

College van B&W

Dossiernummer 30
Vertrouwelijk Nee
Vergaderdatum 08 december 2015
Agendapunt 4.2W
Omschrijving Vaststelling uitwerkings-/ wijzigingsplan De Tol 2015
Organisatie onderdeel ONT/RU

Behandeld in	Datum
College van B&W	08 december 2015

Parafering		
Albers, A.H.M.	Akkoord	
Bijl, S.H.	Akkoord	
Hendriksen, G.W.H.	Niet akkoord	
Norel, J.G. van	Akkoord	
Ruiter, J.A. de	Niet akkoord	
Werf, T. van der	Akkoord	

Toelichting

Gevraagd besluit

Wij adviseren u om:

1. in te stemmen met de Zienswijzennota uitwerkings-/ wijzigingsplan De Tol 2015;
2. het uitwerkings-/wijzigingsplan De Tol 2015 gewijzigd vast te stellen;
3. voor de planologische ontwikkeling geen exploitatieplan vast te stellen.

Genomen besluit

Conform advies:

1. in te stemmen met de Zienswijzennota uitwerkings-/ wijzigingsplan De Tol 2015;
2. het uitwerkings-/wijzigingsplan De Tol 2015 gewijzigd vast te stellen;
3. voor de planologische ontwikkeling geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting advies:

Buurtschap De Tol maakt deel uit van het woningbouwproject Groot Holthuizen (totaal 1300 woningen). Een gedeelte van De Tol is al gerealiseerd dan wel vergund. Er zijn ontwikkelingen om de nog resterende bouwkavels in te vullen. De plannen passen niet helemaal in het geldende planologische regiem. Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet in de aanpassing van de goothoogtes, bouwvlakken en te bouwen woningtypes.

ZIENSWIJZENNOTA

UITWERKINGS-/ WIJZIGINGSPLAN DE TOL 2015

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) van de gemeente Zevenaar in de vergadering van 8 december 2015, kenmerk Z/15/240306/ADV/15/001327.

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding
2. Ingebrachte zienswijzen
3. Verwerking zienswijzen
4. Planaanpassingen, ambtshalve wijzigingen en overwegingen

1. INLEIDING

Voor deelgebied de Tol in de nieuwbouwwijk Groot Holthuizen is in 2009 een uitwerkingsplan vastgesteld. Een deel van de buurt is op basis hiervan gerealiseerd. Vanwege de het instorten van de woningmarkt is een aantal plannen voor de buurt in de afgelopen jaren her-ontwikkeld. Omdat het uitwerkingsplan 2009 in detail voorschreef wat er gebouwd zou moeten worden volgens de inzichten van destijds, is gebleken dat dit niet volstaat om met de huidige inzichten en ontwikkelingen van de woningbouw te komen tot een afronding van de Tol. Om dit probleem weg te nemen is er voor de nog onbebouwde gedeelten een nieuw uitwerkingsplan opgesteld waarbij rekening is gehouden met de huidige inzichten.

Inmiddels is het in de gemeente Zevenaar beleid om bestemmingsplannen globaler op te stellen zodat ook makkelijker op veranderingen in de (woning) markt kan worden ingespeeld. Voor de resterende bouwlocaties waarvoor nu nog het uitwerkingsplan uit 2009 geldt, is daarom de behoefte ontstaan om daar waar de regels als te knellend worden ervaren, aanpassingen te doen.

Het onderhavige uitwerkingsplan de Tol geldt voor alle nog te bebouwen locaties in de Tol zodat voor al deze nog te realiseren woningen straks één uitwerkingsplan geldt.

Overleg instanties

Met de Adviesraad van buurtschap De Tol heeft er overleg plaatsgehad over de voorliggende aanpassingen.

Met andere instanties heeft geen overleg plaatsgehad omdat de aanpassingen ten opzichte van het geldende plan ondergeschikt zijn.

Indieners zienswijzen

Er zijn 20 zienswijzen ingediend door omwonenden uit de buurtschap De Tol.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn tijdig binnengekomen en zijn, mits gemotiveerd, inhoudelijk beoordeeld. De zienswijze die is ingetrokken, is inhoudelijk niet beoordeeld.

