplaatsen aan de Kampstraat (Brinkzijde) worden meegenomen in de berekening van parkeernormen. Een deel van deze parkeerplaatsen zijn specifiek bedoeld voor de te realiseren seniorenwoningen, die op het perceel Kampstraat 1 gerealiseerd worden. De overige bestaande parkeerplaatsen zijn bedoeld voor algemeen gebruik.

11. Blz. 53, onder 5.2. paragraaf Stationsstraat 3a en 7/Kampstraat 1, 2^e en 3^e alinea verwijderen en vervangen door:

Voor 'Wonen' geldt dat de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4 m bedragen en

de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 8 m bedragen. De dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen en ten hoogste 60°. De hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Per bouwvlak mag maximaal één hoofdgebouw worden gebouwd, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', in welk geval ten hoogste het in de aanduiding aangegeven aantal hoofdgebouwen mag worden gebouwd. De hoofdgebouwen worden vrijstaand gebouwd, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden', in welk geval ten hoogste het in de aanduiding aangegeven aantal hoofdgebouwen aaneen mag worden gebouwd.

Verder blijft de aanduiding 'karakteristiek' te hoogte van de Kampstraat 7 behouden. De instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt hiermee gewaarborgd.

Het appartementengebouw krijgt de bestemming 'Wonen – Woongebouw'. Een woongebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Het aantal woningen per woongebouw bedraagt niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal aangegeven woningen. De goothoogte van een woongebouw zal ten hoogste 6 m bedragen. De bouwhoogte van een woongebouw zal ten hoogste 9 m bedragen. De dakhelling van een woongebouw zal ten minste 45° bedragen.

REGELS:

1. Artikel 4.2.1., sub g, bestaand artikel verwijderen en vervangen door:
De dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen';
2. Artikel 4.2.1., sub h, bestaand artikel verwijderen en vervangen door:
De dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 65° bedragen;
3. Artikel 5.2.1., sub c, bestaand artikel verwijderen en vervangen door:
De goothoogte van een woongebouw zal ten hoogste 6 m bedragen;
4. Artikel 5.2.1., sub d, bestaand artikel verwijderen en vervangen door:
De bouwhoogte van een woongebouw zal ten hoogste 9 m bedragen;

VERBEELDING:

5. Verbeelding aanpassen m.b.t. percelen Stationsstraat 3a en Kampstraat 1, bouwvlakken conform inrichtingsschetsen op verbeelding aanbrengen, met in bouwvlak van de rij van 3 'de aanduiding '3' en in bouwvlakken van de 2^1 kapwoningen de aanduiding '2' aanbrengen.
Ook ligging bestemmingsvlak van de enkelbestemming 'Wonen – Woongebouw' aanpassen overeenkomstig inrichtingsschetsen (zodat bijgebouw E binnen deze bestemming komt te liggen).