



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

**Nota zienswijzen**

# **Bestemmingsplan Didam, Kerkstraat e.o.**

**Gemeente Montferland**

Datum: 13 oktober 2023

Projectnummer: 220223



## **INHOUD**

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Terinzagelegging	3
1.3	Zienswijzen	3
1.4	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>Zienswijzen</b>	<b>5</b>
2.1	Zienswijze 1	5
2.2	Zienswijze 2	8
2.3	Zienswijze 3	9
2.4	Zienswijze 4	10
2.5	Zienswijze 5	10
<b>3</b>	<b>Ambtshalve wijzigingen</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>Overzicht wijzigingen</b>	<b>13</b>



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Na de sluiting van zwembad De Hoevert aan de Kerkstraat in Didam was er behoefte aan een duidelijke visie voor herontwikkeling. In deze visie zijn twee aanliggende locaties, zijnde de kantoorlocatie van woningstichting Plavei en de detailhandel aan de oostzijde van de Kerkstraat, meegenomen. In samenspraak met omwonenden is een visie voor woningbouw opgesteld, welke op 2 december 2021 is vastgesteld door de gemeenteraad. De visie voorziet in woningbouw en kan gefaseerd uitgevoerd worden. Op dit moment is enkel de ontwikkeling van de locatie van zwembad De Hoevert aan de orde. De overige delen van de visie kunnen mogelijk op latere momenten tot woningbouw ontwikkeld worden. Voor deze locaties wordt voorzien in een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw.

Omdat de beoogde ontwikkeling niet past in het nu nog geldende bestemmingsplan moet een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden. Het ontwerpbestemmingsplan 'Didam, Kerkstraat e.o.' is dat nieuwe bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan 'Didam, Kerkstraat e.o.' voorziet in de mogelijkheid tot de bouw van maximaal 31 woningen, groen en parkeerplaatsen. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in een wijzigingsbevoegdheid voor de kantoorlocatie van woningstichting Plavei en de detailhandel aan de oostzijde van de Kerkstraat.

## 1.2 Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Didam, Kerkstraat e.o.' heeft van 16 mei tot en met 27 juni 2023 ter inzage gelegen. De stukken waren zowel digitaal via [www.montferland.info/bekendmakingen](http://www.montferland.info/bekendmakingen) en <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.1955.bpsgddmwonkrkstr-on01> als analoog bij de receptie van het gemeentehuis te raadplegen.

## 1.3 Zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder zijn/haar zienswijze omtrent het ontwerp bestemmingsplan schriftelijk kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad van Montferland. Een zienswijze kon ook per e-mail worden gericht aan [gemeente@montferland.info](mailto:gemeente@montferland.info). Desgewenst was het ook mogelijk de zienswijze mondeling kenbaar te maken.

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn 5 (schriftelijke) zienswijzen kenbaar gemaakt. De ingekomen zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Deze zienswijzen zijn geanonimiseerd in deze Nota zienswijzen.

## 1.4 Leeswijzer

In het navolgende hoofdstuk zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. In hoofdstuk 3 zijn de ambtshalve wijzingen beschreven. In hoofdstuk 4 is tot slot een overzicht gegeven van de wijzigingen die zijn doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan.

## 2 Zienswijzen

### 2.1 Zienswijze 1

#### *Inhoud zienswijze*

#### 1 20 woningen in toelichting in paragraaf 1.1 klopt niet

Reclamant geeft aan dat in de toelichting in paragraaf 1.1 staat dat er maximaal 20 woningen en maximaal 16 appartementen beoogd zijn. Reclamant geeft aan dat 20 woningen niet klopt en dat dit 15 grondgebonden woningen moet zijn.

#### Reactie gemeente

Bij een ruimtelijke ontwikkeling als voorliggend is het gebruikelijk om van 'grof naar fijn' te werken. Dat betekent dat bij de start van het planproces meer onzekerheden en onduidelijkheden aanwezig zijn dan wanneer het proces verder is. Met de vaststelling van de 'Visie Kerkstraat te Didam' hebben we de doelen en ambities voor het gebied vastgelegd. Met het beoogde bestemmingsplan leggen we deze doelen en ambities juridisch-planologisch vast.

