



Corsa doc. nr. e170000598
Case nr. 17e0000138

Zienswijzennota Veldzicht Noord 4^e fase

Behoort bij raadsbesluit nr. 170003750 van 23 maart 2017

Naam : N.C. Weijers
Afdeling : Ontwikkeling
Datum : 28 maart 2017

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, van 24 november 2016 tot en met 4 januari 2017 het ontwerpbestemmingsplan Veldzicht Noord 4e fase en bijbehorend ontwerpbeeldkwaliteitsplan en ontwerpexploitatieplan met de daarbij behorende stukken, voor een ieder ter inzage gelegd.

Het bestemmingsplan Veldzicht-Noord 4e fase is de basis voor een uitbreiding en voltooiing van het lokale bedrijventerrein Veldzicht in Ermelo en met name bedoeld voor de vestiging van bestaande en startende lokale bedrijven. Het doel van deze bestemmingsplanherziening is de realisatie van een uitbreiding en afronding van het lokale bedrijventerrein Veldzicht ten einde te kunnen voldoen aan de groeiende vraag naar bedrijventerrein in Ermelo. Het exploitatieplan dient als waarborg voor de economische uitvoerbaarheid van voornoemd bestemmingsplan.

Gedurende de zienswijzentermijn zijn drie zienswijzen binnengekomen. Hieronder zijn de zienswijzen samengevat en door de gemeente van een antwoord voorzien. De zienswijzen geven aanleiding het plan op onderdelen te wijzigen.

Daarnaast is een ambtshalve wijziging doorgevoerd in verband met een foutje in het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzen

Zienswijzen zijn ingediend door:

Zienswijzen	3
1. Gasunie Transport Services B.V., Postbus 181, 9700 AD Groningen	4
2. De heer A. H. van den Os, Fokko Kortlanglaan 162, 3851 SJ Ermelo en de heer A. Hoeve, Olmenlaan 15 3843JX Harderwijk	5
3. De jong Van Leeuwen Advocaten, postbus 911, 6800 te Arnhem namens familie D. Th. de With-Griffioen, Fokko Kortlangstraat 160, 3851 SJ Ermelo	6
Ambtshalve wijzigingen	10
1. Bedrijfs categorie	10
2. Groen	10
3. Laden en lossen	10

1. Gasunie Transport Services B.V. Postbus 181, 9700 AD Groningen

(Corsa doc nr: e170000263)

Samenvatting zienswijze

1. In het plangebied ligt een gastransportleiding van het bedrijf Gasunie Transport Services B.V. De huidige regels van het artikel 'Leiding-Gas' garanderen volgens reclamant onvoldoende de veilige ligging van de gastransportleiding. Reclamant heeft in de zienswijze een tekstvoorstel bijgevoegd voor de planregels van de bestemming 'Leiding-Gas'.

Gemeentelijke reactie

1. Deze tekst is als volgt overgenomen in het plan en als zodanig met de Gasunie gecommuniceerd. Bij mail van 3 februari 2017 is door de Gasunie aangegeven dat de regels op deze manier correct zijn.

Artikel 6 Dubbelbestemming Leiding - Gas

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringenstroken.

De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

6.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt dat op of in de in artikel 6 lid 1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) mogen worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

1. het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.

6.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde of de volgende werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;

- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
 - d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
 - e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.
2. Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:
- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - b. die het normale beheer en onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
 - c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
 - d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
3. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.
4. Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 6 lid 5 sub 1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Conclusie

De regels zijn aangepast conform het tekstvoorstel. Inhoudelijk levert dit geen wijziging op voor het bestemmingsplan.

