



**Nota zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan
"Hoek Tilburgseweg-Kalverstraat" (Goirle)**

**Gemeente Goirle
Postbus 17
5050 AA Goirle**

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING

- 1.1. Aanleiding
- 1.2. Lijst zienswijzen
- 1.3. Ontvankelijkheid
- 1.4. Inhoud van de zienswijzen

2. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZEN

- 2.1. Nummer 1 (Particulier)
- 2.2. Nummer 2 (Particulier)

3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voor u ligt de zienswijzennota van het ontwerpbestemmingsplan "Hoek Tilburgseweg - Kalverstraat". Dit ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 juli 2022 tot en met 17 augustus 2022, voor eenieder ter visie gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad. Bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden in het plaatselijke nieuws- en advertentieblad "Goirles Belang" en in de "Staatscourant" van 6 juli 2022, alsmede op de website van de gemeente. Daarnaast is op 19 juli 2022 een informatieavond georganiseerd, waarbij ruim 100 adressen zijn uitgenodigd. De uitnodigingen zijn zowel naar omliggende woningen als naar ondernemers gestuurd.

1.2. Lijst zienswijzen

In de onderstaande tabel staan de zienswijzen die bij de gemeenteraad naar voren zijn gebracht. Van de mogelijkheid om een zienswijze naar voren te brengen is tweemaal schriftelijk gebruik gemaakt. Er zijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

Anonimiseringsverplichting.

In deze nota zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indieners van de zienswijzen vervangen door een nummer. Dit weglaten van de NAW-gegevens, de "anonimiseringsverplichting", vloeit voort uit de Wet bescherming persoonsgegevens¹. Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen.

Op rechtspersonen is dit niet van toepassing. Alleen bij de "papier" versie van deze zienswijzennota zijn de NAW-gegevens van de indieners, niet geanonimiseerd (dit door een kopie van de zienswijzen als bijlage bij de zienswijzennota te voegen).

1.	Particulier	Ingediend bij brief van 3 augustus 2022
2.	Particulier	Ingediend bij brief van 11 augustus 2022

1.3. Ontvankelijkheid.

Vóórdat tot een inhoudelijke beoordeling van een zienswijze kan worden overgegaan, moet worden beoordeeld of deze tijdig, dat wil zeggen binnen de daarvoor geldende termijn, bij de gemeenteraad naar voren is gebracht.

Ingevolge de artikelen 3:11, 3:15 en 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) wordt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor de duur van zes weken en kunnen gedurende deze termijn door eenieder zienswijzen naar voren worden gebracht bij de gemeenteraad. Op grond van artikel 3:16 Awb zijn op schriftelijk naar voren gebrachte zienswijze de artikelen 6:9, 6:10 en 6:15 van overeenkomstige toepassing.

Het ontwerpbestemmingsplan "Hoek Tilburgseweg - Kalverstraat" is met ingang van 7 juli 2022 voor de duur van zes weken (41 dagen) ter inzage gelegd. Dat betekent dat de termijn eindigt op 17 augustus na het verstrijken van het tijdstip 23.59 uur. Op dit moment zijn immers 41 dagen (van 24 uur) verstreken.

Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening genoemde termijn naar voren gebracht en kunnen derhalve inhoudelijk worden beoordeeld.

¹ De Wet bescherming persoonsgegevens is van kracht bij de elektronische beschikbaarstelling van bestemmingsplannen op internet. Omdat er bij bestemmingsplannen geen wettelijke verplichting is om persoonsgegevens elektronisch beschikbaar te stellen, mogen de gegevens niet op internet gepubliceerd worden.

1.4. Inhoud van de zienswijzen

In hoofdstuk 2 zijn de schriftelijke zienswijzen samengevat. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling zouden worden betrokken. Elke zienswijze wordt in zijn geheel beoordeeld. Na de samenvatting van de zienswijze volgt de beoordeling en de conclusie. Daar waar hierna wordt gesproken over het ontwerpbestemmingsplan is daarmee bedoeld het ontwerpbestemmingsplan "Hoek Tilburgseweg - Kalverstraat", zoals dat ter visie heeft gelegen. Diegenen die een zienswijze naar voren hebben gebracht worden in deze nota aangeduid als indiener(s). De nummers verwijzen naar de nummers in de tabel op pagina 3.

