

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan “Moorland- West, herziening 2011-01 (Ruimte-voor-Ruimte Slingerbos De Kruik in Oirschot)

Met ingang van 27 oktober 2011 heeft het ontwerpbestemmingsplan met het ontwerp beeldkwaliteitsplan, de daarop betrekking hebbende stukken en het voornemen tot het vaststellen van een hogere grenswaarde Wet geluidhinder gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Dit is op 26 oktober 2011 gepubliceerd in het Oirschots weekjournaal, de website en de Staatscourant.

Tijdens deze termijn van terinzageligging zijn 4 schriftelijke zienswijzen en 1 mondelinge zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze worden onderstaand samengevat en beantwoord.

1. De heer M.M.J. van Rijen en mevrouw J.C.W. Kemps, De Kruik 3, 5688 GG, Oirschot Ingekomen: 1 december 2011

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
A. Indiener van zienswijze verzoekt om de bestemming op zijn perceel aan te passen en tevens een groter bestemmingsvlak voor de bestemming “Wonen” toe te kennen.	Het perceel kadastraal bekend gemeente Oirschot, sectie K, nummer 1155 is gelegen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan en heeft derhalve geen betrekking op dit plan. Op dit moment is er geen sprake van concrete planologische voornemens in relatie tot voorliggende plan op de door u genoemde percelen waar wij als gemeente een bestemmingsplanwijziging overwegen.
B. De huidige wegen dienen te blijven gehandhaafd. Dit kan alleen als er eenrichtingsverkeer wordt ingesteld om de verkeerslast te minimaliseren. Sluipverkeer moet eveneens dienen te worden voorkomen.	De huidige wegen blijven gehandhaafd om het bestaande karakter van het gebied te handhaven. Het huidige profiel blijft behouden, De Kruik wordt alleen eenvoudig verbreed. In de toekomst kan de weg meegenomen worden in een verkeersplan voor het gehele gebied, dan wordt er in een breder perspectief - ook in het kader van eventueel te nemen verkeersmaatregelen - naar gekeken.
C. De sloten zoals die er nu liggen dienen gehandhaafd te blijven.	In het geohydrologisch onderzoek van Lankelma geotechniek wordt aangegeven hoe omgegaan wordt met de sloten. Teneinde te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen zal het hemelwater van verhard oppervlak worden afgekoppeld. De huidige sloten blijven gehandhaafd, een sloot wordt herbenut en een nieuwe sloot zal worden aangelegd. Op deze manier blijft het bestaande karakter van het gebied zoveel mogelijk gehandhaafd.
D. Er dienen geen bomen gekapt of houtopstanden verwijderd te worden, met name in de directe omgeving van de woning van indieners van zienswijzen.	Volgens de flora en fauna paragraaf worden in principe geen bomen gekapt ten behoeve van het plan. De gemeente heeft als voorwaarde gesteld dat er geen bomen gekapt worden in het publieke domein (de bomen aan weerszijden van de weg).
E. Het situeren van de nieuwe huizen en het plaatsen van een hekwerk dient de zichtbelemmeringen en de inijk te minimaliseren. De situering van de meest zuidelijke woning wordt als onwenselijk ervaren.	Bij iedere woningbouwontwikkeling dient nagegaan te worden in hoeverre er geen sprake is van een onevenredige aantasting van zichtbelemmeringen en inijk. Door de ruime stedenbouwkundige opzet van het plan, waar wij ons in kunnen vinden, is hier naar onze mening geen sprake van. De voorgestelde wijzigingen/ te treffen voorzieningen die u voorstelt nemen wij niet over omdat hier geen ruimtelijke noodzaak voor is. Het plaatsen van een hekwerk kunnen wij bovendien niet bestuursrechtelijk voorschrijven.

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk, doch ongegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan:

Geen.

