

Zienswijzennota bestemmingsplan “Waaijakkers”

Gemeente Zevenaar

afdeling	Ruimtelijke ontwikkeling
auteur(s)	Ard Schenk/Gerben Schut
datum	8 november 2022
versie	1
status	vrijgegeven door college

Inhoud

Inleiding	3
Zienswijzen	4
Reactie zienswijzen	5
Ambtshalve wijzigingen	22
Wijzigingen in documenten	23



Inleiding

In deze nota geeft de raad haar standpunt op de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan "Waaijakkers".

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 10 maart 2022 tot en met 20 april 2022 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn 7 zienswijzen ontvangen.

Inloopmoment 6 april 2022

Op 6 april tussen 19.00 en 21.00 uur was de inloopavond over bestemmingsplan Waaijakkers in het dorps huis Aerdts. Rond 19.00 uur waren meer dan 100 personen aanwezig.

In de uitnodiging is aangegeven dat deze avond bedoeld was om een toelichting te geven op het bestemmingsplan. Wij hebben moeten constateren dat de verwachting bij de aanwezigen anders was. Vragen gingen meer over het vervolg dan over de inhoud van het bestemmingsplan.

Punten die deze avond naar voren kwamen waren:

1. De jeugd wil voorrang hebben ten opzichte van potentiële kopers buiten het dorp. Ze noemden ook voorbeelden van gemeenten die dat kennelijk al doen.
2. Met name de jeugd maakt zich zorgen over betaalbaarheid van de woningen.
3. Er was teleurstelling over het niet doorgaan van CPO.
4. Naast woningen voor de jeugd is ook behoefte aan levensloopbestendige woningen.
5. Er wordt aandacht gevraagd voor het verplaatsen van speeltoestellen.
6. Tijdens heftige buien staat er water op de straat. Wadi functioneert niet naar behoren.
7. Men vindt het jammer dat het hondenlosloopterrein kleiner wordt.
8. Er waren vragen over het bestaande kerkepad en de toekomstige pad tussen Waaijakkers en de Heuvelakkersestraat

Aantal woningen

Een aantal reclamanten maakt opmerkingen over het aantal woningen.

In het ontwerpplan zijn het volgende aantal woningen mogelijk gemaakt.

- 10 rijwoningen t.b.v. Vryleve
- 8 gestapeld t.b.v. Vryleve
- 5 vrijstaande woningen t.b.v. ontwikkelende agrariër
- 2 extra woningen binnen bestaande woning/boerderij aan de Heuvelakkersestraat
- 2 woningen naast Waaijakkers nr. 16
- Max 24 woningen op het middenterrein.

Dit maakt max 51 woningen extra mogelijk.

Aan de Heuvelakkersestraat staan nu twee bedrijfswoningen. Deze worden burgerwoningen. Dit zijn geen extra woningen.

In de grondexploitatie en ook op sommige andere plekken wordt rekening gehouden met een lager aantal woningen, omdat daar rekening wordt gehouden met een realistisch aantal woningen.

Zienswijzen

Binnengekomen zienswijzen:

1. @@@ wonende te Aerdt. De zienswijze is ontvangen op 19 april 2022.
2. @@@ wonende te Aerdt. De zienswijze is ontvangen op 18 april 2022.
3. Zypp advocaten namens @@@, wonende te Aerdt. De zienswijze is ontvangen op 19 april 2022.
4. Stichting Achmea Rechtsbijstand namens @@@, wonende te Spijk. De zienswijze is ontvangen op 19 april 2022.
5. @@@ wonende te Aerdt. De zienswijze is ontvangen op 21 april 2022.
6. Dorpsraad Aerdt. De zienswijze is ontvangen op 20 april 2022.
7. @@@ wonende te Aerdt. De zienswijze is ontvangen op 20 april 2022.

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor bepaalde termijn ontvangen.



Reactie zienswijzen

1 @@@ wonende te Aerd. De zienswijze is ontvangen op 19 april 2022.

Reclamant woont op de Waaijakkers en heeft zicht op de bouwlocatie.

a. reactie

Reclamant geeft aan dat hij tegen de nieuw aan te leggen weg (ter ontsluiting 5 vrijstaande woningen en middenperceel) is. Dit levert extra verkeer op.

Reactie gemeente

Op Waaijakkers worden woningen toegevoegd. Daarvoor is een extra (stuk) weg noodzakelijk. De extra woningen veroorzaken extra verkeer. We hebben de capaciteit van de wegen berekend. Deze is voldoende voor het extra verkeer dat van Waaijakkers afkomstig is.

b. reactie

Reclamant geeft aan dat er sprake zou zijn van een nieuwe toegangsweg. Deze zit niet in de plannen.

Reactie gemeente

De toegang tot de Waaijakkers verloopt via de Schoolstraat. Gezien de geringe toename van de verkeersintensiteit voldoet deze weg qua breedte. Het is wel belangrijk dat deze weg primair de functie krijgt van verkeersafwikkeling en niet de functie krijgt van het opstallen van containers voor de vuilophaaldienst. Daarnaast moet gekeken worden of een parkeerverbod noodzakelijk is om de doorgang te garanderen voor Nood- en Hulpdiensten. Bij het uitvallen van de Schoolstraat als toe- en ingang van de wijk is er via het pad naar de Dorpshuis een calamiteitenroute beschikbaar.

c. reactie

Reclamant geeft aan dat 49 woningen extra veel is. Er zouden andere plekken in Aerd zijn waar ook gebouwd zou kunnen worden.

Reactie gemeente

De gemeente heeft de verschillende bouwlocaties geïnventariseerd en afgewogen. Daarbij is rekening gehouden met kans die geboden is door het stoppen van het agrarisch bedrijf. Alles afwegende is gekozen om de locatie Waaijakkers "af te ronden". Er is bewust niet gekozen om op meerdere locaties te gaan bouwen om de woningen te verdelen. De locatie school is bijvoorbeeld zeker nog in beeld op het moment dat locatie Waaijakkers "vol" is. De gemeente hecht er waarde aan om locatie voor locatie af te maken. Verder is het wenselijk om locaties qua bouw zo spoedig mogelijk logisch af te ronden zodat ook de inrichting (het bouw- en woonrijp maken) kan worden afgerond alvorens nieuwe locaties op te pakken. Het bestemmingsplan voorziet in ieder geval in de kaders om te komen tot een eindbeeld waarbij de gehele locatie een logische invulling kan krijgen. Hierbij hebben zowel omwonenden als toekomstige bewoners helderheid omtrent de invulling.

