

Antwoordnota inzake ingekomen inspraak- en vooroverlegreacties met betrekking tot voorontwerp bestemmingsplan "Ons Belang"

A. Inleiding

Op het perceel Gemeenteweg 299 te Staphorst was van oudsher de zuivelfabriek Ons Belang gevestigd. De bedrijfsgebouwen staat reeds geruime tijd leeg. Aangezien sanering van deze bedrijfsbebouwing wenselijk geacht wordt, heeft de gemeente in principe ingestemd met een particulier initiatief om tot herontwikkeling van de locatie te komen via woningbouw. Het voorliggende plan voorziet in de bouw van maximaal 26 woningen.

B. Procedure

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 27 juni 2012 voor een periode van 4 weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder de mogelijkheid is geboden, schriftelijk dan wel mondeling een reactie in te dienen.

Daarnaast is het plan toegezonden aan een aantal instanties in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

Onderstaand worden de reacties kort samengevat en van een beantwoording door de gemeente voorzien.

C. Reacties en beantwoording gemeente

1. fam. Slager, Gemeenteweg 311

- a. het plan voldoet op verschillende punten niet aan de nota Belvédère. Genoemd worden de meer-onder-een-kap woningen die niet passend zijn, de gevelafstand voldoet niet aan het saneringsbeleid en de lengte - breedte verhouding voldoet niet aan de Belvédère nota.
- b. De bebouwingsdichtheid verschuift van de voorzijde van het perceel naar de achterzijde
- c. Verzocht wordt het aantal wooneenheden te verminderen, maar in elk geval, bij slechte verkoopbaarheid niet te laten toenemen (door het toestaan van meer onder een kappers).
- d. Uit veiligheidsoogpunt wordt een speelplaats voor kinderen noodzakelijk geacht. Met name achteruitrijden vrachtwagens gaan een bron van gevaar vormen indien de kinderen op de straat spelen.
- e. Men wil geen doorgang tussen de nieuwbouw en steeg waaraan inspreker woont, om overlast van buurtkinderen te voorkomen.
- f. Door het minimale aantal parkeerplaatsen zullen veel mensen op straat gaan parkeren, waardoor de bereikbaarheid van het achtergelegen bedrijf belemmerd wordt.
- g. De projectontwikkelaar schermt met de economische onhaalbaarheid van de plannen, indien het aantal woningen verminderd zou moeten worden. Dit wordt niet inzichtelijk gemaakt via een exploitatieplan. Daarom wordt de vraag gesteld, waarom er geen exploitatieplan opgesteld behoeft te worden. Hierbij wordt verwezen naar paragraaf 6 van de toelichting op het bestemmingsplan.
- h. Concluderend wordt gesteld dat de bebouwingsdichtheid te hoog is en dat hiermee geen recht gedaan wordt aan de uitgangspunten van de nota Belvédère.

Beantwoording gemeente:

Ad a.

Tijdens de discussies, die de afgelopen jaren gevoerd zijn over de herontwikkeling van de locatie Ons Belang, zijn regelmatig de beleidsdocumenten "Staphorst, een eigen wereld" (lees: de nota Belvédère), de beleidsnotitie "Open plekken Staphorst" en de notitie "saneringslocaties", ter sprake gekomen. Hierbij komt naar voren dat er klaarblijkelijk

verwarring bestaat over de status / inhoud van deze notities. Daarom een korte toelichting.

De nota Belvédère is opgesteld /vastgesteld in de jaren 2004 /2005. Het rapport heeft betrekking op het lint (= de streek) en het achterliggende landschap. Met de nota is beoogd:- de eigen identiteit van de streek in beeld te brengen

- aan te geven hoe cultuurhistorische waarden van het gebied behouden c.q. versterkt kunnen worden bij toekomstige ontwikkelingen en
- een leidraad te bieden voor een aantal actuele vraagstukken, zoals bijvoorbeeld de vraag hoe om te gaan met functieveranderingen in het lint.

