

Nota zienswijze en ambtelijke wijzigingen

Bestemmingsplan “Kortenburg 4 ONO 1^e herziening”

24 januari 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Procedure bestemmingsplan “Kortenburg 4 ONO 1 ^e herziening”	3
2. zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan.....	5
3. Overzicht aangebrachte wijzigingen	7

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Zinzia biedt intramurale zorg aan, ondermeer op het landgoed Oranje Nassau's Oord. Dit plan gaat over het gebouw De Emmapleinen, dat ligt op dit landgoed.

In maart 2017 is het bestemmingsplan 'Kortenburg 4, ONO' vastgesteld. Hierin werd realisatie van een nieuw zorggebouw op Kortenburg 4 mogelijk gemaakt onder de voorwaarde van de sloop van gebouw De Emmapleinen (gebouwd in 1995). Op de locatie van De Emmapleinen zou ter compensatie van de nieuwbouw een park worden aangelegd. Het nieuwe gebouw is inmiddels gerealiseerd en in gebruik genomen. Door de toenmalige directie van Zinzia is in 2017 aangegeven dat zij over zouden gaan tot sloop van De Emmapleinen. Echter, vanwege het ontbreken van een voorwaardelijke verplichting in dit bestemmingsplan uit 2017 kan de sloop niet worden afgedwongen. Het gebruik als verpleeghuis is toegestaan en gebouw De Emmapleinen valt onder de beschermde werking van het bouwovergangsrecht.

Op 2 april 2020 heeft Zinzia een principeverzoek ingediend voor het in stand houden van De Emmapleinen door hier wederom een bouwvlak aan toe te kennen. Op 16 maart 2021 heeft het college besloten hieraan in principe medewerking te verlenen. Op 5 juli 2022 heeft het college besloten om voor het wederom positief bestemmen van De Emmapleinen met Zinzia een Anterieure Overeenkomst af te sluiten. Daarna is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld.

In het kader van de wettelijk voorgeschreven procedure hebben het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende stukken vanaf donderdag 10 augustus 2023 gedurende zes weken (tot en met woensdag 20 september 2023) voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Er is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijze is tijdig ingediend, zodat deze uit dien hoofde ontvankelijk zijn.

Deze zienswijzennota maakt onderdeel uit van het vast te stellen bestemmingsplan. De nota bestaat uit drie hoofdstukken. Na deze inleiding bevat hoofdstuk 2 een samenvatting van de ingekomen zienswijzen waarop puntsgewijs wordt gereageerd. Het feit dat de zienswijzen samengevat worden weergegeven, betekent niet dat onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden benoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen worden in hun totaliteit beoordeeld. Daarnaast wordt aangegeven of de zienswijze geen, geheel of gedeeltelijk aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 bevat ten slotte een overzicht van de wijzigingen die in het plan worden doorgevoerd, voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

1.2 Procedure bestemmingsplan "Kortenburg 4 ONO 1^e herziening"

Wettelijk verplicht vooroverleg

In het kader van het wettelijk verplicht vooroverleg volgens artikel 3.1.1 Bro is het ontwerpbestemmingsplan Kortenburg 4 ONO, 1^e herziening aan verschillende overlegpartners toegezonden. In par 6.2.2 van de toelichting is ingegaan op de ingekomen reacties, en op de wijze waarop deze zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan

Zienswijzenprocedure

Ingevolge artikel 3.8 Wro heeft het ontwerpbestemmingsplan "Kortenburg 4 ONO 1^eherziening" met de daarbij behorende bijlagen gedurende zes weken ter inzage gelegen. Voorafgaand aan de terinzagelegging heeft er een publicatie gestaan in het Gemeentebblad. Het bestemmingsplan heeft zowel digitaal, via de website www.ruimtelijkeplannen.nl als analoog ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft iedereen schriftelijk of mondeling eventuele zienswijzen kunnen indienen bij de gemeenteraad. Er is een zienswijze ingediend.

