

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan ‘Balgoijseweg ong. (nabij 49)’

NL.IMRO.0296.ZUIDBalgoijseweg49-DFBP

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 ‘Balgoijseweg ong. (nabij 49)’ heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 5 mei 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn er drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen worden 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.

III. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze I, ingekomen op 17 juni 2022

Samenvatting zienswijze

Zienswijze namens cliënten die wonen nabij het plangebied. Reclamant geeft aan dat het plan in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Reclamant heeft een aantal opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan:

1. Reclamant geeft aan dat de woning met een maximale hoogte van 8,25 meter ten koste gaat van het uitzicht van zijn cliënten. Reclamant geeft aan dat niemand recht heeft op vrij uitzicht, maar mede gelet op de verplichting van een levensloopbestendige woning, wordt een woning bestaande uit één bouwlaag met kap passender geacht.
2. Reclamant vreest dat het plan voor geluidsoverlast zorgt, onder meer omdat een zwembad en aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn binnen de regels van het bestemmingsplan.
3. Reclamant geeft aan dat het plan zorgt voor inkijk in de achtertuin van cliënten, vanwege de hoogte van de woning en de binnenplanse mogelijkheid voor speeltoestellen van maximaal 3 meter hoogte. Voorgesteld wordt om een voorwaardelijke verplichting in de planregels op te nemen, waarmee een groenstrook wordt verplicht aan de zijkant van het perceel.
4. Reclamant betoogd dat er vooraf onderzoek had moeten worden gedaan naar schaduwwerking als gevolg van het plan. Dit is niet gebeurd.
5. Reclamant geeft aan dat het plan zorgt voor een verkeersonveilige situatie. De aansluiting van het pad waar de woning aan gebouwd moet worden is erg smal. De Balgoijseweg is daarentegen een drukke ontsluitingsweg met een fietspad. Reclamant geeft aan dat er slecht tot geen zicht is vanaf het pad en dat dit zorgt voor een onveilige verkeerssituatie.
6. Reclamant geeft aan dat het plan te ruim is voor een levensloopbestendige woning. Reclamant geeft aan dat het perceel, gelet op onderhoud, veel te groot is voor een levensloopbestendige woning en hiermee niet kan worden aangemerkt als seniorenwoning.
7. Reclamant betoogd dat de maatvoering van de woning te groot is voor een levensloopbestendige seniorenwoning.
8. Reclamant geeft aan dat het plan in strijd is met het gemeentelijke beleid, omdat het plan niet wordt gebouwd in de lintbebouwing, maar in de lijn daarachter. Reclamant betoogd dat zo niet kan worden beoordeeld of is voldaan aan het Kleinschalige Particuliere Initiatieven (KPI) beleid van de gemeente.
9. Reclamant vraagt zich af waarom de op 31 mei 2021 bekend gemaakte principemedewerking niet bij het plan is gevoegd.
10. Reclamant geeft aan dat het plan in strijd is met het woonbeleid. De gemeente geeft aan dat er vooral behoefte is aan betaalbare woningen voor starters en senioren. Het voorliggende maakt een vrijstaande woning mogelijk in het hogere segment.
11. Reclamant geeft aan dat planschade kan worden voorkomen/beperkt wanneer wordt gezocht naar meer geschikte locaties.

Zienswijze II, ingekomen op 15 juni 2022

Zienswijze namens cliënten die wonen nabij het plangebied. Reclamant heeft een aantal opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan:

