

Nota Zienswijzen en Wijzigingen

Bestemmingsplan “Buitengebied, Groessenseweg 15”

Gemeente Zevenaar

afdeling	Ruimtelijke ontwikkeling
auteur(s)	Rob Doorakkers
datum	17-04-2025
Versie	1
Status	Definitief

1. Inleiding

Aan de Groessenseweg 15 in Zevenaar, ter hoogte van de Methen, ligt in een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning. De provincie Gelderland heeft verzocht om deze gronden om te zetten naar de bestemming wonen. De huidige bedrijfswoning zal worden omgezet naar burgerwoning en er worden drie nieuwe woningen toegevoegd. De agrarische opstallen zullen worden gesloopt en de gronden behorend bij het agrarische bedrijf wordt voor het grootste deel gebruikt voor de realisatie van natuur in de Gelderse waard/Rosandepolder, de verbetering van de landbouwstructuur en de realisatie van wandelpaden.

De gronden zijn gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Zevenaar Noord 2018' en hebben de bestemming 'agrarisch'. Door initiatiefnemer is een bestemmingsplan opgesteld, waarmee een nieuw planologisch kader wordt gecreëerd om de realisatie van drie woningen mogelijk te maken. Het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, Groessenseweg 15, Zevenaar' heeft met ingang van 15 februari 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er 2 zienswijzen ingediend.

Indieners zienswijzen en ontvankelijkheid

De twee zienswijzen zijn tijdig ingediend. Beide zienswijzen zijn ingediend door reclamanten met een rechtstreeks betrokken belang bij de ontwikkeling. Beide reclamanten zijn daarmee ontvankelijk.

Mondelinge toelichting

Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

Beoordeling zienswijzen

In deze zienswijzennota is ervoor gekozen om de beide zienswijzen per stuk te behandelen. In hoofdstuk 2 van deze zienswijzennota heeft de gemeente een reactie geformuleerd op de ingediende zienswijzen. In de linker kolom is een samenvatting van de zienswijze gegeven en in de rechter kolom de beoordeling. In hoofdstuk 3 van deze zienswijzennota is weergegeven welke planaanpassingen en ambtshalve wijzigingen genomen zullen worden.

2. Verwerking zienswijzen

2.1 Zienswijze 1: Pro Rail

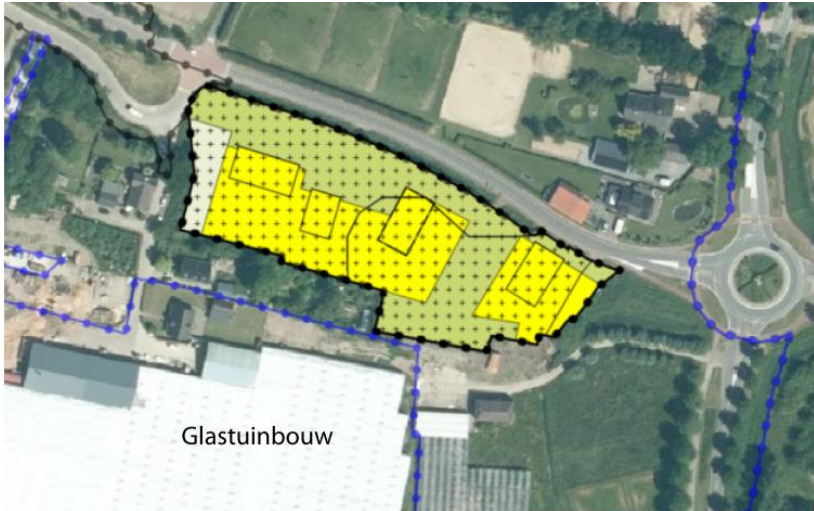
Samenvatting	Beantwoording gemeente
2.1.1 Reclamant heeft verzocht om een trillingsonderzoek om klachten aan ProRail van de toekomstige bewoners van onderhavig initiatief in de toekomst te voorkomen.	Reclamant, te weten ProRail, geeft aan dat er in het verleden klachten van omwonenden zijn geweest als gevolg van spoortrillingen. De desbetreffende woningen waren gelegen op meer dan 200 meter van het spoor. ProRail is om die reden van mening dat de nieuw te bouwen woningen aan de Groessenseweg 15 te Zevenaar hinder kunnen ervaren van spoortrillingen. Om dit te voorkomen is om een trillingsonderzoek verzocht. Reactie gemeente Volgens de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen van het ministerie van Infrastructuur & Milieu (2019) is nader onderzoek als gevolg van klachten in de omgeving gewenst indien de locatie op een afstand van maximaal 250 meter van de bron is gelegen. De locatie van onderhavig initiatief is op een afstand van 250 meter van het spoor gelegen en ligt conform de Handreiking daarmee buiten het aandachtsgebied van de 250 meter. Desondanks heeft initiatiefnemer ter volledigheid een trillingsonderzoek laten uitvoeren bijlage 9 bij de toelichting. Daarin wordt geconcludeerd dat spoortrillingen geen belemmering vormen en daarmee een acceptabel woon- en leefklimaat voor de drie nieuw te bouwen woningen aan de Groessenseweg kan worden gewaarborgd. Tevens is het aanvullend onderzoek ter beoordeling voorgelegd aan de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA). De bevindingen van het adviesbureau uit het rapport aangaande het trillingsniveau als gevolg van railverkeer worden door de ODRA onderschreven. Daarmee is er naar de mening van de gemeente geen sprake van onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Spoortrillingen vormen dan ook geen belemmering voor vaststelling van het bestemmingsplan.

