

**Nota van beantwoording vooroverleg en inspraakreacties met
betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan 'Overberg,
Eindseweg' te Overberg**

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Inhoud van deze nota	3
1.2 Overleg met instanties	3
2. Procedure	4
3. Wettelijk overleg	5
3.1 Inleiding.....	5
3.2 Aangeschreven instanties	5
4. Inspraakreacties.....	9
4.1 Ontvankelijkheid inspraakreacties	9
4.2 Inspraakreacties	9
4.3 Conclusie inspraakreacties.....	16
5. Ambtshalve wijzigingen	17
5.1 De toelichting.....	17
5.2 Verbeelding	17
6. Staat van wijzigingen.....	18
6.1 Toelichting	18
6.2 Regels.....	18
6.3 Verbeelding	19

1. Inleiding

Deze Nota van Beantwoording heeft betrekking op de inspraakfase van de bestemmingsplan-procedure voor het perceel Eindseweg 10 te Overberg. De gemeente is voornemens medewerking te verlenen aan de realisatie van in totaal 27 woningen op bovengenoemd perceel.

Het plangebied ligt in het noordoosten van de kern Overberg. Het bestemmingsplangebied wordt begrensd door onbebouwde agrarische gronden in het noorden, in het oosten door een woonperceel en de Eindseweg, in het zuiden door bedrijfs- en woonpercelen aan de Haarweg en in het westen door woonpercelen aan De Hucht.

1.1 Inhoud van deze nota

Na deze inleiding zullen in de Nota achtereenvolgens aan de orde komen:

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- het resultaat van het wettelijke overleg;
- een overzicht van de inspraakreacties en de beantwoording van deze reacties;
- een aantal veranderingen dat ambtshalve (door de gemeente op eigen initiatief) wordt voorgesteld;
- de Staat van Wijzigingen waarin alle veranderingen worden opgesomd.

1.2 Overleg met instanties

Het voorontwerp is in het kader van art. 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) toegestuurd aan een aantal instanties dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geraadpleegd moet worden. In hoofdstuk 3 is een overzicht opgenomen van de ontvangen reacties en de aanpassingen in het bestemmingsplan als gevolg van de aanbevelingen die voor overneming in het plan in aanmerking komen.

2. Procedure

Op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Utrechtse Heuvelrug heeft het voorontwerp bestemmingsplan 'Overberg, Eindseweg' te Overberg vanaf 14 januari t/m 10 februari 2011 (vier weken) voor inspraak ter inzage gelegen en bestond de gelegenheid voor een ieder hiertegen inspraakreacties in te dienen.

Na vaststelling door Burgemeester en Wethouders van de voorliggende Nota van beantwoording worden de insprekers door middel van toezending van deze inspraaknota op de hoogte gebracht van de gemeentelijke reactie hierop. Daarbij wordt tevens vermeld wanneer het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage wordt gelegd.

Met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan kan een ieder gedurende zes weken zienswijzen bij de gemeenteraad indienen. Binnen 12 weken na het beëindigen van deze terinzagelegging beslist de gemeenteraad omtrent de vaststelling van het bestemmingplan en over de vraag welke zienswijzen al dan niet gedeeld worden; een en ander op voorstel van Burgemeester en Wethouders. Tevoren worden de indieners van de zienswijzen uitgenodigd om hun brieven (of mondeling ingediende zienswijzen) nader toe te lichten voor de raadscommissie Ruimte.

Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. De bekendmakingstermijn bedraagt zes weken indien

1. Gedeputeerde Staten of de VROM-inspecteur tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;
2. de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State behandeld. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt.

3. Wettelijk overleg

3.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpplan aan verschillende instellingen toegezonden. In de begeleidende brief is gevraagd om een reactie op het voorontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken.

Niet alle instanties hebben een reactie gegeven. Er kan van uitgegaan worden dat deze partijen instemmen met het voorontwerp bestemmingsplan.

3.2 Aangeschreven instanties

De volgende instanties zijn aangeschreven:

1. VROM-Inspectie, Regio afdeling Noord-West
2. Provincie Utrecht, Afdeling Ruimte
3. Waterschap Vallei en Eem
4. Welstand en Monumenten Midden-Nederland

De reacties van de instanties zullen hieronder behandeld worden.

Reactie Vrom-Inspectie

VROM inspectie heeft telefonisch aangegeven geen opmerkingen over het voorontwerpbestemmingsplan te hebben

Reactie Provincie Utrecht

Archeologie

In hoofdstuk 3.5.1 van de plantoelichting wordt op basis van een bureau-onderzoek en een verkennend booronderzoek geconcludeerd dat er alleen in het zuidoostelijk deel van de ontwikkelingslocatie nog archeologische resten en/of sporen aanwezig kunnen zijn. Vermeld wordt dat in het centrale, zuidwestelijke en noordelijke deel van de onderzoekslocatie waarschijnlijk geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Ter plaatse van het zuidoostelijk deel van het plangebied wordt archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Omdat vervolgonderzoek noodzakelijk is, zijn in het bestemmingsplan beschermende dubbelbestemmingen opgenomen, die de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden beschermen. In de dubbelbestemmingen is opgenomen dat voor bepaalde ingrepen de aanvrager van een omgevingsvergunning een rapport moet overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

Échter, op dit moment is voor het gehele plangebied nog een dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' (in verschillende categorieën) opgenomen. Nu het booronderzoek is uitgevoerd, is dit naar mijn opvatting niet langer van toepassing, indien de gemeente Utrechtse Heuvelrug het met de conclusies uit het archeologisch onderzoek eens blijkt te zijn. De dubbelbestemming zou dus alléén nog moeten worden gehandhaafd voor het gebied dat nog onderzocht moet worden (het zuidoostelijk deel) - zowel op de verbeelding als in de planregels - en niet langer voor de rest van het plangebied.

