



Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen

Bestemmingsplan Oostzanerdijk 76

Geanonimiseerd

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen	4
3. Wijzigingen	12

1. Inleiding

Deze Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen behoort bij het bestemmingsplan Oostzanderdijk 76. Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan Oostzanderdijk 76 met ingang van 9 september 2021 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Kennisgeving van de ter inzagelegging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in het Gemeenteblad en op de website van de gemeente Amsterdam gepubliceerd. Naar aanleiding van de terinzagelegging is één zienswijze kenbaar gemaakt. Deze zienswijze is in deze nota beantwoord voorafgegaan door de zienswijze zelf. De zienswijze heeft geleid tot wijzigingen in de toelichting bij het bestemmingsplan. De toelichting is aangevuld en bijgewerkt naar aanleiding van de zienswijze. Daarnaast zijn ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. De wijzigingen zijn beschreven in paragraaf 3. De Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen maakt onderdeel uit van het te nemen raadsbesluit over de vaststelling van het bestemmingsplan Oostzanderdijk 76.

2. Zienswijzen

Eerst wordt nader ingegaan op de formele aspecten van de zienswijze. Daarna volgt de inhoudelijke behandeling.

Formele aspecten

Volgens artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bedraagt de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen zes weken. Deze termijn vangt, gelet op het tweede lid van dit artikel, aan met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd, in dit geval op 9 september 2021. Een zienswijze is tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn per post is bezorgd, mits niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. De termijn eindigde op 20 oktober 2021. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend door de volgende adressant:

1. Stichting Achmea Rechtsbijstand, mr. drs. C.R. Jansen, namens [adressanten 1a en 1b].

Inhoudelijke behandeling

De zienswijze is samengevat. Dit betekent overigens niet dat onderdelen van de zienswijze, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De reacties zijn in zijn geheel beoordeeld.

Adressant 1

De zienswijze van adressant valt uiteen in de volgende onderwerpen, die hieronder per antwoord zullen worden:

- aantasting gebied & inpasbaarheid en uitstraling voorziene woningen
- geluidhinder
- aantasting woongenot
- schade door bouwvoornemen

In de opmerkingen/ bezwaren gaat adressant niet alleen in op het ontwerpbestemmingsplan, maar ook op het bouwvoornemen van initiatiefnemer. Hoewel het bouwplan geen onderdeel vormt van het bestemmingsplan, zal in de beantwoording van de zienswijze hier niettemin op worden ingegaan.

Aantasting gebied & inpasbaarheid en uitstraling voorziene woningen

Opmerking 1.1

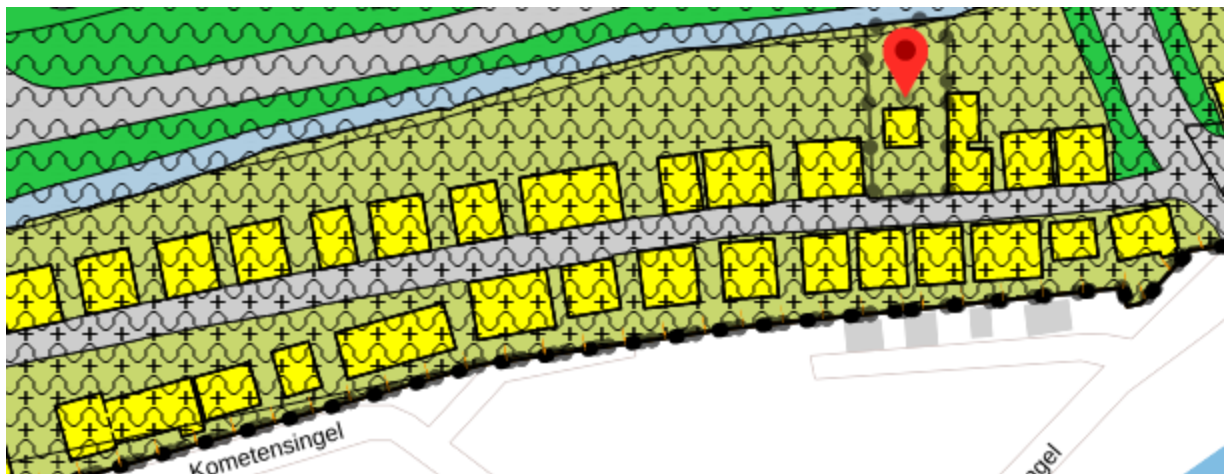
Adressant merkt op dat er steeds minder overblijft van het oude karakter van de Oostzanerdijk. Voorliggend plan zou een dieptepunt markeren: een lieflijk huisje dat al decennialang onder aan de dijk staat, wordt straks omgevormd tot een gigantische twee-onder-een-kapwoning, aldus adressant. De met het plan mogelijk gemaakte ontwikkeling zou in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening, omdat:

1. het bouwplan stedenbouwkundig niet zou aansluiten op de historische bebouwing langs de dijk. Kenmerkend voor de lintbebouwing in Kadoelen-Oostzanerwerf is de afwisseling in het breedte- en lengteprofiel, aldus adressant. De verspringende bebouwing op het aan de orde zijnde perceel (bestaande dijkwoning) zou juist bijdragen aan dit kenmerkende karakter. Door de twee-onder-een-kapwoning langs de dijk te plaatsen, zou dit karakteristieke en waardevolle beeld verder worden aangetast c.q. teniet worden gedaan;
2. de bouwhoogte ernstig zou afwijken van de bouwhoogte van de naastgelegen panden resp. het bouwvolume (bouwmassa) en de kapvorm ernstig zouden afwijken van het beschermde stadsgezicht. De uitstraling van de beoogde woningen zou hiermee niet aansluiten bij de historische bebouwing aan de dijk. Adressant merkt op dat de bouwmassa voor bouwplannen in het gebied evenwichtig, in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op oorspronkelijke bebouwingstypologie dient te zijn.

Beantwoording

Het toestaan van de bebouwing langs de dijk sluit aan bij de stedenbouwkundige structuur van de Oostzanerdijk en is in die zin niet afwijkend. Het bouwvoornemen voorziet in nieuwe twee-onder-een kap woningen bovenaan de dijk, in de rooilijn van de naastgelegen woningen en voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals verankerd in het voorliggende bestemmingsplan. In de huidige situatie bevindt zich een relatief kleine woning beneden de dijk, welke (stedenbouwkundig gezien) overduidelijk een incident vormt en in contrast staat met de overige woningen. Mede gelet op het aanzienlijk grotere volume van de voorziene bebouwing, verdient het uit stedenbouwkundig perspectief de voorkeur dit op dijkhoogte te realiseren. Op deze wijze zal het nieuwe volume zich beter voegen in de bestaande situatie. De herkenbaarheid van de Oostzanerdijk als onderdeel van de Waterlandse Zeedijk wordt verbeterd, doordat het weliswaar bijzondere maar niet kenmerkende bestaande woongebouw wordt gesloopt en vervangen door een nieuw woongebouw dat passend is in de stedenbouwkundige structuur. De bestaande situatie, met een open ruimte aan de dijk en een woning verder weg en lageregelegen is weliswaar bijzonder, maar door de bebouwing langs de dijk, aan de straatwand, te situeren wordt deze onderdeel van het dijklint en toont een laagdrempelig contact met de dijk, zoals ook bij de overige woningen aan de dijk het geval is. Dit past goed op deze plek. De bebouwing heeft ook het volume dat past bij een kenmerkende dijkwoning. De meeste bebouwing aan de Oostzanerdijk dateert van eind 19^e of begin 20^e eeuw en bestaat uit vrijstaande of korte rijtjes dijkwoningen. Aan de dijk bestaan deze vrijwel zonder uitzondering uit een bouwlaag met een kap, met aan de voet van de dijk de karakteristieke benedenverdieping.

Anderzijds levert het naar voren plaatsen van het volume een meer bruikbare en grotere achtertuin op en de burens van de naastgelegen percelen ondervinden aldus geen schaduwshinder in hun tuinen. Hieronder is het bouwvlak in de oude en nieuwe situatie weergegeven.