Vaststelling van het bestemmingsplan

Na de zienswijzeprocedure beslist de gemeenteraad over het al dan niet (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan. Hierbij wordt de ingekomen zienswijze meegewogen. Wanneer het bestemmingsplan (al dan niet gewijzigd) wordt vastgesteld, kan door belanghebbenden hiertegen beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook tegen aangebrachte wijzigingen kan beroep worden ingesteld. De vaststelling wordt bekend gemaakt in het Gemeentebled. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage, opnieuw zowel digitaal als analoog.

2. zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan

De zienswijze is ontvangen op 11 september 2023

	<i>Samenvatting</i>	<i>Gemeentelijke reactie</i>
1.	Het gebouw De Emmappleinen is in 1997 vergund. Zinzia wil de herontwikkeling realiseren op een duurzame en toekomst-bestendige wijze voor een periode van 40 jaar. Daartoe heeft Zinzia in 2019 een plan opgesteld dat voorziet in: Behoud van het gebouw met een minimum aan ingrepen waardoor substantieel wordt bijgedragen aan circulariteit (geen sloop- of bouwafval en geen langdurige sloopafvoer); Het vervangen van de bestaande installaties door een energiezuinige installatie. Op het gebouw zullen PV-panelen gaan bijdragen aan de energievoorziening van het gebouw en zal het overschot aan energie worden gebruikt voor de energievoorziening van de overige gebouwen op het landgoed. Door het plan wordt ca 76.500 m³ gas bespaard, dit is een reductie in stikstof van ca 47,5 kg.	De gemeente onderschrijft dat voor het gebouw een bouwvergunning is verleend. De verduurzaming van het gebouw inzake circulariteit en het aanbrengen van PV-panelen worden onderschreven en zijn ook vastgelegd in de Anterieure overeenkomst. Hoewel deze opmerking niet heeft geleid tot aanpassing van het plan is het landschappelijk inpassingsplan in goed overleg met initiatiefnemers aangepast.
2.	Zinzia heeft, als onderdeel van de planvorming in 2019, als natuurcompensatie voor het handhaven van het bestaande gebouw, voorgesteld de bestaande gevels te voorzien van een houten regelwerk met een toevoeging van natuurlijke begroeiing en een mogelijkheid om nestkasten en broedplaatsen daaraan toe te voegen. Dit regelwerk zal wel afdoende moeten worden geïmpregneerd. Hiervan is eerder in overleg met de gemeente vastgesteld dat deze behandeling milieubelastend is en het middel minimaal het doel moet compenseren.	De onafhankelijk brandpreventie deskundige kan alleen instemmen met houten regelwerk op de begane grond. Het inpregneren van het houten regelwerk is inderdaad milieubelastend. In de afweging van belangen tussen enerzijds milieu en anderzijds veiligheid is aan veiligheid een groter belang toegekend. Dit betekent dat het milieu-onvriendelijk impregneren geen reden is om af te zien van het landschappelijk inpassen van de gevel. In december 2023 is overeenstemming bereikt met Zinzia over een andere gevelinpassing die wel brandveilig is.
3.	In de beoordeling van de provincie van 1 mei 2023 wordt gesteld: "versterking van de GO of compensatie van de GNN is mogelijk op terreindelen waar nu al natuurwaarden aanwezig zijn, mits hier ook maatregelen worden uitgewerkt die leiden tot versterking van de natuurkwaliteit. Daardoor moet per maatregel worden uitgewerkt hoe het terreindeel wordt ingericht en hoe het zal worden beheerd. De uitwerking en inrichting zijn wezenlijke onderdelen van het versterkingsplan GO en compensatieplan GNN". De natuurlijke toevoegingen aan de buitenzijde van het gebouw zijn geen onderdeel van de natuurcompensatie. Hiermee is voor Zinzia de initiële noodzaak verdwenen.	De natuurlijke toevoegingen aan de buitenzijde van het gebouw zijn vanuit de versterking Groene Ontwikkelzone dan wel de compensatie van het Gelders Natuurwerk inderdaad geen onderdeel van de natuurcompensatie. Hoewel hiermee voor Zinzia de initiële noodzaak is verdwenen, stelt het college zich op het standpunt dat de gevel vanwege de landschappelijke en cultuurhistorische waarden ingepast moet worden. Gebleken is dat ondanks beperkingen daar mogelijkheden voor zijn. In december 2023 is overeenstemming bereikt met Zinzia over een andere gevelinpassing die wel brandveilig is.

