

# **Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen op ontwerpbestemmingsplan '11e herziening Dubbeldam, locatie Dubbelsteynlaan West'**

Bijlage behorende bij het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan '11e herziening Dubbeldam, locatie Dubbelsteynlaan West'.

Gemeente Dordrecht

Januari 2023

## **1. Inleiding**

Deze bijlage maakt deel uit van het voorstel aan de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan '11<sup>e</sup> herziening Dubbeldam, locatie Dubbelsteynlaan West'. In deze bijlage wordt een reactie gegeven op de ingekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan en een overzicht gegeven van de ambtshalve wijzigingen met bijbehorende onderbouwing.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 oktober 2022 tot en met 8 december 2022 ter inzage gelegen.

Er zijn 3 zienswijzen ingediend, allen binnen de gestelde termijn. Deze zienswijzen worden in de volgende paragrafen 2, 3 en 4 samengevat weergegeven en voorzien van een reactie en een voorstel. Onderdelen van de ingediende zienswijzen die niet expliciet worden genoemd in de samenvatting zijn wel bij de beoordeling betrokken. De zienswijzen zijn dus in hun geheel beoordeeld.

Er zijn 2 ambtshalve wijzigingen die doorgevoerd moeten worden in het bestemmingsplan. Deze worden in paragrafen 5 en 6 toegelicht. Eerst wordt de aanleiding geschetst, dan de wijziging en dan het voorstel.

## **2. Zienswijze 1**

### **2.1 Ontvankelijkheid**

De zienswijze is op 2 december 2022 binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

### **2.2 Behandeling zienswijze**

Allereerst wordt de zienswijze verkort weergegeven en vervolgens wordt de zienswijze van een reactie voorzien.

In de zienswijze worden 6 onderwerpen aangehaald door de reclamanten.

#### Onderwerp 1:

Reclamanten hebben niet de indruk dat er gehoor is gegeven aan hun bezwaren die zij kenbaar hebben gemaakt tijdens de twee bewonersavonden. Daarnaast zijn hun bezwaren of instemmingen verkeerd geïnterpreteerd en verkeerd uitgelegd in de bijgevoegde verslagen. Zij verzoeken om beter naar hun bezwaren te kijken en hier wat mee te doen in redelijk overleg.

#### Reactie:

In het kader van participatie hebben voor dit plan twee bewonersavonden plaatsgevonden, georganiseerd door de initiatiefnemer:

- 30 september 2020: fysieke bijeenkomst op locatie
- 17 mei 2021: digitale bijeenkomst

De eerste bijeenkomst is gebruikt om te achterhalen wat bewoners van het plan vinden en wat hun belangen daarbij zijn. De tweede bijeenkomst is gebruikt om terug te koppelen hoe de bezwaren van bewoners tegemoet zijn gekomen, middels aanpassing van het plan. De verslagen van beide bijeenkomsten zijn als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Naar aanleiding van de reacties die zijn ontvangen tijdens de bewonersavond op 30 september 2020 is het plan op een aantal wezenlijke onderdelen aangepast. Dit betreft onder andere de ligging van de toegangsweg en de hoogte van de bebouwing. Met deze aanpassingen is (voor een deel) tegemoet gekomen aan de door omwonenden gemaakte opmerkingen.

### Onderwerp 2:

Reclamanten geven aan dat de verschillende onderzoeken aantonen dat er geen obstakels zijn voor het plan. Echter zijn deze onderzoeken uitgevoerd kort na het verlaten van de boerderij. Het zou kunnen dat, zoals bij de quickscan flora en fauna, door de tijd die is verstreken er actualisatie en aanpassing van de onderzoeken nodig is.

