

Project 1. Weijdelaa III/hoek Breelaan



PROJECTOPDRACHT Gemeente Scherpenzeel

1. Algemeen

Versie en datum	: 2.0, 16 oktober 2018
Projectnummer	: 1
Naam Project	: Weijdelaa e.o.
Programma uit begroting	: Programma 3 (Economische ontwikkeling) en 8 (Ruimtelijke ordening)
Ambtelijk opdrachtgever	: Roel ter Horst
Bestuurlijk opdrachtgever	: Tonnis van Dijk
Overige betrokken bestuurders	: Henk Vreeswijk/Ad van Es
Relatie met andere projecten	: Centrumvisie en Centrumplan

2. Inleiding

Aanleiding

Woonstede wil een start maken met de realisatie van fase III van het project Weijdelaa. Dit betreft de bouw van 21 appartementen. Hiervoor is al een bestemmingsplan vastgesteld dat onherroepelijk is. Er dient zich nu een kans voor om de voorziene nieuwbouw te combineren met de vestiging van een nieuwe Jumbo fullservice supermarkt ter plaatse van de huidige Aldi. Woonstede, A.J. Investment, Jumbo en de Aldi hebben hiervoor gezamenlijk een plan ingediend. In dit plan is sprake van een 'schuifoperatie' van de supermarkten. Als de Jumbo naar de Aldi-locatie verhuist, heeft de Aldi een nieuwe locatie nodig. Deze locatie is gedacht op de hoek van de Breelaan. Voor het winkelpand van de huidige Jumbo dient dan een nieuwe 'trekker' te worden gevonden.

De wethouders Tonnis van Dijk en Henk Vreeswijk zijn, op 8 mei 2018, gevraagd om een gemeentelijk standpunt in te nemen ten aanzien van deze ontwikkeling. De gemeente wil medewerking verlenen aan een haalbaarheidsonderzoek naar deze herontwikkeling en verplaatsing. Op 10 juli 2018 is hiertoe door het college besloten en een voorbereidingskrediet aangevraagd bij de raad. De gemeenteraad heeft op 27 september 2018 positief besloten over dit krediet voor het haalbaarheidsonderzoek. Daarbij is een amendement aangenomen waarin o.a. wordt aangegeven dat onderzoek moet plaatsvinden naar alternatieven.

Probleemstelling

Bestaande problemen vormen niet direct een aanleiding voor het project. Het gaat vooral om het benutten van de ruimtelijke kansen die er nu liggen om zo problemen in de toekomst te voorkomen.

Naar die toekomst kijkend is het project van groot belang om een volwaardig en goed functionerend winkelapparaat in het centrum van Scherpenzeel te behouden en te versterken. Binnen dit centrumgebied zijn de beide supermarkten zeer belangrijke trekkers. Beide supermarktondernemers geven aan dat het hen ontbreekt aan uitbreidingsruimte. Dit kan uiteindelijk leiden tot een vertrek van de Aldi (huurcontract eindigt in 2023) en het achterblijven van een kleinschalige Jumbo. Gezien de al ingezette (supermarkt)ontwikkelingen in omringende kernen (o.a. Hoogvliet Woudenberg en

Emté Renswoude), dreigt mogelijk marktverlies en het inboeten aan kracht van het centrumgebied van Scherpenzeel.

Met dit project kunnen ook andere knelpunten worden aangepakt:

- de parkeersituatie in het centrumgebied in het algemeen en de parkeersituatie rondom de Vijverlaan/Dorpsstraat in het bijzonder;
- de verouderde inrichting van de openbare ruimte in het gebied bij de kruising Dorpsstraat/Vijverlaan in lijn met de uitgangspunten van het centrumplan;
- de parkeerdruk rondom de kerk aan het Renes verlichten door het ter beschikking stellen van parkeerterruimte bij de nieuw te bouwen Aldi;
- het versterken van de centrumfunctie van Scherpenzeel op het terrein van winkelen, wonen en bereikbaarheid.

3. Projectresultaat

Doelstelling

Het doel van het project is de nieuwbouw van twee (full-service) supermarkten in en bij het centrumgebied van Scherpenzeel. Hiermee moet de kracht van het centrumgebied van Scherpenzeel naar de toekomst toe minstens behouden blijven. De supermarkten dienen uiterlijk in 2023 gerealiseerd te zijn.