2. De heer A. H. van den Os, Fokko Kortlanglaan 162, 3851 SJ Ermelo en de heer A. Hoeve, Olmenlaan 15 3843JX Harderwijk

(Corsa doc nr: e170000216)

Samenvatting zienswijze

1. Reclamant is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan omdat reclamanten de onderhandelingen tussen de gemeente Ermelo en reclamanten niet of nauwelijks genoemd worden in het ontwerpbestemmingsplan. Dit terwijl de gemeente Ermelo voor de totstandkoming van Veldzicht Noord 4e fase gronden moet verwerven van reclamanten.
2. Volgens reclamanten verzuimt de gemeente Ermelo een besluit te nemen op de onderhandelingen omdat de gemeente zich niet wil binden aan een concreet tijdspad voor het aanleggen van een beoogd aarden wal.
3. Reclamanten willen in aanmerking komen voor de vergoeding van de kosten die kunnen voortvloeien uit de bezwaarprocedure. Bovendien willen reclamanten in aanmerking komen voor een vergoeding van de wettelijke rente over de niet of te laat betaalde vergoeding die kan voortvloeien uit de bezwaarprocedure.

Gemeentelijke reactie

1. Het klopt dat de gemeente reclamant niet met naam genoemd heeft in het bestemmingsplan. Op de plankaart is duidelijk dat gronden van reclamant betrokken zijn in het plan. U bent per brief op de hoogte gesteld van het ter inzage gaan van dit ontwerp-bestemmingsplan. Wel is in hoofdstuk 6 aangegeven dat de gemeente voornemens is de gronden die niet bij haar in bezit zijn wil verwerven. In het bijbehorende exploitatieplan is duidelijk dat de gronden van reclamanten nodig zijn voor het plan.
2. Het bestemmingsplan ziet niet toe op privaatrechtelijke afspraken tussen de gemeente en reclamanten. Het bestemmingsplan biedt slechts de planologische basis voor de inrichting van deze gronden.
3. Het is niet mogelijk een bezwaarschrift in te dienen op een bestemmingsplan. Uw reactie is daarom in behandeling genomen als zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Veldzicht Noord 4^e fase. Aan deze procedure zijn geen kosten verbonden, ook staat er geen kostenvergoedingsmogelijkheid open. Mocht u zich niet kunnen vinden in deze beantwoording dan staat na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad de mogelijkheid open beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zij heeft de mogelijkheid de gemeente indien uw beroep gegrond wordt verklaard te veroordelen tot een proceskostenvergoeding.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast op basis van deze zienswijze.

3. De jong Van Leeuwen Advocaten, postbus 911, 6800 AX te Arnhem namens familie D. Th. de With-Griffioen, Fokko Kortlangstraat 160, 3851 SJ Ermelo

(Corsa doc nr: e170000230)

Samenvatting zienswijze

- Het bestemmingsplan (en exploitatieplan) dat aan de gemeenteraad wordt voorgelegd, vertoont een groot aantal onvolkomenheden. Het verzoek van de reclamant is het bestemmingsplan niet vast te stellen.
 - Het ontwerpbestemmingsplan zorgt er voor dat de percelen van reclamant worden bestemd als bedrijventerrein. De huidige woonbestemming wordt daarmee wegbestemd. Reclamant geeft in zijn zienswijze een aantal redenen waarom het huidige gebruik positief moet worden bestemd.
1. Daar waar in het huidige bestemmingsplan het gebruik dat door de reclamant van hun percelen wordt gemaakt planologisch is toegestaan, vereist de rechtszekerheid dat bestaand legaal gebruik in beginsel overeenkomstig de bestaande situatie wordt opgenomen in een bestemmingsregeling. Voorts dienen ook nog redelijke uitbreidingsmogelijkheden te worden geboden.
 2. Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet waarom het bestaande gebruik niet positief wordt bestemd en waarom het belang van de beoogde nieuwe bestemming zwaarder moet wegen dan het bestaande recht. Het uitgangspunt moet zijn dat de bestaande legale situatie positief wordt bestemd en slechts in uitzonderlijke gevallen een andere keuze is aangewezen. In zoverre wordt de gemeenteraad verzocht het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en het huidige gebruik dat door de reclamant de eigen percelen positief te bestemmen.
 3. Reclamant is niet van plan het huidige gebruik te beëindigen. Dit kan er voor zorgen dat het bestemmingsplan niet economisch uitvoerbaar zal zijn binnen de planperiode van 10 jaar. Dit betekent dat de gemeenteraad óf het huidige gebruik positief dient te bestemmen, óf het huidige gebruik dient te beëindigen door de percelen (minnelijk) te onteigenen. Nu vooralsnog geen sprake is van een serieuze poging tot minnelijke verwerving, verzoekt de reclamant de gemeenteraad het gebruik zoals dit wordt gemaakt van de percelen positief te bestemmen én met dit gebruik rekening te houden bij de overige bestemmingen.

4. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is niet geborgd. Helder is dat geen eindbeeld bestaat over de aanwezige bodemvervuiling. Desondanks is wel een bedrag opgenomen voor een bodemsanering.
5. Indien wordt uitgegaan van een positieve bestemming van de percelen van reclamant vergt dit niet alleen een aanpassing van de bestemming van de hen in eigendom toebehorende percelen maar ook van de percelen rondom de percelen die hen in eigendom toebehoren.
6. In het akoestisch rapport worden de percelen en de woning van reclamant niet genoemd. De woning zou echter een sterk beperkende factor zijn voor het toestaan van bedrijvigheid die geluid produceert. Ook kan het plan niet voldoen aan de richtafstanden van 100 meter voor bedrijven met categorie 4.1. Een goed woon- en leefklimaat voor reclamant is niet geborgd in het plan.
7. Reclamant is van mening dat de ladder van duurzame verstedelijking onjuist is gebruikt bij het opstellen van het bestemmingsplan en hierdoor onvolledige data is gebruikt.
8. Het ontwerpbestemmingsplan is volgens reclamant in strijd met de provinciale verordening met betrekking tot de maximale kavelgrootte van lokale bedrijventerreinen
9. In de planregels is onder 'terreininrichting' onder meer aandacht besteed aan parkeervoorzieningen. Deze regeling als opgenomen in artikel 3.2.1 en artikel 3.4.1, onder a, van de planregels, is evident in strijd met artikel 3.1.2, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. En de bepaling in artikel 3.4.1 onder a ten derde is breed interpreteerbaar.
10. Het natuuronderzoek vertoont een groot aantal gebreken en is gedateerd volgens reclamant.
11. De planregels die betrekking hebben op de terreininrichting zijn onduidelijk. Verzocht wordt expliciet deze verplichtingen- zoals opgenomen in artikel 3.4.1, onder b en onder c van de planregels - als voorwaardelijke verplichtingen op te nemen.
12. Reclamant is het niet eens met het voor ontwerp ter inzage gelegde exploitatieplan. Naar het oordeel van de reclamant zijn de gronden die in eigendom zijn van reclamant te laag gewaardeerd.

