Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Galerij / Heuvel Oss - 2024'

I. INLEIDING
Deze nota bevat de volgende onderdelen:
- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reacties ('zienswijzen') over het ontwerpbestemmingsplan
- ons besluit over de zienswijzen
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan
- een toelichting op ons besluit
- een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp die wij ambtshalve aanbrengen (dat wil zeggen: die niet het gevolg zijn van zienswijzen)

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan ons, en bij ons besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) mogen wij naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van
- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een bv of een vof)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden.
Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen naw-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat.

II. PROCEDURE
Iedereen kon het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 in het gemeentehuis bekijken. Ook stond het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in Oss Actueel en het Gemeenteblad van 20 december 2023 en op www.oss.nl.
Van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft 2 reacties ('zienswijzen') ontvangen. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit hebben de indieners gedaan.

III. ZIENSWIJZEN
Wij vinden de zienswijzen ontvankelijk. 'Ontvankelijk' betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een zienswijze in te dienen. Op zienswijzen die niet ontvankelijk zijn, hoeven wij niet inhoudelijk in te gaan.

Hieronder vatten wij alle ontvankelijke zienswijzen samen. Daarna volgen per zienswijze ons besluit, een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan en een toelichting daarop.
Het kan zijn dat wij een deel van een zienswijze niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

Als wij vinden dat de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

De gemeenteraad van Oss

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

a. Overlast en schade tijdens de bouw
Er is geen onderzoek gedaan naar overlast voor en schade aan omliggende panden of inkomstenderving door de horecazaken als gevolg van de sloop- en bouwwerkzaamheden. Ook is er geen onderzoek gedaan naar schaduwwerking van de steigers en eventuele andere afzettingen van het bouwterrein.
Reclamanten hebben jaarrond een terras voor hun horecazaak. Zij vrezen voor geluids-, stof- en andere soort overlast tijdens het slopen en de bouwwerkzaamheden. Reclamanten vrezen dan ook voor omzetderving gedurende de sloop- en bouwwerkzaamheden.

b. Geluidsoverlast nieuwe woningen
In de huidige situatie zijn ter plaatse (leegstaande) winkels gevestigd. In de nieuwe situatie komen, direct grenzend aan de horecagelegenheid van een van de reclamanten, op de eerste, tweede, derde en vierde verdieping woningen.

Reclamanten vrezen voor het belemmeren van hun bedrijfsvoering en voor klachten van de nieuwe bewoners.
Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat dit terecht is. Te lezen is:
"De hoogste overschrijding bedraagt 14 dB en ontstaat in de avondperiode. Aan de toetsingswaarde van 55 dB(A) van stap 3 kan evenmin worden voldaan. Indien het bevoegd gezag het plan toch wil doorzetten zal een vergaande motivatie moeten worden opgesteld waarbij cumulatie van geluid aan de orde moet komen."
Voor 8 woningen is het berekende langtijdgemiddelde geluidsniveau hoger dan 55dB(A) en het geluidsniveau in de avondperiode hoger dan 70 dB(A). Met dergelijke waardes is het toevoegen van geluidgevoelige objecten doorgaans niet mogelijk zonder maatregelen te treffen en een zwaarwegende motivering.
Het betekent dus dat de toekomstige bewoners in hun woningen forse overlast zullen gaan ondervinden van de horeca ter plaatse. Ook de entree op de begane grond zal bij evenementen een klankenkast zijn, waardoor er fikse overlast van het geluid van de horecazaken en evenementen zal zijn, ook al wordt aan alle geluidsnormen voldaan.
Het plan zegt hierover het volgende:
"Gezien het belang van de ontwikkeling voor het centrum van Oss is het bevoegd gezag bereid om voor 8 van de 39 woningen in het planvoornemen het stemgeluid van een buitenterras zoals geformuleerd in het Activiteitenbesluit buiten beschouwing wordt gelaten en toe te laten dat het langtijdgemiddelde geluidsniveau hoger is dan 55dB(A] en het geluidsniveau in de avondperiode hoger is dan 70 dB[A). Een en ander in het licht dat het binnengeluidsniveau van 35 dB(A) gehaald wordt en potentiële kopers/gebruikers van de woningen worden geïnformeerd over de geluidssituatie ter plaatse zodat zij zelfde afweging kunnen maken om de woning te betrekken."
Ingevolge artikel 2.18 eerste lid onder a van het Activiteitenbesluit, moet het stemgeluid van een verwarmd of overdekt terras worden meegenomen bij het bepalen van het geluidsniveau. Dit stemgeluid mag niet buiten beschouwing blijven.
Het plan bevat geen enkele waarborg dat een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden geboden in de nieuwe appartementen en woningen. Het negeren van stemgeluid van horecagelegenheden en op terrassen, is vragen om moeilijkheden.
De Heuvel is een evenementenlocatie en ter plaatse is een horecaconcentratie gevestigd. De conclusie dat de bedrijven en hun milieuzonering geen belemmering vormen voor de ontwikkeling, is dan ook flauwekul. Dit deel van het plan kan derhalve niet in stand blijven.

