

Rapport Inspraak- en overleg

Voorontwerp bestemmingsplan Herontwikkeling Singelgebied, Domburg

Corsanummer:

1. Inleiding

Het bestemmingsplan, dat is gebaseerd op de door de gemeenteraad op 26 maart 2015 vastgestelde Visie Domburg, maakt de herontwikkeling van het deel van het Singelgebied nabij molen Weltevreden, mogelijk. Hierbij wordt een gemengd gebied gerealiseerd dat bestaat uit woningbouw, (het verleggen van) een parkeerterrein en een cluster aan de Singel waar functiemenging mogelijk is. De globale begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Singel in het noorden, de Roosjesweg in het oosten, de Traverse in het zuiden en de Brouwerijweg in het westen.

Procedure

Wij maakten op 17 mei 2017 bekend dat het concept ontwerp bestemmingsplan van 18 mei 2017 t/m 28 juni 2017 voor een ieder ter inzage werd gelegd. Het digitale concept ontwerp bestemmingsplan werd met ingang van die datum beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl onder plannummer NL.IMRO.0717.0120BPSingeDbg-CO01.

Op 21 juni 2017 is een inloop/informatiebijeenkomst georganiseerd op het gemeentehuis in Domburg om de ontwikkelingen toe te lichten en belangstellenden de gelegenheid te bieden tot het stellen van vragen. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon iedereen mondeling of schriftelijk een inspraakreactie indienen. Er zijn twee reacties ingekomen.

Daarnaast is het plan voor het wettelijk verplicht vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de provincie Zeeland, waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio Zeeland. De provincie Zeeland en het waterschap Scheldestromen hebben een reactie ingediend, evenals Delta Infra b.v. die via de bekendmaking in de Staatscourant kennis heeft genomen van de voorgenomen ontwikkelingen.

Degenen die een inspraak- of vooroverlegreactie hebben ingediend worden, onder toezending van dit rapport inspraak & vooroverleg, geïnformeerd over de verdere procedure, te weten het besluit over de start van de zienswijzenprocedure. In het rapport zijn de reacties samengevat en voorzien van overwegingen. Hierbij is aangegeven of de reactie heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast bevat het rapport een hoofdstuk met ambtshalve wijzigingen.

2. Inspraak

Inspraakreactie 1, ontvangen op 26 juni 2017 (corsanr. 17I.02613)

De heer P. Bor, Dr. B. Vaandragerstraat 9, 4357 CJ te Domburg

Betrokkene is van mening dat het huidige overloopparker- en speelterrein nabij de molen Weltevreden niet dient te worden ontwikkeld als permanent parkeerterrein op basis van de volgende argumenten:

1. Met het plan wordt parkfunctie aan het terrein bij de molen ontnomen, terwijl destijds door de gemeente bij aankoop van de woningen aan de Vaandragerstraat is toegezegd dat deze behouden zal blijven.
2. Het te realiseren parkeerterrein ligt op een te korte afstand van de tuinen van de woningen aan de Vaandragerstraat, waardoor geluidsoverlast zal ontstaan.
3. Terreinverlichting veroorzaakt horizonvervuiling.
4. Op het parkeerterrein van de voormalige Rabobank wordt nu overnacht door bezoekers met een camper. Dit probleem verschuift mee. Ook wordt gevreesd voor overlast van horecabezoekers in de avond- en nachtperiode.
5. Het uitzicht op de groenvoorziening en speelweide rondom de molen wordt aangetast door het uitzicht op honderden auto's.
6. Gevreesd wordt voor overlast van uitlaatgassen (fijnstof) door startende en rijdende auto's .

