

Voorontwerp-bestemmingsplan

De Karavaan

Nota inspraak en overleg

Inhoudsopgave

1. Inleiding
 - 1.1 Inhoud
 - 1.2 Leeswijzer
2. Over de gevolgde procedure
 - 2.1 Belangrijke stappen in de procedure
 - 2.2 Inspraak en vooroverleg
 - 2.3 Het voorontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken
3. Inspraakreacties
 - 3.1 Overzicht inspraakreacties
 - 3.2 Samenvatting en beantwoording inspraakreacties
4. Overlegreacties
 - 4.1 Overzicht overlegreacties
 - 4.2 Samenvatting en beantwoording overlegreacties
5. Ambtshalve wijzigingen

1 Inleiding

1.1 Inhoud

Met ingang van 19 augustus 2011 heeft het voorontwerpbestemmingsplan De Karavaan gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor inspraak. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om te reageren op de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan. Er zijn in totaal 10 inspraakreacties ontvangen (1 inspreker heeft 3 reacties gestuurd waarmee het totaal op 12 komt).

Over het voorontwerpbestemmingsplan is op 15 september 2011 een inloopavond in het gemeentekantoor te Maarssen georganiseerd. Tijdens deze inloopavond zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van het plan en een reactie te geven.

Het voorontwerpbestemmingsplan is in augustus 2011 in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan de overleginstanties. In totaal hebben 4 overlegpartners een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan ingediend.

Deze Nota inspraak en overleg inzake het bestemmingsplan De Karavaan heeft tot doel belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van de inspraak- en overlegreacties en het standpunt daarover van de gemeente Stichtse Vecht. In deze nota worden de inspraak- en overlegreacties samengevat en beantwoord. Per reactie wordt aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast geven voortschrijdend inzicht en actuele ontwikkelingen aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan op ondergeschikte onderdelen aan te passen. Deze wijzigingen zijn als ambtshalve aanpassingen in de nota weergegeven.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de afzonderlijke stappen in de tot nu toe gevolgde procedure belicht.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een samenvatting gegeven van de ingekomen inspraakreacties en worden de reacties beantwoord. In hoofdstuk 4 zijn de overlegreacties van diverse instanties van commentaar voorzien. Op grond van nieuwe gegevens en inzichten die losstaan van inspraak- en overlegreacties is het gewenst om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. Deze ambtshalve aanpassingen zijn weergegeven in hoofdstuk 5.

Deze nota zal na het besluit van burgemeester en wethouders worden toegezonden aan de personen die een inspraakreactie of overlegreactie hebben gestuurd.

2 Over de gevolgde procedure

2.1 Belangrijke stappen in de procedure

De volgende momenten zijn tot nu toe van belang geweest in de planvorming:

1. Besluit B&W, d.d. september 2006;
2. Besluit B&W "Startnotitie project ontwikkeling locatie de Karavaan", d.d. 23 juli 2008, v.k.a. commissie ruimtelijke ordening c.a. 15 september 2008;
3. ISV subsidie toegekend gekregen van provincie (€750.000) en stimuleringssubsidie van provinciaal aanjaagteam (€25.000);
4. Besluit B&W "Plan van aanpak inclusief quick scan voor het project de Karavaan", d.d. 24 maart 2009, v.k.a. commissie ruimtelijke ordening c.a. 27 september 2009;
5. Presentatie schets massastudie en stedenbouwkundig plan tijdens wijktafel Kamelenspoor, d.d. 25 oktober 2010;
6. Besluit B&W "Voortgang ontwikkeling locatie de Karavaan", d.d. 21 december 2010;
7. Besluit Portaal medewerking project, 17 januari 2011;
8. 3 bijeenkomsten van de klankbordgroep waarin de wijkcommissie Kamelenspoor en een vertegenwoordiging van direct omwonenden zitting in hadden om het Masterplan te bespreken;
9. Inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan De Karavaan vanaf vrijdag 19 augustus tot vrijdag 30 september 2011;
10. Vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) over het voorontwerpbestemmingsplan De Karavaan vanaf vrijdag 19 augustus tot vrijdag 30 september 2011.

2.2 Inspraak en vooroverleg

De inspraak rond het voorontwerpbestemmingsplan kende de ter inzage legging van het voorontwerpbestemmingsplan vanaf vrijdag 19 augustus tot vrijdag 30 september 2011 en een inloopbijeenkomst op 15 september 2011. Zowel de ter inzage legging als de inloopbijeenkomst zijn van tevoren aangekondigd op de gemeentelijke informatiepagina in het huis-aan-huisblad de VAR, de gemeentelijke website www.stichtsevecht.nl en de Staatscourant. Daarnaast zijn de wijkcommissies Kamelenspoor en de klankbordgroep schriftelijk op de hoogte gebracht van de ter inzage legging. Ten behoeve van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provincie Utrecht;
2. VROM inspectie Noord-West;
3. Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Rijkswaterstaat waterdistrict Utrecht;
4. Ministerie van Economische Zaken;
5. Bestuur Regio Utrecht;
6. Gasunie;
7. Hoogheemraadschap Stichtse Rijnlanden;
8. Vitens waterleidingbedrijf;
9. Milieudienst noord-west Utrecht;
10. Veiligheids Regio Utrecht;

Klankbordgroep

Zoals hierboven reeds aangegeven is er n.a.v. de wijktafelbijeenkomst d.d. 25 oktober 2010 van de wijk Kamelenspoor, die druk is bezocht, een klankbordgroep samengesteld waarin de volgende mensen zitting hadden:

- Een afgevaardigde van de wijkcommissie Kamelenspoor;
- Een afgevaardigde van Basisschool De Kameleon;
- Een afgevaardigde van KDV Kind en Co;
- Een afgevaardigde van Jehova's Getuigen (heeft niet deelgenomen);

- 5 afgevaardigden van de direct omwonenden (geselecteerd door de wijkcommissie)

Er zijn 3 bijeenkomsten geweest van deze klankbordgroep waarin het Masterplan (stedenbouwkundig plan) is besproken en aandachtspunten kenbaar zijn gemaakt. Hiervan zijn verslagen gemaakt. Deze bijeenkomsten zijn gehouden voorafgaand aan de opstelling van het voorontwerpbestemmingsplan.