2. De heer J. Baselmans en mevrouw K Verkooijen, De Kruik 14, 5688 GG, Oirschot.

Ingekomen: 6 december 2011

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
A. Door het bestemmingsplan worden de belangen van indieners van zienswijzen op evenredige wijze aangetast door verlies van woongenot, privacy, vrij uitzicht en een waardedaling van hun huis.	Bij iedere woningbouwontwikkeling dient nagegaan te worden in hoeverre er geen sprake is van een onevenredige aantasting van genoemde aspecten. Door de ruime stedenbouwkundige opzet van het plan is hier naar onze mening geen sprake van. Waardedaling van een object is een aspect dat meegenomen wordt bij de beoordeling van planschade. Indien u van mening bent succesvol planschade te kunnen claimen, bent u vrij hiertoe een verzoek in te dienen als de planologische maatregel onherroepelijk is geworden. Hierbij dient echter wel gewezen te worden op een normaal maatschappelijk risico dat voor rekening van indiener dient te blijven. Verder spelen voorzienbaarheid en mogelijkheden van aanvrager om schade te voorkomen of te beperken. In de Structuurvisie plus uit 2004 wordt op deze locatie reeds melding gemaakt van bestaand dorpsgebied en mogelijkheden voor woningbouwontwikkeling in aansluiting op de herstructurering van Moorland en de Kanaalzone.
B. Er is onjuiste en onvolledige informatie verstrekt inzake de aankoop van de ruimte- voor- ruimte- titels en als voorwaarde voor het overleg met de gemeente.	Er is sprake van een misverstand. Op het genoemde moment in maart en juni 2011 was er reeds sprake van een koopovereenkomst inzake de bouwtitel. Er is een verschil tussen het aangaan van een koopovereenkomst en het daadwerkelijk leveren in de vorm van het voldoen van de betaling. De betaling van deze titels werd pas verlangd op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter visie is gelegd. Hieraan is bij de meeste kavels gehoor aan gegeven. Alleen de kavels waarvoor een titel is betaald nemen wij een directe woonbestemming op.
C. Er worden geen verbeteringen aan de infrastructuur getroffen die als voorwaarde zijn opgenomen voor bebouwing. Een andere verbetering kan zijn het aanleggen van glaskabel. Streeft de raad alsnog naar de realisatie van een langzaam- verkeersbrug	De beperkte verbeteringen (eenvoudige verbreding) die genomen worden aan De Kruik passen binnen de vigerende bestemming "Verkeer- Verblijfsgebied" van het bestemmingsplan "Moorland- West" en maken zodoende geen deel uit van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan. De ontwikkeling levert een toename van ongeveer 100 autobewegingen per etmaal op. Gelet op de maximum snelheid van 30 km/ u en de verhardingssoort asfalt zal deze flinke toename van verkeersbewegingen akoestisch niet relevant zijn en valt weg bij het geluid van de A58. De opmerkingen t.a.v. hoge waarde Wgh komen verderop in de beantwoording aan de orde (zienswijze 3 I en 3 J). Het aanleggen van een glaskabel of een brug zijn planologisch niet relevant voor deze ontwikkeling of vallen buiten het plangebied. Indien een subsidieaanvraag in het kader van landschappen van allure van de provincie wordt gehonoreerd behoort de realisatie van een langzaam-verkeerbrug tot de mogelijkheden. Hier komt in de zomer van 2012 duidelijkheid over.

