Ontwerp – 1e wijziging omgevingsplan gemeente Horst aan de Maas (kern Meterik)

ANONIEM

Notitie zienswijzen

Team Fysieke leefomgeving

Bezoekadres: Wilhelminaplein 6, Horst Postbus 6005 / 5960 AA Horst T 077 – 477 97 77 F 077 – 477 97 50

INLEIDING

Het voorgenomen besluit betreft het ontwerp van de eerste wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Horst aan de Maas. De wijziging heeft uitsluitend betrekking op de kern Meterik. Met deze wijziging wordt de eerste stap gezet in het gemeentedekkend omgevingsplan 'nieuwe stijl' van de gemeente Horst aan de Maas met zoveel mogelijke uniforme regels voor vergelijkbare situaties en omstandigheden.

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan heeft vanaf 6 februari 2025 februari gedurende zes weken tot 23 maart 2926 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld te reageren op het voorgenomen besluit door een zienwijze in te dienen. In totaal is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is in onderhavige nota samengevat en voorzien van een beantwoording.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn van ter inzagelegging ingediend. Daarmee is de zienswijze ontvankelijk.

Opbouw van de Nota

Hieronder is de ingekomen zienswijze samengevat en, per onderdeel, beantwoord (deel I). Na de samenvatting en reactie is afgesloten met een conclusie, waarin ook de consequentie voor het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan is aangegeven.

Tot slot zijn de ambtshalve aanpassingen weergegeven in deel II. Dit vormt het overzicht van de wijzigingen die met het besluit tot wijziging van het omgevingsplan worden doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen.

Deel I: Samenvatting en beantwoording van de ingediende zienswijze

Onderstaand wordt een samenvatting gegeven van de ontvangen zienswijze. Het is een beknopte weergave. De samenvatting neemt niet weg dat de zienswijze in zijn geheel is betrokken bij de beoordeling of het ontwerpwijzigingsbesluit aanpassing behoeft.

Reclamant 1

Samenvatting zienswijze

1. Beleidsneutrale omzetting en doorwerking van bestaande lacunes

De gemeente heeft aangegeven dat de borging van erfgoed nog niet op alle onderdelen is afgerond en de beleidsneutrale omzetting betekent dat deze situatie in dit plan wordt voortgezet. Hierbij blijft onduidelijk in hoeverre erfgoedbelangen bij binnenplanse ontwikkelingen reeds volledig, toetsbaar en juridisch zijn geborgd. Vanwege deze onduidelijkheid is het van belang om in deze fase al duidelijkheid te geven over de vervolgstappen.

Concreet:

- te bevestigen dat de beleidsneutrale omzetting betekent dat bestaande lacunes in de borging van erfgoed in dit plan niet worden opgelost;
- inzicht te geven in het voorgenomen traject voor de juridische borging van erfgoed binnen het omgevingsplan;

2. Gebrek aan concreetheid over het vervolgtraject

Het vervolgtraject blijft op hoofdlijnen en wordt in gemeentelijke stukken breed uitgelegd waardoor de vervolg stappen niet duidelijk zijn.

Concreet:

- per onderdeel aan te geven welke maatregelen nog volgen en via welk instrument deze worden gerealiseerd;
- een zo concreet mogelijk tijdpad te geven, inclusief verwachte besluitvorming en fasering;

3. Noodzaak van samenhang tussen beleid, regels en uitvoering

Binnen het gemeentelijke erfgoedbeleid is een inventarisatie en waardering uitgevoerd van archeologie, cultuurlandschap en gebouwd erfgoed, bedoeld als basis voor de omgang met erfgoed in de fysieke leefomgeving. Er is alleen niet inzichtelijk gemaakt met dit plan hoe deze inventarisatie vertaald wordt naar concrete planregels, kaartlagen, en een toetsbaar afwegingskader bij ruimtelijke ontwikkelingen. Zonder een duidelijke vertaling kan het zijn dat besluitvorming onvoldoende of te laat worden meegewogen. Daarbij is van belang dat de bescherming van erfgoed afhankelijk is van planregels, vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH).

Concreet:

- aan te geven hoe en wanneer de gemeenteraad hierover wordt geïnformeerd en betrokken.

4. Belang van transparantie en bestuurlijke verantwoording

Gelet op het bovenstaande is het van belang dat de verdere uitwerking van de borging van erfgoed niet alleen wordt aangekondigd, maar ook concreet en navolgbaar wordt gemaakt.