4.	De VGGM ziet in de situering van De Emmapleinen direct aan het bos een verhoogd (bosbrand)risico en een verhoogd risico van brandvoortplanting en verticale en horizontale brandoverslag tussen cliëntenkamers bij de voorgestelde toevoeging van hout en begroeiing. Dit levert ook extra gevaar op voor de bereikbaarheid van hulpdiensten. In opdracht van de gemeente Wageningen is op 24 augustus 2023 een advies opgesteld door Peutz. Dit rapport stelt dat "de (huidige) gevels van gebouw De Emmapleinen voldoen aan de publiekrechtelijke voorschriften met betrekking tot de brandklasse" en dat "met het vergroenen van de gevels dit brandrisico verder toeneemt. Groene gevels kunnen vanwege de brandveiligheid niet worden toegepast". Zinzia is wettelijk eindverantwoordelijk voor de bouwkundige, installatietechnische en organisatorische maatregelen, de zogeheten BIO maatregelen. De focus ligt voor Zinzia op het gebruik van de gebouwen en de gronden. Dit moet zo veilig mogelijk zijn met een minimum aan risico's. Nu is gebleken dat de toevoegingen aan het gebouw geen bijdrage leveren aan natuurcompensatie of aan versterkingsmaatregelen, dat er juist verhoogde veiligheidsrisico's ontstaan en de toevoeging onnodig milieubelastend is, heeft Zinzia besloten af te zien van het aan de buitenzijde voorzien van het gebouw van natuurlijke materialen.	Het is juist dat er op deze plek in combinatie met deze doelgroep sprake is van verhoogde risico's. Dit is aangegeven door VGGM en Peutz. Dat neemt echter niet weg dat er ook een belang is om de gevel landschappelijk in te passen vanuit een belang van landschap en cultuurhistorie. Gebleken is dat daar ook voor mogelijkheden voor zijn, zij het dat er rekening gehouden moet worden met brandgevaar. En hoewel Zinzia voor de veiligheid van het gebouw verantwoordelijk is, dient er bij de vaststelling van een bestemmingsplan een integrale afweging van alle belangen gemaakt te worden, waarbij er garanties zijn dat zowel aan het veiligheidsbelang als aan het belang van landschap en cultuurhistorie tegemoet wordt gekomen. In december 2023 is overeenstemming bereikt met Zinzia over een andere gevelinpassing die wel brandveilig is.
5.	Daarmee komt ook een deel van de CO ² uitstoot in de aanlegfase te vervallen omdat verkeersbewegingen voor de inzet van materieel en de aanvoer van materiaal komen te vervallen.	Hoewel het verminderen van CO ² uitstoot een goede zaak is, is het van een groot belang dat er een adequate inpassing van het gebouw De Emmapleinen komt.
6.	Bij schrijven van 20 februari 2023 (abusievelijk is vermeld 20-2-2022) aan de gemeente heeft Zinzia aangegeven, om de stikstofuitstoot in de aanlegfase te minimaliseren, dat Zinzia aan het gebouw, in zijn huidige verschijningsvorm en op basis van het van rechtens verkregen niveau, onderhoudswerkzaamheden zal gaan verrichten. De notitie "uitgangspunten verduurzaming opwekking energie" van 26-6-2023 vormt daarbij de basis.	Het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden valt buiten dit bestemmingsplan.
7.	Zinzia verzoekt u dit schrijven over te nemen en ter aanvulling en correctie op het bestemmingsplan en dit schrijven onderdeel te laten zijn van de verdere bestemming.	Deze zienswijze zal geanonimiseerd worden doorgeleid naar de raad in het kader van het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Conclusie

Ondermeer naar aanleiding van deze zienswijze is in overleg getreden met de CRK en initiatiefnemer. Naar aanleiding daarvan is er een ontwerp tot stand gekomen waar alle partijen zich in kunnen vinden.

3. Overzicht aangebrachte wijzigingen

Deze paragraaf beschrijft de wijzigingen die zijn doorgevoerd bij de vaststelling van het bestemmingsplan, behalve de wijzigingen van ondergeschikte aard, zoals typefouten.

