

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN WIJZIGING OMGEVINGSPLAN
‘TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22ac Ootmarsum, Almelosestraat 43’.

Inhoudsopgave

1.	<u>Inleiding</u>	2
2.	<u>Behandeling zienswijzen</u>	4
2.1	Reclamant 1	4
2.2	Reclamant 2	10
3.	<u>WIJZIGINGEN</u>	11

1. INLEIDING

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen behandeld, die zijn ingediend tegen het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22ac Ootmarsum, Almelsestraat 43'. Na voorafgaande publicatie op 23 december 2025 is in overeenstemming met artikel 16.29 en artikel 16.30 Omgevingswet met ingang van 24 december 2025 het ontwerpbesluit voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerpbesluit met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis worden ingezien. Ook was het ontwerpbesluit te raadplegen op de <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.

Plan

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan zijn opgesteld voor de ontwikkeling van 5 woningen ter vervanging van bestaande bebouwing aan de Almelsestraat 43 te Ootmarsum.

Zienswijzen

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er zijn twee reclamanten die gebruik hebben gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen.

Beoordelingskader wijziging omgevingsplan

De taak om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ligt op grond van artikel 4.2 lid 1 Omgevingswet primair bij de gemeenteraad. De beleidsruimte van de gemeente wordt op verschillende manieren ingekaderd. De belangrijkste zijn de instructieregels van het Rijk en de provincie:

- de instructieregels van hoofdstuk 5 van het Bkl;
- de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening;
- eventuele andere instructies van het Rijk en provincie.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn niet alleen de in het Bkl geregelde milieu aspecten beoordeeld, maar zijn alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu beoordeeld, zoals bijvoorbeeld het effect van cumulatie. Bij de beoordeling van het initiatief is rekening gehouden met deze regels dan wel zijn deze betrokken of in acht genomen. Daarnaast heeft de raad haar beleidsruimte ingevuld met beleidsregels voor de fysieke leefomgeving, zodat het initiatief ook hieraan is getoetst. Het gaat hier om de omgevingsvisie en de andere beleidsdocumenten voor de verschillende specifieke onderdelen. De toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden in de toelichting.

De evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit initiatief aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze zijn afgewogen. Initiatiefnemer wenst de gevraagde activiteiten te realiseren. De gemeente wenst de doelen uit haar beleid te verwezenlijken. De belangen van de omwonenden zijn gelegen in een goed woon- en leefklimaat. De omliggende bedrijven hebben belang bij een ongehinderde bedrijfsvoering en een goed werkklimaat.

Belangenafweging

De raad heeft bij het bepalen om wel of niet af te wijken van het omgevingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende functies en maatvoeringen vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij de gemeente bestaan over de wenselijk geachte ontwikkelingen in het projectgebied. Verder mag het besluit niet in strijd zijn met de instructie(regels)s van het Rijk en de provincie. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit besluit aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze worden afgewogen.

Zoals uit de toelichting blijkt draagt het initiatief bij aan de visie en beleid die de gemeente hiervoor heeft en blijkt dat wordt voldaan de instructieregels van het Rijk en provincie. In de voorbereidingsfase heeft bestuurlijke afstemming plaatsgevonden. Provincie en het waterschap zijn akkoord met het initiatief. Verder is het initiatief afgestemd met omwonenden en heeft initiatiefnemer daarvan een verslag overgelegd. Voorts zijn in de toelichting de ruimtelijk relevante aspecten voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit afgewogen. Gelet op alle aspecten die zijn afgewogen en de relevante (individuele) belangen, levert het besluit geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. Het besluit is evenwichtig en geschikt om het initiatief te realiseren. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Opzet reactienota

In hoofdstuk 2 worden de ingekomen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit samengevat en vervolgens van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke zienswijze afgesloten met een conclusie. In hoofdstuk 3 worden de wijzigingen aan het bestemmingsplan op een rij gezet.

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

2.1 Reclamant 1

Datum brief: 27 januari 2026

Datum ontvangst: 28 januari 2026

1 Uitzicht

Reclamant stelt dat het hoofdgebouw met daarin drie te situeren woningen het uitzicht wegneemt vanuit de woning van de Reclamant. Volgens Reclamant drukt dit zwaar op zijn welzijn en leefbaarheid van zijn woning. Reclamant stelt voor om het hoofdgebouw voldoende te schuiven en draaien zodat huidige zichtlijnen vanuit zijn woning behouden blijven.