D. De bestemmingsplanregels zijn te ruim. De woningen zijn groter en hoger dan aanwezige bebouwing.	Bij iedere woningbouwontwikkeling wordt een afweging gemaakt ten aanzien van goothoogtes en nokhoogtes. Vanuit stedenbouwkundige optiek blijkt dat een nokhoogte van 10 meter in verband met de huidige bouwregelgeving onvoldoende hoog is. Bij een woning met 2 bouwlagen wordt een goothoogte van 6 meter gerealiseerd, gelet op de voorwaarden in het bouwbesluit. Bij een diepte van de woning van 9 tot 11 meter en een dakhelling van 45 graden, betekent dit een nokhoogte van 10,5 meter, namelijk 2 bouwlagen van elk 3 meter en een kap van 4,5 meter hoog. Indien gekozen wordt voor een hellingshoek groter dan 45 graden betekent dit een nokhoogte van 11 meter. Deze steilere hellingshoek van de kap komt in de directe omgeving ook veel voor. Voor de woning aan De Kruik 14 wordt eveneens de mogelijkheid opgenomen voor een nokhoogte van 11 meter omdat deze geografisch onderdeel uitmaakt van het plangebied.
E. Beeldkwaliteitsplan is te ruim van opzet en niet in overeenstemming met omgeving.	Bij iedere woningbouwontwikkeling wordt een afweging gemaakt ten aanzien van de beoogde beeldkwaliteit. De bestaande bebouwing is eveneens sterk gevarieerd te noemen. Dat komt in dit beeldkwaliteitsplan terug. Deze vloeit voort uit het stedenbouwkundig plan. Het beeldkwaliteitsplan is bedoeld als toetsingskader voor de welstandscommissie in plaats van de welstandsnota. De welstandscommissie heeft getoetst of het een bruikbaar toetsingskader is voor welstand en is daarop aangepast.
F. De nieuwe woningen moeten op hetzelfde peil worden gerealiseerd als de bestaande woningen.	De grond dient alleen opgehoogd te worden omdat deze in het verleden afgegraven is. Op deze manier komen alle woningen op gelijke hoogte te liggen. Bij het bepalen van de peilhoogte in het kader van de omgevingsvergunning activiteit bouwen worden peilhoogtes van de woningen zodanig gekozen dat er geen andere dan geringe niveauverschillen optreden met nadelige consequenties als gevolg.
G. Er wordt geen inzicht gegeven in de financiële onderbouwing van de ontwikkeling. Het is volstrekt onduidelijk wat door wie betaald wordt.	Op dit moment is hierover inderdaad geen duidelijkheid gegeven. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt een exploitatieovereenkomst aangegaan. Hierin worden voldoende verplichtingen en garanties opgenomen om er zeker van te zijn dat het plan financieel uitvoerbaar is en er geen kosten aan verbonden zijn voor de gemeente. Een zakelijke samenvatting zal openbaar gemaakt worden nadat de overeenkomst ondertekend is. De toelichting van het plan dient op dit onderdeel te worden aangevuld.
H. Er is geen duidelijkheid over archeologie. Dit is onzorgvuldig.	In het bestemmingsplan is terdege rekening gehouden met het aspect archeologie. Er heeft een archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Dit gaf aanleiding om een programma van eisen op te stellen voor een proefsleuvenonderzoek. Dit programma van eisen is goedgekeurd door het bevoegd gezag. Het proefsleuvenonderzoek wordt c.q. is in de maand februari 2012 uitgevoerd. Omdat nu geen uitsluitsel gegeven kan worden is een dubbelbestemming opgenomen om de eventuele archeologische waarden te beschermen. Indien ingrepen plaatsvinden in de grond zal er eerst uitsluitsel moeten zijn over archeologische waarden.

I. Onduidelijk is waarom er geen geluidwerende voorzieningen worden getroffen. Welke maatregelen worden wel getroffen in dit kader?	In het kader van de verbreding van de A58 zijn door Rijkswaterstaat enkel bronmaatregelen getroffen in de vorm van het toepassen van stil asfalt. Andere akoestische voorzieningen waren niet nodig omdat hogere waarden zijn verleend voor diverse objecten. Omdat nu nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd wordt weer getoetst aan de Wgh. Door het verkeerslawaaï van de A58 moeten ook nu hogere waarden worden verleend voor de nieuw te bouwen woningen. Het treffen van geluidschermen stuit op bezwaren van stedenbouwkundige aard. Deze voorzieningen passen niet binnen het stedenbouwkundig plan en zijn niet noodzakelijk omdat met het vaststellen van een hoge waarde kan worden volstaan. Een dove gevel betreft een gevel zonder te openen delen (te openen deuren en ramen). Vaste ramen zijn wel toegestaan. De dove gevel mag wel te openen delen hebben mits deze niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte. De dove gevel is esthetisch niet relevant en hebben dus ook geen nadelige consequenties voor beeldkwaliteit.
J. Er wordt voor slechts 14 woningen een hogere grenswaarde toegekend.	In het voornemen om hogere waarden vast te stellen wordt dit slechts voor 14 woningen gedaan. De meest zuidelijk gelegen woning in de wijzigingsbevoegdheid bleek in eerste instantie niet te voldoen aan het gemeentelijk beleid dat er sprake moet zijn minimaal 1 geluidluwe gevel. Na nadere bestudering blijkt door het kantelen van de situering van de woning hier alsnog aan voldaan te kunnen worden. Bij de daadwerkelijke toekenning van de hogere waarden wordt deze dan ook voor 15 woningen toegekend. Zowel in het wijzigingsplan als in het bestemmingsplan wordt getoetst aan het aspect geluid en wordt aangetoond dat er geen akoestische belemmeringen zijn voor voorgestelde woningbouw.