Concreet:

- te verduidelijken hoe in de tussenliggende periode wordt geborgd dat erfgoedbelangen tijdig en volwaardig worden meegewogen.

Reactie college

1. Het programma erfgoed is d.d. 24 juli 2025 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas. Bij iedere gebiedsgerichte wijziging van het omgevingsplan wordt het nieuwe beleid toegepast. Dat betekent dat de waardegebieden, zoals in het nieuwe beleid geldt, zijn overgenomen in de wijziging van het omgevingsplan voor de kern Meterik en dat ook de juridische regels die daar bij horen zijn verwerkt in de onderhavige wijziging. Daarmee is het nieuwe beleid voor Meterik in ieder geval geborgd. Voor de rest van het grondgebied van Horst aan de Maas wordt nog een werkwijze bepaald. Daarvoor zijn nog verschillende opties denkbaar. Een van de opties is bij iedere gebiedsgerichte wijziging van het omgevingsplan het nieuwe beleid toepassen zodat het beleid als een olievlek wordt geborgd in het omgevingsplan. Of een thematische wijziging van het omgevingsplan waarbij het nieuwe beleid voor het gehele gemeentelijk grondgebied met een wijziging wordt geborgd.
2. Aangenomen wordt dat indiener wil weten wanneer het programma Erfgoed in welke instrumenten wordt doorvertaald. Daar is nog geen eenduidig antwoord op te geven. Alle huidige bestemmingsplannen en regels voor de fysieke leefomgeving van de gemeente Horst aan de Maas moeten vóór 1 januari 2032 verwerkt zijn in het omgevingsplan ‘nieuwe stijl’ van de gemeente. Dat is in de Omgevingswet (en aanhangende besluiten) bepaald. Het betreft een ingrijpende en grote opgave mede doordat de regelsystematiek aanmerkelijk verandert én omdat de aard en omvang van onderwerpen waar regels over gesteld moeten worden veel ruimer is dan onder de voormalige wet- en regelgeving. Om deze planning te kunnen halen worden, voorzover dat lukt gelijktijdig, verschillende wijzigingen voorbereid. Daarbij is de gemeente afhankelijk van de techniek waarmee de wijzigingen moeten worden doorgevoerd en die is deels nog in

ontwikkeling. Daardoor is het niet mogelijk nu een gedetailleerde planning te geven voor de transitie van het omgevingsplan.

3. In de beantwoording onder 1 is beschreven dat in de onderhavige ontwerpwijziging voor de kern Meterik het nieuwe beleid voor erfgoed, onderverdeeld in archeologie, cultuurlandschap en gebouwd erfgoed is geborgd. Bij de voorbereiding van het programma heeft een uitvoerige inventarisatie plaatsgevonden van al het erfgoed. Bij het voorbereiden van de wijziging van het omgevingsplan voor Meterik zijn deze resultaten uit de inventarisatie betrokken. Dat heeft er toe geleid dat de kaarten behorende tot het programma Erfgoed zijn verwerkt in de wijziging van het omgevingsplan voor de kern Meterik. Daarbij zijn regels opgenomen voor het landschap, archeologie en gebouwd erfgoed conform het programma. De criteria uit het programma zijn verwerkt naar juridische regels en dienen ter bescherming van de in het programma aangewezen kenmerken en kwaliteiten. Bij de vaststelling van deze wijziging van het omgevingsplan beslist de gemeenteraad ook over de beschreven vertaling van het erfgoedbeleid uit het programma naar juridische regels.
4. In de beantwoording onder 2 is uitgelegd dat de wijziging van het Omgevingsplan in 2032 moet zijn afgerond en dat dan ook het nieuwe beleid voor erfgoed voor de gehele gemeente zal zijn geborgd. De gemeente streeft er naar om het programma zo snel mogelijk te verwerken in het omgevingsplan om toetsing aan het programma in alle gevallen te kunnen toepassen maar is mede ook afhankelijk van de wettelijke deadline en de beschikbare capaciteit (ambtelijk en bij in te huren specialisten).

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsbesluit.

Deel II: Ambtshalve wijzigingen

Na de publicatie van het ontwerpwijzigingsbesluit van het omgevingsplan is het wijzigingsbesluit op onderstaande punten aangepast.