c. Parkeren
In het plan staat ten aanzien van parkeren het volgende:
"In het plangebied, gelegen midden in het kernwinkelgebied dat een voetgangersgebied is, is geen ruimte om parkeerplaatsen te realiseren. Er kan daarom niet voldaan worden aan de parkeernormen van de gemeente Oss."

Het college wijkt in dit soort gevallen af van haar beleid en stelt geen parkeereis. Aan deze afwijking zijn enkele voorwaarden gesteld, namelijk:
- de ontwikkelaar betaalt geen afkoopsom voor het niet-gerealiseerde tekort aan parkeerplaatsen;
- de ontwikkelaar heeft een informatieplicht aan de (toekomstige en/of potentiële) bewoners dat zij niet in aanmerking komen voor een bewonersparkeervergunning in de openbare ruimte. Dit is, inclusief een kettingbeding, onderdeel van de (toekomstige) koop- en/of huurovereenkomsten;
- bewoners komen niet in aanmerking voor een bewonersparkeervergunning in de openbare ruimte.

Reclamanten vragen zich af waar de nieuwe bewoners van deze 35 appartementen en 4 stadswoningen hun auto(s)dan parkeren.

Het is in de regels bij het plan niet vastgelegd, dat ter plaatse 35 appartementen en 4 woningen gerealiseerd mogen worden. Het is dus mogelijk om veel meer (kleine) appartementen te realiseren waardoor nog meer bewoners blootgesteld worden aan het geluid van evenementen en horeca en de kans op klachten enorm toeneemt.
Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt dan ook volstrekt niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

d. Omgevingsdialoog
Reclamanten wijzen er tot slot op dat hetgeen in de bijlage is opgenomen over de gevoerde omgevingsdialoog, onjuist is. Te lezen is dat cliënten zouden hebben ingestemd met de plannen. Dit is onjuist en dient dan ook te worden aangepast.
Cliënten hebben aangegeven dat ter plaatse "iets moet gebeuren". Dat is volstrekt iets anders dan instemmen met voorliggende plannen.

Beoordeling door de gemeenteraad

a. Overlast en schade tijdens de bouw
Dat reclamanten overlast door de sloop- en bouwwerkzaamheden verwachten is begrijpelijk, maar bouwverkeer en overlast door sloop- en bouwwerkzaamheden hebben geen betrekking op het plan zelf maar op de uitvoering daarvan. Bovendien gaat het om een tijdelijke situatie. Dit is een onderwerp dat niet wordt geregeld in een bestemmingsplan. In het 'Besluit bouwwerken leefomgeving' (voorheen in Bouwbesluit 2012) zijn regels hiervoor opgenomen. Reclamanten kunnen een verzoek om handhaving indienen bij de gemeente indien er te zijner tijd klachten bestaan rondom de beoogde sloop- en nieuwbouw.