Mondelinge toelichting

Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

Beoordeling zienswijzen

In hoofdstuk 3 van deze zienswijzennota heeft het college een reactie geformuleerd op de ingediende zienswijzen. Omdat veel zienswijzen inhoudelijk overeen komen zijn deze gebundeld. In kolom 1 zijn de zienswijzen gerubriceerd. In kolom 2 is aangegeven welke appellanten de betreffende zienswijzen hebben ingediend. In kolom 3 is een samenvatting van de zienswijze gegeven, in kolom 4 de beoordeling van het college.

Eén zienswijze is niet gemotiveerd (ook niet nadat betrokkene daartoe alsnog is uitgenodigd).

2. INGEBRACHTE ZIENSWIJZEN

2.1 Samenvatting

Door het college wordt het als positief en constructief ervaren dat de bewoners van de wijk meedenken over het behoud en de versterking van de kwaliteiten van hun leefomgeving. In dat verband zijn wij het met de bewoners van de wijk eens dat kwaliteiten voor de wijk behouden moeten blijven. De kwaliteiten van een wijk worden in belangrijke mate bepaald door de stedenbouwkundige uitgangspunten die daaraan ten grondslag liggen. Dat de opzet en de structuur van de wijk door de bewoners als positief wordt ervaren en daarmee ook de kwaliteit en de beleving van de wijk, is de basis voor de verdere ontwikkeling van de wijk. Met in achtneming van die uitgangspunten gaat het college in op de ingediende zienswijzen. Daarbij moet worden bedacht dat in De Tol nog een aantal woningen gebouwd gaan worden en er vanuit de markt vraag is naar verschillende soorten en typen woningen. Aan die vraag vanuit de markt wil het college voldoen met in achtneming van de stedenbouwkundige kwaliteiten.

2.2 De zienswijzen

Door 20 inwoners van buurtschap de Tol zijn zienswijzen ingediend op het uitwerkingsplan de Tol 2015. De belangrijkste zienswijzen hebben betrekking op de volgende punten in het uitwerkingsplan:

- In het uitwerkingsplan 2015 wordt het bouwvlak aan de Tollaan waar in het geldende uitwerkingsplan 13 appartementen mogelijk worden gemaakt bestemd voor de bouw van rijenwoningen. Appellanten zijn van mening dat hier twee-onder-een-kap-woningen moeten worden gerealiseerd in plaats van rijenwoningen.
- Meerdere appellanten hebben er bezwaar tegen dat de maximale goothoogte van 5,20 wordt opgehoogd naar 6,25 meter. Appellanten zijn van mening dat hierdoor kolossalere bouw mogelijk wordt die afbreuk doet aan het landelijke karakter van de wijk.
- Meerdere appellanten hebben er bezwaar tegen dat ook voor vrijstaande woningen de minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens wordt teruggebracht van 5 meter naar 3 meter.
- Meerdere appellanten hebben bezwaar tegen de bouwhoogte van het appartementengebouw aan de Tolsingel.
- Meerdere appellanten zijn van mening dat de gemeente met dit uitwerkingsplan alle kwaliteitseisen voor de Tol laat vallen.

3. INGEBRACHTE ZIENSWIJZEN EN REACTIE GEMEENTE

nummer zienswijze	appellant	Nummer	beoordeling
1	1	Bij de aankoop van onze woning hebben wij er rekening mee gehouden dat er aan de overzijde van der straat 2 onder 1 kap woningen zouden worden gerealiseerd. Als daar andere woningen komen zal onze woning in waarde dalen.	Appellant is woonachtig in de Zesmorgenstraat. In het nieuwe bestemmingsplan geldt evenals in het geldende uitwerkingsplan uit 2009 dat binnen de bestemming Wonen geen nadere aanduiding van toegestane woningtypes is opgenomen. <i>Conclusie: de stedenbouwkundige uitgangspunten worden niet aangepast ten opzichte van het al geldende uitwerkingsplan</i>
2	2, 3, 4, 6, 7, 8, 11, 13, 14, 15, 19	In het nieuwe plan staan op de Tollaan rijenwoningen in plaats van appartementen. Dit gaat ten koste van de mooie entree van de Tol. Daarnaast sluiten rijenwoningen op deze plek niet aan op de beloofde kwaliteit en het landelijk wonen in de wijk. In lijn met de woningen er naast zouden 2 kappers of vrijstaande woningen hier meer op zijn plaats zijn	Voor deze locatie zijn door de ontwikkelaar tot 2 keer toe plannen voor appartementen ontwikkeld en in verkoop gebracht. Hiervoor was geen belangstelling bij kopers. Het college is van mening dat een blokje rijwoningen evenals een appartementenblok de entree kan begeleiden, ook met een lagere bouwhoogte. De entree wordt juist bepaald door een helder en robuust wegprofiel van de Tollaan dat door bomenrijen wordt begeleid. Uit stedenbouwkundig oogpunt is het met name bij de entree gewenst dat er sprake is van bouwmassa om te benadrukken dat men in een woonwijk komt. De gewenste bouwmassa wordt niet voldoende bereikt met tweekappers vanwege de ruimte die tussen de woningen aanwezig is. Het toevoegen van tweekappers of vrijstaande woningen, waardoor meer openheid ontstaat, tast deze structuur aan door inritten. Daarnaast is situering van in- en uitdraaiend verkeer op deze plek uit verkeerskundig oogpunt niet wenselijk. Voorts zijn er nog volop