Afbeelding: uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf III



Afbeelding: verbeelding ontwerpbestemmingsplan Oostzanerdijk 76, zwart omlijnd; bouwvlak is in de rooilijn van de naastgelegen panden geprojecteerd waarmee het aansluit op de naastgelegen bebouwing

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan heeft een stedenbouwkundige cultuurhistorische beoordeling plaatsgevonden, waarbij de vraag of de maatvoering en architectuur van de beoogde woningen past in de omgeving centraal heeft gestaan. Dit hield het volgende in.

Er is een variatie in de oppervlakte van de bouwvlakken te zien langs de Oostzanerdijk, waarbij sprake is van vrijstaande woningen, twee-onder-een kap woningen en rijtjes van drie of vier geschakelde woningen. De typologie van twee-onder-een kap woningen betreft zowel oude als nieuwere bebouwing. Het oppervlak (footprint) van het nieuwe bouwvlak in het voorliggende bestemmingsplan meet 124 m². Het bouwvlak van de woning aan de oostzijde van het onderhavige perceel (woning van adressant) is 170 m² groot en dat van huisnummer 78/80, aan de westzijde van het onderhavige perceel, heeft een oppervlak van 161 m². Het oppervlak aan bouwvlak dat met het voorliggende bestemmingsplan wordt toegestaan, is vergelijkbaar met de tegenoverliggende bouwvlakken, de bouwvlakken aan de oostzijde van het perceel en nog vele andere bouwvlakken langs de dijk.

De toegelaten goot- en bouwhoogte in het voorliggende bestemmingsplan is 3 resp. 8 meter. Dat is lager dan de 4,5 resp. 9 meter die is toegelaten op de andere percelen aan de dijk. De breedte van de bouwvlakken varieert langs de dijk van 6 meter of meer voor een vrijstaande woning, 11,5 tot 14,5 meter voor twee-onder-een kap woningen tot grotere breedtes bij de rijtjeswoningen. Een gevelbreedte van 12,4 meter voor twee-onder-een kap woningen zoals in het voorliggende bestemmingsplan wordt toegestaan, is dan ook niet afwijkend ten opzichte van de omgeving. De diepte van het bouwvlak bedraagt in het voorliggende bestemmingsplan 10 meter en is minder dan de doorgaans 12 meter diepe bouwvlakken op de naburige percelen. De opbouw van het bouwvolume in het beoogde bouwplan is één bouwlaag met een kap. Dat is gelijk aan alle andere bebouwing langs de Oostzanerdijk.

Het bouwvoornemen voor het nieuwe woongebouw gaat uit van een mansardekap, een kapvorm die reeds veelvuldig voorkomt langs de Oostzanerdijk, zoals aan de Oostzanerdijk 67 en 75 en de nieuwe woningen op nummer 63 en 65. In vergelijking met andere dijken in Amsterdam Noord heeft de Oostzanerdijk een enorme verscheidenheid aan kapvormen. Dit komt mede doordat dit gedeelte van de Waterlandse Zeedijk een minder vergaande geschiedenis heeft wat betreft de lintbebouwing dan de andere bebouwingslinten langs de Waterlandse Zeedijk. In deze zin zal het beoogde gebouw zich voegen in de stedenbouwkundige structuur, omdat de huidige bebouwing aan de Oostzanerdijk in principe al een mengeling is van verschillende (relatief recente) tijdsperioden.

De stellingen van adressant dat het voorliggende bestemmingsplan bebouwing toestaat die stedenbouwkundig niet zou aansluiten op de historische bebouwing langs de dijk waardoor het kenmerkende karakter van de dijk zou worden aangetast resp. het toegestane bouwvolume en de kapvorm ernstig zouden afwijken van het gebiedskarakter, worden niet herkend. De voorziene nieuwbouwwoningen met mansardekap zijn passend in de stedenbouwkundige structuur en architectuur van de Oostzanerdijk, dat een gevarieerd bebouwingsbeeld kent. Het bouwvolume dat met het onderhavige bestemmingsplan wordt toegestaan, past ook goed op deze locatie in het beschermde stadsgezicht en is daarmee aanvaardbaar.