Voordat wij inhoudelijk tot de beoordeling van de zienswijzen overgaan hechten wij eraan om in het algemeen op te merken dat een grondbeginsel voor overheidsoptreden is dat besluiten worden genomen zonder aanzien des persoons. Voor bestuursorganen brengt dit mee dat zij zich steeds objectief behoren op te stellen. Zij moeten hun oordelen baseren op deskundigheid en oordelen op beleid, maar mogen niet de ene burger zonder grond bevoordelen boven de ander. Dit beginsel is ook vastgelegd in artikel 2:4 van de Algemene wet bestuursrecht², namelijk in artikel 2:4 (Het bestuursorgaan vervult zijn taak zonder vooringenomenheid). Dit beginsel werkt twee kanten uit. Allereerst dient het bestuursorgaan rekening te houden met het algemeen belang. Dit houdt in dat, wanneer sprake is van een discretionaire bevoegdheid en dus een belangenafweging moet plaatsvinden, alle belangen, en bij onderhavig bestemmingsplan zijn dat de belangen van de omwonenden, moeten worden meegenomen. Deze belangen hebben eenzelfde waarde als die van de aanvrager van de bestemmingsplanwijziging. Ten tweede werkt het beginsel ook voor aanvrager. Diens aanvraag moet zoals andere aanvragen worden behandeld en objectief worden beoordeeld. Het kader waaraan getoetst moet worden is voor iedereen gelijk.

² Artikel 2:4 van de Algemene wet bestuursrecht luidt: Het bestuursorgaan vervult zijn taak zonder vooringenomenheid.

2. SAMENVATTING EN BEOORDELING ZIENSWIJZEN

2.1. Nummer 1 (Particulier)

Samenvatting

Behandelen inspraakreactie

Indiener geeft aan dat de terinzagetermijn van het voorontwerpbestemmingsplan te kort was om een goed onderbouwde reactie op papier te zetten. Daarnaast verwacht inspreker een uitleg waarom er niks met zijn inspraakreactie is gedaan.

Parkeren

Indiener denkt dat het plan voor parkeeroverlast zal gaan zorgen. Indiener geeft aan dat er bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen uit gegaan dient te worden van het worst-case scenario, en dat een deel van de functies die het bestemmingsplan toestaat niet zijn meegenomen. Ook is er volgens indiener niet vastgelegd hoe de verdeling in woningtypes is, waardoor ook hierbij uit dient te worden gegaan van de worst-case norm.

Volgens een berekening van indiener zouden er 90 parkeerplaatsen nodig zijn met de functies die zijn toegestaan op de bestemming, in plaats van de 44 die zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

Volgens de regels van het bestemmingsplan wordt getoetst aan de parkeernormen uit de CROW-publicatie. Indiener vraagt zich af waarom er gebruik wordt gemaakt van de CROW-publicatie 381 terwijl er een geldend GVVP is. Indiener vraagt zich af of er in dat geval nog wel 47 parkeerplekken komen en geeft aan dat aan een onderbouwing ontbreekt.

Onderbouwing stedenbouwkundige uitgangspunten

Indiener is van mening dat het plan, gezien de maximale bouwhoogte van 19 meter bij het accent op de hoek en op de overige plekken 16 meter, niet past bij het dorpse karakter van de omgeving. Hierbij verwijst indiener naar een aantal afbeeldingen die de locatie en de omgeving van het plangebied tonen. Indiener verzoekt een voorbeeld te nemen aan een plan in Alphen, waarbij met de uitstraling is aangesloten op de omgeving.

Onderbouwing commerciële ruimtes

Het plan voorziet in circa 600 m² aan commerciële ruimte. Volgens indiener ontbreekt echter een onderbouwing naar de vraag hiervan. Indiener geeft aan dat er een verplichting is om vanaf 500 m² een ladderonderbouwing voor detailhandel op te nemen. Indiener merkt op dat het plan voorziet in nagenoeg alle denkbare functies en dat er geen visie ligt op wat de gemeente precies met de locatie wil.