1. Reclamant geeft aan dat cliënten zich zorgen maken over de ontsluiting via de bestaande zijstraat aan de Balgoijseweg. Opgemerkt wordt dat het slechts een smal pad betreft dat al jaren niet meer gebruikt wordt door gemotoriseerd verkeer. In het verleden is dit pad enkel gebruikt door de bewoners van de naastgelegen woning, maar deze hebben inmiddels een nieuwe ontsluiting gerealiseerd richting de Woordsesteeg. Reclamant geeft aan dat, omdat het pad al jaren niet meer wordt gebruikt door gemotoriseerd vervoer dit dan ook het uitgangspunt moet zijn waarmee de nieuwe situatie wordt vergeleken.
2. Reclamant geeft aan dat er onvoldoende rekening is gehouden met mogelijk geluidsoverlast als gevolg van de toename in het aantal verkeersbewegingen over de ontsluitingsweg.
3. Reclamant geeft aan dat de nieuwe situatie zorgt voor een verslechtering van de verkeersveiligheid gelet op de ontsluiting van de zijstraat op de Balgoijseweg. Gezien de beperkte breedte van de weg (2,30 meter) vragen cliënten zich af in hoeverre dit pad überhaupt wel geschikt is voor gebruik door grotere voertuigen, zoals bijvoorbeeld bouwverkeer, vrachtwagens en busjes. Opgemerkt wordt dat er geen mogelijk is om te draaien en keren. Cliënten betwijfelen of er daadwerkelijk voldoende rekening is gehouden met het bovenstaande, omdat er in de ruimtelijke onderbouwing geen aandacht aan wordt besteed.
4. Reclamant geeft aan dat het behoud van groen onvoldoende is gewaarborgd. Door de bouw van een extra woning aldaar wordt de woningdichtheid nog verder vergroot en worden de aldaar aanwezige struiken en bomen alsnog opgeofferd.
5. Reclamant geeft aan dat in het verleden diverse initiatieven zijn afgewezen met als argument met onder meer als argument dat terughoudend wordt omgegaan met het intensiveren binnen bestaande woongebieden binnen de bebouwde kom en vanwege het streven naar behoud van bestaande structuren en open groene plekken in Wijchen.
6. Reclamant verwijst naar de volgende passage uit de toelichting van het bestemmingsplan: *‘Ter plaatse van dit deel van de Balgoijseweg vormt de bestaande tuin nu onbebouwde ruimte binnen de bestaande bebouwde structuur. De locatie is cultuurhistorisch waardevol, vanwege de nog spaarzame historische groene ruimte binnen het dorp. De openheid die zich kenmerkt voor het gebied wordt door het initiatief echter niet in overwegende mate aangetast. De doorzicht op het achterliggende gebied wel, maar dit gebied is beperkt van omvang en het karakteristiek van het gebied is nauwelijks nog herkenbaar. De realisatie van een woning op deze plek is daarom passend.’*
Reclamant geeft aan dat onduidelijk is waarom gesteld kan worden dat dit gebied beperkt van omvang is. Tevens geeft reclamant aan dat de stelling dat het karakteristiek van het gebied nauwelijks nog herkenbaar is dringend dient te worden genuanceerd. Te meer omdat het plangebied is gelegen op één van de laatste groene plekken in de woonwijk.
7. Reclamant verwijst naar de passage uit de toelichting met betrekking tot natuur inclusief bouwen. Opgemerkt wordt dat dit op geen enkele manier in het plan wordt gewaarborgd. Cliënten wensen hierbij in overweging te geven om het meest actuele ontwerp van het perceel bijvoorbeeld in de vorm van een landschappelijk

inpassingsplan als voorwaardelijke verplichting aan het uiteindelijk vast te stellen bestemmingsplan te verbinden.

