



Reactienota zienswijzen bestemmingsplan
'Meppel - Binnenstad'





Nota beantwoording zienswijzen

tb.NL.IMRO.0119.Binnenstad-BPB1

mei 2013

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
Procedure	4
Leeswijzer.....	4
2. Beantwoording zienswijzen	5
Overzicht ingekomen zienswijzen	5
Samenvatting en beantwoording	5
3. Wijzigingen naar aanleiding van de vaststelling	11
Regels	11
Verbeelding	11
Toelichting	11

1. Inleiding

Voor u ligt de 'Nota beantwoording zienswijzen' welke is opgesteld naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel - Binnenstad'. Deze nota wordt na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad als bijlage van de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

In deze nota is allereerst een procedurele beoordeling opgenomen van de ontvangen zienswijzen. Ten aanzien van de ontvankelijke zienswijzen is in deze nota een inhoudelijke beantwoording opgenomen. Tevens is een overzicht opgenomen van de wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan 'Meppel - Binnenstad'

Procedure

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel - Binnenstad' op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een periode van zes weken (van 11 april tot en met 22 mei 2013) ter inzage gelegen.

Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze met betrekking tot het ontwerp van het bestemmingsplan tijdig kenbaar maken bij de gemeenteraad. Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht geldt een zienswijze als tijdig ingediend als het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

In totaal zijn binnen de termijn vier zienswijzen binnengekomen welke ontvankelijk zijn.

Leeswijzer

Deze reactienota heeft betrekking op de ingediende zienswijzen met betrekking tot het ontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel - Binnenstad'.

In hoofdstuk 2 is een samenvatting opgenomen van de ingekomen zienswijzen met daarbij de gemeentelijke reactie en een conclusie. De gemeentelijke reactie en de conclusies staan cursief weergegeven. In de conclusie wordt ingegaan op de gevolgen van de individuele zienswijze voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 is de staat van wijzigingen opgenomen. Deze staat van wijzigingen geeft een overzicht van alle relevante wijzigingen als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan. Een deel van de wijzigingen vloeit direct voort uit hoofdstuk 2 (beantwoording zienswijzen) en een deel heeft betrekking op ambtshalve voorgestelde wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

2. Beantwoording zienswijzen

Overzicht ingekomen zienswijzen

In het kader van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ontvangen. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de ingekomen zienswijzen.

	Naam	Adres	Gedateerd	Ontvangstdatum	Ontvankelijk
1.	Provincie Drenthe	Postbus 122 (Assen)	23 april 2013	24 april 2013	Ja
2.	Ir. A.J.B. van der Voort van der Kleij	Zuideindigerpad 4	13 mei 2013	14 mei 2013	Ja
3.	De heer J. Kist	Tormentil 4	15 mei 2013	15 mei 2013	Ja
4.	Stichting Oud Meppel	Sluisgracht 21-22	13 mei 2013	17 mei 2013	Ja

Tabel 1. Overzicht ingekomen zienswijzen

Samenvatting en beantwoording

Hieronder is een samenvatting opgenomen van de binnengekomen zienswijzen en zijn ze voorzien van een gemeentelijke reactie.

Zienswijze 1: Provincie Drenthe

Postbus 122 (9400 AC) Assen, ingekomen op 24 april 2013

Opmerking:

De provincie constateert dat het ontwerp bestemmingsplan op het onderdeel archeologie in strijd is met het provinciaal ruimtelijk belang. De zienswijze heeft betrekking op het onderdeel archeologie in de artikelen 18 en 19 van het bestemmingsplan en de opgenomen onderzoeksvrijstelling voor bouwwerken kleiner dan 50 m2.

Volgens de provincie is door het vrij te laten van de onderzoeksverplichting voor bouwwerken kleiner dan 50 m2 een reële kans dat dit zal leiden tot een aantasting van de middeleeuwse stadskern van Meppel. Hiermee is het bestemmingsplan in strijd met artikel 3.7 van de Provinciale Omgevingsverordening. Het gaat hier om een significante aantasting van de kernkwaliteit archeologie.

