

**Nota zienswijzen
en staat van wijzigingen
bestemmingsplan Westersingel 82-94, Berkel en Rodenrijs**

Inhoudsopgave	Blz.
Hoofdstuk 1 Zienswijzen	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Procedure	2
1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie per zienswijze	2
1.4 Eindconclusie zienswijzen	5
Hoofdstuk 2 Staat van wijzigingen	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Adviezen	6
2.3 Ambtshalve wijzigingen en motivering	9

1. ZIENSWIJZEN

1.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De nota zienswijzen bevat een overzicht van de gevolgde procedure (§ 1.2), een zakelijke samenvatting van de zienswijze en een gemeentelijke reactie op deze zienswijze, waarbij met redenen omkleed wordt aangegeven op welke punten al dan niet tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt overgegaan (§ 1.3) en een eindconclusie (§ 1.4).

1.2 Procedure

In het gemeenteblad van 22 november 2023 is bekend gemaakt dat met ingang van 23 november 2023 het ontwerpbestemmingsplan Westersingel 82-94 zes weken ter inzage lag. De stukken waren in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn werd een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het genoemde ontwerpbestemmingsplan in te dienen.

1.3 Zienswijzen en gemeentelijke reactie en conclusie

De volgende zienswijze(n) is/zijn ontvangen:

1. **Reclamant 1**
Brief d.d.20 december 2023 kenmerk: I23.20085
2. **Reclamant 2**
Brief d.d.21 december 2023 kenmerk: I23.20153
3. **Reclamant 3**
Brief d.d.20 december 2023 kenmerk: I23.20448
4. **Reclamant 4**
Brief d.d.22 december 2023 kenmerk: I23.20449

De ontvangen zienswijzen komen grotendeels overeen en worden daarom hieronder als één zienswijze behandeld en beantwoord. Reclamanten maakt de volgende zienswijzen bekend:

1. *De mate van detaillering van de plantekeningen.* (Ingebracht door reclamant 1, 2, 3 en 4).
Reclamant stelt zich geen nauwkeurig beeld te kunnen vormen van de voorziene woningen in het plangebied en wenst dat er maatvoering wordt toegevoegd, de kadastrale grenzen van het plangebied en de aangrenzende percelen worden weergegeven en er precieze bouwblokken worden toegevoegd.
2. *De terreinhoogte.* (Ingebracht door reclamant 1, 2, 3 en 4). In het ontwerpbestemmingsplan wordt geen hoogte van het plangebied en de ontsluitingsweg aangegeven (ten opzichte van de bestaande paden) en reclamant wenst dat dit wordt aangegeven.
3. *Water.* (Ingebracht door reclamant 1, 3 en 4).
 - a. Reclamant stelt dat de beoogde ophoging van het plangebied gevolgen zal hebben voor de huidige wijze van waterberging, het effect hiervan en het oplossen van de gevolgen hiervan in het bestemmingsplan beschreven dient te worden.

