

## Raadsbesluit

Nr. 73-2020

De raad van de gemeente Apeldoorn,

Overwegende dat,

overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Vlijtsepark - Remeha - en Kwekerijlocaties, als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1350-ont1, met ingang van 19 december 2019 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

er gedurende de periode van de terinzagelegging van het ontwerp één zienswijze is ingediend;

gelezen het raadsvoorstel d.d. 21 september 2020, nr. 73-2020, met bijbehorende Zienswijzennota waarin wordt voorgesteld aan de zienswijzen niet tegemoet te komen, terwijl voorts enige ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende Zienswijzennota) vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht moeten worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

overwegende dat er verhaalbare kosten van grondexploitatie als bedoeld in artikel 6.13 Wro zijn, dat er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro waarvoor de kosten van grondexploitatie te verhalen zijn, dat het niet een bij algemene maatregel van bestuur aangegeven geval betreft maar dat het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten; en
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 Wro niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 niet noodzakelijk is;

de ondergrond die bij de vaststelling is gebruikt bestaat uit de combinatie van de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de Basisregistratie Kadaster (BGT en BRK) d.d. 08-07-2020 :

overwegende dat:

- het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of de inspecteur, waardoor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden;
- het bestemmingsplan en de wijziging(en) geen betrekking hebben op nationale en/of provinciale belangen;
- het Rijk op voorhand instemt met het eerder bekend maken van het besluit wanneer de wijzigingen geen betrekking hebben op nationale belangen;
- gedeputeerde staten op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen aan de orde zijn;

- het daarom is toegestaan het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder bekend te maken dan zes weken na de vaststelling;

overwegende dat het bestemmingsplan een project betreft waarvoor afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is, waardoor de beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld;

overwegende dat op grond van artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet de gemeenteraad criteria kan vaststellen voor de beoordeling of een te bouwen of een bestaand bouwwerk in strijd is met redelijke eisen van welstand;

overwegende dat het concept van de welstandscriteria, als onderdeel van het beeldkwaliteitsplan, gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

overwegende dat er gedurende deze periode geen inspraakreacties op het ontwerp beeldkwaliteitsplan zijn ingediend;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet;

besluit:

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen', de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en deze niet over te nemen;
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aanbrengen conform de wijzigingen in de 'Nota zienswijzen'.
3. Het bestemmingsplan Vlijtsepark - Remeha - en Kwekerijlocaties gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan conform de wijzigingen in de 'Nota zienswijzen', waarbij:
  - het plan met identificatienummer NL.IMRO.0200.bp1350-vas1 in elektronische en analoge vorm is vastgelegd;
  - gebruikgemaakt is van de Grootchalige Basiskaart en de Basisregistratie Kadaster van 8-7-2020.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.
5. Het beeldkwaliteitsplan beeldkwaliteitsplan Park Marialust vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota 2017-2020 van de gemeente Apeldoorn.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 24 september 2020

De raad voornoemd,

  
drs. A. Oudbier  
raadsgriffier

  
A.J.M. Heerts  
voorzitter

## Raadsvoorstel

Raadsvergadering  
24 september 2020

Onderwerp  
Vaststelling bestemmingsplan Vlijtsepark -  
Remeha- en Kwekerijlocaties

Voorstel nr  
73-2020

Datum  
21-09-2020

Portefeuille  
J. Joon

Aan de gemeenteraad

### Voorstel

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen', de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en deze niet over te nemen;
2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aanbrengen conform de wijzigingen in de 'Nota zienswijzen'.
3. Het bestemmingsplan Vlijtsepark - Remeha - en Kwekerijlocaties gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan conform de wijzigingen in de 'Nota zienswijzen', waarbij:
  - het plan met identificatienummer NL.IMRO.0200.bp1350-vas1 in elektronische en analoge vorm is vastgelegd;
  - gebruikgemaakt is van de Grootchalige Basiskaart en de Basisregistratie Kadaster van 8-7-2020.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.
5. Het beeldkwaliteitsplan beeldkwaliteitsplan Park Marialust vast te stellen als aanvulling op de Welstandsnota 2017-2020 van de gemeente Apeldoorn.