Initiatiefnemer heeft voor de bouw gekozen voor een lokale aannemer die ervaring heeft met het bouwen in het centrum van Oss. Deze aannemer heeft ervaring met het aan- en afvoeren van bouwmaterialen in het centrum van Oss en beschikt over lokale opslagterreinen, waardoor de overlast van verkeersbewegingen zo veel mogelijk wordt beperkt. De sloopwerkzaamheden zullen waarschijnlijk in de winter plaatsvinden, waardoor ook een groot gedeelte van de overlast wordt voorkomen.

Met het plaatsen van bouwhekken en stellingen zal rekening worden gehouden met het terras van het naastgelegen restaurant. De bouwhekken worden onder een hoek van 45 graden geplaatst, zodat overlast voor het terras beperkt is.

b. Geluidsoverlast nieuwe woningen
De bedrijfsvoering van reclamanten wordt niet beperkt. In het geldende bestemmingsplan zijn de gronden van het plangebied (en het gros van omliggende, nog nabijere gronden) bestemd als 'Centrum – Kernwinkelgebied', op basis waarvan reeds woningen bij recht zijn toegestaan op de verdiepingen. Desalniettemin moet bij het wijzigen van het bestemmingsplan gemotiveerd worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Vanuit die optiek is het voor de geluidgevoelige functies in het plangebied en ten behoeve van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven relevant om akoestisch onderzoek uit te voeren, wat ook is gebeurd. In dit onderzoek is stemgeluid terecht buiten beschouwing gelaten. De overdekte en verwarmde terrassen in de omgeving van het plangebied liggen te ver weg, het meest nabijgelegen terras is geen terras als bedoeld in artikel 2.18 eerste lid onder a van het Activiteitenbesluit. Dit is namelijk geen terras dat permanent overdekt

en verwarmd is en bovendien niet omsloten door bebouwing. De in het onderzoek berekende geluidwaarden op de gevel van de beoogde nieuwbouw is aanzienlijk, maar zal niet leiden tot geluidoverlast in de woningen, omdat initiatiefnemer via een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan verplicht zorg moet dragen voor voldoende geluidwerende (gevel)maatregelen.
De opvatting dat de toekomstige bewoners forse overlast gaan ervaren naar aanleiding van de horeca is dan ook nadrukkelijk foutief. Het woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen wordt gewaarborgd.

Op de Heuvel kunnen evenementen plaatsvinden. In aanvulling op het geldende evenementenbeleid is hier een locatieprofiel Evenementen voor opgesteld. Initiatiefnemer zal dit bij de verkoop van de appartementen en woningen meedelen aan aspirant kopers. In de leveringsakte zal een bepaling worden opgenomen, waarbij de koper zich bekend acht met het geldende locatieprofiel en verklaart geen klacht in te dienen voor overlast die eventueel ontstaat tijdens evenementen die volgens het locatieprofiel worden georganiseerd.

c. Parkeren
De ontwikkellocatie is zodanig centraal gelegen dat deze interessant kan zijn voor een doelgroep die niet beschikt over een eigen auto, maar juist gebruik maakt van fiets en openbaar vervoer. Dat bij de woningen geen recht op een parkeervergunning wordt verkregen, betekent dat deze ontwikkeling met name voor zo'n doelgroep aantrekkelijk zal zijn. Het ligt daarom niet in de lijn der verwachting dat de nieuwe bewoners beschikken over een auto. Indien dit wel het geval is, dan kunnen deze bewoners een parkeerabonnement aanschaffen voor een parkeergarage of de auto op een grotere afstand van de woning gratis parkeren.
Het voorzien in eigen parkeergelegenheid bij deze locatie zou een ongewenste toename van het aantal verkeersbewegingen binnen het voetgangersgebied met zich mee brengen. Het bieden van een recht op een parkeervergunning zal leiden tot een onwenselijke verdere toename van de parkeerdruk in het centrum.