- b. Reclamant vraagt op welke manier de alternatieve waterberging wordt gerealiseerd en welke gevolgen een peilstijging van 0.23m heeft voor het plangebied.
 - c. Reclamant vraagt op welke gevolgen de ophoging tot minimaal NAP -4,5 heeft voor de huidige woningen aan de Noordeindseweg die grenzen aan het plangebied.
4. *Infrastructuur en ontsluiting.* (Zoals ingebracht door reclamant 1 en 3). Reclamant stelt dat in het ontwerpbestemmingsplan aandacht dient te worden besteed aan het gebruik, kostenverdeling en besluitvorming met betrekking tot de ontsluitingsweg in relatie met de erfdienstbaarheid die werking heeft op de ontsluitingsweg. Mede omdat het ontwerpbestemmingsplan volgens reclamant wellicht in strijd is met wat in de overeenkomst inzake erfdienstbaarheid over bebouwing is opgenomen.
 5. *Erfdienstbaarheden* (Zoals ingebracht door reclamant 2). De omvang van de stroken grond waarop deels de toegangspaden zijn gelegen, waarvan de lengte en breedte zijn aangegeven vallen onder de overeenkomst waarin erfdienstbaarheid wordt gevestigd. Het concept bouwplan is in strijd met een bepaling uit de erfdienstbaarheid met name op het punt waarvoor deze stroken grond en wel niet voor worden gebruikt.
 6. *Gasneutrale realisatie.* (Ingebracht door reclamant 3 en 4). Reclamant vraagt om bij de gasneutrale realisatie van de nieuwe woningen de mogelijkheid te bieden aan omliggende woningen om aan te kunnen sluiten bij deze realisatiewijze.
7. *Realisatie*
 - a. Op welke manier gaat er geheid worden en in hoeverre worden er maatregelen genomen om schade te beperken. (Ingebracht door reclamant 1, 3 en 4).
 - b. Op welke wijze wordt geborgd dat al het leidingwerk dat onder het plangebied aanwezig is behouden blijft en dat de huidige bewoners geen hinder ondervinden tijdens de werkzaamheden aan het plangebied? (Ingebracht door reclamant 3 en 4).
 - c. Er worden parkeerplaatsen gedeeltelijk gerealiseerd op het openbaar terrein. Welk openbaar terrein wordt hiermee bedoeld? (Ingebracht door reclamant 1, 3 en 4).
 - d. De ondergrond is niet geschikt om te infiltreren. Wat betekent dit voor de bouwplannen? (Ingebracht door reclamant 3 en 4).
 - e. Reclamant stelt dat de gemeente erop moet toezien dat er een 0-meting wordt gedaan door een onafhankelijk en gecertificeerd onderzoeksbureau en erop toe dient te zien dat deze correct wordt uitgevoerd. (Ingebracht door reclamant 1, 2, 3 en 4).
 8. *Omgevingsvergunning:* reclamant laat weten bezwaar te maken tegen een reeds aangevraagde of nog aan te vragen omgevingsvergunning. Reclamant stelt dat voor zover de gemeente meent dat een omgevingsvergunning mogelijk is op basis van het ontwerpbestemmingsplan, zij erop wijzen hiertegen bezwaar te hebben gemaakt. (Ingebracht door reclamant 2, 3 en 4).

Reactie

Reactie naar aanleiding van de afzonderlijke gronden

In aanvulling op het voorgaande wordt naar aanleiding van de hierboven weergegeven gronden gereageerd.

1. Via ruimtelijkeplannen.nl of via [“Regels op de kaart”](#) kunnen kadastrale percelen getoond worden, een kaart van de BGT aangevinkt worden, en eventueel een luchtfoto getoond kan worden en er kan afstand gemeten kan worden. De bouwblokken in het bestemmingsplan zijn aangeduid met “bouwvlak”. Daarnaast geldt dat per bouwvlak een maximumbouwhoogte is opgenomen en indien relevant, voorzien zijn van een bouwaanduiding.
2. De hoogte van het nieuwe maaiveld zal zonder noemenswaardig hoogteverschil aansluiten op het bestaande maaiveld. Het bestaande maaiveld (terrein) is ingemeten en heeft een hoogte ten opzichte van N.A.P. van -4.50 m.
3. Aan de vaststelling van het bestemmingsplan ligt een uitgebreide belangenafweging ten grondslag. In die belangenafweging zijn de belangen van de toenemende woningbouwbehoefte afgewogen tegen de ruimtelijke effecten van de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Daarbij is onder meer onderzocht of er sprake is van aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook is onderzocht of er sprake is van een goede inpassing van water in de ruimtelijke planvorming, aangezien voorkomen moet worden dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen negatieve effecten hebben op het watersysteem. Zo is ten behoeve van de ontwikkeling door bureau BOOT een watertoets uitgevoerd dit in overeenstemming met het Hoogheemraadschap Delfland die tevens heeft aangegeven dat er rekening gehouden moet worden met het voorkomen van grondwateroverlast, aangezien hier in de huidige situatie sprake van is. Vanuit het Hoogheemraadschap wordt hiervoor een drooglegging van 1,2 m met een minimum van 1,0 m geadviseerd. In de watertoets, waarin de waterbergende voorzieningen zijn beschreven die getroffen worden ten behoeve van het woningbouwinitiatief is hier rekening mee gehouden. Het aandachtspunt daarbij is tevens dat oppervlakkige afstroming naar de omgeving niet tot overlast mag leiden. Derhalve kan gesteld worden dat het plan geen negatieve gevolgen heeft en gebleken is dat er met de voorgenomen ontwikkeling geen onaanvaardbare gevolgen zijn voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.
4. Kieboom & Van Wezel zal de kosten voor de herinrichting en de herbestrating van de weg geheel voor eigen rekening uitvoeren. De regels met betrekking tot de erfdienstbaarheid blijven ongewijzigd voortbestaan. De verdeling van de onderhoudskosten worden onder meer eigenaren gesplitst. Alle bestaande gebruikers van de weg gaan na de ontwikkeling niet voor 1/10e aandeel, maar voor 1/30e aandeel meebetalen aan het onderhoud van de weg.
5. In het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is er een toets gedaan aan de inhoud van de erfdienstbaarheden. Hieruit is gebleken dat de erfdienstbaarheden de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.
6. De te ontwikkelen woningen zullen zonder gasaansluiting gerealiseerd worden. Dit houdt echter niet in dat er een gezamenlijke voorziening voor verwarming (in de vorm van stadsverwarming o.i.d.) gerealiseerd wordt. Daar is het plan te klein voor en dat maakt een dergelijke oplossing onrendabel. De woningen zullen daarom worden voorzien van individuele warmtepompen ten behoeve van verwarming en warm tapwater. Dit betekent uiteraard dat er geen andere woningen op dit systeem aangesloten kunnen worden.