2. @@@ wonende te Aerdt. De zienswijze is ontvangen op 18 april 2022.

Reclamant woont op de Waaijakkers en heeft zicht op de bouwlocatie.

a. Reactie

Reclamant vindt de uitbreiding vrij fors en vraagt of een deel van bestaande wadi of speelterrein niet vrij kan blijven.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan maakt in totaal maximaal 51 extra woningen mogelijk. De verwachting is het totaal aantal woningen iets lager zal uitvallen. Ten aanzien van het aantal woningen kan aangegeven worden dat deze naar verwachting binnen tien jaar gerealiseerd moeten worden. In dat kader is 51 woningen niet veel. Daarbij nemen wij in overweging dat de gemeente Zevenaar een behoorlijke opgave heeft binnen de regio voor de bouw van woningen en dat uit reacties blijkt dat er veel animo is voor wonen op Waaijakkers. Vryleve heeft eigendom op het centrale deel van Waaijakkers, waar nu tijdelijk speeltoestellen staan. In het nu nog geldende bestemmingsplan is duidelijk dat dit terrein bedoeld was om te bebouwen en niet als speelterrein in te richten. De speeltoestellen krijgen een passende nieuwe locatie.

b. Reactie

Reclamant geeft aan dat er gebruik wordt gemaakt van de bestaande in-en uitrit. Reclamant vraagt zich af of het geplande wandelpad niet omgevormd kan worden tot rijweg? Deze weg kan ook dienst doen als weg voor aan- en afvoer van bouwmaterialen.

Reactie gemeente

Het bestaande wandelpad zal binnen de wijk fungeren als nood- en calamiteitenroute. Maar zal na realisatie van de woningen niet permanent bereden moeten worden. Voor de bouwfase zal een aparte bouwweg worden aangelegd.

c. Reactie

Reclamant hoopt dat er zo snel mogelijk gestart kan worden met de bouw van woningen voor jongeren.

Reactie gemeente

Gezien de reacties tot op heden ligt het ook in de bedoeling dat we zo snel mogelijk starten met het bouwrijp maken van de gronden, zodat de bouw kan starten.

3. Zypp advocaten, namens @@@ wonende te Aerdt. De zienswijze is ontvangen op 19 april 2022.

Reclamant woont op de Waaijakkers en heeft zicht op de bouwlocatie

a. Reactie

Reclamant heeft nu vrij uitzicht. Dit zal verdwijnen door de bouw van de woningen. Reclamant is niet pertinent tegen het bouwplan, maar wel tegen de mogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan mogelijk maakt.



Reactie gemeente

De gemeente neemt kennis van deze info.

b. Reactie

Reclamant mist in de toelichting dat er niet agrarische bedrijvigheid (ca 200 caravans) is toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan.

Reactie gemeente

In paragraaf 1.3 van de toelichting staat dit wel genoemd.

c. Reactie

Reclamant geeft aan dat er in totaal maximaal 54 woningen worden toegestaan in plaats van de genoemde 49 woningen.

Reactie gemeente

Zie hiervoor punt "aantal woningen" in de inleiding.

d. Reactie

Uit artikel 3.1.6. Lid 2 Bro volgt dat de behoefte onderbouwd moet worden en dat er geen gebruik wordt gemaakt van bestaand stedelijk gebied.

Reactie gemeente

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt in paragraaf 3.1.3 ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Paragraaf 3.1.3 verwijst naar de bijlage 'Laddertoets van deze toelichting' die als bijlage onderdeel uitmaakt van de toelichting op het bestemmingsplan. In deze combinatie van toelichting en bijlage bij de toelichting wordt uiteengezet dat er behoefte is aan de geplande ontwikkeling. Eveneens wordt toegelicht dat de ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt formeel niet wordt gezien als binnenstedelijke ontwikkeling, maar dat het feitelijk een inbreidingslocatie in een verstedelijkt gebied betreft.

e. Reactie

Het toevoegen van 55 woningen (bij recht) is niet onderbouwd. De ladder-toets onderbouwt deze niet. Er wordt alleen verwezen naar beleidsdocumenten. Er wordt niet onderbouwd waarom deze ontwikkeling niet plaatsvindt op de locatie van de voormalige basisschool. Het plan voldoet niet aan artikel 3.1.6. Bro en kan dus niet worden vastgesteld.

Reactie gemeente

Er is een grote behoefte aan (nieuwbouw) woningen. In onze regio staan we voor de opgave om 60.000 woningen toe te voegen tot 2040 met een versnelling in de eerste jaren (tot 2025) met 20.000 woningen (zie ook afspraken in de Woondeal Arnhem-Nijmegen en de Liemerse woonagenda in afstemming met de provincie Gelderland). Daarbij is van belang dat het plan Waaijakkers wordt gerealiseerd. Voor de locatie Waaijakkers is als eerste gekozen omdat daar al bouwplannen liggen en ook een aanmerkelijke hoeveelheid woningen kan worden toegevoegd. De locatie voormalige

basisschool kan een potentiële locatie zijn voor de toekomst maar daarover is nog geen besluit genomen. De locatie voormalige basisschool is bovendien kleiner dan de locatie Waaijakkers en kent een potentiële toevoeging van ongeveer 7 woningen ten opzichte van ongeveer 50 woningen op de locatie Waaijakkers.

Dat wat de onderbouwing van de ladder-toets slechts wordt verwezen naar beleidsdocumenten wordt overigens weersproken. Bovendien kan op grond van de jurisprudentie ook worden verwezen naar bestaande beleidsdocumenten als het gaat om het aantonen van de woningbehoefte.

f. reactie

De ontwikkeling ligt in de buurt van een Natura 2000 gebied. Aannemelijk is dat de effecten beperkt blijven tot extra stikstofdepositie. Alleen de gevolgen in de gebruiksfase zijn in beeld gebracht. Bouwfase is niet meegenomen. Het college doet daarbij een beroep op artikel 2.9a Wnb. Reclamant is van mening dat op basis van artikel 6 lid 3, Habitatrichtlijn wel de bouwfase onderzocht zou moeten worden.

