

Zienswijzenverslag Ontwerpbestemmingsplan "Landgoed Het Hoog"

Voor het bestemmingsplan "Landgoed Het Hoog" is de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure gevolgd. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 11 mei 2017 tot en met woensdag 21 juni 2017 op de gebruikelijke wijze ter visie gelegen. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kon gedurende deze termijn een ieder, schriftelijk of mondeling, zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen.

Tegen het bestemmingsplan zijn binnen de termijn van ter inzage leggen 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn derhalve ontvankelijk. De zienswijzen zijn onderstaand samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie

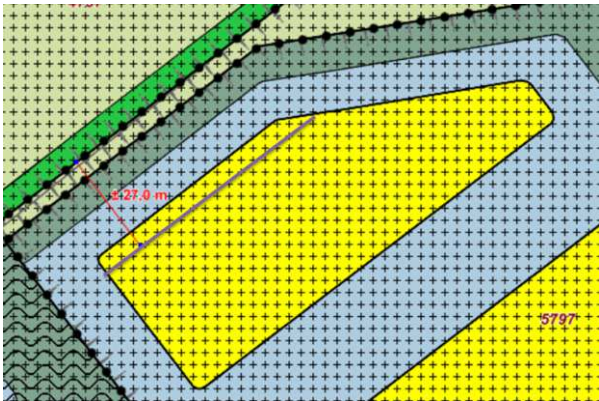
nr	Zienswijze	Gemeentelijke reactie	Voorstel
1	a. Gezien de veiligheidsaspecten wordt verzocht om een bepaling op te nemen, waardoor de dubbelbestemming "Leiding-Gas" bij samenvallen van andere bestemmingen voorrang krijgt. b. Gevraagd wordt de maatvoering van 0,40 meter in artikel 4.4.1.c te schrappen omdat de regeling een veilig en bedrijfszeker transport onvoldoende waarborgt. Door het schrappen van de maatvoering wordt het gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving beperkt. c. Verzocht wordt aan artikel 4.4.1 toe te voegen: het rooien van diep wortelende beplanting en bomen.	a. Gezien het veiligheidsaspect dat samenhangt met de gasleiding stemmen wij in met de zienswijze. b. Idem c. Idem	1. De zienswijze is ontvankelijk. 2. De zienswijze is gegrond en de regels zullen als volgt worden gewijzigd: - Artikel 4.2 wordt gewijzigd in artikel 4.3 en de volgende leden worden achtereenvolgend vernummerd. Het nieuwe artikel 4.2 luidt: 4.2 Voorrangsbepaling De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt. - In artikel 4.4.1.c wordt "dieper dan 40 cm" geschrapt.

			- aan artikel 4.4.1 toe te voegen: het rooien van diep wortelende beplanting en bomen.
--	--	--	--

nr	Zienswijze	Gemeentelijke reactie	Voorstel
2	a. Met het plan wordt geen ecologisch belang gediend en heeft slechts tot doel woningbouw mogelijk te maken.	a. De gronden waarop het plangebied betrekking heeft, zijn in de Omgevingsvisie van de provincie Gelderland aangeduid als Groene Ontwikkelingszone (GO) of als Gelders Natuurnetwerk (GNN). Binnen Groene Ontwikkelingszones zijn grootschalige ontwikkelingen mogelijk indien dit leidt tot substantieel versterking van de kernkwaliteiten van het gebied. Hierbij zijn een vergroting van de oppervlakte natuur en versterking van de ecologische samenhang belangrijke randvoorwaarden. De provincie nodigt de Gelderse samenleving nadrukkelijk uit om in de GO initiatieven te ontwikkelen die bijdragen aan dit beleid. De bebouwing van het landgoed vindt plaats binnen de GO. Het Gelders Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen (nieuwe) natuur. Het bestaat uit alle terreinen met een natuurbestemming en bevat tevens een zoekgebied nieuwe natuur. In deze gebieden moeten de kernkwaliteiten worden beschermd. Met de nieuwe natuur wordt de samenhang tussen natuurgebieden versterkt. Het plan voor het landgoed voldoet aan het provinciaal beleid en versterkt door de in het plan opgenomen natuurontwikkeling de ecologische verbindingfunctie van het gebied tussen het stuwwal- en het vennengebied. In het onderhavige initiatief wordt de gemeentelijke landgoedregeling toegepast. Ter compensatie van het wijzigen van de agrarische bestemming van 10 ha in een natuurbestemming het realiseren van een woongebouw met ten hoogste drie wooneenheden is toegestaan. In dit bestemmingsplan handelt het om wijziging van 20 ha in de bestemming natuur en wordt daarom het oprichten van 2 woongebouwen met in totaal 6 wooneenheden mogelijk gemaakt. Teneinde de invloed van de bebouwing op de omgeving te verminderen is de bebouwing op één locatie geconcentreerd.	1. De zienswijze is ontvankelijk. 2. De zienswijze is ongegrond