8. Reclamant geeft aan dat de situering van het bouwvlak voor bijgebouwen onwenselijk is. Cliënten geven aan dat de positionering en hoogte van de beoogde kapschuur onwenselijk zijn. Verzocht wordt te onderzoeken of het mogelijk is het plan aan te passen zodat de kapschuur elders wordt gepositioneerd.
9. Reclamant geeft aan dat in de toekomstige situatie gebruik wordt gemaakt van een warmtepomp. Er is geen onderzoek gedaan naar eventueel geluidsoverlast als gevolg van de warmtepomp terwijl dit wél is verwijst. Reclamant verwijst hierbij naar jurisprudentie.
10. Reclamant betwijfelt of de voorgenomen woning voldoet aan de kwalificatie voor een seniorenwoning en verwijst hierbij naar onderstaande passage uit het KPI beleid:
Aansluiting op de woonvisie
4.2 Voorziet in behoefte omdat u een gelijkvloerse woning (seniorenwoning) bouwt tot maximaal 100 m2 vloeroppervlakte (begane grond) met een dak tot max. 7, 5 meter hoog en maximaal 450 m3 inhoud?*
Ook geeft reclamant aan dat het perceel te groot is voor een seniorenwoning gelet op het benodigde onderhoud.

Zienswijze III, ingekomen op 15 juni 2022

Reclamant woont nabij het plangebied en heeft een aantal opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan:

1. Reclamant maakt zich zorgen over privacy, vanwege mogelijk inkijk in de woning en tuin.
2. Reclamant betoogd dat het uitzicht wordt verpest. Momenteel is er nog uitzicht op een mooi stuk natuur.
3. Reclamant geeft aan dat er sprake is van aantasting van woon/leefkwaliteit in algemene zin.
4. Reclamant geeft aan dat er sprake is van aantasting van flora en fauna.
5. Reclamant maakt zich zorgen over geluidsoverlast tijdens de bouwfase.
6. Reclamant geeft aan dat het niet duidelijk is waar de inrit komt en maakt zich zorgen over geluidsoverlast.

Reclamant verzoekt om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Reactie op zienswijze I

1. De maximale goot- en nokhoogte van de beoogde woning zijn respectievelijk 3,5 en 7,5 meter en de beoogde woning bestaat uit één bouwlaag met kap. Het planvoornemen is hiermee in lijn met hetgeen reclamant betoogd.
2. De regels met betrekking tot zwembaden en aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten zijn ingekaderd, zodat deze passend kunnen worden geacht binnen de woonbestemming. Dergelijke regels zijn ook opgenomen in het nu ter plaatse van het plangebied vigerende bestemmingsplan Wijchen-Zuid. Op de woonpercelen in de nabijheid van het plangebied zijn deze regels dus ook van kracht. De betreffende regels zorgen niet voor een aantasting van een goed woon- en leefklimaat en/of een goede ruimtelijke ordening.
3. Het klopt dat speeltoestellen van 3 meter toegestaan zijn. Dit geldt zowel voor het plangebied als voor het perceel van de cliënten van reclamant. Ook dit is een regel die reeds onderdeel is van het nu vigerende bestemmingsplan Wijchen-Zuid.

Speeltoestellen van maximaal 3 meter hoog worden passend geacht binnen de woonbestemming.