Gemeentelijk standpunt

Het plan voorziet in de realisatie van vijf woningen ter vervanging van de bestaande oude boerderij en bijhorende bebouwing. In afstemming met het gemeentelijk kwaliteitsteam wordt een centraal en compact erf gerealiseerd dat aansluit bij de structuur van de voormalige boerderij. Bij het opstellen van het plan is daarbij zorgvuldig zoveel mogelijk rekening gehouden met het woongenot van alle omliggende woningen die uitzicht hebben op het plangebied. Het plangebied is relatief smal en wordt daarbij ook beperkt door de geluidszone van de Almelsestraat, waardoor de positioneringsmogelijkheden beperkt zijn. Het hoofdgebouw met daarin drie woningen wordt opgeschoven (2,2 meter) in westelijke richting en licht gedraaid (2 graden), zodat zichtlijnen vanuit de woning van Reclamant worden verbeterd. Een verdergaande aanpassing is echter niet wenselijk, omdat dit onevenredig nadelige gevolgen zou hebben voor andere woningen. Reclamant wordt gelet op het voorgaande niet onevenredig geschaad in zijn belangen.

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door op de plankaart het bouwvlak van het hoofdgebouw met daarin drie woningen met 2,2 meter op te schuiven en 2 graden te draaien. Echter, deze zienswijze leidt niet tot het vaststellen van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan.

2 Verkeer en ontsluiting

De nieuw te realiseren woningen liggen om een centraal erf welke ontsloten wordt op het Keupinkspad. Reclamant stelt dat deze ontsluiting extra verkeersdruk veroorzaakt en daarmee een verhoogde gevaarstelling voor fietsers en voetgangers vormt op het Keupinkspad. Reclamant geeft aan dat er geen uitwijkmogelijkheden bestaan op het Keupinkspad door aan de ene kant verhoogde tuinmuren en aan de andere kant geparkeerde voertuigen. Reclamant vreest bovendien voor geluidsoverlast door optrekkende en passerende voertuigen gelet op zijn woning die niet geïsoleerd is. Reclamant stelt voor om de bestaande ontsluiting van de bebouwing aan de Almelsestraat 43 te behouden voor het bereiken van het centrale erf.

Gemeentelijk standpunt

Het plan voorziet in de realisatie van vijf woningen, bestaande uit twee vrijstaande woningen en drie rijwoningen, ter vervanging van de bestaande bebouwing. Planologisch zijn in de huidige situatie reeds twee vrijstaande woningen toegestaan, waardoor het netto aantal woningen met drie rijwoningen toeneemt. Als gevolg van het plan is sprake van een toename van 22,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Gelet op de kenmerken van de omliggende infrastructuur wordt geconcludeerd dat de toename van het beperkte aantal extra verkeersbewegingen eenvoudig via het bestaande wegennet kan worden afgewikkeld. Ook het geluid als gevolg van dit beperkte aantal extra verkeersbewegingen is naar verwachting gering en ruimtelijk aanvaardbaar.

Het Keupinkspad is voor het grootste gedeelte een éénrichtingsstraat en circa 5 meter breed, waardoor in beginsel voldoende ruimte aanwezig is voor voertuigen, fietsers en voetgangers om elkaar te passeren en zo nodig uit te wijken. Langs de noordzijde van het Keupinkspad is reeds één rij grasbetonstenen aanwezig. Om de uitwijkmogelijkheden verder te verbeteren en tegemoet te komen aan de zienswijze van Reclamant, wordt een extra rij grasbetonstenen aangebracht, zodat een totale strook van circa 80 cm breed ontstaat. Hierdoor kunnen voertuigen gedeeltelijk buiten de rijbaan parkeren of uitwijken, waardoor de beschikbare ruimte op de rijbaan wordt vergroot.

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door een aanpassing in het groenplan, waar grasbetonstenen worden opgenomen van circa 40 cm breed. Erfafscheidingen die tot op de straat staan in het groenplan worden opgeschoven en daarmee ontstaat meer ruimte in het straatprofiel. Ook wordt het groenplan aangepast zodat de juiste draaicirkels bij de ontsluiting worden aangehouden. Echter, deze zienswijze leidt niet tot het vaststellen van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan.