Overwegingen

1. De woningen aan de Dr. B. Vaandragerstraat zijn begin jaren '90 gerealiseerd. Zo bij de aankoop van de gronden al gemeld zou zijn dat er geen bebouwings- of gebruiksmogelijkheden zijn voor de gronden achter de woningen, was dat feitelijk correct. Hiervoor moest immers het bestemmingsplan worden herzien, een ontwikkeling die met dit voorontwerp in gang is gezet. Aan een dergelijke uitspraak, waarbij overigens niet duidelijk is door wie en in welke context deze is gedaan, kan in ieder geval geen blijvend recht worden ontleend. De gemeenteraad heeft immers een grote vrijheid in het wijzigen van de gebruiksdoelen van gronden. Ook beleidsmatig is in de afgelopen 25 jaar steeds meer ingezet op 'inbreiding' in plaats van 'uitbreiding'. Alle bestuurslagen beseffen dat het open en onbebouwde gebied binnen de provincie alleen dan zijn kwaliteiten kan behouden. Gebieden als het Singelgebied, die in deels onbebouwde vorm in een dragende kern zijn gelegen, lenen zich dan ook uitstekend voor de beoogde ontwikkelingen.
2. Wij begrijpen de vrees van betrokkene voor geluidsoverlast als gevolg van het nieuwe parkeerterrein. In de bestaande situatie bestaat er immers een vrij zicht naar achteren en is de afstand tot het bestaande parkeerterrein circa 35 meter. In de nieuwe situatie wordt dat circa 22 meter. Uit het akoestisch onderzoek dat deel uitmaakt van het voorontwerp bestemmingsplan blijkt echter dat de geluidbelasting als gevolg van het parkeerterrein ten hoogste 47 dB(A) etmaalwaarde bedraagt ter plaatse van de bestaande woning aan de Doctor B. Vaandragerstraat 11, de woning die op de kortst mogelijke afstand van het nieuwe terrein is gelegen. Nu daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat/een goede ruimtelijke ordening. Hetzelfde geldt voor het maximale geluidniveau als gevolg van het starten en optrekken van auto's, dan wel het sluiten van autoportieren, in ieder geval ter plaatse van de woningen aan de Vaandragerstraat. Hoewel betrokkene in de nieuwe situatie wellicht meer geluid hoort, past dit binnen de wettelijke kaders waardoor aan het algemeen belang in deze de doorslag kan worden gegeven. Wel zijn in de regels van dit bestemmingsplan bepalingen opgenomen die het aanbrengen van geluidwerende voorzieningen mogelijk maken. Met betrokkene zal overlegd worden in hoeverre het mogelijk en gewenst is om hier nu al invulling aan te geven.

3. Het bestemmingsplan bepaalt niet dat er terreinverlichting komt of welke vorm deze krijgt, het biedt alleen de mogelijkheid tot het realiseren van verlichting. Met betrokkene wordt overlegd over de inrichting van het parkeerterrein, vanzelfsprekend is het ook onzerzijds gewenst overlast voor de omgeving zoveel mogelijk te voorkomen. Bij de keuze van de verlichting zal hiermee rekening worden gehouden.
4. Op grond van artikel 4.18 van de Algemene plaatselijke verordening (APV) mogen campers (of andere kampeermiddelen) ten behoeve van recreatief nachtverblijf alleen geplaatst worden op terreinen die daartoe zijn bestemd. Nu een parkeerterrein niet is aangemerkt als kampeerterrein, zijn de betreffende overnachtingen niet toegestaan. Ook in de nieuwe situatie is het overnachten op het parkeerterrein niet toegestaan. Het enkele feit dat overtreding van het verbod kennelijk niet in alle gevallen voorkomen kan worden, houdt niet in dat de voorgenomen ontwikkeling geen doorgang kan vinden. Het kan niet zo zijn dat de richting van ruimtelijke ontwikkelingen gedicteerd gaat worden door degenen die de regels negeren. Er zal in de toekomst oog blijven voor het handhaven van de APV, maar toekomstige handhavingsacties hebben geen invloed op de beoogde bestemming.

In feite geldt hetzelfde voor overlast die mogelijk ontstaat door bezoekers die de plaatselijke horecagelegenheden verlaten. De wijze van bestemmen van gronden en gebouwen vindt plaats binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij spelen veel belangen een rol en ondanks dat als gevolg het gedrag van sommige gebruikers door derden overlast wordt ervaren, kan hieraan geen doorslaggevend belang worden toegekend. Ook als een nieuwe parkeervoorziening buiten het centrumgebied wordt gefaciliteerd, wordt betrokkene geconfronteerd met bezoekers van de horecagelegenheden die hun aanwezigheid luidruchtig kenbaar kunnen maken.