De provincie geeft de volgende risico's/ bezwaren aan:

- In een middeleeuwse stadskern zijn altijd vondsten aanwezig;
- Archeologisch onderzoek opstarten tijdens de uitvoering van een project leidt tot ongewenste vertraging van bouw en/of graafwerkzaamheden;
- Uitvoering van ad-hoc archeologische onderzoek gaat ten koste van de kwaliteit van dit onderzoek;
- Ad-hoc onderzoek werkt kostenverhogend; er is onvoldoende tijd om het belang van vondsten goed te wegen en dit kan leiden tot onnodig onderzoek;
- Het verstoorder-betaalt-principe geldt niet meer; de gemeente is verantwoordelijk voor de kosten van archeologisch onderzoek;
- Aannemers/ uitvoerder zullen vondsten over het hoofd zien omdat ze niet zijn herkend;
- Al met al is de aanpak van (starten) archeologisch onderzoek als er iets wordt aangetroffen geen voorbeeld van zorgvuldige archeologische monumentenzorg.

De mening van de provincie is dat in een historische stadskern de beste aanpak altijd bureauonderzoek te laten uitvoeren naar mogelijke resten van archeologische betekenis in de bodem en op grond daarvan te besluiten deze wel of niet te onderzoeken. Hierdoor is een weging mogelijk of het al dan niet de moeite waard is archeologisch onderzoek uit te voeren. Het vrijgeven van sommige terreinen voor bouwwerken die kleiner zijn dan 50 m² is op deze wijze beredeneerd mogelijk.

Reactie:

Als gemeente moeten we verantwoordelijkheid nemen voor de archeologische monumentenzorg. Dat betekent dat onze bestemmingsplannen van een passende regeling moeten zijn voorzien. Onder meer dat in bestemmingsplannen al rekening moet worden gehouden met archeologische waarden dan wel verwachtingswaarden.

Voor de AMK-terreinen (terrein met archeologische waarde) is een ondergrens van 0 m² gekozen. De historische binnenstad van Meppel heeft een ondergrens van 50 m². Voor oude dorpskernen geldt dat deze eigenlijk als vindplaats beschouwd moeten worden. In en rond oude dorps- en stadskernen is de kans op de aanwezigheid van nederzittingsresten uit de Middeleeuwen groot. De oude kernen kennen over het algemeen een grote dichtheid aan archeologische resten. Projecten in de oude kernen zijn zelden groter dan 100 m². Om niet teveel archeologische informatie te missen is het gebruikelijk de wettelijke ondergrens op deze locaties naar beneden bij te stellen.

De vrijstelling van 50 m² in de kern van Meppel is in Nederland vrij uitzonderlijk voor niet-wettelijke beschermde archeologische terreinen. Echter, de kern van Meppel is eveneens uitzonderlijk omdat het samen met Coevorden een van de twee Drentse steden is met middeleeuwse wortels. Omdat kern van Meppel zich bovendien goed onderscheidt van Coevorden (Coevorden is vooral van belang als vestingstad, Meppel vooral als een handel/doorvoerstad inzake verving), en in de ondergrond van de kern van Meppel mogelijk veel bewaard is gebleven (het is niet zo verwoest en verbouwd als Coevorden), verdient het beschermen daarvan extra aandacht.

Behalve dit argument, speelt in de gemeente Meppel het argument van verhoudingen: in het gebied buiten de kern adviseren we vrijwel overal een vrijstellingsgrens juist hoger dan 100m² (500m², 1000m² of voor een belangrijk deel: 10ha), omdat de kans op archeologische waarden daar lager wordt ingeschat. Het 'strengere' beleid in de kern van Meppel staat dus in verhouding tot het 'soepele' beleid in de gebieden daarbuiten.