2.3 Het voorontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken

Het voorontwerpbestemmingsplan De Karavaan heeft het volgende identificatienummer:
NL.IMRO.1904.BPdekaravaanMBK-VO01, d.d. 15 juni 2011.

Het voorontwerp bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Toelichting;
2. Regels;
3. Verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven, schaal 1:1.000.

Het voorontwerp kent de volgende bijlagen:

Bijlagen bij de toelichting:

Bijlage 1	Masterplan
Bijlage 2	Verkeersonderzoek
Bijlage 3	Aanvullend verkeersonderzoek
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek
Bijlage 5	Quickscan Externe veiligheid
Bijlage 6	Bodemonderzoek
Bijlage 7	Watertoets
Bijlage 8	Notitie Bedrijven en milieuzonering
Bijlage 9	Quickscan Flora en fauna

Bijlagen bij de regels:

Bijlage 1	Parkeernormen
-----------	---------------

3 Inspraakreacties

3.1 Overzicht inspraakreacties

Naam	Registratie-nummer	Datum
Inspreker 1	Z/11/08398	04-10-2011
Inspreker 2	Z/11/08188	28-09-2011
Inspreker 3	Z/11/08291	29-09-2011
Inspreker 4	Z/11/08289	29-09-2011
Inspreker 5	Z/11/08476	06-10-2011
Inspreker 6	Z/11/08472	06-10-2011
Inspreker 7	Z/11/08189	27-09-2011
	Z/11/08193	27-09-2011
	Z/11/08199	27-09-2011
Inspreker 8	Z/11/07529	22-09-2011
Inspreker 9	Z/11/07529	07-09-2011
Inspreker 10	Z/11/07612	12-09-2011

De termijn van inspraak liep tot 30 september 2011. Er zijn 3 inspraakreacties buiten de termijn ingediend. Omdat deze reacties zonder uitloop van planning kunnen worden afgehandeld worden ze alsnog in behandeling genomen.

3.2 Samenvatting en beantwoording inspraakreacties

Inspreker 1	Z/11/08398	Kamelenspoor 244 3605 EN Maarssen	04-10-2011
Inspreker 2	Z/11/08188	Kamelenspoor 245 3605 EN Maarssen	28-09-2011
Inspreker 3	Z/11/08291	Kamelenspoor 246 3605 EN Maarssen	29-09-2011
Inspreker 4	Z/11/08289	Kamelenspoor 247 3605 EN Maarssen	29-09-2011

Samenvatting inspraakreactie

Realisatie van een gebouw op een afstand van 20 meter tot de gevel van de woning van appellant en met een hoogte van 9 meter zal het uitzicht veranderen en de privacy wegnemen.

Commentaar

Door realisatie van de bouwmogelijkheden zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan zullen zowel het uitzicht vanaf de bovenverdieping als de privacy wijzigen. Ondanks deze wijziging is het belang dat gediend wordt met deze ontwikkeling van dien aard dat het de wijziging rechtvaardigt.

Het plangebied bestaat uit de locatie van de voormalige school De Karavaan, de locatie met het noodgebouw waarin kinderdagverblijf De Ukkies is gevestigd, de locatie van de koninkrijkzaal van de Jehova Getuigen, de locatie van basisschool De Kameleon en het centraal gelegen grasveld. Het

plangebied ontbeert op dit moment aan kwaliteit door de hoge mate van verstening en een onlogische indeling van het groen. Door naast de nieuwbouw een kwaliteitsimpuls te geven aan de openbare ruimte verbetert de ruimtelijke situatie in dit deel van de wijk Kamelenspoor aanzienlijk. Voor de woonwijk Maarssenbroek is in 2010 door de voormalige gemeenteraad een toekomstvisie vastgesteld. Uit deze toekomstvisie en gegevens van Portaal blijkt o.a. dat er behoefte is aan meer levensloopbestendige en betaalbare woningen zodat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig in hun vertrouwde leefomgeving kunnen blijven wonen en er tevens doorstroming ontstaat van ouderen die een eengezins(huur)woning verlaten en verhuizen naar een appartement. Tevens is het wenselijk extra steunpunten op het gebied van welzijn en zorg (zorgkruispunt/buurtkamer) in de buurt van deze woningen te realiseren zodat de dienstverlening geoptimaliseerd kan worden. Verder is er behoefte aan goede kinderopvang voor ouders die werken. De kwaliteit en waardering van een woonwijk stijgen naarmate er water, speel- en fraaie groenvoorziening aanwezig zijn. Deze punten uit de toekomstvisie vormen de ingrediënten voor het nieuwe woningbouwplan.

De afstand van het gebouw ten opzichte van de woningen heeft onze aandacht. Het ontwerpbestemmingsplan is daarom ook aangepast. De woningen 242 t/m 246 liggen in het voorontwerpbestemmingsplan qua achtergevel op circa 21 meter afstand van het bouwvlak waarbinnen het gebouw kan worden gerealiseerd. De woningen 247 t/m 249 liggen qua achtergevel op een geringere afstand van circa 16 meter tot het bouwvlak. In het ontwerpbestemmingsplan is ervoor gekozen het bouwvlak circa 4 meter op te schuiven. De afstanden ten opzichte van de bovengenoemde achtergevels van de woningen worden in dat geval 23,5 meter en respectievelijk 18,5 meter. De 1^e en daarop volgende verdiepingen springen nog eens circa 4 meter terug zodat de afstand ten opzichte van de achtergevels nog verder wordt vergroot.