5. Voor betrokkenen vindt ontegenzeggelijk een wijziging van het uitzicht in de richting van de molen plaats. Waar nu sprake is van een overwegend groene inrichting van het gebied, bestaande functies zijn eveneens groen ingepast, wordt het terrein verhard ten behoeve van een parkeerterrein. Dit is echter het onvermijdelijke gevolg van de uitvoering van de Visie Domburg. De door de gemeenteraad vastgestelde kaders omvatten onder meer het ruimtelijk goed afronden van het (woon)gebied door het realiseren van woningbouw. Enerzijds is het voor de vitaliteit van Domburg als woonplaats belangrijk dat er voldoende woningen voor starters en doorstromers beschikbaar zijn. Hiervoor is onder meer uitbreiding van de woningvoorraad noodzakelijk. Daarnaast staat de woonkwaliteit staat in delen van Domburg onder druk door (vooral zoek)verkeer en parkeren. Het concentreren van het toeristisch parkeren op een duidelijk bereikbare plek met voldoende parkeerplaatsen achten wij hiervoor de oplossing.

Het Singelgebied vormt een natuurlijke overgang tussen het dynamische hart en de rustige entree van Domburg. Daarnaast is dit gebied belangrijk voor de bereikbaarheid én de ontsluiting van Domburg. Voor het gebied zijn in het projectplan Singelgebied Domburg (van 6 juni 2011) een aantal doelen geformuleerd, waarbij de inzet het creëren van een ruimtelijke totaaloplossing is voor wonen, werken, winkelen, ontspannen, verkeer en parkeren in een acceptabele balans tussen ontwikkeling/vernieuwing en behoud. Vanuit dat standpunt is een andere ontwikkelingsrichting voor dit gebied niet mogelijk. Nabij de molen kan immers, in verband met de beschermingszone die voor elke molen geldt om voldoende vrije windvang te behouden, geen woningbouw plaatsvinden. Overigens zou ook dat het vrije uitzicht van betrokkene belemmeren. Alle belangen afwegende zijn wij van mening dat het algemeen belang dat gebaat is bij de voorgenomen ontwikkeling zwaarder weegt dan het individuele belang bij het behoud van het uitzicht. Dit klemmt temeer nu in een dichtbevolkt land geen recht op een blijvend vrij uitzicht kan bestaan. Hierbij hebben wij tevens overwogen dat met het weghalen van de aanwezige begroeiing juist een beter zicht op de molen zelf ontstaat. Vanwege de prominente ligging van het parkeerterrein is gekozen voor een duurzaam ontwerp, waarbij de auto's zo om de molen worden gerangschikt dat deze juist een prominentere plek krijgt dan in de huidige situatie het geval is. De auto's worden

bovendien door hagen grotendeels aan het oog onttrokken. Als gevolg van de ontwikkeling ontstaat feitelijk een beter uitzicht op de molen wordt; bebouwing wordt gesloopt en er wordt ten behoeve van het functioneren van de molen bomen gekapt.

6. Vanzelfsprekend wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening voor het plangebied aandacht besteed aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2015 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de N57. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2015 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt en de aantallen voertuigen overeenkomstig zijn afgenomen.

Conclusie

De inspraakreactie van betrokkene leidt niet tot aanpassing van het plan, wel tot nader overleg met hem over de wijze waarop de inrichting van het terrein wordt vormgegeven.

Inspraakreactie 2, ontvangen op 23 juni 2017 (corsanr. 17I.02574)

Fam. A.D. Akkerdaas, Dr. B. Vaandragerstraat 5, 4357CJ te Domburg

Betrokkenen hebben bezwaar tegen het nieuw aan te leggen parkeerterrein rond de molen in Domburg op de volgende gronden:

1. Bij aankoop woning is toegezegd dat het terrein rond de molen een groengebied zou blijven.
2. Door de aanleg van het terrein voelen betrokkenen zich in hun woongenot aangetast, een standpunt dat door hun rechtsbijstandsverzekering wordt gedeeld.
3. Betrokkenen ervaren op dit moment overlast als gevolg van het parkeerterrein op de locatie van de voormalige Rabobank en het overloopterrein bij de molen. Deze bestaat uit geluidsoverlast na sluitingstijd van de café's, dichtslaande deuren en muziek. Daarnaast wordt het parkeerterrein door bezoekers met een camper gebruikt om te overnachten. Nu het nieuw aan te leggen parkeerterrein wordt voorzien van verlichting en een toiletgebouw vrezen betrokkenen dat het lawaai en de overlast zullen toenemen.