### Toelichting

#### 1. Inleiding

##### Aanleiding

In 2005 is de Structuurschets Kanaalzone vastgesteld. Deze structuurschets vormt de basis voor een omvangrijke stedelijke vernieuwing. Een van de onderdelen van de stedelijke vernieuwing is de transformatie van de Vlijtseweg van bedrijvigheid naar een gemengd gebied voor wonen, werken en voorzieningen.

Het plangebied heeft volgens het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'bedrijventerrein'. De voorgenomen ontwikkeling, de transformatie van het Remeha terrein en de gemeentelijke kwekerij naar woonwijk, passen niet binnen deze bestemming. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Het ontwerpbestemmingsplan "Vlijtsepark - Remeha- en Kwekerijlocaties" heeft ter inzage gelegen voor het indienen van schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen. Voor de ontwikkeling van het plangebied is eveneens een beeldkwaliteitsplan opgesteld en deze heeft gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegen.

## Bestuurlijk belang

Met het bestemmingsplan krijgt de locatie waar voorheen de Remeha en de gemeentelijke kwekerij waren gevestigd, een actueel en integraal planologisch-juridisch kader. Dit kader biedt ruimte voor de ontwikkeling van woningen, maar ook voor zorgvuldige inpassing in het groen.

## Centrale vraag

De centrale vraag die dit voorstel beantwoordt is of uw raad bestemmingsplan Vlijtsepark - Remeha- en Kwekerijlocaties en het beeldkwaliteitsplan vast kan stellen.

## 2 Kader

- Structuurschets Kanaalzone Apeldoorn (2005)
- Ontwikkelplan Vlijtsepark (2013)
- Raadsbesluit Kaderwijziging Ontwikkelplan (2017)
- Uitvoeringsplan Kanaalzone 2.0 (2017)
- Wet ruimtelijke ordening (artt. 3.1, 3.8, 6.12) en Besluit ruimtelijke ordening (artt. 1.2.3, 1.2.4)

## 3 Beoogd maatschappelijk resultaat

Het plangebied te voorzien van een planologisch juridisch kader om de gewenste ontwikkeling naar een woonwijk, bestaande uit 92 woningen (46 grondgebonden en 46 appartementen) en 2 appartementen in de bestaande boerderij, mogelijk te maken.

Beschikken over een beeldkwaliteitsplan voor het plangebied als onderdeel van de welstandsnota 2017-2020, 'Aantrekkelijk Apeldoorn', zodat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit een toetsingsdocument heeft voor aanvragen voor omgevingsvergunningen.

## 4 Argumentatie

### 4.1 Instemmen met de Nota zienswijzen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 december 2019 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend. In de "Nota zienswijzen" is de zienswijze samengevat en van een reactie voorzien.

De zienswijze ziet op een aantal aspecten. O.a. bodemverontreiniging en verkeersaspecten. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven het ontwerp bestemmingsplan aan te passen. Voor de volledige zienswijze en de reactie daarop wordt verwezen naar de 'Nota zienswijzen'. Deze nota is als bijlage bij dit voorstel gevoegd en maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

### 4.2 Er zijn ambtshalve redenen het plan aan te passen.

Ambtshalve wijzigingen zijn wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) die niet naar aanleiding van zienswijzen, maar ambtshalve worden doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn nodig ter verhoging van de juridische kwaliteit van het bestemmingsplan of zijn het gevolg van gewijzigde inzichten. Het ontwerpbestemmingsplan is als volgt gewijzigd:

- Het zuidelijke bouwvlak van de woningen op het terrein van Remeha is verschoven.
- De woonbestemming en bouwvlakken van de woningen op het kwekerijterrein zijn verschoven. Daarmee samenhangend zijn ook de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer-verblijfsgebied' aangepast.
- De aanduiding 'overige zone - beken en sprengen' is verschoven.
- De groenstrook aansluitend aan De Griff had per abuis de bestemming 'Wonen' gekregen. Dit is herstelt.