Onderwerp	Locatie	Onderdeel	Aanpassing	Motivering
Beroep aan huis	Hele wijzigingsgebied	Artikel 4.63	Zin verwijderen: ”Het te gebruiken oppervlak dient op een tekening te worden aangegeven die bij het besluit wordt toegevoegd.”	Zolang aan de voorwaarden in artikel 4.63 is voldaan is er geen vergunningplicht en dus ook geen besluit waar een tekening bij kan worden gevoegd.
Beroep aan huis	Hele wijzigingsgebied	Artikel 4.63	Sub b aangevuld met ‘het gebruik moet vallen onder dan wel gelijk te stellen zijn aan de in bijlage V opgenomen activiteiten voor aan huis gebonden beroepen’	Koppeling gelegd met een lijst van toegelaten activiteiten in de bijlage
Bedrijf aan huis/Beroep aan huis	Hele wijzigingsgebied	Regels, geo en bijlage I	Overal ‘bedrijf aan huis’ of ‘beroep aan huis’	In de regels en met de naamgeving van geo zijn verschillende termen gebruikt ‘aan huis gebonden beroep/bedrijf’ en ‘beroep/bedrijf aan huis’. Uniformeren voor juiste vindbaarheid
Bedrijf aan huis	Hele wijzigingsgebied	Annotatie	Annotatie ‘bedrijf aan huis’ aanpassen	Bij klik via plekinfo naar ‘bedrijf aan huis’ moeten de regels van artikelen 4.66, 4.67 en 4.68 naar voren komen en niet bijvoorbeeld artikel 4.63 (beroep aan huis) en artikel 4.64 (wonen in een bedrijfswoning)
Bedrijf aan huis	Hele wijzigingsgebied	Artikel 4.66	‘Te exploiteren’ vervangen door ‘uit te voeren, te doen of laten uitvoeren’	Consistente redactie met de rest van de regels
Bedrijf aan huis	Hele wijzigingsgebied	Artikel 4.67	Toegevoegd: ‘Het gebruik moet vallen onder dan wel gelijk te stellen zijn met milieucategorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage IV’	Koppeling gemaakt met lijst van bedrijfsactiviteiten verdeeld in milieu-categorieën
Bedrijf aan huis	Hele wijzigingsgebied	Artikel 4.67 sub h & i	Toegevoegd: ‘in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien, zoals	Dit was 1 regel maar het zijn eigenlijk 2 verschillende juridische regels,

			bedoeld in artikel 4.10; parkeren vindt op eigen terrein plaats, dan wel kan de parkeerbehoefte in de directe omgeving worden opgevangen’	daarom gesplitst. + verwijzing naar 4.10 toegevoegd (parkeernota)
Bedrijf aan huis	Hele wijzigingsgebied	Artikel 4.68	Nieuwe subleden toegevoegd: ‘De inrichting van parkeervoorzieningen op eigen terrein; Een onderbouwing dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat; Een onderbouwing dat de activiteit niet leidt tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing.	Extra aanvraagvereisten die nodig zijn om de beoordelingsregels te kunnen toetsen.
Diverse functies	Hele wijzigingsgebied	Annotatie	Annotaties bij functies aanpassen	Bij het aanklikken van een functie bij plekinfo moeten naast de regels van hoofdstuk 3 ook de regels van hoofdstuk 4 zichtbaar zijn (bij Wonen is dat al wel zo in het ontwerp)
Begrippen	Hele wijzigingsgebied	Regels	In artikel 1.1 de verwijzing naar de bijlagen als interne link opnemen	Begrippen staan in de bijlage maar zijn moeilijk vindbaar door ontbreken van een interne link
Begrippen/Bijlage	Hele wijzigingsgebied	Bijlage I	Herschrijven naar ‘Bij artikel 1.1, eerste lid, van dit omgevingsplan …’	De bijlage refereert in het ontwerp aan het tweede lid. Dat is onjuist
Begrippen/Bijlage	Hele wijzigingsgebied	Bijlage I	Dubbele begrippen verwijderen	Er staat in ontwerp bijvoorbeeld begripsbepaling voor aan huis gebonden beroep én beroep aan huis.
Bijlage begrippenlijst	Hele wijzigingsgebied	Bijlage, begrippen	Begrip beroep aan huis toegevoegd	Verduidelijking van de toegepaste begrippen
Bijlage begrippenlijst	Hele wijzigingsgebied	Bijlage, begrippen	Begrip bedrijf aan huis toegevoegd	Verduidelijking van de toegepaste begrippen
Bijlage begrippenlijst	Hele wijzigingsgebied	Bijlage, begrippen	Begrip beroep en bedrijf aan huis verwijderd	Komt niet voor in de regels. Opgesplitst in beroep aan huis en bedrijf aan huis
Bijlagen	Hele wijzigingsgebied	Bijlage III	Hernummeren naar bijlage II	In ontwerp heeft de bijlage nummer III, terwijl in de regels

