



Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

BESTEMMINGSPLAN “Dijkweg 3 3a Gendringen”

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “ heeft vanaf 16 maart 2023 tot en met 26 april 2023 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen, schriftelijk of mondeling, een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken. De ter inzagelegging is bekendgemaakt in de:

- Staatscourant vanaf 15 maart 2023.
- Gelderse Post vanaf 15 maart 2023.
- Alsmede op de gemeentelijke website vanaf 15 maart 2023.

In deze nota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen.

Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

De volgende personen hebben een zienswijze ingediend:

1. Ingekomen: 24 april 2023

De hierboven vermelde zienswijzen daarop zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in hoofdstuk 2 van deze nota. Vervolgens is aangegeven of het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen is gewijzigd. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de ambtshalve wijzigingen.

2. Beantwoording zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen beknopt en zakelijk weergegeven. Bij diverse zienswijzen worden dezelfde punten aangedragen. In deze nota wordt op deze punten als eerste ingegaan en worden de punten beantwoord. Vervolgens wordt bij de afzonderlijke zienswijzen verwezen naar deze centrale beantwoording. Specifieke aandachtspunten bij de afzonderlijke zienswijzen worden bij de afzonderlijke zienswijzen benoemd.

2.1 Toelichting centrale thema's beantwoording zienswijzen

2.1.1

Zienswijze 1

Samenvatting van de zienswijze:

Aan de voorwaarden zoals die nodig zijn voor het functieverandering en hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing wordt niet voldaan, omdat er te weinig (267m²) duurzame bebouwing op het perceel aanwezig is die gesloopt gaat worden.

Gemeentelijke beantwoording:

Er wordt totaal 927m² aan voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Het betreft hierbij de tunnelkas en een drietal gebouwen.

De lokale kwaliteitscriteria voor functieverandering en hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) in het buitengebied houden in dat er minimaal 50% van de bestaande bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt. In dit geval staat er 927m² aan voormalige bedrijfsgebouwen. Hiervan wordt 927m² gesloopt. Dit betreft een sloop van 100%. Al deze vrijkomende sloopmeters mogen worden ingezet voor de bouw van de woning. Het is niet zo dat er eerst 50% gesloopt dient te worden, waarbij de overige 50% ingezet kan worden voor de realisatie van een woning. Hieronder een rekenvoorbeeld:

927 m² sloop, waarvan 50% gesloopt dient te worden = 463,5m²

Voor een extra woning moet er minimaal 750m² gesloopt kunnen worden. Dit is het geval, er wordt 100%=927m² gesloopt

Omdat in het verleden de tunnelkas middels een vergunning tot stand is gekomen, heeft de gemeente Oude IJsselstreek o.a. beslist deze mee te laten tellen in de totale oppervlakte aan te slopen voormalig bedrijfsgebouwen. Hiermee wijkt de gemeente af van het landelijk beleid, waarbij tunnelkassen niet meetellen. Tevens wil de gemeente, vooruitlopend op het nieuw vast te stellen beleid 'uitnodigingskader wonen buitengebied Oude IJsselstreek' waarin o.a. tunnelkassen wel meetellen in de ontwikkelruimte, deze bebouwing meetellen in de totale sloop oppervlakte.

Hiermee wordt er ruimschoots voldaan aan de eis, zoals gesteld in de 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek', om in ruil voor de bouw van één vrijstaande woning 750m² aan sloopmeters in te leveren. Er blijven in dit geval zelfs sloopmeters over. Het beleid is bij meerdere projecten zo geïnterpreteerd en toegepast. Hierbij verwijzen we naar de inmiddels afgeronde procedures aan de Hiddinkdijk 27a te Heelweg en de Sinderenseweg 74 te Sinderen.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft wel aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

Zienswijze 2

Samenvatting van de zienswijze:

Voor de functiewijziging van een hoofdgebouw met woonfunctie naar een woonbestemming met burgerwoning moet er minimaal 750m² te slopen duurzame bebouwing aanwezig zijn en deze is er niet.