Gemeentelijke reactie

1. Uitgangspunt bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is doorgaans dat bestaande situaties mogelijk moeten blijven. Alleen als er nieuwe inzichten zijn op grond waarvan die situaties geen "goede ruimtelijke ordening" meer zijn, mag een andere bestemming worden vastgesteld. 'Weg bestemmen' mag alleen als op het moment van vaststellen van het bestemmingsplan al duidelijk is dat de bestaande situatie binnen 10 jaar zal verdwijnen. Bijvoorbeeld omdat er zal worden aangekocht of onteigend.
Wij wensen het bedrijventerrein Veldzicht uit te breiden/af te ronden om te kunnen voldoen aan de vraag naar bedrijventerrein in Ermelo. In 2011 hebben wij van de provincie Groen licht gekregen voor deze plannen. Dit belang weegt zwaarder dan het voortbestaan van de vigerende ruimtelijke situatie. In 1993 zijn wij daarom reeds gestart met de minnelijke verwerving van de daarvoor benodigde gronden. Ook is een grondexploitatieplan opgesteld voor de benodigde gronden. De gemeente gaat er van uit dat de bestaande situatie binnen 10 jaar zal verdwijnen en is bereid, mocht minnelijke aankoop niet lukken, het instrument onteigening hiervoor in te zetten.
2. Het bestemmingsplan is opgesteld om de uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk te maken. Duidelijk is dat de bestaande bestemming hier geen mogelijkheid toe biedt. Het feit dat de gemeente dit plan in procedure brengt en de grondverwerving hiervoor is gestart geeft aan dat zij een groter belang aan deze ontwikkeling hecht dan aan het in stand houden van de vigerende bestemming. In de toelichting is in paragraaf 1.1.3: Belangenafweging, nader onderbouwd waarom de vigerende regeling niet wordt gerespecteerd.
3. De economische uitvoerbaarheid is geborgd. De gemeente is al sinds 1993 in gesprek met reclamant om de gronden van reclamant aan te kopen. Tot op heden heeft dit nog niet geleid tot overeenstemming. De gemeente is voornemens de komende tijd hierover met reclamant in gesprek te blijven. De gemeente gaat er van uit dat de bestaande situatie binnen 10 jaar zal verdwijnen en is bereid, mocht minnelijke aankoop niet lukken, het instrument onteigening hiervoor in te zetten.

Wij zijn al jaren met reclamant in gesprek om te komen tot verwerving. Aanvankelijk werd daarbij gekeken naar een vervangend object. Er zijn diverse potentiële vervangende locaties onderzocht maar uiteindelijk bleek geen van die locaties voor reclamant acceptabel. Reclamant heeft uiteindelijk zelf een onbebouwd agrarisch perceel grond aan de Watervalweg gekocht waar hij een nieuwe woning met bijbehorende voorzieningen zou kunnen verwezenlijken. Daartoe diende een planologische procedure te worden doorlopen. Partijen zijn daarover in overleg getreden. Uiteindelijk werd mondeling ambtelijke overeenstemming bereikt over de aankoop van het object van reclamant. Daarbij zijn de uitgangspunten van het onteigeningsrecht in acht genomen (volledige schadeloosstelling). De overeenstemming was echter voorwaardelijk verbonden aan de planologische inpassing aan de Watervalweg. Nadat is gebleken dat hiervoor geen draagvlak kon worden gevonden bij de gemeenteraad bleek de door partijen ingeslagen weg hier dood te lopen. Partijen zijn vervolgens (recent) opnieuw met elkaar om de tafel gaan zitten. Op dit moment worden enkele nieuwe suggesties van reclamant onderzocht. Er is dus wel degelijk sprake van een serieus en concreet minnelijk onderhandelingstraject.

De afspraken zoals destijds werden gemaakt over de optie Watervalweg zijn door de gemeente in een concept overeenkomst vastgelegd en aangeboden aan reclamant. Dat het minnelijke verwervingstraject tot op heden nog niet tot een concreet resultaat heeft geleid doet niet af aan de serieuze en concrete inzet van de gemeente om voor reclamant tot een definitieve minnelijke oplossing te komen.