	 <i>Fig 1. Meetlocatie</i> Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing het bestemmingsplan.
Eindconclusie:	
De zienswijze wordt op basis van aanvullend onderzoek ongegrond verklaard.	

2.2 Zienswijze 2: Reclamant 2.

Samenvatting	Beantwoording gemeente
2.2.1 Reclamant geeft aan dat de feitelijke situatie zich niet leent voor de rood voor rood-regeling dan wel VAB-regeling.	Nadere toelichting zienswijze Reclamant is het niet eens met de grondslag op basis waarvan de bestemmingsplanwijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' mogelijk wordt gemaakt. Indien de regels van de VAB-regeling in acht worden genomen, dient volgens reclamant sprake te zijn van samenhang tussen de beëindiging van het onderhavig agrarisch bedrijf (melkveebedrijf) en de geplande woningbouwontwikkeling. Reclamant stelt dat er sprake is van nieuwbouw in het buitengebied zonder planologische en beleidsmatige grondslag. Reactie gemeente Terecht stelt reclamant dat met onderhavige ontwikkeling niet wordt voldaan aan de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.6.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zevenaar Noord 2018'. Meer specifiek, omdat met drie nieuwe (vrijstaande) woningen niet wordt voldaan aan de voorwaarde dat er sprake moet zijn van maximaal één vrijstaande woning en verder enkel woongebouwen. Indien aan voornoemde bevoegdheid zou worden voldaan, zou voor de vaststelling van een 'wijzigingsplan' goedkeuring kunnen worden verleend door het college van Burgemeester en Wethouders.