7.

- a. Het is op dit moment nog niet bekend of en eventueel middels welke methode er geheid zal worden. De constructeur zal een advies geven op welke wijze het best geheid kan worden. Uiteraard wordt hierbij rekening gehouden met de gesteldheid van de grond, maar ook met bestaande omliggende bebouwing.
 - b. Uit eerder opgevraagde Klic-meldingen bleek niet dat er leidingen onder het terrein aanwezig zijn. Inmiddels is door ontwikkelaar contact gelegd met reclamanten 3 en 4. Na dit contact is duidelijk geworden dat het gaat om afvoerleidingen die door reclamanten zelf zijn aangelegd. Tussen ontwikkelaar en reclamanten is afgesproken dat de bestaande leidingen zullen worden aangesloten op het nieuw aan te leggen riool.
 - c. Dit betekent dat ze binnen openbaar gebied het plangebied worden opgelost, maar niet op het eigen terrein van de nieuwe bewoners noch het openbaar gebied buiten de plangrens.
 - d. Gezien de kleiige ondergrond en de relatief hoge grondwaterstand, kan vanuit ondergrondse voorzieningen in de bodem niet geïnfiltreerd worden. Binnen het plangebied wordt de berging daarom gevonden in een waterbergende fundering onder de rijbaan en overige verhardingen. De waterbergende fundering loopt vertraagd leeg middels drainage en wordt uiteindelijk afgevoerd op het oppervlakte water. Deze maatregel volgt uit overleggen met het Hoogheemraadschap, en op deze wijze wordt invulling gegeven aan een passende compensatieopgave die geldt als gevolg van de woningbouwontwikkeling. De compensatieopgave is berekend met behulp van de watersleutel als onderdeel van de watertoets. Met de watertoets wordt gestreefd naar een goede inpassing van water in ruimtelijke planvorming en voorkomen moet worden en dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen negatieve effecten hebben op het watersysteem. Derhalve kan gesteld worden dat het plan en de bouwplannen geen negatieve gevolgen heeft.
 - e. De uitvoerend aannemer zal voor aanvang van de werkzaamheden een zogenaamde 0-meting laten uitvoeren. Dit om de conditie van de bestaande bebouwing goed in kaart te brengen.
8. Bezwaar maken tegen de omgevingsvergunning kan pas nadat de gemeente een besluit heeft genomen over de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Dit is nog niet gebeurd. Pas als het bestemmingsplan is vastgesteld neemt de gemeente het besluit over de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Daarna is er een bezwaartermijn van 6 weken tegen de vergunningaanvraag.

