

Nota van inspraakreacties en wettelijk vooroverleg



Voorontwerp bestemmingsplan

“Ruimte voor Ruimte Broeksestraat 80 in Babylonienbroek” (NL.IMRO.1959.BUIBP006BroekStr80-VO01)”

Vanaf 13 juni 2019 tot en met 3 juli 2019 heeft het voorontwerp bestemmingsplan “Ruimte voor Ruimte Broeksestraat 80 in Babylonienbroek” voor 4 weken ter inzage gelegen. Toen het bestemmingsplan ter inzage lag kon iedereen een schriftelijke inspraakreactie geven. In deze nota staan de ontvangen reacties, de gemeentelijke reactie daarop en de wijzigingen in het bestemmingsplan.

Waar gaat het bestemmingsplan over?

Het bestemmingsplan betreft de herontwikkeling van het voormalig agrarisch bedrijf aan de Broeksestraat 80 in Babylonienbroek. Het initiatief betreft de realisatie van twee boerenerven waaraan elk twee woningen worden gesitueerd. Eén van de kavels wordt ingevuld door de voormalige bedrijfswoning. De overige drie kavels waarop de woningen gerealiseerd kunnen worden zijn zogenaamde ruimte voor ruimte kavels.

Het bestemmingsplan is voorbereid op grond van 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening. De procedure is bekendgemaakt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Wie heeft er een reactie gestuurd?

In de periode van ter inzagelegging zijn er drie inspraakreacties ontvangen en twee vooroverlegreacties

1. inspraakreactie bewoners Oude Weidesteeg 10 te Eethen
2. Inspraakreactie bewoners Broeksestraat 74 te Babylonienbroek
3. Inspraakreactie agrarisch bedrijf Broeksestraat 85 te Babylonienbroek
4. Vooroverleg reactie Provincie Noord-Brabant
5. Vooroverlegreactie Waterschap Rivierenland

Hoe ziet de inhoud van deze nota er uit?

Hoofdstuk 1: Samenvatting van de inspraakreacties met gemeentelijke beantwoording.

Hoofdstuk 2: Samenvatting van de reacties van de instanties, die gevraagd zijn voor het (wettelijke) vooroverleg met de gemeentelijke beantwoording.

Hoofdstuk 3: Wijzigingen die doorgevoerd worden.