Aanleiding	waar	wijziging
Aangepast landschap-pelijk inpassings plan	Toelichting par 2.2	<u>Verwijderd</u> 'De Emmapleinen' krijgt een gedeeltelijk groene gevel door begroeiing met inheemse klimplanten, bijvoorbeeld met klimop (hedera helix) en/of met vuurdoorn. Deze klimplanten trekken insecten en vogels aan en voorzien voor vogels in nestgelegenheid, en zorgen ook voor extra isolatie. De oppervlakte aan groene gevels bedraagt 988 m². De overige delen van de gevel worden uitgevoerd met hout om visueel aan te sluiten bij de recent ge realiseerde nieuwbouw. Beoogd wordt om hiervoor circulair hout te gebruiken. Zowel de groene gevels als het groene dak zullen een ecologische functie krijgen. (d.d. maart 2022) en voetnoot (dit betrof een verwijzing naar een oude versie van het landschappelijk inpassingsplan <u>Toegevoegd</u> De buitenkant van het gebouw zal worden aangepast en zal meer dan nu het geval is opgaan in zijn omgeving (landschappelijke inpassing) en visueel aansluiten op de naastgelegen recent gerealiseerde nieuwbouw. Daarbij mag het aanzicht niet de concurrentie aangaan met het monumentale hoofdgebouw. Hiervoor is een aantal beeldkwaliteitseisen opgesteld, waaraan de aanpassing van de gevels zal moeten voldoen. Deze beeldkwaliteitseisen zijn te vinden in het landschappelijk inpassingsplan, dat als bijlage1 bij deze regels is gevoegd.
	Par. 3.1.1. Nationale omgevingsvisie	<u>Verwijderd</u> Onder kopje Doorwerking plangebied: "en groene muren".
	Toelichting par 3.3.4 Routekaart Wageningen klimaatneutraal	<u>Verwijderd</u> Ook wordt een extra isolatieschil toegevoegd in de vorm van een groene gevel. <u>Toegevoegd</u> De nieuwe gevelbekleding zal voorzien in extra isolatie.
	Toelichting Par. 4.7.4. kopje Advies Veiligheidsregio/regio nale brandweer	Van het advies van de Veiligheidsregio en de brandweer is een apart kopje gemaakt <u>Verwijderd</u> Met betrekking tot fysieke veiligheid in bredere zin zal het bevoegd gezag een afweging moeten maken ten aanzien van de aanvaardbaarheid van het gebruik van hout op de gevels en het toepassen van gevelbeplanting. Formeel gezien voldoet het toepassen van hout van brandklasse B aan de hiervoor geldende normen, maar gelet op het aanwezige natuurbrandrisico is het aanbrengen van hout op de gevels een extra risicofactor. De volgende passage is <u>toegevoegd</u>: "Naar aanleiding van dit advies is besloten om geen gevelbeplanting meer aan te brengen. Ook het plan om de gevel te bekleden met houten latten van sloophout is vanuit brandveiligheidsoogpunt van de baan. Nu is er een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld dat de basis vormt voor de geveluitwerking. Deze is terugvinden in het landschappelijk inpassingsplan, dat als bijlage 1 bij de regels is gevoegd. De geveluitwerking heeft de goedkeuring van de brandweer en een onafhankelijk brandpreventie deskundige. Voorts mag er niet door de stuc/steenstrips van de gevel van het gebouw De Emmapleinen worden geboord in verband met het