Op basis van de algemene uitgangspunten van deze notitie zijn vervolgens de notities "Open plekken in Staphorst" en "Saneringslocaties" opgesteld. Deze notities geven nadere criteria voor ontwikkelingen langs de streek, die betrekking hebben op de invulling van open plekken via woningbouw en de herontwikkeling van saneringslocaties. Het zijn met andere woorden uitwerkingsnotities van de (meer globale) Belvédère nota. Het saneringsbeleid stemt deels overeen met het beleid voor de invulling van open plekken, maar biedt daarnaast ruimere mogelijkheden. Een saneringslocatie kent immers een andere problematiek dan de invulling van een (maagdelijke) open plek.

Voor de locatie Ons Belang is met name de notitie "Saneringslocaties" van belang, omdat het hier gaat om de herontwikkeling van een bedrijfslocatie. Door de verwijzingen in de notitie "Saneringslocaties" naar de notitie "Open plekken in Staphorst" gaat ook laatstgenoemde notitie een rol spelen.

De keuze voor het oprichten van woningen in boerderijvorm binnen het plangebied vloeit rechtstreeks voort uit het open plekken beleid. Het toestaan van afwijkingen ten aanzien van de gevelafstanden tussen woningen en de lengte-breedte verhouding van woningen, is terug te voeren op het saneringsbeleid. Immers, dit beleid biedt ruimere mogelijkheden voor de inrichting van saneringslocaties.

Dat meer-onder-een-kap woningen als strijdig worden aangemerkt wordt niet begrepen. De notitie saneringslocaties geeft juist aan dat bij de bouw van meerdere woningen ook een bepaald percentage van de woningen bestemd dient te worden voor starters en senioren. Hieraan wordt in dit plan invulling gegeven via de rijen- en patio-woningen.

Ad b.

De bebouwing is nu met name op de voorzijde van het perceel geconcentreerd. Dit wordt nu over een groter gebied evenwichtig verspreid. Alleen de locatie voor het perceel Gemeenteweg 281 wordt voor een groot deel gevrijwaard van bebouwing. Dit is gebeurd met het oog op het zicht op het achtergelegen monument. Vanuit cultuurhistorisch perspectief worden geen bezwaren gezien tegen een dergelijke wijze van invulling van het gebied.

Ad c.

Bij de totstandkoming van de plannen is lang stilgestaan bij het aantal te bouwen woningen. De nu voorgestelde invulling met maximaal 26 woningen is voor de gemeente acceptabel. De plannen voorzien niet in de mogelijkheid om extra rijenwoningen te realiseren. Mocht blijken dat de woningen niet verkocht worden, zodat de herontwikkeling stagneert, dan zullen partijen zich nader moeten beraden over eventueel te zetten stappen. Leidt dit tot andere wensen ten aanzien van de invulling, dan zal dit moeten gebeuren via een planherziening.

Ad d.

Vanuit verschillende oogpunten is er voor gekozen geen speelplaats in deze planontwikkeling mee te nemen.

Allereerst zijn nergens langs de streek gemeentelijke speelplaatsen te vinden. Nu gaat het langs de streek voornamelijk om privaat terrein waar geen taak voor de gemeente

ligt op het gebied van speelvoorzieningen. Bij de locatie Ons Belang ligt dit anders omdat het openbaar gebied in handen van de gemeente overgaat. De omvang van de locatie is echter zodanig dat op grond van het huidige speelplaatsen beleid niet of nauwelijks een speelplaatsje gerechtvaardigd is.

Daar komt bij dat de gemeente vanuit bezuinigingsoogpunt genoodzaakt is een stap terug te doen in haar speelplaatsen beleid. Dit betekent dat het aantal speelplaatsen verminderd moet worden. Dit in ogenschouw nemende is het niet logisch bij de locatie Ons Belang een nieuwe speelplaats in te richten.

Tot slot acht de gemeente de noodzaak van een speelplaats niet aanwezig voor deze locatie. Onderkend wordt dat de straat geen speelplaats is. Alle woningen beschikken echter over een buitenruimte, waarbij met name de enkele- en dubbele woningen gesitueerd zijn op ruime kavels. Er is dan ook voldoende ruimte om de kinderen veilig, en dus niet op straat, te laten spelen.

Ad e.

In de plannen is een dergelijke doorgang niet opgenomen. Er bestaan ook geen redenen om hier alsnog in te voorzien.

Ad f.