4. Voor het plan zijn diverse bodemonderzoeken gedaan. Van enkele percelen is niet exact bekend wat de vervuiling is omdat op dit moment niet mogelijk is om dit te onderzoeken. In het exploitatieonderzoek is echter rekening gehouden met een worst –case situatie. De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee geborgd.
5. Het bestemmingsplan ziet niet toe op een positieve bestemming van de percelen van reclamant. Dit is ook daarom niet aan de orde.
6. In het bestemmingsplan wordt de woning van reclamant niet positief bestemd. Deze zal worden verworven en uiteindelijk wordt gesaneerd ten behoeve van het toekomstige bedrijventerrein. In de geluidsberekeningen is daarom geen rekening gehouden met de vigerende bedrijfswoning bij de diverse milieuonderzoeken.
7. Aan bureau Atrivé is gevraagd om de Ladder Duurzame verstedelijking ten aanzien van de ontwikkeling Veldzicht vierde fase nader te onderbouwen. Deze onderbouwing is al bijlage (e170004764) bij deze zienswijze gevoegd en verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.
8. De in de Provinciale verordening opgenomen normen voor kavelgrootte van lokale bedrijventerreinen strekken nietten behoeve van de bescherming van de belangen van reclamant. Reclamant is hierin geen belanghebbende.
In artikel 2.3.2.4 van de omgevingsverordening Gelderland is met betrekking tot Lokale bedrijventerreinen overigens het volgende opgenomen.
 1. In bestemmingsplannen kan binnen nieuwe lokale bedrijventerreinen een kavelgrootte worden toegestaan van ten hoogste 0,5 hectare.
 2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kan een ruimere kavelgrootte worden toegestaan indien in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat er sprake is van een aan de betreffende gemeente, kern of locatie gebonden bedrijf waarbij de bedrijfsvoering een ruimere kavelgrootte noodzakelijk maakt.Het bestemmingsplan staat op basis van 3.4.1 Terreininrichting lid g sub. geen bedrijfsperven groter dan 5.000 m2 toe.

Hierop is een in artikel 3.5 lid 2 sub a een afwijking opgenomen voor het toestaan van bedrijfsperven groter dan 5000m2 met dien verstande dat: aangetoond kan worden dat er sprake is van een aan de betreffende locatie of Ermelo gebonden bedrijf waarbij de bedrijfsvoering een ruimere kavelgrootte noodzakelijk maakt;
Deze afwijking is overgenomen uit de provinciale verordening.
Er is derhalve geen sprake van strijdigheid met de omgevingsverordening.

9. De genoemde artikelen uit het bestemmingsplan strekken niet ten behoeve van de bescherming van de belangen van reclamant. Reclamant is hierin geen belanghebbende. Wij vinden de gebruikte terminologie voldoende duidelijk om besluiten te kunnen nemen omtrent de inrichting van het terrein. Het beeldkwaliteitsplan Veldzicht Noord vierde fase geeft daarnaast duidelijke inrichtingsprincipes. De ruimtelijke kwaliteit op deze percelen is naar ons voldoende gewaarborgd.
10. Omdat de natuuronderzoeken inderdaad enigszins gedateerd zijn is recent een "Oplegnotitie Natuurtoets bestemmingsplan Veldzicht Noord Ermelo 4e fase opgesteld (4 januari 2017) opgesteld. Hieruit blijkt dat de in 2011 uitgevoerde natuuronderzoeken nog een goed beeld geven van de huidige situatie. Er zijn geen nieuwe beschermde soorten aangetroffen of te verwachten. De huismus en de steenuil zijn nog steeds aanwezig in het plangebied. Deze bijlage is toegevoegd aan het bestemmingsplan.
11. De genoemde artikelen uit het bestemmingsplan strekken niet ten behoeve van de bescherming van de belangen van reclamant.
De planregels met betrekking tot terreininrichting zijn overgenomen uit het voor dit plan opgestelde beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het bestemmingsplan op basis van artikel 12a lid 1 van de Woningwet. De Commissie omgevingskwaliteit beoordeeld op basis van deze notitie of bouw en inrichtingsplannen aan redelijke eisen van welstand voldoen. De geboden planregels en beeldkwaliteitsplan bieden voldoende basis voor deze commissie om dit te kunnen beoordelen. Dit geldt eveneens voor de groenvoorziening.
12. Deze stellingname is verrassend omdat immers zeer recent met reclamant overeenstemming werd bereikt over de verplaatsing naar de Watervalweg. Belangrijk onderdeel van dat onderhandelingsresultaat was de aankoop van de bestaande gronden en opstallen c.a. van reclamant. Op basis van die koopsom werd reclamant immers financieel in staat gesteld om zijn bouwplan aan de Watervalweg te verwezenlijken. Partijen zijn het eens geworden over de prijs waarvoor de gronden en opstallen van reclamant zouden worden aangekocht. Overigens is voor het bepalen van de waarde van de onroerende zaak van reclamant een onafhankelijk taxatierapport (op onteigeningsbasis) opgesteld door een ter zake deskundig rentmeester. Het bereikte onderhandelingsresultaat is in lijn met het onafhankelijk taxatierapport. Daarmee is naar ons oordeel sprake van een correcte waardering conform de uitgangspunten van het onteigeningsrecht.
Bij het waarderen van het object van reclamant is rekening gehouden met de zeer matige ligging van het object van reclamant (te midden van bedrijventerrein en vlakbij spoorlijn). Voor zover reclamant bij de waardering van zijn huidige object rekening wenst te houden met de aankoopprijs van een vervangend object met een betere ligging, is dat een onjuiste interpretatie van het onteigeningsrecht. Conform de uitgangspunten van het onteigeningsrecht dient een te onteigenen partij door de onteigening in een financieel gelijkwaardige positie te worden gebracht als hij verkeerde direct voorafgaand aan de onteigening.