Landschap

Overberg ligt op de overgang van de Vallei naar de Heuvelrug. De slagenverkaveling met houtwallen of houtsingels op de kavelgrenzen is hier kenmerkend. Deze landschappelijke waarde moet zoveel

mogelijk behouden blijven. Uit de plantoelichting (verkavelingsplan) blijkt dat de bestaande beplanting gehandhaafd blijft en dat is positief. Het verder inplanten van de (westelijk gelegen) kavelgrens richting de snelweg zou de landschappelijke kwaliteit van het gebied ten goede komen en tot nóg betere inpassing van de nieuwe ontwikkeling leiden. Dit valt helaas buiten de grens van het plangebied.

Antwoord gemeente

– Archeologie

De resultaten van het inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen uitgevoerd door het ARC in 2010 geven aanleiding tot een bijstelling van de archeologische verwachting van het noordelijke en centrale deel van het plangebied van hoog naar laag tot geen. Dit betekent dat de dubbelbestemmingen Waarde Archeologie 4 en 5, die gedeeltelijk in het voorontwerp bestemmingsplan op het noordelijke en centrale deel rusten komen te vervallen. Voor het zuidoostelijk deel geldt echter een onverminderde hoge verwachting, waarvoor een dubbelbestemming waarde Archeologie 1 met bijbehorende regels opgenomen dient te worden. De begrenzing van de dubbelbestemming Waarde Archeologie 1 betreft het oranje aangegeven gebied op onderstaande afbeelding uit de rapportage van het ARC getiteld: Een archeologische bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Eindseweg te Overberg, gemeente Utrechtse Heuvelrug (U). ARC-Rapport 2010-167.

De verbeelding van het voorontwerp bestemmingsplan zal conform bovenstaande worden aangepast. In de toelichting en de regels worden (verwijzingen naar) de dubbelbestemmingen Waarde Archeologie 4 en 5 verwijderd.



– Landschap

Het bestemmingsplan beoogt de bouw van woningen en aanleg van bijbehorend openbaar gebied mogelijk te maken. Ontwerpen voor de woningen en de openbare ruimte worden in de komende maanden uitgewerkt. Dit beperkt zich zoals opgemerkt tot het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. De opmerking over het inplanten van de westelijke kavelgrens zullen wij betrekken bij het uitwerken van de plannen voor de openbare ruimte.

Reactie Waterschap

Waterberging

De hoeveelheid te bergen oppervlaktewater bedraagt 10% van de oppervlakte van het plangebied. In uw plan wordt aangegeven dat het afvoerend oppervlak toeneemt met 7100 m². Dit zou betekenen dat 710 m² ingericht zou moeten gaan worden als retentiegebied. Aangegeven wordt dat de infiltratiezone 1000m² behelst. Voorkomen moet worden dat de infiltratiezone begroeid raakt met boomvormers. Door deze opslag is de retentiecapaciteit op lange termijn niet meer afdoende om de functie van retentie te vervullen.

Vergunningen Keur en WVO

Voor het dempen van de tertiaire watergang aan de westzijde van het plangebied zal een watervergunning moeten worden aangevraagd. Hoewel de huizen aan de westzijde van het plangebied niet afvoeren op deze watergang, zal demping gevolgen hebben voor de grondwaterspiegel ter plaatse. Om wateroverlast te voorkomen zouden eventueel extra maatregelen getroffen moeten worden in de uitvoeringsfase. Voor alle wijzigingen in de waterhuishouding (watergangen en waterkeringen) is ontheffing van de Keur of een watervergunning vereist. Voor alle directe hemelwaterlozingen op oppervlaktewater is een WVO-vergunning nodig.

Antwoord gemeente

- Waterberging
Voorkomen zal worden dat de infiltratievoorziening begroeid raakt met wortelvormers.
- Vergunningen Keur en WVO
We hebben kennis genomen van de opmerkingen over benodigde vergunningen en de ontwikkelaar hiervan op de hoogte gesteld. Deze heeft aangegeven te zijner tijd de benodigde vergunningen aan te vragen.

Reactie Welstand en Monumenten Midden-Nederland

Allereerst wordt melding gemaakt van het ontbreken van afstandsmaatvoering van het hoofdgebouw tot aan de perceelsafscheiding. Er kan nu tegen elkaar aan worden gebouwd. Een losse opzet is in het dorpse karakter wenselijk.

De bouwhoogte voor losse bijgebouwen lijkt te ontbreken. In het kader van vergunningsvrij bouwen is het wenselijk een maximale hoogte aan te geven om 5 meter hoge gevels in het achtererf te voorkomen.

Het bestemmingsplan lijkt een verscheidenheid aan bebouwing niet te reguleren, terwijl deze verscheidenheid kenmerkend is voor het dorpse beeld. Er wordt gekozen voor 1 goot- en nokhoogte, daardoor zal er weinig variatie ontstaan in de bebouwing. Wenselijk zou zijn de gewenste variatie door middel van verschillende nok- en bouwhoogtes in het plan. De goot- en nokhoogte lijkt forser dan de omliggende bebouwing.

Antwoord gemeente

In het bestemmingsplan zijn per bouwblok een maximaal aantal woningen aangegeven. Daarmee wordt een verdichting van de bebouwing gereguleerd. Per kavel zal een ruimte van ruim 9 meter beschikbaar zijn voor de twee-aaneen gebouwde en vrijstaande woningen en het bouwblok voor de aaneengebouwde woningen is 6 meter per perceel beschikbaar. De diversiteit is gewaarborgd, doordat in een relatief klein plangebied met maximaal 22 woningen 4 verschillende typen woningen kunnen worden gebouwd, te weten vrijstaande, twee-aaneengebouwde, aaneengebouwde en gestapelde woningen. Het stedenbouwkundig kader waarin één en ander is vastgelegd is inmiddels door de Raad vastgesteld op 11 oktober 2010.

Vergunningsvrij is het mogelijk onder voorwaarden te bouwen buiten de 2,5 meter zone van het hoofdgebouw tot een hoogte van maximaal 3 meter. Wil de gemeente hoger toestaan, dan moet het bestemmingsplan daar regels voor aangeven. Deze aanvullende regels zijn toegevoegd in het ontwerpbestemmingsplan.

