



GEMEENTE
UTRECHTSE HEUVELRUG

**Nota van Beantwoording van de zienswijzen op het
ontwerpbestemmingsplan Doorn, De Basis**

oktober 2019

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
1.1. Inhoud van deze nota	3
1.2 Procedure	3
1.3 Leeswijzer	4
2. Zienswijzen	5
2.1 Inleiding	5
2.2. Vitens	5
2.2. Natuur en Milieufederatie Utrecht & Het Utrechts Landschap	6
3. Ambtshalve wijzigingen	10
4. Staat van wijzigingen	10

1 Inleiding

Deze Nota van Beantwoording heeft betrekking op de zienswijzenfase van het bestemmingsplan Doorn, De Basis. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van vier appartementsgebouwen met in totaal honderd woningen, de sloop van het woonoord en nazorghotel en de aanleg van bos mogelijk. Daarnaast krijgen het al gerealiseerde gebouw van Stichting De Basis en de 18 paviljoenwoningen een passende bestemming. In het bestemmingsplan is een beperkte uitbreidingsmogelijkheid voor het gebouw van de Stichting opgenomen.

1.1. Inhoud van deze nota

Na deze inleiding zullen in de Nota achtereenvolgens aan de orde komen:

- de stand van zaken met betrekking tot de procedure;
- een overzicht van de zienswijzen en de beantwoording van deze zienswijzen.

1.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan Doorn, De Basis heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 24 mei 2019 gedurende zes weken (tot en met 4 juli 2019) voor zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijzen kenbaar te maken. Van de terinzagelegging is op 23 mei 2019 openbare kennisgeving gedaan in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en de gemeentepagina in nieuwsblad 'De Kaap'. Gedurende bovengenoemde termijn zijn twee schriftelijke zienswijzen ontvangen.

Naar aanleiding van deze Nota van beantwoording en bestuurlijk akkoord van het college van B&W wordt het bestemmingsplan samen met de Nota van beantwoording ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Binnen twaalf weken na het beëindigen van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Alle indieners van een zienswijze worden uitgenodigd voor de raadsbehandeling en in de gelegenheid gesteld om hun zienswijze nader toe te lichten. Vervolgens vindt behandeling in de raad plaats. De raad kan het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen. Besluiten als bijvoorbeeld over bestemmingsplannen worden genomen in een cyclus in de volgorde: beeldvorming, oordeelsvorming en tenslotte besluitvorming. Deze cyclus neemt enkele weken in beslag.

Binnen twee weken na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. De bekendmakingstermijn bedraagt zes weken indien:

1. Gedeputeerde Staten of I&M-inspecteur tegen het ontwerp bestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen;
2. de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp.

Als de gemeenteraad geen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan zal vaststellen, zal de bekendmakingstermijn twee weken bedragen.

Eventuele beroepschriften tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden door de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State behandeld. Dit beroep is alleen mogelijk wanneer in een eerder stadium een zienswijze is ingediend, en appellant tevens belanghebbende is. Als een onderdeel van het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, kan een belanghebbende tegen de wijzigingen beroep instellen, ook al heeft hij geen zienswijze ingediend.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn van zes weken afloopt, tenzij een voorlopige voorziening tijdens de beroepstermijn wordt ingediend, dan treedt het besluit pas in werking nadat op het verzoek is beslist.

1.3 Leeswijzer

De beantwoording van de binnengekomen schriftelijke zienswijze(n) is verwerkt in hoofdstuk 2. De schriftelijke zienswijzen zijn letterlijk in de Nota zienswijzen overgenomen en zijn dus niet samengevat of gewijzigd. Hoofdstuk 3 betreft de eventueel specifiek voorgestelde aanpassingen in het bestemmingsplan die we hebben samengevat in de nota van wijzigingen.

Behalve de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen, kan de gemeente het plan wijzigen zonder dat op deze onderdelen een zienswijze is ingediend. Deze wijzigingen worden door de gemeente zelf noodzakelijk geacht. Dit worden ambtshalve wijzigingen genoemd. In dit bestemmingsplan zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn opgenomen in de Staat van Wijzigingen.