De regels van het bestemmingsplan staan toe dat er op de begane grond van het gebouw ook woningen kunnen komen wanneer er geen invulling kan worden gegeven aan de commerciële voorzieningen. Indiener gaat er van uit dat de 28 wooneenheden op de verdiepingen worden gebouwd en vraagt zich af of het bestemmingsplan niet een regeling moet krijgen die extra wooneenheden mogelijk maakt.

Afsluiting

Indiener geeft mee dat het een locatie in het centrum van Goirle betreft die elke bezoeker aan het centrum van Goirle zal zien. Indiener wenst dan ook dat deze plek iets uitstraalt wat past bij de

gemeente en de lat hoog wordt gelegd. Indiener wenst de zienswijzennota te ontvangen zodat indiener eventueel gebruik kan maken van het spreekrecht bij behandeling in de gemeenteraad.

Beoordeling

Behandelen inspraakreactie

De inspraakprocedure is vormgegeven met inachtneming van de 'Inspraakverordening Goirle'. De termijn voor het naar voren brengen van inspraakreacties bedraagt, conform de inspraakverordening, drie weken. Reacties buiten de genoemde termijn worden niet door de gemeente in behandeling worden genomen. De inspraakreactie van indiener is buiten de termijn ingediend en dus niet in behandeling genomen, zoals ook benoemd in het 'Eindverslag inspraakprocedure'.

Parkeren

Er worden uiteenlopende appartementsgroottes gerealiseerd, waarmee een brede doelgroep wordt aangesproken. In het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van maximaal 19 dure koopappartementen en 9 middeldure koopappartementen. In totaal worden er 27 appartementen op de verdiepingen gerealiseerd, waardoor het aantal dure koopappartementen in de toelichting van het bestemmingsplan wordt bijgesteld naar 18. De parkeernorm voor dure koopappartementen is gelijk aan de norm voor de huurappartementen waar indiener in de berekening vanuit is gegaan. Andere type appartementen kennen een lagere parkeernorm.

Op de begane grond van de nieuwbouw worden één of meerdere commerciële ruimte(s) gerealiseerd, met een maximum van 656 m² bvo aan detailhandel óf 411 m² bvo aan horecafuncties. Het aantal m² bvo aan horecafuncties is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan verminderd (van 507 m² naar 411 m²). De precieze invulling is echter nog niet bekend en de parkeerbehoefte is in sterke mate afhankelijk van het soort detailhandel of horeca (afhankelijk van het aantal zitplaatsen en van het autogebruik van de bezoekers). In het ontwerpbestemmingsplan is aangesloten bij de CROW-categorie 'Commerciële dienstverlening'. Om het worst-case scenario inzichtelijk te maken, is er een nieuwe parkeerbalans opgesteld waarin wordt uitgegaan van de functie met de hoogste parkeernorm, zijnde een 'restaurant'. Een volledige invulling van het aantal m² toegestane horeca (411 m²) leidt tot een hogere parkeerbehoefte dan een volledige invulling van het aantal toegestane m² commerciële functies (656 m²). Deze worst-case benadering leidt tot aanpassingen in paragraaf 4.5 van de toelichting van het bestemmingsplan.

In de berekening van indiener wordt uitgegaan van een optelsom van de verschillende functies die het bestemmingsplan mogelijk maakt, waardoor hier een te hoge parkeerbehoefte uit volgt. Een combinatie van functies zoals indiener voorstelt is mogelijk, waarbij het totaal aantal bvo van het bouwvlak niet wordt overschreden en met inachtneming van de maximale m² aan detailhandel en/of horeca. In de regels van het bestemmingsplan wordt dit verduidelijkt door het toestaan van maximaal 656 m² bvo (commerciële) functies, waarvan maximaal 411 m² bvo aan horeca-functies.

Het klopt dat de gemeente beschikt over een GVVP (Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan). In het GVVP van de gemeente Goirle wordt benoemd dat er in het geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, op basis van de parkeerkencijfers van het CROW, voldoende parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. De parkeerkencijfers staan uitgebreid beschreven in de ASVV 2012 (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, van het CROW) en CROW publicatie 317 (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). De in het bestemmingsplan gebruikte CROW-publicatie 381 is hier de opvolger van. Het bestemmingsplan laat diverse gebruiksfuncties toe op de begane grond (bedrijven, dienstverlening, detailhandel, horeca en/of wonen). Artikel

7.3.1 van de planregels sluit uit dat er een invulling van het plangebied komt die op het punt van parkeren niet voldoet aan de parkeernormen en berekeningsmethoden conform het CROW.