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk en grotendeels ongegrond.

Zienswijze G is gegrond maar wordt ondervangen door het aangaan van de exploitatieovereenkomst.

Wijzigingen in het bestemmingsplan:

Geen.

3. De heer A. van Zelst, Koningshof 4, 5688 GD, Oirschot

Ingekomen: 6 december 2011

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
A. Door het realiseren van woningen achter de woning van indiener van zienswijze wordt het woongenot aangetast.	Bij een woningbouwontwikkeling dient nagegaan te worden in hoeverre er geen sprake is van een onevenredige aantasting van genoemde aspecten. Door de ruime stedenbouwkundige opzet van het plan is hier naar onze mening geen sprake van. Waardedaling van een object is een aspect dat meegenomen wordt bij de beoordeling van planschade.
B. Het bouwverkeer zal overlast geven.	Het bestemmingsplan gaat over de eindsituatie en niet over de tijdelijke situatie die ontstaat tijdens de realisatie van het project. Er worden afspraken gemaakt tussen initiatiefnemer en gemeente om de overlast van het bouwverkeer zo klein mogelijk te houden. Deze kan echter niet helemaal worden uitgesloten.

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk, doch ongegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan:

Geen.

4. DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij, namens de heer en mevrouw Van Straten, Slingerbos 41, 5688 GG, Oirschot

Ingekomen: 7 december 2011

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
A. Door het bestemmingsplan worden de belangen van indieners van zienswijzen op evenredige wijze aangetast door verlies van woongenot, privacy, vrij uitzicht en een waardedaling van hun huis. Indieners van zienswijze verzoeken om aan de achterzijde van hun perceel een groenstrook te bestemmen van 5 meter breed.	Bij een woningbouwontwikkeling dient nagegaan te worden in hoeverre er geen sprake is van een onevenredige aantasting van genoemde aspecten. Door de ruime stedenbouwkundige opzet van het plan is hier naar onze mening geen sprake van. Waardedaling van een object is een aspect dat meegenomen wordt bij de beoordeling van planschade. Indien zij van mening zijn succesvol planschade te kunnen claimen, zijn zij vrij hiertoe een verzoek in te dienen als de planologische maatregel onherroepelijk is geworden. Hierbij dient echter wel gewezen te worden op een normaal maatschappelijk risico dat voor rekening van indiener dient te blijven. Verder spelen voorzienbaarheid en mogelijkheden van aanvrager om schade te voorkomen of te beperken. In de Structuurvisie plus uit 2004 wordt op deze locatie reeds melding gemaakt van bestaand dorpsgebied en mogelijkheden voor woningbouwontwikkeling in aansluiting op de herstructurering van Moorland en de Kanaalzone. Tussen het perceel van indiener van zienswijze en de wijzigingsbevoegdheid is reeds een strook van 5 meter breed opgenomen met de bestemming "Tuin". Deze bestemming voorkomt dat bijgebouwen op deze locatie worden gerealiseerd. Een bestemming kan alleen worden toegelaten en niet worden afgedwongen. Een bestemming groen op deze locatie is onvoldoende te waarborgen en te handhaven.
B. De bestemmingsplanregels zijn te ruim. De woningen zijn groter en hoger dan aanwezige bebouwing.	Bij iedere woningbouwontwikkeling wordt een afweging gemaakt ten aanzien van goothoogtes en nokhoogtes. Vanuit stedenbouwkundige optiek blijkt dat een nokhoogte van 10 meter in verband met de huidige bouwregelgeving onvoldoende hoog is. Bij een woning met 2 bouwlagen wordt een goothoogte van 6 meter gerealiseerd, gelet op de voorwaarden in het bouwbesluit. Bij een diepte van de woning van 9 tot 11 meter en een dakhelling van 45 graden, betekent dit een nokhoogte van 10,5 meter, namelijk 2 bouwlagen van elk 3 meter en een kap van 4,5 meter hoog. Indien gekozen wordt voor een hellingshoek groter dan 45 graden betekent dit een nokhoogte van 11 meter. Deze steilere hellingshoek van de kap komt in de directe omgeving ook veel voor. Voor de woning aan De Kruik 14 wordt eveneens de mogelijkheid opgenomen voor een nokhoogte van 11 meter omdat deze geografisch onderdeel uitmaakt van het plangebied.
C. De nieuwe woningen moeten op hetzelfde peil worden gerealiseerd als de bestaande woningen.	De grond dient alleen opgehoogd te worden omdat deze in het verleden afgegraven is. Op deze manier komen alle woningen op gelijke hoogte te liggen. Verder heeft de gemeente de plicht tot drooglegging. Dit houdt in dat de