Reactie gemeente

Op basis van de huidige wet- en regelgeving is het niet noodzakelijk om de bouwfase te berekenen. Mocht uit uitspraken van de Raad van State volgen dat dit wel noodzakelijk is, dan valt te verwachten dat dit niet tot een hogere uitstoot leidt vanwege het stoppen van een agrarisch bedrijf.

g. reactie

Reclamant geeft aan dat er bij de berekening van de bouwfase rekening is weinig en modern materieel. Daardoor is de belasting erg laag gehouden. Dit moet geborgd worden.

Reactie gemeente

Zoals onder f aangegeven is het niet noodzakelijk om de bouwfase te berekenen.

h. reactie

Reclamant geeft aan dat gebruiksfase niet voldoende in beeld in gebracht.

Concreet wordt genoemd

1. Het is niet duidelijk in welke mate rekening is gehouden met 3 wooneenheden in de voormalige boerderij.
2. De stallingsruimte voor caravans wordt niet verwarmd, maar er is wel sprake van een stookinstallatie.
3. De wijzigingsbevoegdheid van artikel 4.5 is niet meegenomen in de berekening.
4. Niet in beeld is gebracht dat agrarische gronden kunnen worden bemest en beweid.
5. Aantal verkeersbewegingen is onjuist. Het aantal woningen is 53 en geen 27. Het aantal bewegingen ten aanzien van de caravanstalling is ook te rooskleurig ingeschat. Er is maar rekening gehouden met 100 caravans.

Reactie gemeente

1. In de nieuw toegevoegde berekeningen is rekening gehouden met 3 wooneenheden, waarvan 2 extra.



2. Stookinstallatie is voor bestaand woonhuis en berging (privé) en dus niet voor de stalling.
3. De wijzigingsmogelijkheden zijn al geëffectueerd in het nu voorliggende plan. De wijzigingsbevoegdheid biedt niet meer mogelijkheden en kan dus verwijderd worden in de regels.
4. Alle agrarische grond kan worden bemest. Weiland/agrarisch bouwland hebben geen afstandsnormen en bewoners in dorpen hebben vaak agrarische land als afronding. Uit recente jurisprudentie blijkt dat het beweiden van gronden niet vergunningsplichtig is.
5. Naar aanleiding van de reacties heeft een herberekening plaatsgevonden van de aantallen woningen etc. Uit de herberekening volgt dat het plan uitvoerbaar is.

i. Reactie

Reclamant geeft aan dat er onvoldoende zicht is op de toekomstige stikstofbelasting. Dit geldt ook voor het huidige gebruik. Het is onduidelijk of deze juist is vastgelegd. Er mag volgens reclamant niet uitgegaan worden van vergunde situatie. Er moet uitgegaan worden van feitelijke situatie zoals deze aanwezig is.

Reactie gemeente.

Er is een nieuwe berekening uitgevoerd waarin rekening is gehouden met de feitelijke situatie en niet met de vergunde situatie. De uitkomst blijft hetzelfde, het plan is uitvoerbaar. De nieuwe berekening wordt toegevoegd en de conclusies ervan worden verwerkt in de toelichting. In dit onderzoek is uit onderzoeksgebied (tot waar effecten sorteren) uitgebreid. De conclusie ten aanzien van de uitvoerbaarheid verandert niet, het plan is uitvoerbaar.

j. Reactie

Reclamant is van mening dat er onterecht gebruik is gemaakt van intern salderen. De stikstofbelasting van woningbouw moet los worden beoordeeld zonder rekening te houden met (gedeeltelijke) omzetting van het agrarisch bedrijf naar een caravanstalling.

Reactie gemeente

Primair is de gemeente van mening dat er gebruik gemaakt kan worden van intern salderen. Ter zekerheidsstelling daarvan zullen wij een overeenkomst sluiten met de stoppende agrariër. Tevens zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen dat de woningen niet bewoond mogen worden als het agrarisch bedrijf niet gestaakt is.

Voor de zekerheid hebben wij ook een berekening uitgevoerd waarbij wij onderscheid hebben gemaakt in een project waarin woningen worden gebouwd en een project waarin een agrarisch bedrijf stopt en wordt omgevormd. Uit de resultaten blijkt ook dan dat het plan uitvoerbaar is. De gemaakte stikstofberekening met onderbouwing wordt beschouwd als een passende beoordeling als bedoeld in artikel 2.8 lid 1 Wnb. Tevens is een plan-mer-beoordeling opgesteld waaruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is. (vanwege artikel 7.2a Wm en artikel 3 Besluit mer).

k. Reactie

Reclamant wijst op een uitspraak van de afdeling van 24 november 2021 mocht er een beroep worden gedaan op extern salderen. Reclamant is van mening dat gezien deze uitspraak er geen ruimte is voor extern salderen.

Reactie gemeente

Zie hiervoor de reactie onder punt j

l. Reactie

Er wordt niet voldaan aan een belangrijke voorwaarde voor extern salderen. Immers de publiekrechtelijke toestemming moet zijn ingetrokken.

Reactie gemeente

De gemeente staat op het standpunt dat er sprake is van intern salderen. Desondanks is ervoor gekozen het intrekken van de publiekrechtelijk toestemming te verbinden aan dit bestemmingsplan door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting; gebruik van de woningen is niet toegestaan zolang de publiekrechtelijke toestemming niet is ingetrokken.

De intrekking zal plaatsvinden door middel van het indienen van een melding Activiteitenbesluit voor het houden van minder of in het geheel geen dieren. Dit zal in vooraf in een overeenkomst worden vastgelegd. Zie nogmaals de tabel voor het bepalen van de referentiesituatie. Als er na de referentiedatum een lagere situatie is vergund/gemeld, dan neemt de referentiesituatie op dezelfde wijze af.

m. Reactie

Reclamant is van mening dat de ontwikkeling enkel en alleen mogelijk is na het succesvol doorlopen van de ADC toets.