	Er is geconcludeerd dat het plan niet voldoet aan de kaders die de wijzigingsbevoegdheid in het leven roept. Nu het plan betrekking heeft op 3 nieuwe (vrijstaande) woningen, is ervoor gekozen niet middels de wijzigingsbevoegdheid te werken, maar om een volledig nieuw bestemmingsplan vast te stellen. De gemeenteraad – en niet het college – is dan het bevoegd gezag voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Hiervoor geldt het principe dat een wijziging van de bestemming ‘agraris’ naar ‘wonen’ (ook als het gaat om het toevoegen van drie vrijstaande woningen) mogelijk is, als het plan past binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening. Dit aspect vormt – samen met de structuurvisie voor Zevenaar – dan ook de wettelijke en beleidsmatige grondslag van het besluit (zie artikel 3.1, sub 2 Wro). Het Vab-beleid (of ander gemeentelijk beleid) staat uitvoering toe van het voorliggend plan. Dat de agrarische bebouwing op het perceel al (deels) was gesloopt voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure ging, doet verder dan ook niet ter zake. Overigens kan in die redeneerlijn ook worden gesteld dat het voorgaande bestemmingsplan de planologische mogelijkheden bood om nieuwe agrarische opstallen te realiseren: die mogelijkheid wordt met voorliggend bestemmingsplan wegbestemd. Daarmee is (pas) sprake van permanente beëindiging van de agrarische bedrijfsmogelijkheden. Wel constateren wij dat de wijze waarop het bovenstaande is benoemd in de toelichting bij het bestemmingsplan, wat verwarrend kan zijn. Om die reden zal paragraaf 3.2.3.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan worden aangepast/aangevuld naar aanleiding van de zienswijze, waarbij nader wordt gemotiveerd op basis van welke ruimtelijke en beleidsmatige uitgangspunten het plan is vormgegeven. Conclusie De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan (toelichting).
2.2.2 Reclamant stelt dat onvoldoende is gemotiveerd waarom met drie nieuw te bouwen woningen wordt afgeweken van de basisregeling uit het bestemmingplan ‘Buitengebied Zevenaar Noord 2018’.	Nadere toelichting zienswijze Er is hier door reclamant verwezen naar de wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.6.3 e lid 2 waarin staat dat bij de omzetting van agrarisch naar wonen maximaal twee woongebouwen mogen worden toegevoegd. Reactie gemeente Indien onderhavig initiatief op basis van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.6.3 mogelijk zou worden gemaakt, kloppen de bevindingen van reclamant. Zoals al is aangegeven onder 2.2.1, is de voorliggende bestemmingsplanwijziging niet gebaseerd op deze wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Buitengebied Zevenaar Noord 2018. In paragraaf 3.2.3.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan wordt nader gemotiveerd op basis van welke ruimtelijke en beleidsmatige uitgangspunten het plan is vormgegeven.

	Conclusie De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan, tenminste niet tot een andere aanpassing dan al beschreven onder 2.2.1.
2.2.3 Reclamant geeft aan dat de afstand van het bestemmingsvlak 'Glastuinbouw' tot aan het bestemmingsvlak 'Wonen' onvoldoende garantie biedt voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.	Nadere toelichting zienswijze Reclamant geeft aan dat de afstand tussen het bestemmingsplan voor 'Glastuinbouw', zoals dat rust op zijn perceel, en het (nieuwe) bestemmingsvlak voor 'wonen' minder dan 20 meter is. Gesteld wordt dat ook (buiten het bouwvlak en) binnen het bestemmingsvlak voor wonen (vergunningsvrije) geluidsgevoelige bouwwerken kunnen worden opgericht. Reclamant vreest dat hij door wet- en regelgeving in de bedrijfsvoering wordt beperkt ten gunste van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe bestemming. Dit door klachten van omwonenden ten aanzien van bijvoorbeeld lichtoverlast van de kassen of geluidsoverlast als gevolg van machines, werknemers en woon-/werkverkeer. Ook wordt aangehaald dat eventuele aanplant van bomen op de toekomstige woonpercelen en daarmee gepaard gaande schaduwwerking een nadelig effect kan hebben op de bedrijfsvoering van reclamant.  <i>Fig 2. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan</i>