Het in de toelichting opgenomen stedenbouwkundig plan betreft een voorbeelduitwerking binnen de kaders van het bestemmingsplan. Het klopt dat het programma binnen het stedenbouwkundig plan voorziet in 15 grondgebonden woningen en 16 appartementen. Het is de intentie om daarbij zo dicht mogelijk bij het gepresenteerde stedenbouwkundig plan te blijven, maar een zekere mate van flexibiliteit in het bestemmingsplan is wenselijk om de komende jaren in te kunnen blijven spelen op veranderingen in de marktvraag en/of de stand van de economie. Als de economische crisis ons immers iets heeft geleerd, is het dat het belangrijk is om gedurende een ontwikkelperiode in te kunnen spelen op veranderingen in de markt. Onder meer de hoge bouwkosten benadrukken deze wens in flexibiliteit. Uiteraard dient de flexibiliteit aan te sluiten bij de kaders en doelstellingen van de ontwikkeling. De visie voor het plangebied vormt daarbij de leidraad en de basis voor het bestemmingsplan. In lijn met de visie willen we dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om maximaal 20 grondgebonden woningen en maximaal 16 appartementen ter plaatse van de locatie van het voormalige zwembad te realiseren. Om die reden passen we het bestemmingsplan op dit punt aan.

#### 2 Goot- en bouwhoogte grondgebonden woningen

Reclamant geeft aan dat in artikel 8 van de regels dient opgenomen te worden dat er sprake is van 15 grondgebonden woningen van 1 laag met kap, zoals ook vermeld is in de publicatie en de stedenbouwkundige opzet. De goot- en bouwhoogte van 6 meter respectievelijk 10 meter voor de grondgebonden woningen is naar idee van reclamant te ruim voor woningen van 1 laag met kap.

#### Reactie gemeente

Zoals reeds onder 1 toegelicht voorziet het bestemmingsplan in een juridisch-planologische vertaling van de opgestelde visie voor het gebied. Daarbij vormt het gepresenteerde stedenbouwkundig plan een voorbeelduitwerking. In de visie is opgenomen dat grondgebonden woningen één tot twee lagen met een kap mogen

worden. Daarom is in het bestemmingsplan gekozen voor een maximum goot- en bouwhoogte die past bij grondgebonden woningen, bestaande uit twee bouwlagen met kapconstructie.

### 3 Bouwhoogte appartementengebouw opnemen in regels

Reclamant geeft aan dat in paragraaf 2.3 van de toelichting staat dat voor het appartementengebouw een maximale bouwhoogte van 10 meter geldt. De maximale bouwhoogte (en goothoogte) dient ook opgenomen te worden in de regels.

#### Reactie gemeente

Conform artikel 8.2.2 onder f is de goot- en bouwhoogte van woningen en woongebouwen niet meer dan 6 meter respectievelijk 10 meter, dan wel de hoogtes die ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' zijn opgenomen. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is ter plaatse van het beoogde appartementengebouw een maximum goothoogte van 10 meter en een maximum bouwhoogte van 10 meter opgenomen. Daarmee voorziet het bestemmingsplan in hetgeen reclamant voorstelt.

### 4 Wijzigingsbevoegdheid Plavei-locatie

Reclamant geeft aan dat voor de Plavei-locatie een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, zodat een appartementengebouw van vier woonlagen mogelijk is. Reclamant geeft aan dat dit niet strookt met de uitgangspunten vanuit zowel de gemeente zelf ook de belangrijkste aanvullingen daarop tijdens de bewonersparticipatie. Als belangrijk uitgangspunt is in de toelichting genoemd: "voorkeur voor laagbouw, alleen appartementen als ze niet te hoog zijn". Reclamant geeft aan dat een appartementengebouw van 4 bouwlagen duidelijk niet past binnen dit uitgangspunt. Bovendien is reclamant van mening dat in de voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid de maximale goot- en bouwhoogte vermeld dient te worden.

