

Nota van beantwoording inspraakreacties

Herontwikkeling Kendixterrein

Op de (voormalige) bedrijfslocatie, in Waalre bekend als het Kendix-terrein, gelegen tussen de Burg. Uyenstraat, Vincent van Goghlaan, Oude Kerkstraat en Molenstraat te Waalre, vindt een herontwikkeling plaats waarbij de voormalige bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt en het terrein met woningbouw wordt ingevuld.

Het plan voorziet in de ontwikkeling van in totaal 54 woningen, een 16-tal grondgebonden woningen en 38 appartementen in verschillende marktsegmenten, verdeeld over twee afzonderlijke gebouwen. Mede gezien de ligging in de kern en vlakbij de historische bebouwing aan de Markt wordt veel aandacht besteed aan de beeldkwaliteit. Uiteindelijk zullen de uitgangspunten voor de herontwikkeling worden vastgelegd in een bestemmingsplan en daarbij behorend beeldkwaliteitsplan

De voorlopige schetsontwerpen en de stedenbouwkundige ondergrond die de basis zullen vormen voor het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan hebben in het kader van de inspraak van 16 juni 2011 tot en met 13 juli 2011 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode konden ingezetenen en belanghebbenden hun inspraakreactie indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er zijn in totaal 7 reacties ontvangen.

De ingekomen inspraakreacties worden hieronder kort en puntsgewijs samengevat en van een reactie voorzien, zodat elke reactie van een individuele beantwoording wordt voorzien.

1. Arlo Holding B.V., namens Geisdijk B.V., Hoge Duinlaan 7, 5582 KD te Waalre (ontvangen: 14 juli 2011)

- a. Waarom afzonderlijke ontwikkeling van het Kendix-terrein, en niet in samenhang met Walra-terrein?;
- b. Welke woningdifferentiatie wordt gehanteerd?;
- c. Wat is de parkeernorm?;
- d. De appartementengebouwen zijn (qua massa) onacceptabel binnen de kern Waalre;
- e. Vanaf de Markt naar het plangebied is een ontsluiting weergegeven, is ontwikkelaar hiertoe gerechtigd?;
- f. De achtergevel van het pand Molenstraat 5 is gesitueerd op de erfgrens. Hoe wordt hiermee omgegaan na sloop van de aangrenzende bebouwing, welke rechten en plichten heeft de ontwikkelaar in deze?

Reactie gemeente Waalre

Ad a) In het verleden is sprake geweest van de mogelijkheid om de voormalige Walra- en Kendixterreinen in één totaalplan te herontwikkelen. De plannen hiervoor waren zelfs redelijk ver gevorderd, toen deze stil kwamen te liggen vanwege een juridisch geschil ten aanzien van het voormalig Walra-terrein. De ontwikkelaar van het Kendixterrein heeft, nadat pogingen om alsnog over te gaan tot een totaalontwikkeling niet tot succes hebben geleid, verzocht om verder te mogen gaan met de planontwikkeling voor alleen het Kendixterrein. Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten hiermee in te stemmen.

Ad b) Door de gemeente is als eis bij de planontwikkeling gesteld dat tenminste 30% van de woningen in de sociale sector dient te worden gerealiseerd. Vooralsnog worden alle woningen in de verkoop gebracht.

Ad c) De parkeernorm die wordt gehanteerd bedraagt 1,5 pp. per woning. Deze norm geldt zowel voor de woningen als de appartementen.

Ad d) Bij de herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie, welke gelegen is zo dicht bij het centrum van het dorp, midden in een woonomgeving is het vanuit het oogpunt van financiële haalbaarheid onontkomelijk dat sprake zal zijn van enige mate van verdichting. Op een locatie als deze betekent dit veelal dat ook gestapelde bebouwing wordt gerealiseerd. Bij de uitwerking van de plannen wordt veel aandacht besteed aan de stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteit van de planontwikkeling, die dient te passen binnen de aard en schaal van Waalre-dorp. Wij zijn van mening dat de plannen welke nader worden uitgewerkt in een (ontwerp-)bestemmingsplan en bijbehorend beeldkwaliteitsplan hieraan voldoen.

