



gemeente Loon op Zand

BESTEMMINGSPLAN 'WILHELMINAPLEIN 2 TE KAATSHEUVEL'

Eindverslag inspraak en ambtelijke wijzigingen

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Loon op Zand op d.d. 27 juni 2017

1. INLEIDING

Het college van burgemeester en wethouders heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Wilhemina-plein 2 te Kaatsheuvel" voorbereid. Met het plan worden de Sint Jozefkerk en de aangrenzende gronden herontwikkeld. De herontwikkeling betreft de verbouw van de kerk tot medisch centrum. Aan de voorzijde (westzijde) van de kerk worden twee appartementengebouwen gerealiseerd met in totaal maximaal 24 appartementen. Eén gebouw wordt gerealiseerd ter plaatse van de te slopen pastorie en één gebouw op de hoek Wilhelminaplein / Burgemeester van Besouwlaan. De ruimte tussen deze gebouwen en de kerk blijft open voor parkeren en groen. Ten zuiden van de kerk wordt een parkeerterrein gerealiseerd dat vanaf de Sint Josephstraat toegankelijk wordt.

2. GEVOLGDE PROCEDURE

Het voorontwerpbestemmingsplan "Wilhemina-plein 2 te Kaatsheuvel" heeft op grond van de Inspraakverordening gemeente Loon op Zand van donderdag 29 december 2016 tot en met woensdag 8 februari 2017 voor iedereen ter inzage gelegen. Ook was het voorontwerpbestemmingsplan te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.loonopzand.nl.

Voorafgaand aan de terinzagelegging stemde het college van burgemeester en wethouders op 1 november 2016 in met het stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling van de Sint Jozefkerk. Daarnaast vond op 8 november 2016 een inloopmiddag plaats voor omwonenden en andere geïnteresseerden.

Inwoners van de gemeente Loon op Zand en belanghebbenden konden gedurende de termijn dat het voorontwerp ter inzage lag zowel schriftelijk als mondeling inspraakreacties geven op het voorontwerpbestemmingsplan.

In de periode na 8 februari 2017 zijn de ingekomen inspraakreacties beantwoord en ook is met enkele omwonenden gesproken over de plannen. Dit heeft geleid tot enkele aanpassingen die in dit Eindverslag inspraak beschreven staan.

3. INSPIRAAKREACTIES

3.1 Ontvangen inspraakreacties

Van de volgende (rechts)personen zijn inspraakreacties ontvangen:

	Naam en adres	Datum ontvangst
1.	De heer/mevrouw A.C.P. Brabers, Wilhelminaplein 24, 5171 KX Kaatsheuvel	24 januari 2016
2.	De heer J.C.C.M. Brokx, Wilhelminaplein 6, 5171 KX Kaatsheuvel	2 februari 2017
3.	Mevrouw D. Brokx, Wilhelminaplein 6, 5171 KX Kaatsheuvel	2 februari 2017
4.	Fam. Snaphaan, Wilhelminaplein 5, 5171 KX Kaatsheuvel	3 februari 2017
5.	Linssen cs Advocaten, namens de heer G.F.J. Sprangers, Burgemeester van Besouwlaan 1, 5171 JS Kaatsheuvel	7 februari 2017
6.	De heer/mevrouw E.M.A.J. Steenbergen, Wilhelminaplein 18, 5171 KX Kaatsheuvel	7 februari 2017

De inspraakreacties zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen. Alle ontvangen reacties worden daarom inhoudelijk behandeld.

3.2 Samenvatting en beantwoording inspraakreacties

In de onderstaande tabellen zijn de ontvangen inspraakreacties samengevat en geeft de gemeente een reactie op deze inspraakreacties. Vervolgens worden per inspraakreactie de conclusies aangegeven en de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.2.1 Inspraakreactie reclamant 1, de heer/mevrouw A.C.P. Brabers

	Samenvatting	Reactie
a.	Door het ontbreken van een inpandige parkeervoorziening ontstaat er extra parkeeroverlast. Dit zeker gezien de toenemende drukte vanuit de Efteling en bezoekers van de Efteling die parkeren op het Wilhelminaplein.	Zoals uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt wordt de parkeerbehoefte van het gehele project opgevangen op het eigen terrein. Hiervoor wordt weliswaar geen inpandige parkeervoorziening gerealiseerd, maar dit doet niets af aan het feit dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen om de totale eigen parkeerbehoefte van het project op te kunnen vangen. Van extra parkeeroverlast als gevolg van de ontwikkeling voor de omgeving is dan ook geen sprake. De parkeeroverlast die inspreker ervaart als gevolg van bezoekers van de Efteling staat los van het voorliggende bestemmingsplan en de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Wel wordt opgemerkt dat de parkeerplaatsen die worden gerealiseerd met het project, uitsluitend zijn bedoeld voor de toekomstige bewoners/ gebruikers van het medisch centrum. Ten aanzien van de toenemende parkeerdruk in de woonwijk als gevolg van parkerende bezoekers, zogenoemd uitwijkgedrag, van de Efteling verwijzen wij u ook naar ons beleidsdocument "Uitwerking Parkeerbeleid Loon op Zand", deze beleidsnota kunt u raadplegen via de gemeentelijke website. In de beleidsnota is een stappenplan opgenomen voor het verminderen van het uitwijkgedrag voor onder meer de Efteling. Aan de hand van dit stappenplan wordt onderzocht of parkeerregulering, bijvoorbeeld parkeren uitsluitend voor vergunninghouders of een parkeerschijfzone, noodzakelijk is. Het onderzoek naar parkeerregulering komt echter pas in beeld nadat bewoners hebben aangegeven dat er naar hun mening en ervaring er sprake is van een hoge parkeerdruk ten gevolge van uitwijkgedrag. Minimaal 33% van de huishoudens die niet beschikken over een eigen parkeerplaats moeten het verzoek voor parkeerregulering ondersteunen. Vervolgens wordt in de vorm van een enquête een peiling gehouden naar de wens voor parkeerregulering. Hierbij geldt als voorwaarde een respons van 45% en onder de respondenten dient minimaal 75% parkeerregulering te ondersteunen. Pas indien hier sprake van is komt stap 2 uit