Zoals eerder aangegeven is de diversiteit gewaarborgd door de 4 typen woningen die kunnen worden gebouwd. De bouw- en goothoogte zijn normaal gebruikelijke bouwhoogten die het bouwen van 2 bouwlagen met een kap mogelijk maken onder de regelgeving van het huidige Bouwbesluit. Overigens is in de omgeving van het plangebied minimaal dezelfde bouwhoogte mogelijk, doordat de woonbestemming eveneens 2 bouwlagen toestaat (effectief 6 meter) en een dakhelling van maximaal 60 ° hetgeen –gelet op de diepte van 15 meter van het bouwblok- een bouwhoogte mogelijk maakt van om en nabij 18 meter. Het bestemmingsplan Eindseweg maximeert de bouwhoogte echter tot 11 meter.

Conclusie vooroverleg

De opmerkingen van het Waterschap zijn doorgespeeld aan de ontwikkelaar.

De opmerking van de Provincie wat betreft het landschap zal in de uitwerking van de openbare ruimte worden meegenomen.

Het bestemmingsplan zal worden aangepast voor zover dit betrekking heeft op de Waarde Archeologie 4 en 5; deze zullen worden verwijderd uit het ontwerpbestemmingsplan.

Verder zal een aanvullende regeling inzake vrijstaande bijgebouwen worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

4. Inspraakreacties

Er zijn op het voorontwerpbestemmingsplan vijf inspraakreacties ingekomen.

1. Haarweg 15, 3959 AM Overberg;
2. Eindseweg 15, 3959 AT Overberg;
3. De Hucht 15, 3959 BL Overberg;
4. Eindseweg 17b, 3959 AT Overberg;
5. Grift 9, 3959 BE Overberg.

4.1 Ontvankelijkheid inspraakreacties

De inspraakreacties zijn schriftelijk ingediend binnen de inspraaktermijn, welke liep t/m 10 februari 2011. De inspraakreacties worden daarom allemaal in behandeling genomen.

4.2 Inspraakreacties

De inspraakreacties worden hieronder verwoord en beantwoord.

Inspraakreactie 1

- a. Inspreker wijst erop dat op 7 januari reeds een brief aan het college is gestuurd over de situatie van het bedrijf van cliënte. De inhoud hiervan wordt als herhaald en ingelast beschouwd. Tevens wordt melding gedaan van het feit dat nog niet op bovengenoemde brief gereageerd is.
- b. Cliënte vreest dat er vanuit de gemeente onvoldoende aandacht is voor de positie van haar bedrijf in de toekomst bij realisatie van het woningbouwplan. Primair referentiekader voor het invullen van woningbouwplan is de huidige legale situatie van het bedrijf van cliënte. Het plan moet hier dan ook op afgestemd worden.
- c. Er bestaat twijfel over de juistheid van de conclusies die de milieudienst trekt in haar advies d.d. 17 mei 2010 en daaraan gekoppelde gevolgtrekkingen. Onderbouwing hiervan kan worden gelezen in het op verzoek van cliënte door het bureau Peutz te Zoetermeer uitgebrachte rapport, toegespitst op de geluidsaspecten in relatie tot het voorgenomen woningbouwplan. Kennisneming hiervan zal ongetwijfeld tot gevolg hebben dat de tot dusverre gekozen benadering wordt herzien. Door Peutz zijn de volgende punten aangevoerd:
 1. *Op blz. 2 stelt Peutz dat de optredende piekniveaus, die ontstaan tijdens het laden en lossen op het voorterrein, bepalend zijn voor de beoordeling van de geluidsniveaus in de omgeving. De optredende piekniveaus afkomstig van de buitenopslagplaats (BOP) spelen volgens Peutz een beduidend kleinere rol.*
 2. *Volgens Peutz wordt – in tegenstelling tot de tekst op het voorblad – geen eindadvies gegeven.*
 3. *Op blz 4 impliceert Peutz dat het rapport van de Milieudienst alleen de dagperiode betreft. Peutz gaat er van uit dat er buiten de dagperiode geen representatieve activiteiten plaatsvinden. Men veronderstelt dat in het rapport puur wordt getoetst aan de norm in de dagperiode. Daarnaast stelt men dat de piekniveaus die in de dag optreden, buiten de dagperiode niet kunnen voldoen aan de grenswaarden op de bestaande woningen.*
 4. *Peutz heeft het in haar reactie over een grenswaarde van 50 dB(A).*
 5. *Peutz stelt dat de berekende piekniveaus ten onrechte zijn getoetst aan een grenswaarde van 65 dB(A).*
 6. *In de conclusies stelt Peutz dat een afscherming van 3 m hoogte tussen loods A/B en de loods van de buurman de bepalende piekniveaus vanwege laden/lossen reduceert, maar dat de geluiden afkomstig van de BOP hierdoor niet worden gereduceerd en dat dat feitelijk ook niet noodzakelijk is.*

Antwoord gemeente

- a. Genoemde brief is in behandeling genomen. Hierop wordt middels een separate brief gereageerd.
- b. Bij de totstandkoming van het voorontwerp bestemmingsplan is rekening gehouden met de legale activiteiten van het bedrijf aan de haarweg 15 te Overberg. De buitenopslag op een deel van het aangrenzende perceel haarweg 15a, een perceel met een woonbestemming, wordt in dit verband niet als legale activiteit aangemerkt.
- c. De twijfel over de juistheid van de conclusies worden puntsgewijs beantwoord:

Bij 1: Peutz heeft gelijk als het gaat om de geluidsbelasting bij de bestaande woningen aan de voorzijde. Het eindadvies van de Milieudienst heeft echter alleen betrekking op de nieuwbouwplannen aan de achterzijde van het bouwbedrijf. In zo'n geval blijft de bestaande situatie buiten beschouwing. Op de nieuwbouwwoningen zijn de piekniveaus afkomstig van de buitenopslag wel veruit maatgevend.