Reactie gemeente

Zie onze reactie onder j. Mocht er wel sprake zijn van extern salderen dan kan worden aangegeven, kan op basis van artikel 7.2a van de Wm worden volstaan met een plan-mer-beoordeling. Zoals eerder aangegeven is deze al opgesteld en deze leidt niet tot de conclusie dat het plan niet uitvoerbaar is.

n. Reactie

Reclamant geeft aan dat het onderzoek naar beschermde soorten onvoldoende is. Er worden conclusies getrokken op basis van bronnenonderzoek (niet duidelijk welke) en slechts één bezoek van een ecooloog op een "matig geschikt" tijdstip.

Reactie gemeente

Niet het aantal bezoeken of het tijdstip is van belang, maar de mate waarin bekeken kan worden of sprake is van overtreding van een verbodsbepaling Wet natuurbescherming. Voor deze locatie voldoet de onderzoeksopzet om tot een goede effectbeoordeling te komen. Daarnaast geldt dat de quickscan is uitgevoerd door een deskundige die niet alleen bureau- maar ook veldonderzoek heeft gedaan. De resultaten van het quickscanonderzoek hebben niet geleid tot het oordeel dat een uitgebreider onderzoek had moeten plaatsvinden. De quickscan kon dus ten grondslag worden gelegd aan het bestemmingsplan.

o. Reactie

Er wordt volgens reclamant te eenvoudig uitgegaan dat er geen sprake is van nesten van vogels in te slopen bedrijfsbebouwing. Dit terwijl de aanwezigheid van een nest van de huismus te verwachten is.



Reactie gemeente

Er zijn geen nesten van huismussen te verwachten in dergelijke gebouwen. Huismussen nestelen bij voorkeur onder dakpannen van woningen en soms in stallen bij boerderijen. Stallen zonder vee worden zelden benut als nestplaats. Er is geen reden te twijfelen aan deze conclusie.

p. Reactie

Reclamant valt op dat er staat dat er geen sprake zou zijn van rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen. Wel valt uit teksten op pagina 19 af te leiden dat er sprake is van foerageergebied. Onduidelijk is welke vleermuizen er kunnen foerageren. Het is niet duidelijk waarom de conclusie is getrokken dat het foerageergebied niet essentieel is.

Reactie

Er wordt in de quickscan niet gesteld dat er sprake is van een foerageergebied, maar dat de mogelijke betekenis van het plangebied als foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen is bepaald op basis van een visuele beoordeling van de landschappelijke karakteristieken van het plangebied. Bovendien is het niet van belang welke soorten er foerageren, gelet op de aard van het terrein (inrichting en oppervlakte) kan het voor geen enkel soort beschouwd worden als essentieel foerageergebied. Er is dus geen effect te verwachten op de instandhouding van een verblijfplaats.

q. Reactie

Reclamant geeft aan dat deze nu de kerktoren van Millingen kan zien. Dit is na de bouw van 24 woningen niet meer mogelijk.

Reactie gemeente

De gemeente stelt zich op het standpunt dat geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Dit neemt niet weg dat de gemeente het belang van reclamanten betreft bij deze afweging. Dit belang is door de gemeente in haar belangenafweging zeker onderkend. De gemeente heeft echter een zwaarder gewicht toegekend aan een plan dat voorziet in de woningbouwbehoefte dan aan het belang van reclamant. De gemeente neemt daarbij in overweging dat het plan voor woningbouw op deze locatie al heel lang bestaat en dat het een logische keuze is gezien de (bebouwde) omgeving.

r. Reactie

Reclamant kan zich niet verenigen met het toevoegen van 49 woningen zonder iets wijzigt aan de wegenstructuur. Het is voor de reclamant niet begrijpelijk dat de gemeente beweert dat de huidige ontsluiting voldoet. In het vigerende bestemmingsplan van 2 oktober 2012 staat dat er nog gezocht wordt naar een tweede ontsluitingsweg.

Reactie gemeente

Gezien de geringe toename van de verkeersintensiteit voldoet de huidige ontsluiting via de Schoolstraat met aanpassing van de rijbaanbreedte qua breedte aan de minimale richtlijnen. Hierbij moet de stoepbreedte worden teruggebracht naar 1,20m. Het is wel belangrijk dat deze weg dan primair de functie krijgt van verkeersafwikkeling en niet de functie krijgt van het opstallen van

containers voor de vuilophaaldienst. Daarnaast moet gekeken worden of een parkeerverbod noodzakelijk is om de doorgang te garanderen voor nood- en hulpdiensten.

s. Reactie

Reclamant is van mening dat het plan niet kan worden vastgesteld voordat;

- Er onderzoek is verricht naar extra (tijdelijk, tijdens de realisatiefase en permanent) verkeer als gevolg van de verwezenlijking van het plan.
- Voldoende onderzoek is verricht naar de vraag of de calamiteitenweg ook daadwerkelijk rechtens en feitelijk beschikbaar is.

Reactie gemeente

Voor de bouwfase zal een tijdelijke bouwweg worden aangelegd.

t. Reactie

Reclamant is van mening dat de regels ten aanzien van tuin niet duidelijk zijn. Blijkens de bestemmingsplanregeling is het mogelijk om "bijbehorende gebouwen" te realiseren, maar de regels zien slechts op het realiseren van een erker. Reclamant verneemt graag wat nu beoogd is.

Reactie gemeente

Onder bijbehorende gebouwen wordt verstaan erkers. Andere bijbehorende gebouwen zijn niet toegestaan. Dit volgt uit de systematiek van bestemmen.

u. Reactie

Reclamant vraagt in welke mate de gemeente vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 2 van bijlage II Bor wenst te beperken. De onderbouwing ontbreekt.

Reactie gemeente

Voor het bestemmingsplan "Waaijakkers II Aerdt" is de standaardsystematiek gebruikt met betrekking tot de invulling van de bestemming "tuin" ten opzichte van de bestemming "wonen". Dit houdt in dat de bestemming "tuin" veelal langs de voorgevel en verder hoogstens langs de zijgevel van een woning is opgenomen.

In tegenstelling tot het uitgangspunt dat de bestemming "tuin" een beperkende uitwerking heeft op de mogelijkheden voor gebruik en bouwactiviteiten op grond van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), is dat in dit bestemmingsplan expliciet niet het geval. In artikel 6.1 van het bestemmingsplan is namelijk bepaald dat: 'de voor "tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, en werken, waaronder toe- en opritten'.