4. Gelet op de maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3,5 en 7,5 meter in combinatie met de afstand tot omliggende woningen is noemenswaardige schaduwhinder niet verwachten. Om die reden is er inderdaad geen onderzoek gedaan naar de schaduwhinder, omdat er niet voldoende aanleiding voor is.
5. Het plangebied wordt ontsloten via het bestaande pad dat in de huidige situatie ook al is verbonden met de Balgoijseweg 49. Met het voorliggende planvoornemen wordt geen nieuwe ontsluiting op de Balgoijseweg mogelijk gemaakt.
Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de situatie nogmaals beoordeeld door de beleidsadviseur verkeer. Gelet op de aard en breedte van de weg is het aanvaardbaar dat er één woning wordt ontsloten via de betreffende ontsluiting. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt echter een tweede woning mogelijk gemaakt die ontsluit via deze weg. Gelet op de beperkte breedte van de weg kan dit zorgen voor onwenselijke situaties. Om ervoor te zorgen dat er nog steeds maar één woning wordt ontsloten via de weg wordt de bestaande woning aan de Balgoijseweg 49 voortaan ontsloten richting de Woordsesteeg. Het adres van de bestaande woning 'Balgoijseweg 49' wordt gewijzigd naar 'Woordsesteeg X'.
6. Voor levensloopbestendige woningen geldt dat de belangrijkste voorzieningen (badkamer, keuken, slaapkamer, woonkamer) op de begane grond zijn gesitueerd. De grootte van het perceel is hierbij van ondergeschikt belang.
7. De maatvoering van een seniorenwoning is niet wettelijk vastgelegd. Voor een seniorenwoning wordt binnen de gemeente Wijchen als vuistregel gehanteerd dat het gaat om een gelijkvloerse woning, met een maximaal vloeroppervlakte van circa 100 m² vloeroppervlakte (begane grond) en een dak tot max. 7,5 meter hoog. Het voorliggende planvoornemen maakt een woning mogelijk met een maximale hoogte van 7,5 meter. In de regels is opgenomen dat het hoofdgebouw een maximale oppervlakte heeft van 130 m² heeft, waarvan 26 m² een overkapping betreft. De feitelijke oppervlakte van de woning komt hiermee neer op 104 m². Ondanks de geringe overschrijding van het maximale vloeroppervlakte is de woning hiermee aan te merken als seniorenwoning.
8. Op 31 mei 2021 is principemedewerking verleend aan het voorliggende initiatief. Het principeverzoek is intern getoetst aan het toen geldende KPI-beleid. De exacte beoordeling van de initiatieven wordt niet openbaar gemaakt. In meer algemene bewoordingen kan wel worden opgemerkt dat het plangebied is beschouwd als onderdeel van de bebouwde kom en niet van een lint. Het initiatief is beoordeeld op de volgende pijlers: locatie, duurzaam ruimtegebruik, passende ontwikkeling, aansluiting bij behoefte en duurzaamheid & innovatie. Het initiatief is positief beoordeeld.
9. Het is niet gebruikelijk om principebesluiten als bijlage bij het bestemmingsplan te voegen.
10. Het voorliggende planvoornemen maakt een levensloopgeschikte seniorenwoning mogelijk en is hiermee in lijn met het gemeentelijke beleid.
11. In het kader van het bestemmingsplan is er een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Hierin zijn onder andere afspraken gemaakt over de afhandeling van eventuele planschadeclaims. Er wordt niet verwacht dat de potentiële planschade van dien aard is dat de verwezenlijking van het bestemmingsplan in gevaar komt. Belanghebbenden kunnen desgewenst een planschadeclaim indienen.