Bij 2: De mogelijkheden van nieuwbouw aan de Eindseweg 10 zijn onderzocht. Dus realiseerbare afstanden tussen de nieuwbouwwoningen en de bedrijfsgrens van inspreker, al dan niet in combinatie met mogelijk haalbare akoestische maatregelen. In die zin geeft het advies van de milieudienst hier uitsluitel over.

Bij 3: De tabel aan het einde van het advies is mogelijk niet in één oogopslag duidelijk. De tabel laat zien dat op 3 verschillende hoogtes is getoetst en dat is alleen noodzakelijk als inspreker ook activiteiten buiten de dagperiode ontplooit in de representatieve bedrijfssituatie. En dat klopt ook. Uit het onderzoek dat op locatie en met medewerking van inspreker is uitgevoerd bleek, dat men in de avondperiode al veel laadactiviteiten heeft zodat men de volgende morgen minder lawaai hoeft te maken en snel kan vertrekken. 's Avonds worden dus voorbereidende handelingen gedaan voor de volgende dag. 's Nachts zijn er volgens opgave van inspreker geen activiteiten die binnen de representatieve bedrijfssituatie zouden moeten worden beoordeeld. Overigens heeft inspreker nog oude rechten waardoor voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau een norm geldt van 55 dB(A) etmaalwaarde. De activiteiten in de avond zijn bepalend voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. Maar dan zijn het vooral de piekniveaus die ertoe leiden dat de woningen niet op korte afstand van de erfgrs kunnen worden gebouwd.

Bij 4: Zoals reeds onder punt 3 uitgelegd moet dit 55 dB(A) zijn.

Bij 5: Onder punt 3 is uitgelegd dat inspreker wel degelijk activiteiten in de avond heeft, onder andere voorbereidende laadactiviteiten maar ook prefabwerk in de werkplaats. Vandaar dat de dan optredende piekniveaus worden getoetst aan grenswaarde 65 dB(A).

Bij 6: De rekenresultaten in de kolom "BOP met scherm 3 m" zijn gebaseerd op de situatie met een scherm van 3 m hoogte die niet alleen tussen de 2 loodsen loopt, maar ook achter loods A/B doorloopt tot voorbij de buitenopslag. Het scherm is juist bedoeld voor afscherming van de geluiden die optreden op de buitenopslag. Het scherm zorgt voor een halvering van de realiseerbare afstand tot de geprojecteerde nieuwbouwwoningen aan de Eindseweg 10.

Inspiraakreactie 2

- a. Inspreker wijst erop dat in het Besluit landbouw milieubeheer vast afstandseisen zijn opgenomen. Cliënte heeft een paardenhouderij. De afstand tussen een paardenhouderij en woonbebouwing die behoort tot de bebouwde kom dient minimaal 100 meter te bedragen. Het bestemmingsplan voorziet in woonbebouwing op een afstand van minder dan 50 meter van het bedrijf, waarmee het voortbestaan hiervan in gedrang is. Bovendien zal dit leiden tot een onaanvaardbaar woonklimaat voor de woningen die binnen de hindercirkel zijn gelegen.

Een geurverordening zou een oplossing moeten bieden, maar hiermee worden echter niet de vereiste afstanden uit het Besluit landbouw milieubeheer verkleind. Van een gewijzigd besluit is geen sprake. Bovendien wordt de afstand van 50 meter die o.g.v. de geurverordening zou gaan gelden niet gehaald. De dichtst bijgelegen woningen liggen op 45 meter van de paardenstallen.

- b. De mestplaat van het bedrijf maakt deel uit van de milieuvergunning uit 1999. De nieuwbouw vindt plaats op ca. 40 meter van deze mestplaat. Op grond van voorschrift 2.3.1 van het besluit landbouw milieubeheer dient de afstand van vast mest en stankgevoelige objecten in de bebouwde kom eveneens 100 meter te bedragen (om een aanvaardbaar woonklimaat te bewerkstelligen binnen de bebouwde kom). Ook deze afstand wordt door de geurverordening niet gewijzigd. Bij het maken van het bestemmingsplan is hier geen rekening mee gehouden.
- c. De wijziging van de gebiedstypering (van buitengebied naar bebouwde kom) brengt het bedrijf in een veel nadeliger positie. Bij het maken van het bestemmingsplan is daar geen rekening mee gehouden.
- d. Tevens vindt een aantasting van het woongenot plaats. Er treedt een intensivering van gebruik en verlies van privacy op. Ook licht en geluid vanuit de woonwijk hebben een negatief effect op het woongenot. Daarnaast zal door de verandering van de gebiedstypering een waardevermindering van het onroerend goed van cliënte plaatsvinden. In het bestemmingsplan wordt op geen enkele wijze aandacht besteedt aan de schadecomponent waardoor het niet duidelijk is in hoeverre het plan economisch uitvoerbaar is.
- e. Inspreker wijst er tot slot op dat de weliswaar onherroepelijke bestemming van het bedrijf van cliënte ten onrechte is toegekend. Het bedrijf is onder het overgangsrecht gebracht terwijl er nog geen zicht was op beëindiging van het bedrijf. Vaste jurisprudentie hierover geeft aan dat een dergelijke wijze van bestemmen in strijd is met de wet (een goede ruimtelijke ordening). De beperkte rechten van het bedrijf van cliënte zijn het gevolg van een fout. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan dienen de belangen van het bedrijf te worden beschouwd alsof de paardenhouderij positief bestemd was. Anders zou het bedrijf bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan voor de paardenhouderij in een nadeliger positie komen

Antwoord gemeente

- a. De paardenhouderij valt op dit moment onder het Besluit landbouw milieubeheer. Op dit moment geldt een afstand van 50 meter tot woningen van derden. De dichtstbijzijnde woning (eindseweg 12) is op 40 meter gelegen. Vanwege deze te korte afstand en de huidige bestemming van het perceel kan het bedrijf niet meer uitbreiden.
De nieuw te bouwen woningen worden op een afstand van 50 meter van de bestaande stallen gerealiseerd. Na realisering van woningbouw in het plangebied wijzigt de omgeving in bebouwde kom waardoor een minimumafstand van 100 meter gaat gelden. De geurverordening is inderdaad niet van toepassing op bedrijven onder het Besluit landbouw. Echter door woningbouw binnen de 100 meter van het bedrijf, wordt het bedrijf vergunningplichtig. Een vergunning kan op grond van de Wet geurhinder en veehouderij en de hierop gebaseerde geurverordening verleend worden. De paardenhouderij wordt niet geschaad in het uitoefenen van het bedrijf voor de omvang waarvoor in het verleden een milieuvergunning is verleend en op dit moment het Besluit landbouw van toepassing is. Uitbreidingen zijn niet mogelijk, maar zijn op dit moment ook al niet mogelijk.