Conclusie

De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan beperkt aan te passen. Paragraaf 1.1.3: Belangenafweging is toegevoegd en artikel 6: Dubbelbestemming Leiding-gas is aangepast conform het voorstel van de Gasunie. Daarnaast is paragraaf 4.1: Ladder van Duurzame Verstedelijking nader onderbouwt aan de hand van de Ladderstudie van Atrivé.

Ambtshalve wijzigingen

1. Bedrijfscategorie

In het ontwerpbestemmingsplan was de maximale bedrijfs categorie niet vermeld op de verbeelding. Dit is verholpen door in artikel 3.1 lid a van de regels op te nemen dat het gaat om bedrijfsactiviteiten vanaf categorie 1 tot en met 3,2.

2. Groen

In het beeldkwaliteitplan wordt aan de voetnoot nr. 1 op pagina 11 de volgende tekst toegevoegd:

“Uit een terreininrichtingsplan met een groenplan zal dan moeten blijken dat op een andere wijze in voldoende groene inpassing van het terrein kan worden voorzien. Dit wil zeggen dat bijvoorbeeld het terrein wordt voorzien van leibomen of natuurlijk groene wandbekleding zodat het perceel toch een groen aanzicht heeft.”

3. Laden en lossen

In het beeldkwaliteitplan wordt op pagina 13 bij het onderdeel Ontsluiting, 4^e opsommingsteken een voetnoot nr. 2 toegevoegd met de daarbij behorende tekst:

“Er is een ontheffingsmogelijkheid voor het toestaan van laden en lossen in de eerste voorgevel, om redenen van de bedrijfsvoering (waaronder het laden en lossen), kaveloriëntatie/-indeling, mits de representativiteit aantoonbaar op een andere wijze wordt geborgd en het laden en lossen als gevolg van het verlenen van de ontheffingsmogelijkheid niet in openbaar gebied zal plaatsvinden. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan de (verbijzonderingen in de) gevelindelingen en kleur- en materiaalgebruik.”

In de regels van het bestemmingsplan wordt aan artikel 3.3 Afwijken van de bouwregels het volgende artikel toegevoegd:

5. Artikel 3 lid 2.2 sub h voor het toestaan van laad- en losdeuren in de eerste voorgevel, om redenen van de bedrijfsvoering (waaronder het laden en lossen), kaveloriëntatie/-indeling, mits de representativiteit aantoonbaar op een andere wijze wordt geborgd en het laden en lossen niet in openbaar gebied zal plaatsvinden.