		het stappenplan in beeld en wordt ook daadwerkelijk onderzocht of sprake is van een parkeerprobleem ten gevolge van uitwijkgedrag. Voor meer informatie over het vorenstaande stappenplan kunt u ook contact met ons opnemen.
b.	De geparkeerde auto's ontsieren het aanzicht van het monumentale kerkgebouw. Alternatief is 'short stay' parkeerplaatsen voor gezondheidscentrum met groenvoorziening.	Mede naar aanleiding van uw reactie is bekeken of een andere parkeerinrichting tot de mogelijkheden behoort. Er zijn diverse inrichtingsvarianten uitgewerkt. Het parkeren op maaiveldniveau op een hellend terrein als in de huidige situatie heeft onze voorkeur en is in lijn met het collegebesluit uit november 2016. Daarbij blijft ontsluiting van het voorterrein van de kerk zoals in de huidige situatie gehandhaafd en wordt parkeren aan deze ontsluiting gerealiseerd, op het gras direct aangrenzend aan deze ontsluiting. Naar onze mening blijft op deze wijze een rustig en evenwichtig bebouwingsbeeld aanwezig. De variant zoals in het bestemmingsplan is opgenomen voldoet aan het gemeentelijk beleid voor parkeren op eigen terrein. Ook stemde de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit in met het nu voorliggende voorstel.
c.	Recent gerealiseerde appartementencomplexen in Kaatsheuvel en directe omgeving zijn voorzien van een inpandige parkeervoorziening. De meerinvestering hiervoor is naar mening van inspreker te rechtvaardigen doordat een inpandige parkeervoorziening bijdraagt aan de courantheid/marktwaarde van de woningen.	Het feit dat bij recent gerealiseerde appartementencomplexen wel sprake is van een inpandige parkeervoorziening betekent niet dat bij dit project ook een inpandige parkeervoorziening gerealiseerd moet worden. De keuze voor de bouw van een parkeergarage wordt veelal ingegeven door een gebrek aan ruimte om op maaiveld te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte. Bij dit project kan op maaiveld echter worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte. Er is dan ook geen ruimtelijke noodzaak om een inpandige parkeervoorziening te realiseren. Het is in onze gemeente ook geen gewoonte een ondergrondse parkeervoorziening te realiseren als parkeren op eigen terrein kan worden gerealiseerd en dit terrein goed ingepast kan worden. Aanvullend merken wij op dat in het algemeen gesteld kan worden dat ondergronds parkeren duur is in investering en in exploitatie. Ook is algemeen bekend dat een parkeergarage niet leidt tot een aanzienlijk hogere marktwaarde dan appartementen waar geen parkeergarage aanwezig is maar waar geparkeerd kan worden op maaiveld. Een dergelijke investering en exploitatie betekent dat het nu voorliggende plan financieel onhaalbaar wordt.
d.	Inspreker verzoekt het woongebouw op de plaats van de pastorie te positioneren in de rooilijn van het andere gebouw. Het gebouw staat nu gelijk met de stoep/straat en domineert zo het aanzicht.	Het is redelijkerwijs niet mogelijk om het appartementengebouw dat wordt gebouwd op de plaats van de pastorie, te situeren in de rooilijn van het andere appartementenge-

		bouw. Daardoor zou een fors deel van het beoogde en tevens noodzakelijke bouwvolume, niet gerealiseerd kunnen worden. Daarbij delen wij de mening van inspreker niet dat de huidige situering van het gebouw het aanzicht domineert. De huidige locatie is juist met grote zorg uitgekozen. Door het gebouw als gepland te situeren blijft het beeldbepalende gebouw in het gebied, de rijksmonumentale kerk, beeldbepalend en daarmee dominant. Wel is mede naar aanleiding van deze inspraakreactie het bestemmingsvlak 'Wonen' 1 meter in oostelijke richting (verder van de stoep/straat af) gelegd. Op deze wijze is verzekerd dat het gebouw niet direct aan de stoep/straat gebouwd kan worden.
--	--	---

Conclusie

De inspraakreactie geeft (als gevolg van de reactie onder d) aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Het bestemmingsvlak 'Wonen' ter plaatse van het meest zuidelijk gelegen appartementengebouw wordt aan de zijde van de Sint Josephstraat verkleind (circa 1 meter). De vrijkomen strook grond van 1 meter wordt bestemd als 'Groen'.

3.2.2 Inspraakreactie reclamant 2, de heer J.C.C.M. Brokx

	Samenvatting	Reactie
a.	Inspreker is erg blij met de ontwikkelingen om met het kerkgebouw tot een functioneel rijksmonument te komen. Op een nieuwe wijze kan het gebouw dienstbaar zijn voor de gemeenschap. Ook de realisatie van het project door de bouw van twee appartementsgebouwen lijkt inspreker reëel.	Wij zijn blij te horen dat inspreker zich kan vinden in het hergebruik van het kerkgebouw als medisch centrum en de realisatie van twee appartementengebouwen. Ook wij zijn blij met de geplande nieuwe invulling van het kerkgebouw en de daarmee samenhangende ontwikkeling van twee appartementengebouwen.
b.	Inspreker vindt de plaatsing van het appartement aan de zuidwest zijde niet gunstig. Graag zou inspreker een verplaatsing in zuidoostelijke richting zien. Het appartement aan de noordwestkant komt ongeveer 8 meter van de stoeprand te staan, terwijl het andere bijna aan de stoeprand komt. Tussen het gebouw aan de noordwestzijde en de doopkapel is een behoorlijk zicht op het Rijksmonument. Bij het appartementsgebouw aan de zuidwestzijde ontbreekt het zicht op het Rijksmonument grotendeels. Volgens informanten wordt dit veroorzaakt door een grote monumentale boom. Inspreker stelt voor deze boom te verwijderen en ter compensatie een jonge vergelijkbare boom terug te plaatsen en tevens drie verdwenen bomen midden op het plein terug te plaatsen. De oorspronkelijke plaatsing van het zuidwest appartement levert een fraaie zichtlijn op het kerkgebouw. Ook komt de rooi-lijn dan een stuk oostelijker te liggen. De natuur wordt op een reële wijze gerespecteerd.	Het is redelijkerwijs niet mogelijk het appartementengebouw dat wordt gebouwd meer te verplaatsen in zuidoostelijke richting. Daardoor zou een fors deel van het beoogde en tevens noodzakelijke bouwvolume, niet gerealiseerd kunnen worden in verband met de aanwezigheid van een waardevolle boom en de hier geplande in- en uitrit. Het verwijderen van de waardevolle boom en de aanplant van een jonge vergelijkbare boom zien wij niet als oplossing. Een nieuwe boom heeft immers, zowel onder- als bovengronds, ook ruimte nodig om te kunnen groeien. Daarnaast is de huidige gekozen locatie voor de in- en uitrit de meest logische locatie. Deze locatie doet het minste afbreuk aan de monumentale waarden van de kerk en heeft qua milieuhinder de minste invloed op het woon- en leefklimaat van omwonenden. Hier rekening mee houdend, zijn wij van mening dat de huidige gekozen locatie het beste