			tweekappers in verkoop dus nog meer tweekappers toevoegen ligt niet voor de hand. In de wijk wordt een mix van rijenwoningen, tweekappers en vrijstaand woningen gerealiseerd. Het toevoegen van 5 rijenwoningen op deze plek doet daar geen afbreuk aan. Evenmin kan gesteld worden dat een appartementenblok meer landelijk is dan een kort rijtje woningen. <i>Conclusie: de stedenbouwkundige uitgangspunten worden niet aangetast</i>
3	2, 3, 4, 9, 11, 13, 14, 15, 19	In de toelichting van het ontwerp is opgenomen dat de gemeente de vrijheid heeft om de bestemming groen te wijzigen in wonen, etc.	In de toelichting van het uitwerkingsplan staat een verwijzing naar het bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II" waarin deze tekst inderdaad is opgenomen. In alle uitwerkingsplannen voor de Tol en ook in het nu voorliggende plan komt een wijziging door middel van een vrijstelling echter niet voor. Die veronderstelde bevoegdheid kan dan ook niet worden toegepast door het college. <i>Conclusie: de stedenbouwkundige uitgangspunten worden niet aangetast</i>
4	2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 19	De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens is van 5 naar 3 meter teruggebracht. Een gevolg hiervan kan zijn dat er dichter op elkaar en dichter op de straat gebouwd kan worden. Dit doet afbreuk aan het landelijk karakter.	Voor de vrijstaande woningen in het plan is de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens teruggebracht van 5 naar 3 meter. Dezelfde maat die geldt voor tweekappers en hoekwoningen. Deze aanpassing geldt derhalve voor een beperkt aantal woningen in het plan de Tol. Een maat van 3 meter is in een woonwijk als deze naar de huidige planologische inzichten gebruikelijk en gangbaar. <i>Conclusie: de stedenbouwkundige structuur blijft in stand</i>

5	2, 3, 4, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 19	De maximale goothoogte is gewijzigd van 5,20 meter naar 6,25 meter, zodat kolossalere bouw mogelijk is omdat twee volledige woonlagen kunnen worden gerealiseerd. Dit leidt ook tot meer inkijk. Dit past niet binnen het dorpse en landelijke karakter van de wijk en leidt tot waardevermindering van woningen	Deze aanpassing van de bouwvoorschriften maakt het mogelijk om woningen te bouwen met twee volledige woonlagen. Hiermee wordt ingespeeld op wensen van kopers. Bouwplannen moeten passen in de reeds gerealiseerde sfeer van de Tol en worden daar ook door de welstandscommissie op getoetst waarbij het beeldkwaliteitsplan voor de Tol het toetsingskader blijft. De mate van inkijk is niet zonder meer te koppelen aan de maximale goothoogte. Ook bij een goot van 5,20 meter is het prima mogelijk om ramen te maken op de verdieping en ook zijn er mogelijkheden om een dakvlak te voorzien van ramen. De maximale nokhoogte van de woningen verandert niet zodat de uitbreiding feitelijk beperkt is. De veronderstelde waardevermindering is niet onderbouwd en voorts, gelet op de ondergeschikte aanpassing, niet aannemelijk. <i>Conclusie: de stedenbouwkundige uitgangspunten worden niet aangetast</i>
6	2, 3, 4, 14, 15, 19	De bestemming van de bouwvlakken aan de Schooneveldstraat zijn gewijzigd van tweekappers in de bestemming wonen. Hierdoor worden ook rijenwoningen mogelijk, dit doet afbreuk aan het dorpse karakter en het landelijk wonen.	Het uitwerkingsplan de Tol4 uit 2012 maakte de realisatie van rijwoningen ook al mogelijk. Inmiddels loopt de ontwikkeling met tweekappers aan de Pakkebierhofstraat voorspoedig en het ligt in de lijn van de verwachting dat dit ook plaats gaat vinden in de Schooneveldstraat. De noodzaak om hier ook rijwoningen toe te staan is niet meer aanwezig. <i>Conclusie: de zienswijze is gegrond en op de bedoelde bouwvlakken zullen de aanduidingen 'twee-aaneen' en "vrijstaand" worden opgenomen</i>