Het bedrijf zal na realisatie van de woningen wel opnieuw een vergunning moeten aanvragen, tenzij het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim) op dat moment van

toepassing is geworden. Het ontwerp van wijziging van het Barim waarin de agrarische activiteiten worden opgenomen is reeds gepubliceerd in december 2010.

In de gebiedsvisie en de aanvulling hierop is aangetoond dat ter plaatse van de geplande woningbouw sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

- b. Bij geurverordening d.d. 1 februari 2010 is de ten opzichte van de paardenhouderij aan te houden afstand gereduceerd tot 50 meter. De nieuwe woningen worden op minimaal 50 meter afstand van de dichtstbijzijnde dierenverblijven gerealiseerd. Deze benadering dient logischerwijs ook toegepast te worden op de mestplaat. De opslag van mest is in de huidige situatie gelegen op minder dan 40 meter afstand van een woning van derden. In het Besluit landbouw zijn voorschriften opgenomen over de opslag van mest in relatie tot geurgevoelige objecten. Een kortere afstand is toegestaan voor een bestaande opslag van mest, waarbij verplaatsing redelijkerwijs niet kan worden gevergd. In de huidige situatie is dus reeds sprake van een mestplaat op een te korte afstand van een woning van derden. Het realiseren van de nieuwe woningen maakt dit niet anders voor het bedrijf, omdat op grotere afstand gebouwd wordt. De bestaande woning (Eindseweg 12) is de meest kritische woning. Hieraan verandert niets op het moment dat de woningen waarin het bestemmingsplan voorziet, gerealiseerd worden. Het bedrijf wordt dan ook niet in haar belangen geschaad.

De geurbelasting als gevolg van de mestplaat is berekend met een worst-case benadering. De mestplaat is gelijkgesteld met de geuremissie van 10 mestvarkens in een natuurlijk geventileerde stal. Uit deze berekening volgt dat ruimschoots aan de norm voor de geurbelasting wordt voldaan.

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	eindseweg 12	162 911	450 048	6,5	2,3
3	eindseweg nieuw A	162 903	450 092	6,5	1,4
4	eindseweg 10	162 902	450 016	6,5	0,8
5	eindseweg nieuw B	162 898	450 073	6,5	1,3

- c. Het bedrijf Eindseweg 15 heeft momenteel geen uitbreidingsmogelijkheden meer omdat een bestaande stal reeds op minder dan 50 meter van een woning is gelegen. Uitbreiding op grond van de Wgv is dan niet meer mogelijk, ook niet op een afstand van 50 meter. Bovendien staat het bestemmingsplan uitbreiding ook niet toe. Wijziging van de gebiedstypering zorgt er dan ook niet voor dat het bedrijf in een nadeliger positie komt te verkeren.
- d. De woningbouw is voorzien binnen de rode contour van Overberg. Deze was voorheen opgenomen in het streekplan van de provincie en nu in de provinciale ruimtelijke verordening. Binnen deze contour kan in principe verdere verstedelijking plaatsvinden. Dat hier woningbouw plaats zou vinden was dus te voorzien. Met ontwikkelaar wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin zijn onder andere afspraken gemaakt over vergoeding van alle planschade als gevolg van het project. Met het sluiten van de anterieure overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid van het plan voor de gemeente gewaarborgd.
- e. In het bestemmingsplan "Landelijk gebied 1980" van de voormalige gemeente Amerongen had het perceel Eindseweg 15 de bestemming "Agrarisch gebied. In het huidige bestemmingsplan "Buitengebied 1995" is de agrarische bestemming van het perceel gewijzigd in de bestemming "Wonen". Hiertegen is geen bezwaar gemaakt door eigenaren. Het bestemmingsplan is inmiddels vele jaren onherroepelijk. Reden voor de bestemmingswijziging was dat aan kleine agrarische bedrijven (gelijk te stellen met hobbymatige activiteiten) in de regel geen agrarisch bestemming

wordt toegekend, maar een woonbestemming. De agrarische activiteiten zijn daarmee nevenactiviteit geworden. Bestaande activiteiten konden echter worden voortgezet. In 1999 is een revisievergunning op grond van de Wet milieubeheer verleend voor een paardenhouderij. Deze wijziging van varkenshouderij naar paardenhouderij valt onder het overgangsrecht en is daarmee in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Op het moment dat de activiteiten worden beëindigd, zal worden teruggevallen op het toegestane gebruik in het geldende bestemmingsplan: wonen.

Het kader voor beoordeling van het bestemmingsplan vormt de huidige onherroepelijke bestemming en de milieuvergunning van het bedrijf Eindseweg 15.