		recht doet aan de monumentale waarden van de kerk en het zicht op deze kerk. Wel is mede naar aanleiding van deze inspraakreactie het bestemmingsvlak 'Wonen' 1 meter in oostelijke richting (verder van de stoep/straat af) gelegd. Op deze wijze is verzekerd dat het gebouw niet direct aan de stoep/straat gebouwd kan worden.
c.	Inspreker is verrast door het ontbreken van een parkeergarage. Bij veel appartementengebouwen in Kaatsheuvel en elders in het land zijn parkeergarages gebouwd. Inspreker zou bij dit project ook graag een parkeergarage zien. De bewoners krijgen hierdoor meer wooncomfort en zo ontstaat de mogelijkheid om in de openbare ruimte minder parkeerplaatsen te realiseren. Ook zullen dan minder verkeersbewegingen plaatsvinden aan de zuidoostkant.	Voor wat betreft de parkeergarage verwijzen wij u graag naar onze reactie onder 3.2.1. onder c. Ten aanzien van de opmerking van inspreker met betrekking tot het realiseren van minder parkeerplaatsen in de openbare ruimte merken wij op dat het terrein op dit moment in juridisch eigendom is bij de Rooms Katholieke Parochie Heilige Willibrord van het Bisdom 's-Hertogenbosch, en in economisch opzicht bij de ontwikkelaar. Er is dus geen sprake van openbare ruimte. Omdat wij wel begrijpen dat dit zo ervaren kan worden heeft de architect nog eens kritisch naar de inrichtingstekening gekeken. Voor een nadere toelichting hierop verwijzen wij u naar onze reactie onder 3.2.1 onder b.
d.	De druk van Eftelingparkeerders begint met name aan de zuidkant van het plein ook steeds meer toe te nemen, vooral in het weekeinde.	De parkeeroverlast die inspreker ervaart als gevolg van bezoekers van de Efteling staat los van het voorliggende bestemmingsplan en de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Wel wordt opgemerkt dat de parkeerplaatsen die worden gerealiseerd met het project, uitsluitend zijn bedoeld voor de toekomstige bewoners/werkenden en hun bezoekers van het medisch centrum. Ten aanzien van de door inspreker ervaren druk door Eftelingparkeerders verwijzen wij u ook naar onze reactie onder 3.2.1 onder a.
e.	In de volksmond gesproken over een A-locatie, maar de voorgestelde parkeervoorzieningen maken dit niet waar. Uit de omgeving en uit eigen ervaring heeft inspreker meegekregen dat een parkeergarage leidt tot een huurverhoging van € 40,- per maand voor een parkeerplaats of een geschatte bouw prijs van € 30.000,- per parkeerplaats voor eigenaren.	Graag verwijzen wij u voor de redenen om geen parkeergarage te bouwen naar onze reactie onder 3.2.1. onder c.

Conclusie

De inspraakreactie geeft (als gevolg van de reactie onder b) aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Het bestemmingsvlak 'Wonen' ter plaatse van het meest zuidelijk gelegen appartementengebouw wordt aan de zijde van de Sint Josephstraat verkleind (circa 1 meter). De vrijkomen strook grond van 1 meter wordt bestemd als 'Groen'.

3.2.3 Inspraakreactie reclamant 3, mevrouw D. Brokx

	Samenvatting	Reactie
a.	Inspreker is erg tevreden dat de Sint Jozef-kerk gebruikt gaat worden als medisch centrum.	Wij zijn blij te horen dat inspreker zich kan vinden in de verbouw van de kerk tot medisch centrum. Ook wij zijn blij met de geplande nieuwe invulling van dit bijzondere gebouw.
b.	Het appartementsgebouw op de hoek Wilhelminaplein/Burgemeester van Besouwlaan komt 8 tot 10 meter van het trottoir van het Wilhelminaplein. Het appartementsgebouw aan de Sint Josephstraat wordt aan het trottoir gebouwd worden. Vanaf het plein zie je dan een enorm appartementsgebouw op de voorgrond. Als men vanuit de Sint Josephstraat naar het plein gaat, gaat men door een vernauwde doorgang doordat het hoge appartementsgebouw te dicht bij de weg staat. Dat de monumentale boom gespaard blijft is een goed plan, maar het appartementsgebouw zou op dezelfde afstand van de straat gebouwd dienen te worden als het andere om het geheel te verfraaien.	Graag verwijzen wij u naar onze reactie onder 3.2.1. onder d. en 3.2.2. onder b.
c.	Het ontbreken van kelders kan een oplossing bieden voor hetgeen aangegeven onder b. Hierdoor is er minder parkeerruimte nodig boven de grond. Bovendien vindt inspreker dat een appartement op een A-locatie een parkeerplaats vereist die rechtstreeks bereikbaar is waardoor het comfort wordt verhoogd.	Graag verwijzen wij u naar onze reactie onder reactie onder 3.2.1. onder c en 3.2.2. onder e.
d.	Gezien de ontwikkelingen bij de Efteling zal het parkeren op het Wilhelminaplein onder druk komen staan. Nu het nog kan zou er rekening mee gehouden moeten worden.	Graag verwijzen wij u naar onze reactie onder 3.2.2. onder d.
e.	Als er minder appartementen met een groter woonoppervlak gebouwd worden passen die ook beter bij de bewoning op het Wilhelminaplein.	De geplande appartementen, welke goed geschikt zijn voor senioren, passen uitstekend binnen het gemeentelijk woningbouwbeleid. Het nu voorliggende plan en de daarmee gemoeide woningbouwaantallen blijft voor ons dan ook het uitgangspunt vormen. Daarbij wordt niet ingezien waarom minder maar grotere appartementen beter zouden passen bij de bewoning op het Wilhelminaplein.