3 Bouwhoogte

De bouwhoogte van het hoofdgebouw met daarin drie te situeren levensloopbestendige woningen zal volgens het plan circa 9,5 meter bedragen met een planologisch maximale bouwhoogte van 10 meter. Reclamant stelt dat dit een zeer groot dak oppervlak richting de zuidkant van het Keupinkspad veroorzaakt. Reclamant geeft aan dat de huidige bebouwing met een bouwhoogte van 8 meter aan het Keupinkspad al een beklemmend gevoel geeft. Een nog groter dakoppervlak komt voor Reclamant nog beklemmender over. Reclamant stelt voor om de maximale bouwhoogte van het nieuwe hoofdgebouw te verlagen naar de nu bestaande 8 meter, zodat het massale aanzicht van het dakoppervlak wordt beperkt.

Gemeentelijk standpunt

De gekozen bouwhoogte van het hoofdgebouw met daarin drie te situeren woningen is stedenbouwkundig bewust bepaald. Het hoofdgebouw krijgt een hogere bouwhoogte dan de overige bebouwing op het perceel, passend binnen de zogenoemde erfgedachte besproken met het gemeentelijk kwaliteitsteam. Daarnaast wordt de planologisch maximale bouwhoogte weliswaar met 2 meter vergroot ten opzichte van de bestaande situatie, maar daar staat tegenover dat het hoofdgebouw op grotere afstand van het Keupinkspad wordt gesitueerd. Het gebouw komt circa 3 meter verder van de straat en daarmee ook verder van de woning van Reclamant te liggen. Door deze grotere afstand is er geen sprake van een onevenredige toename

van een beklemmend gevoel in de straat. Verder is van belang dat het hoofdgebouw ten opzichte van de woning van reclamant aan de noordzijde wordt gesitueerd. Hierdoor is geen sprake van een relevante toename van schaduwwerking of een onevenredige aantasting van de bezonning in de straat en woning van Reclamant. Tot slot geldt dat het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom, waar een zekere mate van dichtheid en nabijheid van bebouwing gebruikelijk is. De onderlinge afstand tussen het nieuwe hoofdgebouw en de woning van Reclamant (circa 13 meter) in relatie tot de bouwhoogtes is zodanig dat sprake is van een gebruikelijk en aanvaardbaar straat- en bebouwingsbeeld. Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat de beoogde bouwhoogte van planologisch maximaal 10 meter ruimtelijk aanvaardbaar is. Het bouwplan voor het hoofdgebouw heeft echter een bouwhoogte van maximaal 9,5 meter. Om deze reden kan de planologisch maximale bouwhoogte van 10 meter worden verlaagd naar 9,5 meter.

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door de maximale bouwhoogte te verlagen van 10 naar 9,5 meter. De verbeelding wordt hierop aangepast. Echter, deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan.

4 Warmtepompen

Reclamant geeft aan dat er wordt gesproken over het mogelijk aanbrengen van warmtepompen die een geluidsniveau bereiken van maximaal 40 dB, waarbij het geluid zou wegvallen in het omgevingsgeluid. Reclamant vreest voor geluidsoverlast van deze installaties wanneer deze aan de zuidzijde, richting de niet-geïsoleerde woning van Reclamant, worden geplaatst. Daarnaast geeft Reclamant aan dat zonnepanelen aan de zuidzijde schittering kunnen veroorzaken. Reclamant stelt voor om eventuele warmtepompen en zonnepanelen aan de noordzijde van het hoofdgebouw, richting de Almelosestraat, aan te brengen.

Gemeentelijk standpunt

Om te bepalen of de warmtepompen voldoen aan de geldende geluidsnormen, is een geluidsonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek gaat uit van een worst-case scenario en toont aan dat de warmtepompen niet leiden tot geluidsoverlast bij de omliggende woningen. Wel blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de onderzochte opzet van warmtepompen wel leidt tot overschrijding van de geluidsnorm op de erfgrans. In artikel 4.107 van het Besluit bouwwerken leefomgeving is vastgelegd dat een installatie voor warmte- of koudeopwekking die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie op de perceelgrens voor een andere woonfunctie een geluidsniveau mag veroorzaken van maximaal 40 dB. Dat zou betekenen dat de warmtepompen moeten worden voorzien van bekasting of elders gesitueerd moeten worden. Echter, ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning komt dat aspect daadwerkelijk aan de orde en op dat moment zal concreet worden aangetoond of voldaan wordt aan die norm.

Voor nu toont het onderzoek in ieder geval aan dat de warmtepompen in een worst-case situatie niet leiden tot geluidsoverlast bij de bestaande woningen aan het Keupinkspad. De geluidsnorm op de erfgrans komt bij de aanvraag omgevingsvergunning opnieuw aan de orde en zal dan – door definitieve bepaling van de wijze waarop warmte- en koudeopwekking plaatsvindt – moeten voldoen aan Bbl en aangetoond moeten worden.

Met betrekking tot zonnepanelen wordt overwogen dat deze op het dakvlak worden aangebracht. Hierdoor is de kans op hinderlijke reflectie richting omliggende percelen zeer beperkt. Daarnaast

zijn moderne zonnepanelen veelal voorzien van een anti-reflecterende coating, waardoor eventuele schittering verder wordt verminderd. Voor zover al sprake kan zijn van enige reflectie, betreft dit geen structurele hinder.

Conclusie

Met betrekking tot het aanbrengen van warmtepompen is een aanvullend geluidsonderzoek uitgevoerd. In een worst-case situatie leiden de warmtepompen niet tot geluidsoverlast bij de bestaande woningen aan het Keupinkspad. Het onderzoek wordt opgenomen bij de bijlagen bij de toelichting. Ten aanzien van het aanbrengen van zonnepanelen wordt geen structurele hinder verwacht. De zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan.

5 Bouwpeilen

Reclamant stelt dat door de initiatiefnemer is aangegeven dat mogelijk wordt afgeweken van het huidige bebouwde- en nog onbebouwde bouwpeil. Reclamant constateert grote hoogteverschillen ten opzichte van het straatpeil langs het Keupinkspad. Reclamant stelt dat er mogelijk grondkeringen, zoals keerwanden, moeten worden geplaatst om de hoogteverschillen op te vangen. Volgens Reclamant is dit zeer ontsierend voor het straatbeeld, zoals ook te zien is bij bestaande woningen aan het Keupinkspad. Reclamant stelt voor om het bouw- en grondpeil de huidige bebouwing aan te houden bij de nieuw te realiseren woningen.

Gemeentelijk standpunt

Binnen het plangebied zijn hoogteverschillen aanwezig. Daarbij geldt dat de posities van de nieuwe woningen ten opzichte van de bestaande boerderij onderling verschillen en dat het terrein van nature hellend verloopt. Hierdoor kan geen sprake zijn van overal gelijke peilhoogtes. De huidige boerderij ligt bovendien relatief laag ten opzichte van de directe omgeving, met name ten opzichte van het Keupinkspad. De bestaande hoogte van de boerderij vormt daarom geen uitgangspunt voor de bepaling van de bouwpeilen van de nieuwe woningen.

Bij de bepaling van de bouwpeilen is uitgegaan van de gemiddelde aansluithoogtes van het Keupinkspad en het aangrenzende fietspad. Ook het afgewerkte terrein zal op deze hoogtes aansluiten. Hierbij is aangesloten bij de definitie van het begrip 'peil' zoals opgenomen in de begripsbepalingen bij het besluit tot wijziging van het omgevingsplan.

De bouwpeilen van de nieuwe bebouwing bedragen van west naar oost respectievelijk 45,10 m, 44,70 m en 44,40 m ten opzichte van NAP. Gelet op de onderlinge afstand tussen de woningen (circa 7 tot 11 meter) kunnen de aanwezige hoogteverschillen op een natuurlijke wijze worden opgelost door middel van flauwe taluds en, waar noodzakelijk, beperkte betonbanden/lage keerwanden (<30cm). Hierdoor zijn geen omvangrijke of ruimtelijk ontsierende grondkerende constructies noodzakelijk. Uit de nadere uitwerking en de hoogtetekening blijkt dat geen sprake zal zijn van noemenswaardige hoogteverschillen die leiden tot een onevenredige aantasting van het straatbeeld.

Om te waarborgen dat geen ongewenste afwijkingen in het bouwpeil ontstaan, worden de bouwpeilen van de beoogde bebouwing vastgelegd ten opzichte van NAP binnen de bouwvlakken op de verbeelding.

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door de bouwpeilen van de nieuwe bebouwing ten opzichte van NAP vast te leggen op de bouwvlakken op de verbeelding, zodat wordt voorkomen dat er ongewenste afwijkingen ontstaan en alsnog ontsierende keerwanden en dergelijke worden aangebracht. Echter, deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan.