1. Beantwoording inspraakreacties

1. Inspraakreactie: bewoners Oude Weidesteeg 10 Eethen	
Ontvangstdatum: 17 juni 2019 en 23 juni 2019	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
Insprekers geven aan dat zij tegen de plannen aan de Broeksestraat 80 zijn. Op dit moment loopt een procedure bij de rechtbank vanwege een conflict met de eigenaar van de Broeksestraat 80. Dit conflict betreft de aankoop van enkele (deel)percelen, waaronder perceel C 1001, de inrit welke naast de woning Oude Weidesteeg 10 ligt. Eind 2015 zijn afspraken gemaakt over de betreffende percelen. De grond is betaald, echter niet geleverd. Insprekers zijn onaangenaamd verrast dat het voorontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht terwijl er nog een uitspraak moet komen van de rechter. Insprekers vragen om ten minste de gerechtelijke procedure af te wachten voordat het plan verder in procedure wordt gebracht. Insprekers storen zich verder aan de instelling van aanvrager, omdat hij op geen enkele wijze met insprekers in contact zijn getreden om de plannen aan de Broeksestraat 80 te bespreken. In 2017 is het plan in het Kontakt aangekondigd. In juni 2018 zijn insprekers uitgenodigd voor een buurtdialoog. Vanwege de lopende procedure bij de rechtbank zijn insprekers niet bij de dialoog aanwezig geweest. Ook inhoudelijk hebben insprekers verschillende bezwaren. Buurtdialoog. Bij de buurtdialoog worden verschillende stukken gemist. De opmerkingen die gemaakt zijn tijdens de buurtdialoog hebben niet geleid tot een wijziging in het ontwerp, daarmee is de dialoog geen dialoog meer een presentatie van eigen werk. Een dialoog is ook verplicht bij toepassing van Ruimte voor Ruimte. Het verslag bevat ommissie en de conclusie dat er geen bezwaren van bewoners zijn is onjuist. Er mist een deugdelijke financiële onderbouwing; komen er kosten voor de gemeente, is er rekening gehouden met planschade etc Insprekers missen een noodzaak voor het algemeen/burger belang. Het belang van de buurtbewoner wordt geschaad met het plan ten gunste van aanvrager. Insprekers missen een onderzoek naar woningbouwbehoefte, zeker gelet op het feit dat het ontwerp Broeksestraat 30 rekening is gehouden met de woningbouwbehoefte voor komende decennia. Insprekers missen een uitleg over het begrip boeren erf. komt er bij de woningen alleen een erf, zonder tuin of wat is de bedoeling.	reactie gemeente. <i>Gerechtelijke procedure.</i> Inmiddels heeft de rechtbank op 6 november 2019 uitspraak gedaan en is de eigenaar van de Broeksestraat 80 in het gelijk gesteld. Er is geen reden om aan te nemen dat de gronden niet in bezit zijn bij aanvrager. Daarbij is het Hoger beroep ingetrokken. De gronden kunnen om die reden bij de planvorming betrokken worden. <i>Omgevingsdialoog.</i> Aanvrager heeft op 20 juni 2018 een buurtdialoog gehouden bij de ijsclub aan de Broeksestraat 35. Daarvoor zijn insprekers ook uitgenodigd. Insprekers hebben zich via hun advocaat afgemeld voor deze avond. Bij de omgevingsdialoog is uitleg gegeven over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Het is niet noodzakelijk dat daadwerkelijk alle omwonenden aanwezig moeten zijn. <i>Financiële onderbouwing</i> In de toelichting is in paragraaf 6.2 een financiële onderbouwing gegeven. Deze zal in het ontwerpbestemmingsplan nog uitgewerkt worden met de aankoop van ruimte voor ruimte titels en nadere onderbouwing gemeentelijke kosten. <i>Algemeen belang.</i> In dit geval is sprake van een vrijkomend agrarisch bedrijf. De veehouderij kon op deze locatie niet uitbreiden en had deels verouderde opstallen. De gemeente wil aan de herontwikkeling van de locatie meewerken ter voorkoming van leegstand en verloedering en ten behoeve van de leefbaarheid van het platteland. Ook in het kader van ondermijning is leegstand niet wenselijk. In de nieuwe situatie worden drie ruimte voor ruimte woningen gerealiseerd. Woningen zijn in het algemeen minder belastend voor de omgeving. Via de ruimte voor ruimte regeling worden ook stallen gesloopt wat een kwaliteitswinst en milieuwinst oplevert. <i>Woningbouwbehoefte.</i> Aan de effectieve woningbehoefte voor Babylonienbroek wordt voldaan met de realisatie van de locatie Broeksestraat 30. Op deze locatie komt een divers aanbod aan woningen. Aan de Broeksestraat 80 komen alleen enkele vrijstaande woningen op grote percelen (meer dan 1.000m²) in het duurdere segment. Dit type woning komt niet aan de Broeksestraat 30. Overigens vallen Ruimte voor Ruimte woningen buiten de regionale woningbouwafspraken, aangezien deze woningen aanvullend zijn op deze regionale afspraken <i>Boeren erf.</i> De insprekers hebben een ander beeld bij een boeren erf. Maar in de disciplines architectuur, landschap en stedenbouw wordt een nieuw of bestaand boeren erf als ontwerpmodel toegepast. Je kunt dan denken aan een erf dat ruim

Insprekers wonen vanwege de rust en de ruimte in het buitengebied en hebben geen behoefte aan een woonerf erbij in het buitengebied, met een verdubbeling van het aantal woningen en bewoners.

Insprekers maken bezwaar tegen de voorgestelde nokhoogte van 10 meter voor de geplande woningen.

In de toelichting wordt gesproken over het terugbrengen van de Smalle dijk". In het ontwerp is daar op geen enkele wijze sprake van. Er is geen sprake van ophoging tot dijk, bovendien liep de oorspronkelijke dijk tot aan de Genderensdijk. De historische waarde is wat insprekers betreft nihil.

