



Nota Inspraak en Overleg

Voorontwerpbestemmingsplan Vijverhof Nieuwersluis

Projectnummer:

NL.IMRO.1904.BPVijverhofNWS-OW01

Auteur(s):

C. Looijmans

Datum:

April 2017

Opdrachtgever:

Gemeente Stichtse Vecht

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1 Inleiding	2
1.1 Doel van deze nota.....	2
1.2 Leeswijzer.....	2
1.3 Overzicht van inspraak- en overlegreacties	3
2 Algemene onderwerpen	4
3 Overlegreacties	5
3.1 Provincie Utrecht	5
3.2 Waternet	6
3.3 Veiligheidsregio Utrecht	6
3.4 Mooisticht	7
4 Ambtshalve wijzigingen	8
4.1 Regels	8
4.2 Verbeelding	8
4.3 Toelichting	8
5 Staat van wijzigingen	10
5.1 Verbeelding	10
5.2 Regels	10
5.3 Toelichting	10

1 Inleiding

1.1 Doel van deze nota

Deze Nota inspraak- en overlegreacties heeft tot doel insprekers en belangstellenden in de gelegenheid te stellen om kennis te nemen van alle inspraak- en overlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan Vijverhof Nieuwersluis, de antwoorden van de gemeente Stichtse Vecht hierop en de mogelijke wijzigingen in het voorontwerpbestemmingsplan. In deze nota wordt elke inspraak- en overlegreactie afzonderlijk samengevat, beantwoord en wordt per reactie aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft niet ter inzage gelegen voor inspraak.

Het voorontwerpbestemmingsplan is op 15 februari 2017 in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan 10 instanties en organisaties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Er zijn 4 overlegreacties ontvangen.

Behalve inspraak- en overlegreacties kunnen wijzigingen van het voorontwerp hun oorzaak vinden in hun nieuwe of gewijzigde inzichten en het herstel van onjuistheden: de wijzigingen ambtshalve.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden onderwerpen behandeld die in meerdere inspraak- en overlegreacties aan de orde worden gesteld. Waar mogelijk wordt bij het de beantwoording van individuele inspraak- en overlegreacties verwezen naar het antwoord van de gemeente Stichtse Vecht zoals verwoord in dit hoofdstuk.

In hoofdstuk 3 komen de overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro aan bod. Elke overlegreactie wordt kort samengevat en beantwoord. Na elke beantwoording wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 is gewijd aan de ambtshalve aanpassingen. Op grond van nieuwe gegevens en inzichten die losstaan van inspraak- en overlegreacties kan het wenselijk zijn om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigingen.

In hoofdstuk 5 worden alle aanpassingen die zullen worden aangebracht in de verbeelding, regels of toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan samengevat weergegeven in een Staat van wijzigingen.

1.3 Overzicht van inspraak- en overlegreacties

3.1	Provincie Utrecht	ruimtelijkeplannen@provincie-utrecht.nl
3.2	Waternet	ruimtelijkeplannen@waternet.nl
3.3	Veiligheidsregio Utrecht	preventie.rv@vru.nl
3.4	Mooisticht	info@mooisticht.nl

2 Algemene onderwerpen

In de inspraak- en overlegreacties worden door insprekers en overlegpartners onderwerpen aan de orde gesteld die in meerdere reacties terugkeren en het individuele belang te boven gaan. Gegeven het belang van deze onderwerpen en het streven naar een doelmatige beantwoording van de ontvangen reacties, worden voorafgaand aan de beantwoording van elke afzonderlijke inspraak- en overlegreactie eerst deze onderwerpen met een algemene strekking besproken.

Er zijn geen onderwerpen van algemeen belang die aan de orde komen.

3 Overlegreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan Vijverhof Nieuwersluis is aan de volgende instanties en organisaties toegezonden:

1. Provincie Utrecht
2. Waternet
3. Veiligheidsregio Utrecht
4. Vechtplassencommissie
5. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
6. Mooisticht (welstandscommissie)
7. Steunpunt Archeologie en Monumenten
8. Omgevingsdienst Regio Utrecht
9. Wijkcommissie Breukelen Noord
10. Vereniging Nieuwersluis Bestaat

Van 4 instanties, de Provincie Utrecht, Waternet, de Veiligheidsregio Utrecht en Mooisticht, is een reactie ontvangen op het concept ontwerpbestemmingsplan. Van de overige partijen hebben wij geen reactie ontvangen. De ontvangen reacties worden hier samengevat en beantwoord.