7	2, 3, 4, 11, 13, 14, 15, 19	De maximale hoogte van de appartementen is gesteld op 16 in plaats van 14 meter. Ik ben van mening dat deze hoogte niet past in het landelijke en dorpse karakter van de wijk.	De maximale bouwhoogte is voor de gestapelde woningen niet aangepast ten opzichte van het geldende uitwerkingsplan de Tol 2009: blijft 16 meter. De grond voor het centrale blok is inmiddels verkocht voor de realisatie van 28 appartementen in 4 tot 5 lagen. In verband met de voorgeschreven verdiepingshoogte is het niet mogelijk de maximale bouwhoogte te verlagen. <i>Conclusie: de stedenbouwkundige uitgangspunten worden niet aangepast ten opzichte van het al geldende uitwerkingsplan</i>
8	2, 3, 4, 13, 14, 15, 19	De indruk bestaat dat de gemeente de eerder gestelde voorwaarden voor bebouwing steeds verder loslaat. Het ontwerp is zo opgesteld dat de gemeente alle vrijheid heeft om te bouwen zoals zij denkt dat nodig is en daarbij het eerder beloofde karakter en uiterlijk van de tol terzijde schuift. De beeldkwaliteit van de wijk wordt hiermee aangetast.	Het beeldkwaliteitsplan De Tol uit 2008 is nog steeds het uitgangspunt voor de ontwikkeling. Zowel het college als de Welstandscommissie toetsen hieraan. Wel is het zo dat door marktontwikkelingen de woningprijzen een stuk lager zijn dan 7 jaar geleden waardoor hoogwaardige maar dure oplossingen uit het verleden nu niet altijd meer mogelijk zijn. Toetsing vindt mede plaats met oog voor de ontwikkelingen op de woningmarkt. Door de aanpassingen die worden voorgestaan, wordt de stedenbouwkundige hoofdstructuur niet aangetast. De Tol blijft een wijk met een landelijke uitstraling. Daarnaast achten wij het ook in het belang van de buurt dat er voor De Tol na jarenlange ontwikkeling toegewerkt kan worden naar afronding. <i>Conclusie: de stedenbouwkundige structuur blijft in stand</i>

9	4	Bij de tweekappers die gebouwd gaan worden in de Koningskampstraat en de Ridderkampstraat staat als wijziging dat de locatie van de woning op het perceel gewijzigd wordt. Het straatbeeld wordt hierdoor aangepast en dit kan afbreuk doen aan het woongenot van bestaande woningen door een gewijzigde zon- en schaduwval op andere percelen.	De situering is in dit nieuwe plan strikter bepaald, maar nog steeds voorzien op plekken die ook in het geldende plan mogelijk waren, behoudens een klein verschil in de Ridderkampstraat. De strikte bepaling gaat nog steeds uit van het dorpse straatbeeld met kleine verspringingen tussen voorgevels maar sluit situering van een woning die ver van de weg komt te staan uit en daarmee ook onevenredige gevolgen ten aanzien van bezonning. Voor de nog te realiseren tweekappers in de Koningskampstraat geldt juist dat de voorgevelrooilijn in dit uitwerkingsplan iets terug ligt ten opzichte van de reeds bestaande bebouwing, dat was in het Uitwerkingsplan 2009 niet voorgeschreven. Voor de tweekappers in de Ridderkampstraat geldt dat in het oude plan de afstand tot de straat op 6 meter was gelegd. Omdat de achtertuinen hierdoor erg klein worden is deze afstand met 2 meter teruggebracht tot 4 meter. Met deze afstand zijn er ook in de Ridderkampstraat nog steeds verspringingen in de voorgevelrooilijn maar krijgen deze tweekappers een iets diepere achtertuin (8 - 10 meter ipv 6 - 8 meter). <i>Conclusie: de stedenbouwkundige uitgangspunten blijven gehandhaafd</i>
10	5	Ik maak bezwaar tegen het feit dat het uitwerkingsplan in de Zesmorgenstraat ook andere woningtypen dan tweekappers toelaat.	Ook het geldende uitwerkingsplan uit 2009 laat meerdere woningtypen in de Zesmorgenstraat toe. Hier maakt het nu voorliggende uitwerkingsplan niets anders mogelijk dan reeds op grond van het geldende plan is toegestaan.