Van de bij de aanleg van het parkeerterrein toegezegde controle en handhaving blijkt naar de mening van betrokkenen immers veel te weinig. Ook op klachten bij de politie is niet adequaat gereageerd.

4. Betrokkenen verzoeken een alternatief plan in overweging te nemen. Hierbij zouden alleen auto's met een vergunning op kenteken in het dorp mogen parkeren, andere auto's kunnen dan worden geplaatst op een (aan te leggen) parkeerterrein buiten het centrum. Bijvoorbeeld op de ijsbaan, als deze wordt verhard kan er misschien 's-winters een laagje water op worden aangebracht zodat er ook nog eens kan worden geschaatst.

Overwegingen

1. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de inspraakreactie verwijzen wij naar hetgeen bij inspraakreactie 1 onder 1 is overwogen.
2. Wij hebben begrip voor het gevoel van betrokkenen nu onder meer het uitzicht dat zij nu vanaf hun perceel hebben, fors zal wijzigen. Zoals wij hiervoor ook bij inspraakreactie 1 onder 5 hebben overwogen, is de ruimte voor nieuwe ontwikkelingen beperkt. Inbreiding gaat hierbij in alle gevallen voor uitbreiding. Aan functiewijzigingen als deze ligt een zorgvuldige belangenafweging ten grondslag, waarvoor wij verwijzen naar eerdergenoemde beoordeling van inspraakreactie 1 onder 5.
Dit staat overigens los van een zogenoemde 'tegemoetkoming in de schade'. Als betrokkenen van mening zijn dat als gevolg van de planologische wijziging die met dit

bestemmingsplan wordt bewerkstelligd voor hen schade ontstaat die niet geheel voor hun rekening dient te komen, kan een gemotiveerd verzoek om tegemoetkoming in die schade bij ons college worden ingediend als en wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk wordt.

3. Voor een inhoudelijke beoordeling van dit onderdeel van de inspraakreactie verwijzen wij naar hetgeen bij inspraakreactie 1 onder 2, 3 en 4 is overwogen. Tenslotte betreuren wij het dat u de indruk heeft dat de politie uw klachten niet serieus neemt, maar dat is een aspect dat buiten de kaders van deze procedure valt.
4. Wij waarderen het dat betrokkenen actief meedenken over de inrichting van hun woongebied. De voorgestelde oplossing is echter in een drukbezochte toeristische kern als Domburg niet haalbaar. Bezoekers, die voor een constante bron van inkomsten zorgen voor de lokale ondernemers en een ontzettend hoog voorzieningenniveau bewerkstelligen, zullen voor andere (bad)plaatsen kiezen als hen de mogelijkheid wordt ontnomen op zeer korte afstand van het te bezoeken centrum te parkeren. Hoewel tevens gezien wordt of locaties net buiten het centrum geschikt gemaakt kunnen worden voor het parkeren, is het nu gekozen terrein onontbeerlijk. Het is een ruime, gemakkelijk te vinden en bereiken locatie die veel zoekverkeer voorkomt, zoals ook gebleken is na de inrichting van het terrein van de voormalige Rabobank. Het in de huidige staat handhaven van de betrokken gronden is ook vanuit financieel oogpunt niet opportuun, voor de gehele herontwikkeling van het Singelgebied is een zorgvuldige balans opgesteld van kosten en baten. Het zonder meer niet laten terugkomen van een bestaand parkeerterrein heeft ook hiervoor ernstige gevolgen.

Conclusie

De inspraakreactie van betrokkene leidt niet tot aanpassing van het plan, wel tot nader overleg met hen over de wijze waarop de inrichting van het terrein wordt vormgegeven.