De maximale wooneenheden zijn inderdaad niet in de regels en/of op de verbeelding opgenomen. Dit achtten wij eerder niet zinvol. Het bouwplan dat grondslag ligt aan het bestemmingsplan is qua bouwvolume op de verbeelding dusdanig vastgelegd dat het realiseren van meer woningen feitelijk niet voor de hand ligt. Daarnaast zijn over de te realiseren woningen afspraken gemaakt via een anterieure overeenkomst. Desalniettemin zullen wij ter verduidelijking op de verbeelding en in de regels een aanduiding opnemen voor het maximaal aantal toegestane woningen in het plangebied. Overigens worden er 3 in plaats van 4 stadwoningen gerealiseerd.

d. Omgevingsdialoog
De gang van zaken omtrent de omgevingsdialoog betreuren wij. Ondanks dat de gemeente niet verantwoordelijk is voor het organiseren van de omgevingsdialoog, is er een strakker inzicht nodig in de wijze waarop de verslaglegging heeft plaatsgehad (controle door aanwezigen). Helaas komt dat in dit geval te laat. Wij zullen de foutieve passage in bijlage 4 van de toelichting (verslaglegging omgevingsdialoog) verwijderen. Daarnaast hebben wij de initiatiefnemer gevraagd om nogmaals met de reclamanten in gesprek te gaan. Dit gesprek heeft inmiddels plaatsgehad.

Besluit

Wij vinden de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

- Wij passen de toelichting aan op het punt omgevingsdialoog.
- Wij voegen de maximale wooneenheden toe aan de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

a. Lichtinval en privacy
Reclamant is zeer bezorgd over de grote impact van de voorgestelde plannen (hoogte en indeling, lichtinval en privacy) op haar pand, dat direct grenst aan de te ontwikkelen percelen.
De woning van reclamant is aan de zijde van de bouwpercelen uitgerust met een glazen pui (met een lengte van ongeveer 8 meter), die leidt naar een ruim dakterras.
Een recente, door de gemeente uitgevoerde, echter niet openbaar gemaakte beknopte schaduwstudie, wijst uit dat het terras en de glazen pui (vrijwel) volledig in de schaduw zullen komen te liggen door de beoogde nieuwbouw.
Door het wegnemen van de natuurlijke lichtinval in haar woning, alsook van het zonneterras wordt de woonkwaliteit ernstig en onnodig verslechterd. Bovendien ontvalt met het zonlicht ook de mogelijkheid om zonne-energie op te wekken.
Daarnaast zal met de realisatie van de voorgestelde woningen de privacy aanzienlijk worden aangetast. Toekomstige bewoners zullen niet alleen direct zicht hebben op het dakterras, maar kunnen door de glazen pui ook een groot deel van de binnenruimte van de woning van reclamant inkijken.
Reclamant pleit voor het handhaven van de maximale bouwhoogte van 13 meter, zoals momenteel vastgelegd in het bestaande bestemmingsplan voor het centrum van Oss. Dit is essentieel om de negatieve impact op de omliggende panden, waaronder het pand van reclamant, te minimaliseren.

b. Waardevermindering
Reclamant verzoekt om een uitgebreide analyse van de mogelijke effecten op de marktwaarde van haar pand. Hierbij is het van belang dat er niet alleen rekening wordt gehouden met de invloed op lichtinval en privacy van haar woning, maar ook met de impact op de aantrekkelijkheid en verhuurbaarheid van de naastgelegen commerciële ruimtes.
Bijzondere aandacht is vereist voor de mogelijke veranderingen in de buurt door de komst van 35 appartementen. Deze ontwikkeling kan de tolerantie van toekomstige bewoners voor nabijgelegen horeca en evenementen beïnvloeden, wat potentieel een negatief effect kan hebben op de waarde en aantrekkelijkheid van het pand van reclamant.