Ad e) Op de voorlopige tekeningen is geen ontsluiting aangegeven tussen Markt 10 en het Walra-kantoor, hoewel wij ons kunnen voorstellen dat deze indruk wel zou bestaan. Deze gronden maken echter geen deel uit van het plangebied en vooralsnog is hier geen ontsluiting gepland. Wij achten het voorstelbaar dat hier wellicht ooit in de toekomst een route voor langzaam verkeer zou kunnen worden gerealiseerd, maar dit zal dan mogelijk moeten worden gemaakt door de eigenaar van de betreffende gronden.

Ad f) Wanneer de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt wordt dient hiervoor een omgevingsvergunning te worden gevraagd (en verleend). In dit kader zullen voorwaarden gelden ten aanzien van de sloop waaraan in het kader van de sloopvergunning dient te worden voldaan. Overige verplichtingen in het kader van de sloop in verhouding tot aangrenzende panden/percelen liggen in de privaatrechtelijke sfeer.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Mr. P.L. Kerkhofs, Vincent van Goghlaan 11, 5581 JL te Waalre (ontvangen: 14 juli 2011)

- a. Waarom wordt er een afzonderlijk bestemmingsplan gemaakt voor het Kendixterrein terwijl een totaalontwikkeling van het terrein voor de hand ligt, zeker met het oog op de grote aandacht voor de beeldkwaliteit van de herontwikkeling?;
- b. Hoogbouw past niet tegen de (historische) achtergrond en bebouwing van de Markt. De keuze voor hoogbouw is enkel ingegeven vanuit financiële motieven;

- c. Achter de grondgebonden woningen komt een pad, wat leidt tot verlies van privacy en meer onveiligheid voor de woningen aan de Vincent van Goghlaan;
- d. Vanwege het ontbreken van een doorgaande route in het plangebied zal extra verkeersdruk en –overlast ontstaan in de Vincent van Goghlaan en de Oude Kerkstraat, hetgeen onaanvaardbaar is;

Reactie gemeente Waalre

Ad a) In het verleden is sprake geweest van de mogelijkheid om de voormalige Walra- en Kendixterreinen in één totaalplan te herontwikkelen. Toen dit niet haalbaar bleek heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in te stemmen met een solitaire ontwikkeling van het Kendixterrein. In overleg met de ontwikkelaar is hierbij gekozen voor het opstellen van een bestemmingsplan voor deze locatie, met een daarbij behorend beeldkwaliteitsplan. Bij de uitwerking van de plannen wordt, gezien de ligging van de locatie, veel aandacht geschonken aan beeldkwaliteit. Het solitair ontwikkelen van het Kendixterrein heeft geen negatieve gevolgen voor de beeldkwaliteit.

Ad b) De herontwikkeling van bedrijfslocaties binnen de bebouwde kom, zeker wanneer deze gelegen zijn in of nabij een centrumgebied, is met name vanuit financieel oogpunt altijd moeilijk. Om dergelijke herontwikkelingen mogelijk te maken is enige mate van verdichting onontkoombaar. Het is van belang om bij herontwikkeling een juiste balans te vinden tussen financiën, ruimtelijke aspecten, volkshuisvesting, etc.. Ook bij de herontwikkeling van het Kendixterrein is dit niet anders. Een en ander heeft tot gevolg dat het voor de uitvoerbaarheid van het plan, en daarmee het wegnemen van een feitelijk niet meer in het gebied passende bedrijfslocatie, onmogelijk is slechts grondgebonden woningbouw te realiseren.

De realisatie van een deel van de woningen in de vorm van, voor Waalrese begrippen, hoogbouw is nodig om herontwikkeling van het terrein mogelijk te maken. Voor wat betreft de uitwerking van deze bebouwing wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij schaal en karakteristiek van de omliggende bebouwing, waaronder die aan de Markt. Dit om te voorkomen dat er sterke dissonantie is tussen de nieuwe ontwikkeling en bestaande bebouwing.