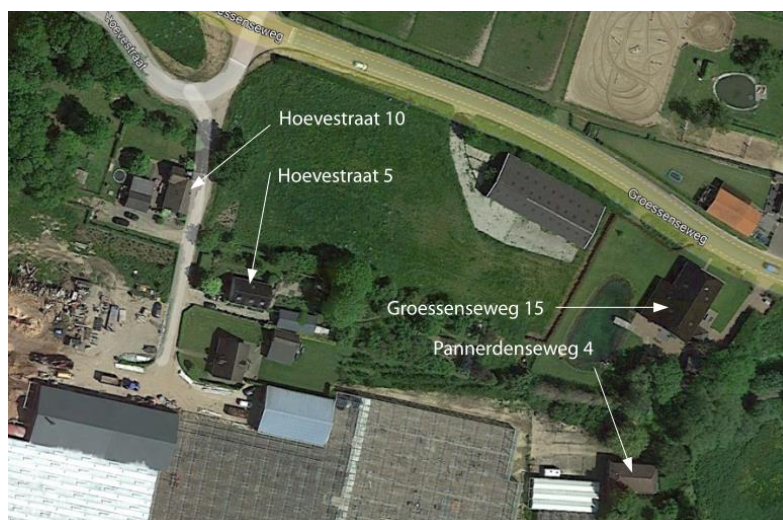


Fig 3. Omliggende (bestaande) woningen

Reactie gemeente

Initiatiefnemer heeft naar aanleiding van dit bezwaar een geluidsonderzoek naar industrielawaai laten uitvoeren (bijlage 8 bij het bestemmingsplan).

Conform de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering geldt een richtafstand van 30 meter tussen het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Glastuinbouw' en een gevoelige bestemming (zoals een woning), waarbij wordt uitgegaan van de typering van het plangebied als een 'rustige woonwijk'.

Primair stelt de gemeente dat er geen sprake is van een rustig woongebied. Door de omliggende bedrijvigheid en aanwezigheid van een hoofdwegenstructuur met diverse ontsluitingswegen kan het plangebied worden getypeerd als 'gemengd gebied' in het kader van de handreiking. Dit brengt met zich mee dat de richtafstand met één stap kan worden verminderd, tot een afstand van 10 meter. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Daarbij is van belang dat de maximale milieuruimte van het bedrijf al grotendeels bepaald wordt door woningen die momenteel al nabij het perceel van reclamant liggen, zoals de Hoevestraat 5 en de bedrijfswoning aan de Groessenseweg 15. Dit blijkt ook uit het akoestisch onderzoek van 31 maart 2025 (bijlage 8 bij het bestemmingsplan).

Evenwel willen initiatiefnemer en de gemeente voorkomen dat er op dit punt (nu of in de toekomst) onduidelijkheid ontstaat over de bedrijfsmatige mogelijkheden van reclamant. Om die reden is het plan aangepast: het bestemmingsvlak voor 'wonen' is overal op een afstand van minimaal 30 meter van de bedrijfsbestemming gelegd. Realisatie van gevoelige functies binnen de richtafstand van 30 meter is daarmee uitgesloten, ook al omdat in de regels is uitgesloten dat er (al dan niet vergunningvrij) hindergevoelige functies toegestaan zijn op de omliggende tuinbestemming. Daarnaast is een landschappelijk inpassingsplan middels een voorwaardelijke

verplichting verbonden aan de regels van het bestemmingsplan. Hiermee wordt volledig tegemoetgekomen aan de zienswijze van reclamant in het kader van milieuzonering.

Met een afstand van minimaal 30 tussen het bedrijf van reclamant en het bestemmingsvlak voor 'wonen', zal de bedrijvigheid aan de Hoevestraat 7 sowieso geen belemmering vormen voor initiatief en wordt daarmee een acceptabel woon-en leefklimaat voor de drie nieuw te bouwen woningen aan de Groessenseweg gewaarborgd. Omgekeerd is hiermee geborgd dat de bedrijfsmatige activiteiten van reclamant onverminderd kunnen worden voortgezet.



Fig 4. 30 meter contour t.o.v. nieuwbouw

Wat betreft eventuele schaduwwerking vanwege de aanplant van bomen, geldt dat het voorgaande bestemmingsplan de aanplant van bomen al mogelijk maakte. Op dit punt verandert het planologisch regime dus niet. De gemeente ziet geen aanleiding om op dit punt beperkingen op te nemen in het bestemmingsplan.