2. Zienswijzen

2.1 Inleiding

Op voorliggend plan zijn twee zienswijzen ingediend.

2.2. Vitens

Geachte gemeenteraad,

Op 23 mei 2019 is het ontwerpbestemmingsplan Doorn, de Basis gepubliceerd. Dit ontwerp geeft aanleiding tot het indienen van de volgende reactie.

Grondwaterbeschermingsgebied

Zoals reeds weergegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan ligt het plangebied in het grondwaterbeschermingsgebied van Doorn. In de toelichting en regels van het ontwerpbestemmingsplan wordt het grondwaterbeschermingsgebied wel genoemd, maar dit is nog niet toereikend. De nieuwe ontwikkeling kan een bedreiging vormen voor de grondwaterwinning wanneer dieper dan 3 meter boor- of grondwerkzaamheden plaatsvinden, bijvoorbeeld voor het realiseren van een bodemenergiesysteem of voor funderingen van gebouwen. In verband hiermee brengen wij graag het onderstaande aandachtspunt naar voren.

In de Provinciale Milieu Verordening (PMV) zijn regels opgenomen die beleid uiteenzetten voor grondwaterbeschermingsgebieden. In paragraaf 4 (artikelen 14 tot en met 18) van de PMV zijn regels opgenomen welke betrekking hebben op activiteiten in de grondwaterbeschermingsgebieden. Daarnaast geldt op grond van artikel 4 PMV voor eenieder een bijzondere zorgplicht. In het bestemmingsplan wordt nog niet gerefereerd aan deze artikelen.

1 Wij verzoeken u daarom het onderstaande tekstvoorstel in de toelichting op het bestemmingsplan (bijvoorbeeld in de paragraaf 4.5.2) en in de planregels op te nemen, zodat duidelijk wordt dat regels uit de PMV van toepassing zijn.

Tekstvoorstel

Het plangebied ligt in het grondwaterbeschermingsgebied Doorn. Ter bescherming van de grondwaterkwaliteit voor de drinkwatervoorziening stelt de provincie Utrecht in haar PMV 2013 in artikel 14 t/m 18 dat een aantal activiteiten aan voorschriften is gebonden. Het betreft onder andere een verbod op boor-, grond- en funderingswerkzaamheden dieper dan 3 meter onder het maaiveld, het toepassen van bodemenergiesystemen, diepinfiltratie van grondwater en het op of in de bodem lozen van verontreinigd hemelwater. Onder voorwaarden zijn vrijstellingen op dit verbod mogelijk. Daarnaast geldt voor iedereen de bijzondere zorgplicht (artikel 4 van de PMV 2013). Dit houdt in dat verontreiniging van het grondwater moet worden voorkomen of, voor zover het niet kan worden voorkomen, zoveel mogelijk moet worden beperkt of ongedaan gemaakt.

Voorstel Regel 16.1.2

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' is geen gebruik van gronden en bouwwerken toegestaan met nadelige effecten voor de drinkwatervoorziening. Dit betekent dat het roeren van gronden, zoals het maken van boorputten, grond- en funderingswerken, dieper dan 3 m onder maaiveld niet is toegestaan, tenzij hiervoor toestemming van de provincie Utrecht is verkregen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wensen u succes bij de verdere besluitvorming.

Ons antwoord

Wij nemen uw tekstvoorstel ter verduidelijking op in de toelichting van het bestemmingsplan. Aanpassing van de regels achten wij verder niet noodzakelijk. De opgenomen regel is, zeker met de uitleg die we hierover nu hebben opgenomen in de toelichting, voldoende duidelijk.

Conclusie

Deze zienswijze wordt deels door ons gedeeld. Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassing:

- *we nemen in de toelichting in paragraaf 4.5.1 een alinea op over de PMV en de daarin opgenomen regeling ter bescherming van de drinkwatervoorziening.*

2.2. Natuur en Milieufederatie Utrecht & Het Utrechts Landschap

Geachte raad,

Stichting Het Utrechts Landschap en de Natuur en Milieufederatie Utrecht maken graag gebruik van de gelegenheid om gezamenlijk te reageren op het ontwerpbestemmingsplan Doorn De Basis.