	b. Er is geen behoefte aan versterking van de ecologische verbindingfunctie in het gebied tussen de Hatertseweg en de Rijksweg. Eigen ervaring leert dat de dassentunnel onder de Rijksweg nabij nummer 65 door dassen goed gebruikt wordt. c. Een extra haag die de Hatertseweg met de Rijksweg verbindt is niet nodig. Er is reeds voldoende groen in het (Elshof)gebied. d. Een extra stukje fietspad parallel aan de Rijksweg is overbodig gezien de reeds aanwezige fietsmogelijkheden langs de Rijksweg en Hatertseweg en op de Jufferstraat en Laantje. e. Het onderhoud van de fietspaden en hagen brengt kosten met zich mee.	b. In het gebied tussen Nijmegen en Malden hebben zich in de voorbij jaren meerdere min of meer stedelijke functies ontwikkeld. Naast de belangrijke functie die het gebied vervult als stedelijk uitloopgebied is de stedelijke invloed op het gebied groot. Hierdoor staat de functie als ecologische verbindingszone onder druk. De realisering van het landgoed en de hieraan gekoppelde landschaps- en natuurontwikkeling zorgen voor de gewenste versterking van de ecologische verbindingfunctie van het gebied tussen Nijmegen en Malden. c. De inrichting van verbindingzones is afgestemd op een of meerdere doelsoorten. In het kielzog van deze soort(en) hebben veel andere diersoorten profijt van de genomen maatregelen. De inrichting van het gebied is in dit geval afgestemd op de doelsoort Das. De das is gebaat bij een kleinschalig landschap dat bestaat uit (hoogstam)boomgaarden, grasland, hagen en bosschages. Het inrichtingsplan voor het landgoed voorziet in de realisering van deze landschappelijke elementen. In een dergelijk landschap is voldoende voedsel, beschutting en gelegenheid voor het realiseren van burchten. Wij merken bovendien op dat in het Elshofgebied enkele dassenburchten aanwezig zijn. De aan te leggen landschappelijk elementen zullen dan ook het leefgebied van deze dieren versterken. d. Realisering van het inrichtingsplan voor het landgoed zal naast versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van het gebied ook de recreatieve functie van het gebied versterken. Door de aanleg van een aantal paden krijgen wandelaars de mogelijkheid de nieuwe natuur die bij het landgoed hoort, te betreden. Het handelt hierbij overigens niet om de aanleg van fietspaden, maar om nieuwe halfverharde wandel- of struinpaden. e. Het onderhoud van de nieuw aan te leggen elementen wordt gefinancierd door de initiatiefnemer van het landgoed.	
--	--	---	--