Inspiraakreactie 3

Inspreker maakt zich zorgen over de volgende zaken:

- a. De uitgevoerde quick-scan inzake Flora & Faunawetgeving vindt men te beperkt. In de rapportage wordt geen aandacht besteed aan de steenuil, terwijl het plangebied al jaren het leef- en broedgebied van steenuilen is. Indien een ruimtelijk initiatief leidt tot vernieling of verstoring van nest of leefgebied van de steenuil wordt art. 11 van de Flor&Faunawet overtreden.
- b. In de quick-scan is eveneens geen aandacht besteed aan het dassenleefgebied. Op de door het college van GS vastgestelde kaart is aangegeven dat het dassenvoedselgebied het beoogde bouwterrein aan de Eindseweg deels overlapt. Daarnaast zijn er uiteraard ook nog andere dieren die hier hun voedsel vergaren en nu door het bouwplan kwetsbaar zullen worden in hun leefgebied.
- c. De bewoners van De Hucht zullen door het bouwplan minder zonlicht in hun tuin ontvangen. Gelet op de maximale hoogtes van omliggende bebouwing is de voorgestelde maximale nokhoogte van 11 meter voor de nieuwe woningen te hoog. De huidige bebouwing is veelal gemaximeerd op 7 á 8 meter. De nieuwbouw mag daar niet bovenuit komen.

Antwoord gemeente

- a. Door SAB is ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan een ecologische quick-scan uitgevoerd. In dit verband heeft ook een bezoek aan de locatie zelf plaatsgevonden. Tijdens dit bezoek zijn geen sporen aangetroffen die erop kunnen duiden dat het gebied het leef- en broedgebied van steenuilen is. Derhalve is hier niets over opgenomen in de rapportage. Er zal nog nader onderzoek plaatsvinden i.v.m. aangetroffen sporen die duiden op de aanwezigheid van vleermuizen. Dan zal ook nog speciaal aandacht worden besteed aan de steenuil. Indien noodzakelijk zullen hiervoor maatregelen worden getroffen.
- b. Het dassenleefgebied is meegenomen in het onderzoek van SAB. De overlap met het plangebied beperkt zich tot de meest noordelijke strook van het perceel Eindseweg 10. Hier komt geen woningbouw. Conclusie van het onderzoek is dat de foerageermogelijkheden voor dassen zeer beperkt zijn en het plangebied zelf teveel verstoord is om als vaste rust- of verblijfplaats te dienen. Het plan hoeft als gevolg hiervan niet aangepast te worden.
- c. De afstand tussen de nieuw te realiseren woonbebouwing en de bestaande woningen aan De Hucht bedraagt zo'n 35 m. Het bestemmingsplan van Overberg staat echter een bouwhoogte hoger dan 15 meter toe, bij een 15 meter diep bouwblok, 2 bouwlagen en een dakhelling van 60 °. De voorgestelde bouwhoogte van 11 meter (waarvan goothoogte 6 meter) is een hedendaagse maatvoering voor woningen, en noodzakelijk door de regelgeving in het Bouwbesluit en wordt door het bestemmingsplan dan ook gemaximeerd.. Hiermee is het voorliggende bestemmingsplan niet afwijkend van wat er in de directe omgeving mogelijk is qua bouwhoogte. In het geval omwonenden menen ten gevolge van planologische ontwikkelingen schade te lijden, kan binnen de daarvoor geldende regels een verzoek om tegemoetkoming in die schade worden ingediend.

Inspiraakreactie 4

- a. Inspreker wijst op het feit dat cliënte over een recente milieuvergunning beschikt en er een bouwaanvraag in behandeling is voor het realiseren van een vleeskalverenstal.
Het vooronderwerp is onlosmakelijk verbonden met de aanpassing van de geurverordening Eindseweg Overberg en de daaraan ten grondslag liggende gebiedsvisie. Deze gebiedsvisie, welke onderdeel uitmaakt van het voorontwerp, is niet actueel. Er wordt gesproken over een milieuvergunning van 17 juni 2009 als uitgangspunt voor vergunde rechten. De laatste milieuvergunning dateert van 17 juni 2010, waarbij concreet de realisatie van bovengenoemde vleeskalverenstal vergund is.
- b. De invloed van het bedrijf op het bouwplan is groter dan in het voorontwerpbestemmingsplan wordt gesuggereerd. Door de milieuvergunning is er namelijk sprake van een geurcontour over het woningbouwplan. Cliënte vreest dat geur een beperkende factor gaat worden om zijn bedrijf ook in de toekomst efficiënt te kunnen exploiteren (bijv. door middel van uitbreiding). Ruimtelijk gezien was hier tot voor kort nog voldoende gelegenheid toe, maar in de geurverordening voorgestelde norm van 6,5 OUe/m³ zet die mogelijkheden de facto op slot. De huidige geurbelasting bedraagt immers 6,2 OUe/m³. Niet alleen uitbreiding, maar ook interne wijzigingen in de bedrijfsvoering kunnen tot overschrijding leiden. Ook is in de berekeningen ten onrechte uitgegaan van de huidige bedrijfsgebouwen voor berekening van de geurbelasting en niet van de grens van de agrarische bouwkwel. Enkel met dit laatste kunnen latente rechten in voldoende mate worden gerespecteerd.
- c. De opmerking van de gemeente dat er geurreducerende maatregelen beschikbaar zijn waardoor wel uitbreiding mogelijk zou worden, is op zich terecht, maar het kan niet zo zijn dat cliënte hiervoor kosten moet maken die anders niet aan de orde waren geweest.
- d. Doorvoeren van het plan betekent hoe dan ook een behoorlijke financiële schade voor cliënte, terwijl er geenszins wordt ingegaan op de mogelijkheden dit te compenseren. Het is ook zeer de vraag in hoeverre de financiële compensatie voor de schade kan worden opgevangen door de ongetwijfeld nog te sluiten planschadeovereenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente. Het is daarbij aannemelijk dat de financiële last daarvan het woningbouwproject onrendabel zou kunnen maken. Op dat punt heeft de gemeente niet of niet aantoonbaar onderzoek gedaan, terwijl er wel in de plannen beperkingen worden opgelegd aan het bedrijf van cliënte. Dat is niet zorgvuldig.
- e. Cliënte vraagt zich af hoe de gemeente voornemens is een goed woon- en leefklimaat te waarborgen voor de toekomstige bewoners van het plangebied, nu de milieukwaliteit zich op de grens bevindt van redelijk goed en matig. Dit lijkt in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Antwoord gemeente