In onze zienswijze vragen wij aandacht voor de volgende onderdelen: Natuurnetwerk Nederland, borging inrichtings- en beheermaatregelen, oude bosgroeiplaatsen, rode contour. Tot slot vragen wij aandacht voor het beschouwen van een alternatieve locatie, waardoor alle belemmeringen voor dit bestemmingsplan kunnen worden opgeheven.

Algemeen

Uit het ontwerp maken wij op dat de bestemming 'wonen' voor paviljoen C gedeeltelijk (in de noordwesthoek) komt te liggen binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en buiten de rode contour. Het betreft volgens de toelichting 100 m². In het voorontwerp werd nog gesproken over 147 m². Zelf meten wij een oppervlak van 140 m². In de NNN-toets (bijlage 7 bij de toelichting) wordt gesproken over 146 m². Wij verzoeken de juiste grootte consequent te vermelden.

Natuurnetwerk Nederland en NNN-toets

Hoewel wij de kwalitatieve verbetering van het NNN door het opheffen van de Pahud de Mortangeslaan toejuichen, mag dit geen reden zijn om ergens anders de oppervlakte van het NNN te reduceren. Het NNN staat immers onder druk en moet zowel kwantitatief als kwalitatief worden beschermd. In het plangebied zijn daartoe ruimschoots mogelijkheden. Als alternatief kan overwogen worden ergens anders binnen het plangebied het NNN te vergroten (zie later in deze zienswijze), maar het ontzien van het NNN heeft de voorkeur, mede omdat voor de

beoogde locatie van paviljoen C bomen op een oude bosgroeiplaats moeten worden gekapt in het NNN.

In het ontwerpbestemmingsplan is een NNN-toets toegevoegd. Hoewel op een aantal onderdelen de NNN-wijzer van de provincie is gevolgd, is deze losgelaten bij de daadwerkelijke beoordeling van de gevolgen voor het NNN.

Wij adviseren om de NNN-toets te verbeteren door de gehele NNN-wijzer te volgen.

Wij vinden dat de kwaliteit van de toets sterk verbeterd kan worden:

- Wezenlijke kenmerken en waarden NNN: Dit onderdeel ontbreekt in de toets.
- Oppervlakte NNN: In de toets is beschreven: 'Omdat bouwvlak C echter binnen de begrenzing van het NNN valt, is significante aantasting (verlies van oppervlakte) niet met zekerheid uit te sluiten'. Hier had expliciet geconcludeerd moeten worden dat er verlies van oppervlakte van 146 m² optreedt.
- Samenhang van het NNN: Dit onderdeel ontbreekt in de toets.
- Plussen en minnen: Er worden alleen plussen beschreven. De minnen ontbreken en een weg van de plussen en minnen ontbreekt eveneens.

Omdat essentiële onderdelen ontbreken, is onduidelijk of voldaan wordt aan artikel 2.4 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Er wordt in de NNN-toets geconcludeerd dat er sprake is van een licht positief effect op het NNN. Hier zijn wij het niet mee eens. Er worden 4 plussen voor het NNN gepresenteerd, waarbij de eerste 2 plussen identiek zijn (bosaanplant op de slooplocaties). De 4^e plus betreft geen plus, maar slechts een mitigerende maatregel, die bovendien onvoldoende geborgd is. Deze plus kan dus niet worden meegeteld. De enige echte plus (het verleggen van de Pahud de Mortangeslaan) kan niet compenseren voor het oppervlakteverlies, aangezien de huidige weg nu ook al onderdeel uitmaakt van het NNN. Men moet op zoek naar extra plussen om tot de conclusie te kunnen komen dat er geen sprake is van een significante aantasting van het NNN. Wij adviseren extra oppervlak de bestemming NNN te geven, zodat er geen kwantitatieve afname van het NNN plaatsvindt.