c. Bestaand bestemmingsplan
Het voorgestelde plan wijkt aanzienlijk af van de oorspronkelijke visie en het beleid voor het centrum van Oss, zoals dat is vastgelegd in het huidige bestemmingsplan. Deze afwijking creëert het risico op een gefragmenteerde aanpak, waarbij ad-hoc beslissingen leiden tot een inconsistent en onsamenhangend stedelijk landschap. Bij een gewijzigde visie ten aanzien van het centrum, dient het bestemmingsplan voor het centrum structureel te worden herzien, gebaseerd op een breed gedragen visie, waarbij het algemeen belang en de cohesie van het stadsbeeld vooropstaan.
Indien de gemeente een beleid van meer hoogbouw en functievermenging in het centrum overweegt, is reclamant van mening dat dit uniform en rechtvaardig voor alle betrokken pandeigenaren moet worden toegepast, en niet uitsluitend ten gunste van een selectief clubje projectontwikkelaars.

d. Onzorgvuldigheid van het proces
De gemeente heeft een aantal belangrijke steken laten vallen, niet alleen in de voorbereiding van het onderhavige ontwerp, maar ook ten aanzien van de huidige inspraakprocedure.
Een duidelijk voorbeeld hiervan is de beperkte schaduwstudie die door de gemeente is uitgevoerd. Deze studie toont aan dat het voorgestelde plan ernstige gevolgen heeft voor de omliggende panden, inclusief de woning van reclamant. Het negeren van deze bevindingen, zonder verdere verdieping door middel van een uitgebreidere studie, toont aan dat de nodige afwegingen - waaronder de belangen van omwonenden, de impact op de directe omgeving en mogelijke alternatieven voor de wijzigingen in het bestemmingsplan - niet grondig zijn overwogen.
Daarnaast vindt reclamant het zeer zorgwekkend dat de gemeente heeft gekozen om de genoemde schaduwstudie niet openbaar te maken. Een transparante en gedegen

inspraakprocedure is onmogelijk als essentiële informatie, die de basis vormt voor geïnformeerde besluitvorming, verborgen blijft voor de betrokkenen.
In de officiële documentatie van het voorstel wordt gesproken over een omgevingsdialoog. Reclamant is noch geïnformeerd noch uitgenodigd om hieraan deel te nemen.
Daarnaast zijn er kwesties van betrouwbaarheid ten aanzien van de documentatie van de omgevingsdialoog. Er wordt melding gemaakt van steunbetuigingen van belanghebbenden die niet daadwerkelijk hebben deelgenomen aan de dialoog.

Beoordeling door de gemeenteraad

a. Lichtinval en privacy
Het plangebied kent volgens het ontwerpbestemmingsplan aan de zijde van de woning van reclamant een maximale bouwhoogte van 13 meter. In het vigerende bestemmingsplan 'Centrum-Oss – 2013' geldt aan de zijde van de woning van reclamant een maximale bouwhoogte van 10 meter (en dus niet 13 meter zoals reclamant stelt), omdat hier de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' is opgenomen. Uit de voorlopige tekeningen van het bouwplan blijkt dat het betreffende deel van het bouwplan een hoogte krijgt van circa 10 meter. Wij zullen dan ook voor dit deel in het vast te stellen bestemmingsplan een maximum bouwhoogte van 10 meter opnemen.
Gelet op het feit dat de bouwhoogte aan de zijde van reclamant bij recht al mogelijk is en alsnog in het ontwerpproces rekening wordt gehouden met zoveel als mogelijke voorkoming van schaduwwerking, is op dit punt sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Initiatiefnemer heeft aangegeven dat er geen ramen komen in de gevel aan de zijde van het dakterras van reclamant. Er is geen vrij zicht in de woning c.q. op het dakterras van reclamant. Overigens is er op grond van vaste jurisprudentie geen recht op volledige privacy, met name in een stedelijke omgeving.