Conclusie

De gemeente is van mening dat reclamant deels aannemelijk heeft kunnen maken dat de bedrijfsvoering direct binnen de invloedssfeer ligt van het nieuwe bestemmingsplan. Hoewel dit niet direct gevolgen hoeft te hebben voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, is in overleg met initiatiefnemer besloten tot aanpassing van het ontwerpplan. De bestemmingsvlakken voor het wonen zijn aangepast, en tevens is een landschappelijk inpassingsplan als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan.

De gemeente is van mening dat door deze aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, geen sprake (meer) is van onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat als gevolg van de bedrijfsvoering van reclamant. Met deze maatregel wordt geborgd dat binnen een afstand van 30 meter geen geluidsgevoelige objecten kunnen worden gerealiseerd.

	Hiermee staat vast dat reclamant zijn bedrijfsvoering kan voortzetten zonder beperking vanwege de nieuwe woningen. Daarnaast is een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen geborgd. De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De verbeelding wordt aangepast, waardoor de bestemming 'wonen' op minimaal 30 meter van de grens van de inrichting van reclamant komt te liggen. Verder wordt opgenomen dat de bestemming 'tuin' geen erf in de zin van bijlage II, artikel 1 van het Besluit omgevingsrecht betreft, zodanig dat hier geen (vergunningvrije) verblijfsruimten mogen worden opgericht.
2.2.4 In het verlengde van punt 2.2.3 stelt reclamant dat geen onderzoek heeft plaatsgevonden naar de geluidsbelasting van de met de agrarische bedrijfsvoering gepaard gaande verkeersbewegingen op de drie nieuw te bouwen woningen.	Gemeentelijke reactie Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing van het plan is onderzoek verricht naar wegverkeerslawaaï (zie bijlage 2 bij het bestemmingsplan). Hieruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is, waarbij het nemen van een hogere waardenbesluit wel noodzakelijk is. Met deze onderbouwing staat vast dat de woningen gerealiseerd kunnen worden ten opzichte van de verkeersbewegingen op de openbare weg. Eventuele verkeersbewegingen binnen de inrichtingsgrens van reclamant, vallen onder de geluidsproductie vanwege de bedrijfsvoering. Enerzijds gelden hiervoor normen uit het Activiteitenbesluit / Besluit Activiteiten Leefomgeving, en anderzijds kan hiervoor worden teruggevallen op de richtafstanden uit de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Zoals ook blijkt uit hetgeen is opgenomen onder 2.2.3, houdt het plan rekening met de richtafstand van 30 meter tussen het bestemmingsvlak voor 'Wonen' en de bedrijfsbestemming op het perceel van reclamant. Daarnaast is relevant dat er op kortere afstand van het perceel van reclamant al verschillende woonbestemmingen aanwezig zijn. De gemeente is van mening dat hiermee is aangetoond dat de ontwikkeling de bedrijfsmatige mogelijkheden van reclamant niet beperkt. Conclusie De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan, tenminste niet tot een andere aanpassing dan al beschreven onder 2.2.3.
2.2.5 Reclamant vraagt zich af waarom voor de drie nieuw te bouwen woningen functies zijn toegestaan als: bedrijf aan huis, 'bed and breakfast', een rijbak en een minicamping.	Gemeentelijke reactie Bij de wijze van bestemmen is uitgegaan van de regelset van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zevenaar 2018'. Alle woonbestemmingen die gelegen zijn binnen het plangebied behorend bij dit bestemmingsplan, hebben de mogelijkheid om een deel van de woonruimte – onder voorwaarden - te gebruiken ten behoeve van een bedrijf aan huis, of een bed and breakfast. Daarnaast heeft het college de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor de realisatie van een minicamping bij een woning (al kan ter plaatse van de nieuwe woningen waarschijnlijk niet aan de hierbij horende randvoorwaarden worden voldaan). Als laatste geldt dat op een agrarische bestemming een vergunning kan worden