3. Vooroverleg

Vooroverlegreactie 1, ontvangen 28 juni 2017 (corsanr. 17I.02633)

Provincie Zeeland, afdeling Ruimte, Postbus 6001, 4330 LA te Middelburg

De provincie geeft aan dat in toelichting wordt verondersteld dat automatisch aanspraak gemaakt kan worden op de stikstof depositieruimte binnen de PAS, wanneer een project door een bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Dit is een onjuiste aanname, waardoor niet geconcludeerd kan worden dat er geen aantasting is van de natuurwaarden in Natura 2000-gebied en de instandhoudingsdoelstellingen niet in gevaar zullen komen. De toetsing is daarom op dit onderdeel onvoldoende. Verzocht wordt alsnog een adequate toetsing uit te voeren.

Overwegingen

Naast een adequate toetsing als gevraagd, wordt als gevolg van het aangepaste stedenbouwkundig plan de berekening van de door het plan veroorzaakte stikstofdepositie geactualiseerd. De uitkomsten daarvan zullen worden gebruikt om de noodzakelijke melding of vergunningsaanvraag te verzorgen. Deze wordt separaat aan, maar zoveel mogelijk gelijktijdig met, de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ingediend bij de provincie Zeeland, in deze het bevoegd gezag.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangevuld. Om de uitvoering van de plannen te waarborgen wordt, indien nodig, separaat een vergunning aangevraagd, dan wel een melding ingediend.

Vooroverlegreactie 2, ontvangen 22 juni 2017 (corsanr. 17I.02555)

Waterschap Scheldestromen, Postbus 1000, 4330 ZW te Middelburg

Het plan geeft ons aanleiding het volgende op te merken. Gesteld wordt dat de waterhuishouding gewijzigd wordt, waarbij elders nieuw oppervlaktewater wordt aangelegd. Voor zowel de gemeente, als het waterschap, is het van belang dat wateroverlast zoveel mogelijk wordt beperkt. Het plan geeft een te beknopt inzicht in de nieuwe situatie van het watersysteem. Verzocht wordt om dit nader te bespreken, zodat bekend wordt hoe het toekomstig watersysteem eruit komt te zien.

Overwegingen

Zoals gevraagd is een overlegtraject in gang gezet om te komen tot concrete maatregelen. Gelet op de gebruikelijke werkwijze in situaties als de onderhavige, waar de gemeente de grondeigendom heeft en verantwoordelijk is voor de uiteindelijke uitvoering van de gemaakte afspraken, hoeft dit geen nadere uitwerking in het bestemmingsplan.

Conclusie

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het plan, wel tot nader overleg met het waterschap over de wijze waarop de concrete maatregelen ten aanzien van het watersysteem worden vormgegeven.

Vooroverlegreactie 3, ingekomen 30 juni 2017

Delta Netwerkgroep, Afdeling Grondzaken & Vergunningen/ Omgevingsmanagement
Postbus 5013, 4330 KA te Middelburg

In het kader van omgevingsmanagement voor o.a. Enduris en Evides N.V. reageert DNWG op de publicatie als verschenen in de Staatscourant.

-

- a. Ze mogen niet overbouwd worden omdat de leveringszekerheid ofwel de ongestoorde ligging hiermee in het geding komt.
- b. Voor werkzaamheden in de nabijheid van deze kabels en leidingen moet schriftelijk toestemming aangevraagd worden.
- c. De kabels en leidingen moeten te allen tijde vrij toegankelijk blijven om het beheer en onderhoud uit te kunnen voeren.
- d. Voor graafwerkzaamheden moet een oriëntatieverzoek/graafmelding (klic) worden gedaan.
- e. De daadwerkelijke ligging van de kabels en leidingen moet ter plaatse vastgesteld worden door het graven van proefsleuven.
- f. Indien kabels en/of leidingen verlegd moeten worden, moet DNWB tijdig in kennis worden gesteld.

Over de uitvoeringsaspecten van de beoogde herontwikkeling vindt, zoals te doen gebruikelijk, overleg plaats met de eigenaren/beheerders van de diverse aanwezige kabels en leidingen. Gelet op de gebruikelijke werkwijze in situaties als de onderhavige, waar de gemeente de grondeigendom heeft en verantwoordelijk is voor de uiteindelijke uitvoering van de gemaakte afspraken, behoeft dit geen nadere uitwerking in het bestemmingsplan.