			<i>Conclusie: de stedenbouw- kundige uitgangspunten worden niet aangepast ten opzichte van het al geldende uitwerkingsplan</i>
11	6, 7	Blijkens het uitwerkingsplan de Tol 2009 heeft de straat naar onze woningen de bestemming verkeer. Dat wordt nu veranderd in wonen. Dat zou betekenen dat de gemeente de straat kan bouwen. Wij willen dat de huidige verkeerbestemming gehandhaafd blijft.	Namens het college zijn met reclamanten diverse gesprekken gevoerd om tot een oplossing te komen. Tot op heden is dat niet gelukt. De zienswijze is gegrond en ontsluitingsweg wordt uit het voorliggende plan geschrapt zodat wordt teruggevallen op de oorspronkelijke bestemming verkeer- en verblijf. <i>Conclusie: de zienswijze is gegrond en de verbeelding zal worden aangepast</i>
12	6, 7	De doodlopende straat naar onze woning is 3 meter breed. Dit is te smal om te keren, de woningen zijn daardoor slecht te bereiken voor hulpdiensten en auto met caravan. Wij zijn van mening dat de gemeente ons een betere toegang tot onze woning moet bieden.	Voor een doodlopende ontsluitingsweg voor twee percelen is een breedte van 3 meter conform de richtlijnen en eisen en dus voldoende. Er is geen sprake van een verkeersonveilige situatie. <i>Conclusie: de stedenbouw- kundige uitgangspunten worden niet aangepast ten opzichte van het al geldende uitwerkingsplan</i>
13	6, 7	De gemeente gaat in haar beleidscriteria voor het verlenen van een inritvergunning bij een vrijstaande woning uit van 4 meter met een effectieve ruimte van 3,5 meter. Onze inrit is minder dan 3 meter breed en dus te smal. De gemeente heeft dit in eerdere gesprekken erkend maar komt niet met een constructieve oplossing zodat wij kunnen overgaan tot aankoop van extra grond conform de grondprijzenbrief 2015.	Een inrit haaks op de openbare weg is iets anders dan de hier bedoelde ontsluiting van twee kavels aan het einde van de doodlopende weg. Er is geen sprake van een verkeersonveilige situatie. Het college was in gesprek met appelanten over andere mogelijkheden maar die kunnen alleen worden gerealiseerd als appelanten grond bijkopen van de gemeente. Daarvoor is door het college een aanbod gedaan maar overeenstemming is tot op heden niet bereikt. <i>Conclusie: de stedenbouw- kundige uitgangspunten worden niet aangepast ten opzichte van het al geldende uitwerkingsplan</i>

14	6, 7	Bij de aankoop van onze grond was al bekend welke woningen voor onze woningen zouden worden gebouwd en wat de gevel afstanden zouden zijn. De gemeente wenst nu herontwikkeling daardoor ontstaat nu onduidelijkheid. Wij verzoeken u de bouwvlakken voor en naast onze woningen zo aan te passen dat de bouwvlakken naast onze woning minimaal 5 meter uit de kavelgrens blijven en de bouwvlakken voor onze woning op minimaal 15 meter afstand van de kavelgrens aan onze woning blijven.	De bouwvlakken ter zijde van de woningen van appellanten liggen tenminste op 5 meter van de perceelgrens. Dit voldoet dus aan de wens van appellanten. De wens om de bouwvlakken aan de voorzijde op minimaal 15 meter van de erfgrans te situeren is onmogelijk. De woningen zouden dan maar 5 meter diep kunnen zijn. Het geldende uitwerkingsplan schrijft een afstand van minimaal 5 meter tussen de bebouwing en de perceelsgrens voor. In het ontwerp-uitwerkingsplan werd hieraan voldaan. In het nu voorliggende plan is deze afstand verruimd tot ca 8 meter en zodoende meer beperkend voor de bouwmogelijkheden en dus een verbetering voor appellanten. Gelet op de specifieke stedenbouwkundige situatie is de afstand tussen de woningen van appellanten en het nieuwe bouwblok daarom verder vergroot met ca 3 meter (ten opzichte van het ontwerpplan). <i>Conclusie: de zienswijze is deels gegrond</i>
15	8	Toen wij hier enkele jaren geleden kwamen wonen kochten wij een huis in de wetenschap dat er tegenover ons 2 onder 1 kapwoningen zouden worden gerealiseerd. Wij zien in de nieuwe tekeningen een verkaveling met rijenwoningen. Wij willen weten wat nu de bedoeling is.	Tegenover de woning verandert er niets. Naast de woning was oorspronkelijk een appartementengebouw bestemd met een hoogte tot 16 meter. Nu is een rij van 5 woningen voorzien met parkeervakken. Kortheidshalve wordt ook verwezen naar het gestelde onder 2. <i>Conclusie: de stedenbouwkundige uitgangspunten blijven gehandhaafd</i>
16	10	Ik ben van mening dat met deze wijziging mijn huis in waarde daalt.	Op de per e-mail ingediende zienswijze is geen huisadres vermeld. Aan het verzoek om het huisadres alsnog door te