Conclusie

De inspraakreactie geeft (als gevolg van de reactie onder b) aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Het bestemmingsvlak 'Wonen' ter plaatse van het meest zuidelijk gelegen appartementengebouw wordt aan de zijde van de Sint Josephstraat verkleind (circa 1 meter). De vrijkomen strook grond van 1 meter wordt bestemd als 'Groen'.

3.2.4 Inspraakreactie reclamant 4, familie Snaphaan

	Samenvatting	Reactie
a.	Inspreker is van mening dat de kleur van de stenen zoals die nu bepaald is ervoor zorgt dat de panden er helemaal uitspringen waardoor het contrast met de kerk erg groot wordt. Een zelfde kleur steen als de kerk zou er meer een geheel van maken.	In dit geval gaat het om een specifiek plan wat met zorg is vormgegeven om tot het best passende ontwerp te komen in de directe nabijheid van een monument. Hoofdmassa, materiaalkeuze en -kleur en detaillering hebben in dit specifieke geval een grote invloed op de monumentale waarde van de kerk. Het uitgewerkte plan is dan ook besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en deze deskundigen hebben aangegeven dat de monumentale waarden van de kerk het beste tot zijn recht komt bij gevels van de nieuwbouw in een lichtere steenkleur. Op deze manier blijft de kerk de blikvanger.
b.	De parkeerplaatsen tegenover de kerk halen het uitzicht op de kerk weg en nodigen niet-bezoekers van het medisch centrum uit om daar te parkeren. Ook Efteling bezoekers zullen gebruik gaan maken van de parkeerplaatsen.	Graag verwijzen wij u naar onze reactie onder reactie onder 3.2.1. onder a en b.
c.	Inspreker vraagt zich af of het niet mogelijk is een parkeerkelder te realiseren.	Graag verwijzen wij u naar onze reactie onder reactie onder 3.2.1. onder c en 3.2.2. onder e.
d.	Inspreker vindt het jammer dat de pastorie die als monument staat geregistreerd verdwijnt.	De Sint Jozefkerk en de bijbehorende pastorie staan al vele jaren leeg in afwachting tot een nieuwe functie. De afgelopen jaren zijn verschillende initiatieven om tot een herontwikkeling van zowel kerk als pastorie te komen. Alle initiatieven zijn om verschillende de redenen niet van de grond gekomen. De financiële haalbaarheid van plannen met zowel behoud als met sloop van de pastorie hebben niet tot een concrete herontwikkeling geleid. Beide panden staan nu al langdurig leeg waardoor de monumentale waarden achteruit gaan. Ruim 2 jaar geleden is met initiatiefnemer van onderhavig plan een traject opgestart om tot herontwikkeling van de planlocatie te komen. In dit traject is uitgebreid de mogelijkheden voor hergebruik van zowel de pastorie als de kerk onderzocht. Bij een herontwikkeling van kerk en pastorie ontbreekt een sluitende financiële basis. De gemeente Loon op Zand acht het niet in algemeen belang beide panden nog langer leeg te laten staan. De monumentale waarden komen op deze manier nog meer onder druk te staan en de kans bestaat dat beide panden daarmee onherstelbaar beschadigd raken. Er is gekozen voor een 'middenweg' waarbij de pastorie verdwijnt ten behoeve van het behoud van de kerk. Dit initiatief is besproken met veel deskundige partijen als de Stichting Sterk, externe stedenbouwkundigen, de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, potentiële gebruikers en ook de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en in het verlengde daarvan de Stichting Mo-

		numentenhuis Brabant. Daarbij zijn de deskundigen het er over eens dat leegstand van beide panden niet langer wenselijk is en sloop van de pastorie en behoud van kerk van groter belang wordt geacht. De door de initiatiefnemer voorgestelde herontwikkeling van kerk en nieuwbouw op plek van pastorie is naar mening van de deskundige partijen de beste oplossing. Dit is ook vastgelegd in een besluit van het college van B&W van 1 november 2016.
e.	Inspreker vraagt zich af waarom de bovenverdieping van de kerk niet wordt gebruikt voor appartementen.	Het toevoegen van woningen op de verdieping is onderwerp van studie geweest. Om woningen op de verdieping te realiseren is het noodzakelijk in het dak en in de gevels ingrepen te doen om voldoende daglichttoetreding te krijgen. Dit zorgt voor een te grote aantasting van de monumentale waarden van de kerk (zowel interieur als exterieur) wat niet wenselijk is. Tevens hebben woningen in- en uitgangen c.q. vluchtwegen nodig. Ook dergelijke voorzieningen zouden het gebouw aantasten. Om deze reden is afgezien van de realisatie van appartementen op de verdieping van de kerk.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Geen.