Reclamanten hebben hun zienswijze kenbaar gemaakt. Na de vaststelling van het bestemmingsplan kan hiertegen beroep worden ingesteld. Hier vindt u meer informatie:

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordering-en-gebiedsontwikkeling/vraag-en-antwoord/hoe-kan-ik-bezwaar-maken-tegen-een-bestemmingsplan#:~:text=Om%20beroep%20in%20te%20stellen,ten%20opzichte%20van%20het%20ontwerpbestemmingsplan.>

1.4 Eindconclusie zienswijze(n)

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

2. STAAT VAN WIJZIGINGEN

2.1 Inleiding

Op basis van een ambtshalve beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan is een aantal onjuistheden/onduidelijkheden/gebreken geconstateerd. Tevens is er nog een advies van het Hoogheemraadschap van Delfland ontvangen.

2.2 Adviezen

Het volgende advies is ontvangen:

1. Hoogheemraadschap van Delfland

Brief d.d. 20 december 2023, kenmerk: T23.07898

Waterbergende fundering

Van de verschillende opties voor het realiseren van de wateropgave wordt nu volledig ingezet op waterbergende fundering. Van de opties die eerder waren uitgewerkt vind ik dit de minst geschikte maatregel en licht dit graag hieronder toe. Daarnaast vraagt de uitwerking nog verdere aanscherpingen.

1. Sowieso geldt dat de halfverharde parkeerplaatsen niet als halfverhard kunnen worden gerekend als deze ook worden gebruikt voor de waterbergende fundering. De opgave wordt dus of groter omdat de parkeerplaatsen als volledig verhard gerekend worden of er blijft nog een opgave over die op een andere manier moet worden uitgewerkt.
2. Zoals eerder aangegeven en ook opgenomen in het stuk bevindt zich het plangebied in een nu erg laag gelegen deel t.o.v. de omgeving. Daarnaast zijn de grondwaterstanden hoog en heeft de grond een slechte doorlatendheid. Een ondergrondse waterberging lijkt me hier veel minder geschikt dan de eerder genoemde alternatieven van waterberging op het dak en uitbreiding van de watergang. De waterbergende fundering dient daarnaast geen ander doel, zoals het voorkomen van hitte, droogte of het verbeteren van biodiversiteit. Groene daken, wadi's, extra oppervlaktewater zouden wel meer dan een doel bereiken.
3. Voor de uitwerking van de waterbergende fundering mis ik daarnaast een deel technische uitwerking. Op basis van de tekst krijg ik nu geen beeld van de werking van de maatregel. Een tekening van de doorsnede van de constructie kan hierbij helpen. Hoe wordt het water in de fundering geborgen, vertraagd afgevoerd etc.? En hoe komt het water van de verharding van de gebouwen in de berging terecht? Hierbij is het ook relevant te verwijzen naar de richtlijn vasthoudmaatregelen van Delfland.
4. Goed om te zien dat eerdere opmerkingen over de kwaliteit van het afstromende water en het beheer en onderhoud zijn verwerkt in de tekst. Bij het laatste vraag ik me af bij wie het onderhoud komt te liggen. Zijn dat de aanliggende eigenaren via bijvoorbeeld een VVE of is de gemeente voor het onderhoud verantwoordelijk?

Maaiveldhoogte en grondwater

5. Fijn dat de groenstroken lager aangelegd zullen worden dan de rijbaan en vloerpeilen, zo blijft een deel van de maaiveldberging behouden. Let bij het aanleggen van het gebied wel erop dat water niet naar de omliggende percelen afstroomt en daar tot wateroverlast leidt.

Berekening wateropgave

6. Zoals al onder punt 1 aangegeven zullen de parkeerplaatsen als volledig verhard meegerekend moeten worden als daaronder de waterbergende voorziening wordt aangelegd.
7. Onder het kopje 'Verminderen van verhard oppervlak' staat dat bij het binnenterrein zo veel mogelijk gebruikt zal worden gemaakt van halfverharding. Wat wordt precies gezien als het binnenterrein? Het terrein tussen de twee lange gebouwen is als 'Groen' gedefinieerd en daarmee als 100% onverhard meegenomen in de oppervlakteverdeling (Tabel 2-2) en de watersleutel. Als het bij dit terrein gaat om het binnenterrein en er plannen zijn om verharding of halfverharding toe te voegen dan dit ook op die manier meenemen in de watersleutel.