Bijlage II van het Bor regelt o.a. bouwactiviteiten in het achtererfgebied: het erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen. Onder 'erf' wordt verstaan: al dan niet bebouwd perceel, of



een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

Pas wanneer uit de systematiek van het bestemmingsplan voortvloeit dat bepaalde delen van het perceel niet als erf aangemerkt kunnen worden (wanneer bijvoorbeeld uitdrukkelijk wordt bepaald dat de bestemming 'tuin' niet is bedoeld als onderdeel van de definitie 'erf' als bedoeld in bijlage II van het Bor) heeft deze bestemming beperkende werking op de bouwmogelijkheden van de bedoelde bijlage (vergunningvrij bouwen).

Vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken kunnen alleen worden opgericht in het achtererfgebied welke begint op 1m achter de voorgevel. De bestemming 'Tuin' ligt in dit bestemmingsplan veelal niet in het achtererfgebied. Zie voor de definitie van achtererfgebied artikel 1 bijlage II Besluit omgevingsrecht.

v. Reactie

Reclamant heeft problemen met een erker, omdat deze de privacy op onaanvaardbare wijze zou schaden.

Reactie gemeente

In de planregels zijn nadere eisen opgenomen ten aanzien van het realiseren van een erker. Tussen een eventueel te bouwen erker en de woning van reclamanten komt een weg te liggen en is sprake van een afstand van ongeveer 10 meter. De privacy is naar de mening van de gemeenteraad door die afstand voldoende gewaarborgd. Bovendien bestaat er geen recht op (blijvend) vrij uitzicht en ligt het voor de hand dat er in een te bebouwen omgeving/te bouwen woonwijk op geringe afstand bebouwing is gelegen.

w. Reactie

Reclamant geeft aan dat in artikel 3.1.6. lid onder b van de Bor staat dat in de toelichting moet staan hoe omgegaan wordt met gevolgen voor de waterhuishouding.

Reactie gemeente

Paragraaf 3.5.8. van de toelichting gaat uitgebreid in op hoe omgegaan wordt met de waterhuishouding. Voorafgaand aan het opstellen van de toelichting is contact geweest met het waterschap. Het waterschap heeft nadrukkelijk aangegeven dat de onderbouwing uit 2010 nog voldoet. Ze hebben wel het volgende aangegeven *"Het rapport uit 2007 is gebaseerd op een bui eens in de 10 jaar, de berekening daarin klopt. Nog geen rekening gehouden is met een bui $T=100+10\%$ (111 mm in 48 uur, waarbij 3 mm op straatniveau en 28 mm tijdens die 48 uur wordt afgevoerd) waarbij 80 mm effectief geborgen en daarna vertraagd afgevoerd wordt."*

Er is een aanvullende berekening gemaakt dat voldoende water kan worden geborgen.

x. Reclamant geeft aan dat de berekening gebaseerd is op een berekening uit 2007. Reclamant geeft aan dat in de huidige situatie de wadi gebrekkig functioneert. Een deel hiervan verdwijnt ook nog door bebouwing. Er wordt gevreesd voor regelmatigere wateroverlast.

Reactie gemeente

Zie hiervoor de reactie op het vorige punt. Aanvullend kan worden aangegeven dat wij het functioneren van huidige systeem zullen bekijken bij inrichting van het gebied.

y. Reactie

Volgens reclamant is het onvoldoende duidelijk dat parkeerplaatsen op eigen terrein zijn geborgd. Er is niet bepaald waar de parkeerplaatsen worden aangelegd. Dit klemmt des te meer nu binnen de bestemming groen ook parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd.

Reactie gemeente

Op basis van de meest recente ontwerpen is sprake van een positieve parkeerbalans. Daar waar mogelijk zullen hoekwoningen en tweekappers parkeren op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen zijn lang genoeg om twee auto's te parkeren. Echter wijst de praktijk uit dat men niet altijd 2 auto's achter elkaar parkeert. Daarom is er in de openbare ruimte rekening gehouden met dit parkeergedrag. De vrijstaande woningen hebben allemaal ruimte genoeg om 2 auto's te parkeren op eigen terrein..

De ontwikkelaar moet daar waar de norm is gesteld op twee parkeerplaatsen ook de ruimte zodanig inrichten dat het kan. Indien daar van afgeweken wordt betekent dat er in de omgeving de mogelijkheid moet zijn om parkeren op een andere manier op te lossen, zodat er sprake is van een parkeerbalans.

z. Reactie

Reclamant geeft aan dat onvoldoende geborgd is dat de nieuw te bouwen woningen aansluiten bij de bebouwingstypologie van Waaijakkers 1. Er is wel een stedenbouwkundig plan, maar een beeldkwaliteitsplan dat geborgd wordt in de regels.

Reactie gemeente

Er zijn meerdere manieren om te sturen op het bebouwingsbeeld. De vrije kavels krijgen in de vorm van kavelpaspoorten nadere eisen mee. Voor het grootste plandeel zal naar verwachting worden ingezet op een selectie uitvraag waarbij in een uitvraag nadere kaders richting geïnteresseerde ontwikkelaars worden verstrekt. Hierbij zijn er verschillende gradaties voor inbreng vanuit de buurt mogelijk. Dit zal in het vervolgtraject nader bepaald moeten worden.

aa. Reactie

Reclamant geeft aan dat onduidelijk is wat er met het begrip "bestaand" wordt bedoeld in de regels. Reclamant verzet zich tegen deze regeling, omdat door middel van deze regeling ook bestaand illegaal gebruik wordt gelegaliseerd. Het is ook onduidelijk wat bedoeld wordt met "bij of krachtens de omgevingsrecht". Voorstelbaar is dat bedoeld is "bij of krachtens de Wabo". Vergunningen die voor 1 oktober 2010 gelden overeenkomstig het overgangsrecht van de Wabo als omgevingsvergunningen.

Reactie gemeente

- In de planregels is de volgende definitie opgenomen voor het begrip "bestaand legaal gebruik": 'het op het tijdstip van het inwerkingtreden van het plan aanwezige gebruik'. Vervolgens is de volgende definitie opgenomen voor het begrip "bestaande bouwwerken": 'bouwwerken, die op



het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan zijn of worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens het omgevingsrecht'.