Het onderzoek van Ecoresult is onvolledig, onzorgvuldig en de conclusie is onjuist. De aanbevelingen die gedaan zijn in het rapport worden niet opgevolgd. Het nadere onderzoek naar vleermuizen is niet correct uitgevoerd.

Insprekers maken bezwaar tegen het saneren van de houtwal. De aanwezig bomen (330) zorgen voor een enorme biodiversiteit, waaronder patrijzen, roeken, huismus, vinken en buizerds. De houtwal draagt bij aan een prachtig uitzicht, maar zorgt ook voor beschutting tegen het polderweer.

Het geuronderzoek is verricht door van Dun, deze is per definitie partijdig, waardoor insprekers twijfels hebben over de uitkomst.

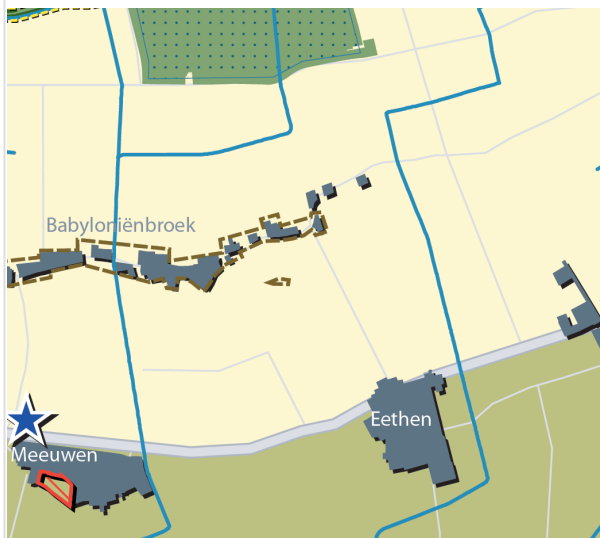
Insprekers missen verder een volledig onderzoek in het kader van de hinderwet en missen maatregelen voor het opruimen van de asbesthoudende daken van de opstallen.

De opstallen zijn jarenlang in gebruik geweest als werkplaats waarbij olie, diesel, accu's en andere afvalstoffen in de grond en het omliggend terrein terecht zijn gekomen. Dit heeft geleid tot ernstige verontreiniging van de grond en het grondwater. Insprekers missen een deugdelijk verzoek en het benodigde saneringsplan.

opgezet is in een landelijke omgeving met moderne architectuur.

Die verwijzingen maakt naar het agrarische karakter. De volumes zijn groter en er kan met meerdere huishoudens op één erf gewoond worden. Dit is hier ook als ontwerpprincipe toegepast.

Bouwen in het buitengebied. De locatie aan de Broeksestraat 80 in Babyloniënbroek is volgens de gemeentelijke structuurvisie Land van Heusden en Altena gelegen in de bebouwingsconcentratie van de kern Babyloniënbroek. Er is nu al sprake van een cluster met woningen en bedrijven.



Structuurvisie Land van Heusden en Altena

-  Primair agrarisch gebied
-  Gemengde plattelands-economie
 - Ruimte voor Ruimte toegestaan
 - Landgoederenzone
-  Stedelijk gebied
-  Ruimte voor ruimte regeling toepasbaar
-  Natura 2000
-  Ecologische verbinding-zones
-  Ecologische Hoofd Structuur (dubbelfunctie)
-  Zoekgebied stedelijke ontwikkeling
-  Kaderrichtlijn Water

Nokhoogte. Op zich is een nokhoogte van maximaal tien meter een standaard maat die ook bij andere bestemmingsplannen voor ruimte voor woningen wordt toegepast. Deze maat is ook passend in een landelijke omgeving.

Terugbrengen smalle dijk. Het “terug brengen” van de Smalle Dijk is een aanknopingspunt geweest om de stedenbouwkundige invulling vorm te geven, gebaseerd op de historische structuur van de locatie. Ter plaatse van de voormalige “smalle dijk” is de zuidelijke ontsluiting van de 2 woningen gelegen, zie historische kaart van het ontwerp.