Onderhoud en bagger:

8. Het beheer en onderhoud van het oppervlaktewater op nemen in het plan. Daarbij beschrijven, op welke manier het water kan worden onderhouden en aangeven of en in hoeverre de toekomstige situatie effect heeft op de mogelijkheid om het water te onderhouden.

Toelichting bestemmingsplan

9. De waterparagraaf aanpassen op basis van de aanpassingen die zijn gemaakt in de Watertoets bijlage. De informatie uit de bijlage komt niet overeen met de informatie in de waterparagraaf.
10. Het beleid in de waterparagraaf is verouderd. Daarnaast minimaal ook de handreiking watertoets en de Keur benoemen.
11. De waterparagraaf is nu wat onoverzichtelijk en onderwerpen komen op verschillende plekken voor. Afvalwater en riolering komt bijvoorbeeld twee keer voor.

Regels:

12. Graag nog een aanscherping maken bij de voorwaardelijke verplichting.
 - a. 'toename van de afvoer van afstromend regenwater vanwege het toevoegen van verharding voorafgaand gecompenseerd wordt'. Het gaat bij de wateropgave niet enkel alleen om de toename verharding maar ook om compensatie voor de effecten van de klimaatverandering.
 - b. In de voorwaardelijke verplichting staat dat de compensatie "voorafgaand gecompenseerd wordt". Dit kan tot beperkingen bij de uitvoering leiden. Denk aan maatregelen op daken. Dan kan de compensatie pas plaatsvinden als er verharding is toegevoegd. Een voorstel is om op te nemen dat de compensatie bij ingebruikname van de gebouwen of maximaal een jaar na da ingebruikname van de gebouwen gerealiseerd dient te zijn.

Reactie

Als gevolg van de ontvangen brief van het hoogheemraadschap heeft tussen het hoogheemraadschap en bureau BOOT overleg plaatsgevonden, wat geresulteerd heeft in een geactualiseerde watertoets. De geactualiseerde watertoets is ter goedkeuring aan het hoogheemraadschap aangeboden en verwerkt in hoofdstuk 5 van het bestemmingsplan.

Hieronder wordt per punt uit de brief aangegeven hoe dit verwerkt is in de watertoets.

1. In de herziene watertoets zijn de parkeerplaatsen niet halfverhard beschouwd. Het hoogheemraadschap heeft hier akkoord op gegeven.
2. Gezien de kleiige ondergrond en de relatief hoge grondwaterstand, kan vanuit ondergrondse voorzieningen niet geïnfiltreerd worden. Binnen het plangebied is de berging zodoende gevonden in een waterbergende fundering onder de rijbaan en overige verhardingen. De waterbergende fundering loopt vertraagd leeg, middels een drainage. Na de brief (d.d. 20 december 2023, kenmerk T23.07898) is dit besproken met het hoogheemraadschap en akkoord bevonden. Door de waterbergende fundering wordt invulling gegeven aan de waterbergingsopgave en kan geconcludeerd worden dat er geen onaanvaardbare gevolgen zijn voor het woon- en leefklimaat van de omwonenden.
3. De technische uitwerking is gedeeld met het hoogheemraadschap en verwerkt in de watertoets.
4. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaarde verplichting opgenomen waardoor geborgd wordt dat de waterberging maximaal één jaar na ingebruikname van de gebouwen gerealiseerd moet zijn en de waterbergingsmaatregelen in stand moeten worden gehouden dan wel voorzien is in een gelijkwaardig alternatief.
5. Heeft niet geleid tot aanpassingen van de watertoets.
6. Zie beantwoording punt 1.
7. Het binnengebied (bestemd als 'Groen') is als 100% als onverhard beschouwd en berekend.
8. In de watertoets is nader beschreven dat het beheer en onderhoud van de watergang de taak is van de gemeente Lansingerland en mogelijk blijft vanaf openbaar terrein.

Voor de punten 9, 10 en 11 geldt dat als gevolg van de geactualiseerde watertoets de volgende paragrafen in de toelichting van het bestemmingsplan zijn gewijzigd: 5.1.3, 5.2 en 5.3. Zie hiertoe ook de ambtshalve wijzigingen en motivering.