### Reactie:

Het aanvullend onderzoek is van oktober 2019 en valt daarmee binnen de houdbaarheidstermijn voor flora en fauna onderzoeken. De huidige situatie op het terrein is in de afgelopen periode niet wezenlijk anders dan het moment waarop de onderzoeken zijn uitgevoerd. Daarom is eveneens geen aanleiding om te veronderstellen dat de geplande ontwikkeling van het terrein vanuit het oogpunt van natuur niet uitvoerbaar is. Indien nodig, zal bij de aanvraag om een bouw-/sloopvergunning voor dit plangebied een geactualiseerd flora en fauna onderzoek aangeleverd worden.

### Onderwerp 3:

Reclamanten wijzen op de negatieve gevolgen voor de waterhuishouding. Het huidige onbebouwde terrein heeft een belangrijke functie in het voorkomen van wateroverlast op de aangrenzende tuinen aan de Van Schendelstraat en de Groenekruislaan. Er bevindt zich nu ook een greppel op het onbebouwde terrein waarin het water afstroomt. Bij het verdwijnen van deze greppel en het ophogen van het terrein ten behoeve van nieuwbouw kan het water hier niet langer op afstromen en gaat het richting de brandgang en tuinen met kans op wateroverlast (in de vorm van vollopende schuurtjes). Een afdoende rioolsysteem moet overwogen worden.

### Reactie:

Voor elk nieuwbouwproject geldt dat deze separaat de afwatering regelt.

Het bestemmingsplan met watertoets is voorgelegd aan het waterschap Hollandse Delta. Het waterschap heeft geen nadere eisen gesteld.

Bij de omgevingsvergunningsaanvraag wordt nog een keer getoetst hoe het plan bijdraagt en voldoet aan de waterbergingseis (een watercompensatietoets) en wordt het aanlegpeil van de woningen en tuinen getoetst. Hiervoor moet de initiatiefnemer een plan voor de waterhuishouding en afwatering aanleveren. Het beleid is dat afstroming van hemelwater richting gebouwen en/of aangrenzende particuliere percelen dient te worden voorkomen.

Het bestaande maaiveld van het plangebied heeft een vergelijkbare hoogte als het maaiveld van de omliggende percelen. Bij de realisatie van het beoogde plan zal het bestaande maaiveld van het plangebied niet worden verhoogd. Verder zal de bestaande greppel in stand worden gehouden. Met een zakelijk recht zal worden vastgelegd dat de koper van de kavel en de daaropvolgende eigenaren verplicht zijn deze greppel in stand te houden.

### Onderwerp 4:

Reclamanten geven aan dat de huizen minder waard worden door het realiseren van dit plan waardoor het vrije uitzicht op de omgeving verdwijnt. Ook kunnen hoge erfafscheiding en groen c.q. bomen tot aan de brandgang worden geplaatst.

### Reactie:

Op het gehele perceel ligt in het huidige bestemmingsplan Dubbeldam (vastgesteld in 2014) al de bestemming Wonen. Op grond van de Wabo is het mogelijk om op het perceel vergunningsvrij bouwwerken te realiseren. Onder andere is het mogelijk om bijgebouwen te bouwen tot aan de perceelsgrens die grenst aan de brandgang en de tuinen van de Van Schendelstraat. Het is mogelijk tot maximaal 3 meter hoog bijgebouwen te plaatsen in de achtertuin tot maximaal 150

m2. Verder is een erfafscheiding in de achtertuin tot maximaal 2 meter hoog zonder vergunning toegestaan op de perceelsgrens.

Binnen het bestemmingsplan Dubbeldam is ook een afwijkingmogelijkheid voor het bouwen van bijgebouwen van maximaal 3 meter hoog tot 200 m2 van het perceel. Ook deze zouden in de perceelsgrens geplaatst mogen worden.

Als gevolg van de mogelijkheden om vergunningsvrij te bouwen en de mogelijkheden die het bestemmingsplan voor bebouwing biedt, is het reeds mogelijk dat het uitzicht beperkt is of kan worden.