#### Reactie gemeente

In de visie voor het gebied is voor de locatie van Plavei opgenomen dat hier woningbouw in drie tot vier lagen mogelijk is. Om die reden is in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat ter plaatse een woongebouw bestaande uit maximaal vier bouwlagen mogelijk is. Deze keuze is dan ook in lijn met de vastgestelde visie en is naar ons idee passend voor deze 'hoeklocatie'. Met de opgenomen voorwaarde dat ter plaatse maximaal vier bouwlagen zijn toegestaan is, is de maximale goot- en bouwhoogte van de locatie vastgelegd.

### 5 Stedenbouwkundige opzet appartementengebouw

Voor reclamant rijst de vraag waarom het appartementengebouw niet verder centraal in het plangebied kan worden gesitueerd. Reclamant geeft aan dat hierdoor de privacy van zowel de huidige als nieuwe bewoners dan meer gewaarborgd is. Reclamant geeft ook aan dat er daardoor meer ruimte ontstaat voor de groene buffer langs De Kastanje.



### Reactie gemeente

Gekozen is om het appartementengebouw op min of meer dezelfde locatie als de voormalige bebouwing van het zwembad te positioneren. Een eventuele verschuiving van het appartementengebouw richting het midden van het plangebied heeft gevolgen voor het parkeren en het realiseren van voldoende robuust groen aan de oostzijde van het plangebied. De reeds aanwezige groenstructuur langs De Kastanje is voorzien van een groenbestemming en blijft behouden.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het aan de gemeente om een algehele complexe afweging te maken. Daarbij moeten alle relevante belangen worden meegewogen. Die afweging moet uiteindelijk resulteren in een bestemmingsplan dat voorziet in een 'goede ruimtelijke ordening'. De privacy van omwonenden is een van de belangen die worden meegewogen. Wat uit de rechtspraak volgt, is dat het in een stedelijke omgeving niet ongebruikelijk is dat de afstand tussen een ontwikkeling en omliggende woningen relatief kort is. Enig verlies van privacy door nieuwe ontwikkelingen is daarbij niet volledig uit te sluiten. Wanneer we de algehele belangenafweging maken en ook zaken als woningbouwbehoefte, stedenbouwkundige inpassing en het oplossen van leegstand meewegen zijn we van mening dat sprake is van een aanvaardbare situatie. Gelet op de situering van het bouwvlak, de aanwezige groenbestemming en het behoud van het aanwezige groen langs de Kastanje is de aantasting van de privacy van omwonenden naar ons oordeel niet zodanig dat er geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening.

### 6 Uitrit appartementengebouw Plaveilocatie

Reclamant geeft aan dat de uitrit van het appartementengebouw op de Plavei-locatie direct tegenover de bestaande woningen / uitritten is gepland. Hierdoor ontstaat er overlast van inschijnende koplampen. Reclamant geeft aan dat dit voorkomen kan worden door de in-/uitritten aan de zijde van de Ziepseweg of Kerkstraat te leggen, daar staan immers geen woningen direct tegenover.

### Reactie gemeente

Voor de Plavei-locatie is op dit moment nog geen concreet voornemen om ter plaatse woningbouw te realiseren. Het is dan ook nog niet duidelijk waar de in-/uitritten zullen komen. Om die reden voorziet dit plan uitsluitend in een indirecte bouwtitel in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid. Daarmee krijgt het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om via een wijzigingsplan ter plaatse woningbouw mogelijk te kunnen maken. Voor het wijzigingsplan wordt opnieuw een planologische procedure doorlopen en onderzocht hoe de opgestelde visie vertaald kan worden naar juridisch-planologische kaders. Het wijzigingsplan moet daarbij voldoen aan de opgenomen regels uit artikel 14.1. In deze regels wordt onder meer genoemd dat bij het opstellen van het wijzigingsplan de belangen van omwonenden moeten worden betrokken, maar ook de verkeersveiligheid. Bij het bepalen van de in-/uitritten zal deze belangenafweging moeten plaatsvinden. Reclamant krijgt te zijner tijd in het kader van de procedure voor het wijzigingsplan opnieuw de gelegenheid om aan te geven of naar zijn idee de belangenafweging op een juiste manier heeft plaatsgevonden.