De provincie Drenthe pleit voor een vrijstellingsgrens van 0 m² voor de binnenstad van Meppel. Meppel is naast Coevorden de enige historische stadskern in Drenthe. Voor de binnenstad van Meppel kan met zekerheid gezegd worden dat er archeologische waarden aanwezig zijn. Op basis van gedetailleerd bureauonderzoek kan dan per voorgenomen bodem verstorende ontwikkeling de gewenste onderzoeksstrategie bepaald worden. Archeologie zal ook zonder de vrijstellingsgrens van 0 m² voldoende aandacht krijgen bij werkzaamheden in de binnenstad van Meppel. Bij de contractvorming met de aannemers wordt gewezen op het archeologische belang van de binnenstad van Meppel. Daarnaast wordt de archeologie ook bij de toezichthouders geborgd. Een aannemer heeft ten alle tijden een meldingsplicht bij het aantreffen van mogelijke archeologische waarden.

Conclusie:

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Zienswijze 2: De heer ir. A.J.B. van der Voort van der Kleij
Zuideindigerpad 4 (7941 DH) Meppel, ingekomen op 14 mei 2013

Opmerking 1:

De indiener verzoekt om ook de Keizersgracht als een gebied met 'cultuurhistorische waardevolle gevellijnen' te markeren. Zodat ook op de Keizersgracht artikel 23.4.2 van het bestemmingsplan van toepassing is.

Reactie 1:

Het gebied tussen de hoek met de Prinsengracht (bij de Tipbrug) tot en met Keizersgracht nummer 11 betreft inderdaad een historische gevellijn. Het overige gebied stond geen bebouwing of was de zijkant van het perceel van de bebouwing aan de Hoofdstraat. Voor het eerste deel zullen we de aanduiding 'gevellijn' toevoegen op de plankaart.

Opmerking 2:

De indiener verzoekt om ook het Zuideindigerpad tussen de Zuiderbrug en de Craenenborgh als een gebied met 'cultuurhistorische waardevolle gevellijnen' te markeren. Onder andere omdat het wellicht in de toekomst vrijkomende terrein van de Rabobank een kwaliteitsimpuls kan gebruiken.

Reactie 2:

Dit gebied is gezien vanuit de historie in gebruik als achterkanten en hier hebben nooit formele voorkanten van hoofdgebouwen gestaan. Voor dit gebied zien we dus geen aanleiding om de gevellijn op de kaart te zetten.

Opmerking 3:

De indiener van de zienswijze verzoekt om de maatvoering voor de bouwhoogtes in overeenstemming te brengen met de naastgelegen percelen en niet te beperken ten opzichte van de huidige toegestane bouwhoogtes. Verzocht wordt om een maatvoering van 7 meter goothoogte en 10 meter bouwhoogte te hanteren.

Reactie 3:

De bouwhoogtes zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Meppel- Binnenstad zijn gebaseerd op de bestaande aanwezige bouwhoogtes. Deze bouwhoogtes zijn in enkele gevallen afwijkend van het nu geldende bestemmingsplan. De reden dat er gekozen is voor deze bouwhoogtes is om de waarden van de cultuurhistorische binnenstad beter te beschermen. Op basis van het beleidsdocument Cultuurhistorische Inventarisatie en waardering, welke door gemeente is opgesteld en binnenkort aan de gemeenteraad wordt voorgelegd, zijn de bouwhoogtes en met name de wisseling in bouwhoogtes kenmerkend voor de binnenstad van Meppel.

Binnen de systematiek van het bestemmingsplan 'Meppel – Binnenstad' (en overigens ook de andere bestemmingsplannen in Meppel, conform handboek bestemmingsplannen) is de huidige bouwklassering-aanduiding losgelaten. Conform de landelijke standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP2008) ligt het meer voor de hand om de maximale goot- en (eventueel) de bouwhoogte op de verbeelding aan te geven.

Uitgangspunt voor de toedeling van goot- en bouwhoogten is de feitelijke goot- en bouwhoogte, waarbij door in het plan flexibiliteitsbepalingen op te nemen kan worden afgeweken van de gegeven goot- en bouwhoogte (tot maximaal 2 meter).

