

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Wonen onder de Toren, Groessen'

Zaakkenmerk: Z/21/080807
Documentnummer: 2015 37565

Inhoud

1. Aanleiding nota
 2. Doelstelling en opbouw nota
 3. Inspraak
 4. Ambtelijke wijzigingen
 5. Conclusie
-

1. Aanleiding nota

Het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen onder de Toren, Groessen', heeft van donderdag 9 september 2021 tot en met woensdag 20 oktober 2021 voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was iedereen bevoegd een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken aan de Gemeenteraad van Duiven. De formele aankondiging van de terinzagelegging is gepubliceerd in de DuivenPost en het digitale Gemeentebblad. In deze periode zijn 13 zienswijzen kenbaar gemaakt.

2. Doelstelling en opbouw nota

Deze nota geeft de ingebrachte zienswijzen weer en voorziet deze van een inhoudelijke beoordeling en beantwoording. De samenvatting van de zienswijzen en de beoordeling daarvan is te vinden in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 zijn enkele ambtelijke wijzigingen opgenomen. De volledige zienswijzen zijn opgenomen in hoofdstuk 5.

3. Zienswijzen

Hieronder zijn de reacties gedurende de termijn dat het ontwerp ter inzage lag, opgenomen. Er zijn reacties ontvangen van omwonenden. Elke zienswijze is apart beantwoord.

Een viertal ontvangen zienswijzen hebben betrekking op het ontwerpbestemmingsplan 'Groessen en Loo'. In deze zienswijzen zijn ook punten naar voren gebracht die betrekking hebben op dit ontwerpbestemmingsplan. Dit ontwerpbestemmingsplan is omringd door het plangebied van het bestemmingsplan 'Groessen en Loo'. Per zienswijze is bekeken wat bij welk ontwerpbestemmingsplan hoort en of dit leidt tot wijzigingen.

De zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan geven, gezien onderstaande beoordeling en beantwoording aanleiding tot wijzigingen. De gemeenteraad wordt vandaar verzocht het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Meerdere omwonenden Heiliglandsestraat, Dorpstraat en Wethouder Nasslaan. (Z/21/086253)	Datum ontvangst: 1 oktober 2021 – ontvankelijk: ja
Samenvatting reactie, De volledige reactie is terug te vinden in bijlage I .	Beantwoording
- Men is van mening dat de afmetingen van het evenemententerrein erg ruim zijn. Met het verleggen van de grens ontwerpbestemmingsplan Groessen en Loo en Wonen onder de Toren, blijft er nog meer dan voldoende ruimte beschikbaar om een tent voor de kermis te kunnen plaatsen. - Men vraagt om de plangrens van het ontwerpbestemmingsplan in de lengte van 75 meter, 7 meter naar het westen te verplaatsen.	De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan de beleidsvrijheid om (bouw)grenzen te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze vrijheid van de raad strekt niet zover wanneer er sprake is van strijd met de goede ruimtelijke ordening of anderszins strijd met het recht. Bij het verleggen van de plangrens van het bestemmingsplan ‘Wonen onder de Toren, Groessen’ ontstaat er feitelijk een nieuw bestemmingsplan. Dit betekent dat de gehele bestemmingsplanprocedure opnieuw doorlopen moet worden. Daarnaast moeten ook (nadere) onderzoeken uitgevoerd worden voor de gronden die niet binnen de huidige plangrenzen vallen. Dit zorgt voor een vertraging van minimaal een jaar voordat gestart kan worden de bouw van woningen, waar op dit moment vraag naar is. De plangrens van het bestemmingsplan ‘Wonen onder de Toren, Groessen’ wordt niet gewijzigd.
- Men heeft de wens om het bouwplan Wonen onder de Toren op te schuiven richting het westen zodat het plan ruimer wordt opgezet.	Binnen de plangrenzen is het wel mogelijk om met bouwvlakken te schuiven. In vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan zijn er aanpassingen doorgevoerd waardoor het bouwplan ruimer is opgezet. Er ontstaat op deze manier meer ruimte tussen de bestaande bebouwing en de nog te bouwen woningen in het plangebied. De wijzigingen in vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan zijn terug te vinden in bijlage A van deze nota.
Overnemen	De opmerkingen worden deels overgenomen.
Conclusie	De zienswijze leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bewoner aan de Heiliglandsestraat. (Z/21/086251)	Datum ontvangst: 1 oktober 2021 – ontvankelijk: ja
Samenvatting reactie, De volledige reactie is terug te vinden in bijlage II .	Beantwoording
- Men is van mening dat de afmetingen van het evenemententerrein erg ruim zijn. Met het verleggen van de grens ontwerpbestemmingsplan Groessen en Loo en Wonen onder de Toren, blijft er nog meer dan voldoende ruimte beschikbaar om een tent voor de kermis te kunnen plaatsen. - Men vraagt om de plangrens van het ontwerpbestemmingsplan in de lengte van 75 meter, 7 meter naar het westen te verplaatsen.	De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan de beleidsvrijheid om (bouw)grenzen te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze vrijheid van de raad strekt niet zover wanneer er sprake is van strijd met de goede ruimtelijke ordening of anderszins strijd met het recht. Bij het verleggen van de plangrens van het bestemmingsplan ‘Wonen onder de Toren, Groessen’ ontstaat er feitelijk een nieuw bestemmingsplan. Dit betekent dat de gehele bestemmingsplanprocedure opnieuw doorlopen moet worden. Daarnaast moeten ook (nadere) onderzoeken uitgevoerd worden voor de gronden die niet binnen de huidige plangrenzen vallen. Dit zorgt voor een vertraging van minimaal een jaar voordat gestart kan worden de bouw van woningen, waar op dit moment vraag naar is. De plangrens van het bestemmingsplan ‘Wonen onder de Toren, Groessen’ wordt niet gewijzigd.
- Door het bouwplan op te schuiven, kan deze ruimer worden opgezet zodat er meer ruimte komt tussen de perceelsgrenzen.	Binnen de plangrenzen is het wel mogelijk om met bouwvlakken te schuiven. In vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan zijn er aanpassingen doorgevoerd waardoor het bouwplan ruimer is opgezet. Er ontstaat op deze manier meer ruimte tussen de bestaande bebouwing en de nog te bouwen woningen in het plangebied. De wijzigingen in vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan zijn terug te vinden in bijlage A van deze nota. Het bouwblok van de woningen in blok A worden naar de woningen aan de Dorpstraat geschoven. De woningen aan de Heiliglandsestraat 14 en 16 houden een meer vrije doorkijk in vergelijking met het ontwerp.
Overnemen	De opmerkingen worden deels overgenomen.
Conclusie	De zienswijze leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bewoner aan de Wethouder Nasslaan. (Z/21/086252)	Datum ontvangst: 1 oktober 2021 – ontvankelijk: ja
Samenvatting reactie, De volledige reactie is terug te vinden in bijlage III .	Beantwoording
- Men is van mening dat de afmetingen van het evenemententerrein erg ruim zijn. Met het verleggen van de grens ontwerpbestemmingsplan Groessen en Loo en Wonen onder de Toren, blijft er nog meer dan voldoende ruimte beschikbaar om een tent voor de kermis te kunnen plaatsen. - Men vraagt om de plangrens van het ontwerpbestemmingsplan in de lengte van 75 meter, 7 meter naar het westen te verplaatsen.	De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan de beleidsvrijheid om (bouw)grenzen te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze vrijheid van de raad strekt niet zover wanneer er sprake is van strijd met de goede ruimtelijke ordening of anderszins strijd met het recht. Bij het verleggen van de plangrens van het bestemmingsplan ‘Wonen onder de Toren, Groessen’ ontstaat er feitelijk een nieuw bestemmingsplan. Dit betekent dat de gehele bestemmingsplanprocedure opnieuw doorlopen moet worden. Daarnaast moeten ook (nadere) onderzoeken uitgevoerd worden voor de gronden die niet binnen de huidige plangrenzen vallen. Dit zorgt voor een vertraging van minimaal een jaar voordat gestart kan worden de bouw van woningen, waar op dit moment vraag naar is. De plangrens van het bestemmingsplan ‘Wonen onder de Toren, Groessen’ wordt niet gewijzigd.
- De wens is om het bouwplan Wonen onder de Toren op te schuiven richting het westen zodat het plan ruimer wordt opgezet en een veel fraaier dorpsentree zal geven.	Binnen de plangrenzen is het wel mogelijk om met bouwvlakken te schuiven. In vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan zijn er aanpassingen doorgevoerd waardoor het bouwplan ruimer is opgezet. Er ontstaat op deze manier meer ruimte tussen de bestaande bebouwing en de nog te bouwen woningen in het plangebied. De wijzigingen in vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan zijn terug te vinden in bijlage A van deze nota.
Overnemen	De opmerkingen worden deels overgenomen.
Conclusie	De zienswijze leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bewoner aan de Dorpstraat. (Z/21/086376)	Datum ontvangst: 4 oktober 2021 – ontvankelijk: ja
Samenvatting reactie, De volledige reactie is terug te vinden in bijlage IV .	Beantwoording
- Men is van mening dat de afmetingen van het evenemententerrein erg ruim zijn. Met het verleggen van de grens ontwerpbestemmingsplan Groessen en Loo en Wonen onder de Toren, blijft er nog meer dan voldoende ruimte beschikbaar om een tent voor de kermis te kunnen plaatsen. - Men vraagt om de plangrens van het ontwerpbestemmingsplan in de lengte van 75 meter, 7 meter naar het westen te verplaatsen.	De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan de beleidsvrijheid om (bouw)grenzen te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze vrijheid van de raad strekt niet zover wanneer er sprake is van strijd met de goede ruimtelijke ordening of anderszins strijd met het recht. Bij het verleggen van de plangrens van het bestemmingsplan ‘Wonen onder de Toren, Groessen’ ontstaat er feitelijk een nieuw bestemmingsplan. Dit betekent dat de gehele bestemmingsplanprocedure opnieuw doorlopen moet worden. Daarnaast moeten ook (nadere) onderzoeken uitgevoerd worden voor de gronden die niet binnen de huidige plangrenzen vallen. Dit zorgt voor een vertraging van minimaal een jaar voordat gestart kan worden de bouw van woningen, waar op dit moment vraag naar is. De plangrens van het bestemmingsplan ‘Wonen onder de Toren, Groessen’ wordt niet gewijzigd.
- De wens is om het bouwplan Wonen onder de Toren op te schuiven richting het westen zodat het plan ruimer wordt opgezet en een veel fraaier dorpsentree zal geven.	Binnen de plangrenzen is het wel mogelijk om met bouwvlakken te schuiven. In vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan zijn er aanpassingen doorgevoerd waardoor het bouwplan ruimer is opgezet. Er ontstaat op deze manier meer ruimte tussen de bestaande bebouwing en de nog te bouwen woningen in het plangebied. De wijzigingen in vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan zijn terug te vinden in bijlage A van deze nota.
Overnemen	De opmerkingen worden deels overgenomen.
Conclusie	De zienswijze leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bewoners aan de Heiliglandsestraat en St. Isidorusplein. (Z/21/086374)	Datum ontvangst: 4 oktober 2021 – ontvankelijk: ja
Samenvatting reactie, De volledige reactie is terug te vinden in bijlage V .	Beantwoording
- De ontsluitingsweg van het bouwplan is voorzien aan de Heiliglandsestraat ter hoogte van het St. Isidorusplein. Het toevoegen van de ontsluitingsweg in het plan zal de onveiligheid op de kruising (opnieuw) vergroten. Het verzoek is om voortijdig een plan te ontwikkelen voor deze kruising die de verkeersveiligheid actief verhoogd.	We zijn er ons van bewust dat de verkeersveiligheid van belang is bij de aansluiting op de Heiliglandsestraat, in relatie met de twee wegen van het St. Isidorusplein. Intern zijn de verkeerskundigen bezig voor een verkeerskundige oplossing voor de situatie aan het kruispunt Heiliglandsestraat/St. Isidorusplein. Voor nu zijn er tijdelijke aanpassingen gedaan om de voorrangssituatie te benadrukken (met verkeersborden en door de rode fietsstroken te onderbreken). Definitieve wijziging van het kruispunt gebeurt bij het woonrijp maken van de woonwijk. De ingebrachte zienswijzen op dit punt zijn gedeeld met de verkeerskundigen. Op het moment dat we met het ontwerp voor het kruispunt aan de slag gaan, zullen we de directe aanwonenden betrekken bij de plannen. Het aanpassen van het kruispunt valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Deze zienswijze zal niet leiden tot een wijziging van het bestemmingsplan.
Overnemen	De opmerkingen worden meegenomen door de verkeerskundigen.
Conclusie	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bewoner aan de Heiliglandsestraat. (Z/21/086576)	Datum ontvangst: 11 oktober 2021 – ontvankelijk: ja
Samenvatting reactie, De volledige reactie is terug te vinden in bijlage VI .	Beantwoording
De aansluiting van de nieuwe bouwblokken/achtertuinen op de bestaande woningen geeft zorgen. Een aantal wijzigingen worden voorgesteld. - Een bufferzone tussen het plangebied en de aangrenzende tuinen om groen aan te planten.	De wijzigingen van de bouwblokken in vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan zijn terug te vinden in bijlage A van deze nota.
- Ruimte tussen het plangebied en de kavels aan de Heiliglandsestraat voor het opvangen van het hoogteverschil in terrein i.v.m. wateroverlast, uitzicht en schaduweffect.	De wijzigingen van de bouwblokken in vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan zijn terug te vinden in bijlage A van deze nota.
- Bij hoosbuien heeft men al eens te maken gehad met wateroverlast. De vrees is dat dit door de verharding van het oppervlak toeneemt.	Het plangebied wordt voorzien van een gescheiden rioolstelsel voor afval- en hemelwater. De waterafvoer en waterberging is berekend aan de hand van de normen die het Waterschap stelt gebaseerd op toenemende neerslagintensiteit. Het rioolnetwerk gelegen in de Dorpstraat, Heiliglandsestraat, Achtergaardsestraat (buiten het plangebied) is vervangen van een enkel naar een dubbelstelstel. Dit moet bij hevige regenval het water kunnen verwerken.
- De kadastrale indeling/perceelsgrenzen lopen grillig en zijn buiten veelal onduidelijk kenbaar. Voorstel is om recht perceelsgrenzen aan te houden noordwaarts vanaf de Dorpstraat om zo direct een bufferzone te creëren.	De wijzigingen van de bouwblokken in vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan zijn terug te vinden in bijlage A van deze nota. Met het verschuiven van de bouwblokken wordt de mogelijkheid geboden om de perceelsgrenzen in een rechte lijn te leggen noordwaarts vanaf de Dorpstraat.
Overnemen	De opmerkingen worden deels overgenomen.
Conclusie	De zienswijze leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Meerdere omwonenden Heiliglandsestraat, Dorpstraat en Wethouder Nasslaan. (Z/21/086884)	Datum ontvangst: 20 oktober 2021 – ontvankelijk: ja
Samenvatting reactie, De volledige reactie is terug te vinden in bijlage VII .	Beantwoording
- Inpassing van het plan leidt tot aanzienlijke waardevermindering van de omliggende woningen.	Het staat vrij om een verzoek om planschade in te dienen.
- Het plan wint aan kwaliteit door de plangrens ca. 7 meter op te schuiven naar het westen. Deze aanpassingen kunnen meegenomen worden in het door de raad vast te stellen bestemmingsplan. - Door het verschuiven van de plangrens naar het westen, kan de grens aan de oostzijde (woningen aan de Heiliglandsestraat 12 t/m 18) ook met ca. 5 meter opschuiven. Dit draagt bij aan de het beleven van ruimte achter deze woningen. - Het ligt in lijn om de strook grond tussen de woningen en het plan over te dragen aan de desbetreffende bewoners.	De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan de beleidsvrijheid om (bouw)grenzen te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze vrijheid van de raad strekt niet zover wanneer er sprake is van strijd met de goede ruimtelijke ordening of anderszins strijd met het recht. Bij het verleggen van de plangrens van het bestemmingsplan ‘Wonen onder de Toren, Groessen’ ontstaat er feitelijk een nieuw bestemmingsplan. Dit betekent dat de gehele bestemmingsplanprocedure opnieuw doorlopen moet worden. Daarnaast moeten ook (nadere) onderzoeken uitgevoerd worden voor de gronden die niet binnen de huidige plangrenzen vallen. Dit zorgt voor een vertraging van minimaal een jaar voordat gestart kan worden de bouw van woningen, waar op dit moment vraag naar is. De wijzigingen van de bouwblokken in vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan zijn terug te vinden in bijlage A van deze nota. De verkoop van de grond is aan de eigenaar van de grond. De gemeente is hierin geen partij.
- Het plan dient ruimer opgezet te worden, zodat het over vele jaren nog steeds ‘mooi’ gevonden wordt. De Schutterij beroept zich op afspraken en claimt de ruimte gegeven het feit dat er slechts 4 kermisdagen per jaar zin. Dit vinden wij overdreven. Dit is bekend bij de Dorpsraad Groessen.	De gemeente is geen partij bij de gemaakte afspraken tussen de grondeigenaar en de Schutterij.
- Voor het perceel aan Dorpsraat 2 zou meer afstand gecreëerd moeten worden tussen de oostgrens van zijn perceel en de nieuw te bouwen woningen aan de oostzijde waarbij een afstand van 10	De wijzigingen van de bouwblokken in vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan zijn terug te vinden in bijlage A van deze nota.