3.2.5 Inspraakreactie reclamant 5, Linssen cs Advocaten, namens de heer G.F.J. Sprangers

	Samenvatting	Reactie
a.	Op dit moment is ter plaatse van het noordelijke appartementsgebouw sprake van een bosrijke omgeving. De kerk is omgeven door bebouwing. Het gedeelte waarop de bomen en ander groen op dit moment aanwezig zijn, betreft een breedte van ongeveer 25 meter. De bebouwing betreft dan ook een wezenlijk kenmerk van de Burgemeester van Besouwlaan en tevens betreft het, het uitzicht vanaf het perceel van cliënt. Daar waar nu sprake is van groen en aldus geenszins sprake is van (hoge) bebouwing zal, bij realisatie van het thans bestreden plan, sprake zijn van een bouwwerk van 4 verdiepingen hoog. Dit betreft een wezenlijk contrast met de geschetste huidige situatie. Naar de mening van inspreker heeft de beoogde bouw van het appartementencomplex tot gevolg dat sprake zal zijn van vermindering van het uitzicht en aantasting van de huidige woon- en leefomgeving van cliënt, onder meer in de vorm van aantasting van de privacy van cliënt.	Allereerst wordt opgemerkt dat de betreffende groenstrook geen 25 meter breed is maar maximaal 18 meter. Ten aanzien van de vermindering van het uitzicht wordt verwezen naar jurisprudentie (o.a. ABRvS 201308323/1/R2 d.d. 18-2-2015). Hieruit blijkt dat er in Nederland geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan volgt daarnaast dat ter plaatse van omliggende woningen, waaronder ook de woning van inspreker, geen sprake is van een aantasting van het woon- en leefklimaat. Wat betreft de privacy kunnen wij niet ontkennen dat door de ontwikkeling enige inkijk in de voortuin van inspreker kan ontstaan. Naar onze mening is er echter geen sprake van een zodanige afname van het woongenot, dat dit de planontwikkeling in de weg zou staan. Indien inspreker echter van mening is hierdoor schade te ondervinden, dan staat het inspreker vrij, na het onherroepelijk worden van

		het bestemmingsplan, een verzoek om plan-schade in te dienen.
b.	Uit de toelichting op het voorontwerpbestemmingsplan blijkt dat de balkons zullen zijn gericht op het Wilhelminaplein en het plein voor de Sint Jozefkerk. De oostgevel van het noordelijke blok krijgt, volgens de toelichting, een gesloten karakter in verband met de aanwezigheid van het kerkhof. Op zichzelf acht inspreker het positief dat de balkons niet gericht zullen zijn in de richting van zijn perceel ten oosten van het appartementencomplex. Ook een oostelijke gevel met gesloten karakter is vanuit het perspectief van inspreker positief. Echter, in het voorontwerpbestemmingsplan is voornoemde niet geborgd. Ook zijn geen nadere eisen opgenomen om te voorzien in een gesloten karakter van de oostgevel. Los van het feit dat voornoemde (mogelijk) plaats zal krijgen in een omgevingsvergunning neemt niet weg dat met het thans bestreden voorontwerpbestemmingsplan voor de toekomst mogelijkheden blijven bestaan van balkons en ramen aan de oostzijde. Hiermee kan inspreker zich niet verenigen.	Het nu uitgewerkte bouwplan gaat inderdaad uit van een oostelijke gevel zonder balkons. Op de hoeken van het gebouw, dus ook aan de Burgemeester van Besouwlaan, worden loggia's toegepast. De loggia's zijn inpandig. Daarnaast is het ontwerp van de gevels sober en gesloten. Het nu voorliggende bouwplan is ook besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Ook deze commissie oordeelde dat het voorgestelde plan aanvaardbaar is. Hoewel het bouwplan niet uit gaat van het realiseren van balkons aan de door inspreker bedoelde zijde, sluit het bestemmingsplan dit inderdaad niet uit. Het bestemmingsplan heeft tot doel om het door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit geaccordeerde plan te realiseren. Dit plan gaat uit van loggia's en geen inpandige balkons. Het bouwvlak van het noordelijke appartementengebouw is aan de zijde van de Burgemeester Van Besouwlaan exact op de gevel geplaatst. Balkons buiten de grenzen van het bouwvlak zijn niet direct mogelijk. Dat hierdoor in theorie enige inkijk in de tuin van inspreker kan ontstaan kunnen wij niet ontkennen. De afstand tussen het appartementengebouw en de voortuin van inspreker bedraagt echter circa 20 meter. Mede gelet hierop is er naar onze mening geen sprake van een zodanige afname van het woongenot, dat dit de planontwikkeling in de weg zou staan.
c.	Het gebied waarbinnen de voorziene ontwikkelingen zijn gelegen, wordt gekenmerkt door veelal woningbouw bestaande uit twee bouwlagen en een kap. In de directe omgeving is geen sprake van gestapelde woningbouw en zeker niet van 4 lagen. Naar de mening van inspreker past een appartementencomplex van 4 bouwlagen niet in de omgeving.	Het is juist dat de woningen in de omgeving veelal gekenmerkt worden door twee bouwlagen met een kap. Veelal kennen de woningen in de omgeving een bouwhoogte van circa 10 a 11 meter. Onderdelen van de kerk kennen een grotere bouwhoogte dan 11 meter. Met het nieuwbouwplan wordt voor de appartementengebouwen een bouwhoogte van 13 meter toegestaan. De toegestane bouwhoogte is dan ook slechts 2 meter hoger dan de bouwhoogte die in de omgeving aanwezig is/wordt toegestaan. Gelet hierop delen wij de mening van inspreker dan ook niet. Naar onze mening is het gebouw passend in de omgeving. Ook de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit oordeelde dat het plan aanvaardbaar is.
d.	De noodzakelijkheid van de hoeveelheid bouwlagen is niet aangetoond. Bij het appartementencomplex aan de zuidzijde is voorts voorzien in 3 bouwlagen. Gelet op de aantasting van de omgeving en de te verwachten hinder had naar de mening van inspreker ook kunnen worden volstaan met een lager bouwwerk. Noch uit het plan, noch uit de toelichting, blijkt van een afweging in dit kader.	Het beoogde woningbouwprogramma is de voornaamste financiële drager van het totale project. Alleen met het beoogde programma is het mogelijk de kerk te behouden en te herbestemmen met respect voor de monumentale waarden aan buiten- en binnenzijde. Met het nu voorliggende woningbouwprogramma kunnen voldoende financiële middelen worden gegenereerd om de kerk te verbouwen, renoveren en te behouden. Het verminderen van het aantal bouwlagen heeft tot gevolg dat