- a. Op 1 februari 2010 heeft de gemeenteraad de Gebiedsvisie en Verordening geurhinder en veehouderij Eindseweg Overberg 2009 vastgesteld. Op 17 juni 2010 is een nieuwe milieuvergunning verleend voor het bedrijf. Dit was tevens aanleiding om een nieuwe geurverordening op te stellen. De ontwerp verordening en aanvulling op eerder genoemde gebiedsvisie hebben gelijktijdig met het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hierin wordt rekening gehouden met de meest recent vergunde situatie, m.a.w. de milieuvergunning gedateerd 17 juni 2010. In het ontwerpbestemmingsplan zal dit in de toelichting verduidelijkt worden. Dit heeft echter geen gevolgen voor de regelgeving in het bestemmingsplan.
- b. In de aanvulling op de gebiedsvisie is rekening gehouden met de milieuvergunning van 17 juni 2010. In deze aanvulling is ook ingegaan op de belangen van de veehouderij in relatie tot de

gewenste ontwikkeling van het gebied. De situatie zoals vergund op 17 juni 2010 kan worden gerealiseerd. De vleeskalverenstal is nog niet gebouwd (wel opgenomen in bestemmingsplan). Het realiseren van de vergunde situatie leidt tot een geurbelasting van 6,2 OUE/m³ op de hoekpunten van het plangebied, terwijl op grond van de geurverordening een geurbelasting van 6,5 OUE/m³ is toegestaan. Bij de berekening in de gebiedsvisie is uitgegaan van een worst-case benadering, namelijk de hoekpunten van het plangebied. Bijgevoegd is een berekening waarbij is uitgegaan van de daadwerkelijk aanwezige dichtstbijzijnde geurgevoelige objecten na realisatie van het plangebied. De resultaten van deze berekening (zie bijlage) zijn in onderstaande tabel vermeld.

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
7	eindseweg 12	162 911	450 048	6,5	4,6
8	eindseweg 10	162 902	450 016	6,5	4,4
9	eindseweg nieuw A	162 903	450 092	6,5	4,7
10	eindseweg nieuw B	162 898	450 073	6,5	4,5

Hieruit blijkt dat er nog voldoende uitbreidingsmogelijkheden zijn bij een norm van 6,5 OUE/m³. Mocht het bedrijf toch nog meer willen uitbreiden, dan zijn er ook altijd nog mogelijkheden door het treffen van geurreducerende maatregelen, zoals het plaatsen van luchtwassers, maar ook het verplaatsen of verhogen van een emissiepunt, het verhogen van een uittreesnelheid of het houden van een andere diersoort. Het bedrijf heeft nu vergunning voor het houden van rundvee, vleeskalveren en opfokhennen.

Het bouwperceel is niet als uitgangspunt genomen, omdat het niet aannemelijk is dat de ruimte ten westen van de thans aangevraagde stal, welke praktisch op de grens van het agrarisch bouwperceel gesitueerd is, gebruikt zal gaan worden voor de bouw van stallen. Met de bouw van deze stal en de recente milieuvergunning is het niet logisch om uit te gaan van het bouwblok in de geurberekeningen.

- c. Een veehouderij geen 'recht' heeft op behoud van haar uitbreidingsmogelijkheden in de zin van een recht op uitbreiding van de milieuruimte die het bedrijf inneemt. Op dit moment kan het bedrijf de bestaande activiteiten uitvoeren en tevens de gewenste toekomstplannen, vastgelegd in de milieuvergunning van 17 juni 2010, uitvoeren.

Groei van het bedrijf wordt door het bestemmingsplan beperkt, maar niet onmogelijk gemaakt. Door bijvoorbeeld het verplaatsen en/of verhogen van emissiepunten of het treffen van geurreducerende maatregelen is toch nog groei mogelijk. Het is geen verplichting om als gemeente onbeperkte groei van veehouderijen mogelijk te maken. Betrokken ondernemer heeft te maken met het maatschappelijk risico dat er in de directe omgeving van zijn bedrijf ontwikkelingen plaatsvinden die van invloed kunnen zijn op zijn bedrijf. Dit is een keuze die na afweging van alle belangen door de gemeente gemaakt wordt in relatie tot gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

- d. Met ontwikkelaar wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin zijn onder andere afspraken gemaakt over vergoeding van alle planschade als gevolg van het project. Met het sluiten van de anterieure overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid van het plan voor de gemeente gewaarborgd.
- e. In de gebiedsvisie en de aanvulling hierop is aangetoond dat ter plaatse van de geplande woningbouw sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Inspraakreactie 5

Inspreker is bezig met planontwikkeling voor het perceel Haarweg 17 te Overberg. Aangegeven wordt dat als gevolg van de huidige bestemming van dit perceel de woningbouw waarin het bestemmingsplan voorziet niet mogelijk is. Als reden hiervoor wordt de te korte afstand tot het bestaande bedrijfspand op het perceel Haarweg 17 opgevoerd. Overleg met de woningbouwvereniging hierover heeft niets opgeleverd.

Inspreker wil graag een bouwvergunning voor twee geschakelde woningen (met behoud van een deel bedrijfsbestemming) op het perceel Haarweg 17 en zal bezwaar maken tegen het plan zolang er nog geen overeenstemming bereikt is met woningbouwvereniging en gemeente.

Antwoord gemeente

In de praktijk wordt voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid aansluiting gezocht bij de afstanden genoemd in de publicatie „Bedrijven en milieuzonering” (VNG-uitgeverij, Den Haag, editie 2009). Deze VNG-publicatie geeft op systematische wijze informatie over de milieukenmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen.

In de publicatie worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype „gemengd gebied” als „rustige woonwijk” en „rustig buitengebied” aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype „rustig woongebied”. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel.

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een „gemengd gebied”.