### 4.3.1 Het plan is vanuit stedenbouwkundig planologisch oogpunt wenselijk en past in de herstructurering van de Kanaalzone.

In dit bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan ons beleid vastgesteld in de structuurschets Kanaalzone, ontwikkelplan Vlijtsepark en Uitvoeringsplan Kanaalzone 2.0. Voor het Vlijtsepark is een ontwikkelplan gemaakt. Vlijtsepark is het deel van de Kanaalzone tussen het Apeldoorns Kanaal en Marialust, aan weerskanten van de Vlijtseweg. De voormalige terreinen van de gemeentelijke

Kwekerij en de Remeha-fabriek maken deel uit van dit 'Vlijtpark'. Voornemen is deze terreinen te transformeren naar een kwalitatief hoogwaardig woongebied. Het nieuwbouwplan voorziet in maximaal 92 woningen, waarvan 46 grondgebonden woningen en 46 appartementen. Daarnaast worden 2 woningen mogelijk gemaakt in de bestaande boerderij. De woningen worden gerealiseerd in het dure segment. De raad heeft hiermee in 2017 ingestemd.

#### *4.3.2 De boerderij krijgt een woonbestemming en de historisch waardevolle kas krijgt een nieuwe plek binnen het plangebied.*

De boerderij in het plangebied wordt gehandhaafd. De huidige bestemming is bedrijf, met de aanduiding 'atelier'. Dit plan maakt het mogelijk om het pand, naast de atelier functie, mede te gebruiken voor wonen. Er zijn maximaal 2 appartementen toegestaan. Nabij de boerderij zal de historische kas herbouwd worden.

#### *4.4 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.*

In artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Er hoeft geen exploitatieplan te worden gesloten als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Met de ontwikkelaar is een ontwikkel-/realisatieovereenkomst afgesloten voor het verhaal van de plankosten. Zie ook paragraaf financiën.

#### *4.5 Het beeldkwaliteitsplan draagt bij aan de voor het plangebied na te streven woonkwaliteit.*

Het beeldkwaliteitsplan vormt zowel een inspiratiebron voor de planuitwerking als een toetsingskader voor de plankwaliteit. Het vormt daarmee een schakel met het bestemmingsplan en het architectonisch ontwerp.

Het beeldkwaliteitsplan geeft voor de woningen op de locatie Remeha aan, dat deze als een samenhangend ensemble vorm worden gegeven, met eenheid en verscheidenheid in architectuur. Hierbij is aangesloten bij de kenmerkende kwaliteiten van De Parken te weten: dat alle woningen verschillend zijn, maar dat het architectonische idioom vrijwel identiek is. Uitgangspunt voor de nieuwe woningen op het Remeha terrein is een eigentijdse vertaling van de kenmerken van de villa bebouwing in de parken.

De woningen op de Kwekerij hebben een overwegend kubistische massaopbouw. De plasticiteit en geleding in de gevel dragen bij aan de individuele beleving. Brede beukenhagen vormen de erfafscheiding naar het openbaar gebied en naar de Grift en Molenbeek. De materialisering en het architectonisch idioom van het appartementengebouw is afgestemd op die van de laagbouw woningen.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna: CRK) adviseert vroegtijdig over de beeldkwaliteitseisen. Met de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan door uw raad, heeft het beeldkwaliteitsplan een formele status voor de CRK en kunnen aanvragen voor omgevingsvergunningen hieraan worden getoetst. Het beeldkwaliteitsplan is voorgelegd aan de CRK en positief bevonden.