12. Artikel 11.5 van het ontwerpbestemmingsplan is als volgt gewijzigd en akkoord bevonden door het hoogheemraadschap.

Een omgevingsvergunning voor het bouwen kan uitsluitend worden verleend indien is aangetoond dat gecompenseerd wordt conform de eisen van het hoogheemraadschap en:

- a. voorzien is in een waterberging van 959 m² of 224,5 m³, waarbij de waterberging maximaal één jaar na ingebruikname van de gebouwen gerealiseerd moet zijn en
- b. vooraf advies is ingewonnen en de waterberging in stand moet worden gehouden dan wel is voorzien in een gelijkwaardig alternatief.

2.3 Ambtshalve wijzigingen en motivering

Verbeelding

1. De bestemming 'Tuin - Parkeren' was opgenomen voor de parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Dit is gewijzigd naar de bestemming 'Verkeer'.
2. De gronden grenzend aan het zuidelijk gelegen appartementengebouw kent abusievelijk de bestemming 'Groen'. Dit is gewijzigd naar 'Verkeer'. De twee parkeerplaatsen voor de vrijstaande woning aan de Westersingel zijn abusievelijk bestemd als 'Tuin'. Dit is gewijzigd in de bestemming 'Tuin - parkeren'.

Regels

1. Artikel 11.4 is als volgt gewijzigd:

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt, voor zover elders in de regels wordt verwezen naar dit artikel, alleen verleend mits:

- a. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeren Lansingerland' en de 'Nota Parkeernormen gemeente Lansingerland', die op 27 februari 2014 zijn vastgesteld en op 29 april 2014 in werking zijn getreden, of de rechtsopvolger daarvan, tenzij de aard en omvang van de omgevingsvergunning voor het bouwwerk en/of de uitbreiding en/of de wijziging van het gebruik van bouwwerken en/of gronden niet leidt tot extra parkeerbehoefte;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing, indien op basis van het advies van verkeerskundige blijkt dat er op andere wijze is/wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, of het voldoen aan het geldende gemeentelijke parkeerbeleid door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

Motivering

Abusievelijk was geen openingszin opgenomen.

2. Artikel 11.5 wordt als volgt gewijzigd:

Artikel 11.5 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Een omgevingsvergunning voor het bouwen kan uitsluitend worden verleend indien is aangetoond dat gecompenseerd wordt conform de eisen van het hoogheemraadschap en:

- a. voorzien is in een waterberging van 959 m² of 224,5 m³, waarbij de waterberging maximaal één jaar na ingebruikname van de gebouwen gerealiseerd moet zijn en;
- b. vooraf advies is ingewonnen en de waterberging in stand moet worden gehouden dan wel is voorzien in een gelijkwaardig alternatief.

Motivering

Als gevolg van de reactie van het hoogheemraadschap (*Brief d.d. 20 december 2023, kenmerk: T23.07898*) zie ook punt 2.2 is de watertoets herzien. Als gevolg hiervan geldt een andere compensatieopgave dan in het ontwerpbestemmingsplan was vastgelegd. Dit heeft tot een wijziging van de planregel geleid, waaraan is toegevoegd dat de waterberging maximaal één jaar na ingebruikname van de gebouwen gerealiseerd moet zijn. Met deze verplichting is de aanleg en instandhouding van de watercompensatie beter verankerd en wordt de bepaling duidelijker.

3. Artikel 5 (Tuin - Parkeren) is als volgt gewijzigd:

Van lid 5.1, sub a is onder 2 verwijderd.

Motivering

Abusievelijk is een onjuiste maatvoering van parkeerplaatsen in de regel opgenomen.

Toelichting

4. Er is een nadere beschrijving gegeven van het gebruik van de (erf)toegangsweg.
5. Als gevolg van een herziene watertoets is hoofdstuk 5 herschreven.
 - a. Paragraaf 5.1.3. is geactualiseerd aan de hand van het meest recente beleid van het hoogheemraadschap.
 - b. Paragraaf 5.2 is in lijn gebracht met de uitkomsten van de watertoets welke als bijlage 4 bij het bestemmingsplan is gevoegd.
6. De stikstofdepositieberekening (bijlage 2 bij de toelichting) is geactualiseerd.