3.1 Provincie Utrecht

Samenvatting

- a. De provincie Utrecht geeft aan dat het plan vanuit landschap passend is. Wel wordt aangegeven dat in het bestemmingsplan wordt verwezen naar de oude landschapsverordening. Inmiddels is er een nieuwe verordening die meer richtlijnen geeft dan alleen onthefing als het past in de regelingen van derden. In het bestemmingsplan wordt daarnaast niets gezegd over de maatvoering van de aan te leggen boten.
- b. De cultuurhistorische analyse geeft een goede onderbouwing van het plan. Gezien de vele aanpassingen in het verleden is (vanuit historisch oogpunt) geen aanleiding om de vijver in de huidige vorm te handhaven. Vanuit cultuurhistorie zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen plannen.
- c. De Vecht is gelegen binnen het NNN. De aanleg van een steiger voor boten is niet goed getoetst op de gevolgen voor het functioneren van de Vecht als ecologisch gebied. Het bestemmingsplan gaat hier onvoldoende op in. Bekeken dient te worden hoe hier significante aantasting wordt voorkomen.
Omdat bomen en struikgewas worden verwijderd om doorzichten te herstellen, dient er aandacht te zijn voor de Wet Natuurbescherming, onderdeel houtopstanden. Op grond van de VNL 2016 is herplant ter plaatse dan wel compensatie elders verplicht omdat dit terrein buiten de bebouwde Kom Boswet ligt. Bij compensatie komt er een toeslag bij op grond van de leeftijd van het verwijderde bos plus het voorkomen van beschermde soorten. Ook bij het slopen van oude gebouwen en verwijderen van oude bomen is de kans op beschermde soorten zeker aanwezig. Gezien de wijzigingen van de Wet Natuurbescherming dient de Verordening Natuur en Landschap opnieuw te worden bekeken.

Beantwoording

- a. De plannen zijn inmiddels gewijzigd voor wat betreft de inrichting van de oeverzone en het gebruik van de Vecht. Het aangepaste inrichtingsplan is getoetst aan de nieuwe Landschapsverordening. In paragraaf 5.2.4. wordt hier nader op ingegaan.
- b. De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.
- c. De plannen zijn inmiddels gewijzigd voor wat betreft de inrichting van de oeverzone en de landschappelijke inrichting van het terrein. Het functioneren van de Vecht als ecologisch gebied wordt verbeterd door een groot gedeelte van de oever groen en natuurlijk te houden. In het uitgevoerde natuuronderzoek en paragraaf 6.13 Ecologie wordt hier nader op ingegaan. Daarnaast wordt in het bovengenoemde onderzoek en paragraaf 6.13 ingegaan op de te verwijderen houtopstanden en de compensatieplicht.

3.2 Waternet

Samenvatting

- a. Verwezen wordt naar het op 12 april 2016 uitgebrachte advies op het conceptplan. Hierin wordt aangegeven dat er nautisch gezien geen bezwaar is tegen de aanvraag als de vaartuigen afmeren binnen de bestaande oeverlijn. Wel wordt afgevraagd of de 8 boxen voldoende zullen zijn gelet op het feit dat het plan uitgaat van het realiseren van woningen en een hotel. Vermoed wordt dat elders aan de oever zal worden afgemeerd. Omdat in het bestemmingsplan wordt uitgegaan van een plan waarbij buiten de oeverlijn wordt afgemeerd is contact gezocht met Waternet. In een aanvullend advies wordt aangegeven dat door buiten de oeverlijn af te meren een schip kan komen te liggen binnen de minimaal vrij te houden vaarstrook van 17 meter. Daarnaast wordt aangegeven dat het ontwerp mogelijk niet past binnen de regels van de Landschapsverordening van de provincie Utrecht. Afstemming met waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) en de provincie Utrecht is hierdoor nodig.
- b. De Landschapsverordening van de provincie zal in het buitengebied naar verwachting leidend worden voor het steigerbeleid van AGV. Ook onder het nieuwe beleid zal voor een steiger die niet valt onder de vrijstelling een vergunning op grond van de Keur van AGV nodig zijn. De voorwaarden voor de vrijstelling zullen naar verwachting worden verruimd.
- c. Vermeld wordt dat het Verkeersbesluit AGV-1 gewijzigd is. De rode oeverzones waar niet mag worden afgemeerd zijn gewijzigd ten opzichte van figuur 5.2 op blz. 41 in de toelichting. De conclusie dat de ligging buiten de rode oeverzone valt en het Verkeersbesluit AGV-1 geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling, blijft gelijk.