Ad c) Een dergelijke situatie, waarbij tussen rug aan rug gelegen woningen een pad aanwezig is waarmee woningen langs de achterzijde worden ontsloten is veel voorkomend. Van aantasting van privacy vanwege het pad zal, zeker indien er sprake is van erfbeplanting en/of erfafscheidingen nauwelijks sprake zijn. Voor wat betreft de veiligheid geldt dat wij van mening zijn dat er geen sprake zal zijn van het creëren van een onveilige situatie, zeker niet in vergelijking met de thans bestaande situatie. Bovendien is dit geen situatie die zou ontstaan vanwege de wijziging van het bestemmingsplan aangezien een dergelijk pad, ook in de huidige situatie met de bestaande bestemming, mogelijk zou zijn.

Ad d) Vanwege de opzet van het plangebied en het niet aanleggen van een doorgaande route wordt voorkomen dat een sluiproute door het plangebied ontstaat. Er zijn twee toegangen tot het plangebied, waardoor het bestemmingsverkeer gespreid wordt over verschillende van de omliggende straten. De toename van het aantal verkeersbewegingen op de omliggende straten en wegen zal, vanwege het feit dat het slechts bestemmingsverkeer betreft en dit bovendien gespreid wordt, zeer beperkt zijn. De bestaande verkeersstructuur voldoet en zal ook voldoen na realisatie van de herontwikkeling. Uiteraard zullen wij de verkeersdruk, zoals ook elders binnen de gemeente, kritisch blijven bekijken en volgen. Dit staat echter los van de herontwikkeling van het Kendixterrein.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

3. Daniel Panjaitan, Vincent van Goghlaan 15, 5581 JL te Waalre (ontvangen: 13 juli 2011)

- a. Het realiseren van een pad achter de grondgebonden woningen levert een onveilige situatie op;
- b. De voorgestelde hoogbouw zal dermate hoog zijn dat het zicht richting de Markt en kerk wordt geblokkeerd;
- c. Vanwege het ontbreken van een doorgaande route in het plangebied zal de verkeersintensiteit op de Vincent van Goghlaan toenemen;
- d. De door de ontwikkelaar geboden compensatiemaatregelen (aanplant van groen, eventuele aankoop strookje grond en/of gebruik pad achter woning) leveren geen voordelen op zodat dit geen meerwaarde heeft.

Reactie gemeente Waalre

Ad a) Het te realiseren pad, dat overigens aan de zijde van de Oude Kerkstraat kan worden afgesloten zal niet leiden tot een onveiligere situatie dan op dit moment het geval is. Een dergelijk pad zou ook op dit moment op grond van het thans geldende bestemmingsplan mogelijk zijn, daarnaast is de vraag of de op dit moment bestaande situatie, waarbij bedrijfspanden aanwezig zijn die niet in gebruik zijn, niet gevaarlijker is wanneer het gaat om bijvoorbeeld inbraak gevoeligheid etc.. Het feit dat straks aan twee zijden van het pad woningen gelegen zijn zorgt voor sociale controle en veiligheid.

Ad b) Door de architect is een studie uitgevoerd naar de zichtlijnen vanwege de nieuwbouw. Hieruit blijkt dat slechts op enkele plekken een zeer gering gedeelte van de appartementengebouwen boven de grondgebonden woningen zichtbaar zullen zijn. De hoogte van de gebouwen is overigens zeker lager dan de toren van de kerk aan de Markt.

Ad c) Vanwege de opzet van het plangebied en het niet aanleggen van een doorgaande route wordt voorkomen dat een sluiproute door het plangebied ontstaat. Er zijn twee toegangen tot het plangebied, waardoor het bestemmingsverkeer gespreid wordt over verschillende van de omliggende straten. De toename van het aantal verkeersbewegingen op de omliggende straten en wegen zal zeer beperkt zijn. Zoals reeds opgemerkt in de reactie op de inspraakreactie van de heer Kerkhofs zullen wij de verkeerssituatie in de Vincent van Goghlaan en omliggende straten kritisch blijven bekijken en volgen. Dit maakt echter geen onderdeel uit van deze procedure.