Resultaat

Het eindresultaat bestaat uit:

1. het passend en toekomstgericht huisvesten van een full-service supermarkt en een discount supermarkt in Scherpenzeel;
2. het in het geval van vrijkomende supermarktwinkelruimte passend invullen van deze ruimte met een vestiging die trekkend en/of aanvullend is voor het centrumgebied Scherpenzeel;
3. het combineren van de huisvesting van de supermarkten met de functie wonen, waarbij het op de locatie Dorpsstraat om sociale woningbouw gaat;
4. het aanleggen van een bij deze ontwikkelingen passende verkeers- en parkeerstructuur.

Projectbegrenzing

Onderstaande tekening geeft de projectbegrenzing aan van de drie locaties die bij het project betrokken zijn. In bijlage B zijn deze locaties in meer detail aangegeven:



Locatie I bestaat uit de huidige Aldi-locatie en de hier ten oosten en zuiden aangrenzende braakliggende gronden. Daarnaast valt ook Dorpsstraat 228 binnen het plangebied.

Locatie II betreft het groengebied tussen de provinciale weg en de Breelaan in dat aan de westzijde wordt begrensd door de retentievijver en aan de oostzijde door de Marktstraat.

Locatie III bestaat uit de huidige Jumbo supermarkt aan de Marktstraat.

Projectbereik

Binnen het bereik van het project behoren de genoemde drie locaties en de daar geplande ontwikkelingen, alsmede de binnen het project te onderzoeken andere locaties. Het directe effect op de omgeving of ontwikkelingen in deze directe omgeving die van invloed zijn op de genoemde en te benoemen locaties, behoren ook tot het projectbereik.

4. Projectstappen

Een project valt uiteen in zes projectfasen: initiatief-, definitie-, ontwerp-, voorbereidings-, realisatie- en afrondingsfase. Elke fase wordt door een besluit van college en/of gemeenteraad afgesloten.

Nadat een fase is afgesloten, wordt de volgende fase gestart.

Initiatieffase	Definitiefase	Ontwerpfase	Voorbereidingsfase	Realisatiefase	Afrondingsfase

In dit stadium is alleen de **initiatieffase** aan de orde. Hierin wordt de haalbaarheid van het project onderzocht. Bij gebleken haalbaarheid van het project kan vervolgens de definitiefase worden gestart.

In de initiatieffase worden specifiek de volgende stappen doorlopen:

1. het onderzoeken van de planologische haalbaarheid. Kan worden voldaan aan de wet- en regelgeving vanuit milieu, archeologie, externe veiligheid, ecologie en bodem. Dit ten behoeve van een goede ruimtelijke onderbouwing in vervolgfases;
2. het uitvoeren van een verkeers- en parkeeronderzoek in relatie met groenambitie;
3. het afwegen van verschillende ruimtelijke alternatieven met hun voor- en nadelen ten aanzien van de in het plan van de ondernemers benoemde locaties;
4. het onderzoeken van de economische uitvoerbaarheid van de plannen in de zin van distributieplanologische haalbaarheid van het toevoegen van m² aan winkelruimte;
5. het onderzoeken van de politieke haalbaarheid;
6. het onderzoeken van de effecten op het functioneren van het centrumgebied Scherpenzeel;
7. het onderzoeken van de financiële haalbaarheid in de vorm van een projectexploitatie;
8. het op basis van voorgaande onderzoeken bepalen wat de effecten zijn voor de inwoners van Scherpenzeel;
9. besluit door de gemeenteraad over het al dan niet definitief door zetten van het project, het zogenaamde go/no go besluit. Dit behelst een besluit over de stedenbouwkundige invulling van de Dorpsstraat, de nieuwe locatie voor de Aldi en de haalbaarheid van het project;
10. op basis van besluitvorming in de initiatieffase, komen tot het opstellen en sluiten van een anterieure en koopovereenkomst met de ontwikkelende partijen.