Gemeentelijke beantwoording:

Indien het enkel een functiewijziging betreft van een agrarische bestemming (waarbij de woning de bedrijfswoning is) naar een woonbestemming (waarbij de woning de burgerwoning is), is het geen

verplichting om voormalige agrarische bebouwing te slopen. Dit geldt enkel indien men naast de functieverandering van agrarisch naar wonen nog een tweede vrijstaande woning wil bijbouwen. Dan dient er 750m² aan voormalige agrarische bebouwing te worden gesloopt in ruil voor de bouw van deze tweede vrijstaande woning. Zoals onder de beantwoording van zienswijze 1 ook al is aangegeven, zijn er in die zin voldoende sloopmeters aanwezig om de bouw van de tweede vrijstaande woning aan de Dijkweg 3 te Gendringen te rechtvaardigen.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Zienswijze 3

Samenvatting van de zienswijze:

De tunnelkas kan niet aangemerkt worden als voormalige agrarische bebouwing, omdat deze niet past binnen de grondgedachte van de functieverandering en hergebruik van voormalige agrarische bebouwing omdat het geen leegstaand duurzaam bedrijfsgebouw betreft waarbij eventueel kelders of asbestdaken gesloopt moeten worden. Er zijn 2 gebouwen op het perceel aanwezig die prima in het beeld van het perceel passen. Hierdoor is er geen grondslag voor medewerking aan deze compensatie.

Gemeentelijke beantwoording:

De grondslag om te komen tot een functiewijziging van agrarisch naar wonen en daarbij de realisatie van een tweede vrijstaande woning is gelegen in het beleid 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek'. Dit beleid is op 20 februari 2020 vastgesteld door de Raad. In deze criteria wordt aangegeven dat 750m² aan voormalige agrarische bebouwing moet worden gesloopt in ruil voor één vrijstaande woning. Het toestaan van woningbouw in de plaats van voormalige agrarische bebouwing zorgt voor een economische impuls. De tunnelkas staat binnen het agrarische bouwblok, is aan te merken als een bouwwerk en middels een vergunning tot stand gekomen, waardoor deze meetelt in de totale hoeveelheid aan voormalige agrarische bebouwing. Zie hiervoor ook de beantwoording onder zienswijze 1.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Zienswijze 4

Samenvatting van de zienswijze:

De voorgenomen plannen zorgen voor een grotere toename aan versterking, omdat er slechts 267m² aan duurzame bebouwing wordt gesloopt. Indien er stelt dat er minimaal 550m² aan bebouwing bijkomt terwijl en dat er minimaal 350m² behouden blijft in ruil voor 267m² aan sloopmeters. Ook geldt dat er voor de maximalisatie van bijgebouwen tot 250m² er een andere regeling wordt bijgehaald.

Gemeentelijke beantwoording

Zoals eerder aangegeven wordt er 927m² aan voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Het gaat hierbij om 2850m³. In ruil hiervoor mag men één vrijstaande woning (inhoud 750m³ met een voetprint van circa 150m²) met bijgebouw van 150m² terugbouwen. In die zin neemt het bebouwde oppervlakte in de nieuwe situatie juist af.

In het bestemmingsplan 'Oude IJsselstreek 2017' is opgenomen dat het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning kan afwijken van het bepaalde in artikel 24.2.2 sub b ten behoeve van het bouwen van bijbehorende gebouwen tot een gezamenlijke oppervlakte van 50% van de oppervlakte van de bestaande bedrijfsgebouwen van een voormalig agrarisch bedrijf of ander bedrijf, die voorkomt op de bij de betreffende woning behorende gronden, met een maximum oppervlakte van 250 m² onder de voorwaarden dat:

- a. Vooraf vaststaat dat die bestaande gebouwen, voor zover die niet binnen de maximale toegestane oppervlakte worden gebruikt als of verbouwd worden tot bijbehorend gebouw, worden gesloopt;
- b. Wordt voorzien in een inpassing van een en ander in het landschap, al of niet met behulp van opgaande beplanting.