Ad d) Door de ontwikkelaar is geprobeerd overeenstemming te bereiken met de aanwonenden van het plangebied om een bepaalde vorm van compensatie te bieden voor de eventuele nadelige gevolgen van de ontwikkeling. Dat hierover tussen partijen geen overeenstemming kan worden bereikt is te betreuren, maar maakt geen deel uit van de totale afweging die de gemeente Waalre dient te maken ten aanzien van de herontwikkeling.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

4. Mevrouw J.F.M. Doomen - Rombouts, Vincent van Goghlaan 3, 5581 JL te Waalre (ontvangen: 13 juli 2011)

- a. Enorme aantasting privacy door achterburen, vanwege pad en inkijk vanuit hoogbouw;
- b. Toename van verkeer door de Vincent van Goghlaan. Situatie is vanwege de inrichting van de Vincent van Goghlaan al gevaarlijk, dit zal verder verslechteren;
- c. De illusie is gewekt dat de omwonenden enige inspraak zouden hebben in de planontwikkeling;
- d. Via een enquêteformulier is door mevrouw Doomen-Rombouts aangegeven extra grond te willen kopen en werden de wensen van de omwonenden in kaart gebracht, hiermee is/wordt naar hun gevoel niets gedaan.

Reactie gemeente Waalre

Ad a) Hoewel begrijpelijk is dat het realiseren van woningen aan de achterzijde van de bestaande perceel aan de Vincent van Goghlaan door bewoners wordt gezien als het verlies van privacy, is een dergelijke situatie (waarbij achtertuinen van woningen aan elkaar grenzen) in een reguliere woonomgeving zeer gebruikelijk. Dit zal naar onze mening dan ook niet leiden tot een onevenredige aantasting van de privacy. Met de herontwikkeling wordt een minder wenselijke situatie (bedrijfsbebouwing grenzend aan woningen) weggenomen.

Een studie naar de invloed van de bebouwing en dan met name de mate van inkijk vanuit de appartementengebouwen in de tuinen van de bestaande woningen laat zien dat hiervan niet of nauwelijks sprake. De te realiseren grondgebonden woningen fungeren, gezien vanuit de appartementengebouwen, min of meer als afscherming.

Dat (een deel van) de nieuwe bewoners gebruik zal maken van het pad, waarvan de ontwikkelaar overigens heeft aangegeven dat ook de bewoners van de Vincent van Goghlaan daarvan gebruik zullen mogen maken, zal naar onze mening niet leiden tot een grote inbreuk op de privacy. Zeker indien sprake is van erfbeplanting en/of erfafscheidingen zal hiervan niet of nauwelijks sprake zijn.

Ad b) De huidige verkeerssituatie in de Vincent van Goghlaan en omliggende straten wordt in meerdere inspraakreacties ter sprake gebracht, alsmede de angst dat de situatie ten gevolge van het plan zal verslechteren. Wij zijn echter, zoals reeds aangegeven in de beantwoording van de inspraakreacties van onder andere de heer Kerkhofs, van mening dat de verkeerssituatie niet zal verslechteren als gevolg van het plan. Uiteraard blijven wij als gemeente, zoals wij dat binnen de gehele gemeente doen, de verkeerssituatie kritisch bekijken en volgen.

Ad c) De planontwikkeling voor de herontwikkeling van het Kendixterrein loopt reeds enkele jaren, waarbij eerder sprake was van een totaalontwikkeling van zowel het Walra- als het Kendixterrein. Het is bij dergelijke ontwikkelingen onmogelijk om in elke stap richting de uitwerking van een plan iedereen te betrekken. Wel hechten wij grote waarde aan de mening van omwonenden en andere belanghebbenden ten aanzien van dergelijke ontwikkelingen.

Om deze reden heeft de gemeente Waalre nog steeds een inspraakprocedure die wordt gevolgd ten aanzien van dit soort ontwikkelingen. In het kader van deze procedure krijgt men, alvorens formele besluitvorming plaats vindt, de gelegenheid te reageren op plannen. Deze reacties kunnen aanleiding geven tot aanpassingen in de planontwikkeling. Wij delen dan ook niet mening die de indiener van de inspraakreactie lijkt te hebben.