b. Waardevermindering
Indien reclamant van mening is dat zij schade gaat ondervinden door het onderhavige bestemmingsplan, dan kan zij een verzoek om planschade indienen bij gemeente. Dit kan na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Voor verdere details wordt verwezen naar de 'Verordening advisering planschade gemeente Oss 2008'.

c. Bestaand bestemmingsplan
De stelling van reclamant wordt in zijn geheel niet herkend. Het plangebied ligt in het kernwinkelgebied, waarin reeds een grote verscheidenheid aan functies wordt mogelijk gemaakt, zoals detailhandel, horeca, dienstverlening, wonen, et cetera. Ook past het plan overwegend binnen de geldende bouwregels. De bestemmingsplanwijziging was nodig door toedoen van strijdigheden op kleine schaal: wonen op de begane grond, bouwen op een grotere afstand dan 15 meter achter de bouwgrens en de gedeeltelijke verhoging van de maximale bouwhoogte. Het plan als geheel is echter nadrukkelijk in lijn met de functionele en ruimtelijke structuur van het kernwinkelgebied.

d. Onzorgvuldigheid van het proces
We zijn het niet eens met reclamant dat de schaduwstudie bewust is weggelaten. Een dergelijke studie hoort bij de uitwerking van het plan en is op geen enkele wettelijke grond een vereiste voor een bestemmingsplanprocedure. Daarnaast is het, gelet op de toelichting bij punt a, onjuist dat sprake is van ernstige gevolgen door toedoen van schaduwwerking. Sterker nog: ten opzichte van de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan wordt in de huidige fase van het ontwerpproces rekening gehouden met een vertrapt ontwerp richting woning van reclamant, waarmee de maximale mogelijkheden niet worden benut en negatieve effecten van schaduwwerking zoveel als mogelijk worden voorkomen.

De gang van zaken omtrent de omgevingsdialoog wordt betreurd. Ondanks dat de gemeente niet verantwoordelijk is voor het organiseren van de omgevingsdialoog is er een strakker inzicht nodig op de genodigden en wordt daar intern strakker op gestuurd. Helaas komt dat in dit geval te laat. Toch hebben wij naar aanleiding van de zienswijze de initiatiefnemer gevraagd om alsnog in gesprek te gaan met de reclamant. Het gesprek heeft inmiddels plaatsgehad. Verder is de informatie omtrent de omgevingsdialoog richting vaststelling tegen het licht gehouden om te checken of alles klopt wat is opgetekend (zie ook de beantwoording van zienswijze 1).

Besluit

Wij vinden de zienswijze deels gegrond en deels ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

- De toelichting hebben wij aangepast op het punt omgevingsdialoog.
- Voor een deel van het bouwvlak hebben wij op de verbeelding een maximum bouwhoogte opgenomen van 10 meter.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór hebben wij bij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd. Daarnaast bevat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen, waarvan wij hieronder de belangrijkste noemen.

Bij de verdere uitwerking van het bouwplan is gebleken dat de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan noodzakelijk zijn:

- Er is minder grond beschikbaar, waardoor er niet 4 maar 3 stadswoningen gerealiseerd kunnen worden. Deze 3 stadswoningen worden iets breder (en dus ook iets groter) dan de oorspronkelijke woningen. De 3 stadswoningen kunnen door de hogere bouwkosten niet meer binnen de grenzen van middeldure koop worden gerealiseerd, maar zullen circa € 425.000,- gaan kosten (dure koop).
- Voor de trappenhal en het trappenhuis zijn hogere hoogtes noodzakelijk. Om die reden hebben wij op de verbeelding hiervoor een aanduiding opgenomen. Deze aanduiding is in de regels uitgewerkt.
- De begrenzing van het plangebied is verkleind gelet op eigendomssituaties.

De toelichting bij het bestemmingsplan hebben wij waar nodig aan het bovenstaande aangepast.