Deze regeling is opgenomen in het ontwerp bestemming voor de Dijkweg 3 en 3a te Gendringen omdat er aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan. Er wordt immers 100% gesloopt en ook wordt er ruim in een landschappelijke inpassing van het perceel voorzien.

Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Zienswijze 5

Samenvatting van de zienswijze:

Indiener stelt dat er sprake is van dubbeltelling van sloopmeters boven op het tekort aan sloopmeters die nodig zijn om het plan te verwezenlijken.

Gemeentelijke beantwoording:

Er wordt voldaan aan de eis om 750m² aan vrijkomende agrarische bebouwing in te zetten in ruil voor de bouw van één vrijstaande woning. Zie hiervoor tevens de beantwoording van zienswijze 1,2,3 en 4.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft wel aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De toelichting is op dit punt aangepast zodat er geen verwarring meer kan ontstaan over de interpretatie van de 'Lokale kwaliteitscriteria'.

Zienswijze 6

Samenvatting van de zienswijze:

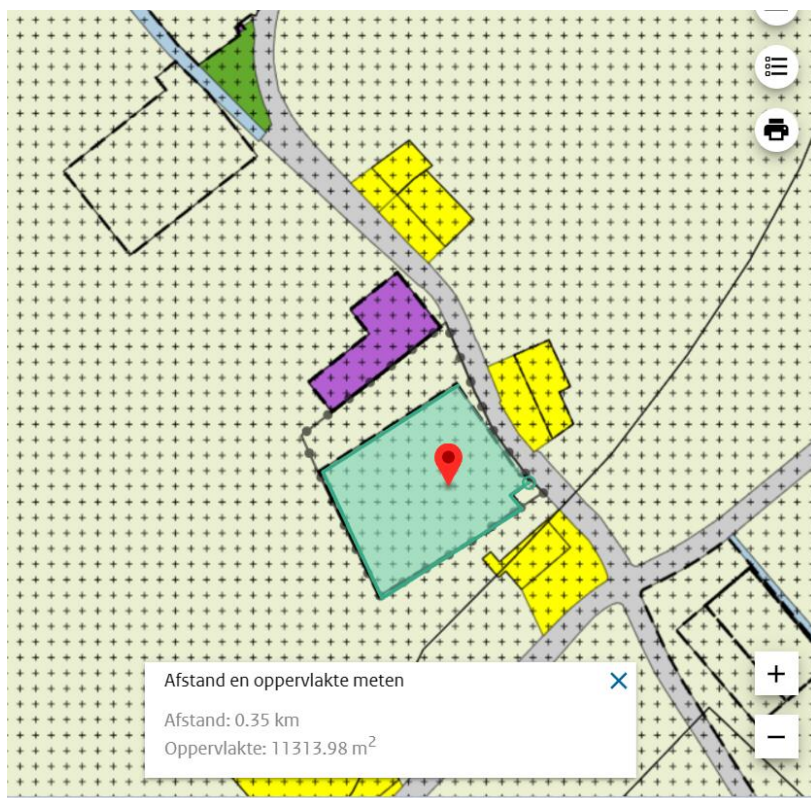
Het plan is in strijd met het huidige bestemmingsplan dat aangeeft dat er in het landelijk gebied geen ruimte is voor nieuwbouw.

Gemeentelijke beantwoording:

Het initiatief, waarbij de agrarische bestemming wordt omgezet naar wonen, en er agrarische bebouwing wordt gesloopt in ruil voor de bouw van één vrijstaande woning, past inderdaad niet binnen het nu nog geldende bestemmingsplan 'buitengebied Oude IJsselstreek 2017'. Daarom wordt het bestemmingsplan herzien, waarbij onder andere getoetst wordt aan de kaders van het beleid 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek'.