Ecologisch onderzoek. Voor de ontwikkellocatie is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. De onderzoeken zijn uitgevoerd door erkende bureaus. De aanbevelingen van Ecoresult (vleermuizen) zijn uitgevoerd. Er is duidelijk een verschil in beschermde en niet beschermde diersoorten en de zorgplicht voor alle soorten. Uit het aanvullend onderzoek zijn mitigerende maatregelen naar voren gekomen, deze zijn opgenomen in het LIP ter borging.

Verwijderen houtwal. De houtwal is niet opgenomen in het LIP. Behoud is dus geen verplichting. Dit heeft te maken met het open polderlandschap. Het weghalen van deze wal zal het open polderlandschap versterken. Deze zorgt ook voor uitzicht vanuit de nieuwe woning(en). De huidige wal belemmert dit zicht richting het zuiden. Het is aan de toekomstige bewoners of ze deze wel of niet verwijderen. In ieder geval is behoud geen verplichting.

Geuronderzoek. Het geuronderzoek voldoet aan de normen waaraan een geuronderzoek moet voldoen.

Bodemverontreiniging. Het bodemrapport is uitgevoerd door een erkend bureau en is door de omgevingsdienst beoordeeld en met enkele opmerkingen goed bevonden. De omgevingsdienst ziet geen aanleiding voor een vervolgonderzoek. Wel wordt op advies van de omgevingsdienst in de regels een voorwaarde opgenomen om na sloop van de bebouwing een nieuw bodemonderzoek uit te voeren. Bij de sloop bestaat de kans dat sloopresten vermengen met de bovengrond. Daarom wordt deze eis opgenomen.

Inspiraakreactie leidt wel tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

2. Inspiraakreactie bewoners Broeksestraat 74

Ontvangstdatum: 30 juni 2019

Inhoud reactie

Inspreekster is aan de Broeksestraat 74 gaan wonen vanwege de rust en de ruimte. Op moment van aankoop was het agrarisch bedrijf nog in bedrijf. Met de bouw van de woningen ontstaat er een buurtje. Inspreekster vreest voor aantasting van de privacy en meer geluidshinder door de extra weg.

Inspreekster vreest voor waardevermindering van haar woning.

Volgens het Ecoresult rapport zijn er geen vogels in het te ontwikkelen gebied. Dit is niet juist. Er zijn veel vogels aanwezig in de tuin van insprekerster.

Inspreekster had liever gezien dat bij Broeksestraat 80 alle opstallen gesloopt zouden worden en een groot woonperceel zou ontstaan, bijvoorbeeld voor iemand met paarden.

Er is geen reden om extra woningen in het buitengebied te bouwen nu aan de Broeksestraat 30 17 woningen in het dorp mogelijk gemaakt worden.

beantwoording gemeente

Privacy. Inspreekster vreest voor het schaden van haar privacy. De bouw van de ruimte voor ruimte woningen kan leiden tot het enigszins aantasten van de privacy. Het gaat hier echter slechts om twee woningen aan de ontsluitingsweg waardoor de gevolgen beperkt zijn. De afstand van woning van insprekerster tot aan het bouwvlak van de dichtsbijzijnde woning is 18 meter waarbij er tussen de percelen nog een groenstrook is voorzien. De privacy van insprekerster wordt niet onevenredig geschaad. Daarbij waren er ook al stallen aanwezig op vergelijkbare afstand. De belangen die gediend zijn met de realisatie van dit plan wegen zwaarder.

Verkeer. In het huidige bestemmingplan Buitengebied is hergebruik door een agrarisch bedrijf met de bijbehorende verkeersbewegingen steeds mogelijk geweest. Dat wil zeggen dat nu (zwaar) landbouwverkeer mogelijk is. Door de nieuwe bestemming Wonen zal ten opzichte van het huidige niveau een toename van het aantal verkeersbewegingen gaan plaatsvinden. Dit betreft voornamelijk personenauto's, geen zwaar landbouwverkeer. Het beoogde gebruik is echter extensief van karakter, waardoor de vervoersbewegingen beperkt zullen zijn.

