

## Overzicht wijzigingen Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1

### Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Reclamant en deelnummer	Wijzigingen						
2.1	Correcte bouwvlak woning reclamant opgenomen op de verbeelding						
2.3, 3.1, 10.2, 12.1, 25.5, 52.2, 53.8, 57.1, 59.1, 64.2, 67.6, 68.3, 89.11	<p>Aanpassing regels en toelichting nabij bestaande woningen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. in de bestemming 'Woongebied' beperkingen zijn opgenomen voor de bouwmogelijkheden nabij bestaande woningen. Dit betreft: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. hoogtebeperking tot maximaal 3 bouwlagen in een zone van 50 meter van de bestemming 'Wonen' en hiervoor tevens een afstand aan te houden van 175 meter vanaf de wegas van de linten langs de Middelweg, Bredeweg en 3e Tochtweg/Knibbelweg;</li> <li>b. geen gebouwen toegestaan in een zone van 5 meter van de bestemming 'Wonen'; en</li> <li>c. in een zone van 30 meter vanaf de achterzijde van het bouwvlak van het hoofdgebouw van de bestemming 'Wonen'; en</li> </ol> </li> <li>2. een voorwaarde is toegevoegd dat in het kader van de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van een gebouw advies wordt gevraagd aan een door het college van B&amp;W in te stellen stedenbouwkundig supervisor, die ook beoordeelt of er sprake is van een samenhangende en passende stedenbouwkundige opzet.</li> </ol> <p>In de toelichting is een dwarsdoorsnede centrum als indicatieve verbeelding opgenomen.</p>						
57.2	Aanvullende randvoorwaarden opgenomen in het bestemmingsplan dat de gestapelde bouw in 8 lagen in beperkte mate en na een aanvullende afweging mag worden gerealiseerd op specifieke plekken langs de 4 <sup>e</sup> Tochtzone en één iconisch gebouw in het centrum. Gestapelde bouw 5 tot 6 lagen is mogelijk na een aanvullende afweging.						
3.4, 52.5, 59.2	Borgen in de bestemmingsplanregels dat bronmaatregelen worden toegepast daar waar sprake is van een toename van geluid van ongeveer 6 dB op de Middelweg en delen van de Nieuwe Dwarsweg.						
4.3, 42.4, 61.6	Wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de agrarische bestemming, waarmee in de toekomst het gebruik kan veranderen naar een bestemming passend bij de omgeving. Voor elke nieuwe ontwikkeling (waaronder bijvoorbeeld het aanpassen naar bedrijf of het toevoegen van woningen) geldt dat hiervoor aangetoond moet zijn dat hier sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een gedegen afweging.						
7.1	Voor de voorlopige bestemming 'Bos – Voorlopig 2' zal de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden' worden opgenomen. Hiervoor worden de toelichting, regels en verbeelding aangepast. In de toelichting worden de ambities van het gebied opgenomen. In de regels worden regels opgenomen over monitoring van de energievraag van het dorp.						
10.1	De bestemming 'Wonen' opnemen voor de bestaande woning van de reclamant.						
12.1 (Tevens R13, R14, R15, R16, R17, R18, R19, R23, R28, R29, R30, R31, R33, R34, R35, R38, R45, R46, R47, R48, R49, R50, R51, R56, R60, R62, R65, R66, R70, R71, R72, R73, R74, R79, R80, R84, R85, R86, R87, R88) en 31.2	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. In het akoestisch onderzoek en het ontwerpbesluit hogere waarden staat 63 dB genoemd als maximale grenswaarde in een buitenstedelijke situatie. Dit is aangepast naar 58 dB.</li> <li>2. In het deelrapport mobiliteit staat het getelde aantal motorvoertuigen niet correct in het rapport. Tabel 3.1 is aangepast naar: <table border="1" data-bbox="577 1214 1359 1302"> <tbody> <tr> <td>9</td> <td>N219 bij A20</td> <td>24.590</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>N219 Midden</td> <td>21.720</td> </tr> </tbody> </table> </li> </ol>	9	N219 bij A20	24.590	10	N219 Midden	21.720
9	N219 bij A20	24.590					
10	N219 Midden	21.720					