Randvoorwaarden

Financieel:

- minimaal een sluitende grondexploitatie;
- hanteren marktprijzen voor grond supermarkt en appartementen op de locatie hoek Breelaan;

Planning:

Activiteit	Sep. 2018	Okt. 2018	Nov. 2018	Dec. 2018	Jan. 2019	Feb. 2019	Maart 2019	April 2019
Besluit voorbereidingskrediet								
Uitvoeren parkeer- en verkeersonderzoeken								
Uitvoeren onderzoek positie winkelgebied								
Uitvoeren locatieonderzoek hoek Breelaan								
Opstellen visie locatie i.r.t. omgeving								
Bespreken concepten onderzoeken								
Presenteren uitkomsten onderzoeken								
Raadsbesluit Go-no Go								

Planologie:

- voldoen aan de wet- en regelgeving op terrein van milieu (milieuzonering, geluid, lucht en geur), water, externe veiligheid, archeologie en ecologie;
- voldoen aan de parkeernormen:
 - o voor locatie Dorpsstraat de parkeernormen zoals neergelegd in bestemmingsplan Weijdelaaer (1 pp per appartement bij appartementen van maximaal 90 m² en 1,4 pp voor grotere appartementen);
 - o 2 pp per woning voor locatie hoek Breelaan;
 - o 2,5 – 5,0 pp per 100m² bvo voor de supermarkten (CROW normen).
- Eventuele extra verkeersdruk wordt ingepast op het bestaande wegennet. Indien nodig vinden aanpassingen plaats in dit bestaande wegennet;
- Distributieplanologisch voldoende ruimte voor uitbreiding supermarkten.
- Het in beeld brengen van de effecten op het totaal van winkelvoorzieningen in Scherpenzeel;
- Het invullen van de vrijkomende supermarktwinkelruimte;
- Het zorgdragen voor een duurzame (voldoende groenvoorzieningen en watervoorzieningen) inrichting.

Stedenbouw:

- Het in beeld brengen van alternatieve locaties voor de locatie hoek Breelaan;
- Het in beeld brengen van de positieve en negatieve stedenbouwkundige aspecten van een supermarkt op locatie hoek Breelaan;
- Het in beeld brengen van de stedenbouwkundige aansluitingen naar de omliggende omgeving;
- Het opstellen van een visie op de ontwikkeling van het Centrumgebied in het algemeen en het gebied ten oosten van Aldi-locatie in het bijzonder.

Bestuurlijk:

- Er dient een trekker terug te komen op de te verlaten Jumbo-locatie aan de Marktstraat;
- Het begrip trekker dient gedefinieerd te worden;
- Het ontkoppelen van de locaties Dorpsstraat en hoek Breelaan;
- Het blijven functioneren van het centrumgebied na een verplaatsing van de supermarkten (positie andere ondernemers).

Maatschappelijk:

- Er vindt gedurende het proces een omgevingsdialoog plaats met de omwonenden;
- Uit de participatieladder worden de onderdelen informeren en raadplegen toegepast.

Succesfactoren

- Een eenduidige boodschap: de boodschap van het waarom dit allemaal moet, dient eenduidig en door alle partijen gezamenlijk naar buiten te worden gebracht. Het project moet meerwaarde opleveren voor de toekomst van het Centrumgebied Scherpenzeel
- Communicatie: een goede communicatie voorkomt ruis en onrust. Vanaf het begin dient transparant en open gewerkt te worden volgens een communicatieplan. Eerst de haalbaarheid onderzoeken en de resultaten daarvan goed communiceren. Eventuele ontstane onrust en vragen direct gezamenlijk, maar door meest deskundige partij, beantwoorden;
- Transparantie: door de haalbaarheidsonderzoeken door onafhankelijke en deskundige partijen te laten uitvoeren ontstaat inzicht en overzicht. Door de resultaten hiervan open neer te leggen, is voor iedereen duidelijk op welke gronden afwegingen worden gemaakt;
- Het centrum heeft de aandacht. Er ligt een Centrumvisie en –plan. De inrichting moet worden opgepakt. Met dit project kan deze inrichting nog meer maatwerk leveren. Verder ontstaan er door de nieuwe parkeervoorzieningen mogelijkheden om Plein 1940-1945 kwalitatief op te waarderen;