Het plan voorziet in 46 parkeerplaatsen op particulier en openbaar terrein. Dat betekent dat er 1,8 parkeerplaats per woning beschikbaar is. Uitgaande van deze (ruime) normstelling, is er geen enkele noodzaak om op de weg te parkeren. De bereikbaarheid van het achtergelegen agrarische bedrijf, komt dan ook op geen enkele wijze in het geding. Daarnaast wordt de weg dermate breed (6 m.), dat ook bij een incidenteel geparkeerde auto op de weg, de doorgang voor vrachtverkeer gewaarborgd blijft.

Ad g.

Hier dreigt enige begripsverwarring te ontstaan. In de toelichting op het bestemmingsplan, waarnaar appellant verwijst, wordt gesteld dat er geen exploitatieplan vereist is. Een dergelijk plan moet opgesteld worden indien er zich gronden van derden in het plangebied bevinden, zonder dat hierover afspraken tussen gemeente en particulier zijn gemaakt in een (anterieure) overeenkomst. Nu een dergelijke overeenkomst wel gesloten is tussen gemeente en de projectontwikkelaar, is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Bij de beoordeling van het plan heeft de gemeente diverse aspecten meegewogen, onder andere stedenbouwkundige en financiële. Dit heeft tot het nu voorliggende plan geleid. De huidige bebouwingsdichtheid komt mede voort uit de wensen van de gemeente. Zo zijn eisen gesteld ten aanzien van het bouwen ten behoeve van starters /senioren en de uitstraling van de bebouwing (passend in de streek) en het openbaar gebied. Uiteraard werken deze eisen kostenverhogend, die binnen het plangebied gecompenseerd moeten worden. De gemeente heeft voldoende ruimte in de plannen gezien om deze eisen te kunnen stellen, zonder afbreuk te doen aan een verantwoorde ruimtelijke invulling van het gebied. Verwezen wordt ook naar de conclusie aan het eind van deze nota.

Ad h.

Bovenstaand is reeds aangegeven dat de gemeente van oordeel is dat er een vanuit ruimtelijk oogpunt acceptabel plan opgesteld is, dat binnen de kaders van de nota Belvédère, de notitie Open plekken staphorst en de notitie Saneringslocaties valt.

Aktie:

Uit deze inspraakreactie vloeien geen wijzigingen van het ontwerp-bestemmingsplan voort.

2. fam. Tuin, Gemeenteweg 297

- a. inspreker is van mening dat er te veel woningen worden gebouwd.
- b. Bij de tussenwoningen van het blok van 4 woningen kan niet geparkeerd worden. In geval van laden en lossen zal noodgedwongen op de weg geparkeerd moeten

worden.

Dit is voor inspreker, gezien zijn bedrijfsbelangen, niet acceptabel.

- c. Kinderen zullen vanwege het ontbreken van speelgelegenheid op de weg moeten spelen. Vanuit veiligheidsoogpunt wordt dit niet wenselijk geacht.
- d. Inspreker wil graag duidelijkheid over de vraag of de weg in het plangebied openbaar wordt of dat er sprake is van een steeg.

Beantwoording gemeente:

Ad a.

Hiervoor wordt verwezen naar het gestelde onder 1 ad g.

Ad b.

Dat er tijdens laden en lossen op de weg geparkeerd wordt valt niet te voorkomen. Dit beperkt zich echter tot een korte tijdspanne. Het aantal verkeersbewegingen met bestemmingsvrachtverkeer ten behoeve van het bedrijf van inspreker is beperkt. De kans dat een vrachtwagen een op de weg geparkeerde auto moet passeren is gering. Mochten deze twee zaken echter samenvallen, dan behoeft dit nog geen probleem te zijn. De weg is met 6 m. voldoende breed, om met een vrachtwagen een geparkeerde auto te passeren.

Ad c.

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van de gemeente onder 1 ad d.

Ad d.

Volgens het bestemmingsplan is er sprake van een steeg. Deze wordt echter openbaar en komt in eigendom/beheer bij de gemeente.

Aktie:

Uit deze inspraakreactie vloeien geen wijzigingen van het ontwerp-bestemmingsplan voort.