- Het standpunt van reclamant kan worden gevolgd, hetgeen ertoe leidt dat de bepaling "bestaand legaal gebruik" wordt vervangen door de definitie "bestaand gebruik" en de definitie daarvan wordt vervangen door: 'het gebruik van gronden en/of bouwwerken (geen gebouw zijnde), dat reeds plaats vond op het moment van inwerkingtreding van dit plan, conform een daartoe verleende (omgevings)vergunning of in overeenstemming met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan'. Ten slotte zal de definitie van de bepaling "bestaande bouwwerken" worden vervangen door: 'bouwwerken die bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd met (omgevings)vergunning en in overeenstemming met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan'.

ab. Reactie

Reclamant geeft aan dat artikel 3 onduidelijkheden bevat. Concreet genoemd wordt;

- Artikel 3.2.1. onder a is onduidelijk omdat niet duidelijk is wat binnen de bestemming passende bouwwerken zijn.
- Artikel 3.4.1. onder a is onduidelijk. Kennelijk wenst het gemeentebestuur een uitgewerkt landschapsplan voordat de 5 woningen mogen worden gebruikt. Wordt hier niet gebouwd bedoeld?
- Artikel 3.4.2 onder a is in strijd met de rechtspraak (ABRvS 1 juli 2016 ECLI; NL:RVS:2016:1515)
- Op het agrarisch perceel is fruitteelt niet uitgesloten. Er is ten onrechte geen onderzoek gedaan naar spuitzones.

Reactie gemeente

- Artikel 3.2.1 onder a verwijst naar de bestemmingsomschrijving als opgenomen in artikel 3.1. Er mag dus alleen worden gebouwd ten behoeve van de bestemmingsomschrijving. Dit is niet onduidelijk maar biedt ruimte. Het is ondoenlijk om een uitputtende lijst aan bouwwerken op te nemen.
- De voorwaardelijke verplichting in artikel 3.4.1 dient te worden aangepast in die zin dat het gaat om het realiseren en in stand houden. Het gaat hier om het gebruik van de woningen omdat de aan te leggen werken meestal pas worden gerealiseerd na de bouw. Het is niet opportuun bijvoorbeeld eerst hagen aan te leggen en daarna pas de woningen te bouwen.
- Er is hier geen sprake van een agrarisch bouwperceel. Uit recente jurisprudentie volgt dat het weiden van vee niet zorgt voor extra toename van stikstofdepositie.

ac. Reactie

Reclamant is van mening van de regels voor bedrijf onduidelijkheden bevatten

- De voorwaardelijke verplichting is ondeugdelijk geformuleerd (artikel 4.3.1). Zie hiervoor ook de opmerking bij planregel 3.4.1.
- Er is niet opgenomen dat de bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en nieuwbouw wordt gerealiseerd. Dit zou volgens de toelichting (paragraaf 2.3) wel de bedoeling zijn. Dit is niet geborgd in de regels.

- Er zit een wijzigingsbevoegdheid in waarbij het bedrijf omgevormd kan worden naar wonen. Zo'n bevoegdheid kan alleen worden opgenomen als het in de rede ligt dat dit binnen 10 jaar wordt uitgevoerd. Er liggen ook geen onderzoeken aan ten grondslag.

Reactie gemeente

- Zie de reactie hierboven over planregel 3.4.1.
- Deze reactie wordt verwerkt in de regels zodat een en ander is geborgd.
- De wijzigingsbevoegdheid wordt uit de regels verwijderd.

ad. Reactie

Reclamant geeft aan dat ook de bestemming groen onduidelijkheden bevat. Concreet wordt genoemd;

- Opvallend is dat binnen de bestemming groen ook parkeren mogelijk is. Dit is geen probleem voor zover de gemeente eigenaar is. Wellicht gaat het bedrijf aan de Heuvelakkersestraat deze bestemming gebruiken als parkeervoorziening van caravans.
- Artikel 5.4.1. van de regels roept vragen op. Uit de regels blijkt dat geen agrarisch bedrijf/ manege positief bestemd is. Waarom wordt deze dan uitgesloten?

Reactie gemeente

- Parkeervoorzieningen zijn toegestaan binnen de bestemming Groen. Het stallen van caravans valt echter niet onder het begrip parkeervoorzieningen. Het is dus uitgesloten dat de bestemming Groen wordt gebruikt ten behoeve van het stallen van caravans.
- Dit betreft de systematiek van bestemmen. In veel bestemmingsplannen is bijvoorbeeld prostitutie ook niet toegestaan, maar wordt dat ook expliciet benoemd als strijdig gebruik. Eenzelfde systematiek is hier toegepast ten aanzien van een agrarisch bedrijf/manege.

4. Stichting Achmea Rechtsbijstand namens @@@, wonende te Spijk. De zienswijze is ontvangen op 19 april 2022.

Belang; Cliënten zijn eigenaar van per (AEROO) B 1207 dat direct aan het plangebied grenst. Tevens zijn cliënten mede-eigenaar van (AEROO) B 1211 dat ook grenst aan het plangebied.

a. Reactie

Reclamant merkt op dat zijn het perceel 1207 gebruiken voor de voederwinning. Reclamant verzet zich tegen het kerkepad. Zij vrezen voor schadelijke effecten op de koeien doordat het voer in aanraking kan komen met uitwerpselen van honden.

Reactie gemeente

Er zal een bord worden geplaatst dat honden alleen aangelijnd mogen lopen over het pad.

b. Reactie

Reclamant stelt vast dat de begrenzing van het inrichtingsplan groter is dan het plangebied.

Reclamant geeft in ieder geval aan geen medewerking te verlenen aan het pad mocht dit over zijn grondgebied lopen.



Reactie gemeente

Het aan te leggen pad loopt over het eigendom van de agrariër die ook de 5 woningen ontwikkeld.

5 @@@ wonende te Aerdt. De zienswijze is ontvangen op 21 april 2022.