## **5 Maatschappelijk draagvlak**

Door de ontwikkelaar is op 17 oktober 2019 een informatieavond gehouden voor omwonenden, wijkraad en raadsleden. De informatieavond is door ca. 25 personen bezocht. Het plan is goed ontvangen.

De organisator van het Drakenbootfestival is persoonlijk geïnformeerd over het bestemmingsplan.

Er is één zienswijze naar voren gebracht. De indiener van de zienswijze is uitgenodigd voor een gesprek om zijn zienswijze nader toe te lichten. Hiervan is gebruik gemaakt. In de bijgevoegde 'Nota zienswijzen' hebben wij de zienswijze samengevat en beoordeeld.

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. De indiener van de zienswijze wordt daarvan per brief op de hoogte gebracht. In de brief en in de publicaties wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen.

## **6 Risico's**

*6.1 Er kan beroep worden ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan en de nog te verlenen omgevingsvergunning.*

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan door een ieder die een zienswijze over het ontwerp-bestemmingsplan bij uw raad naar voren heeft gebracht, beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS). Ook kan bij de Voorzitter van de AbRvS een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend. Als voorwaarde voor het instellen van beroep geldt wel dat men belanghebbende moet zijn in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Ook tegen de nog te verlenen omgevingsvergunning kan bezwaar worden gemaakt bij het college van burgemeester en wethouders en vervolgens beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de AbRvS worden ingesteld.

### *6.2 Crisis- en herstelwet is van toepassing.*

Het bestemmingsplan maakt een nieuwe woonwijk mogelijk, bestaande uit 92 woningen. Voorts maakt het plan 2 appartementen mogelijk in de bestaande boerderij mogelijk.

Op een dergelijk project is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing. Bijlage I bij de Chw geeft een lijst met categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid Chw. Hierin staat dat woningbouwlocaties van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied, waarvan hier sprake is, wordt aangemerkt als project onder de Chw. Vanuit procedureel aspect impliceert dit onder andere een aanzienlijk kortere proceduredtijd in geval van beroep bij de AbRS. Tevens betekent dit dat de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld (het instellen van pro forma beroep is dus niet mogelijk).

### *6.3 Evenementen op het Zwitsalterrein dienen rekening te houden met de nieuwe woningen.*

Op het Zwitsalterrein is een zone aangewezen als evenemententerrein. In het bestemmingsplan 'Vlijtsepark – Zwitsallocalaties' zijn voor het evenemententerrein voorwaarden opgenomen. De voorwaarden zien o.a. op aantallen en duur van de evenementen en de geluidsproductie. Een geluiddragend buitenevenement mag maximaal 75dB(A) geluid produceren op de gevel van een geluidgevoelige bestemming (een geluidgevoelige bestemming is o.a. een woning). De te realiseren woningen op het Remeha/kwekerij terrein worden maatgevend voor het maximaal toelaatbare geluidniveau van 75dB(A). Mogelijk leidt de maximale geluidnorm tot het treffen van geluidmaatregelen bij de te houden evenementen. Deze maatregelen kunnen een onderdeel vormen van de evenementenvergunning.

## **7 Financiële paragraaf**

De Kwekerij en Remeha locatie zijn beide in eigendom van de gemeente. Voor de twee locaties gelden de volgende financiële afspraken:

De Kwekerij-locatie kent een sluitende grondexploitatie. Dit is mogelijk door de inzet van de NGE subsidie van het Rijk en subsidie vanuit de provincie t.b.v. de Kanaalzone Noord.

Het Remeha terrein maakt geen onderdeel uit van de BIE (bouwgrond in exploitatie) van het Grondbedrijf. Het betreft een verkoop van het gehele terrein aan Loostad op een afgesproken moment tegen een afgesproken prijs en is dus geen bouwgrondontwikkeling. Met Loostad is een ontwikkel-/realisatieovereenkomst afgesloten voor het verhaal van de plankosten.