	peilhoogtes van de woningen zodanig gekozen worden dat er geen niveauverschillen optreden met nadelige consequenties als gevolg.
--	--

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk, doch ongegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan:

Geen.

5. De heer J. Verboom, namens Gedeputeerde Staten van de provincie Noord- Brabant
Ingekomen: mondelinge zienswijze op 8 december 2011

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
A. Onduidelijk is of de benodigde bouwtitels verworven zijn. Wanneer er geen of onvoldoende bouwtitels overlegd kunnen worden, is de ontwikkeling in strijd met artikel 11.1 van de verordening Ruimte.	De 7 certificaten met de nummers 698 t/m 704 hebben wij in een brief op 2 november 2011 reeds verzonden naar de provincie. In de bijlagen van het vast te stellen bestemmingsplan zullen wij alle ontvangen certificaten van de bouwtitels opnemen. Voor de percelen waarvoor de titels niet betaald zijn wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin o.a. de voorwaarde wordt gesteld dat de bouwtitel aangekocht moet zijn bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte- voor- Ruimte (ORR). Alleen de kavels waarvoor een bouwtitel is betaald, krijgen een (directe) woonbestemming.
B. Het plan voorziet in de bouw van 16 woningen buiten bestaand stedelijk gebied. Eén woning betreft een reguliere woning en dus geen ruimte-voor-ruimte-woning. Het is niet toegestaan om buiten stedelijk gebied woningen te bouwen, tenzij er sprake is van een ruimte-voor-ruimte-woning (art. 11.3 verordening Ruimte) of wanneer er sprake is van kwaliteitsverbetering van een bebouwingsconcentratie (art. 11.4 verordening Ruimte). Artikel 11.3 en 11.4 zijn beide niet van toepassing. De woning is dus in strijd met de verordening Ruimte.	1 bestaande woning is eveneens in het plangebied opgenomen (De Kruik 14). Het gaat in totaal om 15 nieuwe woningen. 11 woningen worden rechtstreeks mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan waarvan 10 ruimte- voor- ruimte- woningen in het plan. In het ontwerpbestemmingsplan is een bijlage opgenomen met dossiernummers. Ruimte voor ruimte- woningen gaan niet ten koste van het gemeentelijk bouwvolume en hebben dan ook geen invloed op het aantal te bouwen woningen in de gemeente. Eén woning is gelegen op een gemeentelijk kavel en wordt ingebracht ten koste van het gemeentelijk woningbouwprogramma. Deze woning is gelegen in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling en is gelegen tussen het bestaand stedelijk gebied en de ruimte- voor- ruimte kavels in. In het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 11.4 in relatie tot 2.2 van de verordening) brengt de gemeente de opbrengsten van het gemeentelijk kavel in het programma plattelandsvernieuwing Oirschot 2011-2014. Het programma plattelandsvernieuwing bestaat uit vier thema's; kwaliteit in natuur en landschap, recreatie & toerisme, duurzame landbouw en wonen, werken, leefbaarheid. Onder deze thema's vallen een scala aan projecten die gezamenlijk als doel hebben om de kwaliteit van het buitengebied verbeteren. Te denken valt aan het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen, het realiseren van een droge ecologische verbindingszone, aanleg van een 4-tal ommetjes, uitvoeren van ons biodiversiteitsactieplan enz. Alle projecten die opgenomen zijn in het meerjarenprogramma plattelandsvernieuwing dragen direct bij aan het behalen van de reconstructiedoelstellingen. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen de provincie en gemeente Oirschot in de "overeenkomst inzake ruimte voor ruimteontwikkelingen in de gemeente Oirschot en de afdracht aan de gemeente Oirschot van opbrengsten daaruit voor de provincie Noord-Brabant" ondertekend op 24 augustus 2011. Op deze manier wordt voldaan aan de vereiste kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties bij het bouwen van één woning in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.
C. Wijzigingsgebieden: In het plan zijn twee wijzigingsgebieden opgenomen met de bestemming	De wijzigingsbevoegdheid is inderdaad onjuist opgenomen. Het betreft namelijk geen uitwerkingsbevoegdheid van de bestemming "Wonen"