nr	Zienswijze	Gemeentelijke reactie	Voorstel
3	a. Als gevolg van de verspreid liggende delen en percelen kan het geheel niet als landgoed worden aangemerkt. b. De situering van de bestemming 'Wonen' nabij het duurzame Kiemkracht gebouw is in strijd met een goede ruimtelijke ordening met het oog op de bedoelde stilte-functie van het Kiemkrachtgebouw. Er zijn grote bezwaren tegen de parkeervoorzieningen aan de noordkant van het plangebied. c. De plannen voor de bebouwing en inrichting van het landgoed zijn door de initiatiefnemer steeds gewijzigd en wijken af van de plannen die in het verleden aan omwonenden zijn voorgelegd. De	a. Hoewel de gronden die eigendom zijn van de initiatiefnemer geen aansluitend geheel vormen, wordt het landgoed, met de hierin opgenomen natuur als eenheid beschouwd. Het Maas-Waalkanaal maakt deel uit van de door de provincie aangewezen Groene Ontwikkelingszone en verbinden zo, ecologisch gezien, de gronden van het landgoed ten westen en ten oosten van het kanaal met elkaar. In dit verband wordt opgemerkt dat Rijkswaterstaat voornemens is om de oevers van het kanaal ter hoogte van het nieuwe landgoed voor dieren zoals ree en das beter betreedbaar te maken en neemt de initiatiefnemer de kosten van de aanleg van een dassentunnel onder de Westerkanaaldijk voor zijn rekening. Ook de overige delen van het landgoed zijn door de provincie aangemerkt als Gelders Natuurnetwerk of als Groene ontwikkelingszone. Door de aanleg van een groenstrook ten noorden van Hatertseweg 8 en het gegeven dat de initiatiefnemer met Staatsbosbeheer afspraken heeft gemaakt omtrent het beheer van de gronden ten noorden van de Elleboog, worden alle gronden van het landgoed als eenheid beheerd. b. Realisering van het plan van Kiemkracht 64 is mogelijk geworden middels het bestemmingsplan "Buitengebied, Hatertseweg 7" dat is vastgesteld op 22 oktober 2015". In het bestemmingsplan zijn onder andere de activiteiten toegestaan gericht op agrarisch, natuur- en milieueducatie waaronder: workshops, vergaderingen, educatie aan groepen. Deze functie is niet strijdig met de beoogde woonfunctie . Overleg met tussen initiatiefnemer en reclamanten heeft er toe geleid dat de parkeergelegenheid met de aanduiding 'P3' uit het plan wordt geschrapt. Op deze plek wordt een groene strook aangelegd als buffer tussen toekomstige bebouwing en aangrenzende gronden ten noorden van het plangebied. c. Op advies van het Gelders Genootschap (GG) met betrekking tot de bebouwing en inrichting van het woongedeelte van het landgoed is het aanvankelijke inrichtingsplan aangepast. Over het oorspronkelijke inrichtingsvoorstel zegt het GG in haar advies het	1. De zienswijze is ontvankelijk. 2. De zienswijze leidt in overleg met de initiatiefnemer tot aanpassing van het voornemen in die zin dat de geplande parkeervoorziening P3 en het wandelpad op het perceel ten noorden van het perceel van Kiemkracht 64 worden geschrapt. 3. De zienswijze leidt in overleg met de initiatiefnemer tot het opnemen van een voorgevelrooilijn voor de noordelijke landgoedbebouwing, waarbij een afstand van 27 meter vanaf de perceelsgrens wordt aangehouden. 4. De zienswijze leidt in overleg met de initiatiefnemer tot het opnemen van een specifieke aanduiding natuur waarbij de gronden bestemd worden voor: a. het behoud en ontwikkeling van de ecologische waarden van de ecologische hoofdstructuur natuur ter plaatse, waaronder tevens bos wordt verstaan; b. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en

	wijziging van de inrichting is nadelig voor reclamanten omdat de groene buffer tussen de woonbebouwing en hun perceel kleiner is geworden.	volgende: <i>"De schuine belijning en structuur sluit niet aan bij de landschapsstructuur, die haaks op de Hatertseweg georiënteerd is. Daarnaast worden doorzichten en daarmee de openheid tussen bestaande bebouwing 'dicht gezet' c.q. aangetast. Gerelateerd aan de schuine belijningen van de inrichting, zullen de percellering, positionering en oriëntatie van de bebouwing niet aansluiten bij de bestaande bebouwing. Dit inrichtingsmodel komt autonoom, als een 'fremdkörper', over ten opzichte van het omringende landschap."</i> Het GG adviseert de bebouwing en de waterpartijen haaks op de Hatertseweg te projecteren zoals dat ook elders aan de Hatertseweg het geval is. Daardoor is een van de woongebouwen iets in noordelijke richting verplaatst. Bij de inrichting van het woongebied is bovendien rekening gehouden met de milieucirkel rond het bedrijventerrein, waardoor de woongebouwen niet in zuidelijke richting verplaatst konden worden. Om een groene buffer tussen de meest noordelijke bebouwing en perceelgrens van reclamant te borgen, is in overleg tussen reclamanten en initiatiefnemer afgesproken dat er in een zone van 27 m vanaf de perceelgrens geen bebouwing zal plaatsvinden. Om dit te borgen wordt er op de plankaart een voorgevelrooilijn aangegeven. Voor deze lijn is bebouwing niet toegestaan. In onderstaande afbeelding wordt de voorgevelrooilijn schematisch weergegeven (paarse lijn). 	waterlopen; 5. ter verduidelijking van de regels in Artikel 8 worden de volgende aanpassingen gedaan: • Artikel 8.1. onder a zal luiden: "maximaal 1 woongebouw, waarbij het aantal wooneenheden op de verbeelding is aangegeven". • Artikel 8.2.1. onder a zal luiden: "per bouwvlak is maximaal één woongebouw toegestaan". 6. De zienswijze is gegrond wat betreft de hoogte van de woonlagen zoals bedoeld in 3d en 3e. De regels worden als volgt gewijzigd: - Artikel 8.2.1.c zal luiden: 'bouwhoogte maximaal 7 meter, waarbij voor de zuidelijke landgoedbebouwing voor een oppervlakte van maximaal 64m² een bouwhoogte van maximaal 9 m is toegestaan" - aan art 8.2.1 lid b en c na 64 m² wordt toegevoegd "ten behoeve van maximaal 2 woonlagen" 7. Voor het overige is de zienswijze ongegrond.
--	---	--	--