## **8 Communicatie van het besluit**

Uw besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke voorschriften bekendgemaakt. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het digitale gemeenteblad, in de Staatscourant, op de website van de gemeente en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De indiener van de zienswijze is daarvan per brief op de hoogte gebracht. In de brief en in de publicaties wordt aangegeven voor wie het mogelijk is om beroep in te stellen.

## **9 Realisatie van het besluit**

### Bestemmingsplan

Tegen het besluit van uw raad kan beroep aangetekend worden. Na bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan kan gedurende zes weken schriftelijk beroep ingesteld worden tegen het vastgestelde bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Beroep kan ingesteld worden door:

- belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend;
- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet verweten kan worden dat zij geen zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend;
- belanghebbenden tegen de wijzigingen die bij de vaststelling zijn aangebracht.

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State.

#### Beeldkwaliteitsplan

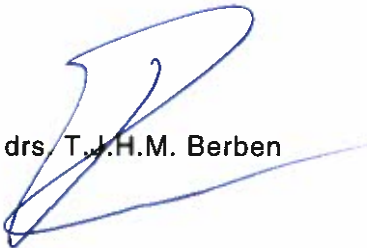
Het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan wordt gepubliceerd in het digitale gemeenteblad overeenkomstig artikel 3:42 van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen dit besluit staat geen bezwaar of beroep open.

#### Bouwplan

Als het bestemmingsplan in werking is getreden, dan kunnen de vergunningen die voor uitvoering van het project nodig zijn, worden verleend. Het daadwerkelijk realiseren van de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, is aan de initiatiefnemer. Start bouw is voorzien in de eerste helft van 2021, maar is afhankelijk van de verkoop van de woningen.

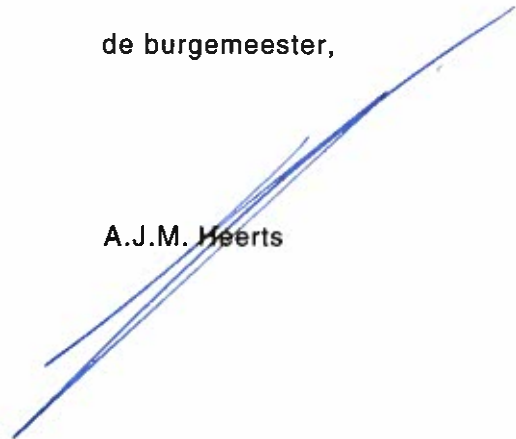
Burgemeester en wethouders van Apeldoorn,  
de secretaris,

drs. T.J.H.M. Berben



de burgemeester,

A.J.M. Heerts



## Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

behorende bij het voorstel van burgemeester en wethouders tot vaststelling van bestemmingsplan Vlijtsepark – Remeha- en Kwekerijlocaties

### 1 Inleiding

- a. Het ontwerp van bovengenoemd bestemmingsplan heeft met ingang van 19 december 2019 gedurende zes weken (t/m 29 januari 2020) voor een ieder ter inzage gelegen.
- b. Tegen het ontwerp is één zienswijze ingediend. De zienswijze is tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk.
- c. In paragraaf 2 van deze nota is de communicatie met betrokkenen beschreven.
- d. In paragraaf 3 worden de zienswijzen beoordeeld.

### 2 Communicatie

Initiatiefnemers hebben 17 oktober 2019 een informatiebijeenkomst gehouden voor uitgenodigde bewoners, wijkraad en raadsleden.

### 3 Zienswijzen

De volgende zienswijze is ontvangen.

#### 3.1 [...] Generaal van Heutszlaan, Apeldoorn

##### *Datum zienswijze*

De zienswijze is verstuurd op 20 januari 2020 en door ons ontvangen op 21 januari 2020. De zienswijze is tijdig ontvangen.