In de door de gemeenteraad vastgelegde stedenbouwkundige randvoorwaarden is opgenomen dat er minimaal 47 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. Deze voorwaarde is niet afkomstig uit het GVVP / CROW-normen, desondanks wordt hier wel minimaal aan voldaan. Er zullen 37 parkeerplaatsen gerealiseerd worden op het binnenterrein en er zal in overleg met de gemeente nader bepaald worden in hoeverre dit afgesloten dient te worden en voor wie dit toegankelijk is. In het openbaar gebied, aan de Tilburgseweg (8) en Kalverstraat (5) worden er 13 extra bezoekersparkeerplaatsen gerealiseerd. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn er dus extra openbare parkeerplaatsen bij gekomen. Middels dubbelgebruik, deelauto's, toevoegen van extra parkeerplaatsen en het inperken van het maximum aantal m² BVO horeca wordt in het worst-case scenario voldaan aan de parkeernorm.

Onderbouwing stedenbouwkundige uitgangspunten

Voor deze locatie heeft de gemeenteraad de stedenbouwkundige randvoorwaarden gedetailleerd vastgelegd. Eind 2020 zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locatie verruimd, waardoor er meer mogelijk werd op de locatie. Voorliggend plan voldoet aan deze randvoorwaarden. In en rond het centrum van Goirle bevinden zich meerdere hoogteaccenten en hogere bouwlagen, zoals het ovale gebouw aan de Hovel 29 en het pand op de hoek Thomas van Diessenstraat / Oude Kerkstraat. Het plan vormt in dat opzicht dus geen uitzondering.

Onderbouwing commerciële ruimtes

Het aantal m² commerciële en/of horecafuncties in het plan sluit aan bij wat er in het vigerende bestemmingsplan 'Centrumgebied' ook al is toegestaan. Het plan maakt dan ook niet meer m² mogelijk dan er in het verleden op de locatie (planologisch) mogelijk was. Daarnaast streeft de gemeente in de omgevingsvisie naar het creëren van een compact centrumgebied, waar het toevoegen van functies op deze braakliggende locatie aan bijdraagt. In het voorliggende bestemmingsplan wordt daarnaast aangesloten bij dezelfde commerciële functies als wat in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan en ook is opgenomen in de stedenbouwkundige randvoorwaarden die zijn vastgesteld door de gemeenteraad op 3 november 2020.

Verder klopt het dat er in de Ladder voor Duurzame Versteljing, bij het bepalen of een plan als stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt, in beginsel wordt uitgegaan van een ondergrens van een bruto-vloeroppervlakte van 500 m². Voor de commerciële functies is er echter geen sprake van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling omdat het vigerende bestemmingsplan hetzelfde ruimtebeslag al mogelijk maakt. Gezien het aantal woningen dat wordt gerealiseerd, kan de ontwikkeling echter wel worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Hiervoor is dan ook een ladderonderbouwing in de toelichting van het bestemmingsplan opgesteld. Wat betreft de vrees van indiener wat betreft leegstand; op het moment van schrijven staan er maar 2 panden leeg in het centrum (1 op de Hovel en 1 aan de Tilburgseweg). Bij 1 van de panden zijn ze al bezig met een andere invulling. Het andere pand gaat in de toekomst niet meer in de verhuur.

Volgens de regels van het bestemmingsplan zijn op de begane grond, zoals indiener eerder ook opmerkt, zowel bedrijven, dienstverlening, detailhandel, horeca én wonen toegestaan. Met het toestaan van verschillende functies wordt ingespeeld op een flexibele invulling en wordt leegstand vermeden. Indien wenselijk kan de ruimte op de begane grond worden ingericht ten behoeve van appartementen. De ruimte aan de Tilburgseweg blijft in dat geval wel inzetbaar ten behoeve van commerciële invulling.