Daarnaast wordt een specifieke aanduiding natuur toegevoegd op de verbeelding waarmee geborgd wordt dat aangeduide gebieden (zie onderstaande afbeelding – oranje markering) enkel ten dienste staan aan ecologische waarden en waterhuishoudkundige doelstellingen.



d. Er bestaat onduidelijkheid omtrent de hoogte van de bebouwing ten opzichte van het peil van maaiveldhoogte. De toegestane bouwhoogte van 9 meter past niet in het weidse landschap achter de bestaande bebouwing aan de Hatertseweg. Hierdoor wordt niet alleen het uitzicht van reclamanten verstoord, maar is ook zicht op Kiemkracht vanuit de meest nabijgelegen landgoedbebouwing.

d. De woonbebouwing zal hoofdzakelijk bestaan uit één woonlaag. Dit blijkt uit de in de regels opgenomen maximale goothoogte van 3,5 m en maximale bouwhoogte van 7 m. Om accenten in het gebouw aan kunnen te leggen is geregeld dat in een beperkt oppervlak (max 64 m²) een hogere maximale goot- en bouwhoogte is toegestaan van respectievelijk 6 en 9 m. In overleg met reclamanten en initiatiefnemer wordt opgenomen dat de maximale bebouwingshoogte voor de noordelijke landgoedbebouwing 7 meter zal bedragen gerekend vanaf maaiveldhoogte van de Hatertseweg. Tevens wordt in de regels aan art 8.2.1 lid b en c na 64 m² toegevoegd "ten behoeve van maximaal 2 woonlagen". Ter verduidelijking van de regels onder Artikel 8 Wonen worden artikel 8.1 onder a en artikel 8.2.1. onder a aangepast (zie voorstel)

e. Er is sprake van strijd met de uitgangspunten die in het beeldkwaliteitsplan van het bestemmingsplan zijn opgenomen. Ook ontbreekt een advies van het Gelders Genootschap. Reclamanten hebben door een bouwkundig ingenieur/architect/landschapsarchitect een second opinion laten opstellen. Naar zijn mening is er geen sprake van een goede inbedding van de bebouwing en het parkeren in het landschap en in relatie met de buren, Kiemkracht 64. De bebouwing van Kiemkracht 64 is afgestemd op eerdere plannen van het landgoed, waarbij geen sprake was van parkeren en de bebouwing was gepland in de zuidwestelijke hoek van het perceel. Ook is er sprake van tegenstrijdigheid van het plan met het beeldkwaliteitsverhaal waarin gesproken wordt over één bouwlaag en over een accent van maximaal 10%. In het bestemmingsplan wordt evenwel een hoogte genoemd van 6 m over maximaal 64 m² en een hoogte van 9 m over nog eens maximaal 64 m² en wordt de hoogte 3 lagen i.p.v. maximaal 2 lagen zoals genoemd in het beeldkwaliteitskader. Door de adviseur is een mogelijke alternatief opgesteld waarbij wel rekening is gehouden met de belangen van Kiemkracht 64 (voldoende stilte en privacy). f. Aan de noordzijde van het perceel van Kiemkracht 64 is pal naast het perceel een (recreatief) wandelpad geprojecteerd. Hierdoor worden de dieren die in de haag langs het perceel van reclamanten nestelen verontrust. Mede gezien de geïsoleerde ligging van het perceel ten opzichte van het landgoed is de bestemming van dit perceel te ruim en niet doelmatig. Omdat dit perceel geen aaneengesloten geheel vormt met het landgoed dienen de artikelen 5.1. sub b, d, e en f te vervallen. Ook is het beheer van dit perceel onduidelijk. Aan reclamanten is altijd een pad in het midden van onderhavig perceel voorgehouden.	e. Het advies van het Gelders Genootschap (GG) wordt aan het vast te stellen bestemmingsplan toegevoegd. Het GG kan zich vinden in het gewijzigde inrichtingsplan. Het college sluit aan bij het advies van het GG. Wat betreft het aantal woonlagen, zie de reactie onder 3.d. f. In overleg met reclamanten en initiatiefnemer kan dit wandelpad komen te vervallen. Met het laten vervallen van dit wandelpad wordt over het geheel van het landgoed in voldoende publiek toegankelijke wandelpaden voorzien.	
--	--	--