				naar bijlage II wordt verwezen.
Bijlagen	Activiteit bedrijf	Nieuwe bijlage	Staat van bedrijfsactiviteiten toegevoegd als bijlage	In de regels wordt verwezen naar categorie 1 en 2 bedrijven, duidelijk moet zijn wat daaronder verstaan wordt
Bijlagen	Activiteit bedrijf aan huis	Nieuwe bijlage	Lijst van bedrijfsactiviteiten kleine economie toegevoegd	In de regels worden bedrijven aan huis toegestaan tot categorie 2 van de lijst bedrijfsactiviteiten kleine economie. Zo is duidelijk wat eronder verstaan wordt
Voorrangsregel omgevingsplan tijdelijk deel	Hele wijzigingsgebied	Regels, artikel 1.5	Voorrangsregels toegevoegd om de werking van het tijdelijk deel voor de wijziging Meterik buiten werking te stellen	De regels uit het tijdelijk deel omgevingsplan (oude bestemmingsplanne n) blijven zichtbaar en raadpleegbaar. Met deze bepaling gaan de regels van het nieuwe deel voorop het oude deel
Maatvoering	St Jansstraat 43/43a	Geo	Maatvoeringen opnemen	Er zijn in het ontwerp geen maatvoeringen verbonden aan dit perceel
Bouwvlak/bebouwingsty pe	St Jansstraat 43/43a	annotatie	Artikel 5.19 (bebouwingstype) niet annoteren aan bouwvlak St Jansstraat 43/43a	Net als artikel 5.20 over bebouwingstypen moet ook artikel 5.19 niet van toepassing zijn op St Jansstraat 43
Maximum aantal woningen	Meteriks Veld 2	Geo	De normwaarde voor het aantal woningen aanpassen naar heel Meteriks Veld 2	In Meteriks Veld 2 zijn 111 woningen toegestaan. Deze norm is nu op alle bouwvlakken afzonderlijk opgenomen in plaats voor het hele gebied.
Bopa verwerken	St. Jansstraat 18	Geo	Basisschool en gymzaal vervangen door wonen	Onherroepelijke omgevingsvergunnin g verwerken
Bedrijfswoning	St. Jansstraat 13	Geo	Locatie bedrijfswoning hier laten vervallen	Binnen de activiteit ‘wonen’ is een bedrijfswoning opgenomen. Niet nodig, kan vervallen
Erfgoed	Cultuurlandsch ap 2	Geo en Regels	Cultuurlandschap 2 toevoegen	Geen locatie opgenomen voor Cultuurlandschap 2 terwijl die wel voorkomt in programma Erfgoed binnen Meterik

Erfgoed	Ensemble 2	Annotatie	Annotatie aanpassen voor Ensemble 2	Het werkingsgebied van artikel 3.23 (ensemble 2) is het hele ambtsgebied. Dat is niet cf het programma Erfgoed
Erfgoed	Ensemble 2	Annotatie	Annotatie aanpassen voor Ensemble 2	Bij een klik op de kaart binnen de locatie Ensemble 2 wordt artikel 3.23 niet zichtbaar
Molenbiotoop	Aanwijzing molenbiotoop	Diverse artikelen in paragraaf over moelenbiotoop	Toegevoegd: 'in een gebied met een molenbiotoop'	Consistente toepassing van de aanwijzing
Molenbiotoop	Aanwijzing molenbiotoop	Artikel 3.73	Toegevoegd: 'molen, waar de molenbiotoop omheen ligt'	Vergroten duidelijkheid waar de regel precies over gaat.
Molenbiotoop	Aanwijzing molenbiotoop	Artikel 3.75	Verwijderen: 'en/of werken en werkzaamheden' Toevoegen 'uit te voeren, te doen en te laten uitvoeren'	Regels over bouwen en werken en werkzaamheden uit elkaar gehaald.
Molenbiotoop	Aanwijzing molenbiotoop	Artikel 3.75	Toevoegen 'uit te voeren, te doen en te laten uitvoeren'	Consistente redactie andere aanwijzingen vergunningplicht
Molenbiotoop	Aanwijzing molenbiotoop	Artikel 3.76	Verwijderen sub b (regels over hoogte bouwwerken)	Dit zijn beoordelingsregels bij de vergunningplicht. Verplaatst naar 3.77
Molenbiotoop	Aanwijzing molenbiotoop	Artikel 3.76	Toevoegen nieuw sub. Normaal onderhoud en beheer is uitgezonderd van vergunningplicht	Vergunningplicht geldt niet voor normaal onderhoud en beheer om te voorkomen dat onnodige vergunningplichten gelden
Molenbiotoop	Aanwijzing molenbiotoop	Artikel 3.77	Toegevoegd: 'een werking van de molen en waarde van de molen als beeldbepalend element'	Expliciet beschrijven waar de regels voor bedoeld is.
Molenbiotoop	Aanwijzing molenbiotoop	Artikel 3.77	Toegevoegd: Hoogte van een bouwwerk in relatie tot de afstand tot de molen	Verplaatsing van de regels uit de uitzondering op de vergunningplicht
Molenbiotoop	Aanwijzing molenbiotoop	Na artikel 3.77	Toegevoegd: Nieuw artikel met aanvraagvereisten	Benodigde gegevens om de toets aan de beoordelingsregels te kunnen uitvoeren
Molenbiotoop	Aanwijzing molenbiotoop	Artikel 3.80	Toegevoegd nieuw sub: Normaal onderhoud en beheer is uitgezonderd van vergunningplicht	Vergunningplicht geldt niet voor normaal onderhoud en beheer om te voorkomen dat onnodige vergunningplichten gelden