Verder is bij de afweging op de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling acht geslagen op het feit dat de locatie en de directe woningen eromheen op een binnenstedelijke locatie liggen. Op een dergelijke locatie is veelal sprake van een hoge dichtheid aan bebouwing. Het is wenselijk om nieuwbouwontwikkeling binnenstedelijk op te lossen om het buitengebied zo veel als mogelijk te ontzien van stedelijke ontwikkelingen. Verder wordt opgemerkt dat er geen recht bestaat op vrij uitzicht.

Met betrekking tot groen bepaalt het Burgerlijk Wetboek dat een boom minimaal 2 meter en een haag/heg minimaal 0,5 meter van de erfsgrens dient te worden geplant. De wet stelt geen beperking aan de hoogte van beplanting.

#### Onderwerp 5:

Reclamanten geven aan dat door het plan te wijzigen en de nieuwe straat aan te leggen in het noorden, tegen de tuinen van de Van Schendelstraat aan, er geen wateroverlastproblemen komen. Dan sluit de straat aan op de bestaande brandgang en kan een gezamenlijk riool gerealiseerd worden. De tuinen van de nieuwbouwwoningen zijn dan gesitueerd op het zuiden en het vrije zicht vanuit de tuinen van de van Schendelstraat blijft gewaarborgd.

#### Reactie:

In het eerste plan lag de nieuw te realiseren straat aan de noordzijde van het plangebied, zie afbeelding 1. De verkaveling is veranderd in verband met reacties van omwonenden tijdens de informatieavond op 30 september 2020. Daar hadden omwonenden de volgende opmerkingen:

- Afgevraagd wordt of de voorgestelde woningen passen in de wijk.
- Er zijn zorgen uitgesproken over de waterhuishouding op het terrein. Een aantal omwonenden is bang dat als gevolg van de woningbouw wateroverlast bij hen op het perceel ontstaat.
- De 5 woningen leiden mogelijk tot een tekort aan parkeerplaatsen in de wijk.
- Diverse omwonenden vrezen dat er inkijk is in hun tuinen en woningen, hetgeen ten koste gaat van de privacy.

Naar aanleiding van de eerste bullet is het bouwvolume van de woningen teruggebracht van twee bouwlagen plus een kap naar 1 bouwlaag plus een kap. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt een passend bouwvolume voor deze locatie. Naar aanleiding van de vierde bullet is de verkaveling (ontwerp) aangepast. Naast afbeelding 1, is het nieuwe ontwerp weergegeven in afbeelding 2. Hierin is te zien dat de nieuwe woningen verder dan de bestaande woningen (Van Schendelstraat) zijn komen te staan. De inkijk in de woningen en tuinen van die bewoners zal daardoor minder zijn. Daarnaast is in de nieuwe verkaveling het autoverkeer naar de nieuwe kavels en het bijbehorende parkeren verplaatst naar het zuiden waardoor deze meer in samenhang zijn met de nieuwe woningen en deze niet meer grenzen aan openbare (voor iedereen toegankelijke) ruimte, maar aan private tuinen. Daardoor zullen de bewoners van de bestaande woningen (Van Schendelstraat) hier minder (inkijk)overlast van ervaren.



Afbeelding 1



Afbeelding 2

### Onderwerp 6:

Reclamanten vragen naar het groenbeleid van de gemeente en of groen hoger dan 10 meter (hoogte van de nieuw te bouwen woningen) is toegestaan.

### Reactie:

Met betrekking tot groen bepaalt het Burgerlijk Wetboek dat een boom minimaal 2 meter en een haag/heg minimaal 0,5 meter van de erfgrans dient te worden geplant. De wet stelt geen beperking aan de hoogte van beplanting.

### **2.3 Voorstel**

Wij stellen de gemeenteraad voor om zienswijze 1 ongegrond te verklaren.

## 3. Zienswijze 2

### 3.1 Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 7 december 2022 binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

### 3.2 Behandeling zienswijze

Allereerst wordt de zienswijze verkort weergegeven en vervolgens wordt de zienswijze van een reactie voorzien.