	verkregen voor de aanleg van een rijbak. Ook hierbij horen diverse randvoorwaarden. Het college ziet geen aanleiding om de genoemde mogelijkheden niet op te nemen in voorliggend bestemmingsplan. Reclamant wordt door deze activiteiten niet in zijn belangen geraakt. Daarbij is tevens van belang dat de mogelijkheden ook bestonden binnen het plangebied voorafgaand aan voorliggende bestemmingsplanwijziging. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2.2.6 Reclamant verwacht een slechte doorstroming op de Hoevestraat, onveilige situaties rondom de Groessenseweg/Hoevestraat en parkeerverlast.	Toelichting zienswijze De ontsluiting aan de Hoevestraat is onvoldoende toegankelijk voor een goede doorstroming met de extra verkeersbewegingen in het licht van de woonbestemming en bijbehorende functies. In de toekomst zal ook de uitbreiding van woonzorgcomplex Zozijn aan de Methen meer verkeer met zich meebrengen en kunnen leiden tot nog meer onveilige situaties aan de Groessenseweg/Hoevestraat. Tevens dragen belanghebbenden aan dat zij vrezen voor parkeerverlast aangezien de parkeervoorzieningen voor de woningen beperkt zijn. Gemeentelijke reactie <u>Doorstroming</u> Het aantal motorvoertuigen dat wordt gegenereerd door de ontwikkeling is zeer laag (ca. 20-25 motorvoertuigen per etmaal). Ten tijde van de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan, werd ervan uitgegaan dat het gemotoriseerd verkeer zou uitwijken op de Hoevestraat, aan de westzijde van het plangebied. Bij de nadere uitwerking van deze aansluiting is gebleken dat de ruimte hiervoor te beperkt is. Om die reden wordt ervoor gekozen om uit te wijken op de Groessenseweg. Filevorming op de Hoevestraat door de extra motorvoertuigen is daarmee op voorhand dan ook uitgesloten, nu het plangebied niet via deze weg wordt ontsloten. <u>Onveilige situatie</u> Het aantal motorvoertuigen per etmaal in de Hoevestraat is momenteel gering. Door de planontwikkeling zal dit aantal niet of nauwelijks toenemen, nu de Groessenseweg de hoofdroute vormt richting omliggende wegstructuren. Ter illustratie: op piekmomenten zal de ontwikkeling leiden tot slechts 2 tot 4 extra motorvoertuigen per uur op de Groessenseweg. De Hoevestraat is een zijweg van de Groessenseweg waar zeer weinig verkeer rijdt. Ook al zou een deel van de autobewegingen vanwege de ontwikkeling via de Groessenseweg naar de Hoevestraat rijden, dan heeft dat geen effect op de bruikbaarheid of de veiligheid van die weg.

	<u>Parkeren</u> Het plangebied is gelegen in het buitengebied. In het parapluplan Parkeren zijn parkeernormen opgenomen die worden toegepast bij de ontwikkeling van nieuwe functies in dit gebied. De drie te realiseren woningen betreffen vrijstaande koopwoningen, waarvoor een norm van 2,4 parkeerplaats per woning geldt. In totaal moeten dus 7,2 (afgerond: 7) parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Een garage met dubbele oprit geldt als 1,8 parkeerplaats, waarmee op eigen terrein 5,4 parkeerplaatsen aanwezig zijn. De overige 2 parkeerplaatsen worden aangelegd langs de toegangsweg naar de drie woningen, dus binnen het plangebied. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig en de bestemming 'tuin' leent zich hiervoor. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat reclamant enige parkeeroverlast zal ondervinden vanwege de ontwikkeling. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing het bestemmingsplan.
2.2.7 Er is gebruik gemaakt van een oude rekenmethode ten aanzien van de stikstofberekeningen.	Gemeentelijke reactie Het bestemmingsplan is als ontwerp op 15 februari 2023 ter inzage gelegd. Op dat moment was gebruik gemaakt van de meest recente AERIUS-calculator, aangezien de meest recente AERIUS-calculator ten tijde van het aanbieden van de stukken aan het college nog niet beschikbaar was. Ter vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan is het plan getoetst op basis van de meest recente versie van de AERIUS-calculator (2024.1.2). Hieruit blijkt dat het plan (nog steeds) niet zorgt voor een toename van stikstofdepositie op gevoelig Natura2000-gebied. Conclusie: De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Nieuwe AERIUS-berekening is in de bijlage toegevoegd.
Eindconclusie: De zienswijze wordt deels gegrond verklaard. Op basis van de zienswijze wordt de toelichting op een aantal punten aangescherpt. Ook wordt de verbeelding aangepast, waarbij het vlak met de bestemming 'wonen' kleiner wordt, om zo bebouwing ten behoeve van een gevoelige bestemming op minimaal 30 meter van de inrichting van reclamant te houden. Verder wordt de uitvoering en instandhouding van een landschappelijk inrichtingsplan als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.	