7 Groenstructuur langs Kerkstraat en Kastanje

Reclamant geeft aan dat in de toelichting is opgenomen dat bij de ontwikkeling de bestaande groenstructuur langs de Kerkstraat en langs de Kastanje in stand wordt gehouden. Reclamant geeft aan dat deze garantie als voorwaardelijke bepaling dient te worden opgenomen in het bestemmingsplan en als voorwaarde in de anterieure overeenkomst.

Reactie gemeente

Doordat de groenstructuren in voorliggend bestemmingsplan zijn bestemd als 'Groen' is het ter plaatse niet mogelijk om woningbouw te realiseren en is naar ons idee het behoud van de groenstructuren in voldoende mate gewaarborgd.

8 Planschade

Reclamant geeft aan zich het recht voor te houden om naast de zienswijze ook een planschadeverzoek in te dienen.

Reactie gemeente

Het staat reclamant uiteraard vrij om op grond van afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot tegemoetkoming in schade in te dienen.

9 Reclamant is niet tegen een ontwikkeling op het Hoevertterrein

Reclamant geeft aan niet tegen een ontwikkeling te zijn op het Hoevertterrein. Indien er onderkent de noodzaak om woningen te bouwen, ook als het tegenover hun huizen is. Reclamant geeft aan dat door bovenstaande zienswijze er een kwalitatief beter plan wordt gerealiseerd.

Reactie gemeente

We zijn blij te horen dat reclamant in beginsel positief tegenover de ontwikkeling staat en nemen deze reactie verder ter kennisgeving aan.

***Aanpassing bestemmingsplan***

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van het beantwoorden van deze zienswijze aangepast door het aantal grondgebonden woningen te maximaliseren op 20 in lijn met de eerder vastgestelde visie.

## **2.2 Zienswijze 2**

***Inhoud zienswijze***

1 Aanpassen gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2'

Reclamant heeft in eigendom een woon-winkelpand binnen het plangebied. Deze locatie krijgt de bestemming 'Detailhandel' met de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2'. De wetgevingzone ziet echter niet alleen toe op de locatie van reclamant, maar ook op de belendende percelen. Reclamant verzoekt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zodat de wijzigingsbevoegdheid op de locatie van reclamant ruimte biedt voor de realisatie van 6 appartementen en 4 grondgebonden woningen, zonder een koppeling met belendende percelen.

#### Reactie gemeente

Met de vaststelling van de 'Visie Kerkstraat te Didam' hebben we de doelen en ambities voor de locaties 'zwembad, 'Plavei' en 'Aldi e.o.' integraal vastgelegd. Alleen voor de zwembadlocatie bestaat nu concreet het voornemen om woningbouw mogelijk te maken. Voor de andere twee locaties is dit nog niet het geval. Daarom is voor beide locaties een eigen wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De voorwaarden om van deze bevoegdheid gebruik te kunnen maken komen onder meer voort uit de ambities voor de locaties die uit de visie voortvloeien. Omdat de doelen en ambities van de locaties integraal zijn vastgelegd, vinden we het niet wenselijk om de wijzigingsbevoegdheid per perceel op te splitsen. Dat neemt niet weg dat het wettelijk gezien mogelijk is om voor slechts een deel van een gebied waar een wijzigingsbevoegdheid geldt een wijzigingsplan op te stellen. Het staat daarmee reclamant vrij om een initiatief bij ons kenbaar te maken dat voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Wel vonden we het naar aanleiding van de zienswijze wenselijk om te verduidelijken dat de appartementen alleen zijn toegestaan aan de Kerkstraat en de grondgebonden woningen alleen aan de Zuster Emmastraat. De wijzigingsbevoegdheid is hierop aangevuld.