Echter, gezien het huidige bestemmingsplan op enkele locaties ruimte geeft voor een hogere goothoogte, wordt ervoor gekozen de bouwhoogtes in het bestemmingsplan Meppel- Binnenstad hierop aan te passen. Er wordt voor gekozen om de lagere goot- en bouwhoogtes op 8 meter goothoogte en 12 meter bouwhoogte te zetten. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij de huidige planologische regeling welke een bouwhoogte van 9 meter voorschrijft en wordt aansluiting gezocht bij de 'Meppeler maat' welke 2 lagen met kap voorschrijft.

Opmerking 4:

Er wordt verzocht om de bouwhoogtes voor de 'gracht'-gerichte percelen zoals het parkeerterrein van de Rabobank, Zuideindigerpad 4 en Zuideindigerpad 2 op een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter te zetten.

Reactie 4:

Conform reactie 3. De bouwhoogte van het perceel Zuideindigerpad 4 wordt gewijzigd in 8 meter goothoogte en 12 meter bouwhoogte. Het perceel Zuideindigerpad 2 heeft al de voorgenoemde hoogte en het parkeerterrein heeft geen bouwvlak.

Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt tot een aanpassing op de bestemmingsplankaart. Het gebied tussen de hoek met de Prinsengracht (bij de Tipbrug) tot en met Keizersgracht nummer 11 krijgt de aanduiding 'gevellijn'. De bouwhoogtes worden aangepast naar 8 meter goothoogte en 12 meter bouwhoogte.

Zienswijze 3: De heer J. Kist

Tormentil 4 (7944 PS) Meppel, ingekomen op 15 mei 2013

Opmerking 1:

De indiener van de zienswijze geeft aan dat in het huidige bestemmingsplan er een goothoogte van 9 meter en een dakhelling van 70 graden is toegestaan voor het perceel Woldstraat 18 en 18a. Hierdoor was het voor de indiener mogelijk aan de achterzijde een bouwblok te creëren van 4 verdiepingen aan woonruimte. In het nieuwe plan is de goothoogte verlaagd naar gedeeltelijk 7 en gedeeltelijk 5 meter waardoor er slechts ruimte is voor 2 verdiepingen. De bouw mogelijkheden worden hiermee met 50% verminderd.

Qua toegestane hoogtes is in het nieuwe bestemmingsplan sprake van verscheidenheid. Zo mag Woldstraat 14 in het nieuwe plan bouwen tot een goothoogte van 10 meter en een nokhoogte van 14 meter.

Reactie 1:

De bouwhoogtes zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Meppel- Binnenstad zijn gebaseerd op de bestaande aanwezige bouwhoogtes. Deze bouwhoogtes zijn in enkele gevallen afwijkend van het nu geldende bestemmingsplan. De reden dat er gekozen is voor deze bouwhoogtes is om de waarden van de cultuurhistorische binnenstad beter te beschermen. Op basis van het beleidsdocument Cultuurhistorische Inventarisatie, welke door gemeente is opgesteld en binnenkort aan de gemeenteraad wordt voorgelegd, is de bouwhoogtes en met name de wisseling in bouwhoogtes kenmerkend voor de binnenstad van Meppel.

Binnen de systematiek van het bestemmingsplan 'Meppel – Binnenstad' (en overigens ook de andere bestemmingsplannen in Meppel, conform handboek bestemmingsplannen) is de huidige bouwklasse-aanduiding losgelaten. Conform de landelijke standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP2008) ligt het meer voor de hand om de maximale goot- en (eventueel) de bouwhoogte op de verbeelding aan te geven.

Uitgangspunt voor de toedeling van goot- en bouwhoogten is de feitelijke goot- en bouwhoogte, waarbij door in het plan flexibiliteitsbepalingen op te nemen kan worden afgeweken van de gegeven goot- en bouwhoogte (tot maximaal 2 meter).

Echter, gezien het huidige bestemmingsplan op enkele locaties ruimte geeft voor een hogere goothoogte, wordt ervoor gekozen de bouwhoogtes in het bestemmingsplan Meppel- Binnenstad hierop aan te passen. Er wordt voor gekozen om de bouwhoogtes

minimaal op 8 meter goothoogte en 12 meter bouwhoogte te zetten. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij de huidige planologische regeling welke een bouwhoogte van 9 meter voorschrijft en wordt aansluiting gezocht bij de 'Meppeler maat' welke 2 lagen met kap voorschrijft. De bouwhoogtes voor het perceel Woldstraat 18 en 18a worden aangepast naar 8 meter goothoogte en 12 meter bouwhoogte.