		de noodzakelijke woningbouwaantallen naar beneden moeten worden bijgesteld. Voor de volledigheid wordt verwezen naar het collegebesluit van 1 november 2016 waarbij het stedenbouwkundige plan wordt vastgesteld.
e.	Er worden maximaal 24 woningen toegestaan. Inspreker gaat er daarbij, uitgaande van de toelichting, vanuit dat dit betrekking heeft op beide appartementencomplexen. Dit volgt evenwel niet duidelijk uit de planregels. Inspreker verkrijgt graag zekerheid over het maximaal aantal te bouwen woningen per complex.	In de planregels is opgenomen dat er het maximaal aantal woningen 24 bedraagt. Het is juist dat de toegestane woningbouwaantallen betrekking hebben op beide appartementencomplexen. Vanuit het oogpunt van flexibiliteit is het woningbouwaantal per complex echter niet specifiek vastgelegd. Op deze wijze kan op het moment van realisatie adequaat worden ingespeeld op de marktvraag op dat moment, uiteraard rekening houdend met de doelgroep waarvoor de woningen zijn bedoeld, de beoogde prijsklasse en de maximaal toegestane woningbouwaantallen.
f.	Op basis van artikel 5 van de planregels zijn gronden met de bestemming 'Verkeer' bestemd voor onder meer "wegen, voet- en fietspaden", "parkeervoorzieningen", "groen-voorzieningen", "straatmeubilair" en "geluidwerende voorzieningen". Dit betekent dat het gedeelte aan de oostzijde van het noordelijk gelegen appartementsgebouw in gebruik kan worden genomen als weg, voet- of fietspad of als parkeervoorziening. Daarmee kan inspreker zich niet verenigen. Indien het gedeelte aan de oostzijde van het noordelijk gelegen appartementsgebouw zal dienen als ontsluiting, dan heeft dit bovendien gevolgen voor het verkeer en het parkeren in de Burgemeester van Besouwlaan.	Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling het gemotoriseerd verkeer te laten ontsluitend op de Burgemeester van Besouwlaan. In de planregels en op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt daarom een regeling opgenomen waarmee wordt bepaald dat op de door inspreker bedoelde gronden ten oosten van het noordelijke appartementsgebouw, uitsluitend langzaam verkeer in de vorm van fietsers en voetgangers is toegestaan. Parkeerplaatsen worden hier ook niet toegestaan. Het in gebruik nemen van deze gronden ten behoeve van een voet- en/of fietspad gaan wij echter niet uitsluiten. Het realiseren van een dergelijke ontsluiting heeft immers geen noemenswaardige gevolgen voor het verkeer in de Burgemeester van Besouwlaan. Dit te meer niet, omdat in de huidige situatie hier ook al een ontsluiting voor langzaam verkeer aanwezig is en is toegestaan.
g.	Ten aanzien van de toename aan verkeersbewegingen volgt uit de toelichting op het bestemmingsplan dat in beginsel moet worden gerekend met een verkeersgeneratie van gemiddeld 18,0 verkeersbewegingen per behandelkamer. Naar de mening van inspreker is ten onrechte uitgegaan van gemiddeld 18,0 verkeersbewegingen. Er had redelijkerwijs, gelet op de soort diensten die zullen worden verleend en gelet op het feit dat de locatie veelal per auto zal worden bereikt, moeten worden uitgegaan van het maximum aantal verkeersbewegingen van 20,2. Daarbij zij opgemerkt dat immers ook andere maatschappelijke functies, dan specifiek genoemd, in het gebouw kunnen worden gevestigd. Bovendien is het naar de mening van inspreker redelijk uit te gaan van een hoger aantal verkeersbewegingen, dan nu blijkt uit de toelichting, omdat ten opzichte van de huidige situatie grote	Uit jurisprudentie volgt dat het uitgaan van de gemiddelde CROW-normen als een algemeen aanvaardbare norm voor de berekening van de verkeerscijfers wordt gezien. Inspreker merkt op dat ook andere maatschappelijke functies mogelijk gemaakt kunnen worden met het plan, dit is inderdaad juist. De functie 'gezondheidscentrum' waarmee is gerekend, en ook als zodanig genoemd in de CROW-uitgave, kent ten opzichte van andere in de CROW-uitgave genoemde maatschappelijke functies een relatief hoge verkeersgeneratie en kan dan ook gezien worden als een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden. Wij delen de mening van inspreker dan ook niet dat het redelijk is om uit te gaan van een hoger aantal verkeersbewegingen. Gelet op de omliggende wegen en de capaciteit van deze wegen is het niet te verwachten dat

	gevolgen voor de verkeersgeneratie te verwachten zijn.	het extra verkeer zal leiden tot doorstromingsproblemen of een toename van verkeersonveilige situaties. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er dan ook geen belemmeringen tegen dit bestemmingsplan.
h.	Inspreker vindt het opmerkelijk dat in de tabel op pagina 52 van de toelichting wordt uitgegaan van 360 verkeersbewegingen voor het "gezondheidscentrum, begane grond". Gelet op het bepaalde onder f. kloppen de berekeningen niet en is derhalve uitgegaan van onjuiste cijfers.	Graag verwijzen wij u naar onze reactie onder g.
i.	Voor wat betreft de verkeersgeneratie ten aanzien van de appartementen is uitgegaan van de functie "koop, etage, middenduur". Naar de mening van inspreker is niet, dan wel onvoldoende, onderbouwd dat de appartementen vallen binnen voornoemde functie. Het is nog onduidelijk of de appartementen op de markt zullen worden gebracht als koop- of huurappartementen en in welke prijsklasse zij zullen vallen. Ten onrechte heeft de raad volstaan met een enkele stelling en derhalve is geen sprake van een deugdelijke voorbereiding en motivering.	Initiatiefnemer heeft duidelijk aangegeven appartementen in het middensegment te willen realiseren. De bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan zijn afgestemd op het beoogde bouwplan van initiatiefnemer. Dit bouwplan gaat uit van de realisatie van 24 appartementen in het middensegment. Ook de beoogde omvang van de appartementen laat zien dat sprake is van appartementen in het middensegment. Appartementen in het dure segment kenmerken zich door een grote oppervlakte per appartement, een oppervlakte die groter is dan appartementen in het middensegment. Indien er dus duurdere appartementen gerealiseerd worden kunnen er, door de begrenzing van de bestemmingsvlakken 'Wonen' en de maximaal toegestane bouwhoogte en daarmee het aantal bouwlagen, dus minder appartementen gerealiseerd worden. Minder appartementen betekent vanzelfsprekend ook minder verkeersbewegingen. Overigens kunnen de appartementen zowel verkocht als verhuurd worden. Omdat koopappartementen op basis van de CROW-uitgave een hogere verkeersgeneratie kennen is dit als uitgangspunt genomen bij het berekenen van de verkeersgeneratie. In geval van huurappartementen is sprake van een lagere verkeersgeneratie. Gelet hierop en gelet op het vorenstaande is naar onze mening dan ook wel degelijk sprake van een deugdelijke motivering.
j.	In de toelichting is ingegaan op de berekening van het aantal parkeerplaatsen. Voor de appartementen wordt uitgegaan van de categorie "woningen midden, 90-135 m²". De raad sluit met de gekozen parkeernorm aan bij het eigen beleid. Ook voor het gezondheidscentrum wordt aangesloten bij het eigen beleid. Het eigen beleid betreft in dat kader evenwel een afwijking van de cijfers van het CROW. Voor een gezondheidscentrum in matig stedelijk gebied binnen de categorie "rest bebouwde kom" geldt volgens de CROW-normen een maximum van 2,4 parkeerplaatsen per behandelkamer. Hetgeen in dat kader is	Uit jurisprudentie (o.a. ABRvS 201401588/1/R3 d.d. 18-3-2015) blijkt dat de raad niet gehouden is de parkeerkencijfers van het CROW te gebruiken. De raad heeft de vrijheid in afwijking van deze cijfers eigen, op de plaatselijke situatie afgestemde, parkeerkencijfers te gebruiken. In dit geval is hier sprake van door qua parkeercijfers uit te gaan van de op 14 juni 2016 vastgestelde "Uitwerking Parkeerbeleid Loon op Zand". Wij delen de mening van inspreker dan ook niet dat uit had moeten worden gegaan van de CROW-normen en dat parkeeroverlast te verwachten is.