Het pad achter de bestaande woningen en de bestaande bomenrij zullen in stand blijven.

Met betrekking tot het uitzicht vanuit de woonkamer merken wij het volgende op. De woonkamer is gesitueerd aan de tuinzijde van de woning. Gezien de aangebrachte erfafscheidingen is er op dit moment vanuit de woonkamer en de tuin geen uitzicht op het grasveld. Het uitzicht vanuit de tuingerichte slaapkamers wordt reeds belemmerd door aanwezige bomen. Er is daarom nagenoeg geen sprake van vrij uitzicht op het grasveld.

Het waar mogelijk waarborgen van de privacy vormt voor ons een aandachtspunt. Bij het ontwerp van het gebouw zal hier waar mogelijk rekening mee worden gehouden. Dit kan door de woonkamers van de appartementen te richten op het grasveld.

Ten aanzien van de hoogte van het gebouw merken wij op dat een gebouw van 10 meter hoog bestaande uit 3 bouwlagen niet als te hoog kan worden beschouwd. De meeste grondgebonden woningen komen qua bouwhoogte uit op 10 à 11 meter (2 bouwlagen met kap). De woningen van de insprekers variëren qua hoogte van circa 6 meter met een plat dak tot circa 9 meter (dakopbouw). Ondanks dit verschil in hoogte zijn wij van mening dat het gebouw geen afbreuk doet aan de omgeving.

Conclusie

De inspraakreacties geven aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Het bouwvlak wordt circa 2,5 meter opgeschoven ten opzichte van de achtergevels van de woningen. Het gebouw zal vanaf de 1^e en daarop volgende verdiepingen nog eens circa 4 meter extra terug springen (setback).

Inspreker 5	Z/11/08 476	Kamelenspoor 248 3605 EN Maarssen	06-10-2011
-------------	----------------	--------------------------------------	------------

Samenvatting inspraakreactie

1. De nieuw te bouwen woningen worden gesitueerd op een afstand van 16 meter tot de gevel van de woning en 5 meter tot de achtertuin van appelllant. Daarnaast worden er 3 woonlagen gerealiseerd hetgeen de woning qua hoogte overstijgt. Dit ontnemt appelllant alle privacy.
2. Op grond van het voorontwerpbestemmingsplan ondervinden 9 woningen hinder van het plan. Derhalve verzoekt appelllant het plan zodanig te herzien door het gebouw te draaien naar de andere zijde van het grasveld zodat nog maar 5 woningen hinder ondervinden.
3. Zij overwegen een planschadeclaim in te dienen als de waarde van de woning daalt.

Commentaar

Ad. 1 Aangezien de inhoud van deze inspraakreactie vergelijkbaar is met het gestelde door appellanten 1 t/m 4, wordt verwezen naar ons commentaar onder deze reacties.

Ad. 2 Het voorontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op het door de gemeente Stichtse Vecht in samenwerking met de BFAS opgestelde Masterplan. Het Masterplan bestaat uit een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitseisen. In het Masterplan wordt tevens aandacht besteed aan de verkeersafwikkeling en duurzaamheidseisen. Het Masterplan is in 3 bijeenkomsten besproken met de klankbordgroep (zie paragraaf 2.2). Tijdens deze bijeenkomsten is gesproken over alternatieven en zijn deze onderzocht. De opmerkingen van de klankbordgroep hebben erin geresulteerd dat een deel van de bouwmassa van het gebouw naar de locatie van de voormalige Karavaan is verplaatst zodat circa de helft van het huidige grasveld kan worden behouden en als speelvoorziening kan worden ingericht. Het alternatief om het gebouw te draaien waardoor deze aan de andere zijde van het grasveld komt te liggen is om verschillende redenen niet mogelijk:

1. Op deze locatie zijn belangrijke kabels en leidingen gelegen die altijd bereikbaar moeten zijn in geval van een calamiteit waardoor het niet geoorloofd is hier een gebouw boven te plaatsen danwel in de directe nabijheid ervan.
2. Door het gebouw naar de andere zijde van het grasveld te verplaatsen ontstaat, gezien de ligging ten opzichte van de zon, in grote mate schaduwwerking naar de nabij gelegen woningen.
3. Door het gebouw te plaatsen op de locatie waar hij nu is voorzien is het mogelijk eenheid aan te brengen tussen de nieuw aan te leggen groenvoorziening en het grasveld hetgeen de op dit moment grotendeels versteende omgeving een kwaliteitsimpuls geeft. Door het gebouw te verplaatsen wordt deze eenheid teniet gedaan.

Gelet op het Masterplan, het stedenbouwkundige plan en de beeldkwaliteitseisen – welke integraal onderdeel uitmaken van het voorontwerpbestemmingsplan -, wordt gesteld dat de gekozen invulling ruimtelijk-planologisch en stedenbouwkundig goed is afgewogen en de meest gewenste herontwikkeling van het plangebied is.

Ad.3. Aangezien de wijziging van het uitzicht en de privacy mogelijk leidt tot planschade, wordt het navolgende opgemerkt. Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt onder andere dat burgemeester en wethouders op aanvraag een tegemoetkoming toekennen aan degene die in de vorm van inkomensderving of vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager¹ behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Om te kunnen beoordelen of sprake is van planschade ten gevolge van onderhavige planologische mutatie, kan door appellanten een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade worden ingediend. Volledigheidshalve zij opgemerkt dat aan het in behandeling nemen van een dergelijke aanvraag legeskosten zijn verbonden.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Het bouwvlak wordt circa 2,5 meter opgeschoven ten opzichte van de achtergevels van de woningen. Het gebouw zal vanaf de 1^e en daarop volgende verdiepingen nog eens circa 4 meter extra terug springen (setback).

¹ Onder een aanvrager moet in dit geval worden verstaan de eigenaar of zakelijk gerechtigde, de huurder of pachter van het desbetreffende onroerend goed waarop de planologische mutatie betrekking heeft, en overigens een ieder die persoonlijke of zakelijke rechten of belangen heeft, die door de bepalingen van het besluit zodanig worden aangetast en dat daardoor schade ontstaat welke redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven.