Opmerking 1.2

Adressant merkt op dat de ontwikkeling in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, omdat een extra woning wordt toegevoegd (...). De Oostzanerdijk is een historisch woonlint waarbinnen de uitbreiding met meer woningen niet passend is.

Beantwoording

Het bestemmingsplan leidt niet tot het toevoegen van een extra woning in het lint langs de Oostzanerdijk. Het geldende bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf III stelt geen beperking aan het aantal woningen dat is toegestaan in de geldende woonbestemming (Wonen-1), hetgeen ook is overgenomen in de woonbestemming van het voorliggende bestemmingsplan. Binnen de reeds toegestane maatvoering kan initiatiefnemer één woning en indien gewenst twee woningen realiseren. Binnen het nieuwe bouwvlak passen ook twee woningen. Van een toevoeging is in die zin dus geen sprake. Zoals bij de beantwoording van punt 1.1. reeds

toegelicht is de realisatie van twee halfvrijstaande woningen goed inpasbaar in het lint langs de Oostzanerdijk. Dat dit feitelijk leidt tot een extra woning maakt dat niet anders.

Opmerking 1.3

Voorkomen dient te worden dat er een gesloten straatgevel ontstaat.

Beantwoording

Aan weerszijden van de beoogde bebouwing wordt de nodige afstand tot de naastgelegen bebouwing aangehouden, waardoor van een gesloten straatgevel geen sprake zal zijn. Het bouwvlak is zodanig gepositioneerd dat de afstand tot de naastgelegen bouwvlakken van de burens 2,5 meter bedraagt. Dit is meer dan de ca. 2 meter ruimte tussen de bouwvlakken aan de overzijde van de straat en is overigens ook in overeenstemming met het (privaatrechtelijke) burensrecht.

Opmerking 1.4

Adressant merkt op dat bij de advisering over nieuwe initiatieven aandacht moet worden geschonken aan de mate van afwisseling en individualiteit in de massa, in combinatie met een terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren. Doel van het beleid voor dit gebied zou zijn te komen tot herstel van de continuïteit en herkenbaarheid van de bebouwing in het gebied, aldus adressant.

Beantwoording

Voor wat betreft de ruimtelijke inpasbaarheid van de ontwikkeling die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt, wordt verwezen naar de beantwoording van opmerking 1.1. Als het gaat om de uiterlijke verschijningsvorm van de te realiseren bebouwing, hiervoor zal een welstandstoets plaatsvinden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouw. Hierop vooruitlopend is het voorlopige bouwplan medio 2020 reeds onderworpen aan een welstandstoets, waarbij is geoordeeld dat de nieuwbouwwoningen passend zijn in de architectuur van de Oostzanerdijk en dat de detaillering voldoende zorgvuldig is uitgewerkt. Dit advies is terug te lezen op www.crk.amsterdam.nl.

Geluidhinder

Opmerking 1.5

Adressant merkt op dat de ontwikkeling in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, omdat (...) het meer geluidhinder aan de dijk oplevert.

Beantwoording

Adressant heeft deze opmerking niet onderbouwd. Los van het feit dat het geldende bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf III geen beperking stelt aan het aantal toegestane woningen en daardoor splitsing van ook bestaande woningen mogelijk is, waarmee woningen kunnen worden toegevoegd aan de dijk zonder dat daarvoor een planologische procedure hoeft te worden doorlopen, zal op deze opmerking niettemin worden ingegaan. Uitgaande van het aantal aanwezige woningen aan de Oostzanerdijk en 8 vervoersbewegingen per woning,

resulteert dit per etmaal in ca. 440 verkeersbewegingen (CROW publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Uitgaande van deze cijfers is het aannemelijk dat het effect dat de verkeersgeneratie van één extra woning zal hebben op de geluidbelasting, op een weg met een toegestane maximumsnelheid van 30 km/u, te verwaarlozen zal zijn.

Aantasting woongenot

Opmerking 1.6

Het plan omvat de realisering van ramen en een terras die uitzien op de woning en tuin van adressant, wat een enorme inbreuk op de privacy oplevert. Aanpassing van het plan is nodig om de privacy te beschermen, aldus adressant.