#### ***Aanpassing bestemmingsplan***

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze zienswijze door in de wijzigingsbevoegdheid op te nemen dat de appartementen alleen zijn toegestaan aan de Kerkstraat en de grondgebonden woningen alleen aan de Zuster Emmastraat.

## **2.3 Zienswijze 3**

#### ***Inhoud zienswijze***

##### **1 Aanpassen gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingszone 2'**

Reclamant heeft een koopovereenkomst inzake een woon-winkelpand binnen het plangebied. Deze locatie krijgt de bestemming 'Detailhandel' met de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2'. De wetgevingzone ziet echter niet alleen toe op deze locatie, maar ook op de belendende percelen. Reclamant verzoekt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zodat de wijzigingsbevoegdheid op deze locatie ruimte biedt voor de realisatie van minimaal 7 appartementen en 4 grondgebonden woningen, zonder een koppeling met belendende percelen.

#### Reactie gemeente

Met de vaststelling van de 'Visie Kerkstraat te Didam' hebben we de doelen en ambities voor de locaties 'zwembad, 'Plavei' en 'Aldi e.o.' integraal vastgelegd. Alleen voor de zwembadlocatie bestaat nu concreet het voornemen om woningbouw mogelijk te maken. Voor de andere twee locaties is dit nog niet het geval. Daarom is voor beide locaties een eigen wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De voorwaarden om van deze bevoegdheid gebruik te kunnen maken komen onder meer voort uit de ambities voor de locaties die uit de visie voortvloeien. Omdat de doelen en ambities van de locaties integraal zijn vastgelegd, vinden we het niet wenselijk om de wijzigingsbevoegdheid per perceel op te splitsen. Dat neemt niet weg dat het wettelijk gezien mogelijk is om voor slechts een deel van een gebied waar een

wijzigingsbevoegdheid geldt een wijzigingsplan op te stellen. Het staat daarmee reclamant vrij om een initiatief bij ons kenbaar te maken dat voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Wel vonden we het naar aanleiding van de zienswijze wenselijk om te verduidelijken dat de appartementen alleen zijn toegestaan aan de Kerkstraat en de grondgebonden woningen alleen aan de Zuster Emmastraat. De wijzigingsbevoegdheid is hierop aangevuld.

#### ***Aanpassing bestemmingsplan***

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze zienswijze door in de wijzigingsbevoegdheid op te nemen dat de appartementen alleen zijn toegestaan aan de Kerkstraat en de grondgebonden woningen alleen aan de Zuster Emmastraat.

## **2.4 Zienswijze 4**

### ***Inhoud zienswijze***

#### **1 Aanpassen gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2'**

Reclamant heeft in eigendom een registergoed binnen het plangebied. Deze locatie krijgt de bestemming 'Detailhandel' met de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2'. De wetgevingzone ziet echter niet alleen toe op de locatie van reclamant, maar ook op de belendende percelen. Reclamant verzoekt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zonder nu al een maximaal aantal woningen toe te wijzen, maar uit te gaan van een kwalitatief goed en haalbaar plan.

#### **Reactie gemeente**

Met de vaststelling van de 'Visie Kerkstraat te Didam' hebben we de doelen en ambities voor de locaties 'zwembad, 'Plavei' en 'Aldi e.o.' integraal vastgelegd. Alleen voor de zwembadlocatie bestaat nu concreet het voornemen om woningbouw mogelijk te maken. Voor de andere twee locaties is dit nog niet het geval. Daarom is voor beide locaties een eigen wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De voorwaarden om van deze bevoegdheid gebruik te kunnen maken komen onder meer voort uit de ambities voor de locaties die uit de visie voortvloeien. In de visie is voor de locatie Aldi e.o. opgenomen dat er maximaal 24 appartementen en maximaal 4 grondgebonden woningen zijn toegestaan. Deze aantallen zijn om die reden ook opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. Omdat de doelen en ambities van de locaties integraal zijn vastgelegd, vinden we het niet wenselijk om de wijzigingsbevoegdheid op dit punt aan te passen. Wel vonden we het naar aanleiding van de zienswijze wenselijk om te verduidelijken dat de appartementen alleen zijn toegestaan aan de Kerkstraat en de grondgebonden woningen alleen aan de Zuster Emmastraat. De wijzigingsbevoegdheid is hierop aangevuld.