Indien initiatiefnemer de agrarische bestemming behoudt, is het mogelijk om binnen het bouwvlak, zoals hieronder weergegeven, bebouwing te plaatsen. Zo wordt in de bouwregels aangegeven dat er bedrijfsbebouwing mag worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 13 meter en een goothoogte van 6 meter. Tevens mag er 300m² aan kassen worden gerealiseerd. Het is tevens mogelijk om binnen de huidige bestemming een vergunning voor diverse nevenfuncties aan te vragen. Hiertoe verwijzen wij naar de lijst van nevenfuncties behorende bij het bestemmingsplan buitengebied Oude IJsselstreek 2017.

Kortom, in het vigerende bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden onder de agrarische bestemming veel ruimer dan onder de voorliggende voorgenomen woonbestemming het geval is.



Conclusie en voorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Zienswijze 7

Samenvatting van de zienswijze:

Er wordt niet gebouwd volgens de één erf gedachte. De beoogde nieuwe woning wordt aan de rand van het perceel geplaatst en de parkeerplaatsen komen verspreid op het erf te liggen. Daarnaast wordt ervoor gekozen het parkeren gezamenlijk op te lossen. Er dient te worden voldaan aan de parkeernorm.

Gemeentelijke beantwoording:

Ten opzichte van de huidige situatie wordt het nieuwe erf compact doordat het bouwvlak een heel stuk kleiner wordt. Daarbij liggen de gebouwen en de parkeerplaatsen aan een gezamenlijk erf. In deze opzet is rekening gehouden met het karakteristieke voorkomen van een wederopbouwerf. De bestaande woning blijft de hoofdwoning waarbij de nieuwe woning en de bijgebouwen achter de hoofdwoning worden gepositioneerd. Tevens wordt voor de toegang naar de woningen gebruik gemaakt van een enkele toegang voor auto's zoals voorgesteld door het Gelders Genootschap.

Er wordt voldaan de parkeernorm volgens het GVVP van de gemeente Oude IJsselstreek. Er wordt uitgegaan van 2,2 parkeerplaats voor een vrijstaande woning. De ontwikkeling betreft 2 burgerwoningen en een vakantiewoning. Hierdoor wordt uitgekomen op $(3 \times 2,2 =) 6,6$ parkeerplaatsen is afgerond 7 parkeerplaatsen. Er is voldoende ruimte op het erf aanwezig om op eigen terrein te parkeren. Er is ook voldoende ruimte als het parkeren niet gezamenlijk zal worden opgelost.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Zienswijze 8

Samenvatting van de zienswijze:

Er wordt aangegeven dat de gebruikte uitspraak van de Raad van State geen onderbouwing geeft op de stelling dat er niet getoetst hoeft te worden aan de Ladder van verstedelijking.

Gemeentelijke beantwoording:

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

Bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie. Uit jurisprudentie van de Raad van State blijkt dat initiatieven met minder dan 11 woningen niet worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro. Indien dit het geval is hoeft de Ladder van verstedelijking niet doorlopen te worden aangezien het maar om de toevoeging van één vrijstaande woning gaat.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Zienswijze 9

Samenvatting van de zienswijze:

Volgens indiener dient er wel getoetst te moeten worden aan de Ladder van verstedelijking omdat er nieuw gebouwd wordt in landelijk gebied waarbij goed onderbouwd moet worden aangetoond waarom de ontwikkeling noodzakelijk is en waarom er geen mogelijkheid is om de aangevraagde bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied of op uitleglocaties te laten plaatsvinden.

Gemeentelijke beantwoording:

Indien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient goed onderbouwd te worden aangetoond waarom de ontwikkeling noodzakelijk is en niet binnen bestaand stedelijk gebied of uitleglocaties kan worden gerealiseerd. In dit geval betreft het geen stedelijke ontwikkeling (zie ook zienswijze 8) zodat een onderbouwing niet nodig is.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Zienswijze 10

Samenvatting van de zienswijze:

De geplande nieuwbouw past volgens indiener niet binnen de criteria zoals deze door alle overheden worden gesteld voor starters- en seniorenwoningen.