Reclamant woont op de Waaijakkers.

a. Reactie

Reclamant vraagt of het mogelijk is om de strook parkeerplaatsen in de Maisakkers te verbreden met ca 2 tot 2,5 meter. Hierdoor kan men schuin naast elkaar parkeren. Kan dit van het pad dat naast Maisakkers ligt worden afgehaald?

Reactie gemeente

Het pad ten westen van Maisakkers is bedoeld ter ontsluiting van meerdere percelen. Het eigendom ligt ook bij meerdere eigenaren. Er is geen ruimte om de parkeervakken zo in te delen dat schuin inparkeren mogelijk is.

b. Reactie

Reclamant vraagt zich af of het mogelijk is om een kleine "industriële" parkeerplaats te creëren voor busjes met lange aanhangers. Momenteel parkeren deze op de hoek Maisakkers-Waaijakkers achter een hoge heg. Dit levert een gevaarlijke situatie op.

Reactie gemeente

In de plannen is/wordt rekening gehouden met voldoende parkeerplaatsen voor de te bouwen woningen. Er is niet voorzien in parkeerplaatsen voor lange aanhangers.

c. Reactie

Reclamant vraagt zich af of het mogelijk is dat hondenpoep rechtstreeks in een speciale bak kan worden gegooid in plaats van poep in plastic zakjes? Plastic is niet goed voor het milieu.

Reactie gemeente

Er zijn geen speciale hondenbakken, waar poep in kan worden gegooid zonder het eerst in een zakje te stoppen. Dan zijn de bakken niet te ledigen.

6. Dorpsraad Aerdt. De zienswijze is ontvangen op 20 april 2022.

a. Reactie

Reclamant geeft aan dat in bijlage 2 een dierenverblijf is aangegeven. Er wordt verder niets over gespecificeerd, kan dit aangegeven en vastgelegd worden wat dit precies betekent?

Reactie gemeente

De gronden achter de 5 woningen zal beheerd moeten worden. De eigenaar van de gronden heeft het verzoek ingediend om hier een hobbymatig dierenverblijf toe te staan. In het bestemmingsplan wordt daar invulling aan gegeven. In artikel 3.2.2 staat daar specifiek voor opgenomen

- a. uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' is een gebouw toegestaan voor een dierenverblijf /schuilgelegenheid voor dieren;*
- b. de oppervlakte van het dierenverblijf /schuilgelegenheid voor dieren ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' heeft een maximale oppervlakte van 50 m²;*
- c. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal 3 en 5 m.*

b. Reactie

In bijlage 2 zijn 4 caravanstallingen aangegeven, hierbij is de maximale hoogte niet vastgelegd van deze stallingen dit moet worden aangegeven in de plannen.

Reactie gemeente

Ten eerste willen wij aangegeven dat een bijlage in een bestemmingsplan niet meer dan een toelichting is op de plannen. Het heeft/kent geen juridische status. Bouwhoogtes leggen we juridisch vast in de verbeelding en in de planregels.

In dit bestemmingsplan is maximale bouwhoogte voor bedrijven vastgelegd op 8 meter. De maximale goothoogte is 6 meter.

c. Reactie

Reclamant merkt op dat in bijlage 2 → 3 woningen zijn aangegeven in plaats van de bestaande boerderij, de max. hoogte incl. goothoogte blijven gelijk aan bestaande boerderij?

Reactie gemeente

De huidige boerderij aan de Heuvelakkersestraat is een groot gebouw. De eigenaar heeft verzocht of het mogelijk is om binnen de bestaande gebouwen extra woningeenheden te creëren. De gemeente heeft hier positief op gereageerd. Het is inderdaad de bedoeling dat de woningen worden gerealiseerd binnen de bestaande contouren.

d. Reactie

Reclamant merkt op dat in bijlage 2 → 2 niet gespecificeerde gebouwen zijn aangegeven. Wat zijn dit voor gebouwen en welke regels gelden hiervoor?

Reactie gemeente

Wij gaan ervan uit dat bedoeld wordt op de twee gebouwen aan de Heuvelakkersestraat. Dit betreft een bestaande woning met bijgebouw.

Zoals bij antwoord B aangegeven heeft deze bijlage geen juridische status. De regels en verbeelding zijn leidend. Daar staat wat de gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn.

e. Reactie

Reclamant merkt op dat in bijlage 2 staat dat bestaande Wadi gehalveerd wordt en dat een kleine nieuwe wadi is voorzien, is de totale opvang gelijk aan bestaand?



Reactie gemeente

Het klopt dat een deel van de bestaande wadi komt te vervallen. Een deel van de wadi is ook tijdelijk omdat deze gronden altijd al bestemd waren voor woningbouw.

Er is een berekening gemaakt voor de nieuwe situatie. Daaruit blijkt dat de ooit beoogde wadi in het midden van Waaijakkers te klein is. Daarom zal er ook een wadi komen ten zuiden van de 5 vrijstaande woningen. Deze komt op een iets andere plek dan aangeven in bijlage 2.

f. Reactie

Reclamant merkt op dat in bijlage 1 en 2 de bestaande speeltuin komt te vervallen. Waar is deze nu bedacht? Wordt er rekening gehouden met het kermisterrein bij het dorps huis

Reactie gemeente

Het gaat om het vervallen van een deel van de bestaande speeltuin. Daarbij moet aangeven worden dat het ging om een tijdelijke locatie. De gronden onder een deel van de speeltuin zijn eigendom van Vryleve en deze zijn ook bestemd voor woningbouw.

Het spelen is bedacht in rond het overgebleven gedeelte van de wadi. Het is mogelijk een combinatie te maken van waterberging en spelen, dit moet nog verder uitgewerkt worden.

g. Reactie

Reclamant merkt op dat in Bijlage 3 een nokhoogte is genoemd van 11,5mtr. Dit is niet conform huidige woningen en zal zichtbepalend worden moet deze niet gelijk getrokken worden met de vrije kavel units die er al zijn?

Reactie gemeente

Volgens de regels/verbeelding is de maximale hoogte voor de woningen 11 meter en geen 11,5 meter. Dit is hoger dan de 10 meter die voor de huidige woningen zijn toegestaan. 11 meter hoogte is een gangbare maat voor nieuwbouwwoningen. Er is slechts een verschil van 10% te weten 1 meter. Stedenbouwkundig wordt dat verschil aanvaardbaar geacht.

h. Reactie

Reclamant merkt op dat in bijlage 7 stikstofdepositieberekening staat dat er 27 woningen worden gebouwd. Er komen echter meer woningen. Moet er een nieuwe berekening gemaakt worden?

Reactie gemeente

In het ontwerpplan is inderdaad uitgegaan van de verkeerde aantallen woningen. De berekeningen zijn opnieuw uitgevoerd. De conclusie verandert niet.

i. Reactie

Reclamant ziet graag een duidelijkere invulling aan het beoogde kerkepad van waar tot waar komt deze en is deze toegankelijk voor fietsers/brommers enz.?

Reactie gemeente

Beoogd is een kerkepad dat bedoeld is voor wandelaars dat buiten het plangebied valt.

7. @@@ wonende te Aerdt. De zienswijze is ontvangen op 20 april 2022.

Reclamant is woonachtig op Waaijakkers en heeft zicht op de bouwplannen.

a. Reactie

Reclamant geeft aan dat ze bekend waren met de bouw van 3 woningen op de kop van de bestaande woningen. Dit zijn er in 2020 4 geworden. In het laatste plan zijn het 8 woningen geworden in twee lagen. Reclamant vindt het niet fraai dat de gemeente op deze wijze te werk is gegaan.

Reactie gemeente

Oorspronkelijk (rond 2007) waren 3 eengezinswoningen met twee woonlagen en een kap geprojecteerd. Nu zijn er 4 stramienen ter grootte van eengezinswoningen beoogd met ieder een benedenwoning en een bovenwoning twee woonlagen met een kap. De hoogte is hetzelfde, de massa is met één stramien (2 woningen: 1 bovenwoning en 1 benedenwoning) toegenomen.

Het uiterlijk van de 8 woningen heeft dat van een rij van 4 eengezinswoningen. Uitgangspunt is uitdrukkelijk dat dit in de woonomgeving en bij het dorpse karakter past.

Ten opzichte van het moment van ontwikkeling van Waaijakkers is een fors grotere behoefte aan kleine woningen, geschikt voor één- en tweepersoons huishoudens ontstaan. Met de beoogde ontwikkeling voorziet Vryleve in een behoefte aan gelijkvloerse benedenwoningen met slaapkamer en badkamer beneden.

b. Reactie

Door de bouw van 8 woningen in twee lagen zal van enige privacy niet veel meer overblijven. Bouwen in twee lagen past daarbij niet in het dorpse karakter van Aerdt.

Reactie gemeente

Onder punt a is betoogd waarom wij vinden dat deze invulling wel passend is binnen Aerdt. De uitstraling is niet veel anders dan bij 4 woningen in een rijtje. Qua privacy wordt voldaan aan het burenrrecht, er is sprake van behoorlijke afstand tot de achterliggende percelen en er is sprake van slechts zijdelings uitzicht op de achterliggende percelen. Van een onaanvaardbare aantasting van de privacy is om die redenen geen spraken.

c. Reactie

Reclamant geeft aan geen probleem te hebben met 3 of 4 woningen, maar wel met 8 woningen in twee lagen. Reclamant verzoekt om hiervan af te zien.

Reactie gemeente

Zie de reactie onder a.



Ambtshalve wijzigingen

De dubbelbestemming archeologie wordt verwijderd op gronden van gemeente en Vryleve, omdat deze gebieden eerder zijn vrijgegeven.

In de toelichting wordt opgenomen dat het Nationaal Landschap een provinciaal belang is. Provincie heeft al aangegeven dat deze voldoende geborgd is.



Wijzigingen in documenten

Wijzigingen in verbeelding

- De dubbelbestemming archeologie zal worden verwijderd voor zover het gaat om gronden van de gemeente en Vryleve.

Wijzigingen in regels

- De wijzigingsbevoegdheid onder artikel 4.5 zal verwijderd worden.
- In artikel 8 wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen met de essentie dat bewoning van de te bouwen woningen niet mogelijk is als het bedrijf nog in functie is. Tevens wordt opgenomen dat agrarische bebouwing binnen 1 jaar na het in gebruik nemen van de eerste woning gesloopt moet zijn.
- De bepaling "bestaand legaal gebruik" wordt vervangen door de definitie "bestaand gebruik" en de definitie daarvan wordt vervangen door: 'het gebruik van gronden en/of bouwwerken (geen gebouw zijnde), dat reeds plaats vond op het moment van inwerkingtreding van dit plan, conform een daartoe verleende (omgevings)vergunning of in overeenstemming met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan'.
- De definitie van de bepaling "bestaande bouwwerken" wordt vervangen door: 'bouwwerken die bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd met (omgevings)vergunning en in overeenstemming met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan'.
- De voorwaardelijke verplichting in artikel 3.4.1 wordt aangepast in die zin dat het gaat om het realiseren en in stand houden. Het gaat hier om het gebruik van de woningen omdat de aan te leggen werken meestal pas worden gerealiseerd na de bouw. Het is niet opportuun bijvoorbeeld eerst hagen aan te leggen en daarna pas de woningen te bouwen.

Wijzigingen in toelichting

- In de toelichting wordt aangegeven dat maximaal 51 extra woningen mogelijk zijn, bestaande uit
 - 10 rijwoningen t.b.v. Vryleve
 - 8 gestapeld t.b.v. Vryleve
 - 5 vrijstaande woningen t.b.v. ontwikkelende agrariër
 - 2 extra woningen binnen bestaande woning/boerderij aan de Heuvelakkersestraat
 - 2 woningen naast Waaijakkers nr. 16
 - Max 24 woningen op het middenterrein.
- De conclusies van de aangepaste Aeries berekening worden verwerkt in de toelichting.
- In de toelichting wordt opgenomen dat het Nationaal Landschap een provinciaal belang is. Provincie heeft al aangegeven dat deze voldoende geborgd is.

Wijzigingen in onderzoeken

- Er is een nieuwe Aerius-berekening uitgevoerd. In deze berekeningen is rekening gehouden met werkelijke aantallen dieren, gewijzigde aantallen woningen en ook met gewijzigde aantallen voor de stalling van caravans. Deze berekening zal bij de vastgestelde stukken worden gevoegd.