2

Hierbij willen wij er nogmaals op wijzen, dat een NNN-toets niet nodig is, indien er niet gebouwd wordt in het NNN.

Borging inrichtings- en beheermaatregelen

In onze inspraakreactie hebben wij verzocht om alle inrichtings- en beheermaatregelen als voorwaardelijke verplichting op te nemen in de planregels. Dit is slechts gedeeltelijk gedaan in planregel 16.2c. In de NNN-toets wordt echter een belangrijke inrichtingsmaatregel beschreven op grond waarvoor geconcludeerd wordt dat verstoring van het NNN door licht wordt voorkomen. In de NNN-toets wordt letterlijk beschreven: 'Deze voorwaarden dienen te worden geborgd in het bestemmingsplan' (bladzijde 5 onderaan). De voorwaarden voor het beperken van verlichting aan de boszijde en het voorkomen van lichtuitstraling naar de omgeving is echter alleen geborgd voor de verlichting van de Pahud de Mortangeslaan, maar deze noodzakelijke maatregel geldt ook voor de verlichting afkomstig van de gebouwen. Wij verzoeken u om ook voor deze maatregelen een voorwaardelijke verplichting op te nemen zodat verstoring van het NNN en beschermde soorten zo veel mogelijk wordt voorkomen.

3

Rode contour

In onze inspraakreactie hebben wij reeds aangegeven dat een gedeelte van paviljoen C niet alleen in het NNN ligt, maar ook buiten de rode contour. Ook de provincie heeft dit geconstateerd in hun reactie op het voorontwerp.

4

Er is echter in de Nota van Beantwoording niet ingegaan op de rode contour. In de toelichting (paragraaf 3.3.1) wordt beschreven dat het plangebied binnen van inspraakreacties de rode contour ligt. Dit is niet correct.

Op grond van artikel 3.2 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening geldt een verstedelijkingsverbod buiten de rode contour. Dat betekent dat het plan strijdig is met de PRV omdat buiten de rode contour niet gebouwd mag worden. Bovendien is het bestemmingsplan in strijd met artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening omdat een motivering waarom de plannen niet binnen het bestaand stedelijk gebied kunnen worden gerealiseerd ontbreekt.

Oude bosgroeiplaats en uitvoerbaarheid bestemmingsplan

5

Paviljoen C wordt gedeeltelijk gerealiseerd op een oude bosgroeiplaats. De aanwezige bomen moeten gekapt worden. Omdat niet op dezelfde locatie kan worden herplant, moet een ontheffing worden aangevraagd voor herplant op andere gronden. Deze ontheffing kan echter op grond van artikel 4.4 lid 4 van de Beleidsregels natuur en landschap 2017 niet worden verleend vanwege de aanwezigheid van de oude bosgroeiplaats: 'Geen ontheffing wordt verleend voor oude bosgroeiplaatsen'. Dit betekent dat er niet gekapt mag worden, waardoor het bestemmingsplan in deze vorm niet uitvoerbaar is en dus in strijd is met artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.

Alternatieve locatie

6

Wij hebben voorgesteld het gebouw iets naar het oosten op te schuiven zodat het buiten het NNN en de binnen de rode contour komt te liggen. Daarop is door de gemeente geantwoord dat 'de balans positief is voor Natuur Netwerk Nederland' zodat wij dan ook geen redenen zien om door initiatiefnemer gekozen opzet van het plangebied te wijzigen'. Daarbij wordt vermeld dat een wijziging mogelijk minder gunstig kan uitpakken voor het NNN.

Wij zien niet hoe het behouden van huidige oppervlak NNN door paviljoen C te verschuiven (het betreft ongeveer 10 meter naar het oosten, dan wel 15 meter naar het zuiden) minder gunstig kan zijn voor het NNN. Gezien de grootte van het gehele plangebied (16,4 ha) zien wij geen noodzaak te bouwen in het NNN. Wij verzoeken daarom nogmaals om het NNN te behouden, de rode contour en de oude bosgroeiplaats te respecteren en het voornemen van de initiatiefnemer kritisch te beschouwen op verbetermogelijkheden.