Gemeentelijke beantwoording:

Gemeentelijk beleid steekt in op de behoefte aan woningbouw, met name voor starters en senioren. Overige woningbouw wordt hierbij niet uitgesloten. Het buitengebied vormt een deel van de woningmarkt dat om speciale aandacht vraagt. De woningbehoefte is hier wezenlijk anders te noemen dan in de kernen. Daarnaast staan er in het buitengebied gemiddeld gezien grotere woningen dan in de kernen waardoor deze minder geschikt zijn voor een starter op de woningmarkt. De grondslag hiervoor is te vinden in het afwegingskader woningbouw waarbij er voldaan wordt aan de voorwaarden om in ruil voor 750m² sloop van voormalige agrarische bebouwing één vrijstaande woning terug te bouwen. Desondanks wordt toekomst- en levensloopbestendig gebouwd.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Zienswijze 11

Samenvatting van de zienswijze:

Eén bijgebouw is omgebouwd tot recreatiewoning en wordt, in strijd met het bestemmingsplan, al geëxploiteerd.

Gemeentelijke beantwoording:

Vooruitlopend op dit plan heeft initiatiefnemer beslist een start te maken met de werkzaamheden en de boekingen open te zetten. Bij wijze van proef heeft de initiatiefnemer gekeken of de opzet van de vakantiewoning inderdaad de gestelde doelgroepen aantrekt en om te onderzoeken of nog verdere aanpassingen aan de opzet en uitvoering van de vakantiewoning noodzakelijk zijn. Inmiddels zijn de werkzaamheden gestaakt en de boekingen gesloten. Initiatiefnemer heeft verontschuldigen aangeboden voor de voorbarige werkwijze.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Zienswijze 12

Samenvatting van de zienswijze:

De vakantiewoning mag enkel daar gebouwd en/of ontwikkeld worden op de plaats waar ook een normale woning gebouwd mag worden. Er is sprake van een vrijstaande recreatiewoning en dat is niet toegestaan. Tevens mag de recreatiewoning binnen het bestaande bestemmingsplan maximaal 300m³ bedragen.

Gemeentelijke beantwoording:

De gemeente Oude IJsselstreek heeft in deze echter beslist medewerking te willen verlenen aan het toestaan van een recreatiewoning. De grondslag hiervoor is gelegen in de beleidsnotitie 'Toerisme en Recreatie 2020-2024'. Het toestaan van een vakantiewoning op deze locatie sluit aan bij de wens van de gemeente Oude IJsselstreek om de ontwikkeling van recreatie en toerisme in het buitengebied te stimuleren. Waarbij maatwerk voor ondernemersinitiatieven wordt geleverd in de vorm van 'de rode loperaanpak'.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' is onder de bestemming 'Recreatie – Recreatiewoning' opgenomen dat de inhoud maximaal 300m³ mag bedragen. Deze bestemming is in de beoogde situatie niet van toepassing omdat de recreatiewoning wordt gevestigd in een bestaand bijgebouw bij de woning en daardoor is opgenomen onder de woonbestemming middels een functieaanduiding 'recreatie'. De oppervlakte van deze recreatiewoning wordt daarom meegerekend in de maximale toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bij de betreffende woning. Om te voorkomen dat de recreatiewoning onder de bestemming wonen permanent kan worden bewoont is in de regels een toevoeging opgenomen. Deze stelt dat de vakantiewoning enkel bedrijfsmatig mag worden geëxploiteerd voor recreatief verblijf van maximaal 4 personen.

Ter verduidelijking: Het is, onder zowel een agrarische bestemming als een woonbestemming, bij recht toegestaan om een bed & breakfast in de bestaande woning te exploiteren. Middels een vergunning kan dit ook in een bijgebouw bij de woning, mits deze zich binnen een maximale afstand van 25 meter tot de bijbehorende woning bevindt.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft wel aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Zienswijze 13

Samenvatting van de zienswijze:

De recreatiewoning biedt mogelijkheden-tot ongewenste situaties en regelovertreding. Dit wordt momenteel versterkt door de mogelijkheid in de nieuwe omgevingswet om als individu een aanvraag tot omzetting van tijdelijk naar vaste bewoning te doen.