Inspreker 6	Z/11/08472	Kamelenspoor 249 3605 EN Maarssen Postbus 10100 5000 JC Tilburg	06-10-2011
-------------	------------	--	------------

Samenvatting inspraakreactie

1. Vanaf de te bouwen woningen/appartementen is zicht op het perceel van appellant mogelijk waardoor sprake is van een ernstige aantasting van de privacy. Er is geen rekening gehouden met het woningtype van 2 woonlagen en plat dak en er is geen rekening gehouden met de verspringing.
2. Uitvoering van de bouwmogelijkheden leidt tot beperking van de zonlichtinval waardoor het woongenot wordt aangetast en schade kan ontstaan aan de beplanting. Appellant verzoekt de gemeente de beperking van de lichtinval in beeld te brengen.
3. Door de wezenlijke verandering van de directe omgeving van de woning van appellant wordt het woongenot aangetast en wordt gevreesd voor veel geluidsoverlast.
4. Voor de haalbaarheid van het plan moet worden gevreesd aangezien het plan een waarde verminderend effect heeft op de omringende onroerende zaken. Deze waardevermindering zal middels planschade worden geclaimd.
5. De gemeente dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening alternatieve locaties te onderzoeken. Het is mogelijk het gebouw "Gemengd-9" en het nieuwe voetbalveldje om te draaien waardoor veel minder mensen last zullen krijgen van het gebouw.

Commentaar

Ad.1. Aangezien de inhoud van deze inspraakreactie vergelijkbaar is met het gestelde door appellant 1 t/m 4, wordt verwezen naar ons commentaar onder deze reacties.

Ad.2. Er is een bezonning-/schaduwkaart gemaakt gebaseerd op de massastudie van het stedenbouwkundig plan. Er zijn verschillende momenten in het jaar en de dag gekozen om de licht en schaduwval te kunnen beoordelen.

Geconcludeerd kan worden dat de schaduw alleen plaatsvindt in de namiddag. In het voorjaar en de zomermaanden is dit verwaarloosbaar en wordt de schaduw ook al veroorzaakt door de aanwezige bomen. In de herfst en wintermaanden is de schaduw in de namiddag langer. Ook hiervoor geldt dat de aanwezige bomen en erfafscheidingen al schaduw teweeg brengen.

Ad. 3 De gronden ter plaatse van de bestemming "Gemengd" zijn bestemd voor onder andere zorgvoorzieningen, kinderdagverblijf en wonen. Uit het onderzoek 'bedrijven- en milieuzonering' (bijlage 8 van de toelichting) blijkt dat dergelijke functies goed verenigbaar zijn met de in de omgeving aanwezige woningen. Dat wil zeggen dat middels voorliggende planologische mutatie realisatie en instandhouding van een goed woon- en leefklimaat mogelijk is. De planologische verandering zal dan ook niet leiden tot (structurele) onaanvaardbare geluidhinder.

Ad. 4 In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat het plan economisch uitvoerbaar wordt geacht. Dit omdat het overgrote deel van het plangebied in eigendom is van de gemeente. De gemeente heeft met woningbouwcorporatie Portaal afspraken gemaakt met betrekking tot het verkopen van gronden en de realisatie van gebouwen conform het Masterplan. Daarnaast heeft de gemeente afspraken gemaakt met enkele andere grondgebruikers met betrekking tot de handhaving en inpassing van de basisschool en de koninkrijkszaal. De openbare ruimte in het plangebied blijft in eigendom van de gemeente. Uit de opgestelde grondexploitatie is gebleken dat er voldoende financiële middelen beschikbaar komen voor de inrichting van de openbare ruimte en speelvoorzieningen. Tussen de gemeente en woningbouwcorporatie Portaal wordt een overeenkomst gesloten waardoor de gemeente eventuele planschadeclaims kan afwentelen op de woningbouwcorporatie. Derhalve is het plan voor de gemeente financieel haalbaar.

Ten aanzien van de opmerking aangaande de planschadeclaim wordt verwezen naar ons commentaar bij appellant 5 onder ad.3.

Ad.5. Aangezien de inhoud van deze inspraakreactie vergelijkbaar is met het gestelde door appellant 5 onder ad.2., wordt verwezen naar ons commentaar onder deze reactie.

Er zijn geen redenen het voorontwerpbestemmingsplan in strijd te achten met een goede ruimtelijke ordening. Wat onder 'goede ruimtelijke ordening' verstaan dient te worden, is niet omschreven in de wet. Wel is in de wet vastgelegd dat een besluit een goede ruimtelijke onderbouwing dient te bevatten. In artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is weergegeven wat onder een goede ruimtelijke onderbouwing wordt verstaan. Op grond hiervan alsmede op grond van de in de loop der jaren ontstane jurisprudentie, is het begrip 'goede ruimtelijke ordening' verder uitgekristalliseerd. Hieruit blijkt dat om te kunnen aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, relevante omgevingsaspecten, zoals geluid, bodem en lucht, in beeld dienen te worden gebracht. Aangezien de wijziging van het uitzicht en de privacy in het kader van een goede ruimtelijke ordening én in relatie tot voorliggend voorontwerpbestemmingsplan geen rol spelen, is geen sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De inspraakreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Het bouwvlak wordt circa 2,5 meter opgeschoven ten opzichte van de achtergevels van de woningen. Het gebouw zal vanaf de 1^e en daarop volgende verdiepingen nog eens circa 4 meter extra terug springen (setback).