2. Overzicht planaanpassingen en ambtshalve wijzigingen

2.1 Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

De aanpassingen zijn als volgt:

Toelichting

1. Paragraaf 3.2.3.1 is aangevuld met een onderbouwing van het beleid/de visie welke de ontwikkeling is gestoeld. Verder wordt in deze paragraaf uiteengezet dat er sprake is van een goede ruimtelijke ontwikkeling.
2. Paragraaf 4.5.2 is aangepast naar aanleiding van een onderzoek naar milieuzonering.
3. Een aantal ondergeschikte redactionele wijzigingen worden doorgevoerd in de toelichting.

Regels

1. Er vindt een wijziging plaats aan artikel 4.3.2 van de regels van het bestemmingsplan, en/of het landschappelijk inpassingsplan dat aan dit artikel is verbonden.

Verbeelding

1. De verbeelding is aangepast, waarbij het bestemmingsvlak voor 'wonen' wordt beperkt tot er een minimale afstand van 30 meter tot de inrichtingsgrens van het nabijgelegen kassencomplex behouden blijft. Voor de omliggende tuinbestemming is een regeling in het bestemmingsplan opgenomen, op basis waarvan ter plaatse geen (vergunningvrije) geluidgevoelige objecten mogen worden toegevoegd.

Bijlagen

De volgende bijlagen zijn toegevoegd/aangepast:

- Geluids- en milieuzoneringsonderzoek
- Nieuwe AERIUS-berekening (stikstof)
- Aangepast landschappelijk inpassingsplan
- Nieuwe Quickscan Flora en Fauna

2.2 Ambtshalve wijzigingen

Regels

1. Artikel 8.2.2 sub a is aangepast; bijbehorende bouwwerken zijn hiermee ook toestaan binnen het bouwvlak (vanwege de twee in pandige bijgebouwen).
2. Bij regels ten aanzien van het parkeren is de verwijzing naar de CROW-normen geschrapt, en er zijn waar nodig (zelfstandige) normen in de regeling opgenomen.
3. Artikel 9.5a is komen te vervallen.
4. Artikel 11 is komen te vervallen.
5. De parkeerregeling in artikel 11 (nieuw) is aangepast.
6. Er zijn een aantal redactionele wijzigingen doorgevoerd.

Verbeelding

1. De aanduiding bijgebouwen op de verbeelding is opgenomen bij de middelste woning.

2. Verplaatsing van de uitweg naar de noordzijde van het plangebied (aansluitend op de Groessenseweg)

Toelichting

1. Vanwege de verplaatsing van de uitweg naar de noordzijde van het plangebied (aansluitend op de Groessenseweg), worden de elementen in hoofdstuk 2 van de toelichting op deze nieuwe situatie aangepast.
2. De toelichting is op een aantal plaatsen verduidelijkt en aangescherpt. Dit betreffen ondergeschikte redactionele wijzigingen.