Nu is een uitrit gelegen tussen de woningen Broeksestraat 74 en Oude Weidesteeg 10. Dit wordt nu een ontsluiting voor twee woningen.

Planschade. De Wet ruimtelijke ordening bevat een regeling die voorziet in de behandeling van planschade (waardevermindering). Een verzoek om tegemoetkoming planschade kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden

Flora en Fauna. Voor de ontwikkellocatie is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. De onderzoeken zijn uitgevoerd door erkende bureaus. De aanbevelingen van Ecoresult (vleermuizen) zijn uitgevoerd. Er is duidelijk een verschil in beschermde en niet beschermde diersoorten en de zorgplicht voor alle soorten. Uit het aanvullend onderzoek zijn mitigerende maatregelen naar voren gekomen, deze zijn opgenomen in het LIP ter borging.

Ontwikkeling als burgerwoning. Het enkel omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning met sloop van de opstallen is een alternatief dat door aanvrager niet is overwogen vanwege de financiële onhaalbaarheid.

Geen noodzaak woningbouw. Aan de effectieve woningbehoefte voor Babylonienbroek wordt voldaan met de realisatie van de locatie Broeksestraat 30. Op deze locatie komt een divers aanbod aan woningen. Aan de Broeksestraat 80 komen alleen enkele vrijstaande woningen met grote percelen (meer dan 1.000m²) in het duurdere segment. Dit type woningen komt niet aan de Broeksestraat 30.

Overigens vallen Ruimte voor Ruimte woningen buiten de regionale woningbouwafspraken, aangezien deze woningen aanvullend zijn op deze regionale afspraken

Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan

3. Inspraakreactie: agrarisch bedrijf Broeksestraat 85 te Babylonienbroek

Ontvangstdatum: 1 juli 2019

Inhoud reactie

Beantwoording gemeente

Inspreker geeft aan dat er een veehouderij aan de Broeksestraat 85 te Babylonienbroek is gevestigd. Het bedrijf wil deels omschakelen van vleeskalveren naar melkvee. De woningbouwplannen aan de Broeksestraat 80 mogen de bedrijfsvoering en de mogelijke uitbreidingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf niet belemmeren.

Verder geeft inspreker aan het er geen nieuwe woningen in het buitengebied bij moeten komen. Er is geen noodzaak voor woningen op deze locatie. Woningbouw dient meer in het dorp zelf worden gerealiseerd.

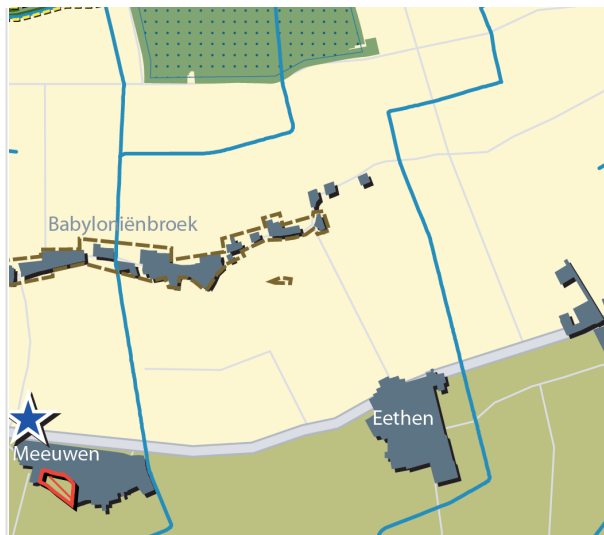
Belang veehouderij. Voor de ontwikkeling van de woningen aan de Broeksestraat 80 zijn geurberekeningen uitgevoerd. Uit deze berekeningen kan geconcludeerd worden dat de gewenste woningen niet in de geurcontouren van het omliggende agrarische bedrijven zijn gelegen.