In de zienswijze wordt het volgende aangehaald door de reclamanten:

#### Zienswijze:

In het ontwerp bestemmingsplan is er geen rekening gehouden met de huidige parkeerdruk in de Couperusstraat. Op zichzelf is de voorgenomen nieuwbouwontwikkeling qua parkeerbalans 'theoretisch' sluitend. Echter, door de toevoeging van een in-/uitrit aan de Couperusstraat zullen er een aantal bestaande langspaarkeerplaatsen verdwijnen. In het ontwerp bestemmingsplan is hier geen rekening mee gehouden.

Ons verzoek is dan ook om zowel aan de Noord- als Zuidzijde van de nieuwe in-/uitrit te voorzien in langspaarkeerplaatsen en deze ook als zodanig op de Verbeelding te markeren zoals in bijlage 1 aan deze zienswijze aangehecht.

*Suggestie langspaarkeerplaatsen Couperusstraat (Bijlage 1 bij zienswijze):*



Op basis van bovengenoemde argumenten hebben wij bezwaar op het bestemmingsplan. Naar aanleiding van het voorgaande verzoek ik u met inachtneming van de zienswijze het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen/ gewijzigd vast te stellen door rekening te houden met bovenstaande.

### Reactie:

Zoals nu ingetekend liggen deze parkeerplaatsen in de bestemming 'Verkeer' (in het bestemmingsplan Dubbeldam) en buiten het plangebied van dit ontwerpbestemmingsplan. Op deze plek staat nu een groene haag. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn groenvoorzieningen toegestaan. De bestaande groene haag zou moeten worden verwijderd om het parkeren zoals voorgesteld mogelijk te maken.

De wens van de gemeente is deze groene haag te behouden. Dit is ook meegegeven aan de ontwikkelaar en daarom valt de haag buiten het plangebied. Ook door naast de haag de bestemming Tuin op te nemen in de verbeelding van dit ontwerpbestemmingsplan is het niet mogelijk om afscheidingen hoger dan de haag te realiseren. Daarmee blijft de groene haag een prominente rol spelen in het straatbeeld.

In heel Dordrecht is het beleid om het huidige groen voor zover dit kan te behouden, en anders te compenseren wanneer dit wordt verwijderd. Het is ook beleid om geen parkeerplaatsen ten koste van groen te maken. Daarnaast zorgt deze haag voor een duidelijke afscheiding tussen wonen en verkeer. Door de haag te behouden wordt extra verharding voorkomen, wat vanuit klimaatadaptatie (specifiek voor waterberging en waterdoorlating) gunstig is.

Het is in de Couperusstraat niet verboden om auto's langs te parkeren. Dit is toegestaan omdat sprake is van een doodlopende straat. Het blijft mogelijk om auto's langs de haag te parkeren, ongeacht of hier speciaal parkeerplaatsen voor aangewezen of gemarkeerd zijn. Het is zo dat door de nieuwe ontsluiting een paar van deze langsparkeermogelijkheden verdwijnen.

In het plangebied wordt ruim voldaan aan de parkeernorm voor nieuwbouw. Voor de bouw van nieuwe vrijstaande woningen geldt, zoals in de toelichting beschreven, 2,1 parkeerplaatsen per woning. De ontwikkeling voorziet in de toevoeging van 4 woningen; hetgeen leidt tot een parkeereis van minimaal 9 parkeerplaatsen. In het plan worden 11 parkeerplaatsen gerealiseerd; 8 op eigen terrein van de 4 nieuwbouwwoningen en 3 in de straat. Daarmee worden 2 parkeerplaatsen meer gerealiseerd dan volgens de parkeereis benodigd. Met deze extra parkeerplaatsen wordt de ruimte gecompenseerd, die als gevolg van de nieuw beoogde woonstraat verloren gaat voor langsparkeren.

### **3.3 Voorstel**

Wij stellen de gemeenteraad voor om zienswijze 2 ongegrond te verklaren.