6 Bodemonderzoek

Reclamant geeft aan dat er tijdens het verkennend bodemonderzoek lichte sporen van verontreiniging zijn gevonden, waaronder Naftaleen: een aromatische koolwaterstof die bij niet juist handelen grote gezondheidsrisico's teweeg kan brengen. Reclamant stelt dat nader onderzoek naar de water- en bodemkwaliteit noodzakelijk is, zoals inperkend onderzoek en mitigerende maatregelen richting de omgeving.

Gemeentelijk standpunt

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt niet verwacht dat de toelaatbare bodemkwaliteit wordt overschreden en dat vanuit het aspect bodemkwaliteit kan worden ingestemd met de voorgenomen bouwactiviteit. Hiermee is voldoende aangetoond dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het omgevingsplan. Het uitvoeren van nader (inperkend) bodemonderzoek wordt op dit moment dan ook niet noodzakelijk geacht. Voor de uitvoeringsfase geldt daarnaast dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen, indien daartoe aanleiding bestaat, aanvullende gegevens over de bodemkwaliteit kunnen worden verlangd. Tevens geldt dat indien tijdens graafwerkzaamheden alsnog een (mogelijke) verontreiniging wordt aangetroffen, dit direct gemeld moet worden bij de Omgevingsdienst Twente en passende maatregelen moeten worden getroffen conform de geldende wet- en regelgeving.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan.

7 Schade door trillingen

Reclamant stelt dat zijn woning schade zal lijden door trillingen tijdens de bouwphase van het plan, zoals de aanleg van infrastructuur en de bouw van de woningen.

Gemeentelijk standpunt

Tijdens de bouwphase kunnen trillingen tijdelijk optreden als gevolg van bouwwerkzaamheden. Deze werkzaamheden zijn echter van tijdelijke aard en maken onderdeel uit van een reguliere bouwactiviteit. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het voorkomen van schade aan omliggende bebouwing. Indien zich desondanks schade voordoet als gevolg van de uitvoering van de werkzaamheden, kan Reclamant de initiatiefnemer daarop privaatrechtelijk aanspreken. Om eventuele risico's op schade zorgvuldig te beheersen, zal door initiatiefnemer voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een bouwkundige opname (nulmeting) van de woning van Reclamant kunnen uitvoeren. Hiermee wordt de bestaande staat van de woning van Reclamant

vastgelegd, zodat eventuele schade als gevolg van de werkzaamheden objectief kan worden beoordeeld.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan.

2.2 Reclamant 2

Datum brief: 31 januari 2026

Datum ontvangst: 31 januari 2026

1 Woonkwaliteit

Reclamant geeft aan te begrijpen dat woningbouw belangrijk is voor de gemeente en omgeving, maar vraagt toch aandacht voor de impact van het huidige ontwerp op de woonkwaliteit van de woning van de Reclamant. Daarbij gaat het met name om het uitzicht en de ruimtelijke beleving van(uit) de woning en omgeving van de Reclamant. Reclamant stelt dat een groot deel van het uitzicht vanuit de woning verloren gaat vanwege het plan, en dit heeft gevolgen voor de waarde en leefbaarheid van de woning. Reclamant stelt voor om de meest westelijke vrijstaande woning in het plan te verschuiven in oostelijke richting om het huidige, vrije uitzicht vanuit de woning van Reclamant zoveel mogelijk in tact te houden.

Gemeentelijk standpunt

Het plan voorziet in de realisatie van vijf woningen ter vervanging van de bestaande oude boerderij en bijhorende bebouwing. In afstemming met het gemeentelijk kwaliteitsteam wordt een centraal en compact erf gerealiseerd dat aansluit bij de structuur van de voormalige boerderij. Bij het opstellen van het plan is daarbij zorgvuldig zoveel mogelijk rekening gehouden met het woongenot van alle omliggende woningen die uitzicht hebben op het plangebied. Het plangebied is relatief smal en wordt daarbij ook beperkt door de geluidszone van de Almlosestraat, waardoor de positioneringsmogelijkheden beperkt zijn. De meest westelijke vrijstaande woning wordt opgeschoven (1,0 meter) in oostelijke richting en licht worden gedraaid (5 graden), zodat zichtlijnen vanuit de woning van Reclamant worden verbeterd. Een verdergaande aanpassing is echter niet wenselijk, omdat dit onevenredig nadelige gevolgen zou hebben voor andere woningen. Reclamant wordt gelet op het vorengaande niet onevenredig geschaad in zijn belangen.

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door op de plankaart het bouwvlak van de meest westelijke vrijstaande woning met 1,0 meter op te schuiven en 5 graden te draaien. Echter, deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan.

3. WIJZIGINGEN

Mede naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende wijzigingen doorgevoerd.

Toelichting

In de toelichting worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- In hoofdstuk 2.1 Gewenste ontwikkeling is een paragraaf ingevoegd ten aanzien van de hoogteverschillen en vloerpeilen van de woningen.
- Meerdere figuren, zoals figuur 2.3 en 5.1, zijn geactualiseerd naar aanleiding van de gewijzigde planopzet;
- In hoofdstuk 5.6 Geluid is de paragraaf met betrekking tot wegverkeerslawaaï geactualiseerd als gevolg van de wijziging van de situering van de woningen en het daarmee gewijzigde akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï;
- In hoofdstuk 5.6 Geluid is de paragraaf met betrekking tot warmtepompen aangevuld met de uitkomsten van het uitgevoerde akoestisch onderzoek naar warmtepompen;
- De Reactienota Zienswijzen is toegevoegd als bijlage 1, waardoor de daaropvolgende bijlagen zijn vernummerd (bijlage 1 is nu bijlage 2, bijlage 2 is nu bijlage 3, enzovoort);
- Bijlage 2 Erfinrichtingsplan is gewijzigd als gevolg van de aanpassingen van het plan, waaronder de situering van de woningen, het opnemen van draaicirkels ter hoogte van de ontsluiting en het verschuiven van erfafscheidingen in combinatie met het aanbrengen van gras-klinkers.
- In Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan zijn impressies van de nieuwe situering van de woningen opgenomen;
- Bijlage 6 Aanmeldnotitie m.e.r. is geactualiseerd als gevolg van actualisatie van de onderzoeken (geluid, stikstof);
- Bijlagen 8, 9 en 10 met betrekking tot de Stikstofberekening zijn geactualiseerd in die zin dat de berekening volgens de meest recente versie (februari 2026) is uitgevoerd;
- Bijlage 11 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is geactualiseerd naar aanleiding van de gewijzigde situering van de woningen;
- Bijlage 12 Akoestisch onderzoek warmtepompen is toegevoegd.

Regels

In de regels worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- In artikel 5.2.4 is sub f toegevoegd en luidt: het vloerpeil van een hoofdgebouw moet ter plaatse van de aanduiding 'vloerpeil tov NAP (m)' de aangegeven hoogte bedragen;
- In artikel 5.2.7, sub b zijn de waarden voor het gezamenlijke geluid op de gevel bij geluidgevoelige gebouwen aangepast als gevolg van de wijziging van de situering van de woningen en het daarmee gewijzigde akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï;
- In artikels 5.3.3 en 5.3.4 zijn de voorwaardelijke verplichtingen voor respectievelijk de ruimtelijke inpassing en waterberging aangepast zodat deze aansluiten bij de gebruikelijke formulering van voorwaardelijke verplichtingen;
- In artikels 5.4.2 en 5.4.3 zijn de regels voor het afwijken van de voorwaardelijke verplichtingen voor respectievelijk de ruimtelijke inpassing en waterberging aangepast zodat deze aansluiten bij de gebruikelijke formulering van voorwaardelijke verplichtingen;

- In Bijlage 1 Begripsbepalingen is begrip 'peil' (artikel 1.48) sub c toegevoegd en luidt: c. voor zover op de verbeelding de aanduiding 'vloerpeil t.o.v. NAP (m)' is opgenomen, geldt in afwijking van het bepaalde onder a en b het peil in meters boven Normaal Amsterdams Peil dat per bouwvlak is aangeduid op de verbeelding;
- In Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan zijn impressies van de nieuwe situering van de woningen opgenomen;
- Bijlage 4 Groenplan is gewijzigd als gevolg van de aanpassingen van het plan, waaronder de situering van de woningen, het opnemen van draaicirkels ter hoogte van de ontsluiting en het verschuiven van erfafscheidingen in combinatie met het aanbrengen van grasklinkers.

Verbeelding

Op de verbeelding worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- De maatvoering 'vloerpeil tov NAP (m)' is toegevoegd aan de bouwvlakken met bijhorende specifieke vloerpeilen;
- De bouwvlakken zijn gewijzigd als gevolg van de gewijzigde situering van de woningen;
- De maximale bouwhoogte van de rijwoningen (het hoofdgebouw) is aangepast van 10 meter naar 9,5 meter.