Risicofactoren

- Weerstand bij bevolking. Dit vraagt om een heldere en tijdige communicatie. Er moeten momenten en mogelijkheden zijn voor inbreng vanuit de bevolking;
- Vastberadenheid ondernemers. Voor de ondernemers is dit het plan. De vraag is hoe zij gaan reageren op de haalbaarheidsonderzoeken als daaruit elementen naar voren komen, die niet aansluiten bij hun eigen plannen;
- De haalbaarheidsonderzoeken betreffen meerdere aspecten en zullen naar verwachting ook door verschillende bureaus/adviseurs worden uitgevoerd. Hoe zorgen we ervoor dat de samenhang blijft bestaan tussen deze onderzoeken? In het proces dient ruimte en aandacht te zijn voor afstemmingsmomenten tussen de verschillende onderzoeken. Ook dient de startsituatie voor al deze onderzoeken gelijkelijk beschreven te zijn;
- De markt is veranderlijk. Het project loopt over meerdere jaren. Nu de economie groeit kunnen plannen als deze worden uitgevoerd, maar wat als het slecht gaat met de economie of dat een ondernemer elders kansen ziet en niet verder gaat in Scherpenzeel? Hoe houden we alle ‘kikkers’ in de bak? Het is belangrijk om ons hiervan bewust te zijn en vanaf het begin goede afspraken hierover te maken.

Omgevingsanalyse

Actor	Energie	Relevantie	Beïnvloedbaar	Beïnvloedingsmiddelen	Actieplan
Jumbo	+	++	+/-	- Snelle besluitvorming; - Bestuur; - Klanten - Planologische mogelijkheden; -	- In projectgroep
Aldi	+/-	++	?	- Snelheid proces; - Locatiekeuze; - Klanten; -	- In projectgroep
Woonstede	+	++	+	- Prestatieafspraken; - Snelheid proces; - Extra woningbouw; -	- In projectgroep
A.J. Investments	+	++	+/-	- Financieel/ verhuurprijs	- In projectgroep
Eigenaar huidige Jumbo	?	+/-	+	- Nieuwe trekker; - Financieel -	- Door ondernemers laten meenemen

Actor	Energie	Relevantie	Beïnvloedbaar	Beïnvloedingsmiddelen	Actieplan
Nieuwe trekker	?	+	+	- Snelle besluitvorming; - Duidelijkheid; - Tijdelijke oplossing; -	- Afzonderlijk overleg
Winkels Scherpenzeel	?	-/+	+	- Toenemende kracht winkelgebied; - Goede invulling Jumbo	- Klankbordgroep; - Informeren en raadplegen
Omwonenden Dorpsstraat	+	++	+	- Ruimtelijke aansluiting/overgangen; - Tegengaan hinder; -	- Klankbordgroep; - Informeren en raadplegen
Omwonenden hoek Breelaan/Dorpsstraat	?	+	+	- Ruimtelijke aansluiting/overgangen; - Tegengaan hinder; -	- Klankbordgroep; - Informeren en raadplegen
Sportverenigingen	?	+/-	+	- Toegankelijkheid; -	- Klankbordgroep;
Gemeenschap	?	+	+	- kracht centrumgebied; -	- Informeren
Bestuur	+	++	+	- Onderzoek - Geluiden uit gemeenschap - Geluiden uit ondernemers - Advisering	- Stuurgroep
Gemeenteraad	+	++	+	- Gedragen planvorming; - Positieve grondexploitatie; - Breed draagvlak; - Informeren;	- procedureel
Ambtenaren	+	+	+	- Onderzoek en analyse; - Betrokkenheid;	- Projectgroep
Provincie	+	+	+	- Betrekken in proces; - Leefbaarheid Scherpenzeel.	- Onderdeel externe projectgroep
Organisaties als VAC en SOW	+	-	+	- Betrokkenheid	- Raadplegen
Welstandscommissie	+	+		- Stedenbouwkundige en architectonische Kwaliteit -	- Procedureel
Monumentencommissie	+/-	+/-	+	- Aandacht voor en behoud van cultuurhistorische waarden	- procedureel

In het communicatieplan dienen de belangen van deze actoren een plaats te krijgen.