## 4. Zienswijze 3

### 4.1 Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 7 december 2022 binnengekomen en daarmee ontvankelijk.

### 4.2 Behandeling zienswijze

Allereerst wordt de zienswijze verkort weergegeven en vervolgens wordt de zienswijze van een reactie voorzien.

In de zienswijze worden 4 onderwerpen aangehaald door de reclamant.

#### Onderwerp 1:

In het ontwerpbestemmingsplan is er geen rekening gehouden met de huidige parkeerdruk in de Couperusstraat. Op zichzelf is de voorgenomen parkeerbalans 'theoretisch' sluitend. Echter, door de toevoeging van een in-/uitrit aan de Couperusstraat zullen er een aantal bestaande langspaarkeerplaatsen verdwijnen. In het ontwerpbestemmingsplan is hier geen rekening mee gehouden. Ons verzoek is dan ook om zowel aan de Noord- als Zuidzijde van de nieuwe in-/uitrit te voorzien in langspaarkeerplaatsen en deze ook als zodanig op de Verbeelding te markeren zoals in bijlage 2 aan deze zienswijze gehecht.

#### Reactie:

Zoals in bijlage 2 wordt voorgesteld vallen de ingetekende parkeerplaatsen buiten het plangebied en binnen de bestemming 'Verkeer' in het bestemmingsplan Dubbeldam. Op deze plek staat nu een groene haag. Zie daarom het antwoord bij zienswijze 2.

#### Onderwerp 2:

Trillingen als gevolg van heiwerkzaamheden, bouwwerkzaamheden en bouwverkeer:

Drie jaar geleden hebben wij als bewoners van de Couperusstraat de zogenaamde knipvoegen opnieuw laten aanbrengen en aangezien onze woningen oud (niet onderheid) en kwetsbaar zijn voor trillingen maken wij ons grote zorgen over eventuele gevolgschade. Ons verzoek is dan ook om hieromtrent concrete afspraken te maken.

#### Reactie:

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geldt dat bezwaren die betrekking hebben op een uitvoeringsaspect van een bestemmingplan niet aan de orde kunnen komen. Eventuele schade aan omliggende objecten als gevolg van de bouw van de woningen zijn daarom niet relevant voor de afweging of een bestemmingsplan al dan niet kan worden vastgesteld.

Uit de informatie van de initiatiefnemer blijkt dat de omliggende woningen worden opgenomen zodat achteraf bepaald kan worden of eventuele schade aan de woningen is ontstaan als gevolg van de uitvoering van de werkzaamheden. Verder zal op basis van een deskundigenadvies worden bepaald of en op welke woningen trillingsmeters worden gehangen zodat tijdens de uitvoering van de werkzaamheden de trillingen kunnen worden gemonitord.

#### Onderwerp 3:

Overbelasting van het rioelstelsel in de Couperusstraat:

Bij hevige regenval kan het huidige rioelstelsel het hemelwater en afvalwater niet snel genoeg afvoeren met alle gevolgen van dien. Dit effect zal versterkt worden als ook het hemelwater en



afvalwater van de nieuwbouwontwikkeling hierop aangesloten zal worden. In Hoofdstuk 4.12.2 van het ontwerp bestemmingsplan staat namelijk omschreven dat zowel het hemelwater als het afvalwater op de riolering van de Couperusstraat wordt aangesloten. Ons verzoek is dan ook om dit onderdeel verder te onderzoeken en te onderbouwen en om met het vaststellen van het Peil en Maaiveld-niveau rekening te houden met het Peil van de omliggende woningen en het Maaiveld-niveau van de omliggende tuinen. Het aanleggen op gelijk niveau heeft onze voorkeur.

Reactie:

Het bestaande maaiveld van het plangebied heeft een vergelijkbare hoogte als het maaiveld van de omliggende percelen. Bij de realisatie van het beoogde plan zal het bestaande maaiveld van het plangebied niet worden verhoogd. Verder zal de bestaande greppel in stand worden gehouden. Via een zakelijk recht zal worden vastgelegd dat de koper van de kavel en de daaropvolgende eigenaren verplicht zijn deze greppel in stand te houden.