g. Het plan is in strijd met rechtszekerheid en zorgvuldigheid. In de loop der tijd is het plan meermalen gewijzigd. Het ontwerp-bestemmingplan biedt een andere ruimtelijke inrichting dan bij reclamanten bekend was en waar zij zich min of meer in konden vinden. Dit betreft de situering van de woonbestemming en het wandelpad ten noorden van het perceel van reclamanten. Dit achten zij in strijd met een goede ruimtelijke ordening als ook in strijd met algemene beginselen van behoorlijk bestuur. h. Er is sprake van strijd met de Omgevingsverordening en de eis van versterking van kernkwaliteiten. Het betreft een grootschalige nieuwvestiging in de zin van de Omgevingsverordening, wat in principe niet is toegestaan, tenzij sprake zou zijn van een groot openbaar belang en reële alternatieven ontbreken. Ondanks de specifieke gebruiksregels uit art 8.4 is de substantiële versterking van de kernkwaliteiten van het gebied niet geborgd. Bovendien heeft initiatiefnemer in een eerdere fase zelf alternatieven getoond, waar het betreft de situering van de woonbebouwing. i. Er wordt niet voldaan aan de vereiste omvang van een aaneengesloten gebied. Tussen de onderscheiden en verspreid gelegen percelen van het landgoed ontbreekt de landschappelijke en functionele samenhang. Ook behoren de percelen toe aan verschillende eigenaren, zodat niet voldaan is aan de eis om te kunnen spreken van een landgoed in de zin van de wet. j. Het plan is in strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Niet blijkt op welke wijze de ladder is toegepast. Het initiatief kan niet gezien worden als een beperkte	g. Zie het gestelde onder c, Het plan zoals dat nu voorligt is het resultaat van de wensen van de initiatiefnemer en de reacties van het Gelders Genootschap en de omgeving. Er is geen sprak van strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. h. Door de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte versterking van de ecologische (verbindings-)functie van het gebied ligt het plan in het verlengde van het beleid zoals verwoord in de Omgevingsverordening. Alle initiatieven die in het verleden zijn aangedragen zijn eerder ofwel door de gemeente ofwel door omwonenden van de hand gewezen. Door de woonbebouwing op één locatie te concentreren en wel direct aansluitend aan het bedrijventerrein is de invloed van de bebouwing zo beperkt mogelijk gehouden. Door het opnemen van de specifieke gebruiksregels in artikel 8.4 is de versterking van de kernkwaliteiten juist gegarandeerd. In de ruimtelijke ordening wordt het opnemen van deze voorwaardelijke bepalingen aanbevolen in plaats van het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst. i. Zie het gestelde onder a. j. De door reclamant genoemde ladder heeft met name betrekking op stedelijke ontwikkelingen. In dit geval zou dit betrekking kunnen hebben op de realisatie van de twee woongebouwen. Uit	
---	---	--