Inspreker 7	Z/11/08189	Kamelenspoor 270 3605 ER Maarssen	27-09-2011
	Z/11/08193		27-09-2011
	Z/11/08199		27-09-2011

Samenvatting inspraakreactie

1. Een deel van de plannen wordt gerealiseerd op gronden welke sinds jaren in gebruik zijn bij appellant. Destijds zijn deze gronden niet op een illegale wijze in gebruik genomen.
2. Realisatie van de plannen leidt tot het verdwijnen van groen.
3. Het aantal parkeerplaatsen wordt zeer schaars omdat er nu al problemen zijn met het parkeren.
4. Het plan leidt tot waardevermindering van de woning van appellant.
5. Realisatie van het plan leidt tot beperking van het uitzicht.
6. Vanaf 6 nieuw te bouwen huizen is het mogelijk in de tuin van appellant te kijken. Hierdoor wordt de privacy aangetast.
7. Van gemeentewege dient onderzoek te worden verricht naar de schade aan de natuur ten gevolge van bouwplannen.

Commentaar

Ad.1. Per abuis is een strookje grond dat kadastraal in eigendom is van appellant binnen het plangebied komen te liggen. De verbeelding wordt op dit punt aangepast. Ten aanzien van het in gebruik genomen stuk grond dat in eigendom is van de gemeente en waarvan appellant stelt dat er sprake is van verjaring het volgende.

Bij verjaring dient er sprake te zijn van de wil om te bezitten. Als er geen sprake is van bezit, dan kan er ook geen sprake zijn van verjaring. Die bezitswil moet zich openbaren tegenover de rechthebbende/eigenaar. In dit geval de gemeente. De reden hiervoor is dat er van verjaring pas sprake kan zijn als de gemeente als eigenaar uit de gedragingen van de gebruiker duidelijk kan opmaken dat deze zich op verjaring (ooit) wil beroepen, zodat de gemeente tijdig maatregelen kan nemen om de inbreuk op zijn eigendomsrecht te beëindigen.

Pas bij brief van 30 augustus 2011 geeft appellant voor het eerst aan dat hij het gebruik van de gemeentegrond als bezit aanmerkt. Daarvoor heeft appellant zich als gebruiker gedragen. Voor zover er dus al sprake is van bezit, dan is deze op 30 augustus 2011 aangevangen en is de verjaringstermijn van 20 jaar nog niet voltooid. Er is geen sprake van bezit maar van gebruik. De bruikleenovereenkomst is stilzwijgend tot stand gekomen en de gemeente wil deze opzeggen met inachtneming van een redelijke opzegtermijn. De gemeente beraadt zich nog over de vervolgstappen. Bovenstaande is in een aparte brief aan appellant medegedeeld.

Het ontwerpbestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp. Het bouwvlak van de grondgebonden woningen wordt richting Koninkrijkzaal van de Jehova's geschoven. De woningen gaan dus aan het terrein van de Koninkrijkzaal grenzen in plaats van aan de bestaande woningen.

Op deze manier is het mogelijk een stukje grond aan de gebruiker te verkopen zodat het water via de tuin kan worden bereikt.

Ad.2. Op dit moment is er sprake van een onevenredige verdeling van het aanwezige groen. Het plangebied kenmerkt zich door grote aaneengesloten hoeveelheden verharding en stroken snippergroen. Het aanwezige openbare groen concentreert zich met name bij het grasveld, waaronder volwassen bomen. Door de groenvoorziening beter te verdelen ontstaat er voor dit deel van de wijk een ruimtelijke kwaliteitsimpuls.

Met appellant kan worden gesteld dat inderdaad sprake is van het verwijderen van bestaand (snipper)groen. Daar staat echter tegenover dat op andere locaties het groen wordt versterkt middels het aanplanten van nieuw groen. Bestaande volwassen bomen zullen zoveel mogelijk worden ingepast. Zo ontstaat er een meer aaneengesloten stuk openbare groenvoorziening met een hogere kwaliteit en nieuwe speelvoorzieningen. Feitelijk zal er geen sprake zijn van een afname van groen maar een betere verdeling van het groen en de speelmogelijkheden. Om de groenvoorzieningen in de wijk zeker te stellen, zijn delen van het plangebied expliciet bestemd voor groenvoorzieningen (bestemming 'Groen'). Een dergelijke expliciete bestemming was op grond van het geldende bestemmingsplan enkel toegekend aan het grasveld.

Door de verplaatsing van het bouwvlak voor de grondgebonden woningen kunnen de gronden die direct grenzen aan de woning van appellant als groenvoorziening worden ingericht. Daarnaast is in het ontwerpbestemmingsplan een deel van de bebouwing tegenover de school De Kameleon komen te vervallen zodat er meer ruimte overblijft voor de groenvoorziening.

Ad.3. In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' is in opdracht van de gemeente een verkeersonderzoek uitgevoerd en zijn parkeernormen gesteld voor de nieuwe ontwikkeling (bijlage 2 en 3 van de toelichting van het bestemmingsplan). Uit dit onderzoek blijkt dat de maatgevende parkeerbehoefte voor het plangebied 166 parkeerplaatsen bedraagt. De ontwikkeling zal moeten voldoen aan de gestelde norm.

Ad.4. Ten aanzien van de opmerking aangaande waardevermindering van de woning en een planschadeclaim wordt verwezen naar ons commentaar bij appellant 5 onder ad.3.

Ad.5. Aangezien de inhoud van deze inspraakreactie vergelijkbaar is met het gestelde door appellant 1 t/m 4, wordt verwezen naar ons commentaar onder deze reacties.

Ad.6. Aangezien de inhoud van deze inspraakreactie vergelijkbaar is met het gestelde door appellant 1 t/m 4, wordt verwezen naar ons commentaar onder deze reacties.

Ad.7. Bij het opstellen of veranderen van de planologische situatie dient te worden bepaald of door de realisatie van het project de Flora- en faunawet niet wordt geschonden. De Flora- en faunawet heeft betrekking op de bescherming van de in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Deze bescherming heeft als doel het voortbestaan van soorten (geen individuen) te waarborgen. Derhalve is in opdracht van de gemeente een ecologische quickscan, bestaande uit een bureau- en veldonderzoek alsmede een aanvullend onderzoek ten behoeve van vleermuizen, uitgevoerd voor het gehele plangebied. Uit deze onderzoeken is gebleken dat:

- In het te slopen kinderdagverblijf is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen.