Opmerking 2:

De indiener van de zienswijze geeft aan dat het bouwblok op het perceel in het huidige bestemmingsplan tot maximaal 25 meter vanaf de gevel ligt en in het nieuwe plan is verkleind naar 24 meter. Dit betekent dat de nieuwe bebouwing aan de achterzijde een meter smaller moet worden, over de volledige breedte van 19 meter. Dit levert een verkleining op van 19 m² per verdieping. Of te wel 76 m² bebouwing in totaal over 4 verdiepingen.

Reactie 2:

Het nieuwe bestemmingsplan 'Meppel- Binnenstad' heeft niet ten doel om de bouwvlakken ten opzichte van het huidig geldende bestemmingsplan te verkleinen. Aangezien het geldende bestemmingsplan nog niet digitaal beschikbaar is, geeft metingen op de kaart de kans tot een verschil in uitkomsten. Voor dit perceel is het bouwvlak nogmaals gecontroleerd en gelijk getrokken met het bouwvlak uit het huidige bestemmingsplan met een diepte van 25 meter. Dit betekent dat het bouwvlak voor de woningen Woldstraat 16 tot en met 28 een bouwvlakdiepte van 25 meter krijgen.

Opmerking 3:

De indiener geeft aan dat bewoning op de begane grond is toegestaan. In het object aan de Woldstraat 18 en 18a wordt op de begane grond gewoond. Net als op de Woldstraat 16, 26 en 28. In het nieuwe bestemmingsplan is dat op deze percelen verboden.

Dit beperkt de gebruiksmogelijkheden van de panden aanmerkelijk, wat een groot probleem is voor de detailhandel. De doorzettende trend van minder fysieke verkoop (ten gunste van internetverkoop) leidt tot vraag naar kleinere winkels in het centrum. De resterende ruimte aan de achterzijde zou dan als woning gebruikt kunnen worden, hier is wel vraag naar. Daarnaast heeft de indiener op de begane grond bij de nieuwbouw 2 tot 3 appartementen gepland, maar in het nieuwe bestemmingsplan behoort dit niet meer tot de mogelijkheden.

Het verzoek van de indiener is dat bewoning op de begane grond blijft toegestaan, eventueel met de beperking dat in de eerste 5 meter vanaf de voorgevel wonen niet mogelijk is, maar vanaf 5 meter van de voorgevel bewoning is toegestaan.

Reactie 3:

Wonen achter winkels in de langgerekte panden aan de Woldstraat vindt op verschillende locaties plaats. De winkels aan de Woldstraat hebben niet dezelfde diepte als de gehele diepte van het pand en dit geeft mogelijkheden voor het gebruiken van de achterzijde ten behoeve van wonen. Wonen op de begane grond is in het huidige bestemmingsplan mogelijk binnen de bestemming 'Centrumdoeleinden categorie I' en is binnen deze bestemming alleen mogelijk in combinatie met een winkel.

Het nieuwe bestemmingsplan 'Meppel- Binnenstad' geeft in principe geen ruimte voor wonen op de begane grond. Dit is alleen mogelijk als het perceel is voorzien van de aanduiding 'wonen'. Hiervoor is gekozen om ervoor te zorgen dat de begane grond een publiek toegankelijke functie zal behouden en hiermee de kracht van de binnenstad intact te houden. De gebruiksmogelijkheden voor de begane grond zijn wel uitgebreid ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, maar zijn enkel bestemd voor publiek toegankelijke functies. Het is in beginsel bijvoorbeeld niet wenselijk dat er een woning op de begane grond aan de straatzijde wordt gerealiseerd.

Het huidige gebruik van woningen op de begane grond valt in het nieuwe bestemmingsplan onder het overgangsrecht. Het overgangsrecht is van toepassing op situaties welke in het verleden vergund zijn en niet meer passen in het nieuwe bestemmingsplan: dus het huidige gebruik van de woning aan de Woldstraat kan worden voortgezet.