	ontwikkeling en/of kleinschaligheid, mede omdat het onderdeel uitmaakt van een omvangrijk landgoed. Ook in de zin van de Omgevingsverordening betreft het een grootschalige ontwikkeling. k. Het plan bevat moeilijk te interpreteren regels. Meer inzicht is gewenst in het beoogde bouwplan. Er is tot op heden uitsluitend rekening gehouden met de belangen van de zijde van de initiatiefnemer. l. Op basis van bovenstaande wordt de gemeenteraad gevraagd het ontwerp-bestemmingsplan niet vast te stellen.	jurisprudentie blijkt dat de ladder bij ontwikkelingen tot 6 woningen niet toegepast hoeft te worden. k. Het plan past in de Structuurvisie Heumen 2025 waar de locatie van de woongebouwen is aangeduid als "Zoekgebied Nieuwe Landgoederen". De situering is tot stand gekomen, nadat eerdere locaties door gemeente zijn afgewezen, mede naar aanleiding van verzet vanuit omwonenden. Opgemerkt dient te worden dat reclamant met de initiatiefnemer een grondruil is overeengekomen waardoor zowel Kiemkracht 64 als het landgoed een eigen ontsluiting met de Hatertseweg hebben gekregen. l. De ingekomen zienswijze geeft, zoals bovenstaand is aangegeven, naar de mening van het college geen aanleiding af te zien van vaststelling het ontwerpplan, geen aanleiding het bestemmingsplan niet vast te stellen	
--	---	---	--

nr	Zienswijze	Gemeentelijke reactie	Voorstel
4	a. Er wordt gevreesd voor aantasting van de privacy en veiligheid in verband met de geplande wandelroute langs Hatertseweg 9 en Kiemkracht richting kanaal. Gevraagd wordt het wandelpad in noordelijke richting te verleggen. b. De ligging van de werkschuur vlak achter de woningen Hatertseweg 3, 5 en 7 stuit op bezwaren. De ligging aan de zuidrand van het terrein is minder storend. De situering van de veldschuur was aanvankelijk anders voorgesteld en is zonder overleg gewijzigd.	a. Zie de reactie onder 3.f. b. De locatie van de veldschuur heeft twee redenen. De schuur wordt in verband met de schaduwwerking op enige afstand van de hoge bomen gesitueerd die langs het bedrijventerrein staan omdat op het zuidelijk dakvlak van de veldschuur zonnepanelen zullen worden geplaatst. Daarnaast komt de veldschuur achter een bijgebouw van de woning van reclamant te staan. Hierdoor zal het zicht op de veldschuur vanuit de woning beperkt zijn. Inmiddels heeft de bewoonster van Hatertseweg 3 per mail aangegeven na overleg met de initiatiefnemer alsnog akkoord te gaan met de voorgestelde situering van de veldschuur.	1. De zienswijze is ontvankelijk. 2. De zienswijze is ongegrond

	c. Gevreesd wordt dat in de toekomst ten oosten van de Hatertseweg een derde woonblok mogelijk gemaakt zal worden. Aanvankelijk was ook slechts sprake van één in plaats van twee woongebouwen. d. Naar de mening van Kiemkracht is de initiatiefnemer er niet in geslaagd om in de buurt voldoende draagvlak voor zijn plan te krijgen door zijn opstelling en omgang met omwonenden.	c. De ontwikkeling van het landgoed heeft een lange geschiedenis. Aanvankelijk betrof het een plan voor de vestiging van landgoed van 10 ha ten westen van het Maas-Waalkanaal. De gemeenteraad achtte een nieuw groot woongebouw in dit voornamelijk open gebied echter ongewenst. De initiatiefnemer verwierf vervolgens gronden ten oosten van het Maas-Waalkanaal teneinde daar de woonbebouwing van het landgoed te kunnen realiseren. Omdat de omvang van het landgoed uiteindelijk 20 ha betrof kunnen op grond van de landgoederenregeling 2 woongebouwen worden opgericht. Het is bij de gemeente niet bekend dat er plannen zijn voor een nieuw (extra) landgoed in het gebied tussen het Maas-Waalkanaal en het Heumensoord. d. Door de initiatiefnemer zijn in dec 2013 en januari 2014 bijeenkomsten georganiseerd met de bewonersvereniging Maldens Goed waarin het plan voor het landgoed is besproken. Opgemerkt wordt dat naar aanleiding van reacties uit de omgeving het plan, met name betreft de situering van de woonbebouwing meermalen is aangepast. Zo is bijvoorbeeld afgestapt van het idee om de woonbebouwing op 2 locaties te situeren en is uiteindelijk gekozen voor de locatie aansluitend aan het bedrijventerrein "De Hoge Brug".	
--	--	--	--