- In de watergang mogelijk de kleine modderkruiper en bittervoorn voorkomt. Tijdens werkzaamheden in het water en aan de oever dient hiermee rekening te worden gehouden.
- Dat de beplantingen in het plangebied geschikt zijn voor algemene broedvogels. Bij herontwikkeling is het gewenst hiermee rekening te houden bij het eventueel kappen van bomen.
- Het plangebied is geschikt voor aan tuinen en parken gebonden vogels. Deze soorten zijn algemeen in een bebouwde omgeving. Voor strikter beschermde vogels is het plangebied niet beoordeeld als geschikt.

Wanneer bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het vorenstaande, kan worden gesteld dat de planologische verandering niet belemmerend werkt ten aanzien van de aanwezige flora en fauna. De mening van appellant wordt derhalve niet gedeeld.

Conclusie

Ten aanzien van het strookje grond dat in eigendom is van appellant zal de plangrens op de verbeelding worden aangepast. Daarnaast wordt het bouwvlak voor de grondgebonden woningen verschoven richting Koninkrijkzaal van de Jehova's zodat de afstand tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen wordt vergroot. Op deze manier kunnen de gronden naast de bestaande woning als groenvoorziening worden ingericht en is het mogelijk een stukje grond aan de bewoners te verkopen zodat het water via de tuin bereikbaar blijft. In het ontwerp is een deel van het bouwvlak tegenover de school De Kameleon komen te vervallen zodat er meer ruimte overblijft voor de groenvoorziening.

Inspreker 8	Z/11/07529	Kamelenspoor 271 3605 ER Maarssen	22-09-2011
-------------	------------	--------------------------------------	------------

Samenvatting inspraakreactie

1. De plannen worden gerealiseerd op gronden in eigendom – al dan niet verkregen door verjaring - van appellant.
2. Het is onduidelijk welke plannen gerealiseerd worden. Zo kunnen 9 maar ook 6 woningen worden gebouwd met een hoogte van 10 of 11 meter.
3. De gemeente spreekt ten onrechte van 'snippergroen'. Hiermee wordt ten onrechte de indruk gewekt dat het groen zonder waarde is. Het groen bestaat echter uit een flink aantal bomen die schaduw en cachet geven. De gemeente stelt dat groen in het straatbeeld erg belangrijk is. Dit is niet in overeenstemming met het verwijderen van het 'snippergroen'.
4. Bezwaren worden geuit tegen het inrichten van een parkeerterrein en het openstellen van de Kamelenspoor voor doorgaand verkeer.

Commentaar

Ad.1. Aangezien de inhoud van deze inspraakreactie grotendeels vergelijkbaar is met het gestelde door appellant 7 onder 1, wordt verwezen naar ons commentaar onder deze reactie.

Pas bij brief van 19 september 2011 geeft appellant voor het eerst aan dat hij het gebruik van de gemeentegrond als bezit aanmerkt. Daarvoor heeft appellant zich als gebruiker gedragen. Voor zover er dus al sprake is van bezit, dan is deze op 19 september 2011 aangevangen en is de verjaringstermijn van 20 jaar nog niet voltooid. Er is geen sprake van bezit maar van gebruik. De bruikleenovereenkomst is stilzwijgend tot stand gekomen en de gemeente wil deze opzeggen met inachtneming van een redelijke opzegtermijn. De gemeente beraadt zich nog over de vervolgstappen.

Ad.2. In het ontwerpbestemmingsplan zal het bouwvlak van de grondgebonden woningen verschuiven richting Koninkrijkzaal van de Jehova's. De afstand tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen wordt hierdoor vergroot.

Op grond van het bestemmingsplan is het mogelijk binnen de bestemming 'Wonen' woningen te realiseren. Op de bijbehorende verbeelding is aangegeven dat het aantal woningen ten noorden en noordwesten van het perceel van appellant ten hoogste 9 mag bedragen. De bouwhoogte van woningen bedraagt ten hoogste 10 meter. Uit genoemde regels blijkt dat het mogelijk is om een kleiner aantal woningen op te richten met een lagere bouwhoogte. Overschrijding van genoemde aantallen en maatvoering is niet zondermeer mogelijk. Met appellant wordt gesteld dat het aantal woningen alsmede de bouwhoogte inderdaad kan variëren. In het bestemmingsplan is uitsluitend het maximum weergegeven. Op grond van de regels in het bestemmingsplan zal een architect een ontwerp maken dat zal worden voorgelegd aan de welstandscommissie. De Wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid aan omwonenden/belanghebbenden een reactie te geven op de regels van het bestemmingsplan (maatvoering en aantallen) en de bestemmingen. De bovengenoemde Wet biedt geen ruimte een reactie te geven op het uiteindelijke ontwerp van het bouwplan. In het kader van de vergunningverlening kan tegen het bouwplan bezwaar, beroep en hoger beroep worden aangekend. Een vergunning kan pas worden verleend als het nieuwe bestemmingsplan rechtskracht heeft gekregen.

Ad.3. Aangezien de inhoud van deze inspraakreactie vergelijkbaar is met het gestelde door appellant 7 onder 2, wordt verwezen naar ons commentaar onder deze reacties.

Ad.4. Ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling zullen extra parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Gezien het stedenbouwkundig plan en de aansluiting op de bestaande situatie is ervoor gekozen het bestaande parkeerterrein uit te breiden en anders in te richten. Het groen dat verdwijnt wordt elders in het plangebied gecompenseerd zodat een meer aaneengesloten stuk groenvoorziening ontstaat. Het uitgangspunt is dat het gebied tussen de 2 appartementencomplexen, de Koninkrijkzaal van de Jehova's Getuigen en de basisschool De Kameleon autovrij wordt. Uitzondering hierop is doorgang voor de hulpdiensten (brandweer, politie en ambulance) en bezoekers van de Koninkrijkzaal die op zondag en dinsdagavond het parkeerterrein t.b.v. deze functie moeten kunnen bereiken. Er is geen sprake van doorgaand verkeer.