In de Couperusstraat ligt een betonnen 300 mm riool wat de toevoeging van de vier extra woningen zonder problemen kan verwerken. Onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag is een aanvraag voor rioolaansluiting. In overleg met de gemeente wordt dan bepaald hoe de percelen worden aangesloten op het hoofdriool.

Onderwerp 4:

Tijdens de informatiebijeenkomst op d.d. 17 mei 2021 hebben wij aangegeven dat een nokhoogte van 10 meter niet aansluit op de nokhoogte van de bestaande omliggende bebouwing. De variant (zie printscreen informatieavond d.d. 17 mei 2021) met twee bouwlagen, een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 8 meter is het meest passend in de bestaande context maar staat niet als zodanig in het ontwerpbestemmingsplan omschreven. Ons verzoek is dan ook om het aantal bouwlagen, de goothoogte en nokhoogte aan de regels van het ontwerpbestemmingsplan toe te voegen.

Reactie:

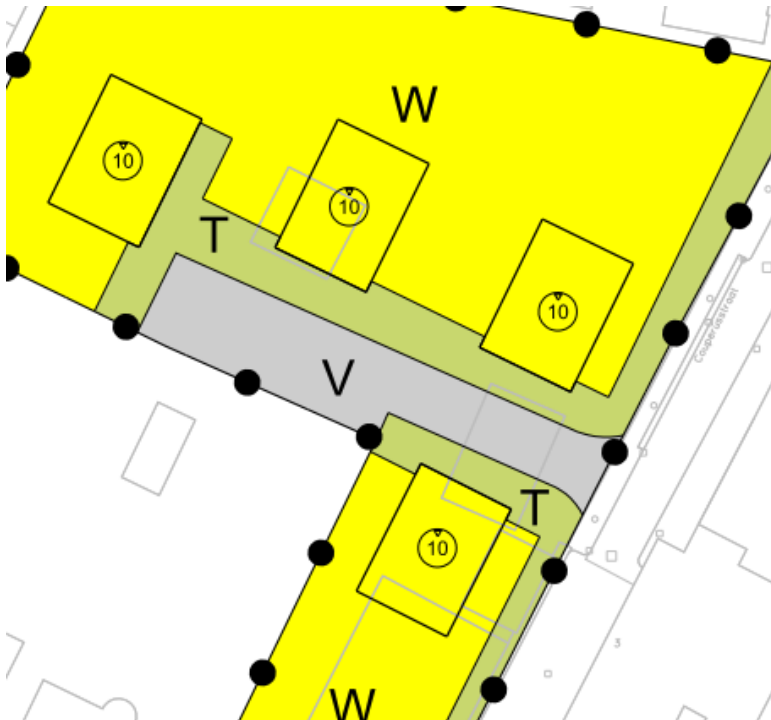
De Dubbelsteynlaan West en andere straten in Dubbeldam behoren tot de historische stads- en dorpslinten. De woningen zijn eenvoudig en compact van hoofdpzet; een rechthoekige plattegrond en een schuine kap, vaak met steile helling of een mansardekap. In de Welstandsnota is het volgende criteria ten aanzien van historische lintbebouwing opgenomen: De hoofdbebouwing bestaat uit 1 of 2 volledige bouwlagen met een zadeldak of samengesteld dak.

Volgens het ontwerpbestemmingsplan is enkel bepaald dat de bouwhoogte van de woningen 10 meter mag bedragen. Om te waarborgen dat de nieuw te bouwen woningen passen in het beoogde bebouwingsbeeld, wordt het bestemmingsplan aangepast en toegevoegd dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen.