Molenbiotoop	Aanwijzing molenbiotoop	Na artikel 3.80	Toegevoegd: Nieuw artikel met aanvraagvereisten	Benodigde gegevens om de toets aan de beoordelingsregels te kunnen uitvoeren
Grondwatergebied venloschol	Aanwijzing grondgebied Venloschol	Diverse artikelen in paragraaf grondwatergebied venloschol	Toegevoegd: 'In een gebied met'	Consistente redactie toepassing van de aanwijzing
Grondwatergebied venloschol	Aanwijzing grondgebied Venloschol	Artikel 3.87	Verwijderd: 'en aanlegactiviteiten'	Aanlegactiviteiten eruit, want dat is al werken en werkzaamheden
Grondwatergebied venloschol	Aanwijzing grondgebied Venloschol	Artikel 3.88	Toegevoegd: 'en uitvoeren werken en werkzaamheden'	Consistente redactie met andere uitzonderingen vergunningplicht
Grondwatergebied venloschol	Aanwijzing grondgebied Venloschol	Artikel 3.88	Toegevoegd nieuw sub: Normaal onderhoud en beheer en bouwactiviteiten die al uitgevoerd mochten worden op grond van een omgevingsvergunning zijn uitgezonderd van vergunningplicht	Vergunningplicht geldt niet voor normaal onderhoud en beheer en bouwactiviteiten die al konden worden uitgevoerd. Dit om te voorkomen dat onnodige vergunningplichten gelden
Waterstaat profiel van vrije ruimte	Aanwijzing waterstaat profiel van vrije ruimte	Diverse artikelen in paragraaf Waterstaat Profiel van vrije ruimte	Toegevoegd: 'In een gebied met'	Consistente redactie toepassing van de aanwijzing
Waterstaat profiel van vrije ruimte	Aanwijzing waterstaat profiel van vrije ruimte	Artikel 3.92	'Te verrichten' vervangen door 'uit te voeren, te doen of laten uitvoeren'	Consistente redactie met andere artikelen
Waterstaat profiel van vrije ruimte	Aanwijzing waterstaat profiel van vrije ruimte	Artikel 3.93	Toegevoegd: 'uitvoeren van de volgende bouwactiviteiten'	Consistente redactie met andere artikelen
Waterstaat profiel van vrije ruimte	Aanwijzing waterstaat profiel van vrije ruimte	Artikel 3.93	Toegevoegd nieuwe subleden: Normaal onderhoud en beheer en bouwactiviteiten die al uitgevoerd mochten worden op grond van een omgevingsvergunning en bouwwerken met bouwhoogte van maximaal 2 meter zijn uitgezonderd van vergunningplicht	Vergunningplicht geldt niet voor normaal onderhoud en beheer, bouwactiviteiten die al konden worden uitgevoerd en bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 2 meter. Dit om te voorkomen dat onnodige vergunningplichten gelden
Parkeren	Hele wijzigingsgebied	Artikel 4.9 en 4.10	'en indien deze normen gedurende de planperiode wijzigt of wordt vervangen, geldt de gewijzigde c.g. de vervangene nota' vervangen door 'of de rechtsopvolger	Het omgevingsplan kent geen planperiode. Er moet wel duidelijk zijn welke versie van de nota van toepassing is