Beantwoording

- a. De plannen zijn inmiddels gewijzigd. De oeverzone blijft grotendeels groen en natuurlijk en twee extra steigers voor het afmeren van bootjes worden gerealiseerd in de Vecht. Voor grotere vaartuigen is een steiger voorzien in de Vecht, grenzend aan het noordelijke deel van de oeverzone. In het zuiden wordt een aanlegplaats ten behoeve van de nieuwe woning gerealiseerd. Naar aanleiding van de aanpassing van de plannen zal er nog overleg plaatsvinden met Waternet, de provincie en waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV).
- b. In paragraaf 5.2.4 wordt nader ingegaan op de nieuwe Landschapsverordening. De steigers haaks op de Vecht voldoen aan maatvoeringseisen uit de landschapsverordening (en Keur); hiervoor is geen vergunning nodig. Voor de langssteiger is wel een vergunning nodig op grond van de Keur van waterschap Amstel, Gooi en Vecht.
- c. De afbeelding 5.2 in paragraaf 5.2.5 van de toelichting is vervangen.

3.3 Veiligheidsregio Utrecht

Samenvatting

- a. Aangegeven wordt dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied ligt van een transport van gevaarlijke stoffen per spoor, water of buisleiding dan wel van objecten die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het plangebied valt wel binnen het invloedsgebied van een routing van gevaarlijke stoffen over de weg, namelijk de Rijksstraatweg. De vervoersintensiteit over deze weg met gevaarlijke stoffen is echter laag. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen ten aanzien van de ontwikkelingen van het plangebied.
- b. De maximale afstand van een primaire bluswatervoorziening (brandkraan) tot aan de opstelplaats van een brandweervoertuig dient 100 meter te bedragen. De dichtstbijzijnde brandkraan bevindt zich op circa 175 meter. Er wordt dus niet voldaan aan de handreiking 'Bluswatervoorziening en bereikbaarheid' van de Brandweer Nederland. Geadviseerd wordt om, in overleg met de afdeling Preventie uit werkgebied 1 van de Veiligheidsregio Utrecht, te voorzien in een extra bluswatervoorziening voor dit plangebied.
- c. Het plangebied is goed te bereiken via de Rijksstraatweg (N402). Voor de bereikbaarheid wordt hiermee voldaan aan de richtlijnen uit de handreiking 'Bluswatervoorziening en bereikbaarheid'. Tot slot dient een brandweervoertuig de voordeur van een eengezinswoning tot op 40 meter te kunnen bereiken. Bij gestapelde bouw is deze afstand maximaal 20 meter. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij het ontwerp.

Beantwoording

- a. De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.
- b. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal dit aspect worden meegenomen.
- c. De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen.

3.4 Mooisticht

Samenvatting

Mooisticht geeft aan dat zij op basis van de planstukken geen bepalingen zijn aangetroffen die het realiseren van een passend plan en het goed omgaan met cultuurhistorische waarden in de weg staan. Wel geven zij aan dat er nog een aantal aandachtspunten is voor de verdere uitwerking van de plannen, waarbij verwezen wordt naar een gecombineerd welstand- en monumentenadvies van 14 december 2016. Aangegeven wordt dat een goede positionering en inpassing van de plannen kan leiden tot het schuiven van de voor parkeren benodigde oppervlakken. Op de verbeelding zijn deze parkeerplaatsen vrij nauwkeurig vastgelegd. Geadviseerd wordt om hier tot de definitieve uitwerking van het landschaps- en inrichtingsplan nog enige flexibiliteit in te bouwen.