Zoals al is aangegeven door de indiener van de zienswijze is de markt voor winkels in beweging en staat de verhuurbaarheid van winkels onder druk. Dit geldt met name voor de straten welke gezien worden als 'aanloopstraten' van het hoofdwinkelgebied. Leegstaande panden zijn door de veranderingen in de markt onoverkoombaar. Veel leegstaande panden zorgen voor een verpaupering van het straatbeeld, hetgeen in de binnenstad niet wenselijk is. Om in deze situaties meer flexibiliteit te kunnen bieden, wordt het bestemmingsplan aangepast middels een afwijking wonen op de begane grond toe te staan. Hierdoor behoudt de gemeente het recht om te kijken of voor de betreffende locatie wonen op de begane grond wenselijk is vanuit ruimtelijk oogpunt.

Opmerking 4:

Mocht er niet in worden gegaan op de gegeven oplossingsrichtingen en de gemeenteraad het nieuwe bestemmingsplan in de huidige vorm goedkeuren, zullen wij de waardedaling van ons object laten onderzoeken door een erkend taxateur en de waardedaling als claim indienen bij de gemeente.

Reactie 4:

Op basis van artikel 6.1 Wro is het mogelijk planschade te verhalen bij de gemeente. Hiervoor kan na het vaststellen van het bestemmingsplan een verzoek worden ingediend.

Conclusie:

De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De bouwhoogtes worden aangepast naar 8 en 12 meter, het bouwvlak wordt aangepast en de mogelijkheid voor het wijzigen van het gebruik naar wonen op de begane grond wordt als binnenplanse afwijking in het bestemmingsplan toegevoegd als afwegingscriterium dat deze alleen mogelijk is in de zogenaamde aanloopstraten en niet de centrumwinkelstraten.

Zienswijze 4: Stichting Oud Meppel

Sluisgracht 21-22 (7941 BW) Meppel, ingekomen op 17 mei 2013

Opmerking 1:

Ingediende zienswijze komt overeen met zienswijze 2. Voor de opgenomen opmerkingen wordt derhalve ook verwezen naar deze zienswijze.

Reactie

De reactie op de ingediende zienswijze is conform zienswijze 2.

Conclusie:

De conclusie op de ingediende zienswijze is conform zienswijze 2.

Wijzigingen naar aanleiding van de vaststelling

Naar aanleiding van de vaststelling van het bestemmingsplan is een aantal wijzigingen doorgevoerd. Een overzicht van deze wijzigingen is opgenomen in dit hoofdstuk.

Regels

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen:

1. De mogelijkheid voor het wijzigen van het gebruik naar wonen binnen de centrumbestemming wordt als binnenplanse afwijking in het bestemmingsplan toegevoegd met als afwegingscriterium dat deze alleen mogelijk is in de zogenaamde aanloopstraten en niet de centrumwinkelstraten.

Ambtshalve wijzigingen:

1. Binnen de bestemming 'Verkeer- Verblijfsgebied' wordt het mogelijk om een fietsenstalling ten behoeve van bewaakte fietsenstalling te realiseren van maximaal 10 m²;
2. Binnen de algemene afwijkingsmogelijkheden wordt de afwijking van de bouwhoogtes van 2 meter toegevoegd.

Verbeelding

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen:

1. Het gebied tussen de hoek met de Prinsengracht (bij de Tipbrug) tot en met Keizersgracht nummer 11 krijgt de aanduiding 'gevellijn';
2. Alle bouwhoogtes worden aangepast naar minimaal 8 meter goothoogte en 12 meter bouwhoogte;
3. het bouwvlak van Woldstraat 16 tot en met 28 wordt aangepast naar 25 meter;

Toelichting

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen:

1. De mogelijkheid voor het wijzigen van het gebruik naar wonen wordt als binnenplanse afwijking in het bestemmingsplan toegevoegd met als afwegingscriterium dat deze alleen mogelijk is in de zogenaamde aanloopstraten en niet de centrumwinkelstraten;