21.3	De binnenwaarde van 33 dB bij woningen (conform hogere waardenbesluit) is in de planregels geborgd.
21.4	Verduidelijken dat 1.500 woningen in het hele aangeduide plangebied 'Woongebied – 1' mogen worden gerealiseerd, niet binnen elk afzonderlijk vlak op de verbeelding.
22.1	Aanduiding 'Intensieve veehouderij' toevoegt.
22.2	Bouwvlak uit het geldende plan 'Herziening Zuidplaspolder 2' opgenomen.
22.3	Toevoegen van afwijkingsbevoegdheid zodat dieraantallen kunnen wijzigen onder 5.3.2, mits geen sprake is van toename van stikstofdepositie.
22.4	De gemeente heeft in artikel 30.1.1 aanvullende regels opgenomen. Met deze regels wordt geregeld dat bij de realisatie van het betreffende deel van het plangebied onderzocht moet worden of er sprake is van een toelaatbaar geurniveau.
22.6, 41.2, 53.3, 68.5	Aparte verkeersbestemming 'Verkeer – Langzaam verkeer' opgenomen voor de Zuidelijke Dwarsweg. Zuidelijke Dwarsweg alleen voor eerste 100 woningen als ontsluitingsweg, daarna alleen bestemmingsverkeer en langzaam verkeer.
22.8	Huidige bedrijfswoningen worden bestemd als 'Wonen'.
41.4	Het begrip 'Ecologische voorziening' zal worden aangescherpt in Chw bestemmingsplan Middengebied Zuidplaspolder 1 om de mogelijkheden binnen deze aanduiding te verduidelijken.
41.7	De nieuwste AERIUS-berekening wordt toegevoegd aan de bijlagen van het bestemmingsplan.
42.3	Een beoordelingsregel voor de vergunningverlening voor het bouwen van woningen in de bestemming 'Bos' is toegevoegd aan de regels.
43.2, 61.12	Groene en landschappelijke inpassing 'Energielandschap' is geborgd in de regels.
44.1	De aanduiding hovenier aanpassen naar "Groot hoveniers- en/of groenvoorzieningsbedrijf" met een milieuhindercategorie 3.1.
44.2	Het volledige perceel 3942 krijgt de bestemming 'Bedrijf' op de verbeelding.
57.4, 69.2	Definitieve variant omlegging gasleiding verwerkt in verbeelding en regels. Variant door het bos is komen te vervallen. Aan de regels is een afwegingskader toegevoegd voor de aanwezigheid van zeer kwetsbare gebouwen in de 100% letaliteitszone voor de nieuwe leiding en de diepte van de leiding waardoor zeer kwetsbare gebouwen, na toets, aanwezig mogen zijn in deze zone.
58.3	Grens bestemming 'Wonen' is aangepast voor het behoud van een schuur voor zover deze gronden niet binnen de WVG vallen.
58.6	Schuur op het perceel voorzien van een bouwvlak voor zover het bestaande bebouwing betreft.
61.3	Verbeelding is aangepast ten aanzien van de gronden die binnen de WVG vallen. Voor de gronden buiten de WVG is een passend bebouwingspercentage gekozen voor de aanwezige bebouwing.
61.4	Huisverkoop van agrarische producten opnemen voor het perceel van de reclamant.
75.1	Aanpassen toelichting en MER dat betreffende bedrijven worden opgekocht of worden verplaatst tot buiten het woongebied, zodat milieucontouren geen belemmering meer vormen voor de woningbouwopgave.
75.3	Aanvullende analyse milieuzonering en geur toevoegen aan de regels (artikel 30). Tevens regels aangepast zodat artikel 29.1.1 onder c geen belemmering vormen voor de verplaatsing van het bedrijf.
75.4, 78.5 onder D	Beoordelingsregel voor vergunningverlening voor het bouwen van woningen in de bestemming 'Woongebied' toevoegen. Deze beoordelingsregel zal regelen dat nieuwe woningen niet gerealiseerd mogen worden als sprake is van onaanvaardbare hinder vanuit bestaande bedrijven.
75.6	Staat van bedrijfsactiviteiten volgende categorieën geschrapt: Asfaltcentrales < 100 ton/uur

	<p>Asfaltcentrales &gt;= 100 ton/uur</p> <p>Vervaardigen van metalen</p> <p>Draadtrekkerijen, koudbandwalsen en profielzetterijen</p> <p>- p.o. &lt; 2.000 m<sup>2</sup></p> <p>Non-ferro-metaalfabrieken</p> <p>- p.c. &lt; 1.000 t/j</p> <p>Non-ferro-metaalwalsen, -trekkerijen e.d.:</p> <p>IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:</p> <p>- p.c. &lt; 4.000 t/j</p> <p>Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:</p> <p>- p.c. &lt; 4.000 t/j</p> <p>Kabelbranderijen</p> <p>Pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)</p> <p>Vuilstortplaatsen</p> <p>- GFT in gesloten gebouw</p>
75.7	Afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van silo's tot 22 meter hoog.
75.9	Bestaande woning voorzien van een bouwvlak rondom bestaande bebouwing.
78.7	Een beoordelingsregel voor de vergunningverlening voor het bouwen van woningen in de bestemmingen 'Bos' en 'Woongebied' is toegevoegd aan de regels. Deze beoordelingsregel regelt dat nieuwe woningen niet gerealiseerd mogen worden als sprake is van onaanvaardbare hinder vanuit bestaande bedrijven.

### **Wijzigingen naar aanleiding van de overlegreacties**

Overlegpartner en nummer	Wijzigingen
O2.2	De Nota maatwerk parkeren Middengebied 2024 is aangepast.
O2.6	Opname in regels en verbeelding een aanduiding voor 'Milieuzone – trillinghinder spoor'. Tevens is het begrip SBR-richtlijn toegevoegd aan de begrippenlijst
O3.5	Natuurlijke filtering van water is opgenomen binnen de bestemmingen 'Groen', 'Bos', 'Woongebied' en 'Agrarisch - Energielandschap'. Binnen de bestemming 'Groen' zijn gebouwde constructies uitgesloten in verband met de ligging van de gasleiding.
O4.1	Alle relevante leidingen zijn opgenomen op de verbeelding
O4.2	De afsluiterlocatie is toegevoegd als aanduiding binnen de bestemming 'Groen'. Het gebruik en de aanwezige bebouwing worden mogelijk gemaakt in de regels.
O4.3	Het gebruik van gronden met de dubbelbestemming 'Leiding – Buisleiding' en 'Leiding – Gas' ten behoeve van scholen en/of schoolpleinen is aangemerkt als strijdig gebruik.
O4.4	Toevoegen aan artikel 4.2.6 sub b:

	<p>voor zover grondgebonden zonnepanelen binnen 200 meter van een gasleiding gerealiseerd worden, dient:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aangetoond te zijn dat de veiligheid van de leiding niet wordt geschaad; en vooraf schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij de beheerder(s) van de leiding(en).</li> </ul>
O4.5	De mogelijkheden van de verlegging van de gasleiding zijn beperkt tot het beoogde tracé op de verbeelding. Het andere tracé is van de verbeelding verdwenen.
O4.6	De definitie van zeer kwetsbaar gebouw wordt aangepast: 'Een categorie kwetsbare objecten waarbij gebouwen gebruikt worden door personen die door geestelijke of lichamelijke beperkingen...'. In de planregels moet daarnaast worden verduidelijkt of de planregel toe ziet op kwetsbare objecten inclusief zeer kwetsbare gebouwen of exclusief zeer kwetsbare gebouwen.
O4.7	Het woord evenredig is geschrapt in artikel 22.3.
O4.9	Toelichting is aangepast op de 'in bestemmingsplan in de regels opgenomen regels'.
O5.1, O5.2	<p>De conclusie van het verkeersonderzoek in de toelichting veranderen naar: "In het MER is samenvattend geconcludeerd dat de verkeersintensiteiten toenemen ten opzichte van de referentiesituatie, zowel in het plangebied als op het wegennet eromheen. Verkeersproblemen die in de autonome ontwikkeling (de referentie) reeds ontstaan worden daardoor versterkt. Om deze reden wordt dan ook gezamenlijk ingezet op het beperken van deze verslechtering door onder andere het nemen van infrastructurele maatregelen op de N219 bij de aansluitingen op de A12 en A20."</p> <p>Ook worden in de regels maatregelen opgenomen voor de verbetering van de verkeersafwikkeling.</p>
O5.3	Het aanvullende hogere waarden besluit is genomen. De bijbehorende bijlagen worden aangepast opgenomen in het bestemmingsplan.
O6.1	Nota maatwerk parkeren Middengebied is aangepast naar aanleiding van de zienswijze.
O7.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Artikel 16.1 is aangepast. Hier is aan toegevoegd dat de detailhandelfuncties geconcentreerd in een centrumcluster worden toegestaan. Het begrip Centrumcluster wordt toegevoegd aan de begrippenlijst. Tevens wordt het begrip (hoogfrequente) niet-dagelijkse detailhandel toegevoegd.</li> <li>b. De tabel met opgave van oppervlakte detailhandel is aangepast in de regels en de toelichting op basis van de nadere onderbouwing die is opgesteld en als bijlagen wordt bijgevoegd bij de laddertoets centrumplan. De fasering is daarin opgenomen voor zowel supermarkten als overige detailhandel.</li> <li>c. Artikel 1.65 lid 7 is aangepast.</li> <li>d. De staat van bedrijfsactiviteiten is aangepast. 'Handel in auto- en motorfietsonderdelen en –accessoires' is verwijderd.</li> </ul>
O7.2	De opgestelde notitie "Reactie zienswijze Middengebied (23 januari 2024)" voegen wij als bijlage bij de laddertoets centrumplan.
O7.3	Ondergrens schrappen uit artikelen 3.2.2, 4.2.2 en 5.2.2 over de bouw van bedrijfsgebouwen. Bovengrens van 2 hectare toevoegen aan artikel 3.5 en 5.5.
O7.4	De begrippen 'Voorzieningen van algemeen nut' en 'Voorzieningen van openbaar nut' worden aangepast in 'Voorzieningen van openbaar nut' en een begripsbepaling opnemen. Hierbij zullen zonnevelden uitgesloten worden binnen de voorzieningen van openbaar nut. Ook zal de definitie van het begrip nutsvoorzieningen worden aangevuld, zodat zonnevelden uitgesloten zijn.

### **Ambtelijke wijzigingen**

De volgende ambtelijke wijzigingen zijn doorgevoerd:

Toelichting, regels, bijlagen en/of verbeelding	Wijzigingen
Toelichting en regels	Diverse verwijzingen naar verschillende paragrafen van de toelichting en regels zijn aangepast naar de nieuwe artikelen. Door de voorgestelde wijzigingen zijn een aantal verschuivingen ontstaan.
Toelichting	Taalkundige aanpassingen om zinnen beter leesbaar te maken en zo het doel te verduidelijken.
Toelichting	Kaartje van de bebouwde kom toegevoegd aan de toelichting.
Verbeelding	In de dataset van het ontwerpbestemmingsplan (zoals getoond op ruimtelijkeplannen.nl) was een beperkt aantal aanduidingen weggevallen. De dataset van het vast te stellen bestemmingsplan zal hierop gecontroleerd en aangepast worden.
Verbeelding	De begrenzing van fase 1 wordt aangepast. In en direct aan het centrum kunnen we het aantal woningen in fase 1 realiseren. Voor de watertuinen is nog meer uitwerking nodig is. De watertuinen verschuiven naar fase 2. De raad heeft in oktober 2023 bij de NvU de begrenzing van de eerste fase bepaald.
Toelichting, regels en verbeelding	Hoek Zuidelijke Dwarsweg/Bredeweg (locatie beoogd informatiecentrum): De bestemming wordt aangepast naar een gemengde bestemming die beter past bij de ontwikkeling van het dorp en functies die ruimte bieden voor de ontwikkeling van een informatiecentrum of eventuele andere (tijdelijke) functies. Hiervoor is een aanduiding opgenomen op de verbeelding.
Toelichting en regels	Verwerking amendementen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Afstand tot schaduw is in de toelichting aangepast naar 250 m.</li><li>• De 3, 30, 300 regel is opgenomen in de regels en in de begripsbepaling.</li><li>• Aanpassing percentages betaalbare woningbouw</li></ul>
Regels	Aanpassing begrip 'Ecologische voorziening'
Regels	Hoogbouw maximalisatie aangepast door koppeling aan bouwvlak te verwijderen
Regels	Artikel 30.3 Bergbezinkbassin bij ondergronds bouwen is vervangen door afvalwaterinzameling. Ondergrondse vacuümstations zijn toegevoegd.
Regels	Binnen de gehele bestemming 'Verkeer' is de ecologische verbindingzone toegevoegd, niet alleen de civieltechnische constructie.
Regels	Verwerking uitgangspunten Nota van Uitgangspunten

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Groene en landschappelijke inpassing van het Energielandschap en Bedrijventerrein inclusief voorwaardelijke verplichting</li> <li>• Compacte woonbuurten toegevoegd in de regels en begripsbepaling.</li> </ul>
Toelichting, regels en verbeelding	Aanscherpen regeling voor hoogbouw ten aanzien van 8 bouwlagen op specifieke plekken met regels ten aanzien van aantal, grootte en hoogte en geen onevenredige aantasting omliggende woon- en leefklimaat
Regels	Regeling dorpsicoon aangescherpt
Toelichting en regels	Aanscherpen fasering in woongebieden buiten de 1 <sup>e</sup> fase en de ontsluiting van deze gebieden via de nieuwe infrastructuur en niet de bestaande wegen.
Bijlagen	De nieuwe AERIUS-berekening is toegevoegd. De nieuwe berekening had geen gevolgen voor het plangebied.
Regels	Volgorde bestemmingen is gewijzigd: 'afwijken bouwregels' verplaatst in lijn met SVBP2012 (bestemmingsplanstandaarden) bij bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch – Energielandschap' en 'Agrarisch met waarden'.
Regels	Bij overige agrarische percelen wijzigingsbevoegdheid opnemen naar gemend (los van de zienswijzen)
Verbeelding	Aan de Noord-Oost zijde van de Middelweg zijn bestaande woningen voorzien van de bestemming 'Wonen' in plaats van de bestemming 'Woongebied'.
Verbeelding	Een aantal bestaande woningen in het gebied hebben ruimere woonbestemmingen gekregen zodat ook de tuinen binnen de bestemming 'Wonen' vallen.
Regels	Regels voor de bouw van Tiny Houses en woonwagens zijn aangescherpt.
Regels	Energieopbrengst: regeling is aangepast omdat 250 Wp/m <sup>2</sup> nu nog niet haalbaar is. Het principe blijft 250, met afwijkmogelijkheden voor minder maar minimaal 225 Wp/m <sup>2</sup> voor vergunningen ingediend voor 1 januari 2027.
Verbeelding	Bouwvlak Middelweg 11 is aangepast naar de bestaande situatie

## **Wijzigingen naar aanleiding van adviezen externe adviseurs, toezeggingen en technische vragen gemeenteraad**

### **29.1 Gebouwen**

#### **29.1.1 Algemeen beoordelingskader bouwen**

Indien een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen wordt ingediend op de gronden met de bestemming 'Agrarisch - Energielandschap', 'Bedrijventerrein', 'Bos', 'Woongebied' en/of 'Bedrijventerrein - Agrarisch voorlopig', kan deze alleen worden verleend als:

[...]

- g. **de omgevingsvergunning evenredig bijdraagt zodat** voldoende betaalbare woningen worden gerealiseerd, waarbij geldt dat van de woningen minimaal:
1. 30% wordt ontwikkeld als sociale huurwoning;
  2. 7% wordt ontwikkeld als betaalbare koopwoning en/of middenhuurwoning;

3. 13% wordt ontwikkeld als middeldure lage koopwoning I en/of middeldure lage koopwoning II;

### **29.1.2 Afwijking algemeen beoordelingskader bouwen**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

[...]

d. lid 29.1.1 onder g en lagere percentages toestaan, mits naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders voldoende zekerheid bestaat dat de onderdelen waarin een omgevingsvergunning tekortschiet in een ander deel van het plangebied gecompenseerd worden;

## **33.3 Monitoring**

### **33.3.1 Te monitoren aspecten**

Het college van burgemeester en wethouders monitort gedurende de werkingsduur van dit bestemmingsplan:

- a. de totale oppervlakte (m<sup>2</sup>) aan zonnepanelen zoals bedoeld in artikel 4.2.4 onder b, zesde lid;
- b. de totale oppervlakte (m<sup>2</sup>) aan zonnepanelen zoals bedoeld in artikel 4.2.4 onder b, zevende lid;
- c. de totale oppervlakte (m<sup>2</sup>) aan sportvoorzieningen zoals bedoeld in artikel 8.1 onder d;
- d. het aantal woningen zoals bedoeld in artikel 8.2 onder b;
- e. het maximum programma zoals opgenomen in het ontwikkelprogramma in artikel 30.3;
- f. de percentages betaalbare woningen zoals bedoeld in artikel 29.1.1 onder g, conform de daar genoemde percentages;
- g. de energiebalans waarbij in beeld worden gebracht:
  1. de extra energievraag van woningen, utiliteitsgebouwen, elektrische mobiliteit en infrastructuur (gemalen en verlichting) ten opzichte van de bestaande energievraag zoals aanwezig was ten tijde van vaststelling van dit plan; en
  2. de energieopwek binnen het plangebied.

### **33.3.2 Gegevens monitoring**

- a. De monitoringsgegevens als bedoeld in artikel 33.3.1 onder a tot en met f geven inzicht in de datum van aanvraag en de datum van vergunningverlening.
- b. De monitoringsgegevens als bedoeld in artikel 33.3.1 onder a tot en met f worden bijgehouden in een monitoringstool, en aan een ieder op aanvraag terstond beschikbaar gesteld.
- c. De gemeente maakt via een publiek toegankelijke website bekend op welke wijze geïnteresseerden actueel inzicht kunnen krijgen in de beschikbare ruimte voor nieuwe functies in het gebied.
- d. De monitoringsgegevens als bedoeld in artikel 33.3.1 onder a tot en met f worden één keer per jaar gerapporteerd aan de gemeenteraad.
- e. De monitoringsgegevens als bedoeld in artikel 33.3.1 onder g worden ten minste één keer per jaar gerapporteerd aan de gemeenteraad. Indien sprake is van meer energievraag dan energieopwek stelt het college tevens maatregelen voor die er op gericht zijn te komen tot tenminste energieneutraliteit binnen het plangebied bij het volgende monitoringsmoment.

## **33.4 Kostenverhaal**

- a. Een omgevingsvergunning voor een activiteit die kwalificeert als een bouwplan waarvoor kostenverhaal is vereist (ingevolge 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening zoals deze gold voor de invoering van de Omgevingswet), wordt alleen verleend als het kostenverhaal is verzekerd overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening zoals deze gold voor de invoering van de Omgevingswet.
- b. Voor het kostenverhaal als bedoeld onder a geldt dat:

1. kosten van gebiedsinvesteringen worden verhaald ten laste van de gronden, gelegen binnen het exploitatiegebied, waarop bouwplannen zijn voorzien;
2. het exploitatiegebied is als zodanig aangewezen op de verbeelding als 'overige zone – exploitatiegebied';

Daarbij wordt aan de begrippen het volgende begrip toegevoegd:

**1.48 Gebiedsinvesteringen** (en overige begrippen hernummeren hierna)

Kosten als bedoeld in artikel 6.2.4 Besluit ruimtelijke ordening zoals deze gold voor de invoering van de Omgevingswet.

## Artikel 13 Verkeer – Langzaam verkeer

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Langzaam verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voet- en fietspaden, in- en uitritten;
- b. bestemmingsverkeer en hulpdiensten;
- c. tijdelijk bouwverkeer;
- d. ~~overig verkeer, uitsluitend als:~~
  1. ~~binnen de bestemming 'Verkeer' nog geen nieuwe ontsluitingsweg naar de Middelweg is gerealiseerd; en~~
  2. ~~niet meer dan 100 woningen binnen de bestemming 'Woongebied' gerealiseerd zijn;~~
- d. bermen en groenvoorzieningen;

[..]

Overige leden omnummeren

## Artikel 7 Bedrijventerrein

### 7.6.2 Voorwaardelijke verplichting groene omzoming

Het gebruik van de gronden voor bedrijfsmatige activiteiten als bedoeld in 7.1 onder a is alleen toegestaan als is voorzien in een groene omzoming van het bedrijventerrein waarin binnen een zone van minimaal 30 meter vanaf de bestemmingsgrens geen gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde aanwezig zijn, geen parkeren plaatsvindt en enkel verharding ten behoeve van wegen en/of in-/uitritten aanwezig is.

## Artikel 4 Agrarisch – Energielandschap

### 4.2.4 Bestemmingsplanactiviteitvergunning zonnevelden

- a. Het is verboden om zonder bestemmingsplanactiviteitvergunning een zonneveld te realiseren en in gebruik te hebben.
- b. De bestemmingsplanactiviteitvergunning wordt alleen verleend als de aanvraag voldoet aan het onderstaande beoordelingskader:
  1. [..]
  7. het opgestelde vermogen per zonnepaneel bedraagt minimaal 250 Wattpiek (Wp) per m<sup>2</sup> zonnepaneel of zoveel hoger als op dat moment technisch beschikbaar en economisch haalbaar;

[..]

Toelichting bladzijde 52



Zoals te zien in figuur 3.13 is het zonneveld binnen het Energielandschap landschappelijk ingepast binnen de omgeving. Dit is gedaan door het opnemen van een groene omzooming van 40m rondom het energielandschap. Binnen het energielandschap zijn ook mogelijkheden opgenomen om invulling te geven aan meervoudig ruimtegebruik, conform het provinciaal omgevingsbeleid. Hierbij gaat de gemeente uit van de mogelijkheid van wandelpaden, agrarisch medegebruik, recreatief gebruik en/of waterberging. De groene inpassing wordt voorts versterkt door de zogenaamde ecologische verbindingzone (EVZ) dat langs het zonnepark loopt. De nadere uitwerking zal invulling geven aan de exacte inrichting en functies van het Energielandschap.

**Artikel 17.1** Nummering loopt niet goed (a, b, c en daarna weer a, b, c)

De voor Woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning, tiny house of woonwagen, eventueel met een aan-huis-verbonden beroep, aan-huis-verbonden bedrijf, waarbij geldt dat woonwagens in maximaal 3 clusters van minimaal 2 en maximaal 3 woonwagens per cluster zijn toegestaan;
- b. maatschappelijke voorzieningen, waarbij geldt dat maximaal 50% van het ontwikkelprogramma voor maatschappelijke voorzieningen dat in lid 30.3 is opgenomen buiten de aanduiding 'centrum' is toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'centrum' is tevens toegestaan:
  1. commerciële dienstverlening en commerciële leisure/sport;
  2. supermarkten;
  3. overige detailhandel in de branches dagelijks aanbod en (hoogfrequente) niet-dagelijkse detailhandel;
  4. horeca tot maximaal categorie 3 zoals opgenomen in de Staat van horeca-activiteiten;
  5. bedrijven tot en met categorie A, zoals opgenomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten functiemenging;waarbij geldt dat de functies genoemd onder 2 en 3 alleen geconcentreerd in één centrumcluster zijn toegestaan;
- d. verkeers- en verblijfsgebied, voor zover de wegen geen wettelijke geluidszone kennen op basis van de Wet geluidhinder;
- e. parkeervoorzieningen al dan niet in de vorm van mobiliteitshubs;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water, waterhuishoudkundige voorzieningen en natuurlijke waterzuivering, waarbij geldt dat watergangen aan minimaal één zijde:
  1. een taludhelling kennen tussen 1:3 en 1:7; en
  2. geen harde beschoeiing is toegepast;
- h. bouwwerken, werken en werkzaamheden, kunstwerken, infiltratievoorzieningen, kleinschalige infrastructurele voorzieningen en overige voorzieningen, waaronder begrepen ecologische voorzieningen, die wat betreft aard en afmetingen passen bij en ten dienste staan aan de bestemming.

## **Artikel 16 Wonen**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning, al dan niet in combinatie met het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' tevens voor een kantoor en bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in Bijlage 2;
- c. voorzieningen die bij de bestemming horen zoals parkeervoorzieningen, tuinen, erven, groen- en watervoorzieningen en nutsvoorzieningen;
- d. bouwwerken, werken en werkzaamheden die wat betreft aard en afmetingen passen bij en ten dienste staan aan de bestemming.

**Toelichting pagina 77:**

Artikel 30 moet zijn [artikel 29](#) en artikel 30.1.1. moet zijn [artikel 29.1.1.](#)

**Toelichting pagina 109**

Artikel 30 veranderen in [artikel 29](#)

***Wijzigingen naar aanleiding van amendementen gemeenteraad***

De volgende amendementen zijn aangenomen:

[Lanen en linten](#)

[Sporten in het dorpspark](#)

[Parkeren op eigen terrein](#)

[Hydrologische gevolgen](#)

[Vergroten van de afstand naast bestaande bebouwing in bestemming "Wonen"](#)

[Afwijking algemeen beoordelingskader bouwen](#)

[Beperken tijdelijke termijn bestemmingsplan tot 5 jaar](#)

**Lanen en linten:**

Onder Regels

Artikel 17 Woongebied 17.3.1

Beoordelingskader bouwen

5. voor het bouwen van een hoofdgebouw geldt dat:

- de afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen bij vrijstaand minimaal 2 meter bedraagt
- de afstand tot een zijdelingse perceelgrens bij twee aaneen minimaal 2 meter bedraagt
- de afstand tot de bestemming 'Wonen' minimaal 5 meter bedraagt

*Toevoegen:*

*de afstand van de voorgevellijn tot de as van de Middelweg, Bredeweg, Knibbelweg en Derde Tochtweg minimaal 10 meter bedraagt.*

7. voor het bouwen van een hoofdgebouw voor de activiteit 'Wonen' geldt dat de woningdichtheid binnen de bestemming 'Woongebied':

- ter plaatse van de aanduiding 'centrum' niet minder bedraagt dan 30 woningen per hectare en niet meer dan 50 woningen per hectare.
- voor de overige gronden niet minder dan 20 woningen per hectare en niet meer dan 40 woningen per hectare.

*Toevoegen:*

*met uitzondering van het bouwen van hoofdgebouwen in een zone van 50 meter afstand vanaf de as van de Middelweg, Bredeweg, Knibbelweg en Derde Tochtweg waar een maximale woningdichtheid van 18 woningen per hectare, in de categorie vrijstaand en twee-aaneen, geldt.*

#### **Sporten in het dorpspark:**

*Aanpassing toelichting,*

*bladzijde 18:*

Voor sportvoorzieningen geldt dat deze vooral buiten het dorp **en in het dorpspark** worden gerealiseerd.

*Aanpassing regels,*

artikel 10:

*b. ter plaatse van de aanduiding 'sport' maatschappelijke voorzieningen op het gebied van sport; Overige leden vernummeren naar c, d, etc.*

*Aanpassing verbeelding:*

Opnemen functieaanduiding Sport (S) in de bestemming Groen bij het dorpspark.

#### **Parkeren op eigen terrein:**

*Toevoegen aan de regels: 29.2 Parkeren [...]*

*29.2.4 Parkeren op eigen terrein*

*Op gronden met de bestemming 'Woongebied' en 'Wonen' rust een instandhoudingsplicht voor parkeervoorzieningen op eigen terrein.*

#### **Hydrologische gevolgen:**

*Aanpassing regels,*

*artikel 17.3.1 Beoordelingskader bouwen:*

*Toevoegen lid 10:*

*10. Op de gronden met de bestemming "Woongebied" mag alleen worden gebouwd indien dit geen onevenredige negatieve hydrologische gevolgen heeft voor de omliggende gronden.*

#### **Vergroten van de afstand naast bestaande bebouwing in bestemming " Wonen"**

*Regels 17.3.1 Beoordelingskader Bouwen onder 5:*

Voor het bouwen van een hoofdgebouw geldt dat:

- de afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen bij vrijstaand minimaal 2 meter bedraagt;
- de afstand tot één zijdelingse perceelsgrens bij twee aaneen minimaal 2 meter bedraagt;
- de zijdelingse afstand tot de bestemming 'Wonen' minimaal 5 meter bedraagt;

- *De afstand achterzijde van het bouwvlak van het hoofdgebouw van de bestemming "Wonen" minimaal 30 meter bedraagt.*

#### *Aanpassen toelichting,*

bladzijde 15 Voor de aan te houden afstand tot de bestaande woonbestemming wordt *vijf meter niet gebouwd vanaf de zijdelings perceelsgrens, dertig meter vanaf de achterzijde van het bouwvlak van het hoofdgebouw* van de bestemming 'Wonen' en wordt maximaal twee bouwlagen + kap of drie bouwlagen aangehouden in een zone van 50 meter vanaf de bestemming 'Wonen'. Aanpassen toelichting, figuur 2.3

#### *Aanpassing nota van beantwoording:*

##### *Aanpassing Nota van Beantwoording, 1.8 Bouwhoogtes rondom het lint*

De gemeente heeft aanvullende regels opgenomen voor bouwen in de nabijheid van bestaande woningen en langs het lint. In de bestemming 'Woongebied' zijn beperkingen opgenomen voor de bouwmogelijkheden nabij bestaande woningen. Dit betreft een hoogtebeperking tot maximaal 3 bouwlagen (2 bouwlagen + kap of 3 bouwlagen) in een zone van 50 meter vanaf de bestemming 'Wonen'. Aanvullend hierop gelden deze regels voor een zone van 175 meter vanaf de as van de Middelweg, Bredeweg, Knibbelweg en Derde Tochtweg. *Daarnaast zijn er geen gebouwen toegestaan in de zone van 5 meter van de zijdelingse grens van de bestemming 'Wonen' en in een zone van 30 meter vanaf de achterzijde van de bestemming 'Wonen'*. In onderstaande afbeeldingen zijn de regels schematisch opgenomen. Aanpassing afbeelding op pagina 15.

#### *Aanpassing Nota van beantwoording bij de individuele zienswijzen.*

Naar aanleiding van (onder meer) deze zienswijze is opnieuw gekeken naar de mate van flexibiliteit, met name in relatie tot de bestaande functies in het gebied die blijven bestaan. Dat heeft geleid tot een aanpassing in het bestemmingsplan, waarbij:

1. in de bestemming 'Woongebied' beperkingen zijn opgenomen voor de bouwmogelijkheden nabij bestaande woningen. Dit betreft:

- hoogtebeperking tot maximaal 3 bouwlagen in een zone van 50 meter van de bestemming 'Wonen' en hiervoor tevens een afstand aan te houden van 175 meter vanaf de weg van de linten langs de Middelweg, Bredeweg en 3e Tochtweg/Knibbelweg;
- *geen gebouwen toegestaan in een zone van 5 meter van de zijdelingse grens van de bestemming 'Wonen' en in een zone van 30 meter vanaf de achterzijde van de bestemming 'Wonen'*;

#### **Afwijking algemeen beoordelingskader bouwen:**

##### *Aanpassing regels:*

d. lid 29.1.1. onder g en lagere percentages toestaan, mits naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders voldoende zekerheid bestaat dat de onderdelen waarin een omgevingsvergunning tekortschiet in een *ander deel van de planfase* wordt gecompenseerd.

#### **Beperken tijdelijke termijn bestemmingsplan tot 5 jaar**

##### *Aanpassing regels:*

Artikel 18 Bedrijventerrein – voorlopig [...] 18.2 Geldigheidstermijn van de voorlopige bestemming De voorlopige bestemming als bedoeld in lid 18.1 geldt tot *1 juni 2029* [...]

*Toelichting blz. 114:*

*Artikel 18 Bedrijventerrein – Agrarisch voorlopig; Deze bestemming is aan het bedrijventerrein toegekend aan de noordoostzijde. Dit terrein zal pas vanaf 1 juni 2029 ontwikkeld worden als bedrijventerrein. Tot die tijd kan de huidige activiteit worden voortgezet (voorlopige bestemming 'Agrarisch met waarden').*

*Artikel 19 Bedrijventerrein – Wonen voorlopig Deze bestemming is aan het bedrijventerrein toegekend aan de noordoostzijde. Dit terrein zal pas vanaf 1 januari 2033 ontwikkeld worden als bedrijventerrein. Tot die tijd kunnen de huidige woonactiviteiten worden voortgezet (voorlopige bestemming 'Wonen').*