In het genoemde welstandsadvies wordt aangegeven dat voor de beleving van de buitenplaats 'niet alleen het totaal aantal parkeerplaatsen, maar vooral de 'scenografie'/ inpassing ervan en het gebruik van belang is. Bekeken dient te worden hoe door slimme positionering van de bomen, bossages en struiken het parkeren zo kan worden ingepast dat deze geen hoofdrol gaat spelen in de beleving van de landschapstuin.

Beantwoording

Het is juist dat de parkeerplaatsen op de verbeelding nauwkeurig zijn vastgelegd. Voor een dergelijke opzet van de verbeelding en planregels is gekozen om zoveel mogelijk zekerheid te bieden voor de directe omgeving ten aanzien van de inrichting van het terrein en het gebruik van de reguliere en overloopparkeerplaatsen. Ook vanwege het beheersen van de geluidseffecten is ervoor gekozen om bepaalde functies specifiek en gedetailleerd vast te leggen.

In het aangepaste landschaps- en inrichtingsplan is uitgegaan van een gewijzigde opzet ten aanzien van het parkeren. De oprijlaan heeft een informeler slingerend verloop gekregen. Hierdoor is er ruimte om het merendeel van de parkeerplaatsen een meer centrale ligging te geven op het perceel, waarbij deze met behulp van groene walletjes worden ingepast. Het open zicht op het monumentale pand blijft behouden en wordt niet verstoord door parkeerplaatsen. Nabij het monumentale pand is uitgegaan van het behoud van de bestaande parkeerplaatsen aan de noordzijde. De wijzigingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

4 Ambtshalve wijzigingen

4.1 Regels

1. Als gevolg van enkele spelfouten en opmaakfouten worden de regels op onderdelen aangepast.
2. Naar aanleiding van het gewijzigde inrichtingsplan zijn de regels op onderdelen aangepast.
3. In artikel 3 Buitenplaats is de regel opgenomen dat de deuren van het restaurant om 21.00 uur gesloten dienen te zijn i.p.v. 22.00 uur.
4. De periode voor avondopening van het terras en theehuis is gewijzigd naar 1 april tot 30 september.
5. In de Algemene aanduidingsregels zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen ten aanzien van het aspect ecologie ten behoeve van het handhaven van bestaande ecologische waarden.

4.2 Verbeelding

1. De verbeelding is aangepast op basis van het gewijzigde inrichtingsplan.
2. Ten behoeve van het handhaven van bestaande ecologische waarden zijn gebiedsaanduidingen opgenomen op de verbeelding. Hieraan zijn voorwaardelijke verplichtingen gekoppeld.