			daarvan, zoals die geldt ten tijde van de wijziging van het bouwwerk of de wijziging van het gebruik'	
Agrarisch	Agrarische activiteit	Artikel 4.18	In de titel toegevoegd: 'bij agrarisch'	Hiermee is duidelijk dat deze regels gaan over agrarische activiteiten
Agrarisch	Agrarische activiteit	Artikel 4.18	In sub b verwijderd: 'Het gebruik van chemische gewasbescherming op gronden binnen een afstand van 50 m tot (bedrijfs)woningen inclusief tuinen en erven, sport- en recreatievoorzieninge n en maatschappelijke voorzieningen	Dit is geen algemene regel die met beleidsneutrale omzetting toegevoegd kan of zou moet worden. Het is niet wenselijk dit voor alle agrarische percelen van toepassing te verklaren. Het is maatwerk
Bedrijf	Bedrijfsactiviteit	Artikel 4.21	Toegevoegd: 'die is opgenomen als bijlage IV'	Verwijzing naar de staat van bedrijfsactiviteiten
Bedrijf	Bedrijfsactiviteit	Artikel 4.25	'Te verrichten' vervangen door 'uit te voeren, te doen of laten uitvoeren'	Consistente redactie met andere artikelen
Bedrijf	Bedrijfsactiviteit	Artikel 4.27	Toegevoegd: Nieuw sub 'onderbouwing dat de bedrijfsactiviteit niet leidt tot verkeershinder'	Extra aanvraagvereiste om de beoordelingsregels te kunnen toetsen
Wonen	Woonactiviteit	Artikel 4.62	Lid toegevoegd: 'per bouwperceel is maximaal 1 woning toegestaan, tenzij anders aangegeven met de omgevingsnorm maximum aantal woningen'	Dit lid is nodig om voor bijvoorbeeld Meteriks Veld 2 een afwijkend aantal woningen te kunnen regelen voor gronden die nog ontwikkeld moeten worden
Bouwen vergunningplicht	Hele wijzigingsgebied	Artikel 5.5	Vergunningplicht verwijderd. In andere vergunningplichten verwijzen naar vergunningplicht Bruidsschat	Staat al in de bruidsschat, dubbele vergunningplicht is onwenselijk
Bouwwerken beoordelingsregels	Hele wijzigingsgebied	na artikel 5.4	Nieuw artikel ingevoegd: 'De regels in afdeling %.3, afdeling 5.4 en afdeling 5.5 zijn als beoordelingsregels van toepassing op de vergunningplichtige bouwactiviteiten.'	Nieuw artikel ingevoegd dat de regels voor vergunningplicht in hoofdstuk 5 gelezen moeten worden als beoordelingsregels
Bouwen welstandstoets	Hele wijzigingsgebied	Na artikel 5.10	Beoordelingsregel toegevoegd dat voor het uiterlijk van	In de welstandsnota zijn de beeldkwaliteitsplann

			bouwwerken getoetst moet worden aan de welstandsnota	en opgenomen, daarmee is toetsing aan beeldkwaliteitsplan mogelijk
Hoofdgebouwen	Hele wijzigingsgebied	Artikel 5.13	Verwijderen artikel	Vergunningplicht er uit. Staat al in de bruidsschat
Hoofdgebouwen	Hele wijzigingsgebied	Artikel 5.15	Verwijderen artikel	Maximum aantal hoofdgebouwen gaat eigenlijk over aantal wooneenheden. Ik verplaatst naar wonen
Hoofdgebouw	Hele wijzigingsgebied	Artikel 5.18	Toegevoegd: 'voorzover geen maximum inhoud is opgenomen geldt er geen maximum inhoud'	Verduidelijking van de regeling
Bouwen	Hele wijzigingsgebied	Artikel 5.19	Toegevoegd: nieuwe subleden 'Voorzover geen bebouwingstype is aangewezen er geen verplicht bebouwingstype geldt; en voorzover er meerdere bebouwingstypen zijn aangewezen, mogen de hoofdgebouwen in een van de aangegeven bebouwingstypen worden gebouwd.'	Nuancering en verduidelijking van de regel als geen of meerdere bebouwingstypen zijn aangegeven
Diverse redactionele wijzigingen	Hele wijzigingsgebied	Regels	Diverse redactionele wijzigingen	Wijzigingen die qua aard en omvang niet leiden tot een andere strekking van de regels