Ook aan de vaste afstanden, die worden voorzien in de Wgv dan wel Activiteitenbesluit, worden voldaan. De vergunde rechten van het bedrijf aan de Broeksestraat 85 worden gerespecteerd en er vindt geen inbreuk op de mogelijkheden voor uitbreiding plaats. Volgens de wet Geurhinder en veehouderij wijzigt deze afstand niet indien het aantal runderen binnen de inrichting toe of af neemt. Het bedrijf van reclamant wordt dan ook niet in belemmerd in haar ontwikkeling voor wat betreft het aantal te houden stuks rundvee zijnde de hoofdtak van het bedrijf.

Ingevolge de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering valt een veehouderij onder categorie 3.2 en is de grootste richtafstand voor een dergelijk bedrijf 100 meter voor het aspect geur. De dichtstbijzijnde woning in het plangebied is Broeksestraat 80 en deze ligt op 115 meter.

Toevoegen woningen buitengebied. Het gemeentelijk en provinciaal beleid laat in principe geen nieuwe woningen toe in het buitengebied. Alleen via Ruimte voor Ruimte is het mogelijk nieuwe woningen toe te voegen.

De locatie aan de Broeksestraat 80 in Babylonienbroek is volgens de gemeentelijke structuurvisie Land van Heusden en Altena gelegen in de bebouwingsconcentratie van de kern Babylonienbroek.



Structuurvisie

Land van Heusden en Altena

-  Primair agrarisch gebied
-  Gemengde plattelands-economie
 - Ruimte voor Ruimte toegestaan
 - Landgoederenzone
-  Stedelijk gebied
-  Ruimte voor ruimte regeling toepasbaar
-  Natura 2000
-  Ecologische verbindingszones
-  Ecologische Hoofd Structuur (dubbelfunctie)
-  Zoekgebied stedelijke ontwikkeling
-  Kaderrichtlijn Water

Daarnaast is op de hoek van de Broeksestraat en Oude Weidesteeg al sinds eind 19e eeuw bebouwing aanwezig. Het is dan ook planologisch gezien aanvaardbaar dat ter plaatse ruimte-voor-ruimte kavels worden toegestaan.

Inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Beantwoording reacties (wettelijk) vooroverleg

1. Reactie wettelijk vooroverleg: Provincie Noord Brabant Postbus 90151, 5200 MC 's Hertogenbosch.....	
Ontvangstdatum: 21 februari 2019	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
De voorgenomen ontwikkeling stuit niet op bezwaren. Met betrekking tot de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het landschap alsook het gebruik van de woningen heeft de provincie opmerkingen. Het plan voorziet behalve in de realisatie van drie ruimte voor ruimte woningen in de omzetting van een agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning. Dit betreft een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor op grond van de Verordening kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk is. In de plantoelichting ontbreekt een onderbouwing voor de kwaliteitsverbetering welke noodzakelijk is voor de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming. De provincie dringt aan om het plan op dit onderdeel nader te onderbouwen en daarbij de regionale "afsprakenkader verbetering van het landschap West Brabant" te betrekken. Tevens dient daarbij vastgelegd te worden op welke wijze de kwaliteitsverbetering planologisch/juridisch wordt gewaarborgd in het plan. In artikel 4.3.1 zijn specifieke gebruikregels opgenomen voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf. In deze regels ontbreekt de voorwaarde dat deze bedrijfsactiviteiten uitsluitend zijn toegestaan tot en met milieucategorie 2.	<i>Kwaliteitsverbetering landschap.</i> De gemeente Altena heeft een uitwerking gemaakt van het afsprakenkader verbetering van het landschap West Brabant. De ontwikkeling valt in zijn geheel onder categorie 2, zijnde een goede landschappelijk inpassing. Er is een In de toelichting zal een nadere onderbouwing worden opgenomen en zal verwezen worden naar het afsprakenkader. Er zal een landschappelijke inpassing worden toegevoegd en deze zal als voorwaardelijke verplichting in de regeling worden opgenomen. <i>Regels aan huis verbonden beroep.</i> Artikel 6.3.1. wordt aangevuld met de voorwaarde dat bedrijfsactiviteiten uitsluitend toegestaan zijn tot en met milieucategorie 2. Deze vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan

2. Reactie wettelijk vooroverleg: Waterschap Rivierenland, Postbus 599, 4000 AN Tiel	
Ontvangstdatum: 1 april 2019	
Inhoud reactie	Beantwoording gemeente
Het plangebied betreft de voormalige boerderij aan de Broeksestraat 80 te Babylonienbroek. Initiatiefnemer is voornemens in dit gebied twee boerenerven te realiseren waarop elk twee woningen worden gebouwd. Een van de woningen betreft de voormalige bedrijfswoning. Bestaande stallen, opstallen en mestsilo worden gesloopt en de erfverharding komt deels te vervallen. De binnen het plangebied aanwezige C watergang wordt gedempt.	<i>Afname verhard oppervlakte.</i> In de toelichting wordt een nadere onderbouwing opgenomen met betrekking tot de berekening afname verhard oppervlakte. <i>Verantwoording dempen C watergang.</i> Dit is tekstueel al beschreven in het VOBP – dat C watergang 1 op 1 gecompenseerd moet worden en deze komt te liggen aangrenzend de

In paragraaf 4.2.1 van de toelichting wordt opgemerkt dat wanneer er minder dan 1.500m² aan verharding wordt toegevoegd, er geen compenserende maatregelen noodzakelijk zijn. Dit is, conform het beleid van het waterschap, bij nieuwbouw niet aan de orde. De in paragraaf 4.2.3. van de toelichting aangegeven opmerking dat het initiatief leidt tot een afname van het totaal aan verhard oppervlak ziet het waterschap graag nader onderbouwd met een berekening en een inrichtingstekening. Tevens moet in de toelichting concreet worden aangegeven op welke watergang het hemelwater geloosd wordt, hoe wordt omgegaan met het afvalwater en welke hoeveelheden het betreft. Initiatiefnemer geeft aan dat een bestaande C watergang gedempt wordt. Om ervoor zorg te dragen dat de waterberging hetzelfde blijft, dient deze 1:1 gecompenseerd te worden. Het waterschap verzoekt de omvang en locatie van deze compensatie in het plan op te nemen. Het waterschap attendeert op de B watergang aan de noordzijde van het perceel en de brede beschermingszone waarbinnen niet mag worden gebouwd.	woonbestemming van de noordelijke woningen, paragraaf 4.2.3 .Dit zal nog verder uitgewerk worden in de toelichting en regels. <i>Beschermingszone B watergang.</i> In de inrichting is rekening gehouden met de beschermingszone. in de toelichting zal dit nog nader tekkstueel worden opgenomen. Vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan
---	--

3. Aanpassingen voorontwerp bestemmingsplan

Naar aanleiding van de vooroverlegreacties en inspraakreacties zijn de volgende wijzigingen (inclusief ambtshalve wijzigingen) in het voorontwerp bestemmingsplan aangebracht.

Wijzigingen:

1.	Inspraak.De omgevingsdialoog wordt aangevuld met nadere uitleg de manier van betrekken huidige en nieuwe bewoners Oude Weidesteeg 10.
2.	Provincie: De regeling kwaliteitsverbetering landschap wordt nader toegelicht in de toelichting en in de regels wordt de landschappelijke inpassing opgenomen als voorwaardelijke verplichting.
3.	Inspraak.Naar aanleiding van het bodemonderzoek wordt in de regels de verplichting opgenomen dat na sloop van opstallen een nieuw bodemonderzoek is verricht.
4.	Provincie Regels aan huis verbonden beroep. Artikel 6.3.1. wordt aangevuld met de voorwaarde dat bedrijfsactiviteiten uitsluitend toegestaan zijn tot en met milieucategorie 2.
5.	Waterschap. De onderbouwing afname oppervlak verharding wordt met een tabel opgenomen in de toelichting. Het compenseren van de C watergang wordt nader onderbouwd in de toelichting en de beschermingszone van de B watergang wordt in de toelichting opgenomen.
6.	Ambtshalve wijziging: De toelichting wordt geactualiseerd naar de interim omgevingsverordening van de provincie.
7.	Ambtshalve wijziging:paragraaf 6.1 Financiële uitvoering wordt nader toegelicht.
8.	Ambtshalve wijziging: stikstofberekening en conclusie wordt opgenomen in de toelichting.