Reactie op zienswijze II

1. Het plangebied wordt ontsloten via het bestaande pad dat in de huidige situatie ook al is verbonden met de Balgoijseweg 49. Met het voorliggende planvoornemen wordt geen nieuwe ontsluiting op de Balgoijseweg mogelijk gemaakt. Zie verder reactie op zienswijze 1, punt 5.
2. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt. Zoals eerder opgemerkt wordt de bestaande woning aan de Balgoijseweg voortaan ontsloten richting de Woordsesteeg. Hierdoor is er geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen over de ontsluitingsweg tussen het plangebied en de Balgoijseweg. Er is geen sprake van een verslechtering van het woon- en leefklimaat van omliggende percelen. Significante geluidshinder is niet te verwachten.
3. Reclamant merkt terecht op dat de ontsluitingsweg tussen het plangebied en de Balgoijseweg niet ideaal is voor grote voertuigen. Dit is met name van belang voor de bereikbaarheid van hulpdiensten. Naar aanleiding van de zienswijze heeft er nader overleg plaatsgevonden met de brandweer Gelderland-Zuid. Het klopt dat de ontsluitingsweg niet goed bereikbaar is voor hulpdiensten in geval van nood. Om die reden is er in overleg met de brandweer gezocht naar een oplossing. De bestaande woning aan de Balgoijseweg 49 wordt, zoals eerder opgemerkt, in het vervolg richting het zuiden ontsloten op de Woordsesteeg. De verbindingsweg tussen de Woordsesteeg en de bestaande woning aan de Balgoijseweg 49 is geschikt voor hulpdiensten. In overleg met de brandweer, de toekomstige bewoners van de voorgenomen woning en de huidige bewoners van de bestaande woning is afgesproken dat er een 'een recht van overpad in geval van calamiteiten' wordt gevestigd. Dit betekent dat zowel de bestaande als de nieuwe woning, in geval van nood, bereikbaar zijn via de Woordsesteeg. De afspraken hierover worden privaatrechtelijk vastgelegd.
4. Het plangebied is onderdeel van de bebouwde kom. Binnen de bebouwde kom is het niet gebruikelijk om de landschappelijke inpassing concreet vast te leggen in de regels, zoals soms wel in het buitengebied wordt gedaan. Wel zijn er enkele afspraken met betrekking tot landschappelijke inpassing, natuurinclusief bouwen en duurzaamheid privaatrechtelijk vastgelegd in een realisatieovereenkomst die is gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.
5. Het voorliggende planvoornemen is getoetst aan diverse beleidskaders, waaronder het KPI-beleid. Onder meer vanwege de behoefte aan seniorenwoningen en de ligging binnen bestaand stedelijk gebied is het initiatief positief beoordeeld.
6. Het plangebied is in de huidige situatie feitelijk al omringd door woningen, waarmee de doorzichten nu al beperkt worden. Het klopt dat het plangebied nu nog groen is. Het bestemmingsplan maakt één seniorenwoning mogelijk, waarmee de te verwachten totale verharding in het plangebied beperkt blijft.
7. Zie punt 4.
8. In Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn de regels ten aanzien van bijgebouwen opgenomen. Met de in het bestemmingsplan opgenomen regels ten aanzien van bijgebouwen wordt beperkt afgeweken van de vergunningsvrije regels, omdat de woning dezelfde rooilijn volgt als het hoofdgebouw en tegen de zijdelingse perceelsgrens wordt aangebouwd. In de regels zijn beperkingen ten aanzien van goot- en nokhoogte van de bijgebouwen opgenomen. Voor bijgebouwen geldt een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter. Gelet op de beperking

in de maatvoering is onevenredige hinder aan omliggende percelen niet te verwachten.

9. Naar aanleiding van de zienswijze is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke akoestische gevolgen van een warmtepomp. Het akoestisch onderzoek gaat uit van een warmtepomp op minimaal 5 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens. De warmtepomp zorgt voor een geluidsemissie van maximaal 60 dB (A). Uit het akoestisch onderzoek blijkt het volgende:

'Ter plaatse van de perceelsgrens van het nabij gelegen perceel met een woonfunctie bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 38 dB(A). Daarmee wordt voldaan aan de gestelde eis van artikel 3.8.2 van het bouwbesluit.'

Het akoestisch onderzoek is bijgevoegd als bijlage 2 van de bijlagen bij de toelichting.

10. De maatvoering van een seniorenwoning is niet wettelijk vastgelegd. Voor een seniorenwoning wordt binnen de gemeente Wijchen als vuistregel gehanteerd dat het gaat om een gelijkvloerse woning, met een maximaal vloeroppervlakte van circa 100 m² vloeroppervlakte (begane grond) en een dak tot max. 7,5 meter hoog. Het voorliggende planvoornemen maakt een woning mogelijk met een maximale hoogte van 7,5 meter. In de regels is opgenomen dat het hoofdgebouw een maximale oppervlakte heeft van 130 m² heeft, waarvan 26 m² een overkapping betreft. De feitelijke oppervlakte van de woning komt hiermee neer op 104 m². Ondanks de geringe overschrijding van het maximale vloeroppervlakte is de woning hiermee aan te merken als seniorenwoning.