			geven, is geen gevolg gegeven. De veronderstelde schade is niet onderbouwd. In het algemeen kan worden opgemerkt dat de wijzigingen in het voorliggende plan uit planologisch oogpunt van ondergeschikte betekenis zijn. Het is niet aannemelijk dat daardoor de waarde van de woningen daalt. <i>Conclusie: de zienswijze is ongegrond</i>
17	17, 18	Te veel rijenwoningen zou niet goed zijn voor de wijk. Juist de mix er van komt het woongenot ten goede. Wij hebben onze woning aangekocht door de ruimte en het zicht om ons heen wanneer er vrijstaande en tweekappers komen. Onze compleet ingesloten tuin is niet ingesteld op rijenwoningen. Kortom: veel tegen nog meer rijenwoningen en zeker sociale huur.	Het is nog steeds de bedoeling van het college om een mix van woningtypen te realiseren. Wel is het zo dat de marktomstandigheden nu anders zijn dan destijds (2007). De bestemming wonen in het geldende uitwerkingsplan uit 2009 is in het nu voorliggende uitwerkingsplan niet aangepast. <i>Conclusie: de stedenbouwkundige uitgangspunten worden niet aangepast ten opzichte van het al geldende uitwerkingsplan</i>
18	18	Wij zouden graag de omschrijving voor de kavels aan de Tolsingel en de Zesmorgenstraat ongewijzigd willen hebben in vrijstaand of tweekappers.	De bestemming Wonen is ongewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. <i>Conclusie: de stedenbouwkundige uitgangspunten worden niet aangepast ten opzichte van het al geldende uitwerkingsplan</i>
19	20	Ik kan mij niet verenigen met dit besluit omdat jullie het bestemmingsplan hebben gewijzigd in "wonen" terwijl in het originele plan de woningen duidelijk zijn omschreven. Ik heb deze woning gekozen omdat er twee-onder-een-kap-woningen tegen over mij zouden komen	De bestemming Wonen is ongewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. <i>Conclusie: de stedenbouwkundige uitgangspunten worden niet aangepast ten opzichte van het al geldende uitwerkingsplan</i>

4. PLANAAANPASSINGEN, AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen en op grond van de in paragraaf 3 gegeven reactie van het college is het uitwerkingsplan de Tol 2015 op drie onderdelen aangepast:

- Binnen de bestemming Wonen tussen de Pakkebierhofstraat en de Schooneveldstraat zijn alleen twee-onder-een-kap-woningen toegestaan, alsmede vrijstaand.
- Ter hoogte van Tolsingel 61 en 71 is de bestemming Wonen ter plaatse van de ontsluiting uit het uitwerkingsplan geschrapt en zijn de bouwvlakken van de aanliggende percelen aangepast.

Ambtshalve heeft een aantal aanpassingen plaatsgehad.

- Voor het noordelijke bouwvlak aan de Pakkebierhofstraat is een afstand van woningen tot de zijdelingse perceelsgrens van 2 meter mogelijk gemaakt.
- Een minimale correctie vindt plaats op een bouwvlak voor een woning grenzend aan Tasstraat 4. Abusievelijk was het oorspronkelijke bouwvlak te klein getekend.
- Tot slot wordt de groenstrook ter hoogte van de Houtkampstraat marginaal verkleind ten gunste van de bestemming Wonen.