5. Projectorganisatie

Interne projectgroep

De interne projectgroep zorgt voor de voorbereiding en afstemming van het project binnen de gemeente. De projectleider is Roger Raat die, gezien de complexiteit van het project, daarin ondersteund wordt door Gé van Tiem. De projectleider is eindverantwoordelijk voor alle gemeentelijke activiteiten binnen het project. Hij draagt zorg en is verantwoordelijk voor de interne

communicatie en het rapporteren aan het bestuur. Hij is tevens de voorzitter van de projectgroep. De projectgroep kan desgewenst, na wederzijds overleg, uitgebreid worden met de agendaleden. De projectgroepleden zijn verantwoordelijk voor de inhoud en afstemming binnen hun vakgebied. Zij zorgen zelf voor vervanging in het geval zij niet aanwezig kunnen zijn of zorgen ervoor dat hun inbreng vooraf met de projectleider wordt afgestemd.

De interne projectgroep is als volgt samengesteld:

Vaste leden:

Ruimte en Groen	Roger Raat	projectleider en adviseur planologie
Ruimte en Groen (inhuur)	Gé van Tiem	ondersteunend projectleider
Gemeentewinkel	Karin van Hensbergen	projectondersteuning
Ruimte en Groen	Bas Bonhoff	adviseur verkeer
Ruimte en Groen	René Holm	adviseur economie
Ruimte en Groen	Trilok Pradhan	adviseur water
Ruimte en Groen	Jan Boertjes	adviseur groen
Gemeentewinkel	Karel Grimm	adviseur wonen

Agendaleden:

Bedrijfsvoering	Rudy van der Linden	communicatieadviseur
Bedrijfsvoering	Eelco Hassink	jurist
Bedrijfsvoering	Elly Kramer	financiële planning

Externe projectgroep

De supermarktondernemers zijn samen met Woonstede verantwoordelijk voor het initiatief en nemen in deze fase de organisatie van de externe stuurgroep op zich. Deze vindt op afroep plaats en zorgt voor de afstemming tussen de initiatiefnemers en de gemeente. De voorzitter van de externe projectgroep is de heer Erik Smeijers van Woonstede. Woonstede zorgt ook voor de notulen.

De externe projectgroep is als volgt samengesteld:

Gemeente Scherpenzeel	Roger Raat	projectleider
Gemeente Scherpenzeel	Gé van Tiem	projectleider (ondersteunend)
Woonstede	Erik Smeijers	projectleider Woonstede
Woonstede	Hans Peter van Leeuwen	adviseur Woonstede
Jumbo	Peter de Wit	franchisenemer
Jumbo	Harry Wolf	Jumbo organisatie
Aldi Vastgoed BV	Peter IJzerman	Vastgoed manager
AJ Investments	Wijnand Freling	senior adviseur
Provincie	n.n.t.b.	

Andere gemeentelijke adviseurs uit de interne projectgroep kunnen na behoefte aanschuiven bij deze externe projectgroep.

Stuurgroep

In de stuurgroep vindt de bestuurlijke borging plaats. De stuurgroep stuurt op de doelstellingen van het project en heeft een initiërende en signaleringsfunctie. De leden van de stuurgroep zijn:

Gemeente Scherpenzeel	Henk Vreeswijk
Gemeente Scherpenzeel	Tonnis van Dijk
Gemeente Scherpenzeel	Roel ter Horst
Woonstede	Hans Peter van Leeuwen
A.J. Investments	Wijnand Frelings
Gemeente Scherpenzeel	Gé van Tiem

Samenleving

Voor dit project zorgen we in ieder geval voor het informeren van de samenleving over de resultaten. Binnen de verschillende haalbaarheidsonderzoeken vindt meer gerichte raadpleging plaats gericht op delen van de samenleving.

6. Project planning

De projectplanning geeft in hoofdlijnen de stappen aan gedurende het gehele project en is gebaseerd op de aanname dat de gemeenteraad akkoord gaat met het plan om de supermarkten in Scherpenzeel te verplaatsen. Aan het eind van elke fase is er in feite sprake van een besluitmoment door het college en/of de gemeenteraad.