Conclusie

De voorgenomen locatie van paviljoen C ligt in het NNN, buiten de rode contour en in een oude bosgroeiplaats. Daardoor ontstaan negatieve effecten op het NNN. Het plan is in strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Beleidsregels natuur en landschap 2017 (vanwege aantasting NNN, aantasting rode contour en aantasting oude bosgroeiplaats) en is tevens niet uitvoerbaar. Ook is het bestemmingsplan strijdig met artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. Andere locaties zijn niet overwogen, hoewel daar op het terrein van 16,4 hectare voldoende mogelijkheden voor zijn.

Wij stellen nogmaals voor de voorgenomen locatie van paviljoen C te wijzigen, zodanig dat deze buiten het NNN, binnen de rode contour en buiten de oude bosgroeiplaats komt te liggen en er dus sprake kan zijn van goede ruimtelijke ordening

Tot slot

Wij vertrouwen erop dat u bij de verdere procedure onze reactie in overweging wilt nemen. Uiteraard zijn we graag bereid om een nadere toelichting te geven. Hiervoor kunt u contact opnemen met ondergetekende of met ... van de NMU.

Antwoord gemeente:

1. *De stukken zijn conform uw verzoek aangepast en zowel in de toelichting als in de onderzoeken wordt eenduidig aangegeven welk deel van de woonbestemming binnen NNN komt te liggen. Voor de goede orde, vanwege een aanpassing van het bouwvlak van Paviljoen C komt er geen woonbestemming meer binnen NNN.*
2. *Er is geen NNN-toets gedaan, omdat er vanwege de eerdergenoemde aanpassing, geen sprake meer is van ontwikkelingen binnen de NNN. Artikel 2.4 van de PRV is niet meer van toepassing. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit aangepast en is ook duidelijk aangegeven dat het plan alleen maar positief is voor het NNN, vanwege onder meer verplaatsing van de Pahud de Mortangeslaan.*
3. *Wij zien geen redenen om in het bestemmingsplan een voorwaardelijk verplichting op te nemen om de lichtuitstraling op NNN te beperken. Wij merken daarbij op dat het plan positief is voor NNN en de rechtvaardiging voor het nemen van extra maatregelen om het NNN te verbeteren ontbreekt.*
4. *Er komt vanwege eerdergenoemde aanpassing geen woonbestemming meer buiten bestaand stedelijk gebied. Het artikel wat u aanhaalt, is dus niet meer van toepassing en van strijd hiermee is dus ook geen sprake meer.*
5. *Voor de kap van dit deel van het bos is op 19 april 2019 door de Provincie toestemming gegeven. Deze toestemming is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Volgens de provincie is geen sprake van oude bosopstand. De provincie geeft in de toestemming namelijk het volgende aan: Bij de vellingslocatie is er geen sprake van een oude bosgroeiplaats als bedoeld in artikel 4.4, lid 4 van de Beleidsregels natuur en landschap provincie Utrecht 2017. Los van voorgaande is geen bezwaar ingesteld tegen deze toestemming en is deze inmiddels onherroepelijk. Wij gaan dan ook uit van de juistheid van dit besluit. Van het niet uitvoerbaar zijn van het bestemmingsplan op dit punt is dan ook geen sprake.*
6. *Initiatiefnemer is bereid gevonden om het Paviljoen C iets op te schuiven, zodat er geen woonbestemming meer binnen het NNN komt.*

Conclusie

Deze zienswijze wordt deels door ons gedeeld. Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- *Het bouwvlak van Paviljoen C is iets verschoven, waardoor geen woonbestemming meer binnen het NNN gelegen is;*
- *In de toelichting en onderzoeken wordt eenduidig aangegeven dat de woonbestemming van Paviljoen C niet meer binnen NNN komt te liggen.*