4.3 Toelichting

1. De toelichting is aangepast naar aanleiding van het gewijzigde inrichtingsplan. E.e.a. is beschreven in paragraaf 4.4.2, 4.4.4 en 4.4.5 en 4.6.2. Het inrichtingsplan is opgenomen als bijlage 8 bij de toelichting.
2. In paragraaf 6.2 Bodem is aangegeven dat een asbestinventarisatie is uitgevoerd en dat de resultaten van het onderzoek zullen worden betrokken bij de uitvoering van de feitelijke werkzaamheden. Het asbestonderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting.
3. In paragraaf 6.2 Bodem is aangegeven dat een nader bodemonderzoek zal worden uitgevoerd als gevolg van de verhoogde gehalten aan lood ter plaatse van boring 14A en 18 (Verkennend bodemonderzoek, Aeres Milieu, d.d. 19 juli 2016).
4. In paragraaf 6.3 Archeologie is een verwijzing opgenomen naar de Erfgoedwet.
5. In paragraaf 6.3 Archeologie is verduidelijkt in hoeverre de bodemversturende activiteiten zullen plaatsvinden en hoe deze zich verhouden tot het archeologisch beschermingsregime. Tevens is aangegeven dat gedurende de verdere planvorming bekeken wordt hoe met archeologie wordt omgegaan in relatie tot de feitelijk uit te voeren werkzaamheden.
6. Paragraaf 6.4 Cultuurhistorie is aangevuld met een tekst over de ontwikkelingsgeschiedenis, (rijks)monumentale waarden en waardevolle karakteristieken van de buitenplaats.
7. Paragraaf 6.5.2 Parkeerbalans is aangepast op basis van het gewijzigde inrichtingsplan.
8. Het uitgevoerde geluidsonderzoek is aangepast op basis van het gewijzigde inrichtingsplan. De bevindingen zijn verwerkt in paragraaf 6.7 Geluid.
9. In paragraaf 6.7 is opgenomen dat de deuren aan de zuidzijde van het restaurant na 21.00 uur gesloten dienen te blijven i.p.v. 22.00 uur.
10. In paragraaf 6.8 Bedrijven en milieuzonering is aangegeven dat bij de ontwikkeling van Vijverhof voldaan wordt aan de richtafstanden voor wat betreft geur, stof en gevaar. Daarnaast is beschreven dat zich geen bedrijven in de nabijheid van het plangebied bevinden waarvan de richtafstand op basis van de VNG-lijst 'Bedrijven en milieuzonering' reikt tot aan de gevoelige bestemmingen in het plangebied.
11. Er is een geuronderzoek uitgevoerd dat als bijlage bij de toelichting is opgenomen. De belangrijkste bevindingen uit het onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 6.9 Geur.
12. Er is een waterparagraaf opgesteld die is opgenomen als bijlage 12 bij de toelichting. De bevindingen zijn verwerkt in paragraaf 6.12 Water.

13. Het flora en faunaonderzoek is aangepast. De bevindingen uit het onderzoek zijn verwerkt in paragraaf 6.13 Ecologie.
14. In de toelichting is een paragraaf over duurzaamheid opgenomen (paragraaf 6.14).
15. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is als bijlage 13 toegevoegd aan de toelichting.
16. Hoofdstuk 7 Juridische planopzet is geactualiseerd.
17. In paragraaf 8.1 is aangegeven dat een anterieure overeenkomst is gesloten met de ontwikkelaar.
18. In paragraaf 9.2 wordt ingegaan op de wijze waarop met de omgeving en stakeholders is gecommuniceerd en tot welke wijzigingen in de plannen dit heeft geleid.
19. Een bomeninventarisatie is als bijlage 15 toegevoegd aan de toelichting.

5 Staat van wijzigingen

In de verbeelding, de regels en/of in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan Vijverhof Nieuwersluis zijn de hieronder genoemde wijzigingen aangebracht. Bij elke wijziging is aangegeven of de wijziging een gevolg is van een overlegreactie of het gevolg van een overweging ambtshalve.

5.1 Verbeelding

No.	Omschrijving	Aanleiding
1	De verbeelding is aangepast op basis van het gewijzigde inrichtingsplan	Ambtshalve
2	Ten behoeve van het handhaven van bestaande ecologische waarden zijn gebiedsaanduidingen opgenomen op de verbeelding.	Ambtshalve

5.2 Regels

No.	Omschrijving	Aanleiding
1	Als gevolg van enkele spelfouten en opmaakfouten worden de regels op onderdelen aangepast.	Ambtshalve
2	Op basis van het gewijzigde inrichtingsplan zijn de regels op onderdelen aangepast.	Ambtshalve
3	In artikel 3 Buitenplaats is de regel opgenomen dat de deuren van het restaurant om 21.00 uur gesloten dienen te zijn i.p.v. 22.00 uur.	Ambtshalve
4	De periode voor avondopening van het terras en theehuis is gewijzigd naar 1 april tot 30 september.	Ambtshalve
5	In de Algemene aanduidingsregels zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen ten aanzien van het aspect ecologie ten behoeve van het handhaven van bestaande ecologische waarden.	Ambtshalve