3. fam. Dunnink, Gemeenteweg 281

- a. de open plek tussen Gemeenteweg 279a en Gemeenteweg 281 valt niet onder de saneringslocatie en dient vrij te blijven van bebouwing. Er komen nu meer dan 4 woningen achter elkaar.
- b. Bij de positionering van de nieuwbouw, dienen de zichtlijnen naar de achterliggende monumentale boerderijen gehandhaafd te blijven. Bij inspreker wordt een zichtlijn niet gerespecteerd
- c. het bouwblok voor de woning van de heer Slager dient verder naar het oosten verschoven te worden. Het bouwblok aan de zuidwest-zijde dient beperkt te worden tot de oppervlakte van de nieuwe woning.
- d. het dubbele bouwblok aan de oostzijde dient beperkt te worden tot de oppervlakte van de woning. Deze woningen komen te dicht bij de erfgrans waardoor de vrijheid wordt aangetast.

Beantwoording gemeente:

Ad a en b.

De saneringslocatie bestaat uit verschillende kadastrale percelen. Gezien de kadastrale verwevenheid tussen de saneringslocatie en het perceel voor Gemeenteweg 281 is ook laatst genoemd perceel onderdeel geworden van de totale saneringsopgave. Door de bebouwing op dit perceel zo minimaal mogelijk te houden en deze zoveel mogelijk in oostelijke richting te projecteren, zijn de zichtlijnen naar het gemeentelijk monument op het perceel Gemeenteweg 281 zo veel mogelijk gerespecteerd. De aantasting van de zichtlijnen is beperkt gebleven tot een minimum. Gezien de overige belangen die een rol spelen bij deze saneringslocatie wordt dit acceptabel geacht.

Aan de inrichting van de tuin van de nieuw op te richten woning zal extra aandacht geschonken worden, teneinde de zichtlijnen zo goed mogelijk te waarborgen. Hiervoor is

de ervenconsulent van Het Oversticht ingeschakeld, die een voorstel zal opstellen voor de inrichting van de tuin bij de nieuwe op te richten woning voor Gemeenteweg 281. Met de direct betrokkenen zal overleg plaatsvinden over dit inrichtingsplan

De opmerking over de 4 woningen achter elkaar refereert aan de Beleidsnotitie "Open plekken Staphorst". Een notitie, die niet primair op de locatie Ons Belang van toepassing is.

In deze notitie wordt een maximum van 4 boerderijen achter elkaar langs een steeg genoemd. Achterliggende argumentatie is dat het open plekken beleid rekening houdt met de situering van nieuwe woningen aan de bestaande infrastructuur. In de regel zijn dat niet openbare stegen, waarop slechts een beperkte (toename van de) verkeersdruk toelaatbaar is. Dit zelfde geldt voor de parkeerdruk. Deze argumenten gaan bij de ontwikkeling van de locatie Ons Belang niet op. Er wordt immers een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd, met een breedte van een doorsnee weg uit een nieuwbouwwijk, met de daarbij behorende parkeervoorzieningen.

Zoals al eerder aangegeven is op deze locatie niet primair de notitie "Open plekken Staphorst" van toepassing. Een extra bouwvolume, zoals nu het geval is, wordt dan ook niet als problematisch beschouwd.

Ad c.

Ten opzichte van eerdere plannen is de bouwlocatie zo veel mogelijk in oostelijke richting opgeschoven. Hiertoe is de weg nog iets in oostelijke richting afgebogen. De grenzen van het bouwblok op de verbeelding van het bestemmingsplan stemmen overeen met de bouwlocatie.

Ad d.

De afstand van de woningen ten opzichte van de erfgrens bedraagt minimaal 5 m. Dit wordt als voldoende beschouwd.

Aktie:

Uit deze inspraakreactie vloeien geen wijzigingen van het ontwerp-bestemmingsplan voort.

3. J. Russcher, Gemeenteweg 309

- a. er worden te veel woningen gebouwd
- b. conform het Belvédère beleid dienen er meer open plekken in het plan opgenomen te worden
- c. geen woning tussen Gemeenteweg 279 en 281
- d. dit plan past niet aan de streek

Beantwoording gemeente:

Ad a.

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording onder 1 ad g en h.

Ad b.

Bovenstaand wordt aangegeven dat de gemeente van mening is dat dit plan past binnen de algemene kaders van de nota "Belvédère", de notitie "Open plekken Staphorst" en de nota "Saneringslocaties".

Ad c.