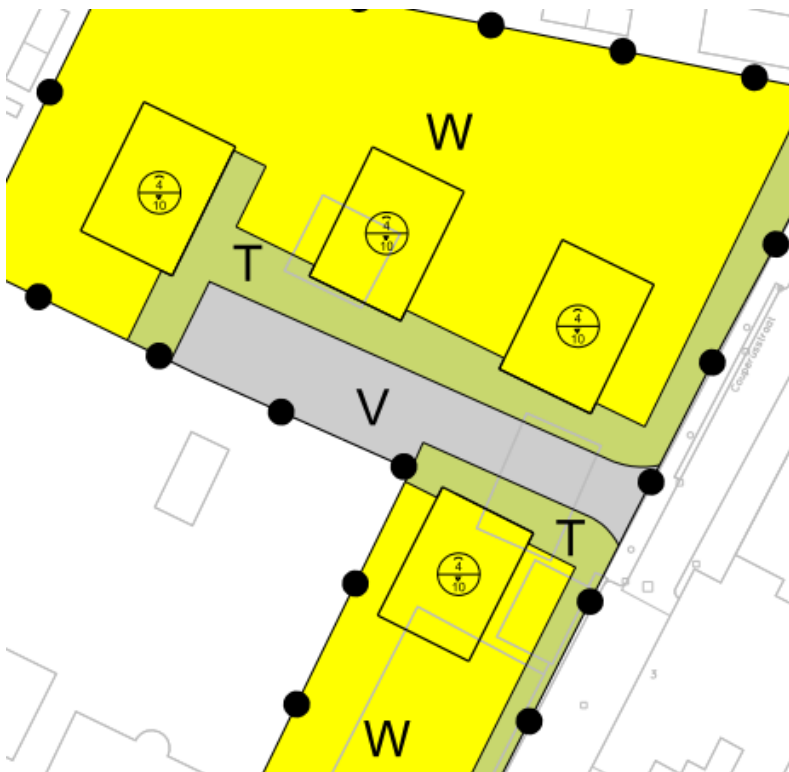
De volgende wijzigingen zullen ten aanzien van deze zienswijze worden doorgevoerd in het bestemmingsplan:

- In de verbeelding wordt de nokhoogte van maximaal 4 meter ingetekend.

Ontwerp verbeelding:



Naar vaststelling verbeelding:



In de planregels wordt in Artikel 5 Wonen onder 5.2.2 Hoofdgebouwen lid b. het volgende gewijzigd:

- Van: b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat.
- Naar: b. de goot- en bouwhoogte bedraagt ten hoogste de in de verbeelding aangegeven hoogtemaat.

### **4.3 Voorstel**

Wij stellen de gemeenteraad voor om zienswijze 3 deels gegrond en deels ongegrond te verklaren. Voor onderwerp 1 tot en met 3 wordt voorgesteld deze ongegrond te verklaren. Voor onderwerp 4 wordt voorgesteld deze gegrond te verklaren. Onderwerp 4 geeft aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan. In de verbeelding en planregels wordt vastgelegd dat de goothoogte maximaal 4 meter hoog mag zijn. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

## **5. Ambtshalve wijziging 1**

### **5.1 Aanleiding**

In Hoofdstuk 2 in paragraaf 2.2 'Toekomstige situatie' staat een uitleg over de ontsluiting van het plangebied en daar wordt een foutieve straat genoemd waarop het plangebied wordt ontsloten. Om verwarring in de toekomst te voorkomen en de fout recht te zetten wordt deze tekst aangepast.

Daarnaast is in hoofdstuk 4 in paragraaf 4.10 Verkeer en Vervoer, onder 4.10.2 onderzoek, het verkeerskundig advies opgenomen. Daarin staat de juiste uitleg over de ontsluiting. Hier wijkt Hoofdstuk 2 nu op af en met herstel van de fout wordt op deze tekst aangesloten.

### **5.2 Inhoudelijke wijziging**

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt de volgende tekst:

" Om de ontsluiting van de woningen voor autoverkeer mogelijk te maken worden de 4 woningen ontsloten via de Dubbelsteynlaan West. Het noordelijke deel van de Couperusstraat blijft afgesloten voor autoverkeer."