Voor levensloopbestendige woningen geldt dat de belangrijkste voorzieningen (badkamer, keuken, slaapkamer, woonkamer) op de begane grond zijn gesitueerd. De grootte van het perceel is hierbij van ondergeschikt belang.

Reactie op zienswijze III

1. Gelet op de goot- en nokhoogte van respectievelijk 3,5 en 7,5 meter is een inbreuk op de privacy van omliggende percelen niet te verwachten.
2. Het klopt dat het uitzicht zal veranderen. Het bestemmingsplan maakt echter één seniorenwoning mogelijk, waarbij uitgangspunt is dat het perceel in grote mate een groen karakter houdt. De te verwachten verdichting c.q. verharding is hiermee beperkt.
3. In de toelichting van het bestemmingsplan is het planvoornemen getoetst aan wet- en regelgeving. Conclusie is dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Een significante verslechtering van het woon- en leefklimaat is niet te verwachten.
4. In het kader van de planvorming is een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Deze is bijgevoegd aan het bestemmingsplan als bijlage 2 van de bijlagen bij de toelichting. Hierin is onderzocht in hoeverre het planvoornemen acceptabel is gelet op de aanwezige flora en fauna. Geconcludeerd wordt dat er geen aanvullend flora- en faunaonderzoek benodigd is voorafgaand aan de werkzaamheden. Het planvoornemen is hiermee uitvoerbaar.
5. In het Bouwbesluit zijn (landelijk) regels vastgelegd ten aanzien van de geluidhinder bij bouw- en sloopwerkzaamheden. Tijdens de bouwfase van dit initiatief dient te worden voldaan aan deze regels, zodat de geluidshinder beperkt blijft.
6. De beoogde situering van de inrit is weergegeven in de toelichting van het bestemmingsplan. Met het bestemmingsplan wordt één extra woning mogelijk gemaakt. De toename van het aantal verkeersbewegingen is hiermee zeer gering. Geluidsoverlast valt niet verwachten.

Conclusie

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd in de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan. De wijzigingen worden toegelicht in het navolgende hoofdstuk IV.

IV. Nota van wijzigingen

In onderstaande tabel zijn de wijzigingen in de toelichting weergegeven.

Document	Thema	Toelichting
Verbeelding	Geluid warmtepomp	De volgende functieaanduiding is toegevoegd. 'specifieke vorm van wonen - buitenunit warmtepomp uitgesloten'. Hiermee is geborgd dat in een strook van 5 meter, gemeten vanuit de westelijke perceelsgrens, geen warmtepomp is toegestaan.
Regels	Warmtepomp (artikel 3.4.3)	Artikel 3.4.3c en 3.4.3d zijn toegevoegd aan de regels om te borgen dat er een warmtepomp wordt geplaatst met een maximaal geluidsvermogen van 60 dB, buiten de gronden waarop de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - buitenunit warmtepomp uitgesloten' van toepassing is.
Regels	Bijgebouw (artikel 3.2.2)	Artikel 3.2.2a, lid 1, is aangepast. De regel dat bijgebouwen 1 meter achter de voorgevelrooilijn dienen te worden gebouwd is verwijderd. Deze regel kwam niet overeen met de feitelijk beoogde situatie.
Toelichting	Ontsluiting (paragraaf 2.2)	Tekstuele toevoeging met betrekking tot de toekomstige ontsluiting van de bestaande woning aan de Balgoijseweg 49 en de ontsluiting in geval van calamiteiten.
Toelichting	Geluid (paragraaf 4.1.3)	De onderbouwing ten aanzien van het aspect geluid is aangevuld met de resultaten uit het eerder genoemde bijgevoegde akoestisch onderzoek.
Toelichting	Zienswijzennota (artikel 6.4)	Er is een tekstuele verwijzing naar de zienswijzennota toegevoegd,
Bijlagen	Akoestisch onderzoek warmtepomp	Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het geluid afkomstig van de warmtepomp. Deze is bijgevoegd als bijlage 2 van de bijlagen bij de toelichting.