Ad d) Het “enqueteformulier” waarnaar wordt verwezen betreft een initiatief vanuit de buurtbewoners zelf, gericht op de onderhandeling met de ontwikkelaar over enkele (privaatrechtelijke) zaken. Hierover is, door een afvaardiging van buurtbewoners overleg gevoerd met de ontwikkelaar. In principe staat dit los van de inspraak, aangezien het gaat om onderhandelingen tussen partijen.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

5. De heer J.G.P. Doomen, Vincent van Goghlaan 3, 5581 JL te Waalre (ontvangen: 13 juli 2011)

De inspraakreactie van de heer Doomen is inhoudelijk exact gelijk aan die van mevrouw Doomen-Rombouts. Voor de inhoud hiervan de reactie van de gemeente verwijzen wij dan ook naar deze inspraakreactie en de beantwoording hiervan.

6. Familie Cornelissen, Vincent van Goghlaan 5, 5581 JL te Waalre (ontvangen: 1 juli 2011)

- a. Aantasting privacy door realisatie woningen aan achterzijde bestaande woningen en realisatie hoogbouw. De geplande doorgang (pad) biedt, onder voorwaarden, mogelijk een deeloplossing;
- b. Vanwege de bouwplannen zal het uitzicht (richting Markt/kerktoren) verdwijnen. Ook aanzicht vanaf de Markt verandert vanwege geplande hoogbouw;
- c. De toch al slechte verkeerssituatie op de Vincent van Goghlaan zal nog verder verslechteren;
- d. Er bestaan grote zorgen over overlast van het bouwen in het algemeen en bouwverkeer tijdens de uitvoering van het project.

Reactie gemeente Waalre

Ad a) Dat, als gevolg van de bouw van woningen, ten opzichte van de bestaande situatie enige mate van aantasting van privacy zal plaats vinden valt niet te ontkennen. Vanuit ruimtelijk-planologisch oogpunt is het wegnemen van een bedrijfsbestemming uit een woonomgeving in het centrumgebied van Waalre een wenselijk ontwikkeling. Daarnaast is een situatie, waarbij woningen met de achtertuinen aan elkaar grenzen en de maatvoeringen die daarbij horen, veel voorkomend en vrij normaal. Naar onze mening zal dan ook geen sprake zijn van onevenredige aantasting van privacy. Studie met betrekking tot de zichtlijnen laten zien dat het zicht vanuit bestaande woningen op de hoogbouw en omgekeerd beperkt zal zijn.

Ten aanzien van het geplande pad geldt dat de ontwikkelaar bereid is hierover met de aanwonenden in overleg te gaan om de mogelijkheden te bekijken in hoeverre tegemoet kan worden gekomen aan hun wensen.

Ad b) Dat het uitzicht vanuit de tuinen en woningen aan de Vincent van Goghlaan in de richting van de Markt zal veranderen is duidelijk. Overigens laten diverse studies zien dat, bezien vanuit perspectieven op ooghoogte, de impact van de bebouwing, en dan met name de appartementengebouwen op de omgeving (dus ook gezien vanaf de Markt) beperkt is.

Ad c) De verkeerssituatie in de Vincent van Goghlaan en de zorgen over een verdere verslechtering daarvan als gevolg van de herontwikkeling van het Kendixterrein komt in meerdere inspraakreacties terug. Zoals wij in de beantwoording van andere inspraakreacties reeds hebben aangegeven zal de toename van het aantal verkeersbewegingen vanwege de ontwikkeling beperkt zijn. De huidige verkeersstructuur voldoet en de herontwikkeling geeft geen aanleiding te veronderstellen dat sprake zal zijn van een verslechtering van de verkeerssituatie in de omgeving.

Ad d) Wij hebben alle begrip voor dit onderdeel van de inspraakreactie, maar kunnen hierover in het kader van het bestemmingsplantraject nog niet veel zeggen. Uiteraard streven zowel de gemeente Waalre als de ontwikkelaar (en de uiteindelijke bouwers) ernaar om de herontwikkeling te realiseren met zo weinig mogelijk overlast voor de directe omgeving. Tegelijkertijd kan aan enige mate van overlast tijdens de bouwwerkzaamheden niet worden ontkomen.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