Het doel is nadrukkelijk niet om meer winkelruimte te creëren in het centrum van Goirle dan nu al planologisch is toegestaan. Invulling met winkels wordt op deze plek beoogd om meerwaarde te creëren: het afmaken van het centrum als één geheel. De levendige, publieke plint is vooral gewenst aan de westzijde van het kavel, gericht op de Tilburgseweg. De inpassing van een horeca-element is wenselijk in de zuidwesthoek, om zo de 'horecapleinbeleving' aan het Kloosterplein te versterken.

Afsluiting

De zienswijzenota zal voorafgaand aan de raadsbehandeling van het vast te stellen bestemmingsplan worden gedeeld met indiener.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan zal worden verduidelijkt dat het gaat om een maximale commerciële invulling van maximaal 656 m² bvo, waarvan maximaal 411 bvo horeca-voorzieningen. Daarnaast is er een nieuwe parkeerbalans opgesteld, welke leidt tot aanpassingen in paragraaf 4.5 van de toelichting van het bestemmingsplan.

2.2. Nummer 2 (Particulier)

Samenvatting

Locatie

Het pand staat volgens indiener dicht op de woning van indiener waardoor het zicht zal worden belemmerd door een grote muur.

Hoogte

Indiener is van mening dat het pand dermate hoog wordt dat het daglicht zeer beperkt wordt. Indiener vreest voor de opbrengst van toekomstige zonnepanelen, inkijk in de woning en het weerkaatsen van geluid van het verkeer.

Woongenot

Indiener vreest dat het woongenot sterk vermindert, zowel tijdens de ontwikkeling (geluidsoverlast, trillingen en verkeer) maar ook na realisatie. De woning van indiener is onlangs gerenoveerd en indiener vreest voor schade aan de muren.

Waarde woning

Indiener is van mening dat gezien alle bovenstaande argumenten, de woning van indiener fors in waarde daalt.

Parkeeroverlast

Door de vele extra woningen zal volgens indiener de verkeersoverlast en de parkeerproblemen toenemen. De parkeerplaatsen zijn niet voldoende dekkend en er is volgens indiener op dit moment door parkeeroverlast al vaak geen parkeerplaats beschikbaar.

Verzoek

Indiener verzoekt om de locatie van het pand naar achteren te laten plaatsen en de hoogte te beperken tot maximaal 3 bouwlagen.

Beoordeling.

Locatie

Het plan kent een 'pandsgewijze' gevelopbouw en de bovenste bouwlagen worden teruggelegd ten opzichte van de onderste bouwlagen. Enkel op de hoek is sprake van een hoogteaccent van zes bouwlagen. Juist door de verspringing in bouwlagen, ramen en balkons in de gevel ontstaat niet het beeld van een 'grote muur' waar indiener over spreekt. Verder laat het huidige bestemmingsplan een bouwhoogte van 15 meter toe. Door de verspringing in bouwlagen zal uitsluitend op de hoeken van de bebouwing een hogere bouwhoogte mogelijk worden gemaakt dan in het huidige bestemmingsplan is toegestaan.

Hoogte

Ten aanzien van het dag- en zonlicht is een bezonningsstudie uitgevoerd, die is opgenomen als bijlage 8 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Ten opzichte van de situatie die het vigerend bestemmingsplan toe staat is er geen afname van het aantal zonuren op de woning van indiener. Het klopt overigens wel dat de bezonning van een aantal woningen aan de Kalverstraat en Tilburgseweg afneemt ten opzichte van de huidige, onbebouwde situatie. Op de meest kritische datum bedraagt dit een afname van circa twee uur op de Tilburgseweg. Voor bezonning op woningen bestaan echter geen wettelijke normen. In het kader van een bestemmingplan moet wel een afweging worden gemaakt van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen,

waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De gemeente hanteert hiervoor de lichte TNO-norm als toetsingskader als het gaat om bezonning. De 'lichte' TNO-norm gaat uit van ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. Hieraan voldoet het plan.