5.3 Toelichting

No.	Omschrijving	Aanleiding
1	De toelichting is aangepast naar aanleiding van het gewijzigde inrichtingsplan. Het inrichtingsplan is opgenomen als bijlage 8 bij de toelichting.	Ambtshalve
2	Het aangepaste inrichtingsplan is getoetst aan de nieuwe Landschapsverordening. In paragraaf 5.2.4. wordt hier nader op ingegaan.	Overlegreactie
3	De afbeelding 5.2 in paragraaf 5.2.5 van de toelichting is vervangen.	Overlegreactie
4	In het uitgevoerde natuuronderzoek en paragraaf 6.13 Ecologie wordt nader ingegaan op het functioneren van de Vecht als ecologisch gebied, de te verwijderen houtopstanden en de compensatieplicht.	Overlegreactie
5	In paragraaf 6.2 Bodem is aangegeven dat een asbestinventarisatie is uitgevoerd en dat de resultaten van het onderzoek zullen worden betrokken bij de uitvoering van de feitelijke werkzaamheden. Het asbestonderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting	Ambtshalve
6	In paragraaf 6.2 Bodem is aangegeven dat een nader bodemonderzoek zal worden uitgevoerd.	Ambtshalve
7	In paragraaf 6.3 Archeologie is een verwijzing opgenomen naar de Erfgoedwet.	Ambtshalve
8	In paragraaf 6.3 Archeologie is verduidelijkt in hoeverre de bodemverstorende activiteiten zullen plaatsvinden en hoe deze zich verhouden tot het archeologisch beschermingsregime. Tevens is aangegeven dat gedu-	Ambtshalve

	rende de verdere planvorming bekeken wordt hoe met archeologie wordt omgegaan in relatie tot de feitelijk uit te voeren werkzaamheden.	
9	Paragraaf 6.4 Cultuurhistorie is aangevuld met een tekst over de ontwikkelingsgeschiedenis, (rijks)monumentale waarden en waardevolle karakteristieken van de buitenplaats.	Ambtshalve
10	Paragraaf 6.5.2 Parkeerbalans is aangepast op basis van het gewijzigde inrichtingsplan.	Ambtshalve
11	Het uitgevoerde geluidsonderzoek is aangepast op basis van het gewijzigde inrichtingsplan. De bevindingen zijn verwerkt in paragraaf 6.7 Geluid.	Ambtshalve
12	In paragraaf 6.7 is opgenomen dat de deuren aan de zuidzijde van het restaurant na 21.00 uur gesloten dienen te blijven i.p.v. 22.00 uur.	Ambtshalve
13	In paragraaf 6.8 Bedrijven en milieuzonering is aangegeven dat bij de ontwikkeling van Vijverhof voldaan wordt aan de richtafstanden voor wat betreft geur, stof en gevaar. Daarnaast is beschreven dat zich geen bedrijven in de nabijheid van het plangebied bevinden waarvan de richtafstand op basis van de VNG-lijst 'Bedrijven en milieuzonering' reikt tot aan de gevoelige bestemmingen in het plangebied.	Ambtshalve
14	Er is een geuronderzoek uitgevoerd dat als bijlage bij de toelichting is opgenomen. De belangrijkste bevindingen uit het onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 6.9 Geur.	Ambtshalve
15	Er is een waterparagraaf opgesteld die is opgenomen als bijlage 12 bij de toelichting. De bevindingen zijn verwerkt in paragraaf 6.12 Water.	Ambtshalve
16	Het flora en faunaonderzoek is aangepast. De bevindingen uit het onderzoek zijn verwerkt in paragraaf 6.13 Ecologie.	Ambtshalve en overlegreactie
17	In de toelichting is een paragraaf over duurzaamheid opgenomen (paragraaf 6.14).	Ambtshalve
18	De vormvrije m.e.r.-beoordeling is als bijlage 13 toegevoegd aan de toelichting.	Ambtshalve
19	Hoofdstuk 7 Juridische planopzet is geactualiseerd.	Ambtshalve
20	In paragraaf 8.1 is aangegeven dat een anterieure overeenkomst is gesloten met de ontwikkelaar.	Ambtshalve
21	In paragraaf 9.2 wordt ingegaan op de wijze waarop met de omgeving en stakeholders is gecommuniceerd en tot welke wijzigingen in de plannen dit heeft geleid.	Ambtshalve
22	Een bomeninventarisatie is als bijlage 15 toegevoegd aan de toelichting.	Ambtshalve