Onder 3 ad a en b. staat aangegeven waarom en op welke wijze deze kavel in het plan is betrokken.

Ad d.

Van gemeentezijde wordt deze conclusie niet gedeeld. Voor de motivering hiervan wordt naar het bovenstaande verwezen. In het bijzonder naar het gestelde onder 1 ad a en g.

Aktie:

Uit deze inspraakreactie vloeien geen wijzigingen van het ontwerp-bestemmingsplan voort.

4. Monumentenadviesraad, p/a J. Figeland, M. Boldewijnlaan 8a, 7951 AD Staphorst

- a. men wil graag een duidelijker beeld van de gevels
- b. wellicht is het wenselijk het bestaande hoofdgebouw van de fabriek te handhaven
- c. Bebouwingsdichtheid vormt een punt van aandacht. Verstening dient voorkomen te worden.
- d. het project dient aan te sluiten bij de bestaande zichtlijnen van de streek, welke doorkijk is er gepland.
- e. komt er een speelvoorziening voor kinderen.

Mondeling is deze inspraakreactie op 14 augustus door 2 leden van de adviesraad van een toelichting voorzien.

Beantwoording door gemeente:

Ad a.

Deze vraag kan op dit moment nog niet beantwoord worden. De planvorming bevindt zich namelijk nog niet op bouwplanniveau. Er ligt een voortontwerp-bestemmingsplan, maar dat geeft geen uitsluitel over de wijze waarop concrete bouwplannen ingevuld worden. Het meest concrete beeld van toekomstige bouwplannen kan afgeleid worden uit het beeldkwaliteitsplan.

Voor een echte beoordeling van de gevels zal echter gewacht moeten worden op de concrete bouwplannen.

Ad b.

In een eerder stadium van de planvorming is de mogelijkheid onderzocht om de bestaande bedrijfsgebouwen, tenminste voor zover direct gelegen aan de Gemeenteweg, te integreren in de nieuwbouwplannen. Hiervan is uiteindelijk afgezien, omdat het bestaande gebouw bouwtechnisch gezien te veel belemmeringen met zich mee brengt voor een eventuele vervolgbestemming. Daarnaast, indien gekozen zou zijn voor woonunits, dan levert een gebouw van 3 hoog vanuit privacyoverwegingen naar belendende percelen te veel bezwaren op.

Met het terugbrengen van een bouwmassa langs de Gemeenteweg, die verwijst naar het bedrijfsgebouw van de melkfabriek uit de 20'er jaren van de vorige eeuw, komt er overigens een uitstekend alternatief, dat de locatie in zijn historisch perspectief plaatst.

Ad c.

Hiervoor wordt verwezen naar het gestelde bij de beantwoording onder 1 ad a. en g.

Ad d.

De zichtlijnen ten aanzien van het pand Gemeenteweg worden zo veel mogelijk gerespecteerd. Hier wordt al op ingegaan bij onze beantwoording onder 3 ad a. en b. Voor het overige kent deze locatie geen kenmerkende zichtlijnen, die verloren gaan.

Ad e.

Op een eventuele speelvoorziening is al ingegaan bij de beantwoording onder 1 ad d. Tijdens de mondelinge toelichting heeft inspreker gepleit voor het vervangen van een bebouwde kavel door een "speelbosje" voor de jeugd. Hiermee wordt zowel de verstening tegen gegaan als een speelruimte voor de jeugd gecreëerd. Alhoewel de gedachte hierachter sympathiek is, moet deze optie als exploitatietechnisch onhaalbaar van de hand gewezen worden.

Aktie:

Uit deze inspraakreactie vloeien geen wijzigingen van het ontwerp-bestemmingsplan voort.

5. Bond Heemschut, Nieuwezijds Kolk 28, 1012 PV Amsterdam

- a. Bebouwing van de open plek voor Gemeenteweg 281 wordt onjuist geacht
- b. als compromis wordt voorgesteld een ruimte van 20 m. breed voor het perceel Gemeenteweg 281 onbebouwd te laten. Het parkeren zou daarbij gesplitst moeten worden in twee delen, waarbij een gedeelte verschuift naar de oostzijde van de steeg. Dit gaat ten koste van een vrijstaande woning, waar een extra geschakelde woning tegenover staat.
- c. gepleit wordt voor de aanplant van heggen en een elzenrij op de westelijke erfgrenzen. Om dit mogelijk te maken is de entree van de steeg iets verschoven en , samen met de twee woningblokken, iets bijgedraaid.
- d. via een telefonische aanvulling op hun reactie vraagt inspreker om extra aandacht voor de wijze waarop de erfafscheidingen vorm gegeven worden

Beantwoording door gemeente:

Ad a.

Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording onder 3 ad a en b.

Ad b.

Inspreker heeft zijn reactie nog gebaseerd op een eerder plan, dat inmiddels op enkele punten aangepast is. In de laatste plannen wordt voldaan aan deze open ruimte van 20 m. breed.

Ad c. en d.

Het beeldkwaliteitsplan is op dit onderdeel aangepast

Aktie:

Uit deze inspraakreactie vloeien geen wijzigingen van het ontwerp-bestemmingsplan voort. Wel is het beeldkwaliteitsplan als gevolg van deze inspraakreactie aangepast.

7.Huls architecten, Bergerslag 3 te Staphorst.

- a. In de regels is een goothoogte opgenomen van 2,5 m. Volgens inspreker zou dit, evenals verder langs de Streek, 3 m moeten zijn.
- b. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan spreken zich niet uit over dakkapellen. De bevestiging wordt gevraagd, dat deze wel toegestaan zijn

Beantwoording door gemeente:

Ad a.

Voor deze specifieke locatie is nadrukkelijk als uitgangspunt genomen dat de invulling zal moeten geschieden via streekeigen bebouwing. Om deze reden wenst de gemeente vast te houden aan de opgenomen maat van 2,5 m.

Ad b.

Gezien de bebouwingsvoorschriften, wordt de noodzaak tot het aanbrengen van dakkapellen niet noodzakelijk geacht.

Aktie:

Uit deze inspraakreactie vloeien geen wijzigingen van het ontwerp-bestemmingsplan voort.

7. provincie Overijssel

Van ambtelijke zijde is door de provincie aangegeven, dat de plannen niet strijdig zijn met provinciale belangen. Hierbij is door de provincie specifiek gekeken of de

woningbouwaantallen, zich verhouden met de prestatieafspraken die over dit onderwerp zijn gemaakt.

Beantwoording gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

8. Waterschap Groot Salland.

Het Waterschap heeft schriftelijk te kennen gegeven dat het plan geen aanleiding biedt om over te gaan tot het maken van opmerkingen.

Beantwoording gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Samenvattende conclusie:

De gemeente is van mening dat de inrichting van het plangebied met de nodige zorg tot stand gekomen is. In eerste instantie lag er een plan voor dertig woningen, waarbij voorbij gegaan werd aan het uitgangspunt, dat op een streekeigen wijze gebouwd diende te worden.

Het plan is daarna op verschillende punten aangepast. Te noemen vallen:

- Het terugdringen van de bebouwingsdichtheid (van 30 naar maximaal 26 woningen);
- meer aandacht voor de doelgroepen starters en senioren;
- bebouwing passend binnen de streek, wat tot uiting komt in de oriëntatie van de woningen/ en de uiterlijke verschijningsvorm van de woningen;
- realiseren van meer openbare parkeerplaatsen;
- het realiseren van een bebouwingsmassa langs de streek, die verwijst naar het fabriekspand, zoals dat in 1928 opgericht is;
- het beperken van de bebouwing op de kavel voor Gemeenteweg 281 tot één woning, die maximaal in oostelijke richting is opgeschoven. Dit met het oogmerk om het zicht op het pand Gemeenteweg 281, zo veel mogelijk te behouden;
- verbreden van de aan te leggen steeg in verband met het waarborgen van een goede ontsluiting van het agrarisch bedrijf ten noorden van het plangebied.

Hierdoor is tot een invulling gekomen, die past binnen de ruimtelijke kaders, met oog voor het historisch perspectief. Daarbij is waar mogelijk tegemoet gekomen aan de wensen van de bewoners uit de directe omgeving van de locatie Ons Belang.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de ingediende inspraak- en vooroverlegreacties geen aanleiding geven tot het aanbrengen van aanpassingen in het ontwerp-bestemmingsplan. Wel is het beeldkwaliteitsplan op het onderdeel groen aangepast.