meter een realistische optie is. - Binnen deze 10 meter zou een strook grond van ca. 5 meter overgedragen moeten worden ten behoeve van het perceel Dorpstraat 2. - Tevens 5 meter over de lengte van de noordelijke 40 meter ten behoeve van het perceel Dorpstraat 2.	De verkoop van de grond is aan de eigenaar van de grond. De gemeente is hierin geen partij.
- Graag zien wij het blokje woningen van 6 (woningtype A) ingekort worden tot bijvoorbeeld 2 woningen die dan kunnen worden gecompenseerd met de uitbreiding van de blokjes van 5 (woningtype B en C). Het inkorten van het blok van 6 woningen geeft een minder massieve overgang tussen de nieuwbouw en de beide vrijstaande woningen aan de Dorpstraat.	Er worden geen woningen uit blok A verplaatst naar blok B en C. Met het verminderen van de woningen in blok A, worden goedkopere woningen uit het totale aanbod gehaald en duurder woningen toegevoegd. Het toevoegen van het aantal woningen in blok B en C vergt extra onderzoeken, architectonische toevoegingen (duurder worden van de woningen) en een nadere beoordeling van de Welstandscommissie en stedenbouw. Ook is dit niet in lijn met de gestelde uitgangspunten. De bouwblokken worden niet aangepast in het bestemmingsplan.
- In kader van de verkeersveiligheid vragen wij om zorg te dragen voor een verantwoorde ontsluiting van het bouwplan op de Dorpstraat en Heiliglandsestraat.	We zijn er ons van bewust dat de verkeersveiligheid van belang is bij de aansluiting op de Heiliglandsestraat, in relatie met de twee wegen van het St. Isidorusplein. Intern zijn de verkeerskundigen bezig voor een verkeerskundige oplossing voor de situatie aan het kruispunt Heiliglandsestraat/St. Isidorusplein. Voor nu zijn er tijdelijke aanpassingen gedaan om de voorrangssituatie te benadrukken (met verkeersborden en door de rode fietsstroken te onderbreken). Definitieve wijziging van het kruispunt gebeurt bij het woonrijp maken van de woonwijk. De ingebrachte zienswijzen op dit punt zijn gedeeld met de verkeerskundigen. Op het moment dat we met het ontwerp voor het kruispunt aan de slag gaan, zullen we de directe aanwonenden betrekken bij de plannen. Het bouwplan grenst aan het Schuttersplein. De ontsluiting van het Schuttersplein en de Dorpstraat valt buiten en grenst ook niet aan het plangebied. Het kruispunt Heiliglandsestraat/St. Isidorusplein valt buiten het plangebied. Deze zienswijze zal niet leiden tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Overnemen	De opmerkingen worden deels overgenomen.
Conclusie	De zienswijze leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bewoner aan de Dorpstraat (Z/21/086892)	Datum ontvangst: 20 oktober 2021 – ontvankelijk: ja
Samenvatting reactie, De volledige reactie is terug te vinden in bijlage VIII .	Beantwoording
- Het plan wint aan kwaliteit door de plangrens ca. 7 meter op te schuiven naar het westen. Deze aanpassingen kunnen meegenomen worden in het door de raad vast te stellen bestemmingsplan.	De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan de beleidsvrijheid om (bouw)grenzen te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze vrijheid van de raad strekt niet zover wanneer er sprake is van strijd met de goede ruimtelijke ordening of anderszins strijd met het recht. Bij het verleggen van de plangrens van het bestemmingsplan 'Wonen onder de Toren, Groessen' ontstaat er feitelijk een nieuw bestemmingsplan. Dit betekent dat de gehele bestemmingsplanprocedure opnieuw doorlopen moet worden. Daarnaast moeten ook (nadere) onderzoeken uitgevoerd worden voor de gronden die niet binnen de huidige plangrenzen vallen. Dit zorgt voor een vertraging van minimaal een jaar voordat gestart kan worden de bouw van woningen, waar op dit moment vraag naar is. De plangrens van het bestemmingsplan 'Wonen onder de Toren, Groessen' wordt niet gewijzigd
- Het plan dient ruimer opgezet te worden, zodat het over vele jaren nog steeds 'mooi' gevonden wordt. De Schutterij beroept zich op afspraken en claimt de ruimte gegeven het feit dat er slechts 4 kermisdagen per jaar zin. Dit vinden wij overdreven. Dit is bekend bij de Dorpsraad Groessen.	De gemeente is geen partij bij de gemaakte afspraken tussen de grondeigenaar en de Schutterij.
- Het bouwblok van 6 aaneengesloten woningen ten oosten van het perceel Dorpsstraat 2 liggen op een veel te kleine afstand van dit perceel. De woningen blokkeren het vrije uitzicht in noordoostelijke richting. - Gelet op de toegestane bouwhoogte van 8,5 meter, is er sprake van ongewenste inblik op mijn erf met als gevolg een beperking van mijn bewegingsvrijheid op eigen terrein. De wens om tussen de huidige perceelsgrens en de rooilijn van de te bouwen woningen een vrije strook van ten minste 10 meter wordt aangehouden. - Graag zie ik om de zes aaneengesloten woningen te verminderen	De wijzigingen van de bouwblokken in vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan zijn terug te vinden in bijlage A van deze nota. Er worden geen woningen uit blok A verplaatst naar blok B en C. Met het verminderen van de woningen in blok A, worden goedkopere woningen uit het totale aanbod gehaald en duurdere woningen toegevoegd. Het toevoegen van het aantal woningen in blok B en C vergt extra onderzoeken, architectonische toevoegingen (duurder worden van de woningen) en een nadere beoordeling van de Welstandscommissie en stedenbouw. Ook is dit niet in lijn met de gestelde uitgangspunten. De

naar 4 of een 2 tweekappers. De andere woningen toe te voegen bij de bouwblokken van 5 aaneengesloten woningen naar 6 aaneengesloten woningen ten noorden van het perceel Dorpstraat 2. - Met betrekking tot de twee vrijstaande woningen aan de Dorpstraat is de wens om tussen de huidige perceelsgrens en de rooilijn van de westelijk gelegen vrijstaande woning een vrije strook van ten minste 10 meter wordt aangehouden. Dit vraagt om een herschikking van het ingetekende bouwblok. - De voorstellen zijn ingetekend en als bijlage bijgevoegd bij de zienwijze.	bouwblokken worden niet aangepast in het bestemmingsplan. Het bouwblok van de woning G1 wordt met 3 meter oostwaarts geschoven. Hierdoor zal tussen de woning G1 en de huidige perceelsgrens van Dorpstraat 2 zal een afstand van ca. 9 meter ontstaan.
- Ter compensatie van de niet ondenkbare planschade: de overdracht van een strook grond van ca. 5 meter breed langs de volle oostzijde van het perceel Dorpstraat 2 (3 meter is door de ontwikkelaar gesuggereerd).	De verkoop van de grond is aan de eigenaar van de grond. De gemeente is hierin geen partij.
- Voor de ontsluiting van de nieuwe wijk is een weg voor 2 richtingsverkeer op het Schuttersplein gepland. De weg mondt direct uit naast de in/uitrit op het perceel Dorpsraat 2. In verband met de verkeersveiligheid wil de inspreker een extra in/uitrit ter hoogte van de deel op het Schuttersplein.	Over de mogelijkheden om een extra in/uitrit ter hoogte van het Schuttersplein te realiseren wordt geadviseerd om contact op te nemen met de afdeling Vergunning Toezicht en Handhaving. Wellicht zijn er mogelijkheden gelijktijdig met de herinrichting van het Schuttersplein.
Overnemen	De opmerkingen worden deels overgenomen.
Conclusie	De zienswijze leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bewoner aan de Heiliglandsestraat (Z/21/086891)	Datum ontvangst: 20 oktober 2021 – ontvankelijk: ja
Samenvatting reactie, De volledige reactie is terug te vinden in bijlage IX .	Beantwoording
- Het plan wint aan kwaliteit door de plangrens ca. 7 meter op te schuiven naar het westen. Deze aanpassingen kunnen meegenomen worden in het door de raad vast te stellen bestemmingsplan. - Door het verschuiven van de plangrens naar het westen, kan de grens aan de oostzijde (achter het perceel Heiliglandsestraat 16) ook met ca. 5 meter opschuiven. Dit draagt bij aan de het beleven van ruimte achter deze woning. - Het ligt in lijn om de strook achter het perceel Heiliglandsestraat 16 en het plan over te dragen aan de inspreker.	De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan de beleidsvrijheid om (bouw)grenzen te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze vrijheid van de raad strekt niet zover wanneer er sprake is van strijd met de goede ruimtelijke ordening of anderszins strijd met het recht. Bij het verleggen van de plangrens van het bestemmingsplan 'Wonen onder de Toren, Groessen' ontstaat er feitelijk een nieuw bestemmingsplan. Dit betekent dat de gehele bestemmingsplanprocedure opnieuw doorlopen moet worden. Daarnaast moeten ook (nadere) onderzoeken uitgevoerd worden voor de gronden die niet binnen de huidige plangrenzen vallen. Dit zorgt voor een vertraging van minimaal een jaar voordat gestart kan worden de bouw van woningen, waar op dit moment vraag naar is. De plangrens van het bestemmingsplan 'Wonen onder de Toren, Groessen' wordt niet gewijzigd De verkoop van de grond is aan de eigenaar van de grond. De gemeente is hierin geen partij.
- Het plan dient ruimer opgezet te worden, zodat het over vele jaren nog steeds 'mooi' gevonden wordt. De Schutterij beroept zich op afspraken en claimt de ruimte gegeven het feit dat er slechts 4 kermisdagen per jaar zin. Dit vinden wij overdreven. De tent kan over de volle lengte naar het noorden worden verschoven. Deze eis staat niet in verhouding tot de negatieve verandering van ons woongenot voor de overige 361 dagen van het jaar.	De gemeente is geen partij bij de gemaakte afspraken tussen de grondeigenaar en de Schutterij.
- Graag zien wij het blokje woningen van 6 (woningtype A) ingekort worden tot bijvoorbeeld 2 woningen die dan kunnen worden gecompenseerd met de uitbreiding van de blokjes van 5 (woningtype B en C). Het inkorten van het blok van 6 woningen geeft een minder massieve overgang tussen de nieuwbouw en de	De wijzigingen van de bouwblokken in vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan zijn terug te vinden in bijlage A van deze nota. Er worden geen woningen uit blok A verplaatst naar blok B en C. Met het verminderen van de woningen in blok A, worden goedkopere woningen

beide vrijstaande woningen aan de Dorpstraat.	uit het totale aanbod gehaald en duurdere woningen toegevoegd. Het toevoegen van het aantal woningen in blok B en C vergt extra onderzoeken, architectonische toevoegingen (duurder worden van de woningen) en een nadere beoordeling van de Welstandscommissie en stedenbouw. Ook is dit niet in lijn met de gestelde uitgangspunten. De bouwblokken worden niet aangepast in het bestemmingsplan. Het bouwblok van de woningen in blok A worden naar de woningen aan de Dorpstraat geschoven. De woningen aan de Heiliglandsestraat 14 en 16 houden een meer vrije doorkijk in vergelijking met het ontwerp.
Overnemen	De opmerkingen worden deels overgenomen.
Conclusie	De zienswijze leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bewoner aan de Heiliglandsestraat (Z/21/086882)	Datum ontvangst: 20 oktober 2021 – ontvankelijk: ja
Samenvatting reactie, De volledige reactie is terug te vinden in bijlage X .	Beantwoording
- Extra aandacht wordt gevraagd voor de ontsluiting van het plan op de Heiliglandsestraat gelegen tussen nummer 12a en nummer 12. Er wordt vaak met hoge snelheid gereden en vragen dan ook met klem om zorg te dragen voor een veilige en goede inpassing van de ontsluiting van het plan. - De dubbele ontsluiting op het St. Isidorusplein op dezelfde hoogte als van het plan aan de Heiliglandsestraat, geeft in zijn huidige vorm al vaak een onveilige situatie (2x weg van rechts). Laat staan met een extra ontsluiting. - Hiermee samenhangend het verzoek om m.b.t. de verkeersremmende maatregelen ook rekening te houden met de overlast welke het afremmende en optrekkende verkeer zal geven. Te denken bijvoorbeeld aan meer vloeiende verkeersremmende maatregel welke de snelheid op een andere manier wegneemt. Hopelijk wordt hiermee ook de geluidsoverlast weggenomen dat mede ontstaat door de huidige drempel ter hoogte van het perceel Heiliglandsestraat 12. - Naar onze mening is een ontsluiting middels één-richtingsweg (vanaf de Heiliglandsestraat het plangebied in) een vele malen veiliger en betere oplossing dan een twee-richtingsweg. - Wij raden af om de parkeerplaatsen die zijn ingetekend aan de zijkant van het perceel Heiliglandsestraat 12 door te zetten in kader van de verkeersveiligheid en een parkeerverbod voor beide zijden in te stellen.	We zijn er ons van bewust dat de verkeersveiligheid van belang is bij de aansluiting op de Heiliglandsestraat, in relatie met de twee wegen van het St. Isidorusplein. Intern zijn de verkeerskundigen bezig voor een verkeerskundige oplossing voor de situatie aan het kruispunt Heiliglandsestraat/St. Isidorusplein. Voor nu zijn er tijdelijke aanpassingen gedaan om de voorrangssituatie te benadrukken (met verkeersborden en door de rode fietsstroken te onderbreken). Definitieve wijziging van het kruispunt gebeurt bij het woonrijp maken van de woonwijk. De ingebrachte zienswijzen op dit punt zijn gedeeld met de verkeerskundigen. Op het moment dat we met het ontwerp voor het kruispunt aan de slag gaan, zullen we de directe aanwonenden betrekken bij de plannen. Het aanpassen van het kruispunt valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Deze zienswijze zal niet leiden tot een wijziging van het bestemmingsplan. De weg is breed genoeg voor een twee richtingsweg. De ingetekende parkeerplaatsen is een suggestie maar niet nodig om aan de parkeernorm te voldoen. Deze punten hebben betrekking op de nadere inrichting van het plangebied en leiden niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.
- De woningen staan naar mening van de inspreker te dicht op elkaar getekend. Verzocht wordt om de grens met tenminste 7 meter naar het westen te verschuiven waardoor meer ruimte ontstaat om het plan ruimer op te zetten. - Tevens wordt de wens uitgesproken om een strook van ca. 5 meter breed over de gehele perceelsgrens te willen verwerven. - Verder wordt voor deze twee punten verwezen naar de zienswijze	De wijzigingen van de bouwblokken in vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan zijn terug te vinden in bijlage A van deze nota. De verkoop van de grond is aan de eigenaar van de grond. De gemeente is hierin geen partij.

die namens meerder omwonenden is ingediend (ontvangen op 20 oktober).	
Overnemen	De opmerkingen worden deels overgenomen.
Conclusie	De zienswijze leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bewoner aan de Wethouder Nasslaan (Z/21/086887)	Datum ontvangst: 20 oktober 2021 – ontvankelijk: ja
Samenvatting reactie, De volledige reactie is terug te vinden in bijlage XI .	Beantwoording
- Het verzoek is om het ontwerp aan te passen en te gaan voor een ruimere opzet hetgeen de kwaliteit van wonen van de huidige en toekomstige bewoners aanmerkelijk al verbeteren. Dit zou kunnen door de bouwgrens aan de westzijde enkele meters richting de Kampstraat te schuiven. - Er ontstaat dan de ruimte om een tweetal woningen vanuit blok A te kunnen verplaatsen, waarmee een doorkijk ontstaat vanaf de Dorpstraat maar ook vanuit het bouwplan. - De schutterij EMM houdt voldoende ruimte over om daar jaarlijks de kermis-activiteiten te organiseren en zal het de kwaliteit van wonen aanmerkelijk verbeteren.	De wijzigingen van de bouwblokken in vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan zijn terug te vinden in bijlage A van deze nota. Er worden geen woningen uit blok A verplaatst naar blok B en C. Met het verminderen van de woningen in blok A, worden goedkopere woningen uit het totale aanbod gehaald en duurdere woningen toegevoegd. Het toevoegen van het aantal woningen in blok B en C vergt extra onderzoeken, architectonische toevoegingen (duurder worden van de woningen) en een nadere beoordeling van de Welstandscommissie en stedenbouw. Ook is dit niet in lijn met de gestelde uitgangspunten. De bouwblokken worden niet aangepast in het bestemmingsplan. Het bouwblok van de woningen in blok A worden naar de woningen aan de Dorpstraat geschoven. De woningen aan de Heiliglandsestraat 14 en 16 houden een meer vrije doorkijk in vergelijking met het ontwerp.
- Het plan wint echt aan kwaliteit en daarmee de hele dorpskern door de plangrens enkele meters naar het westen te schuiven. De bewoners aan de Heiliglandsestraat 12 t/m 18 zullen dit waarderen.	De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan de beleidsvrijheid om (bouw)grenzen te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze vrijheid van de raad strekt niet zover wanneer er sprake is van strijd met de goede ruimtelijke ordening of anderszins strijd met het recht. Bij het verleggen van de plangrens van het bestemmingsplan 'Wonen onder de Toren, Groessen' ontstaat er feitelijk een nieuw bestemmingsplan. Dit betekent dat de gehele bestemmingsplanprocedure opnieuw doorlopen moet worden. Daarnaast moeten ook (nadere) onderzoeken uitgevoerd worden voor de gronden die niet binnen de huidige plangrenzen vallen. Dit zorgt voor een vertraging van minimaal een jaar voordat gestart kan worden de bouw van woningen, waar op dit moment vraag naar is. De plangrens van het bestemmingsplan 'Wonen onder de Toren, Groessen' wordt niet gewijzigd

Overnemen	De opmerkingen worden deels overgenomen.
Conclusie	De zienswijze leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bewoner aan de Heiliglandsestraat (Z/21/086878)	Datum ontvangst: 20 oktober 2021 – ontvankelijk: ja
Samenvatting reactie, De volledige reactie is terug te vinden in bijlage XII .	Beantwoording
- Het verzoek is om het ontwerp aan te passen en te gaan voor een ruimere opzet hetgeen de kwaliteit van wonen van de huidige en toekomstige bewoners aanmerkelijk al verbeteren. Dit zou kunnen door de bouwgrens aan de westzijde enkele meters richting de Kampstraat te schuiven. - Er ontstaat dan de ruimte om een tweetal woningen vanuit blok A te kunnen verplaatsen, waarmee een doorkijk ontstaat vanaf de Dorpsraat maar ook vanuit het bouwplan. - De schutterij EMM houdt voldoende ruimte over om daar jaarlijks de kermis-activiteiten te organiseren en zal het de kwaliteit van wonen aanmerkelijk verbeteren.	De wijzigingen van de bouwblokken in vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan zijn terug te vinden in bijlage A van deze nota. Er worden geen woningen uit blok A verplaatst naar blok B en C. Met het verminderen van de woningen in blok A, worden goedkopere woningen uit het totale aanbod gehaald en duurdere woningen toegevoegd. Het toevoegen van het aantal woningen in blok B en C vergt extra onderzoeken, architectonische toevoegingen (duurder worden van de woningen) en een nadere beoordeling van de Welstandscommissie en stedenbouw. Ook is dit niet in lijn met de gestelde uitgangspunten. De bouwblokken worden niet aangepast in het bestemmingsplan. Het bouwblok van de woningen in blok A worden naar de woningen aan de Dorpsstraat geschoven. De woningen aan de Heiliglandsestraat 14 en 16 houden een meer vrije doorkijk in vergelijking met het ontwerp.
- Het plan wint echt aan kwaliteit en daarmee de hele dorpskern door de plangrens enkele meters naar het westen te schuiven. De bewoners aan de Heiliglandsestraat 12 t/m 18 zullen dit waarderen.	De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan de beleidsvrijheid om (bouw)grenzen te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze vrijheid van de raad strekt niet zover wanneer er sprake is van strijd met de goede ruimtelijke ordening of anderszins strijd met het recht. Bij het verleggen van de plangrens van het bestemmingsplan 'Wonen onder de Toren, Groessen' ontstaat er feitelijk een nieuw bestemmingsplan. Dit betekent dat de gehele bestemmingsplanprocedure opnieuw doorlopen moet worden. Daarnaast moeten ook (nadere) onderzoeken uitgevoerd worden voor de gronden die niet binnen de huidige plangrenzen vallen. Dit zorgt voor een

	vertraging van minimaal een jaar voordat gestart kan worden de bouw van woningen, waar op dit moment vraag naar is. De plangrens van het bestemmingsplan 'Wonen onder de Toren, Groessen' wordt niet gewijzigd
- Het is de afgelopen jaren enkele malen voorgekomen dat het kruispunt Heiliglandsestraat-Dorpstraat-Achtergaardsestraat bij zware regenval helemaal onder water stond tot onze voordeur toe. De zorg is dat na realisatie van het bouwplan de wateroverlast bij het perceel Heiliglandsestraat 14 zal toenemen. Verzocht wordt om alles te doen wat mogelijk is, om de hiervoor geschetste situatie in de toekomst te voorkomen.	Het plangebied wordt voorzien van een gescheiden rioolstelsel voor afval- en hemelwater. De waterafvoer en waterberging is berekend aan de hand van de normen die het Waterschap stelt gebaseerd op toenemende neerslagintensiteit. Het rioolnetwerk gelegen in de Dorpstraat, Heiliglandsestraat, Achtergaardsestraat (buiten het plangebied) is vervangen van een enkel naar een dubbelstelstel. Dit moet bij hevige regenval het water kunnen verwerken.
Overnemen	De opmerkingen worden deels overgenomen.
Conclusie	De zienswijze leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bewoner aan de Heiliglandsestraat (Z/21/086888)	Datum ontvangst: 19 oktober 2021 – ontvankelijk: ja
Samenvatting reactie, De volledige reactie is terug te vinden in bijlage XIII .	Beantwoording
- Met de inpassing van bouwblok D, wordt het woongenot verminderd. Bewoners van dit bouwblok zullen direct zicht krijgen in de woonkeuken wat inspreker als hinderlijk ervaart. Om deze overlast te verminderen is de wens grond aan te kopen van de ontwikkelaar 5 meter diep vanaf de plangrens over de breedte van het perceel Heiliglandsestraat 12a.	De wijzigingen van de bouwblokken in vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan zijn terug te vinden in bijlage A van deze nota. De verkoop van de grond is aan de eigenaar van de grond. De gemeente is hierin geen partij.
- Met de huidige uitwerking van het (stedenbouwkundig)ontwerp is een aansluiting van het voetpad op het bestaande voetpad aan de Heiliglandsestraat niet mogelijk. Aangezien de uitbuiging over het perceel van Heiliglandsestraat 12a loopt. Zie afbeelding 2 in bijlage XIII. - Het voorstel is om het huidige ontwerp van de rijbaan, 8 meter breed, te versmallen naar een breedte van 6,5 meter (5 meter weg en 1,5 meter voetpad). Dit is voldoende volgens de ASVV-richtlijnen van de CROW. Door het wegprofiel 1,5 meter naar het noorden te verschuiven, ontstaat ruimte om een deugdelijke aansluiting te maken op het voetpad van de Heiliglandsestraat en vervalt het raakvlak over het perceel Heiliglandsestraat 12a, zie afbeelding 3 van bijlage XIII. - De wens is om bij aanpassing van de weg de grond naast de nieuwe toegangsweg en het perceel Heiliglandsestraat 12a te kopen van de ontwikkelaar. Dit om mogelijke overlast door verkeerstrillingen en geluid te voorkomen.	In de definitieve inrichting van de woonwijk wordt er geen voetpad over private grond aangelegd. De weg is breed genoeg voor een twee richtingsweg. Bredere voertuigen van hulpdiensten en de vuilniswagen moeten goed de woonwijk in kunnen. Er is nog geen definitieve inrichting van deze weg. De verkoop van de grond is aan de eigenaar van de grond. De gemeente is hierin geen partij.
- Met de ontsluiting van het plangebied op de Heiliglandsestraat ontstaat er een verkeersonveilige situatie. Namelijk een situatie waar 5 wegen samenkomen op een kruising. Om de verkeerssituatie veiliger te maken wordt voorgesteld om er een gelijkwaardig kruispunt met 4 aansluitingen te maken. Zie afbeelding 5 van bijlage XIII. - In het ontwerp wordt momenteel aangegeven dat er parkeerplaatsen langs de toegangsweg komen. Wanneer hier auto's	We zijn er ons van bewust dat de verkeersveiligheid van belang is bij de aansluiting op de Heiliglandsestraat, in relatie met de twee wegen van het St. Isidorusplein. Intern zijn de verkeerskundigen bezig voor een verkeerskundige oplossing voor de situatie aan het kruispunt Heiliglandsestraat/St. Isidorusplein. Voor nu zijn er tijdelijke aanpassingen gedaan om de voorrangssituatie te benadrukken (met verkeersborden en door de rode fietsstroken te onderbreken). Definitieve wijziging van het kruispunt gebeurt bij het woonrijp maken

geparkeerd staan, zorgt dit voor een terugslag op het doorgaande verkeer van de Heiliglandsestraat. Het parkeren van voertuigen (bussen) van bewoners uit de wijk belemmert het uitzicht en heeft geen meerwaarde vanuit de parkeertelling. Het verzoek is om deze parkeerplaatsen te laten vervallen.	van de woonwijk. De ingebrachte zienswijzen op dit punt zijn gedeeld met de verkeerskundigen. Op het moment dat we met het ontwerp voor het kruispunt aan de slag gaan, zullen we de directe aanwonenden betrekken bij de plannen. Het aanpassen van het kruispunt valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Deze zienswijze zal niet leiden tot een wijziging van het bestemmingsplan. De ingetekende parkeerplaatsen is een suggestie maar niet nodig om aan de parkeernorm te voldoen. Deze punten hebben betrekking op de nadere inrichting van de woonwijk en leiden niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.
Overnemen	De opmerkingen worden deels overgenomen.
Conclusie	De zienswijze leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Ambtelijke wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan sluit aan op de regelgeving van het (ontwerp)bestemmingsplan 'Groessen en Loo'. Een aantal regels uit het ontwerpbestemmingsplan maken het niet mogelijk om het stedenbouwkundig ontwerp uit te voeren. Om naderhand met vergunningen de strijdigheden met het bestemmingsplan weer te legaliseren, is gekozen om een aantal ambtelijke wijzigingen door te voeren.

In artikel 6.2.1 onder e van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de afstand van een hoofdgebouw aan de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde minimaal 3 meter is. Bij de linker woning van blok E (0 meter) en de rechter woning van blok D (2 meter) is dit niet het geval. Met het verschuiven van de bouwblokken geldt dit ook voor de hoekwoningen van blok B en C (2,5 meter) en blok A (0 en 2,5 meter). In de regels en verbeelding wordt de uitzondering op artikel 6.2.1 onder e opgenomen.

Artikel 6.2.2 ontwerpbestemmingsplan geeft de bouwregels voor bijgebouwen. In artikel 6.2.2 onder a is opgenomen dat een bijgebouw minimaal 3 meter achter het verlengde van de voorgevel moet staan. Voor de woningen in blok F is de afstand 2 meter. Middels een afwijkingsbevoegdheid kan dit alsnog vergund worden. Er is voor gekozen om voor bijgebouwen bij deze woningen een afstand 2 meter achter de voorgevel te hanteren.

Artikel 6.2.2 onder c van het ontwerpbestemmingsplan bepaalt dat de goothoogte van een bijgebouw maximaal 3 meter mag zijn dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 meter. Bij een plat dak is de goothoogte gelijk aan de bouwhoogte. In relatie tot de eisen voor de isolatie van de woning (BENG-norm) is een de hoogte van de eerste bouwlaag plus 0,25 meter dan wel 3 meter niet voldoende. De verhoging is daarom aangepast van 3/+0,25 naar 3,5/+0,50 meter.

Artikel 6.2.2 onder b van het ontwerpbestemmingsplan bepaalt dat bijgebouwen buiten het bouwvlak een oppervlakte mogen hebben van maximaal 50 m². De woningen in blok F zijn levensloopbestendige woningen. Het bijgebouw voor deze woningen overschrijdt de maximale 50 m². Er is gekozen om de regels voor deze type woningen aan te passen zodat er een meer vierkante meters aan bijgebouw buiten het bouwvlak is toegestaan.

In de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is voor de woningen van blok D en E een goothoogte van 8,5 meter opgenomen voor de hoofdgebouwen. Deze omissie is hersteld. De goothoogte is teruggebracht naar 4,5 meter. De goothoogte van blok A is ook gewijzigd naar 4,5 meter. Het bouwblok van woning G1 wordt vergroot zodat deze gelijk is aan bouwblok G2.

5. Bijlagen

5.1 Bijlage A

In de beantwoording wordt naar deze bijlage verwezen. De zienswijzen leiden tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan. De bouwblokken worden in het plangebied verschoven om op deze manier meer ruimte te creëren tussen de bestaande woningen en de nog te bouwen woningen. Op de volgende twee pagina's is het (stedenbouwkundig) ontwerp weergegeven ten tijde dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag en na de ingediende zienswijzen. De wijzigingen van de bouwblokken zijn doorgevoerd in de verbeelding (onderdeel van het bestemmingsplan).

Hieronder worden de wijzigingen uiteengezet.

- De bouwblokken van de woningen in blok D en E worden met 3,6 meter naar het westen (naar boven op de afbeelding) geschoven.
- De bouwblokken met de woningen in blok B en C worden 2,6 meter naar het westen (naar boven op de afbeelding) geschoven tot aan de plangrens. De ingetekende waterberging (sloot) verdwijnt en wordt opgenomen in de wadi.
- De zijtuinen van kavel 15 en 24 van blok B en C worden met een meter kleiner gemaakt.
- Het bouwblok van de woningen in blok A wordt naar het zuiden, richting de Dorpstraat, geschoven. De woningen aan de Heiliglandsestraat 14 en 16 krijgen een meer vrije doorkijk.
- Het bouwblok van de woning G1 wordt naar het oosten opgeschoven. De afstand tussen de woning en de huidige perceelsgrens van Dorpstraat 2 beslaat 2 meter.
- De gronden in de lichtgele kleur kunnen door de ontwikkelaar aan de huidige bewoners aan de Heiliglandsestraat en Dorpstraat worden verkocht en krijgen een woonbestemming. Op deze wijze wordt er een 'groene' buffer gecreëerd tussen de bestaande woningen en het bouwplan. Het is aan de ontwikkelaar om de gronden te verkopen, de gemeente is hierin geen partij.

Indeling ontwerpbestemmingsplan



architectenbureau **Visser en Bouwman bv**

Orthen 51 Postbus 151 5201AC 's-Hertogenbosch T:073-6412133

Getekend: DV
 Datum: 29-03-2021
 Fase: SO

Project: **Onder de toren Groessen**
 Opdrachtgever: **Hoedemakers**
 Projectnummer: **Gro002**

Indeling bestemmingsplan wijzingen n.a.v. zienswijzen



5.2 Bijlagen zienswijzen

PDF bestanden