		blootleggen van zeer brandbare EPS-isolatie. Dit is gebleken uit onderzoek van Peutz en is bevestigd door de brandweer. Als deze gelijmd worden of op een andere manier worden vastgezet zal dat geen probleem zijn. Wel moet het voldoen aan de brandklasse B en mag het niet zorgen voor brandoverslag van begane grond naar de eerste verdieping. Het handelingsperspectief bij een natuurbrand kan volgens de veiligheidsregio in eerste instantie schuilen zijn met de ramen en deuren gesloten in combinatie met het uitschakelen van de mechanische ventilatie. Afhankelijk van het verloop van de brand kan het handelingsperspectief vluchten worden Conclusie: alle tekst na de zin : Er is geen sprake van belemmeringen ten aanzien van het aspect externe veiligheid" is verwijderd
	Toelichting par. 4.12.2	Alinea die begint met "Door de sloop van het tussenlid" vervangen door: Door de sloop van het tussenlid wordt is het gebouw 'De Emmapleinen' losgekoppeld van het historische hoofdgebouw. Door de houten omlijsting van de buitenkant wordt het gebouw 'De Emmapleinen' ondergeschikt aan het historische hoofdgebouw. De buitenkant van het gebouw zal worden aangepast en zal meer dan nu het geval is opgaan in zijn omgeving en visueel aansluiten op de naastgelegen recent gerealiseerde nieuwbouw. Daarbij mag het aanzicht niet de concurrentie aangaan met het monumentale hoofdgebouw. Hiervoor is een aantal beeldkwaliteitseisen opgesteld, waaraan de aanpassing van de gevels zal moeten voldoen. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Wageningen en ZInzia hebben ingestemd met deze beeldkwaliteitseisen. Parkeren wordt ingepast met hagen, struweel en bomen. Voorts wordt aan beide zijden van het hek een groene haag aangebracht
	Toelichting par. 4.13 (duurzaamheid)	<u>Verwijderd:</u> "Hierbij wordt benoemd dat de gevels en daken worden voorzien van groene delen".
	Regels art 4.4.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing	4.4.1 Voorwaardelijke verplichting vervangen voor: Het in stand houden en in gebruik nemen en houden van het hoofdgebouw De Emmapleinen is alleen toegestaan: a. indien binnen 2 jaar na vaststelling van onderhavig bestemmingsplan is voorzien in de aanleg en de ontwikkeling van landschappelijke inpassingsmaatregelen conform het landschappelijk inpassingsplan, dat als bijlage 1 bij deze regels is gevoegd. Na realisatie van de inpassingsmaatregelen dienen de betreffende voorzieningen te worden onderhouden en in stand te worden gehouden; b. nadat een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke brandpreventie deskundige, de brandweer en de Commissie Omgevingskwaliteit Wageningen hun goedkeuring hebben gegeven aan het definitief ontwerp van de gevel; c. indien in de gevel van het hoofdgebouw De Emmapleinen geen gaten gemaakt worden in de stuc laag, omdat dat de brandbare laag onder de stuc laag zou blootleggen. Om brandveiligheidsredenen is dit niet toegestaan.
Ambtelijke aanpassing en vanwege Omgevings wet	Par. 3.1.1.	Tekst Novi aangepast aan Omgevingswet
	Par. 3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking aangepast aan Omgevingswet
	Par. 3.2.2	Omgevingsverordening Tekst Omgevingsverordening aangepast aan Omgevingswet. Ook de artikelen zijn hernoemd. Teksten toegevoegd inzake boringsvrije zone/Gelderse streek Veluwe, en hieraan getoetst
	Toelichting Par.4.1.2 Verkeer	ONO wordt voor al het verkeer ontsloten via de weg Kortenburg via het noorden en oosten. Via het zuiden is de weg Kortenburg alleen voor fietsers toegankelijk en sluit aan op de Ritzema Bosweg (N225). Via het westen is de Zwarteweg een fietspad door het bos naar de Geertjesweg. De weg Kortenburg ligt in Renkum voor een stukje binnen de bebouwde kom waar een maximumsnelheid van 30 km/u geldt. Voor de rest ligt de weg Kortenburg buiten de bebouwde kom en geldt een maximumsnelheid van 60 km/u. Er is sprake van gemengd verkeer met al het verkeer op dezelfde rijbaan. Dat is voor fietsers bij een verkeersintensiteit tot 2.500 motorvoertuigen per etmaal voldoende verkeersveilig. Die intensiteit wordt hier niet gehaald. Over de Kortenburg rijdt bus 589 en direct ten noorden van het plangebied liggen bushaltes. Voor