Vervangen door onderstaande tekst:

"Om de ontsluiting van de woningen voor autoverkeer mogelijk te maken worden de 4 nieuw te bouwen woningen ontsloten op de Couperusstraat. Het zuidelijke deel van de Couperusstraat, waar zich al een afsluiting in de vorm van hekken bevindt, blijft afgesloten voor autoverkeer."

## 6. Ambtshalve wijziging 2

### 6.1 Aanleiding

De huidige verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan sluit niet aan bij de laatste versie van de coördinatietekening van de gemeente. Met de coördinatietekening heeft ook de initiatiefnemer ingestemd.

In de coördinatietekening zijn de bouwvlakken van 2 van de nieuwbouwwoningen, diegene het dichtst gelegen zijn bij de Couperusstraat, 1 meter opgeschoven in westelijke richting.

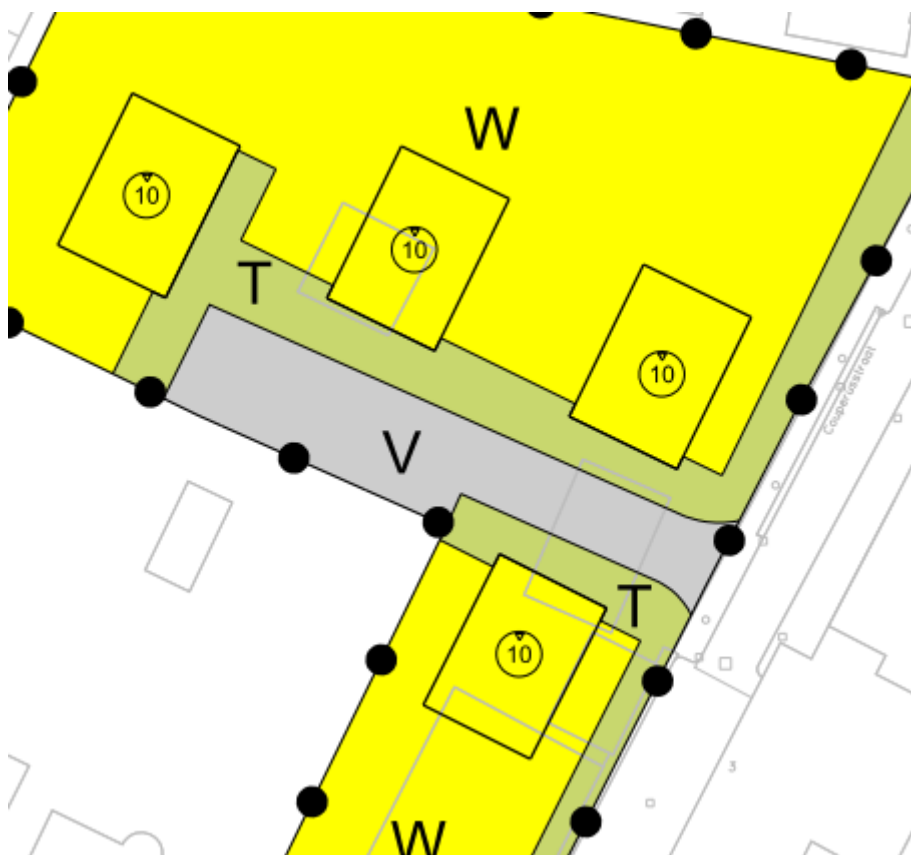
Ten behoeve van de leesbaarheid van de entrees van de woningen is ten opzichte van het eerste ontwerp de locatie van de garages en voordeuren verplaatst naar de oostzijde van de woningen. Daarvoor moesten de bouwvlakken een meter opschuiven om de 'open' ruimte tussen de blokken en de ruimte voor groen te behouden.

### 6.2 Inhoudelijke wijziging

De verbeelding van het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd:

De bouwvlakken worden geheel 1 meter in westelijke richting opgeschoven. De grootte van het bouwvlak wijzigt niet.

Ontwerp verbeelding:



Vaststelling verbeelding:

