

Bestemmingsplan Molendijk 62

Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg

Gemeente Hellevoetsluis

identificatie

projectnummer:
20171132

opdrachtgever:
Ing. W. Groenen

versie

datum:
26-11-2019
17-02-2020

status:
concept
definitief

Inhoud

1. Inleiding	2
2. Wettelijk vooroverleg en inspraak	3
2.1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	3
2.2. Inspraakreacties	5
3. Wijzigingen	11

1. Inleiding

De eigenaar van de gronden met daarop de woning Molendijk 62 (Oudendoorn) is voornemens om in de toekomst de gronden te verkopen ten behoeve van de ontwikkeling van drie vrije kavels.

Het plangebied is ca. 6.850 m² groot. De bestaande woning wordt gesloopt om hiervoor in de plaats drie vrijstaande woningen te kunnen realiseren. De drie kavels krijgen een bouwvlak met een oppervlak van circa 180 m² tot 240 m². De woningen krijgen een voortuin van circa 13 meter vanaf de rand van de Molendijk. De ruimte tussen de bouw kavels bedraagt circa 8 meter. De massa van de hoofdgebouwen is in lijn met de overige woningen aan de Molendijk, dit houdt in dat de inhoud maximaal 75m³ mag bedragen. Voor wat betreft de goot- en bouwhoogte is aangesloten bij de mogelijkheden voor omliggende woningen. Op de kavels is in de voortuin voldoende ruimte om in eigen parkeerbehoefte te voorzien zodat er niet geparkeerd hoeft te worden op de dijk.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Oudendoorn' is bouw van de twee nieuwe woningen niet mogelijk. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is een nieuw (postzegel)bestemmingsplan opgesteld. Het plangebied bevindt zich aan de noordwestzijde van de kern Oudendoorn (voorheen gemeente Nissewaard). Na een grenscorrectie is de kern per 1 januari 2018 gaan horen bij gemeente Hellevoetsluis. Het perceel maakt deel uit van de dijklintbebouwing aan de Molendijk.

Procedure

In het kader van de inspraakprocedure en overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening konden omwonenden en andere belanghebbenden inspraak leveren op het voorontwerpbestemmingsplan 'Molendijk 62' vanaf donderdag 12 september 2019 gedurende vier weken (tot en met 9 oktober).

In het kader van het wettelijk vooroverleg zijn de overlegpartners, zoals provincie Zuid-Holland, waterschap Hollandse Delta, BOOR, Veiligheidsregio en onze buurgemeenten, in de gelegenheid gesteld een reactie kenbaar te maken.

Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg

In totaal heeft het college van burgemeester en wethouders 10 reacties ontvangen, namelijk 5 inspraakreacties en 5 reacties van overlegpartners. Deze reacties zijn in voorliggende nota samengevat en beantwoord. In deze nota is ook een overzicht opgenomen van bestemmingsplanwijzigingen naar aanleiding van de reacties en ambtshalve wijzigingen.

2. Wettelijk vooroverleg en inspraak

De reacties op het voorontwerp bestemmingsplan “Molendijk 62” zijn samengevat en beantwoord. In de beantwoording wordt ook aangegeven of een reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Er zijn 5 overlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan gekomen. Deze zijn van het Waterschap Hollandse delta, Provincie Zuid-Holland, BOOR, gemeente Westvoorne, de veiligheidsregio Rijnmond en de DCMR. De reactie en beantwoording luidt als volgt:

Reactie Waterschap	Beantwoording
In het bestemmingsplan is aangegeven dat het totale plangebied 6.850 m² bedraagt. Het maximum oppervlak van de twee extra woningen bedraagt 293 m². Gesteld wordt dat dit kleiner is dan het vrijgestelde oppervlak zodat wordt geconcludeerd dat er geen compensatie noodzakelijk is. Echter moeten niet alleen de woningen worden beschouwd, maar gaat het om het gehele plangebied, dus niet alleen het bouwvlak maar ook overige verharding, opstallen en tuinen. Hiervoor hanteert waterschap Hollandse Delta de volgende richtlijnen: De berekening van toename van verharding en compensatie (10%): - dakoppervlak: ongeacht rijtjes of vrijstaande woningen is 100% verharding - tuinen van rijtjeswoningen en twee onder 1 kap is 50% verharding - tuinen van vrijstaande woningen is 25% verharding - openbare verharding zoals wegen en parkeerplaatsen is 100% - openbaar groen wordt niet gezien als verharding en is dan ook vrijgesteld - bestaand water wordt niet in de berekening opgenomen	In de huidige situatie bedraagt het verhard oppervlak van het plangebied ruim 2.500 m². Dit heeft vooral te maken met de bestaande asfalt laag op een groot deel van het terrein. Deze laag zal volledig worden verwijderd. De bouwpercelen inclusief de bouwvlakken hebben een gezamenlijk oppervlak van 1.100 m². De maximale inhoudsmaat voor de nieuwe woningen bedraagt 750 m³. Met een maximale goot- en bouwhoogte van 4,5 en 7 meter zal de footprint afhankelijk van het ontwerp tussen de 100 m² en 150 m² liggen. Daarnaast is maximaal 40 m² aan bijgebouwen per woning toegestaan. Uitgaande van de maximale maat bedraagt het te bebouwen oppervlak per woning 190 m² x 3 woningen = 570 m². De werkelijke verharding zit dus ergens tussen de 1.100 m² en 570 m². Voor de berekening wordt uitgegaan van 1.000 m². De bestemming ‘Tuin’ heeft een oppervlak van 1.300 m². Omdat het hier om vrijstaande woningen gaat moet het oppervlak volgens de richtlijn voor 25% worden meegeteld. De bestemming Tuin telt dan voor 325 m² mee in het verhard oppervlak. Het totaal komt daarmee uit op 1.325 m².

- dempingen moeten geheel gecompenseerd worden Gezien de aansluitende bebouwing met de toekomstige woonwijk, zal het plan als 'stedelijk gebied' getoetst worden. Er zal in het bestemmingsplan niet exact aangegeven kunnen worden wat de definitieve inrichting zal worden. De initiatiefnemer/ontwikkelaar zal deze regels in acht moeten nemen. Wordt er meer dan 500 m² toename verharding aangebracht, dan geldt de compensatie voor de gehele 10% toenameregeling.	Ten opzichte van de huidige situatie is er dan ook sprake van een flinke afname van het verhard oppervlak met circa 1.200 m². De waterparagraaf zal op dit punt worden aangepast.
Voor het waterschap ontbreekt het onderdeel verkeersveiligheid in de toelichting. Gezien de ligging en gebruik van de Molendijk wordt geadviseerd om de woningen via 1 aansluiting op de Molendijk te ontsluiten. Voor het uitvoeren van deze werken is wel instemming nodig van het waterschap. Geadviseerd wordt om de toekomstige initiatiefnemer het advies te geven het nieuwbouwplan te toetsen aan beleid van het waterschap en indien nodig tijdig contact op te laten nemen met de afdeling Vergunningverlening van het waterschap.	Het advies wordt meegenomen in de verdere uitwerking. De vergunning eisen van het waterschap worden door initiatiefnemer meegegeven aan de toekomstige bouwers van de woningen.
Voor wat betreft de huidige ruimtelijke inpassing gaat het waterschap akkoord met het plan met inachtneming van de bovenstaande belangen	De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Reactie Provincie Zuid-Holland	Beantwoording
Voor het voorgenomen plan is het e-formulier van de provincie ingevuld. Op grond van de ingevulde informatie blijkt dat het plan niet strijdig is met provinciale belangen, het plan hoeft niet te worden opgestuurd naar de provincie Zuid-Holland.	De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Reactie BOOR	Beantwoording
Geen reactie vanuit archeologie. Ter plekke is al archeologisch onderzoek uitgevoerd. Voor eventuele ingrepen in de toekomst (bv in het noordelijk deel van het perceel) is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen.	De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Reactie VRR	Beantwoording
Er zijn geen relevante veiligheidsaspecten in het geding met deze ontwikkeling.	De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Reactie Westvoorne	Beantwoording
De gemeente Westvoorne ziet geen aanleiding voor opmerkingen.	De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

2.2. Inspraakreacties

In verband met privacywetgeving worden de namen van particulieren niet vermeld in deze nota. In plaats van namen wordt gesproken over inspreker 1 t/m 5.

De reacties en beantwoording luiden als volgt:

Inspraakreactie	Beantwoording
1 De woning in Oudendoorn aan de Molendijk met huisnummer 66 maakt samen met de woning met nummer 64 deel uit van het pand, naast het plangebied. Aangezien deze oude woningen uit 1910 niet beschikken over een fundatie met heipalen en inmiddels al aardig aan het verzakken zijn, waardoor er al enkele scheuren zijn ontstaan, willen wij graag voorkomen dat onze woning nog verder zal verzakken of zelfs zal instorten. Wij willen u er dan ook met klem op wijzen dat de werkzaamheden van het project op Molendijk 62 pertinent niet met heilwerkzaamheden of andere trillingen dient te worden uitgevoerd! Ter controle van de huidige situatie van onze woning wil ik u dan ook van harte uitnodigen om foto's te komen maken voordat de werkzaamheden op het perceel van Molendijk 62 zullen aanvangen, zodat deze vergeleken kunnen worden met een latere, eventuele andere situatie. Mocht blijken dat de woning(en) toch schade oplopen door de uitgevoerde werkzaamheden op Molendijk 62, zullen wij deze uiteraard op de verantwoordelijke instanties verhalen.	Voorafgaand aan de sloop en nieuwbouw dient een vergunning voor de activiteiten te worden aangevraagd. Ook zal de betreffende aannemer, die de sloop en bouw zal uitvoeren, het werk bij zijn verzekering moeten aanmelden. In beide gevallen kunnen voorwaarden worden gesteld aan sloop en bouwactiviteiten waaronder de wijze van funderen. Het vooraf vastleggen van de situatie is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. De bouwer dient de werkzaamheden aan te melden bij zijn verzekering. Er wordt een schade opnameverplichting meegegeven aan de kopers van de kavels.
2	Inspreker verzoekt foto's te maken voor aanvang werkzaamheden, dus ook voor Er wordt een schade opnameverplichting meegegeven aan de kopers van de kavels.

	aanvang sloop. Onder geen beding heiwerk, dus heiwerk boren en storten. Wij hebben van vorige nieuwbouw aan overzijde, te veel schade gekregen. De huizen 64+66 zijn niet geheid.	
3 A	Het bezwaar richt zich voor dit plan op de volgende punten: Er wordt gesproken over nut en noodzaak. Men verwijst naar paragraaf 2.2, maar hier komt nut en noodzaak niet aan bod. Motivering van deze punten is niet aanwezig in het rapport, terwijl in het rapport zelf staat: "Ook als er geen sprake is van stedelijke functies (wonen en groen) moeten nut en noodzaak worden gemotiveerd uit het oogpunt van uitvoerbaarheid en een goede ruimtelijke ordening. Hierop wordt ingegaan in paragraaf 2.2." Dit is niet het geval. Onderbouwing en motivering ontbreekt.	De verwijzing waar inspreker op doelt, verwijst abusievelijk naar de verkeerde paragraaf. In plaats van verwijzen naar paragraaf 2.2 moet worden verwezen naar paragraaf 3.4. Met nut en noodzaak wordt in deze de woningbehoefte bedoeld. In paragraaf 3.4 wordt de woningbehoefte aangetoond.
3 B	De verplichting tot enige vorm van duurzaam bouwen is niet in de regels van het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen, terwijl dit een voorwaarde zou moeten zijn. Het is ook een speerpunt van de gemeente. Bij de bouwaanvraag is er daarmee ook geen verplichting tot duurzaam bouwen en de gemeente kan het in dat geval ook niet afdwingen.	Hoewel de gemeente zeker beleid heeft ten aanzien van duurzaamheid bestaat er geen wettelijk kader die deze eisen verplicht stelt. Om die reden kan dat ook niet worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Dat neemt niet weg dat in het Bouwbesluit eisen worden gesteld aan het energieverbruik van woningen en uit welke bron deze energie komt. Alle nieuw te bouwen woningen moeten hier aan voldoen. Op die manier wordt er voor gezorgd dat nieuwe woningen energie neutraal of bijna energie neutraal zijn.
3 C	Idem voor stikstof compensatie, dit onderwerp is niet opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan.	Stikstofcompensatie is aan de orde wanneer blijkt dat de ontwikkeling negatieve effecten heeft op stikstofgevoelige natura 2000 gebieden. Ten tijde van het schrijven van het voorontwerpbestemmingsplan was er geen aanleiding om aan te nemen dat met ontwikkeling sprake zou zijn van negatieve effecten op Natura2000 gebieden (als gevolg van stikstofdepositie). In het licht van de uitspraak over de PAS (Programma aanpak stikstof) is nu alsnog een berekening gemaakt van de aanleg- en gebruiksfase. Hieruit blijkt

		dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve effecten op Natura2000 gebieden heeft. De berekening is opgenomen als bijlage bij de toelichting en de toelichting is aangevuld met de resultaten uit de berekening.
3 D	Men spreekt van lintbebouwing, maar de 3 woningen worden niet in de lijn van het lint geprojecteerd. De voorgevels staan ingetekend achter de achtergevels van de bestaande bebouwingen in het lint. Hierdoor is er geen aansluiting in het lint, maar blijft het een onderbreking van de lintbebouwing. Op een vergelijkbare locatie in het buitengebied was het niet toegestaan de woning verder naar achteren te plaatsen. Het moest aansluiten op de lijn van de lintbebouwing. Hier had men ook graag de voorgevel achter de achtergevel van de andere woning geplaatst.	In eerste instantie was het de bedoeling dat de woningen in lijn met de lintbebouwing gerealiseerd zouden worden. Uit akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï is echter gebleken dat dit niet toelaatbaar is op basis van de Wet Geluidhinder. Om die reden zijn de woningen wat naar achteren geplaatst. Dit heeft als bijkomend voordeel dat het smalle wegprofiel wat meer 'lucht' krijgt. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede.
3 E	Er wordt genoemd dat het een verbetering is van een voormalige bedrijfslocatie in een bestaand dorpslint aan de rand van Oudendoorn. Er is naar ons weten nu geen sprake van een bedrijfslocatie. Daarnaast wordt de verbetering ook niet onderbouwd. De onderbreking in de lintbebouwing wordt door het naar achteren plaatsen van de 3 woningen niet opgeheven, maar blijft bestaan. Door deze locatie zijn de woningen aantrekkelijk door het hebben van een ruime voortuin vergeleken met de andere woningen die allen direct aan de Molendijk zijn gebouwd.	Het achterste gedeelte van het terrein werd in het verleden bedrijfsmatig verhuurd. Om die reden wordt gesproken over voormalige bedrijvigheid. De verbetering ten opzichte van de huidige situatie zal nog verder verduidelijkt worden in de toelichting. Zoals aangegeven onder punt 3D is het in verband met de geluidbelasting niet mogelijk om de woningen direct grenzend aan de weg te bouwen.
4 A	Hoe kan het dat initiatiefnemer drie woningen mag plaatsen? Daarbij is er de wens dat er zwart op wit staat dat dit er zeker niet nog meer worden.	Het staat eenieder vrij om gemotiveerd initiatieven voor zijn of haar eigendommen in te dienen bij de gemeente. In het bestemmingsplan wordt het aantal woningen gemaximeerd op 3 woningen.
4 B	Ons is niet duidelijk wat er gaat gebeuren met de gronden achter de toekomstige woningen. Worden die gronden onderverdeeld in percelen voor de drie woningen en zo ja wat is het verkavelingsplan? Blijft op dit gebied het asfalt liggen of wordt dit verwijderd en wat komt er dan voor in de plaats?	Een gedeelte van de gronden achter de te bouwen woningen zal worden verkocht aan de toekomstige bewoners. Het overblijvende deel blijft grasland. De bestaande asfalt laag zal worden verwijderd. Indien op de onderzoekslocatie ten gevolge van graafwerkzaamheden grond vrijkomt en

		buiten de locatie wordt hergebruikt, vindt hergebruik veelal plaats binnen het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In dat geval dient de chemische kwaliteit van de grond te worden getoetst aan de kwaliteitsnormen die door het Besluit bodemkwaliteit aan de betreffende toepassing worden verbonden.
4 C	- Graag zien wij dat de initiatiefnemer het puin verwijdert en de rest van de kavel als tuin aan de percelen toevoegt. - Het stuk kavel wat over blijft achter Molendijk 60 evt. aan desbetreffende bewoners verkoopt en/of hier extra parkeerplaatsen realiseert. - Wanneer de initiatiefnemer niet instemt met het verkopen van het hele perceel in een keer, willen we zwart op wit dat de rest van de kavel alleen voor maatschappelijk belang gebruikt mag worden. Namelijk als parkeerplaats voor de ijsvereniging. Wij willen pertinent niet dat de initiatiefnemer kavel voor bedrijfsmatige doeleinden gaat gebruiken (stallen van caravans o.i.d.) of gaat doorverkopen als zodanig. <i>Toelichting:</i> De initiatiefnemer kan overgebleven kavel met asfalt en puin namelijk niet zo laten liggen. Hij kan er bijvoorbeeld geen wekje van maken door grond op het asfalt aan te brengen. Dat is al eerder door huurders van het perceel gedaan. Toen bleek dat het regenwater niet de grond in kan met alle gevolgen van dien. In de tussentijd is daarbij ook de hevigheid van buien door klimaatverandering toegenomen. Al het water loopt naar het enige rioolputje dat in het midden van de parkeerplaats ligt (bestaande situatie) en die komt in de nieuwe situatie waarschijnlijk te vervallen. Dus waar gaat dan het regenwater naar toe? Geen ideale situatie voor nieuwe bewoners, zij worden gelijk al met een probleem opgezadeld!	- Zie de beantwoording onder 4B. - Het is aan beide partijen zelf om hier een overeenkomst over te sluiten. Het gaat hier om een privaatrechtelijke overeenkomst buiten het bestemmingsplan om. - In het bestemmingsplan wordt geregeld wat er toegestaan is op de betreffende gronden. Het afdwingen van een openbaar parkeerterrein op private gronden is redelijkerwijs niet mogelijk. Na de bestemmingswijziging zijn bedrijfsmatige activiteiten niet meer toegestaan. Zoals in de beantwoording onder punt 4B is vermeld zal de bestaande asfaltplaat en het puin worden verwijderd