Planning op hoofdlijnen:

Activiteit	Fase	2018				2019				2020				2021				2022				2023			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Uitvoeren haalbaarheidsonderzoek	IF																								
Go-no go beslissing	IF																								
Doorlopen planologische procedure	OF																								
Onherroepelijk bestemmingsplan	OF																								
Doorlopen procedure bouwvergunning	VF																								
Werzaamheden Breelaan	RF																								
Oplevering nieuwbouw Aldi	RF																								
Werzaamheden Dorpsstraat	RF																								
Oplevering nieuwbouw Jumbo/woningen	AF																								
Vestiging trekker oude locatie Jumbo	AF																								

IF = Initiatiefase, OF = Ontwerpfase, VF = Voorbereidingsfase, RF = Realisatiefase, AF = Afrondingsfase

De benodigde personele capaciteit in uren benodigd voor de initiatiefase:

Fase	Ruimte en Groen	Gemeentewinkel	Bedrijfsvoering	Totaal
Initiatiefase	220	20 60 (projectondersteuning)	30	270
Formatief knelpunt	Nee	Nee	Nee	
Inhuur externen	Ja	Nee	Nee	

Aangezien er in de initiatiefase veel zaken moeten worden uitgezocht en worden bepaald die van invloed zijn op het urenbeslag in de vervolgfases van het project, is de raming van uren voor deze vervolgfases nu nog niet te maken.

Kosten

Behoudens ambtelijke uren worden de gemeentelijke kosten in de initiatiefase geraamd op € 45.000 en hebben betrekking op de inhuur van de ondersteunende projectleider en het uitvoeren van de haalbaarheidsonderzoeken.

Van deze kosten wordt € 25.000,- gedekt uit het budget voor de invoering Omgevingswet en € 20.000,- als voorbereidingskrediet, te dekken uit de algemene reserve.

Het in de initiatiefase opstellen van een grondexploitatie (GreX) op basis van de beschikbare gegevens.

Bijlage A: Documentatie

Beleidsstukken

- *Centrumvisie Scherpenzeel (vastgesteld 14 november 2016)*

De bestaande supermarkten liggen in het zogenaamde Centrumgebied. Aangegeven is dat een afgebakend centrumgebied niet betekent dat winkels buiten dit gebied ongewenst zijn of dat het beleid erop gericht is winkels buiten dit gebied te weren. Wel wordt geprobeerd ondernemers te stimuleren zich in het centrumgebied te vestigen. Binnen het Centrumgebied worden twee kernwinkelgebieden onderscheiden (een grote rondom Marktstraat-Plein 1940 (Jumbo) en een kleinere rondom de Aldi);

De supermarkten in het centrum worden als trekkers en als kruisbestuiving voor winkels in de nabijheid ervan gezien. Supermarkten zijn voor kleine kernen als Scherpenzeel van essentieel belang. Voor supermarkten is het met name belangrijk dat sprake is van een goede bereikbaarheid, genoeg parkeervoorzieningen en voldoende winkeloppervlak. Op deze vlakken kan de gemeente indien noodzakelijk een rol betekenen.
- *Structuurvisie Scherpenzeel (31 oktober 2013)*

Als belangrijke opgave voor een kern met de omvang van Scherpenzeel wordt geformuleerd het behoud van het multifunctioneel centrumgebied als de levensader van het dorp. Dit multifunctionele centrumgebied is nader uitgewerkt in de Centrumvisie Scherpenzeel.
- *Nota Ruimtelijke Kwaliteit Scherpenzeel (2016)*

Deze nota geeft o.a. voor het deelgebied Dorpslinten aan welk kwaliteitsniveau de beeldkwaliteit dient te hebben. Bij nieuwbouw wordt gevraagd om maatwerk, een goede stedenbouwkundige onderbouwing en de inzet van ontwerpqualität. Gestreefd wordt naar een hoog kwaliteitsniveau van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. De kenmerken van het wederopbouwplan en de Delftse School vormen het uitgangspunt.
- *Woonvisie Scherpenzeel 2013-2020 (5 februari 2013)*

In het kwantitatieve programma voor Scherpenzeel wordt uitgegaan van de bouw van circa 35 woningen per jaar. Er ligt daarbij wat betreft type woningen een duidelijk accent op voor ouderen geschikte woningen. Hiervoor kan een gevarieerd programma worden aangeboden. Verder is er behoefte aan dure huurwoningen en goedkope koopwoningen ten behoeve van middeninkomens. Nieuwe woningen zijn duurzaam, veilig en levensloopbestendig.
- *Bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen' (vastgesteld 13 maart 2018)*