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het plan, wel tot nader overleg met het netwerkbedrijf over de wijze waarop de concrete maatregelen ten aanzien van de herinrichting van het (openbaar) gebied worden vormgegeven.

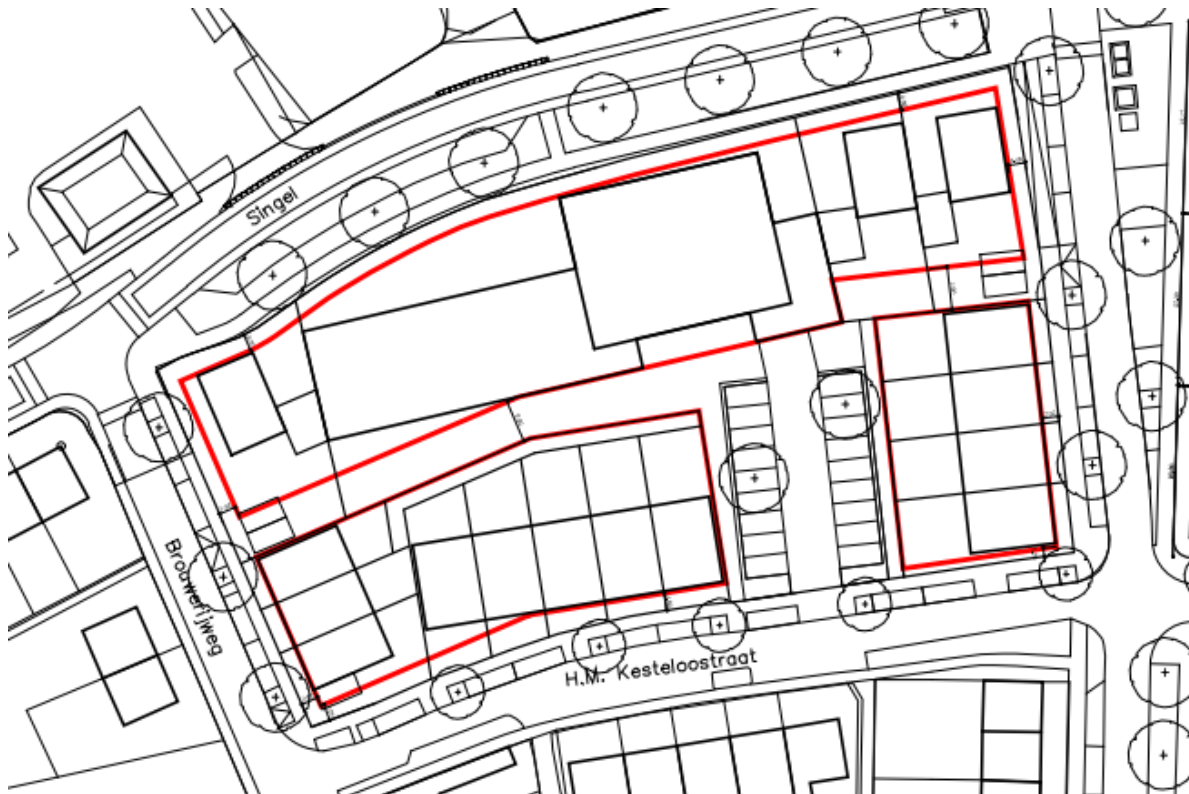
4. Ambtshalve aanpassingen

1. Aan de zijde van de Roosjesweg waren vijf woningen voorzien en aan de zuidzijde van dit gebied (grenzend aan het parkeerterrein) 4. In totaal werden in het oostelijk deel van het plangebied 12 woningen voorzien. Er heeft een beperkte wijziging plaatsgevonden van het stedenbouwkundig plan. Er is één woning toegevoegd aan de zuidzijde en voor de woningen langs de Roosjesweg is een regelmatigere verkaveling ontworpen, één en ander conform onderstaande afbeelding. De verbeelding wordt hierop aangepast.
Vanzelfsprekend worden de onderzoeken ten aanzien van de bodemkwaliteit en wegverkeerslawaai hierop aangevuld.