Conclusie

Het bouwvlak voor de grondgebonden woningen wordt verschoven richting Koninkrijkzaal van de Jehova's zodat de afstand tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen wordt vergroot. Op deze manier kunnen de gronden naast de bestaande woning als groenvoorziening worden

ingericht en is het mogelijk een stukje grond aan de bewoners te verkopen zodat het water via de tuin bereikbaar blijft. In het ontwerp is een deel van het bouwvlak tegenover de school De Kameleon komen te vervallen zodat er meer ruimte overblijft voor de groenvoorziening.

Inspreker 9	Z/11/07529	Kamelenspoor 272	07-09-2011
-------------	------------	------------------	------------

Samenvatting inspraakreactie

Parkeren is in de huidige situatie reeds een probleem omdat de parkeerplaatsen worden ingenomen door medewerkers van het kinderdagverblijf en de ouders van de kinderen. Realisatie van meer huizen zal leiden tot meer auto's.

Commentaar

Aangezien de inhoud van deze inspraakreactie vergelijkbaar is met het gestelde door appellant 7 onder 3, wordt verwezen naar ons commentaar onder deze reactie. Ten aanzien van de opmerking over het kinderdagverblijf wordt gesteld dat het huidige kinderdagverblijf wordt gesloopt en zal worden verplaatst naar het nieuw op te richten gebouw op het grasveld.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Inspreker 10	Z/11/07612	Kamelenspoor 276	12-09-2011
--------------	------------	------------------	------------

Samenvatting inspraakreactie

1. Het kleine beetje aanwezige groen waar appellant nu nog van kan genieten zal moeten wijken voor de plannen.
2. Het huidige aantal parkeerplaatsen is niet veel en zal moeten worden gedeeld met de bewoners van de nieuwe woningen.

Commentaar

Ad.1. Aangezien de inhoud van deze inspraakreactie vergelijkbaar is met het gestelde door appellant 7 onder 2, wordt verwezen naar ons commentaar onder deze reacties.

Ad.2. Aangezien de inhoud van deze inspraakreactie vergelijkbaar is met het gestelde door appellant onder 3, wordt verwezen naar ons commentaar onder deze reactie.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

4 Overlegreacties

4.1 Overzicht overlegreacties

nr	Registratie-nummer	Naam	Adres	Datum
1	Z/11/7378	Veiligheidsregio Utrecht	Postbus 3145, 3502 GD Utrecht	30-09-2011
2	Z/11/07299	VROM-Inspectie	Postbus 16191,2500 BD Den Haag	28-09-2011
3		Vitens	Postbus 1090, 8200 BB Lelystad	23-09-2011
4		Provincie Utrecht	Postbus 80300, 3508 TH Utrecht	19-09-2011
5.		Milieudienst Noord West Utrecht	Postbus 242, 3620 AE Breukelen	21-10-2011

4.2 Samenvatting en beantwoording overlegreacties

1	Z/11/7378	Veiligheidsregio Utrecht	Postbus 3145, 3502 GD Utrecht	30-09-2011
---	-----------	--------------------------	-------------------------------	------------

Samenvatting overlegreactie

Geadviseerd wordt om bij de uitwerking van de bouwplannen de afdeling preventie van het district Rijn en Venen te betrekken.

Commentaar

Dit advies zal worden opgevolgd.

Conclusie

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

2	Z/11/07299	VROM-Inspectie	Postbus 16191,2500 BD Den Haag	28-09-2011
---	------------	----------------	--------------------------------	------------

Samenvatting overlegreactie

1. Verzocht wordt in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan een paragraaf op te nemen met betrekking tot de normen van de Wet milieubeheer over luchtkwaliteit.
2. Het is zinvol het voorontwerpbestemmingsplan voor te leggen aan de brandweer.

Commentaar

Ad.1. In het voorontwerpbestemmingsplan is ten onrechte geen passage opgenomen met betrekking tot luchtkwaliteit. Het voorontwerpbestemmingsplan zal derhalve worden aangepast.

Ad. 2. Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van vooroverleg toegezonden aan de veiligheidsregio Utrecht. De veiligheidsregio heeft ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

De vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan met dien verstande dat in de toelichting een paragraaf wordt opgenomen met betrekking tot luchtkwaliteit.

3		Vitens	Postbus 1090, 8200 BB Lelystad	23-09-2011
---	--	--------	-----------------------------------	------------

Samenvatting overlegreactie

Ingestemd wordt met het voorontwerpbestemmingsplan.

Commentaar

Deze vooroverlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

4		Provincie Utrecht	Postbus 80300, 3508 TH Utrecht	19-09-2011
---	--	-------------------	-----------------------------------	------------

Samenvatting overlegreactie

Ingestemd wordt met het voorontwerpbestemmingsplan.

Commentaar

Deze vooroverlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

5.		Milieudienst Noord West Utrecht		24-10-2011
----	--	------------------------------------	--	------------

Samenvatting overlegreactie

1. De bodemparagraaf is niet correct. Het uitgevoerde bodemonderzoek is niet voldoende, er moet aanvullend bodemonderzoek worden uitgevoerd.
2. Er is geen paragraaf luchtkwaliteit opgenomen. Dit moet alsnog gebeuren.

3. De paragraaf externe veiligheid is correct, wel verdient het bijbehorende onderzoek een update.
4. Mogelijk kan een doelstelling uitgedrukt in GPR-Gebouw normering worden opgenomen.

