

NOTA VAN BEANTWOORDING (EN WIJZIGING) Bestemmingsplan “Verzamelplan Zuidplas 2020”

ZIENSWIJZEN EN OVERLEGREACTIES OP HET ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “Verzamelplan Zuidplas 2020”

Corsanummer: Z20.002021



Inhoud

1. INLEIDING.....	3
2. NOTA VAN BEANTWOORDING.....	4
2.1 Reacties ingediende zienswijzen	4
R1 – Particulier Knibbelweg 9f en 9h.....	4
R2 – Particulier één 's-Gravenweg 9	4
R3 – Particulier twee 's-Gravenweg 9	5
R4 – Belangenvereniging 's-Gravenweg	6
2.2 Overlegreacties wettelijke overlegpartners	9
R5 – Provincie Zuid-Holland	9
R6 – Liander	9
R7 – Dunea	9
R8 – Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard	10
R9 – Veiligheidsregio Hollands Midden	10
3. NOTA VAN WIJZIGING.....	12

1. INLEIDING

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan "Verzamelplan Zuidplas 2020" vanaf donderdag 7 mei 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis, via www.ruimtelijkeplannen.nl en via de website van de gemeente Zuidplas.

Gedurende deze inzageperiode kon een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen. Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het einde van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsplan is verzonden/ontvangen.

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan digitaal aan de wettelijke overlegpartners ter kennis gesteld met het verzoek om binnen voornoemde termijn op de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan te reageren.

In deze Nota van Beantwoording (en Wijziging) zijn de samenvattingen van de op het ontwerpbestemmingsplan "Verzamelplan Zuidplas 2020" ingediende zienswijzen en de reactie van gemeentewege hierop opgenomen. In hoofdstuk 2 is tevens de inhoud van de overlegreacties en de reactie van gemeentewege hierop opgenomen.

Onderdelen van de ingediende zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, zijn wel bij de beoordeling betrokken. De zienswijzen zijn dus in hun geheel beoordeeld.

Per reclamant is opgenomen:

- het nummer zienswijze van de reclamant;
- de datum van indiening en datum van ontvangst;
- een samenvatting van de zienswijze (om de zienswijze te kunnen onderscheiden heeft elke (deel)reactie een cijfer gekregen);
- de reactie van de gemeente;
- of de reactie leidt tot wijziging van het bestemmingsplan (is in de conclusie per zienswijze aangegeven).

Formele vereisten

Ten aanzien van de ingediende zienswijzen wordt in artikel 3.16 lid 3, juncto 6.9 (en 6.10) Algemene wet bestuursrecht (Awb) bepaald welke zienswijzen tijdig zijn ingediend. Artikel 6.9 Awb regelt dat een bezwaar- of beroepschrift tijdig is ingediend indien het voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een bezwaar- of beroepschrift tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn per post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

Er zijn vijf overlegreactie en vier zienswijzen binnengekomen.

Ontvankelijk

De zienswijzen en overlegreactie zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

2. NOTA VAN BEANTWOORDING

2.1 Reacties ingediende zienswijzen

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R1 – Particulier Knibbelweg 9f en 9h	Corsanummer E20.002687	26 mei 2020	26 mei 2020
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1	Reclamant geeft aan om zijn/haar bedrijf gevestigd aan de Knibbelweg te willen verkopen. De bijbehorende bedrijfswoning blijft buiten de verkoop. Reclamant wil in de bedrijfswoning blijven wonen. Gelet op de afstand tussen de woning en het bedrijf zijn er geen milieutechnische belemmeringen. Omdat het ontwerpbestemmingsplan Verzamelplan Zuidplas 2020 meerdere functiewijzigingen van bedrijfswoning naar plattelandswoning bevat, vraagt reclamant om ook zijn/haar woning als plattelandswoning op te nemen.	Het verzoek van reclamant is beknopt gemotiveerd en niet voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening en er vanuit milieutechnisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de gewenste functiewijziging. Het verzoek wordt daarom niet opgenomen in het Verzamelplan Zuidplas 2020. Reclamant wordt geadviseerd een principeverzoek (vooroverleg) in te dienen bij de Omgevingsdienst Midden Holland. Indien hieruit een positief principebesluit volgt, kan het initiatief opgenomen worden in een volgend Verzamelplan.	
CONCLUSIE			
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.			