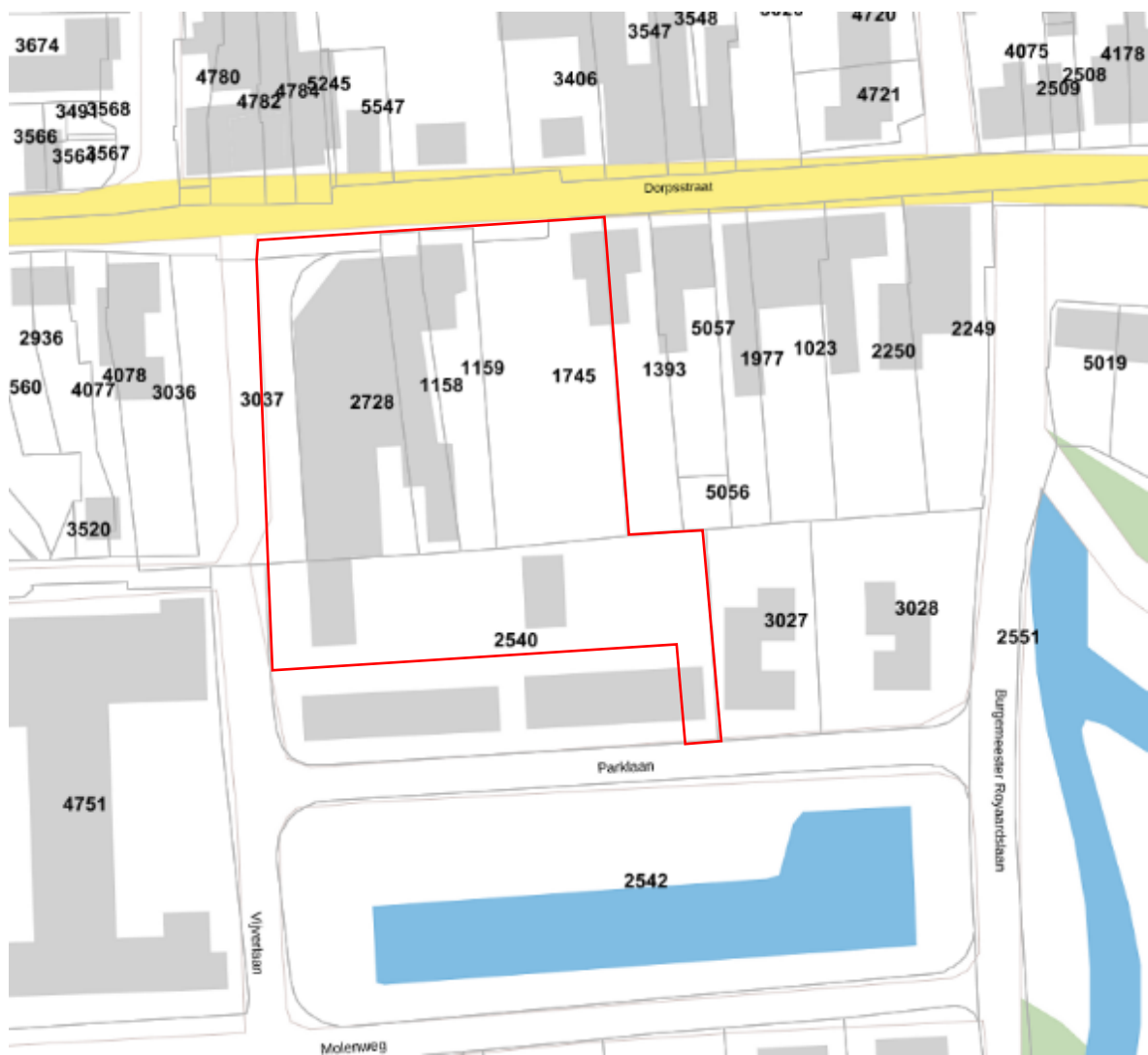
Hierin is bepaald dat de bovengrens voor huur- en koopwoningen wordt neergelegd op 2 parkeerplaatsen per woning. De ondergrens is vastgelegd in de bijlage die is gebaseerd op de CROW-normen. Voor niet genoemde voorzieningen geldt tevens de CROW-normen.

Bijlage B: Gebiedsbegrenzing

Gedetailleerde projectbegrenzing



Locatie I Dorpsstraat:



Locatie II Breelaan:



Locatie III Marktstraat:

