

Zienswijzennota

ontwerpbestemmingsplan 'Balgoij-West'

NL.IMRO.0296.BGYBalgoijWest-VG01

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reacties ('zienswijzen') over het ontwerpbestemmingsplan en ons besluit over de zienswijzen
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad, en bij het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Volgens de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) die sinds 28 mei 2018 van toepassing is, mogen naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aangeboden worden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een B.V. of een v.o.f.)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen persoonsgegevens wel digitaal aangeboden worden. Deze nota wordt digitaal aangeboden. Daarom worden er geen naw-gegevens genoemd, behalve waar de wet dat toelaat. In een apart overzicht staat wie welke zienswijze heeft ingediend. Dat overzicht is op papier beschikbaar, dus niet digitaal.

II. PROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan 'Balgoij-West' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 19 oktober 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzageligging zijn er negen zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen in deze nota samengevat en beantwoord. Ook is aangegeven welke gevolgen de beantwoording van de zienswijze voor het bestemmingsplan heeft. De samenvatting van de zienswijze kan inhouden dat niet alle aspecten expliciet in die samenvatting zijn genoemd. Er heeft echter wel een integrale beoordeling van de zienswijze plaatsgevonden.

Wanneer de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, wordt de zienswijze gegrond verklaart. Wanneer de indiener geen gelijk heeft, wordt de zienswijze ongegrond verklaard. Een zienswijze kan ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond worden verklaard.

III. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze I, ingekomen op 14 november 2023

Zienswijze is ingediend namens cliënt met een actief bedrijf (intensieve veehouderij) in de omgeving van het plangebied.

Zienswijzen	Beoordeling
-------------	-------------

1.1	Indiener verwijst naar bijlage 7 van het ontwerp bestemmingsplan 'onderzoek geurhinder en veehouderijen'. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat omliggende bedrijven niet worden belemmerd in ontwikkelingsmogelijkheden, omdat dichterbij gelegen woningen reeds beperkend zijn. Indiener kan zich niet verenigen met deze conclusie.	Indiener heeft in zijn zienswijze zelf een geurberekening aangeleverd waarin een aantal woningen zijn aangemerkt als zijnde gelegen buiten de bebouwde kom. Een deel van deze woningen is in het kader van het onderzoek geurhinder en veehouderijen (bijlage 7 bij het ontwerp bestemmingsplan) beschouwd als woningen binnen de bebouwde kom. Het gaat dan onder meer om de woningen aan de Hoeveweg 13 en 15 in Balgoij. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is er nogmaals advies uitgevraagd bij de Omgevingsdienst Regio Nijmegen (ODRN). Ook zij concluderen dat de bestaande woningen aan de Hoeveweg dienen te worden beschouwd als onderdeel van de bebouwde kom in de zin van de Wet geurhinder en veehouderijen. De betreffende woningen liggen dichterbij het bedrijf van indiener dan de geprojecteerde woningen. Indien het bedrijf van indiener wilt uitbreiden zijn deze woningen maatgevend. De conclusie dat omliggende bedrijven, als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan, niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd is hiermee gerechtvaardigd.
1.2	In bijlage 7 bij het ontwerp bestemmingsplan wordt aangegeven dat er voor wat betreft de voorgrondbelasting sprake is van een matig woon- en leefklimaat. In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan staat dat de gemeente Wijchen vindt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Indiener kan zich niet verenigen met bovengenoemde conclusie.	De berekende voorgrondbelasting bevindt zich in de reikwijdte waarbinnen de gemeente een afweging kan maken. Zoals beschreven in paragraaf 4.2.1 in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan vindt de gemeente dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Balgoij kenmerkt zich als een agrarisch dorp in het buitengebied. In en om het dorp zijn diverse agrarische bedrijven gevestigd. Als gevolg hiervan is de geurbelasting in het hele dorp hoger dan de norm van 2,0. Het toestaan van een hogere geurbelasting voor het nu voorliggende woningbouwplan, vergelijkbaar met de rest van het dorp wordt als passend beschouwd en zal voor de toekomstige bewoners geen belemmering vormen. Tevens worden agrarische bedrijven rondom het plangebied niet in hun bedrijfsvoering belemmerd door toevoeging van deze woningen. Reeds aanwezige geurgevoelige objecten rondom deze veehouderijen zijn maatgevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor deze bedrijven.

		In het kader van eerdere plannen ¹ heeft de gemeenteraad ingestemd met een vergelijkbare geurbelasting. Het voorliggende bestemmingsplan wordt onderdeel van het tijdelijke deel van het (gemeente dekkende) Omgevingsplan van de gemeente Wijchen. In het Omgevingsplan kunnen de geurnormen voor het dorp Balgoij (in het dorp) worden vastgelegd.
1.3	Indiener betoogt dat de geplande geurgevoelige woningen moeten zijn gelegen buiten de wettelijk geldende geur en afstandscontouren. Aangezien de gemeente geen geurverordening heeft gelden de standaardnormen uit de Wgv. Indiener heeft een eigen geurberekening bijgevoegd waarin de voorgrondbelasting is berekend op de bestaande woningen in de omgeving. Indiener geeft aan dat uit de berekening blijkt dat geen enkele woning in het buitengebied overbelast is door het agrarisch bedrijf van cliënt. Verder geeft de indiener aan dat de geurbelasting bij de bestaande woningen in de bebouwde kom lager is dan de geurbelasting in het te ontwikkelen gebied.	Zie beantwoording 1.1 en 1.2.
1.4	Indiener merkt op dat in het onderzoek wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Hoeveweg 15' welke op 13 oktober 2015 is vastgesteld. In dat bestemmingsplan is onderbouwd dat het toevoegen van één woning met een te hoge geurbelasting aanvaardbaar wordt geacht. Indiener merkt op dat het toevoegen van 37 woningen niet vergelijkbaar is met het toevoegen van één woning. Indiener geeft aan dat bedrijfsontwikkeling nu mogelijk is door toepassing van de 50% maatregel, of door maatregelen te treffen. Bij 37 extra woningen zullen meer maatregelen nodig zijn.	In het bestemmingsplan wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Hoeveweg 13, Balgoij', waarmee 10 woningen mogelijk werden gemaakt. Mede vanwege dit bestemmingsplan is toepassing van de 50% maatregel voor het bedrijf ook nu al niet mogelijk.

Zienswijze II, ingekomen op 14 november

Zienswijze is ingediend door bewoners van bestaande woning nabij het plangebied.

	Zienswijzen	Beoordeling
2.1	Indieners geven aan dat de geplande bouw, grenzend aan de erfgrans van	Het voorliggende bestemmingsplan maakt grondgebonden aaneengesloten woningen mogelijk nabij het perceel van

¹ O.a. bestemmingsplan Hoeveweg 13 Balgoij en wijzigingsplan Hoeveweg 15.

	indieners, ervoor zorgt dat de privacy en het uitzicht volledig verdwijnen.	indiener. De beoogde woningen hebben een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3,5 en 9 meter en zijn gelegen op minimaal circa 7 meter van de perceelsgrens van indieners. Het klopt dat het vrije uitzicht van indieners in meer of mindere mate verdwijnt. Het voorliggende bestemmingsplan ligt nabij bestaande bebouwing en is feitelijk een uitbreiding van het dorp. Het is om die reden onvermijdelijk dat de geplande woningbouw het bestaande uitzicht van de woningen aan de randen van de bestaande bebouwing in meer of mindere mate belemmert. Er bestaat geen minimale afstand voor het bouwen tegen de erfgrans. Om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen, bepaalt de wet (art. 5:50 BW) dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken, te hebben. In het voorliggende plan is de kortste afstand tussen het nieuwe bouwvlak en de perceelsgrens van aangrenzende (bestaande) tuinen circa 4 meter. Voor wat betreft het vrije uitzicht bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) geen recht op blijvend vrij uitzicht. Gelet op de afstand tussen de perceelsgrens van indieners en de geplande bebouwing, in combinatie met de goot- en nokhoogte van de geplande bebouwing is onevenredige privacy hinder niet te verwachten.
2.2	Indieners geven aan dat zij in juni 2021, bij aankoop van hun woning, uitsluitend op de hoogte waren van een planvoornemen met 25 woningen. Hierbij zou het plangebied zich beperken tot de strook ten zuiden van de Maasakkers. Indieners waren niet op de hoogte van de uitbreiding. Waren indieners wel op de hoogte geweest hadden ze de woning niet gekocht.	Op 17 november 2020 heeft het College principemedewerking verleend aan de woningbouwontwikkeling in Balgoij-West. De toenmalige principemedewerking ging inderdaad uit van 25 woningen. Op 12 oktober 2021 heeft het College besloten om intentieovereenkomsten te sluiten met de betrokken partijen (ontwikkelaar, grondeigenaar en leden van het CPO). Hierbij is ook het plangebied vergroot.
2.3	Indieners geven aan dat de verwachting is dat de waarde van hun woning daalt, waardoor zij financieel benadeeld worden. Verzocht wordt om het plan terug te brengen naar het oorspronkelijke plan van 25 woningen.	Indien er sprake is van waardedaling kan er een verzoek om vergoeding van planschade worden ingediend. Dit staat los van de bestemmingsplanprocedure.

2.4	Indieners geven aan biodiversiteit en versterking van de natuur zeer belangrijk te vinden. In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat wordt geadviseerd om natuur inclusieve maatregelen toe te passen. Indiener verzoekt om hier een verplichting van te maken.	De woningbouwontwikkeling in Balgoij-West is een uitbreiding van het dorp en dus geen solitaire ontwikkeling in het buitengebied. Om die reden is er geen landschappelijk inpassingsplan bijgevoegd en worden natuur inclusieve maatregelen niet hard vastgelegd. De ontwikkelaar is geadviseerd om in de verdere uitwerking natuur inclusieve maatregelen toe te passen en de beleidsadviseurs Groen, Landschap en Natuur van de gemeente Wijchen blijven hierbij aangehaakt.
2.5	Om de luchtkwaliteit in Balgoij te waarborgen verzoekt de indiener op te nemen dat het stoken van open haarden, vuurkorven etc. in dit plan verboden is.	Het verzoek van indieners is begrijpelijk, maar het is niet mogelijk om dergelijke zaken te regelen in het bestemmingsplan.
2.6	Indieners verwijzen naar de notitie verkeer en parkeren, zoals bijgevoegd als bijlage 9 bij het ontwerpbestemmingsplan. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de verkeersintensiteiten onder het landelijk gemiddelde blijven. Indiener verzoekt om in het plan op te nemen dat halverwege de Maasakkers en in de bocht naar het Veldje verkeersdrempels of andere snelheid vertragende middelen toe te passen om de veiligheid van aanwonenden te garanderen. Ook wordt verzocht om het bouwverkeer uitsluitend te ontsluiten via de Hoeveweg.	De Maasakkers betreft een bestaande ontsluiting en maakt geen onderdeel uit van het nu voorliggende bestemmingsplan. Als in de toekomst blijkt dat er snelheid vertragende maatregelen nodig zijn is dit bespreekbaar. Op dit moment is er echter geen aanleiding om deze maatregelen te treffen. De opmerking met betrekking tot de ontsluiting is meegegeven aan de ontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft al aangegeven in een later stadium in gesprek te gaan met de omwonenden over het bouwverkeer.
2.7	Indieners verzoeken om in het plan op te nemen dat de eigenaar van de grond, ook tijdens de bouw, zijn plicht nakomt om de sloot te onderhouden. Ook wordt verzocht om ter voorkoming van geluidsoverlast geen radio's en/of ander geluidsapparatuur toe te staan tijdens de bouw.	Beide opmerking zijn gecommuniceerd richting de initiatiefnemer.

Zienswijze III, ingekomen op 21 november 2023

Zienswijze is ingediend door bewoners van bestaande woning nabij het plangebied.

	Zienswijzen	Beoordeling
3.1	Indieners geven aan dat de aanleiding voor de zoektocht naar een geschikte locatie voor nieuwbouw in Balgoij voortkwam uit de wens voor 12 betaalbare woningen voor Balgoijse jongeren (CPO) en enkele levensloopbestendige seniorenwoningen. Verwezen wordt	Het nu voorliggende plan is het resultaat van een zorgvuldige belangenafweging waarbij naast het algemene belang, ook de wensen van het dorp, de wens voor betaalbare CPO- en seniorenwoningen, de belangen van de grondeigenaar en de ontwikkelaar zijn

	naar het DOP Balgoij. Indieners betogen dat het nu voorliggende plan met 37 woningen niet is gebaseerd op lokale behoefte, maar op het financiële gewin van grondverkoper en projectontwikkelaar. Indiener betoogt dat de belangen van omwonenden met het huidige plan worden geschaad.	meegewogen. Dat het plan enkel is gebaseerd op het financiële gewin van de grondverkoper en projectontwikkelaar is nadrukkelijk niet het geval. Echter speelt de financiële haalbaarheid wel een rol, omdat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar dient te zijn.
3.2	Indieners stellen voor om het plan terug te brengen naar het oorspronkelijke plan van 25 woningen langs de strook aan de Maasakkers. Als alternatief wordt voorgesteld om het kerkgebouw in Balgoij te transformeren voor woningbouw.	Deze zienswijzennota beperkt zich tot het nu voorliggende plan. Het terugbrengen van het plan naar 25 woningen en/of woningbouw op andere locaties ter vervanging van dit plan, is niet aan de orde.
3.3	Indieners geven aan dat hun woning op dit moment geen ontsluiting heeft op de openbare weg. Verzocht wordt om dit in het plan alsnog te regelen.	Het perceel van indiener ontsluit op dit moment via het aangrenzende perceel op Den Bogerd. Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor deze manier van ontsluiten. Het aanleggen van een nieuwe ontsluiting, middels een duiker over de watergang, heeft verkeerskundige en stedenbouwkundige gevolgen en is een extra kostenpost voor de ontwikkelaar. Het is derhalve niet wenselijk dit mee te nemen in het nu voorliggende plan.
3.4	Indieners geven aan dat het speeltuintje in Den Bogerd veel wordt gebruikt door spelende kinderen. In verband met de veiligheid wordt verzocht de voorgenomen ontsluiting richting Den Bogerd af te sluiten voor autoverkeer.	Er zijn meerdere zienswijzen ingediend die betrekking hebben op de geplande ontsluiting op Den Bogerd in relatie tot verkeersveiligheid en spelende kinderen. Verzocht wordt om de ontsluiting af te sluiten voor regulier gemotoriseerd verkeer. Naar aanleiding van deze zienswijzen is er in overleg tussen de gemeente en de ontwikkelaar besloten de ontsluiting enkel in te richten voor calamiteiten. De weg blijft toegankelijk voor fietsers en voetgangers, maar wordt afgesloten voor regulier gemotoriseerd verkeer.

Zienswijze IV, ingekomen op 27 november 2023

Zienswijze is ingediend door bewoners van bestaande woning nabij het plangebied.

	Zienswijzen	Beoordeling
4.1	Indieners zijn van mening dat de voorgenomen realisatie van 37 woningen niet ten goede komt aan de belangen van Balgoij en zien meer in kleinschalig, gefaseerde woningbouw.	Zoals reeds toegelicht onder 3.1 is het nu voorliggende plan het resultaat van een zorgvuldige belangenafweging. Op landelijke schaal is er een grote behoefte aan woningen. Dit geldt ook voor de gemeente Wijchen. In kwantitatieve zin draagt het voorliggende bestemmingsplan bij aan de invulling van deze behoefte. In kwalitatieve zin is er sprake van een gedifferentieerd woningbouwprogramma, met

		starterswoningen, seniorenwoningen en vrije sector woningen. Dit sluit aan bij de gemeentelijke woonvisie.
4.2	Indieners vinden de geplande ontsluiting via den Bogerd onnodig, overbodig en onveilig. Voorgesteld wordt de ontsluiting te veranderen in een ontsluiting voor alleen fiets- en voetgangers en calamiteiten indien nodig.	Zie punt 3.4.
4.3	Indieners maken zich zorgen over de waterhuishouding. De huidige sloot moet meer water verzetten waarbij het schoonmaken/vegen erg belangrijk is. In de huidige situatie is het voor een groot gedeelte niet mogelijk om de sloot machinaal uit te vegen, met de gevolgen van dien.	Op grond van regelgeving van het Waterschap Rivierenland zijn (aangrenzende) perceeleigenaren verantwoordelijk voor het onderhouden van de B-watergang (sloot). Het waterschap houdt controle op het onderhoud van de sloten. In de toekomstige situatie ligt de verantwoordelijkheid voor onderhoud deels bij de gemeente en deels bij de toekomstige perceeleigenaren. Het onderhoud van de sloot is voldoende geborgd.
4.4	Het ontwerpbestemmingplan voorziet in grote woningen nabij het perceel van de indieners, waardoor het woongenot verandert. Voorgesteld wordt om de seniorenwoningen in het zuiden van het plangebied te verplaatsen naast perceel 465.	Het verplaatsen van de seniorenwoningen richting het noorden van het plangebied is niet wenselijk. De voornaamste reden hiervoor is dat dit ten koste zou gaan van de horizontale insteekweg ten noorden van de seniorenwoningen. Deze insteekweg is van belang voor de bereikbaarheid van hulpdiensten, omdat grotere voertuigen via die weg kunnen draaien.

Zienswijze V, ingekomen als pro forma zienswijze op 28 november en aangevuld op 11 december 2023

Zienswijze ingediend namens cliënten die wonen nabij het plangebied.

	Zienswijzen	Beoordeling
5.1	Indieners kunnen zich niet integraal verenigen met de beoogde ontwikkeling, omdat het plan niet aansluit bij het dorpse karakter van Balgoij. Indiener verwijst naar de gemeentelijke woonvisie waarin staat dat de (lokale) behoefte leidend is. Vanuit dat beleidsuitgangspunt heeft Stichting Leefbaar Balgoij (hierna: SLB) een enquête gehouden waaruit blijkt dat er met name behoefte is aan een aantal woningen voor jongeren en een kleine behoefte aan enkele woningen voor ouderen. Indiener geeft aan dat naar aanleiding hiervan een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (hierna: CPO) is opgestart, bestaande uit een bouwproject voor	Zoals eerder benoemd is het nu voorliggende bestemmingsplan het resultaat van een zorgvuldige belangenafweging. De financiële haalbaarheid c.q. economische uitvoerbaarheid is hier onderdeel van. Echter, de vergroting van het plan heeft ook te maken met de gewenste differentiatie. Er zijn levensloopgeschikte woningen en meer (relatief) kleine kavels toegevoegd en het aandeel betaalbare woningen is groter geworden. Het plan maakt betaalbare woningen mogelijk voor jongeren en senioren. Op dit punt sluit het plan aan bij de uitgangspunten van de SLB.

	11 starterswoningen. Indieners beschrijven dat het initiële plan is gegroeid van 11, naar 25, naar uiteindelijk 37 woningen. Hierbij is ook de omvang van het plangebied verdubbeld. Indiener geeft aan dat uit het collegebesluit van 11 oktober 2021 blijkt dat de rendementseis de belangrijkste reden is voor de vergroting van het plan.	
5.2	Indieners geven aan dat het plan dus niet tot stand is gekomen vanuit ruimtelijke belangen, maar enkel vanuit commerciële motieven. Indiener geeft aan dat op basis van wet- en regelgeving bij (eventuele) vaststelling van een bestemmingsplan louter rekening dient te worden gehouden met ruimtelijke belangen. De rendementseis van de projectontwikkelaar is geen ruimtelijk belang en kan dus niet doorslaggevend zijn.	Het voorliggende bestemmingsplan is getoetst aan wet- en regelgeving en 'de goede ruimtelijke ordening' en ambtelijk akkoord bevonden. Zie verder antwoord onder 5.1.
5.3	Indieners betogen dat het nu voorliggende plan op geen enkele manier voldoet aan de Woonvisie Gemeente Wijchen 2025 en de daarin gestelde beleidsuitgangspunten. Het draagt niet bij aan de identiteit van het dorp.	Er is een groot woningtekort in de regio en daarmee een grote woningbouwopgave, ook in de gemeente Wijchen. Dit betekent dat ook in de kleine kernen een opgave ligt. Het voorliggende plan maakt woningen mogelijk voor verschillende doelgroepen, waaronder jongeren uit het dorp. Het plan voorziet hiermee in de gemeentelijke behoefte en sluit hiermee aan bij de gemeentelijke Woonvisie.
5.4	Indieners geven aan dat zij ernstig in hun woon- en leefklimaat worden aangetast. Momenteel genieten cliënten vrij uitzicht terwijl het ontwerpbestemmingsplan woningen van 10 meter hoog mogelijk maakt op geringe afstand van de woning van cliënten.	Zoals eerder opgemerkt is voorliggende bestemmingsplan een uitbreiding van het dorp. Het is om die reden onvermijdelijk dat de geplande woningbouw het bestaande uitzicht van de woningen aan de randen van de bestaande bebouwing in meer of mindere mate belemmert. Het plan maakt enkel grondgebonden woningen mogelijk van maximaal 10 meter hoog. Gelet op de maximale hoogte van de geplande woningen en de afstand tot bestaande woningen is er geen sprake van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen. Zie ook beantwoording 2.1.
5.5	In het verlengde van bovenstaande geven cliënten aan te worden aangetast in zijn recht op privacy. Voorgesteld wordt om een waarborg op te nemen in het plan in de vorm van een natuurvriendelijke oever of	De strook in het oosten van het plangebied is een B-watgang op grond van de legger van het Waterschap Rivierenland. Tevens is de B-watgang onderdeel van het watersysteem. Hiermee is voldoende geborgd dat de B-watgang in stand wordt gehouden. De

	groenstrook langs de watergang in het oosten van het plangebied.	watergang zelf dient in die zin als buffer tussen de bestaande en toekomstige bebouwing. Zoals eerder aangegeven wordt de regelgeving met betrekking tot privacy gerespecteerd.
5.6	Indieners geven aan dat het plan in strijd is met het vertrouwensbeginsel. Namelijk het opgewekte vertrouwen dat er geen medewerking verleend zou worden aan grootschalig bouwen in het buitengebied. Hierbij wordt verwezen naar het DOP in 2010 de start van de burgerparticipatie en de zoektocht naar geschikte woningbouwlocaties in 2013 en opnieuw bij de vaststelling van de Woonvisie Gemeente Wijchen 2025 in 2018. Tevens wordt verwezen naar de motivering voor de opschaling van het oorspronkelijke plan voor 11 woningen naar een plan voor 25 woningen.	Allereerst is het voorliggende plan geen solitaire grootschalige ontwikkeling in het buitengebied, maar een uitbreiding van het bestaande dorp. Verder is er een groot woningtekort in de regio en ook in de gemeente Wijchen. Op dit moment komen ook in de andere kernen van de gemeente Wijchen woningbouwinitiatieven van de grond, met soortgelijke aantallen woningen.
5.7	Indieners geven tevens aan dat er vertrouwen is gewekt ten aanzien van de Omgevingsdialoog, waarbij de verwachting werd gewekt dat het plan via de dialoog nog zou kunnen wijzigen. Op alle brieven van cliënten aan de gemeente over de slechte uitvoering van de omgevingsdialoog antwoordde de gemeente dat dit de verantwoordelijkheid was van QUBUS en dat de gemeente inhoudelijk niet kan en niet zal toetsen of alle belangen evenredig en evenwichtig naar voren zijn gebracht in de verslaglegging.	Het klopt dat het voeren van de omgevingsdialoog de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar is. Het klopt ook dat de gemeente inhoudelijk niet kan beoordelen in hoeverre alle inhoudelijke argumenten adequaat zijn afgewogen en evenmin of alle belangen evenredig naar voren zijn gebracht in de verslaglegging. Wel kan de gemeente beoordelen of de omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden en wat hiervan de opbrengst is. Voor de planvorming Balgoij-West heeft de initiatiefnemer middels uitgebreide verslaglegging aangetoond dat er een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden. Ook heeft de initiatiefnemer in het verslag aangegeven wat er met de uitkomsten is gedaan. Geconcludeerd kan worden dat op basis van de input van omwonenden en belanghebbenden het plan op onderdelen is aangepast.
5.8	Indieners vrezen dat met het nu voorliggende, fors vergrote woningbouwplan het initiële plan voor CPO-starterswoningen, aangevuld met enkel andere woningen, niet meer uitgevoerd zal worden. Indiener geeft tevens aan dat op geen enkele manier in het ontwerpbestemmingsplan is geborgd dat daadwerkelijk het CPO-traject wordt uitgevoerd. Indiener is van mening dat de projectontwikkelaar een carte blanche krijgt om het naar	Het is niet mogelijk om publiekrechtelijk, in het bestemmingsplan, vast te leggen dat de kavels bestemd zijn voor de leden van de CPO. Afspraken hierover zijn in een privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd.

	eigen inzicht en vanuit een streven naar een zo hoog mogelijk rendement 37 woningen te gaan ontwikkelen.	
5.9	Indieners geven aan op de hoogte te zijn van het gemeentelijke voornemen om een anterieure overeenkomst te sluiten met de ontwikkelaar, maar zijn hierin geen partij. Zij kunnen daar geen rechten aan ontlenen. Bovendien kan de overeenkomst gewijzigd worden.	De anterieure overeenkomst wordt inderdaad gesloten met de ontwikkelaar en omwonenden zijn hierin geen partij. Dit is inherent aan een dergelijke overeenkomst.
5.10	Indiener is van mening dat de gevolgen van het onderhavige plan voor de waterhuishouding niet voldoende zijn onderzocht en vrezen dat de voorgenomen ontwikkeling problemen veroorzaakt met betrekking tot de opslag van hemelwater en de verwerking van afvalwater in de riolering van Balgoij. Ook geeft indiener aan dat het hier gaat om een laaggelegen landbouwgebied met veel freatisch water, op grond waarvan indiener zich afvraagt of de locatie waterhuishoudkundige geschikt is voor woningbouw. Indiener betoogt dat er ten onrechte geen geohydrologisch onderzoek is verricht.	Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is er een aanvullend geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. Zie bijlage 9 bij het bestemmingsplan. Het gebied wordt opgehoogd met een zandlaag zodat de nieuwbouwlocatie op gelijke hoogte komt te liggen met de bestaande woningen. Daarnaast wordt hemelwater opgevangen in wadi's en afgevoerd met behulp van de sloten (zie ook het volgende punt). Hiermee zal de grondwaterstand in het gebied niet/verwaarloosbaar stijgen ten opzichte van de huidige situatie en verandert de situatie niet nadelig voor de omliggende woningen.
5.11	Als oplossing voor de berging van hemelwater is gekozen voor de aanleg van wadi's. Indiener is van mening dat de uitvoerbaarheid daarvan niet afdoende is onderzocht. Zo is niet onderzocht wat de infiltratiemogelijkheden zijn en wat de capaciteit van de sloten is.	In het Waterhuishoudkundig plan is de doorlatendheid van de bodem onderzocht. Hieruit is gebleken dat infiltratie niet mogelijk is. Vervolgens is aan de hand van het beleid van de gemeente besloten om hemelwater af te voeren naar bestaand of nieuw oppervlaktewater. Bij langdurige of hevige neerslag wordt dit water in het plangebied opgevangen in wadi's. Deze wadi's voldoen aan de bergingseisen van het waterschap en kunnen daarom de neerslag in het plangebied voldoende bergen. Vanaf de wadi's wordt het water via de sloten afgevoerd. De slootbodem ligt op gelijke hoogte met de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG), waardoor ze het grootste deel van de jaar droog zullen staan, hiermee voeren ze enkel water bij langdurige of hevige neerslag af. Doordat het water vanuit de berging vertraagd afgevoerd wordt richting de Maas zal de capaciteit van de sloten voldoende zijn.
5.12	Tevens betogen indieners dat ten onrechte niet is onderzocht of het bestaande rioolstelsel, dat is	Al in een vroeg stadium van de planvorming is er gekeken naar de belasting van het rioolstelsel. Het

	aangelegd in 1977, voldoende is gedimensioneerd. Dit terwijl nu al op de overstortlocatie, in het midden van het dorp, geregeld stank ervaren wordt en de wettelijke norm van maximaal drie keer per jaar overstorten overschreden wordt.	voorliggende plan zorgt voor een relatief beperkte toename in de belasting van het bestaande rioolstelsel. Negatieve gevolgen zijn niet te verwachten.
5.13	Indieners geven aan dat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en bijlage 9 een parkeerbehoefte van 92 parkeerplaatsen is berekend. Daarbij wordt gesteld dat op afbeelding 5 (volgens de toelichting) en in het verkavelingsplan (volgens de Notitie verkeer en parkeren) 94 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In de toelichting is echter geen afbeelding 5 met parkeerplaatsen te vinden en een verkavelingsplan zit ook niet bij de ter inzage gelegde stukken. Derhalve is niet inzichtelijk of daadwerkelijk in de parkeerbehoefte zal worden voorzien.	Op afbeelding 5 van de toelichting 'toekomstige situatie' zijn de 94 parkeerplaatsen ingetekend. Naar aanleiding van deze zienswijze is ter verduidelijking figuur 8 toegevoegd in de toelichting van het bestemmingsplan.
5.14	Indiener vreest dat het ontwerpbestemmingsplan zal leiden tot verkeersoverlast en verkeersonveilige situaties. Met name vanwege de ontsluiting op Den Bogerd.	Zie beantwoording punt 3.4.
5.15	Indiener verwijst naar bijlage 7 van het ontwerp bestemmingsplan: 'onderzoek geurhinder en veehouderijen'. Zoals in dat onderzoek is aangegeven geldt binnen de bebouwde kom van Balgoij op grond van de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm voor de voorgrondbelasting van maximaal 2 OuE/m ³ , terwijl de hoogst berekende geurbelasting op de toekomstige woningen neerkomt op 3,4 OuE/m ³ vanwege een nabijgelegen veehouderij. In het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar eerdere besluitvorming in het kader van het bestemmingsplan 'Hoeveweg 13 Balgoij', waarbij wordt gesteld dat destijds een geurnorm van 5,6 OuE/m ³ is vastgesteld. Aangezien de gemeente Wijchen geen geurverordening heeft stelt indiener dat de gemeente zich dient te houden aan de op grond van de Wgv-geldende norm van 2 OuE/m ³ . Tevens betoogt indiener dat het nu voorliggende bestemmingsplan niet	Zie beantwoording punt 1.2. Het onderzoek gaat inderdaad uit van 32 woningen in plaats van 37. Het onderzoek is hierop aangepast. Dit heeft voor de conclusie geen gevolgen.

	zonder meer kan worden vergeleken met het bestemmingsplan 'Hoeveweg 13 Balgoij', omdat er nu méér woningen mogelijk worden gemaakt. Ten slotte wordt opgemerkt dat het bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegde onderzoek uitgaat van 32 woningen in plaats van 37.	
5.16	Indieners geven aan dat in het voortraject meerdere alternatieve locaties zijn aangedragen alwaar een nieuwe woonwijk binnen de kern Balgoij zou kunnen worden gerealiseerd. Er is nagelaten om te onderbouwen c.q. onderzoeken waarom deze locaties ruimtelijk gezien minder goed zouden zijn.	Er zijn in het voortraject inderdaad diverse locaties onderzocht. Om diverse redenen bleken deze niet of minder geschikt. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het nu voorliggende plan en gaat om die reden niet uitgebreid in op eerder onderzochte locaties.

Zienswijze VI, ingekomen op 28 november, aangevuld op 8 maart 2023

Zienswijze namens de bewoners van drie woningen in de omgeving van het plangebied

	Zienswijzen	Beoordeling
6.1	Indieners geven aan dat in de Woonvisie Gemeente Wijchen 2025 is vastgelegd dat bij toevoeging of verandering van de woningvoorraad de (lokale) behoefte leidend is. Vanuit dat beleidsuitgangspunt heeft Stichting Leefbaar Balgoij (hierna: SLB) een enquête gehouden waaruit blijkt dat er met name behoefte is aan een aantal woningen voor jongeren en een kleine behoefte aan enkele woningen voor ouderen. Indiener geeft aan dat naar aanleiding hiervan een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (hierna: CPO) is opgestart, bestaande uit een bouwproject voor 11 starterswoningen. Indieners beschrijven dat het initiële plan is gegroeid van 11, naar 25, naar uiteindelijk 37 woningen. Hierbij is ook de omvang van het plangebied verdubbeld. Indiener geeft aan dat uit het collegebesluit van 11 oktober 2021 blijkt dat de rendementseis de belangrijkste reden is voor de vergroting van het plan.	Zie beantwoording punt 5.1.
6.2	Indieners geven dat er vertrouwen is gewerkt dat er geen medewerking verleend zou worden aan grootschalig bouwen in het buitengebied. Hierbij wordt verwezen naar het DOP2010 de start van de burgerparticipatie en de zoektocht naar geschikte woningenlocaties in 2013 en opnieuw bij de vaststelling van de Woonvisie	Zie beantwoording punt 5.6.

	Gemeente Wijchen 2025 in 2018. Tevens wordt verwezen naar de motivering voor de opschaling van het oorspronkelijke plan voor 11 woningen naar een plan voor 25 woningen.	
6.3	Indieners geven tevens aan dat er vertrouwen is gewekt ten aanzien van de Omgevingsdialoog, waarbij de verwachting werd gewekt dat het plan via de dialoog nog zou kunnen wijzigen. Op alle brieven van cliënten aan de gemeente over de slechte uitvoering van de omgevingsdialoog antwoordde de gemeente dat dit de verantwoordelijkheid was van QUBUS en dat de gemeente inhoudelijk niet kan en niet zal toetsen of alle belangen evenredig en evenwichtig naar voren zijn gebracht in de verslaglegging. Ook wordt verwezen naar de verworpen motie waarin het College werd opgeroepen de ontwikkelaar te bewegen om een goede omgevingsdialoog te voeren. Deze motie werd verworpen, niet omdat een goede omgevingsdialoog niet belangrijk werd gevonden, maar omdat een goede omgevingsdialoog vanzelfsprekend werd geacht. Indiener geeft aan dat deze opvatting niet valt te rijmen met dat vervolgens is aangegeven dat de inhoud en kwaliteit van de omgevingsdialoog niet wordt getoetst en ook niet kan leiden tot aanpassing van het plan door de gemeente.	Zie beantwoording punt 5.7.
6.4	Indieners vrezen dat met het nu voorliggende plan het oorspronkelijk doel (CPO-starterswoningen, aangevuld met enkele andere woningen) niet meer zal worden bereikt. Indieners geven aan dat het belang van de projectontwikkelaar in alles vooropgesteld wordt en op geen enkele manier in het ontwerpbestemmingsplan is geborgd dat het CPO-bouwproject daadwerkelijk wordt uitgevoerd.	Zie beantwoording punt 5.8.
6.5	Gelijk aan 5.9 t/m 5.16	Gelijk aan beantwoording punt 5.9 t/m 5.16
6.6	Indieners merken op dat uit het waterhuishoudkundige plan blijkt dat het plangebied zal worden verhoogd en hiermee het maaiveld hoger komt te liggen dan dat van aangrenzende percelen. Indieners merken op dat ze uit de ter inzage gelegde stukken niet hebben kunnen afleiden wat het	In verband met de waterhuishouding wordt het maaiveldniveau in het plangebied inderdaad opgehoogd van gemiddeld 8.0 m NAP tot hoogtes variëren van 8.1 tot 8.6 m NAP. Het maaiveldniveau van de percelen ten oosten van het plangebied aan Den Bogerd en het Veldje variëren tussen de

	hoogteverschil gaat worden met hun percelen na ophoging van het maaiveld. Indieners betogen dat dit dus ten onrechte niet is meegenomen in de afweging voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Indieners merken op dat de ophoging van het maaiveld, in combinatie de maximale bouwhoogtes van 9 en 10 meter, ervoor zorgt dan omwonenden mogelijk geconfronteerd worden met uitzicht op een hoog gelegen weg en hoge bebouwing. Tevens zorgt dit voor grote mate van inkijk in de tuin en woning.	circa 8 en 8.2 m NAP. Er is dus inderdaad sprake van een hoogteverschil, maar het hoogteverschil blijft beperkt tot enkele tientallen centimeters. Dit hoogteverschil, ook in combinatie met de bouwhoogten, zorgt niet voor een significante schending van privacy van omliggende percelen. Mede ook gelet op de afstand tussen de afstand tussen de bouwvlakken in het plangebied en de perceelsgrenzen van omliggende woningen.
--	---	---

Zienswijzen VII, ingekomen op 28 november en aangevuld op 11 december 2023

Zienswijze ingediend namens cliënten die wonen nabij het plangebied. Deze zienswijze is deels gelijk aan zienswijze V.

	Zienswijzen	Beoordeling
7.1	Gelijk aan zienswijzen 5.1 t/m 5.13, 5.15 en 5.16	Gelijk aan zienswijzen 5.1 t/m 5.13, 5.15 en 5.16
7.2	Indieners geven aan dat het bestemmingsplan nabij hun woning percelen mogelijk maakt met een groot achtererfgebied. Betoogt wordt dat de vertunningvrije regels en bestemmingsplanregels bebouwing mogelijk maken waardoor indiener onevenredig worden benadeeld. Verzocht wordt een deel van het meest westelijke perceel te bestemmen als 'Agrarisch'.	Het klopt dat het bestemmingsplan (en vergunning vrije regels) bijgebouwen mogelijk maken op het achtererfgebied bij de woning. Gelet op de afstand tot de woning van indieners is onevenredige hinder niet te verwachten.

Zienswijze VIII, ingekomen op 28 november 2023

Zienswijze vanuit bewoners die woonachtig zijn in de directe omgeving van het plangebied

	Zienswijzen	Beoordeling
8.1	Indieners geven aan dat er in Balgoij een duidelijke behoefte bestaat om woningen te bouwen die voorzien in de woonbehoefte van met name jongeren en senioren. De schaal waarop dit volgens het ontwerpbestemmingsplan van 37 woningen zou moeten gebeuren, is volgens de indieners te groot. Verwezen wordt naar het eerdere plan uit 2020 met 25 woningen. Indieners betogen dat het gefaseerde plan van 25 woningen wel aansluit bij het door de SLB uitgevoerde huis-aan-huis-onderzoek. De toename van het oorspronkelijke aantal woningen lijkt enkel te kunnen worden	Gelijk aan beantwoording punt 5.1.

	verklaard door het belang/rendementseis van de projectontwikkelaar en grondeigenaar.	
8.2	Indieners geven aan dat het wenselijk is om de toekomstige ontsluiting tussen Den Bogerd en Balgoij-West niet open te stellen voor auto-, vracht, en landbouwverkeer. Met name vanwege de speeltuin.	Gelijk aan beantwoording punt 3.4.
8.3	Indieners geven aan dat achter hun woning een langgevelboerderij is ingetekend welke haaks op het perceel van indieners staat. Verzocht wordt om de woning een kwartslag te draaien.	Naar aanleiding van deze zienswijze heeft er overleg plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar en de gemeente en is besloten de geprojecteerde woning op verzoek van de indieners een kwartslag te draaien. De plankaart is hierop aangepast.

Zienswijze IX, ingekomen op 28 november 2023

Ingediend door Stichting Leefbaar Balgoij

	Zienswijzen	Beoordeling
9.1	Indiener constateert dat de gemeente de SLB al ver vóór het DOP van 2011 als een serieuze partner beschouwde en ook veel waarde hechtte aan haar advies over dorpsontwikkeling en woningbouw. Verwezen wordt naar de pilot woningbouw met vergaande burgerparticipatie in 2012 en het traject 'herijking woonvisie' met als uitkomst de gemeentelijke steun voor een CPO met starterswoningen in 2017/2018. Indiener geeft aan dat de communicatie goed en open was tot en met het moment dat de SLB een positief advies gaf in november 2020 over de opschaling van een CPO met 11 starterswoningen naar een plan met 25 woningen waarvan het CPO met 12 starterswoningen. Indiener geeft aan dat de gemeente de SLB nooit actief heeft geïnformeerd of overleg heeft gezocht over het veranderde plan. Indiener geeft aan dat de verandering het gevolg bleek van een onbekende en niet onderbouwde rendementseis van de projectontwikkelaar.	Het klopt dat de SLB al in een vroeg stadium bij de planvorming is betrokken. In november 2020 adviseerde de SLB positief over opschaling van het plan naar 25 woningen. Op 21 oktober 2021 is er de intentieovereenkomst gesloten met betrokken partijen voor de voorgenomen woningbouw nabij de Maasakkers in Balgoij-West. In het kader van deze intentieovereenkomst heeft er op verschillende momenten overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de direct betrokken partijen en belanghebbenden, waaronder de SLB. De SLB adviseerde negatief ten aanzien van de vergroting van het plan. Zoals eerder opgemerkt is de vergroting van het plan het resultaat van een zorgvuldige belangenafweging, waarbij naast de financiële haalbaarheid ook de gewenste differentiatie en de wens voor starterswoningen voor de CPO leden een belangrijke rol speelde.
9.2	Indiener geeft aan dat de gemeente eenzijdig de communicatie met de SLB heeft gestopt en vindt dit opmerkelijk, omdat in september 2023 het belang van de Leefbaarheidsgroepen door de gemeente nog werd benadrukt. Ook vindt de indiener het opmerkelijk dat de inhoud van 'De nota	Na het sluiten van de intentieovereenkomst is de ontwikkelaar gestart met de verdere uitwerking van het plan. Hierbij heeft de ontwikkelaar ook een Omgevingsdialoog gevoerd. Er is geen sprake van 'eenzijdig stoppen' met de communicatie vanuit de gemeente, maar de SLB is geadviseerd om deel te nemen aan de

	Communicatie en inwonersparticipatie bij woningbouwprojecten en gebiedsontwikkeling' werd ontwikkeld zonder inwonersparticipatie. Indien er geeft aan dat de rol van de gemeente nog slechts het afvinken is of er een vorm van overleg is geweest zonder dat de gemeente een inhoudelijke toets uitvoert op de kwaliteit van de dialoog (proces) of op de inhoud van de dialoog. De initiatiefnemer heeft derhalve de vrije hand om het beoogde plan te realiseren. Dit is nu ook aan de orde bij Balgoij - West.	Omgevingsdialoog in deze fase van de planvorming. Zoals eerder gecommuniceerd kan de gemeente op basis van het verslag <u>wel</u> beoordelen of een omgevingsdialoog is uitgevoerd en tot op zekere hoogte wat de opbrengst hiervan is, maar inhoudelijk kan de gemeente <u>niet</u> toetsen of alle belangen evenredig en evenwichtig naar voren zijn gebracht in de verslaglegging. Voor het voorliggende plan geldt dat in het verslag van de gevoerde omgevingsdialoog is aangegeven wat er met de uitkomsten is gedaan. Geconcludeerd kan worden dat op basis van de input van omwonenden en belanghebbenden het plan op onderdelen is aangepast.
9.3	Indiener verwijst naar een gesprek dat heeft plaatsgevonden tussen de SLB en de gemeente, nadat het ontwerp bestemmingsplan was ingediend. Indien er geeft aan dat veel vragen over het plan onbeantwoord bleven tijdens dat gesprek. Na het gesprek heeft de SLB schriftelijke vragen aangeleverd. Indien er geeft aan dat in de beantwoording van deze vragen deels werd verwezen naar de ter inzage komende stukken. Tevens gaf de gemeente aan: <i>'Wij begrijpen uw wens om in deze fase nog inhoudelijk in discussie te gaan. We zijn echter van mening dat het niet past bij onze rol en verantwoordelijkheid om in deze fase met derden in gesprek te gaan over een ingediend concept ontwerp bestemmingsplan'.</i>	Op het moment dat de schriftelijke vragen van de SLB werden beantwoord was de beoordeling van het concept ontwerpbestemmingsplan in volle gang. In die fase is het inderdaad niet wenselijk om inhoudelijk in discussie te gaan. Inmiddels heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en heeft eenieder de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. De SLB en andere belanghebbenden hebben hier gebruik van gemaakt.
9.4	Indiener geeft aan dat in het verslag van de Omgevingsdialoog wordt verwezen naar bijlagen, maar die bijlagen ontbreken bij de verslaglegging, waardoor er geen transparantie is.	De bijlagen waar naar wordt verwezen betreffen individuele gespreksverslagen. Deze zijn op de eerste plaats privacygevoelig. Daarbij is de ontwikkelaar gevraagd om een samenvattend verslag aan te leveren, waarin de belangrijkste uitkomsten naar voren worden gebracht. Belanghebbenden die van mening zijn dat hun inbreng onvoldoende naar voren is gebracht hebben de mogelijkheid gehad een zienswijze in te dienen.
9.5	Aangegeven wordt dat essentiële keuzes door de ontwikkelaar worden doorgeschoven tot ná onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.	In het bestemmingsplan dient primair te worden aangetoond dat er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Hierbij spelen diverse (milieu)aspecten, wet- en regelgeving een rol. Het ontwerpbestemmingsplan en de diverse

		onderzoeken zijn beoordeeld en akkoord bevonden. Er is naar aanleiding van ingediende zienswijzen nog aanvullend onderzoek gedaan naar de geohydrologie. Er worden geen 'essentiële keuzes' die een rol spelen in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening doorgeschoven. Echter, nog niet alles is in de fase van het bestemmingsplan tot in detail uitgewerkt. In die zin klopt het dat een aantal aspecten nog verder wordt uitgewerkt na de vaststelling.
9.6	Indiener is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig en onvolledig is voorbereid en verzoekt daarom om het bestemmingsplan niet vast te stellen, althans niet overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan.	Deze mening wordt niet gedeeld.

Conclusie en gevolgen voor Bestemmingsplan

De ingediende zienswijzen I t/m VI, VI, VIII en IX zijn ingediend binnen de reguliere termijn van 6 weken. De zienswijzen V en VII zijn pro forma ingediend binnen deze termijn en inhoudelijk aangevuld binnen de aanvullend gecommuniceerde termijn van 2 weken. De zienswijzen hebben geleid tot enkele wijzigingen in het bestemmingsplan. Deze worden toegelicht in het navolgende hoofdstuk IV.

IV. WIJZIGINGEN

Het bestemmingsplan bevat ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de volgende wijzigingen:

Document	Pag.	Toelichting
Toelichting	7	Tekstuele toevoeging met betrekking tot herijkte woonvisie die naar verwachting in mei wordt vastgesteld.
Toelichting	36	Tekstuele aanpassing over inrichten ontsluiting op Den Bogerd als calamiteitenontsluiting. Dit heeft geen gevolgen voor de planregels en verbeelding.
Toelichting	37	Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is figuur 8 toegevoegd met hierin verduidelijking van de positionering van parkeerplaatsen.
Toelichting	45	Toevoeging tekstuele passage over ingediende zienswijzen en aanvullende geohydrologische onderzoek.
Verbeelding	n.v.t.	Naar aanleiding van de wens van omwonenden is het bouwvlak van de meest noordelijke woning in het zuidoostelijke deel van het plangebied een kwartslag gedraaid.
Bijlage 9	n.v.t.	Toegevoegd geohydrologisch onderzoek
Bijlage 7	n.v.t.	Onderzoek geurhinder en veehouderijen is geactualiseerd. De conclusie blijft ongewijzigd.