Figuur 1

2. Het westelijk deel van het plangebied vraagt om enkele aanpassingen, onder meer ten aanzien van de afstand van de grenzen van de bouwvlakken tot de omliggende wegen. Deze worden aangepast overeenkomstig figuur 2.
3. Daarnaast wordt de grens van de bouwvlakken van de bestemmingen Gemengd-2 en -3 5 meter in noordelijke richting verschoven overeenkomstig figuur 2, teneinde geen onevenredige (schaduw)hinder voor de nieuw te bouwen woningen te veroorzaken.



Figuur 2

4. De woningen binnen de bestemming Gemengd-3 (aan de oost- en westzijde van het gebouw met de bestemming Gemengd-2) mogen nu niet aan het hoofdgebouw van de bestemming Gemengd-2 worden vast gebouwd als gevolg van de aanduidingen [tae] en [vrij]. Omdat het mogelijk moet zijn om het geheel in één ontwikkeling te realiseren, dus ook aaneen gebouwd via een geschakeld bijbehorend bouwwerk, worden de bouwregels hierop aangepast.
5. Artikel 4.3.3 lid e en artikel 7.3.2 lid e worden als volgt aangepast: *'e. op eigen terrein dient te worden voorzien in extra parkeerruimte voor minimaal één auto'*. Ook in de toelichting wordt dit verduidelijkt.
6. Artikel 7.2.3 lid e wordt als volgt gewijzigd:
'e. de diepte van een woning bedraagt:
 1. *ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': ten hoogste 12 meter;*
 2. *ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': ten hoogste 15 meter;*
 3. *op gronden zonder aanduiding: ten hoogste 12 meter.*
7. Artikel 7.2.3 lid h wordt als volgt aangepast: *'h. indien de aanduiding 'gevellijn' is opgenomen dient de voorgevel van de woning voor ten minste 70% in de voorgevellijn te worden gebouwd'*.
8. Artikel 9.4 kent een onvolledige regeling voor het slopen. Deze wordt aangevuld overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.4.
9. De regeling voor de realisatie van dakkapellen wordt binnen alle bestemmingen als volgt aangepast
 - de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen mag uitsluitend worden overschreden door dakkapellen en gelijksoortige vormen, niet zijnde een topgevel, mits de breedte niet meer bedraagt dan:
 - a. 50% van de breedte van de onderliggende gevel in het voorgeveldakvlak en in naar de weg of het openbaar gebied gekeerde zijdakvlak;
 - b. 70% van de breedte van de onderliggende gevel in het achtergeveldakvlak en in niet naar de weg of het openbaar gebied gekeerde zijdakvlak.
10. De regeling voor de molenbiotoop als opgenomen in artikel 12.1.3. wordt als volgt aangepast:

- a. indien niet voldaan wordt aan het bepaalde in de leden 12.1.1. of 12.1.2. zijn de werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien daardoor geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de belangen van de molen als werktuig en als beeldbepalend element;
 - b. alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de molendeskundige over de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan het huidige en / of toekomstige functioneren van de molen Weltevreden als werktuig door windbelemmering en / of de waarde van de molen als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element onevenredig in gevaar brengen of kunnen brengen.
11. Van de begripsbepalingen wordt 1.52 peil sublid c als volgt aangepast:
 - a. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld bij de voltooiing van het hoofdgebouw.
 12. Kennelijke verschrijvingen worden aangepast, waaronder in artikel 3.2.2. onder g het verwijderen van het woord 'indien' en in artikel 9.3.2. onder a de realisatie van de juiste verwijzing.
 13. De ecologische quick scan wordt, als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming, geactualiseerd.
 14. In verband met een wijziging van het Besluit m.e.r. die op 7 juli 2017 in werking is getreden is een 'Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgesteld, de plantoelichting is naar aanleiding daarvan op verschillende plaatsen aangevuld.
 15. Ook is gebleken dat de archeologische dubbelbestemming niet goed was opgenomen op de verbeelding, waarschijnlijk als gevolg van een technisch probleem, bij het ontwerp bestemmingsplan wordt dat hersteld.