'Wonen'. Dit is in strijd met artikel 2.1 verordening Ruimte. Daarnaast is er in de wijzigingsbevoegdheid geen fasering opgenomen. Hierdoor kan een los staande woning ontstaan die geen deel uit maakt van een lint of een bebouwingscluster. Zo'n losse woning zou in strijd zijn met de beleidsregels voor Ruimte-voor-ruimte-woningen (11.3 verordening Ruimte);	zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan maar een wijzigingsbevoegdheid van de vigerende bestemming "Agrarisch- met waarden- landschap" naar de bestemming "Wonen ". In het bestemmingsplan is geen fasering toegepast. Het is toelatingsplanologie dus daarom kunnen ontwikkelingen niet afgedwongen worden en daarmee dus ook geen fasering. Het is vrij aan initiatiefnemer om te bepalen wanneer er daadwerkelijk gebouwd gaat worden. Uiteindelijk is het de bedoeling dat zowel het bestemmingsplan als de wijzigingsbevoegdheden (uiterlijk binnen de 10 jaar van de planperiode) benut zijn en de 15 woningen gebouwd zijn en er dus geen sprake is van losse woningen maar een bebouwingscluster. De kavels in de wijzigingsbevoegdheid staan momenteel te koop en er lopen reeds de nodige gesprekken met kandidaten. Van de kavels waar al een bouwtitel voor is gekocht en dus kosten zijn gemaakt mag van uit worden gegaan dat spoedig een aanvraag wordt ingediend. Om een stedenbouwkundig verantwoorde ontwikkeling te garanderen wordt een aanvullende voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid gesteld.
D. De zienswijze richt zich tegen de hele woonbestemming van het ontwerpbestemmingsplan, omdat nieuwbouw van woningen buiten bestaand stedelijk gebied op grond van de Verordening ruimte in beginsel niet is toegestaan. Van afwijking van dit beginsel binnen artikel 11.1 van de Verordening ruimte kan geen sprake zijn omdat hiervoor geen of onvoldoende toepassing is gegeven aan de regelingen opgenomen in de artikelen 11.1 tot en met 11.4 van de Verordening ruimte die deze mogelijkheid biedt.	Dit aspect van de zienswijze hangt samen met de punten gesteld in zienswijze 6 A, B en C.

Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk en gedeeltelijk ongegrond.

Zienswijze A is gegrond maar wordt ondervangen door alsnog de bouwtitels te betalen.

Zienswijze B is gegrond maar wordt ondervangen door duidelijkheid te geven over de

kwaliteitsverbetering in de bebouwingsconcentratie in overleg met de provincie

Zienswijze C is gedeeltelijk gegrond maar wordt ondervangen door het bestemmingsplan hier enigszins op aan te passen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Voor zienswijze A wordt de bijlage met certificaten voor alle gekochte bouwtitels bijgevoegd.

Voor zienswijze B wordt een passage opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Om tegemoet te komen aan zienswijze C worden de uitwerkingsbevoegdheden zoals in het ontwerpbestemmingsplan van de bestemming "Wonen" veranderd in een wijzigingsbevoegdheid van de vigerende bestemming "Agrarisch- met waarden- landschap" naar de bestemming "Wonen".

Verder wordt een aanvullende voorwaarde opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid kan slechts benut worden indien het stedenbouwkundig plan zoals voor ogen op de percelen met een directe woonbestemming grotendeels ingevuld is.