Gemeentelijke beantwoording:

Indien er in de toekomst klachten zijn over de gasten die de vakantiewoning hebben geboekt dan hoort initiatiefnemer dit graag. Op die manier kan er snel gehandeld worden.

De vakantiewoning biedt ruimte aan maximaal 4 personen. In die zin worden er geen grote groepen toegelaten die tot overlast zijn/voor overlast kunnen zorgen. Tevens wordt er geparkeerd op eigen terrein.

In een separate overeenkomst met de gemeente is vastgelegd dat de vakantiewoning enkel bedrijfsmatig mag worden geëxploiteerd en dat vaste of tijdelijke bewoning niet is toegestaan.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft wel aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. In de regels wordt een toevoeging opgenomen dat de vakantiewoning enkel bedrijfsmatig mag worden geëxploiteerd voor recreatief verblijf van maximaal 4 personen.

Zienswijze 14

Samenvatting van de zienswijze:

Door uitbreiding van de verharde oppervlakte dient er een watertoets uitgevoerd te worden.

Gemeentelijke beantwoording:

De verharde oppervlakte neemt in de beoogde situatie juist af. Er wordt immers 927m² aan bebouwing gesloopt en ook de aanwezige erfverharding/werkruimte rondom de bedrijfsgebouwen wordt verwijderd. Het nieuwe erf zal bestaan uit een halfverharding welke aansluit op het bestaande erf. Deze telt niet mee als verharding. Een watertoets is daardoor niet nodig omdat alle vragen uit de tabel met 'nee' zijn beantwoord.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Zienswijze 15

Samenvatting van de zienswijze:

Er is over de planlocatie geen overleg geweest. Wel is indiener uitgenodigd voor een gesprek, zonder voorafkondiging van het onderwerp van het gesprek en zonder de aanwezigheid van concrete plannen.

Gemeentelijke beantwoording:

In de betrokkenenparagraaf wordt aangegeven dat de buurt is geïnformeerd inzake de ontwikkeling. Het is aan initiatiefnemer om hier goed vorm aan te geven om voorafgaand aan de procedure te proberen zoveel mogelijk draagvlak te creëren. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat hij dit gedaan heeft en heeft hierover het volgende doorgegeven:

Op 16 september 2022, voorafgaand aan het startgesprek tussen de initiatiefnemer en de gemeente op 22 september 2022, heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de reclamant. In dit gesprek heeft de initiatiefnemer de reclamant geïnformeerd aan de hand van de ontwerp-tekening en het erfinrichtingsplan van Gelders Genootschap. Op 23 september heeft er een tweede gesprek plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de reclamant. Zowel in het gesprek van 16 september als op 23 september heeft de reclamant aangegeven eventueel interesse te hebben om een stuk grond van de initiatiefnemer te willen kopen. Nadien zijn er vanuit de reclamant ook geen verdere vragen meer gesteld. Dit gaf bij de initiatiefnemer reden om aan te nemen dat er voldoende draagvlak voor het plan bij de reclamant was.

Conclusie en voorstel:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3. Nota van wijziging naar aanleiding van zienswijzen dan wel ambtshalve

Er hebben wijzigingen plaatsgevonden als gevolg op de ingediende zienswijzen.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen worden de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd:

- De beoordeling van het beleid 'lokale kwaliteitscriteria' is verduidelijkt in de toelichting en met een rekenvoorbeeld verder uitgewerkt.
- In de regels is een toevoeging opgenomen dat de vakantiewoning enkel bedrijfsmatig mag worden geëxploiteerd en ruimte biedt aan maximaal 4 personen.

Een tweetal ambtshalve wijzigingen zijn tevens doorgevoerd:

- Het verbindingsteken op de verbeelding is op een andere locatie geprojecteerd. Het lijkt nu namelijk dat de vakantiewoning wordt verbonden met een bijgebouw. Dit moet met de woning.

- In de verbeelding is het bouwvlak opgesplitst in 2 bouwvlakken. Per abuis wordt er nu digitaal enkel één bouwvlak weergegeven. Dit wordt aangepast.