Beantwoording

Om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen, bepaalt de wet (artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek) dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn van het naburige erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. In het bouwvoornemen van initiatiefnemer is sprake van:

- raamopeningen op souterrainniveau*
- een raamopening in de tweede bouwlaag (kapniveau)*
- terras op het souterrain*

In het voorliggende bestemmingsplan is rekening gehouden met het privacybelang van adressant. Het bouwvlak bevindt zich op ca. 2,5 meter afstand van de erfgrans van adressant. Derhalve kan aangenomen worden dat geen sprake zal zijn van onrechtmatige hinder. Of dit andersom ook aangenomen kan worden, valt te betwisten (gezien de raamopeningen van adressant zich op de grenslijn van het erf bevinden en uitzicht op het erf van initiatiefnemer bieden).

Opmerking 1.7

Het bestaande uitzicht wordt ernstig belemmerd. Adressant stelt dat na uitvoering van het plan er nog slechts zicht is op de bouwmassa van de betreffende woningen.

Beantwoording

Het uitzicht dat adressant nu geniet bestaat uit zicht op de tuin en woning van initiatiefnemer en de weg (bezien vanuit de linkerzijgevel van de woning van adressant). In de nieuwe situatie, bij verwezenlijking van de bouw mogelijkheden, zal de bebouwing zich naar voren (de straatwand) verplaatsen. De bestaande woning aan de achterzijde van het perceel, die gesloopt wordt, maakt dan plaats voor nieuw uitzicht op de tuin. Het zicht van adressant zal met de voorziene ontwikkeling toegegeven veranderen, maar deze wijziging wordt geacht aanvaardbaar te zijn.

Opmerking 1.8

Uitvoering van het plan zorgt voor schaduw hinder op het perceel van adressant, wat het woongenot en de rendabiliteit van de zonnepanelen op het dak van de woning van adressant

aantast. Adressant is van mening dat het plan zodanig moet worden aangepast dat schaduwhinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Beantwoording

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd om de gevolgen voor de bezonning van de maximaal toegestane bouwhoogte te onderzoeken. De bezonning van de ramen van de woonkamer van adressant is maatgevend voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de nieuwe schaduweffecten. De lichte TNO-norm vereist minimale bezonningsduur van 2 uur per dag, gedurende 19 februari tot en met 21 oktober. Nu er alleen aan het begin en het einde van de voor de lichte TNO-norm relevante periode, te weten 19 t/m 28 februari en 1 t/m 21 oktober, mogelijk niet aan de lichte TNO-norm kan worden voldaan en in de overige voor de norm relevante maanden (maart tot en met september) wel meer dan twee uur bezonning is op de woning van adressant, kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aangenomen worden. In de periode 21 maart tot en met 21 september verbetert de bezonning op de woonkamerramen overwegend door de gewijzigde positie van het bouwvolume. Over het gehele jaar bezien neemt het aantal bezonningsuren per dag op de woonkamerramen in de nieuwe situatie zelfs toe (en zal gemiddeld 3 tot 4 uur zijn). De zonnepanelen op het dak van het achterhuis van adressant worden in de bestaande en in de nieuwe situatie niet door schaduw vanaf het perceel van initiatiefnemer beïnvloed.

De maximaal toegestane bouwhoogte op het perceel van initiatiefnemer zal ten opzichte van het geldende bestemmingsplan dan ook niet leiden tot een onaanvaardbare verslechtering van de bezonning op de woning van adressant. De resultaten van de bezonningsstudie zijn verwerkt in Hoofdstuk 13 van de plantoelichting en de bezonningsstudie is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Schade door bouwvoornemen

Opmerking 1.9

Het voorliggende plan zal schade aan de woning van adressant berokkenen, nu voor de bouw van de voorziene woningen de dijk zal worden afgegraven, aldus adressant. De bouwkundige staat van het pand zal daardoor worden aangetast en schade aan het pand zal ontstaan, aangezien dit niet is gefundeerd. Ook vreest adressant dat schade door wateroverlast zal ontstaan doordat er in het dijklichaam wordt gebouwd.