	aangevoerd ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen geldt naar de mening van inspreker ook voor het aantal parkeerplaatsen. Er had redelijkerwijs uit moeten worden gegaan van het maximum aantal parkeerplaatsen. Ten onrechte is dit door de raad miskend. Daar komt voorts bij dat de keuze voor het aantal parkeerplaatsen van wezenlijk belang is ten aanzien van de te verwachten parkeeroverlast.	
k.	Er kan redelijkerwijs niet op de wijze, zoals opgenomen in de toelichting, gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen worden toegepast. De aanwezigheidspercentages voor de verschillende periodes van de dag/week kunnen worden toegepast wanneer minimaal twee functies gebruik kunnen maken van dezelfde parkeervoorzieningen. Daarbij is evenwel van belang dat in casu sprake is van twee beoogde appartementencomplexen, een apotheek en een gezondheidscentrum waarin diverse dienstverlenende activiteiten kunnen worden gehuisvest. Ook kunnen andere maatschappelijke functies in het gebouw worden gevestigd. Zoals uit de CROW-publicatie blijkt kunnen steeds vaker fricties ontstaan tussen bepaalde functies onderling. Bij de voorbereiding en onderbouwing van het voorontwerpbestemmingsplan op dit punt is het uitgangspunt in het kader van aanwezigheid van de bewoners van de appartementen 50% in de ochtend en de middag. Ook is het uitgangspunt gebaseerd op slechts 10% aanwezigheid in de avond voor het gezondheidscentrum en de apotheek. Echter, gelet op de soort dienstverlening die zich zal vestigen in het centrum en de steeds ruimere openingstijden van dergelijke voorzieningen, leidt ertoe dat niet kan worden uitgegaan van aanwezigheid van slechts 10%. Voornoemde geldt ook voor de weekendperiode. Het is niet uitgesloten dat het gezondheidscentrum en de apotheek in de weekenden een hoger aanwezigheidspercentage hebben dan 10%.	Zoals onder g. aangegeven kan de vestiging van een medisch centrum of gezondheidscentrum gezien worden als een representatie invulling van de maximale planologische mogelijkheden. Daarnaast geldt dat in de regels van het bestemmingsplan regels zijn opgenomen ten aanzien van het parkeren. Deze regels worden in het ontwerpbestemmingsplan wel gewijzigd door in plaats van specifieke parkeernormen voor enkele specifieke functies, te verwijzen naar het gemeentelijk parkeerbeleid. Door gebruik te maken van een dergelijke dynamische verwijzing is verzekerd dat ook ingeval van een andere functie dan een medisch centrum/ gezondheidscentrum voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid. Wat betreft de aanwezigheidspercentages zien wij niet in waarom wij niet van deze door de CROW gehanteerde percentages zouden kunnen uitgaan. Inspreker verwijst naar de 10% aanwezigheid in de avond voor een gezondheidscentrum. Wij wijzen erop dat de avond of de weekendperiode niet maatgevend is voor het benodigd aantal parkeerplaatsen. Maatgevend voor het benodigd aantal parkeerplaatsen is de werkdagochtend. Hierdoor zal, zelfs indien het aanwezigheidspercentage in de avond of de weekenden hoger ligt dan 10%, sprake zijn van voldoende parkeergelegenheid.
l.	Er wordt met de appartementen voorzien in appartementen van redelijke omvang. Dit in combinatie met de te verwachten koop- of huurprijs, de aanwezigheid van een lift en de locatie binnen de gemeente is het te verwachten dat de doelgroep van bewoners zich in een hogere leeftijdscategorie bevindt. Bewoners uit dergelijke leeftijdscategorieën zullen in de ochtend en de middag meer in de woning aanwezig zijn. Dit heeft derhalve gevolgen voor het aanwezigheidspercentage. Ten onrechte heeft de raad vorengenoemde omstandigheden niet meegewogen bij de totstandkoming van het plan.	Het is juist dat de appartementen geschikt zijn voor senioren. Dat senioren over het algemeen in de ochtend en middag meer thuis zijn dan mensen van een lagere leeftijd ontkenen wij ook niet. Wij zien echter niet in waarom dit gevolgen zou moeten hebben voor het aanwezigheidspercentage en daarmee de parkeerbalans. Voor de appartementen is uitgegaan van een parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen per appartement. Deze parkeernorm is uit te splitsen in een aandeel wonen (1,6) en een aandeel bezoek (0,3). Een parkeernorm van 1,6 bewonersparkeerplaatsen is voor senioren echter niet reëel, voor het overgrote deel zijn senioren in het bezit van gemiddeld 1 auto (bron: Centraal Bureau