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R2 – Particulier één 's-Gravenweg 9	Corsanummer E20.002472	17 juni 2020	17 juni 2020
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1	De 's-Gravenweg 9 is door de jaren ontwikkeld van een stuk weiland, naar een schuur van 200 m2 door toedoen van een amendement. Het perceel met ooit twee slootjes, is volgens reclamant illegaal verhard, om met een heftruck te rijden. Nummer 9 is volgens reclamant zelf toegekend, omdat het perceel, in strijd met de bestemmingsplanregels, bewoond werd.	Het gebruik van het perceel als boomkwekerij met bijbehorende bedrijfsactiviteiten is in ieder geval al vanaf 2013 mogelijk. Wonen is op het perceel 's-Gravenweg 9 niet toegestaan. Voor zover bekend is/was hier geen sprake van. Nummer 9 is toegekend aan het op het perceel gevestigde bedrijf.	

2	Reclamant vreest voor meer aanvragen voor wijzigingen van 'agrarisch' grasland naar 'wonen', indien de raad deze bestemmingsplanwijziging van 'agrarisch' met boomkwekerij naar 'wonen' doorzet.	Wij maken onderscheidt tussen open agrarisch grasland, uitsluitend gebruikt voor beweiding en dit agrarisch perceel met bebouwing bestemd voor bedrijfsmatige teelt en handel in bomen. De gebruiksmogelijkheden en bouw mogelijkheden van beide als agrarisch bestemde percelen zijn zeer verschillend. Dat maakt dat wij hier om die reden geen precedentwerking zien. Bij het ontwerp is tevens zeer kritisch gekeken naar de inrichting van het perceel met oog voor de gebiedskarakteristiek en historie.
CONCLUSIE		
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. 2. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R3 – Particulier twee 's-Gravenweg 9		Corsanummer I20.002295	16 juni 2020	17 juni 2020
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1	Het is agrarische grond en er staat geen woning op. Dus is de kop een onjuiste voorstelling van zaken. Men heeft enkele jaren terug een paar schuurtjes afgebroken en toestemming gekregen om een niet geïsoleerde loods met kantoortje te plaatsen.		De passage waar reclamant op doelt, staat in 2.1 onder hoofdstuk 2 Planbeschrijving. Vernieuwen en verplaatsen slaat op de locaties De Britten 13 en Rottekade 11. Realiseren slaat op 's-Gravenweg 9. Op het perceel 's-Gravenweg 9 staan, zoals reclamant stelt geen woningen, maar enkele bedrijfsgebouwen bij de voormalig boomkwekerij.	
2	De vorige eigenaar, de Einder, heeft al eerder een plan voor woningen ingediend maar dat is destijds door B&W en de raad afgewezen. Tegen het plan dat nu wordt ingediend heeft reclamant dezelfde bezwaren als tegen het plan dat jaren eerder werd ingediend. Namelijk: het is agrarische grond, het houdt precedentwerking in en gaat tegen de structuurvisie in.		In 2018 is al een positief principebesluit genomen door het college, waarin het college heeft aangegeven in principe medewerking te verlenen aan de bestemmingsplanwijziging naar maximaal drie woningen. Het is niet bekend op welke college- en/of raadsbesluit reclamant doelt. Een functiewijziging van agrarisch naar wonen zoals in dit geval, leidt niet automatisch tot precedentwerking voor andere agrarische percelen. Iedere ontwikkeling is anders. In de Structuurvisie is de 's-Gravenweg evenals de ten noorden daarvan gelegen Groene Zoom en het ten zuidennoosten daarvan gelegen Hitland, aangeduid als Groen- en recreatiegebied. Zoals beschreven in de Structuurvisie wordt ingezet op het uitbreiden en versterken van recreatiegebieden en het verbinden daarvan. Het historisch karakter en landschappelijke kwaliteit van de 's-Gravenweg heeft ook een recreatieve waarde. Deze ontwikkeling is zorgvuldig vormgegeven volgens het Ruimtelijk toetsingskader 's-Gravenweg en past binnen de historische structuur van de 's-Gravenweg. Daarnaast sluit deze	

		ontwikkeling aan op het uitgangspunt van de Structuurvisie dat in en aan de dorpen gebouwd wordt.
3	Ook na het vertrek van de kwekerij de Einder zijn er voldoende mogelijkheden binnen het bestemmingsplan. Dus is woningbouw geen noodzaak.	Het is niet de wens van de eigenaar om de bestemming van het perceel te handhaven. De voormalig eigenaar ging met pensioen, hij had geen bedrijfsopvolger en kon zijn bedrijf ook niet verkopen, omdat het bedrijf niet levensvatbaar was naar de huidige maatstaven. Daarom heeft hij het verzoek ingediend op de bestemming te wijzigen naar wonen.
4	Het conceptbestemmingsplan vermeldt over de luchtkwaliteit dat per saldo een verbetering van de luchtkwaliteit ter plaatste zal zijn, aangezien het aantal verkeersbewegingen zal afnemen als gevolg van het beëindigen van de boomkwekerij. De boomkwekerij had echter heel weinig verkeersbewegingen.	De conclusie luidt dat luchtkwaliteit geen belemmering vorm voor de uitvoering van het plan. Uit de meetgegevens blijkt dat voldaan wordt aan de advieswaarden voor zowel fijnstof als stikstof. Hoewel niet in betekende mate, zal de ontwikkeling van positieve invloed zijn de luchtkwaliteit, omdat het aantal verkeersbewegingen van een boomkwekerij (circa 28) per saldo hoger is dan van drie woningen (circa 25). Het aantal verkeersbewegingen is een inschatting op basis van kengetallen. Omdat de ontwikkeling zo klein is (drie woningen) is de invloed van het aantal verkeersbewegingen op de luchtkwaliteit verwaarloosbaar klein.
CONCLUSIE		
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. 2. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. 3. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. 4. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.		

Nummer	Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R4 – Belangenvereniging 's-Gravenweg	Corsanummer I20.002275	12 juni 2020	18 juni 2020
VERKORTE WEERGAVE REACTIE		REACTIE VAN GEMEENTE	
1	Het plangebied betreft een historisch landschappelijk lint met cultuurhistorische waarde. Kernvoorwaarde is dat er een binding moet blijven bestaan met het slagenlandschap, waarbij kavels afgewisseld zijn met kavelsloten, waardoor er op een natuurlijke wijze een onbebouwde zone ontstaat. Het plan gaat er van uit dat er drie woningen komen, waardoor het niet mogelijk is om tussen elk kavel een kavelsloot zou ontstaan. Het voorstel om door een bebouwingsvrije zone te garanderen voldoet niet aan de kernvoorwaarde.	Bij het ontwerp is zeer kritisch gekeken naar de inrichting van het perceel, het aantal woningen en de positionering van de woningen. Daarbij is rekening gehouden met de ruimtelijk toetsingskader 's-Gravenweg, de gebiedskarakteristiek en de historie. Het terugbrengen van de sloten is niet mogelijk. De ruimte is daarvoor te beperkt. Dat zou ook betekenen dat er twee extra ontsluitingen op de 's-Gravenweg bij komen. Dit is ook niet wenselijk. De openheid van het perceel wordt hersteld door de functieaanduiding. Deze maakt bebouwing tussen de woningen onmogelijk. Hierdoor krijgt het perceel weer lucht en ruimte tussen de bebouwing. Op manier deze creëren wij toch een onbebouwde zone met doorzichten naar achteren.	

2	Momenteel is de bestemming agrarische en is een (bedrijfs-)woning uitgesloten. In het voorstel is niets terug te vinden waarom de bestemming niet gehandhaafd kan blijven. Een veeteeltbedrijf is kennelijk niet mogelijk vanwege de milieubelasting ten opzichte van naast gelegen woningen. Een boomkwekerij, zoals er was, behoort wel tot de mogelijkheden. Onduidelijk is waarom het gebruik niet ingevuld kan worden door bijvoorbeeld het laten grazen van vee.	Het is niet de wens van de eigenaar om de bestemming van het perceel te handhaven. De voormalig eigenaar ging met pensioen, hij had geen bedrijfsopvolger en kon zijn bedrijf ook niet verkopen, omdat het bedrijf niet levensvatbaar was naar de huidige maatstaven. Daarom heeft hij het verzoek ingediend op de bestemming te wijzigen. De ruimtelijk onderbouwing in de toelichting bij het bestemmingsplan is erop gericht te onderbouwen dat de bestemming van het perceel gewijzigd kan worden van agrarisch naar wonen en dat er sprake is van een goede ruimtelijk ordening.
3	In de toelichting wordt gesteld dat het plangebied door de bouw van drie woningen en bestemmingswijziging naar wonen een forse kwaliteitsimpuls krijgt. Reclamant merkt op dat langs de 's-Gravenweg meerdere landbouwgronden zijn gelegen. Als precedentwerking zouden de eigenaren van deze gronden ook kunnen aangeven dat als zij daarop woningen bouwen dit leidt tot een kwaliteitsimpuls. Het unieke open slagenlandschap dat de 's-Gravenweg kenmerkt komt zo in gevaar.	Wij maken onderscheid tussen open agrarisch grasland, uitsluitend gebruikt voor beweiding en dit agrarisch perceel met bebouwing bestemd voor bedrijfsmatige teelt en handel in bomen. De gebruiksmogelijkheden, bebouwingsmogelijkheden en karakteristieken van beide als agrarisch bestemde percelen zijn zeer verschillend. Het perceel 's-Gravenweg 9 is geen open grasland, maar een boomkwekerij met bijbehorende bebouwing. Ook de sloten op het perceel zelf zijn al langer geleden verdwenen. Alle omringende percelen hebben een woon of bedrijfsbestemming. Op dit deel van de 's-Gravenweg is een woonbestemming daarom passend. Een functiewijziging naar wonen leidt, anders dan reclamant stelt, niet automatisch tot een kwaliteitsverbetering en dus ook niet tot precedentwerking. Iedere ontwikkeling is anders.
4	Het conceptbestemmingsplan vermeldt over de luchtkwaliteit dat per saldo een verbetering van de luchtkwaliteit ter plaatste zal zijn, aangezien het aantal verkeersbewegingen zal afnemen als gevolg van het beëindigen van de boomkwekerij. Een aanneme welke het aantal verkeersbewegingen van de boomkwekerij en die van de drie woningen niet verder precies maakt. De conclusie dat de bouw van drie woningen zorgt voor een verbetering van de luchtkwaliteit kan de Belangenvereniging daarom niet volgen. Daarbij nemen bomen schadelijke stoffen op. Dit zorgt voor minder luchtvervuiling. Aan te nemen valt dat nu deze functie wegvalt, de luchtvervuiling juist zal toenemen.	De conclusie luidt dat luchtkwaliteit geen belemmering vorm voor de uitvoering van het plan. Uit de meetgegevens blijkt dat voldaan wordt aan de advieswaarden voor zowel fijnstof als stikstof. Hoewel niet in betekende mate, zal de ontwikkeling van positieve invloed zijn de luchtkwaliteit, omdat het aantal verkeersbewegingen van een boomkwekerij (circa 28) per saldo hoger is dan van drie woningen (circa 25). Het aantal verkeersbewegingen is een inschatting op basis van kengetallen. Omdat de ontwikkeling zo klein is (drie woningen) is de invloed van het aantal verkeersbewegingen op de luchtkwaliteit verwaarloosbaar klein. Als wij spreken over luchtkwaliteit in het kader van de bestemmingsplanprocedure gaat het over stikstof en fijnstof. Bomen nemen CO₂ op. De bomen zullen verdwijnen. Echter, als de percelen als tuin ingericht worden zal gras aangelegd worden en planten, struiken en bomen geplant. Deze nemen ook CO₂ op.
5	De geluidsbelasting als gevolg van de Schiellandweg bedraagt hoogstens 58 dB. De belangenvereniging maakt bezwaar tegen de conclusie dat er wordt voldaan aan de maximaal toegestane waarde van 63 dB. De maximale waarde van 63 dB behoort namelijk bij een woning	De locatie 's-Gravenweg 9 ligt binnen de bebouwde kom van Nieuwerkerk aan den IJssel en daarom binnen stedelijk gebied. De opmerkingen van reclamant met betrekking op het akoestisch onderzoek worden beantwoord en meegenomen in het besluit hogere waarden, maar zijn niet van invloed.

die in stedelijk gebied ligt. Volgens art. 83 van de wet geluidhinder (Wgh) liggen deze toekomstige woningen in het buiten- stedelijk gebied en daarbij is de maximale toegestane waarde 53 dB. Dat betekent dat het College van Burgemeester en Wethouders geen hogere grenswaarde kan vaststellen.	
CONCLUSIE	
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. 2. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. 3. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. 4. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. 5. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.	

2.2 Overlegreacties wettelijke overlegpartners

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R5 – Provincie Zuid-Holland		E20.002693	7 mei 2020	7 mei 2020
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1	De provincie Zuid-Holland geeft aan dat er geen sprake blijkt te zijn van strijdigheid met een provinciaal beleid.		De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	
CONCLUSIE				
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.				

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R6 – Liander		E20.002694	8 mei 2020	8 mei 2020
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1	Vanuit Liander zijn er geen opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan.		De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	
CONCLUSIE				
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.				

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
R7 – Dunea		E20.002695	8 mei 2020	8 mei 2020
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1	In de plangebieden liggen geen transportleidingen van Dunea, zij hebben derhalve geen op- of aanmerkingen op het plan.		De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	
CONCLUSIE				
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.				

Nummer		Nummer gemeente	Datum indiening	Datum binnenkomst gemeente
--------	--	-----------------	-----------------	----------------------------

Nota van Beantwoording (en wijziging) Bestemmingsplan 'Verzamelplan Zuidplas 2020'

R8 – Hoogheemraadschap Schieland en de Krimpenerwaard		E20.002696	12 mei 2020	12 mei 2020
VERKORTE WEERGAVE REACTIE			REACTIE VAN GEMEENTE	
1	De ontwikkelingen in het Verzamelplan Zuidplas 2020 hebben geen nadelige invloed op het watersysteem. Het Hoogheemraadschap heeft daarom geen bezwaar tegen vaststelling		De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	
2	Op de verbeelding van Rottekade 11 in Zevenhuizen moet de beschermingszone van de regionale waterkering worden opgenomen.		De beschermingszone van de regionale waterkering ter plaatse van het perceel Rottekade 11, wordt toegevoegd aan de verbeelding.	
3	Het Hoogheemraadschap vraagt betrokken te worden bij de verdere uitwerking van het plan.		De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	
CONCLUSIE				
1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. 2. Deze reactie leidt wel tot aanpassing van het bestemmingsplan. 3. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.				

Nummer		Nummer gemeente		Datum indiening		Datum binnenkomst gemeente	
R9 – Veiligheidsregio Hollands Midden		E20.002697		27 mei 2020		27 mei 2020	
VERKORTE WEERGAVE REACTIE				REACTIE VAN GEMEENTE			
1	Voor alle locaties met uitzondering van Dorpsstraat 165 Zevenhuizen, Dorpsstraat 204/206 Zevenhuizen en 's-Gravenweg 9 Nieuwerkerk aan den IJssel wordt de opkomsttijd overschreden. Vanwege deze overschrijding adviseren wij de rookmelderdichtheid in de woningen te verhogen.			Het advies wordt gedeeld met de initiatiefnemers. Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet het plan voldoen aan het bouwbesluit en de brandveiligheidsvoorschriften.			
2	De locaties 's-Gravenweg 9 Nieuwerkerk aan den IJssel en Oogstpad 13 Moerkapelle zijn gelegen in de 1% letaliteitszone van een hogedruk aardgasleiding. In het advies zijn maatregelen benoemd die een positief effect hebben op de zelfredzaamheid van de aanwezigen in het plangebied.			Het advies wordt verwerkt in de toelichting. Het advies wordt tevens doorgestuurd naar de initiatiefnemer.			
3	Voor de locaties Verbindingsweg 8 Nieuwerkerk aan den IJssel, Oogstpad 13 Moerkapelle en De Britten 13 Nieuwerkerk aan den IJssel adviseren wij een verbetering in de (primaire) bluswatervoorziening aan te brengen t.b.v. een adequate hulpverlening.			De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Het advies wordt doorgestuurd naar de initiatiefnemer.			
				CONCLUSIE			

1. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. Deze reactie wel tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3. Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. NOTA VAN WIJZIGING

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De overlegreactie geven wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De volgende (ambtelijke) wijzigingen zijn doorgevoerd:

Algemeen:

- Op 8 september 2020 is het raadsvoorstel behandeld in de Programmacommissie Ruimtelijke Plannen. De Programmacommissie heeft geadviseerd het initiatief 's-Gravenweg 9 uit het Verzamelplan te schrappen en separaat, in aangepaste vorm, ter besluitvorming aan de gemeenteraad aan te bieden. Zowel de toelichting, regels als de verbeelding zijn hierop aangepast.

Toelichting:

- Voor Rottekade 11 dient bij de aanvraag omgevingsvergunning een aanvullend ecologisch onderzoek te worden overlegd. Dit wordt opgenomen bij de conclusie.
- Voor De Bitten 13 wordt het bodemonderzoek toegevoegd.
- De overlegreactie van de Veiligheidsregio wordt verwerkt bij Oogstpad 13.

Regels: -

Verbeelding:

- De beschermingszone van de regionale waterkering, ter plaatse van het perceel Rottekade 11, wordt toegevoegd aan de verbeelding. Ook ter plaatse van De Britten 13 is de beschermingszone aangepast naar de nieuwe legger.
- De plangebieden Verbindingsweg 8 en 12, Oogstpad 13 en Knibbelweg 9f en 9h zijn aangepast. Het plangebied bestaat niet alleen uit de woning, maar het hele perceel. Het bouwvlak is daarom vergroot tot de perceelgrens en de huidige (bedrijfs)woningen behouden de functieaanduiding 'Plattelandswoning'.