4 D	In de nieuwe situatie kunnen de tuinen van de drie woningen tot aan de weg komen. Hierdoor heeft het verkeer op de Molendijk hier aan de zijde van het initiatief potentieel geen uitwijkmogelijkheden meer. Hierdoor ontstaat een gevaarlijke situatie voor fietsers en voor verkeer dat elkaar hier moet passeren. Wij zouden graag uitwijk mogelijkheden zien aan de zijde van het initiatief. Dit in de vorm van een (semi)verharding dan wel een groenstrook niet zijnde tuin.	Het wegprofiel ter plaatse is inderdaad erg smal. Mogelijk dat het wegprofiel ter hoogte van de woningen kan worden verbreed. Er is een strook van 1 meter met de bestemming verkeer toegevoegd. Dit is een openbare bestemming en mag verhard worden of dienen als groenstrook. In overleg met de wegbeheerder zal bepaald worden wat de voorkeur heeft.
4 E	In samenhang met punt 4D vragen wij ons af of er nog 1-richtingsverkeer komt op de Molendijk. Hierbij voorzien wij een onveilige situatie door harder rijdend verkeer en het tegen de richting in rijden van bestemmingsverkeer.	De inrichting van de weg behoort niet tot dit plan. De gemeente is geen wegbeheerder van de Molendijk, dit is het Waterschap. De gemeente Hellevoetsluis is met het Waterschap in gesprek aangaande de verkeerssituatie Oudenhorn in het kader van de gebiedsvisie Zuidoost. De Molendijk wordt hier ook in meegenomen. Welke mogelijkheden er zijn voor de inrichting van de Molendijk moet in samenwerking met het Waterschap nader besproken en onderzocht worden. Eenrichtingsverkeer zou één van de mogelijkheden kunnen zijn.
4F	In het VOBP staat dat er bodemverontreiniging is maar dat verder onderzoek niet nodig is. Wij vragen ons af of het bodemonderzoek adequaat is uitgevoerd, dit omdat wij redenen hebben (proces verbaal 2005110750) te veronderstellen dat er o.a. asbest in de bodem aanwezig is. Daarnaast begrijpen wij de onderbouwing die leidt tot de conclusie dat er geen verder bodemonderzoek nodig is niet.	Uit het uitgevoerd verkennend bodemonderzoek is wel degelijk gebleken dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Dit staat ook zo vermeld in paragraaf 4.2 van de toelichting. Het nader bodemonderzoek zal voorafgaand aan het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor bouwen moeten worden uitgevoerd.
5	In het VOBP Molendijk wordt geen melding gemaakt van de aanwezigheid van de IJclub. De toegangsweg tot de IJclub ligt direct naast het plangebied. Gedurende de vorstperiode, als het voldoende hard vriest en er op natuurijs geschaatst kan worden, kan het voorkomen dat de toegangsweg druk wordt gebruikt door de bezoekers van de IJclub. De	Het bestaan van de IJclub is beschreven in de paragraaf bedrijven en milieuzonering. Wij zijn het met u eens dat het goed is om het bestaan van de IJclub eerder al te benoemen in paragraaf 2.1; beschrijving bestaande situatie. De toelichting wordt op dit onderdeel aangepast.

	IJclub verzoekt de aanwezigheid van de ijsbaan en het mogelijke drukke gebruik van de toegangsweg in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen. De toekomstige koper(s) van de bouwkavel(s) kunnen dan hiervan kennisnemen, zodat niet achteraf kan worden geklaagd dat ze niet eerder over dit feit zijn geïnformeerd.	
--	--	--

3. Wijzigingen

Naar aanleiding van de inspraak- en overlegreacties, ambtshalve wijzigingen en wensen van de ontwikkelaar is het ontwerpbestemmingsplan op enkele onderdelen aangepast ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan:

Toelichting

- In paragraaf 2.1 wordt de IJclub met entree beschreven;
- Het verwijderen van de asfalt laag en hiermee de verbetering van de zichtbaarheid in het lint is benoemd in paragraaf 2.2;
- Het mogelijk maken van de passeerstrook is opgenomen in paragraaf 2.2;
- De foutieve verwijzing in paragraaf 3.2 (naar paragraaf 2.2) wordt aangepast naar 3.4 waarin de behoefte wordt onderbouwd;
- De verkeersparagraaf is aangevuld met de reactie van het waterschap;
- De waterparagraaf wordt aangevuld met een nieuwe berekening van het verhard oppervlak;
- Besluit bodemkwaliteit is toegevoegd;
- De paragraaf bedrijven en milieuzonering is aangepast naar aanleiding van een beoordeling van de DCMR;
- Sub paragraaf natuurinclusief bouwen is toegevoegd;
- Naar aanleiding van de ontwikkeling omtrent het Programma Aanpak Stikstof is aanvullend onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is verwerkt in de toelichting op het bestemmingsplan. Het onderzoek zelf is opgenomen als bijlage bij de toelichting;
- Hoofdstuk 5 is aangepast naar aanleiding van de Nota inspraak en overleg;
- In de bijlagen wordt de Nota inspraak en overleg opgenomen en het raadsbesluit op de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling toegevoegd.

Regels (tevens juridische planbeschrijving) en verbeelding

- De lantaarnpalen en speelvoorzieningen zijn uit artikel Groen verwijderd. De bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde is nu 3m max;
- Maximaal 50% verharding in artikel Tuin toegevoegd.
- Er is een strook van 1 meter met de bestemming 'Verkeer' toegevoegd op de verbeelding en aan de planregels;
- Artikel Wonen -2 is aangevuld met de specifieke gebruiksregel ten aanzien van het beperken van verharding buiten het bouwvlak.