Beantwoording

Adressant heeft de stelling dat de bouwkundige staat van het pand zal worden aangetast en schade aan het pand zal ontstaan onvoldoende onderbouwd. Als het gaat om grondwateroverlast en eventueel daarmee gepaard gaande regenwateroverlast of vochtproblemen of als het gaat om grondwateronderlast en eventueel daarmee gepaard gaande paalrot (droogvallen van houten paalfundering), kan hierover het volgende worden gezegd. Bij de aanvraag omgevingsvergunning ter realisatie van het voorgenomen bouwplan is geohydrologisch onderzoek vereist, waarmee aangetoond moet worden dat het bouwwerk geen nadelige gevolgen voor de grondwaterstand veroorzaakt. Zo nodig dient initiatiefnemer maatregelen op eigen perceel te nemen om overlast of onderlast te voorkomen. Aldus wordt

(blijvende) schade voor de naastgelegen percelen als voor de openbare ruimte voorkomen. Indien adressant toch van mening is dat haar belang wordt geschaad, staat het haar vrij op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een onderbouwd verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen bij de gemeente.

Opmerking 1.10

Waarde van de woning zal afnemen vanwege de aantasting van de historische dijkbebouwing en de aantrekkingskracht van de dijk.

Beantwoording

Gevolgen voor de waardeontwikkeling van naastgelegen of omliggende onroerende zaken vormen geen ruimtelijk relevant aspect zodat dit als zodanig niet worden betrokken in de belangenafweging voor het voorliggende bestemmingsplan. Indien adressant toch van mening is dat haar belang wordt geschaad, staat het haar vrij op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een onderbouwd verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen bij de gemeente. Dat staat op zichzelf los van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze is ontvankelijk en leidt tot de volgende wijzigingen van de toelichting bij het bestemmingsplan:

Toelichting

- Hoofdstuk 13 'Bezonning' is toegevoegd.

Bijlagen

- De nieuwe bijlage 'Bezonningsstudie' is toegevoegd.

3. Wijzigingen

Ambtshalve wijzigingen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is het paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders vastgesteld. Het parapluplan is een vertaling van het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam in een juridisch planologisch kader. Een beschrijving van dit nieuwe beleid is toegevoegd aan de toelichting bij het bestemmingsplan. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende ambtshalve wijzigingen gemaakt:

Regels

- In artikel 1 zijn de begrippen 'kelder', 'beleidsregel', 'deklaag', 'geohydrologisch rapport', 'grondwaterneutraal bouwen' en 'peil' aangepast aan het op 7 oktober 2021 vastgestelde paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders
- Aan artikel 2 is de meetbepaling 'de bouwdiepte van een bouwwerk' toegevoegd overeenkomstig het op 7 oktober 2021 vastgestelde paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders
- Aan Hoofdstuk 3 is overeenkomstig het op 7 oktober 2021 vastgestelde paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders de planregel 'Algemene aanduidingsregels' toegevoegd

Verbeelding

- Het gehele plangebied is voorzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone 2' overeenkomstig het op 7 oktober 2021 vastgestelde paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders

Toelichting

- De vaststelling van het paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders is verwerkt in paragraaf 2.2 'Geldend planologisch kader'
- In paragraaf 14.3 'Uitwerking (watertoets)' onder kopje 'Grondwater' is de op basis van het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam door Waternet uitgevoerde beoordeling van het geohydrologisch onderzoek beschreven

Bijlagen

- De nieuwe bijlage 'Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam' is toegevoegd
- De nieuwe bijlage 'Geohydrologisch onderzoek' is toegevoegd

Overige ambtshalve wijzigingen

Voor het overige is het bestemmingsplan als volgt ambtshalve gewijzigd:

Regels

- De aanhef van de definitie van 'peil' is gewijzigd in "Voor zover in de planregels niet anders is aangegeven, wordt onder het peil verstaan:"

Toelichting

- In paragraaf 14.3 'Uitwerking (watertoets)' onder kopje 'Waterkeringen' is ter verduidelijking opgenomen dat de door het hoogheemraadschap benoemde aandachtspunten ten aanzien van de technische uitwerking van het bouwplan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staan

Bijlagen

De bijlage 'ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder' is vervangen door het vastgestelde besluit.