Commentaar

Ad.1. Aangezien het reeds uitgevoerde onderzoek niet volledig is, zal een aanvullend bodemonderzoek worden verricht. Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure is een aanvullend bodemonderzoek ter plaatse van de locatie van de voormalige school de Karavaan uitgevoerd om een geval van ernstige bodemverontreiniging uit te sluiten. De resultaten van dit onderzoek zullen toegevoegd worden aan de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

Ad.2. Voor commentaar op deze vooroverlegreactie wordt verwezen naar vooroverlegreactie 2 onder 1.

Ad.3. Het uitgevoerde onderzoek zal worden aangepast met dien verstande dat het juiste wettelijke kader wordt opgenomen.

Ad.4. Uitgangspunt is dat de ontwikkeling voldoet aan de huidige duurzaamheidseisen.

Conclusie

De vooroverlegreactie geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan met dien verstande dat

- in de toelichting zullen de uitkomsten van het uitgevoerde aanvullend bodemonderzoek toegevoegd worden;
- het wettelijk kader van de in de toelichting opgenomen paragraaf externe veiligheid wordt gewijzigd.

5 (Ambtshalve) wijzigingen

Het voorontwerp geeft aanleiding voor enkele (ambtshalve) wijzigingen die hieronder staan weergegeven.

Toelichting

- In hoofdstuk 4 is de beschrijving van het Rijksbeleid aangepast. Sinds 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van kracht geworden, onder andere de Nota Ruimte en de Structuurvisie Randstad 2040 zijn hiermee komen te vervallen;
- In hoofdstuk 5.1.2. is de meest recente situatie tekening van de voorgenomen ontwikkeling opgenomen en de tekst aangepast aan de gewijzigde plannen;
- In hoofdstuk 5.1.4. is de tekst aangepast op het vernieuwde verkeerskundige onderzoek, welke is opgesteld op basis van het aangepaste plan;
- In hoofdstuk 5.1.7. is de tekst aangepast waarbij de conclusies van het uitgevoerde aanvullende bodemonderzoek zijn opgenomen;
- In hoofdstuk 5.1.10 is de tekst aangepast waarbij de resultaten uit het uitgevoerde vleermuizen onderzoek zijn toegevoegd;
- Hoofdstuk 5.1.12 is toegevoegd waarin de voorgenomen ontwikkeling wordt getoetst aan de wettelijke bepalingen ten aanzien van luchtkwaliteit;
- Hoofdstuk 5.2 is aangepast aan de hand van de wijzigingen in de regels en de verbeelding.

Regels

- De bestemming 'Gemengd – 9' (artikel 3) is verwijderd. Het bouwblok met deze bestemming krijgt in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Wonen', waardoor uitwisseling van het totale appartementencontingent met de andere appartementengebouwen mogelijk wordt;
- De bestemming 'Water' (artikel 7) is verwijderd. Aangezien de locatie van de grondgebonden woningen is gewijzigd, waarbij de woningen niet langer gedeeltelijk in de huidige watergang zijn gelegen, is compensatie van de watergang niet langer benodigd;
- In de bestemming 'Groen – 1' is in de bestemmingsomschrijving het mogen gebruiken van de gronden voor kortdurende evenementen toegevoegd;
- In de bestemming 'Groen – 1' is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om het gebruik van gronden met deze bestemming middels een omgevingsvergunning te mogen gebruiken als tuin;
- In de bestemming 'Wonen' is het maximaal aantal wooneenheden aangepast, aangezien de gronden met de bestemming 'Gemengd – 9' in het ontwerpbestemmingsplan ook de bestemming 'Wonen' krijgen. Het totaal toegestane aantal appartementen in het plangebied is verminderd van 65 naar 57;
- In de bestemming 'Wonen' is de functieaanduiding 'maatschappelijk' opgenomen om zodoende de buurtkamer en het kinderdagverblijf mogelijk te maken;
- In de bestemming 'Wonen' is bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwhoogte', welke de realisatie van een vierde bouwlaag (tot 13 meter hoog) mogelijk maakte voor een gedeelte van de bebouwing, verwijderd. Hierdoor zal voor het betreffende appartementenblok een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Verbeelding

- De plangrens van het bestemmingsplan is gewijzigd. Aangezien de locatie van de grondgebonden woningen is gewijzigd, wordt de waterlijn ter plaatse en de kadastrale begrenzing als plangrens aangehouden;
- De situering van de bouwvlakken is aangepast op basis van de gewijzigde bouwplannen. Met name de situering van de grondgebonden woningen is gewijzigd. Het bouwvlak van de grondgebonden woningen wordt verplaatst richting Koninkrijkzaal van de Jehova Getuigen zodat de gronden naast de bestaande woningen als groenvoorziening kunnen worden ingericht en het mogelijk wordt een klein deel van de gronden te verkopen aan de bewoners die nu de gronden in gebruik hebben genomen zodat een deel van hun tuin aan het water blijft grenzen.
- Het deel van het bouwvlak op de locatie van de voormalige Karavaan tegenover de school de Kameleon komt te vervallen. Het bouwvlak wordt hierdoor wel 5 meter langer in de richting van de school. Hierdoor blijft er meer ruimte over voor de groenvoorziening;
- Om de balkons van de appartementen in te passen, zijn de bouwvlakken op de locatie van de voormalige Karavaan dieper geworden. De oppervlakte met de bestemming 'Wonen' is echter niet toegenomen, maar juist afgenomen ten behoeve van de groenbestemming;
- Het bouwvlak op grasveld komt circa 2,5 meter verder weg te liggen van de aangrenzende woningen. Tevens is de setback, de terugliggende bebouwing uitgevoerd in meerdere verdiepingen, verruimt van 2 naar 4 meter. Dit bouwblok krijgt in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Wonen' in plaats van 'Gemengd - 9';
- De bouwhoogte van het bouwvlak op de locatie van de voormalige Karavaan wordt verlaagd naar maximaal 3 bouwlagen.