Aan de Haarweg 17 was voorheen een aannemersbedrijf gevestigd. In de huidige situatie staat de bebouwing op het perceel leeg. Het bestemmingsplan laat bedrijvigheid in milieucategorie 1 of 2 toe. Voor bedrijven in categorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter. Gelet op de huidige situatie waarin op het perceel geen bedrijf gevestigd is en er sprake is van een gemengd gebied is een afstand van 10 meter aanvaardbaar. Het plan voldoet hieraan.

Het feit dat inspreker belang heeft bij een andere planologische invulling van het perceel Haarweg 17 is in het kader van deze planologische procedure niet van belang.

De inspraakreactie leidt dan ook niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4.3 Conclusie inspraakreacties

De inspraakreacties hebben er niet toe geleid dat het voorontwerpbestemmingsplan inhoudelijk gewijzigd wordt. Wel wordt de toelichting voor het aspect geur (par. 3.2.4) als gevolg van een inspraakreactie verduidelijkt.

5. Ambtshalve wijzigingen

Op bepaalde onderdelen is het plan gewijzigd, zonder dat op deze onderdelen een inspraak- of vooroverlegreactie is ingediend. Deze wijzigingen zijn door de gemeente zelf noodzakelijk geacht. Dit worden ambtshalve wijzigingen genoemd.

Het plan wordt ambtshalve gewijzigd op de onderstaande onderdelen. Voor alle wijzigingen in het bestemmingsplan wordt verwezen naar hoofdstuk 6 van deze nota, waar de volledige staat van wijzigingen wordt weergegeven.

5.1 De toelichting

- Paragraaf 3.2.4 (Geur), pag. 18
Actualisatie stand van zaken geurverordening. In de tekst dient te worden aangegeven dat deze gelijktijdig met het voorontwerpbestemmingsplan in ontwerp ter inzage heeft gelegen.
- Paragraaf 3.2.5 (Bedrijven en milieuzonering), pag. 20
Correctie passage over het bedrijf aan de Haarweg 17. Op grond van de VNG-publicatie geldt een grootste richtafstand van 30 meter. Gelet op de gebiedstypering “gemengd gebied” kan dit verkleind worden tot 10 meter. De tekst dient hierop gecorrigeerd te worden.
- Paragraaf 3.7 (Economische uitvoerbaarheid), pag. 31
Ter verduidelijking dient hier opgenomen te worden dat het hier ook om de planschade gaat. Deze komt voor rekening van ontwikkelaar.

5.2 Verbeelding

- Wijziging en verschuiving bouwvlak zuidelijke woningen i.v.m. benodigde afstand van 30 meter ten opzichte van het bedrijf aan de Haarweg 15;
- Verschuiving van het bouwvlak voor het oostelijke appartementengebouw i.v.m. benodigde afstand van 50 meter ten opzichte van het dichtstbijzijnde dierenverblijf aan de Eindseweg 15.

6. Staat van wijzigingen

6.1 Toelichting

1.	§ 3.2.4	(Geur) pag. 18 -> Actualisatie stand van zaken geurverordening. In de tekst dient te worden aangegeven dat deze gelijktijdig met het voorontwerpbestemmingsplan in ontwerp ter inzage heeft gelegen.
2.	§ 3.2.4	(Geur) pag. 18 -> verduidelijken dat meest recente milieuvergunning d.d. 17 juni 2010 als kader dient voor de nieuwe geurverordening en dit bestemmingsplan
3.	§ 3.2.5	(Bedrijven en milieuzonering)pag. 20 -> Correctie passage over het bedrijf aan de Haarweg 17. Op grond van de VNG-publicatie geldt een grootste richtafstand van 30 meter. Gelet op de gebiedstypering "gemengd gebied" kan dit verkleind worden tot 10 meter. De tekst dient hierop gecorrigeerd te worden..
4.	§ 3.5.1	(Archeologie) -> laatste alinea dient aangepast te worden naar aanleiding van de opmerking van de provincie Utrecht. Dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 4 en 5 komen te vervallen als gevolg van conclusie archeologisch onderzoek ARC.
5.	§ 3.7	(Economische uitvoerbaarheid), pag. 31 -> Ter verduidelijking dient hier opgenomen te worden dat het hier ook om de planschade gaat. Deze komt voor rekening van ontwikkelaar.

6.2 Regels

1.	Artikel 6	Bestemming Wonen Aanvullen Regels voor vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen: § 6.2.3 (§6.2.3. in voorontwerpbestemmingsplan wordt dan §6.2.4) <i>§6.2.3 Bouwen van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen</i> Voor het bouwen van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen gelden de volgende regels: a. mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd; b. dienen achter (het denkbeeldig verlengde van) de basis achtergevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd; c. mogen tot in de zijdelingse bouwperceelgrens worden gebouwd; d. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bedraagt respectievelijk maximaal 3 m en 4,25 m; e. dakkapellen zijn op vrijstaande bijgebouwen niet toegestaan; f. de gezamenlijke oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen en – overkappingen, buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 15% van het bouwperceel bedragen met een maximum van 50 m². g. ter plaatse van de aanduiding "gestapeld" zijn uitsluitend vrijstaande bijgebouwen,
----	-----------	--

		Wijzigen § 6.2.2. In regeling met aan- en uitbouwen het volgende wijzigen: Aanvullen met: a. mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht. Aanvullen met b. de afstand tot vrijstaande bijgebouwen en/of vrijstaande overkappingen moet minimaal 1 meter zijn. Eruit moet d: de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 50% zijn. Gewijzigd moet f. : ...uitsluitend <i>vrijstaande</i> bijgebouwen en –overkappingen toegestaan.....
2.	Artikel 8	Bestemming Waarde – Archeologie 4 komt te vervallen
3.	Artikel 9	Bestemming Waarde – Archeologie 5 komt te vervallen

6.3 Verbeelding

1.	Archeologie	Dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 4 en 5 komen te vervallen
2.	Archeologie	Begrenzing Dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 wijzigt
3.	Bouwvlak	Wijziging en verschuiving bouwvlak zuidelijke strook woningen
4.	Bouwvlak	Verschuiving bouwvlak oostelijk appartementengebouw