		voetgangers zijn bij de bushalte nergens aparte voorzieningen. De dienstregeling voor OV is beperkt.
	Toelichting Par.4.8.2. Ecologie	Par. stikstof aangepast aan de laatste berekeningen Na de zin "De reguliere verlichting wordt alleen gericht op het loopvlak, dus van het bos af" toegevoegd: "Dit is ook geborgd via een voorwaardelijke verplichting".
Aanpassen landschappelijk inpassings plan Aanpassen landschappelijk inpassings plan	Toelichting Par. 4.12.2 Cultuurhistorie	<u>Verwijderd</u> Door de houten omlijsting van de buitenkant wordt het gebouw 'De Emmampleinen' ondergeschikt aan het historische hoofdgebouw <u>Toegevoegd</u> Door het uitvoeren van het beeldkwaliteitsplan voor de buitenkant van het gebouw 'De Emmampleinen' wordt dit gebouw ondergeschikt aan het historische hoofdgebouw. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Wageningen en Zinzia hebben ingestemd met dit beeldkwaliteitsplan.
	Toelichting Par. 4.13.	<u>Verwijderd</u> Hierbij wordt benoemd dat de gevels en daken worden voorzien van groene delen.
Ambtelijk	Toelichting Par. 6.2.3.	<u>Toegevoegd</u> Het ontwerp betstemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er is in die periode één zienswijze ingediend. Die zienswijze is beantwoord in een afzonderlijke nota van Zienswijzen.
	Regels algemeen	Na het woord "hoofdgebouw" toegevoegd: De Emmampleinen, om duidelijk te maken dat met hoofdgebouw het gebouw De Emmampleinen wordt bedoeld en niet gemeentelijk monument.
	Regels 1.31.	<u>Verwijderd</u> Een verzorgingshuis bedoeld voor minder intensieve zorg in een beschutte woonomgeving;
	Regels 4.2.1 onder b fietsenstalling	<u>toegevoegd</u> ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling' is alleen een fietsenstalling toegestaan;
	Regels 4.3.1. fietsenstalling	<u>Toegevoegd</u> Onder strijdig gebruik wordt voorts verstaan het gebruik van de gronden met de aanduiding fietsenstalling voor wat anders dan het stallen van rijwielen
	Regels 4.6., 4.7 en 4.8 (voorwaardelijke verplichtingen zonnepanelen, gasloos en buitenverlichting)	Deze teksten zijn geschrapt en vervangen voor onderstaande teksten 4.6. Voorwaardelijke verplichting zonnepanelen Het in stand houden en in gebruik nemen en houden van het hoofdgebouw De Emmampleinen is alleen toegestaan, indien bij het in gebruik nemen van de bebouwing zonnepanelen zijn aangelegd op het dak van het hoofdgebouw De Emmampleinen met een minimale opbrengst van 297.000 kwh per jaar (op basis van een gemiddeld jaarrendement van ca 85%). Deze dienen ook in stand te worden gehouden. 4.7 Voorwaardelijke verplichting gasloos Het in stand houden en in gebruik nemen en houden van het hoofdgebouw De Emmampleinen is alleen toegestaan indien dit gebouw gasloos / elektrisch wordt verwarmd. 4.8 Voorwaardelijke verplichting buitenverlichting Het in stand houden en in gebruik nemen en houden van het hoofdgebouw De Emmampleinen is alleen toegestaan indien er geen buitenverlichting aanwezig is dat gericht is op het naastgelegen Natura 2000-gebied ter bescherming van dit natuurgebied.
	Regels 6.1.	<u>Toegevoegd</u> Er zijn zowel openbare als interne wegen. : wegen, met dien verstande dat de weg met de aanduiding 'interne ontsluitingsweg' bedoeld is als ontsluiting van het landgoed Oranje Nassau's Oord;
	Regels art 11	Art 11 is als volgt gewijzigd. Het gebruik en de instandhouding van het hoofdgebouw De Emmampleinen is alleen toegestaan als voldaan wordt aan het bepaalde inzake parkeren in bijlage 1 bij deze regels.

Aanpassen landschap- pelijk inpassings plan	Landsch.plan	<u>Verwijderen</u> De oorspronkelijk beoogde gevelbekleding van houten latten en gevelbegroeiing is niet meer aan de orde. Alle verwijzingen naar de oude gevelindeling worden verwijderd. <u>Toevoegen</u> De gevelbekleding wordt uitgevoerd aan de hand van de nieuwe Beeldkwaliteitsparagraaf.
Stikstof- onderzoek		Aangepast oor bouw- en gebruiksfase te splitsen en te berekenen aan de hand van de laatste Aeries berekeningen.