7. H. Kolen, Vincent van Goghlaan 13, 5581 JL te Waalre (ontvangen: 1 juli 2011)

- a. De verkeersintensiteit op de Vincent van Goghlaan zal toenemen. Er zal een substantiële toename van woon-werkverkeer zijn op de Vincent van Goghlaan en Oude Kerkstraat;
- b. Er zal overlast en gevaar ontstaan als gevolg van bouwverkeer;
- c. Het bouwen van appartementengebouwen doet afbreuk aan het kerkdorp Waalre. De historische waarde van de dorpskern wordt aangetast;
- d. Door de balkons aan de zuidzijde van de appartementengebouwen wordt de privacy van de woningen aan de Vincent van Goghlaan ernstig aangetast;
- e. Het gangetje achter de grondgebonden woningen leidt tot verhoogde inbraakgevoeligheid en overlast. Er wordt aangedrongen op meer (hoogopgaand) groen en aan afsluitbaar gangpad.

Reactie gemeente Waalre

Ad a) Gezien het totaal aantal woningen dat zal worden gerealiseerd, alsmede gezien het feit dat het plangebied aan twee zijden wordt ontsloten (waarbij geen doorgaande route is, zodat het echt alleen bestemmingsverkeer betreft) zal de toename van het aantal verkeersbewegingen op de wegen rondom het plangebied beperkt zijn.

Ad b) Tijdens de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden zal uiteraard sprake zijn van een hoeveelheid bouwverkeer op de wegen in en om het plangebied. Uiteraard zal het mogelijke worden gedaan om overlast en eventuele onveilige situaties te voorkomen. Enige mate van overlast kan bij de uitvoering van dergelijke werkzaamheden echter nooit worden uitgesloten.

Ad c) Bij de herontwikkeling van een (voormalige) bedrijfslocatie van deze omvang op een dergelijke (centraal in een dorp gelegen) locatie is het vrijwel onmogelijk niet enige mate van verdichting te laten plaatsvinden. Dit betekent dat gestapelde bouw zal plaats vinden. Gezien de ligging van de locatie, nabij het oude centrum van Waalre, hechten wij veel belang aan de stedenbouwkundige uitgangspunten en een goede beeldkwaliteit. Op die manier kan verdichting op een verantwoorde wijze plaats vinden.

Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en de ontwerpschetsen van de mogelijke bebouwing heeft veelvuldig overleg plaats gevonden tussen de gemeente en de ontwikkelaar, waarbij eveneens externe en onafhankelijke deskundigen zijn ingeschakeld. Op deze manier zijn wij gekomen tot een herinvulling van het Kendixterrein die naar onze mening goed past binnen Waalre en geen afbreuk doet aan het karakter van dit dorp en haar historische centrum.

Ad d) Vanwege het feit dat hoogbouw wordt gerealiseerd binnen een bestaande bebouwde omgeving is enige mate van aantasting van privacy niet te voorkomen. Het hoogteverschil tussen de hoogten waar de balkons van de appartementengebouwen zich zullen bevinden en de nokhoogten van de grondgebonden woningen is echter niet dusdanig groot dat vanaf alle balkons uitzicht ontstaat op de tuinen en woningen aan de Vincent van Goghlaan. Er zal naar onze mening geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de privacy.

Ad e) Ten aanzien van het geplande pad geldt dat de ontwikkelaar bereid is hierover met de aanwonenden in overleg te gaan om de mogelijkheden te bekijken in hoeverre tegemoet kan worden gekomen aan hun wensen. Echter, mede gezien de bestaande situatie en de mogelijkheden die het thans geldende bestemmingsplan ter plaatse biedt, kan niet worden gesteld dat de inbraakgevoeligheid en overlast zullen worden vergroot als gevolg van deze planontwikkeling.

Conclusie: de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

Conclusies

In het kader van de inspraakprocedure voor de herontwikkeling van het Kendixterrein zijn zeven inspraakreacties ingediend, welke wij hierboven kort hebben samengevat en beantwoord. De inspraakreacties geven in principe geen aanleiding om de plannen te wijzigen. Ten opzichte van de schetsontwerpen worden enkele ondergeschikte wijzigingen in het stedenbouwkundig plan aangebracht, waaronder een geringe draaiing van het westelijk appartementengebouw. Dit leidt tot een verbetering van het ruimtelijk en stedenbouwkundig beeld in het plangebied.