		voor de Statistiek). Indien hiervan zou worden uitgegaan betekent dat, dat er minder parkeerplaatsen benodigd zijn dan de hoeveelheden zoals die nu berekend zijn. Dit afgezet tegen een eventueel wat hoger aanwezigheidspercentage in de ochtend of middag, betekent dat volstaan kan worden met minder parkeerplaatsen. Wij delen dit inzicht derhalve niet met inspreker. Voor meer informatie wordt verwezen naar het gemeentelijk parkeerbeleid.
m.	Om parkeeroverlast te voorkomen is het noodzakelijk dat in meer parkeerplaatsen wordt voorzien. Het aantal dat noodzakelijk is, moet worden berekend aan de hand van realistische uitgangspunten.	Graag verwijzen wij u naar onze reactie onder j., k. en l.
n.	Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling worden op de locatie van het noordelijk gelegen appartementencomplex in ieder geval ook zes bomen gekapt. Op de weergave van de toekomstige situatie (pagina 15, toelichting) staat het appartementencomplex van de weg af ingetekend en is tussen de weg en het complex groen ingetekend. De ingetekende groenvoorziening is echter niet in het voorontwerpbestemmingsplan geborgd.	In de ter plaatse geldende beheersverordening zijn aan de door inspreker bedoelde gronden de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Verkeer' toegekend. Binnen deze bestemmingen is eveneens het behoud van de betreffende groenvoorziening niet geborgd. Initiatiefnemer is voornemens om in de toekomstige situatie tussen het appartementencomplex en de weg een groenvoorziening te realiseren. Realisatie van deze groenvoorziening is voor ons echter geen voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen aan deze ontwikkeling. Er is voor ons dan ook geen reden om de betreffende groenvoorziening te borgen in het bestemmingsplan.
o.	Gelet op de voorziene aantasting van het huidige groen en de bebossing is het naar de mening van cliënt wenselijk dat aan de noordzijde van het noordelijk gelegen appartementencomplex wordt voorzien in groenvoorziening. Op die manier wordt het aanzien van het gebied voor een deel behouden en kan de impact op het woon- en leefklimaat van cliënt worden gemitigeerd.	Graag verwijzen wij u naar onze reactie onder n.

Conclusie

De inspraakreactie geeft (als gevolg van de reacties onder d, f en k) aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

- De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld in verband met het benodigde woningbouwprogramma in relatie tot de financiële uitvoerbaarheid;
- op de bestemming 'Verkeer' ten oosten van het noordelijke appartementengebouw wordt een aanduiding 'langzaam verkeer' opgenomen, in de regels wordt bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding uitsluitend langzaam verkeer is toegestaan. Parkeren is ter plaatse van deze aanduiding ook niet toegestaan;
- artikel 9 van de regels wordt aangepast door in deze regels geen specifieke parkeernormen voor een beperkt aantal functies meer te benoemen, maar te verwijzen naar het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarin opgenomen parkeercijfers. Toetsing aan dit beleid vindt plaats op het moment van toetsen van een aanvraag om omgevingsvergunning.

3.2.6 Inspraakreactie reclamant 6, de heer/mevrouw E.M.A.J. Steenberghe

	Samenvatting	Reactie
a.	Inspreker kan zich uitsluitend vinden in het herstel en de nieuwe invulling van de kerk.	Wij zijn blij te horen dat inspreker zich kan vinden in het hergebruik van het kerkgebouw als medisch centrum. Ook wij zijn blij met de geplande nieuwe invulling van het kerkgebouw.
b.	Inspreker begrijpt dat een exploitatie zonder wonen niet haalbaar is. Inspreker geeft wel in overweging mee de pastorie, eventueel met een extra verdieping en uitbouw aan de achterzijde, te verbouwen tot appartementengebouw. Op deze wijze blijft het karakter van het Rijksmonument zoveel mogelijk in stand.	De verbouwing van de pastorie tot appartementengebouw is bekeken. Verbouwing, zelfs met eventueel een extra verdieping of uitbouw, betekent echter dat aanmerkelijk minder appartementen gerealiseerd kunnen worden. Dit mede doordat de huidige bouwconstructie redelijkerwijs niet geschikt is om een goede indeling qua appartementen te kunnen maken. Minder appartementen betekent een kleinere financiële drager waardoor het plan onhaalbaar wordt.
c.	Het appartementengebouw links van de kerk is gepland op de bestaande groenstrook. Deze wat donkere groene wand geeft extra accent aan de uitstraling van de kerk. Om die reden wenst inspreker dat de beoogde witte steen vervangen wordt door een donkere of minstens overeenstemmen met de kerk.	Graag verwijzen wij u naar onze reactie onder 3.2.4. onder a.
d.	Voor de beeldbepaling van de kerk zou men het hele parkeerterrein ervoor op straatniveau moeten houden.	Graag verwijzen wij u naar onze reactie onder 3.2.1 onder b.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Geen.

4 AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

- De tekening met daarin de voorgestelde inrichting van het terrein voor de kerk en de voormalige pastorietaan (toekomstige parkeerplaats medisch centrum) zijn toegevoegd en aangepast, verder gedetailleerd en uitgewerkt. De uitwerking is als afbeelding in de toelichting opgenomen;
- de Bomen Effect Analyses (BEA's) inzake de 'in- en uitrit en parkeerterrein' en 'appartementengebouwen' zijn toegevoegd. De resultaten van de geactualiseerde BEA's zijn als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd;
- in de toelichting is een actueel onderzoek naar vleermuizen toegevoegd;
- door de verdere detaillering en uitwerking van de toekomstige parkeerplaats van het medisch centrum (voormalige pastorietaan) is geconstateerd dat de plangrens van het bestemmingsplan aan de zuidoostzijde, grenzend aan de begraafplaats, niet geheel gelijk loopt met de grens van het inrichtingsplan. De verbeelding is op dit punt aangepast. De plangrens is daarbij minimaal is oostelijk richting (aan de zijde begraafplaats) verschoven;
- de verbeelding is op het voorterrein van de kerk aangepast naar aanleiding van overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Gevolg hiervan is dat er nog een BEA voor één boom moet worden uitgevoerd.