##### *Inhoud van de zienswijze*

- a. Op het terrein is sprake van bodemverontreiniging. Wat gebeurt er met de verontreinigde grond?
- b. Er is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Daarin wordt niet gerept over ongedierte zoals ratten in de Grift.
- c. Hoe zit het met de geluidsbelasting van evenementen op het terrein van Zwitsal op de toekomstige woningen?
- d. Hoe wordt overlast van uitgaansverkeer binnen de perken gehouden?
- e. Waaruit blijkt dat de Vlijtseweg de verkeersintensiteit van de nieuwe woonwijk aan kan?

##### *Reactie*

- a. Voor het gehele plangebied is een bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat er sprake is van verontreinigde grond. Vanwege de bodemverontreiniging is de grond niet geschikt voor woningbouw. De grond wordt gesaneerd. Hiervoor is een saneringsplan gemaakt. Het saneringsplan is ter goedkeuring voorgelegd bij het bevoegd gezag, de provincie Gelderland. Het saneringsplan is goedgekeurd. Na uitvoering van de sanering, is de bodemkwaliteit geschikt om de woningen te realiseren.



- b. Het uitgevoerde flora-en faunaonderzoek ziet op de aanwezigheid van beschermde flora- en fauna.
- c. In het bestemmingsplan 'Vlijtsepark-Zwitsallocatie' is voor evenementen die gehouden worden op het Zwitsalterrein een regeling opgenomen. Deze regeling bepaalt de hoeveelheid geluidsevenementen die zijn toegestaan en het maximaal toelaatbare geluidniveau op een gevoelige bestemming, zoals een woning.  
De organisatoren van een geluidsevenement, in- of uitpandig, dienen rekening te houden dat hun evenement niet meer geluid produceert dan het bestemmingsplan toelaat.
- d. Maatregelen om overlast te beperken kunnen niet geregeld worden in een bestemmingsplan. Een bestemmingsplan regelt het gebruik van de grond.
- e. De ontsluiting van het plangebied zal niet wijzigen ten opzichte van de bestaande situatie en vindt plaats op de Vlijtseweg. Gezien de capaciteit van de Vlijtseweg en het niet toenemen van de verkeersgeneratie, ondervindt het omliggende wegennetwerk geen problemen door het nieuwbouwplan.

#### *Conclusie*

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan. Aan de zienswijze wordt niet tegemoet gekomen.

## **4     Ambtshalve wijzigingen**

Ambtshalve wijzigingen zijn wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) die niet naar aanleiding van zienswijzen, maar ambtshalve worden doorgevoerd. Deze aanpassingen zijn nodig ter verhoging van de juridische kwaliteit van het bestemmingsplan of zijn het gevolg van gewijzigde inzichten. Het ontwerpbestemmingsplan is als volgt gewijzigd:

- Het zuidelijke bouwvlak van de woningen op het terrein van Remeha is verschoven. De woningen zijn verder uitgewerkt door de architect. De rooilijn van de woningen is naar achteren komen te liggen.
- De woonbestemming en bouwvlakken van de woningen op het kwekerijterrein zijn verschoven. Dit komt door het definitieve ontwerp van De Grift en nieuwe beekloop. Als gevolg hiervan is een gedeelte van de bestemming 'verkeer-verblijfsgebied' komen te vervallen. Aan de rechterzijde van de woonbestemming is de groenbestemming vergroot. De toegangsweg is door de verschuiving van de woonbestemming ook iets anders gesitueerd. De bestemming 'Groen' en 'Verkeer-verblijfsgebied' zijn aangepast.
- Door het definitieve ontwerp van De Grift en de nieuwe beekloop is de aanduiding 'overige zone - beken en sprengen' iets verschoven.
- De groenstrook aansluitend aan De Grift had per abuis de bestemming 'Wonen' gekregen. Dit is herstelt.

In de bijlage is plankaart van het ontwerp bestemmingsplan opgenomen met daarop aangegeven de voorgestelde wijzigingen.

Bijlage 1 Plankaart met voorgestelde wijzigingen