Woongenot

Over het voorkomen van schade door bouwwerkzaamheden en (bouw)verkeer kunnen in de bouwfase nadere afspraken worden gemaakt tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Aan de omgevingsvergunning kunnen voorschriften verbonden worden ter bescherming van de omgeving, bijvoorbeeld dat er een nulmeting van omliggende bebouwing moet worden gedaan en dat de ontwikkelaar afdoende verzekerd is voor het geval door de bouwwerkzaamheden schade wordt veroorzaakt. Dit is echter geen formeel onderdeel van de bestemmingsplanprocedure.

Waarde woning

Ons inziens blijft het nadeel voor omwonenden op deze locatie beperkt. Het huidige bestemmingsplan maakt al een bouwhoogte van 15 meter mogelijk op de locatie. De ontwikkeling van het plan brengt daarnaast ook meerdere voordelen met zich mee. Het plangebied vormt een markant punt in het dorpshart van Goirle en de ontwikkeling zorgt er voor dat de nu braakliggende locatie weer een bestemming krijgt. De invulling draagt bij aan het afmaken van het centrum als één geheel en versterkt de verbinding van de Tilburgseweg en De Hovel. Dit komt ook de bestaande voorzieningen in het centrum ten goede. Bovendien is al langere tijd sprake van ontwikkeling van deze locatie. Zo is in het vigerende bestemmingsplan (vastgesteld 17 september 2013) al bebouwing van vergelijkbare hoogte en omvang mogelijk gemaakt. Indien bewoners toch nadelige gevolgen denken te ondervinden of menen dat de waarde van hun woning nadelig wordt beïnvloed kunnen zij een planschadeclaim (planschadeverzoek) indienen bij de gemeente.

Parkeeroverlast

Het binnenterrein van de appartementen wordt ontsloten via een bestaande inrit die uitkomt op de Tilburgseweg. Een deel van de parkeerplaatsen worden in het openbaar gebied opgelost en worden verdeeld over de Tilburgseweg en de Kalverstraat.

In de toekomstige situatie komen er 37 (privé)parkeerplaatsen op het achtergelegen parkeerterrein. De toekomstige bewoners parkeren dus niet in de openbare ruimte waardoor dit niet tot extra parkeeroverlast leidt. In het openbaar gebied worden er extra (bezoekers)parkeerplaatsen gerealiseerd, onder andere ten behoeve van de commerciële functies. Hiermee neemt het aantal openbare parkeerplaatsen toe ten opzichte van de huidige situatie. Artikel 7.3.1 van de planregels sluit daarnaast uit dat er een invulling van het plangebied komt die op het punt van parkeren niet voldoet aan de parkeernormen en berekeningsmethoden conform het CROW.

Verzoek

Gezien bovenstaande beargumentering zien wij geen noodzaak om het pand naar achteren te laten plaatsen of de hoogte te beperken. Het bouwvlak loopt gelijk met het bouwvlak uit het voorgaande bestemmingsplan 'Centrumgebied' uit 2013. Daarnaast is sprake van een lichte verspringing van de rooilijn ten opzichte van de bestaande bebouwing aan de Kalverstraat, die parallel loopt met de verspringing aan de overzijde van de straat, waardoor er een eenduidig beeld ontstaat.

Conclusie

De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Er is een nieuwe parkeerbalans opgesteld, welke leidt tot aanpassingen in paragraaf 4.5 van de toelichting van het bestemmingsplan.

3. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

- De aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is verwijderd van de verbeelding en de planregels, hiervoor in de plaats is in de gebruiksregels van het plan (artikel 3.3) opgenomen dat er maximaal 27 woningen op de verdiepingen mogen worden gerealiseerd.
- De maximale aantal m2 bvo bedrijven, detailhandel, dienstverlening en horeca zijn opgenomen in de gebruiksregels (artikel 3.3) in plaats van in de bestemmingsomschrijving.
- Tekstuele wijzigingen in de toelichting:
 - Maximaal aantal woningen gewijzigd
 - Paragraaf 4.5 Verkeer en parkeren aangepast en parkeerbalans opgenomen als bijlage.
 - Paragraaf 5.5 Luchtkwaliteit geactualiseerd a.d.h.v. aangepaste verkeersgeneratie.
 - Paragraaf 8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid aangevuld.
 - Ondergeschikte, tekstuele aanpassingen zonder gevolgen voor de inhoud van het bestemmingsplan.