#### ***Aanpassing bestemmingsplan***

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze zienswijze door in de wijzigingsbevoegdheid op te nemen dat de appartementen alleen zijn toegestaan aan de Kerkstraat en de grondgebonden woningen alleen aan de Zuster Emmastraat.

## 2.5 Zienswijze 5

### *Inhoud zienswijze*

#### 1 Aanpassen gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2'

Reclamant heeft in eigendom een registergoed binnen het plangebied. Deze locatie heeft een wijzigingsbevoegdheid. Reclamant verzoekt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zonder een maximaal aantal woningen toe te wijzen, maar uit te gaan van een kwalitatief goed en haalbaar plan.

#### Reactie gemeente

Met de vaststelling van de 'Visie Kerkstraat te Didam' hebben we de doelen en ambities voor de locaties 'zwembad', 'Plavei' en 'Aldi e.o.' integraal vastgelegd. Alleen voor de zwembadlocatie bestaat nu concreet het voornemen om woningbouw mogelijk te maken. Voor de andere twee locaties is dit nog niet het geval. Daarom is voor beide locaties een eigen wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De voorwaarden om van deze bevoegdheid gebruik te kunnen maken komen onder meer voort uit de ambities voor de locaties die uit de visie voortvloeien. In de visie is voor de locatie Aldi e.o. opgenomen dat er maximaal 24 appartementen en maximaal 4 grondgebonden woningen zijn toegestaan. Deze aantallen zijn om die reden ook opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. Omdat de doelen en ambities van de locaties integraal zijn vastgelegd, vinden we het niet wenselijk om de wijzigingsbevoegdheid op dit punt aan te passen. Wel vonden we het naar aanleiding van de zienswijze wenselijk om te verduidelijken dat de appartementen alleen zijn toegestaan aan de Kerkstraat en de grondgebonden woningen alleen aan de Zuster Emmastraat. De wijzigingsbevoegdheid is hierop aangevuld.

#### ***Aanpassing bestemmingsplan***

Het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van deze zienswijze door in de wijzigingsbevoegdheid op te nemen dat de appartementen alleen zijn toegestaan aan de Kerkstraat en de grondgebonden woningen alleen aan de Zuster Emmastraat.

### 3 Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

## 4 Overzicht wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan is door de zienswijzen op onderdelen gewijzigd. Het bestemmingsplan wordt dan ook gewijzigd vastgesteld. Hieronder vindt u een overzicht van de wijzigingen.

### **Toelichting**

- Als gevolg van het vergroten van het maximaal aantal grondgebonden woningen in lijn met de visie voor het gebied zijn diverse paragrafen in de toelichting aangepast, waaronder paragraaf 2.3 - Toekomstige situatie.
- Als gevolg van het vergroten van het maximaal aantal grondgebonden woningen is bijlage 1 - Toets Ladder voor duurzame verstedelijking aangepast.
- Als gevolg van het vergroten van het maximaal aantal grondgebonden woningen is bijlage 6 - Onderzoek stikstofdepositie aangepast.

### **Regels**

Wijzigingsbevoegdheid 2 is aangevuld met de voorwaarden de appartementen (woongebouw) alleen zijn toegestaan aan de Kerkstraat en de grondgebonden woningen alleen aan de Zuster Emmastraat.

### **Verbeelding**

Het maximaal aantal wooneenheden ter plaatse van het bouwvlak voor de grondgebonden woningen is aangepast tot 20.