- *In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven waarom artikel 2.4 PRV over het NNN niet meer van toepassing is en duidelijk gemaakt dat het plan alleen maar positieve effecten op het NNN heeft.*
- *De toestemming om te kappen is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.*

3. Ambtshalve wijzigingen

De gemeente heeft het noodzakelijk gevonden om een aantal wijzigingen in het plan door te voeren. Het gaat om de volgende wijzigingen:

Regels:

- In artikel 16.2 onder b is het woord 'niet' toegevoegd;
- In artikel 16.2 onder c is de zinsnede 'en daarbij de verlichting langs deze nieuwe weg aan de boszijde bestaat uit verlichting met naar beneden gerichte armaturen zonder lichtverstrooiing met maximaal om de 20 m een verlichtingspunt' geschrapt;

Verbeelding:

- Op de verbeelding zijn de ontsluitingen ter hoogte van de gebouwen A en B iets verlegd;
- Het bestemmingsvlak/bouwvlak voor blok C is iets vergroot;
- Voor het gehele blok A is de maximale bouwhoogte bepaald op 12 meter;
- De aanduiding 'wetgevingszone voorwaardelijke verplichting bosachtige groenvoorziening' is aangepast aan en afgestemd op de meest actuele ligging van bouwvlakken, toegangswegen en parkeerterreinen.

4. Staat van wijzigingen

Hieronder wordt aangegeven wat de voorgestelde wijzigingen zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Dit zijn zowel de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen als de ambtshalve aanpassingen.

Toelichting:

- Paragraaf 3.2.2. (pagina 31) onder het kopje "Natuur" is expliciet aangegeven dat alle bouwvlakken buiten het NNN liggen en er daarom geen negatieve invloed op de NNN is;
- Pagina 34 vierde regel van onderen is het woordje 'grotendeels' verwijderd;
- In paragraaf 4.5.1 is een alinea opgenomen over de Provinciale Milieuvordering PMV en de daarin opgenomen regeling ter bescherming van de drinkwatervoorziening.
- In paragraaf 4.6.2. onder het kopje Toetsing NNN is de tekst aangepast voor wat betreft de ligging van de bouwvlakken buiten de NNN;
- Paragraaf 4.6.2: op pagina 71 is de verleende ontheffing boscompensatie beschreven;
- Paragraaf 4.6.3: de passage 'behoudens de te verkrijgen ontheffing boscompensatie' is verwijderd;
- In paragraaf 5.4.4.2 onder b is de passage 'en de verlichting langs de nieuwe weg aan de boszijde bestaat uit naar beneden gerichte verlichting die zodanig is afgeschermd dat geen lichtuitstraling naar de omgeving plaatsvindt' verwijderd.
- Paragraaf 6.2.3. is een korte samenvatting van de zienswijzenprocedure toegevoegd.

Regels:

- In artikel 16.2 onder b is het woord 'niet' toegevoegd;
- Artikel 16.2 onder c: hier is de zinsnede 'en daarbij de verlichting langs deze nieuwe weg aan de boszijde bestaat uit verlichting met naar beneden gerichte armaturen zonder lichtverstrooiing met maximaal om de 20 m een verlichtingspunt' geschrapd.

Verbeelding:

- Het bestemmingsvlak voor gebouw C is verschoven in oostelijke richting en iets vergroot;
- Op de verbeelding zijn de ontsluitingen ter hoogte van de gebouwen A en B iets verlegd;
- Voor het gehele blok A is de maximale bouwhoogte bepaald op 12 meter;
- De aanduiding 'wetgevingszone voorwaardelijke verplichting bosachtige groenvoorziening' is aangepast aan en afgestemd op de meest actuele ligging van bouwvlakken, toegangswegen en parkeerterreinen.

Bijlagen bij de toelichting:

- Bijlage 7: toets Natuur Netwerk Nederland is verwijderd en vervangen door Stikstof berekening Aerius;
- Bijlage 11: toegevoegd Ontheffing Boscompensatie;
- Bijlage 17: toegevoegd Nota Zienswijzen.