



Nota van beantwoording zienswijzen

naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan “Steekterbrug”

Gemeente Alphen aan den Rijn

Afdeling Ruimte

Versie: 04

Datum: 18 februari 2019

1.1 Aanleiding

De Steekterbrug is onderdeel van de N207 over de Oude Rijn. De N207 is een belangrijke verkeersader die loopt van Gouda via Waddinxveen, Boskoop, Alphen aan den Rijn, Leimuiden richting Amsterdam. Daarnaast vormt de brug een belangrijke schakel in het verkeer van en naar het centrum van Alphen aan den Rijn. Doel van het bestemmingsplan Steekterbrug is om de vervanging en verbreding van de verouderde Steekterbrug juridisch- en planologisch mogelijk maken.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is een milieueffectrapportage opgesteld (MER). In het MER staat weergegeven wat de effecten zijn van de voorgenomen activiteit. Het MER is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

1.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en MER hebben met ingang van donderdag 7 juni 2018 tot en met woensdag 18 juli 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan en MER – met overige relevante stukken – zijn gedurende deze periode digitaal raadpleegbaar geweest op de gemeentelijke website www.alphenaandenrijn.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan en MER – mondeling of schriftelijk – een zienswijze in te dienen.

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ontvangen. De reacties zijn schriftelijk ingediend. In de voorliggende nota zijn deze zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan samengevat en beantwoord.

Ten aanzien van de ontvankelijkheid:

De zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ontvangen en juist geadresseerd. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk.

Ten aanzien van de inhoud:

De ingekomen zienswijzen naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan en MER zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2. Per onderdeel van de zienswijze is aangegeven of deze al dan niet gegrond is en of dit heeft geleid tot aanpassingen van het plan.

Hoofdstuk 2 Beantwoording zienswijzen

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente	conclusie
1.	Briefschrijver 1		
a.	In iedere MER worden aannames gedaan met betrekking tot “luchtkwaliteit” en “geluid”. In de praktijk worden er zelden of geen metingen na realisatie van het project gedaan om te kijken of deze aannames na realisatie van het project worden onder- of overschreden. Gevraagd wordt om bij het accorderen van het bestemmingsplan deze metingen (bijvoorbeeld één, vijf en tien jaar na realisatie) als verplichting op te nemen. Naar aanleiding van dit verzoek wordt gevraagd het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk door deze verplichting wél op te nemen.	In de Nederlandse wetgeving is vastgelegd dat de beoordeling van geluidsbelasting en luchtkwaliteit mag plaatsvinden door middel van metingen of (model)berekeningen. De wettelijke methodiek voldoet aan de eisen die hiervoor vanuit Europa zijn gesteld. De gebruikte rekenmethode is een wettelijk vastgelegde methode en is gebaseerd op de theoretische kennis over geluid en luchtkwaliteit en aangevuld met en geijkt aan een zeer grote hoeveelheid metingen. Hieruit blijkt dat voor geluid en de bijdrage aan de luchtkwaliteit door wegverkeer, tot op afstanden die relevant zijn voor dit onderzoek, berekeningen en metingen goed overeenkomen. In opdracht van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu worden jaarlijks permanente metingen uitgevoerd langs Rijkswegen. Hieruit blijkt dat berekeningen en metingen goed overeenkomen. Voor luchtkwaliteit beoordeelt RIVM	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		periodiek of de resultaten van officiële rekenmethoden (zoals ook geïmplementeerd in de NSL-Monitoringstool) overeenkomen met metingen van het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit. Uitgebreid onderzoek van het RIVM wijst uit dat conform wet- en regelgeving berekende concentraties langs wegen in zijn algemeenheid goed overeenkomen met meetresultaten. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken is aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het opnemen van een verplichting om na 5 en 10 jaar nieuw onderzoek te doen is vanuit een goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk. Hiervoor dient te worden teruggevallen op de specifieke regelgeving op het gebied van geluid en luchtkwaliteit.	
2.	Agra-Matic B.V. inzake perceel Kortsteekterweg 62		
a.	Briefschrijver heeft geen bezwaren tegen de voorgenomen vervanging en verbreding van de Steekterbrug met bijbehorende noodzakelijke aanpassingen aan de Kortsteekterweg.	Wij hebben met instemming kennis genomen van deze mededeling.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
b.	Wel heeft briefschrijver bezwaar op het	Vanuit planologische overwegingen worden	De verbeelding wordt aangepast door ten

	ontwerp met betrekking tot de bestemming van de direct aangrenzende gronden. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan is het gehele gebied bestemd als verkeer. Op basis van de geplande situatie wordt niet het gehele gebied gebruikt als weg maar wordt een deel ook gebruikt als groen/talud. Het gehele gebied bestemmen als verkeer zou betekenen dat in de toekomst de weg aangepast zou kunnen worden. De afstand tussen de weg en de woning en bedrijfsgebouwen ten opzichte de geplande situatie zou kleiner kunnen worden. Dit acht briefschrijver onwenselijk. Gevraagd wordt daarom het talud tussen de weg en het bedrijfsperceel te bestemmen als Groen, zodat in de toekomst gegarandeerd is dat de afstand van de weg tot de woning en de bedrijfsgebouwen niet kleiner wordt.	groengebieden alleen als zodanig bestemd wanneer sprake is van structureel groen. Aangezien hiervan in dit geval geen sprake is hebben wij de strook de bestemming 'Verkeer' gegeven, waarin ook groen en taluds zijn toegestaan. Dit om voldoende flexibiliteit te houden bij aanleg van de (nieuwe) infrastructuur. Tegen het verzoek bestaan evenwel geen overwegende ruimtelijke bezwaren, omdat een strook ten westen van de watergang zondermeer als groen met talud wordt ingericht om onder andere de watergang te kunnen onderhouden. Een strook van 2 meter langs de weg blijft de bestemming 'Verkeer' behouden, zodat initiatiefnemer bij uitwerking van de plannen enige flexibiliteit behoudt. Het resterende deel wordt als 'Groen' bestemd.	westen van de watergang bij het perceel Korsteekterweg 62 een groenstrook op te nemen met de bestemming 'Groen' met dien verstande dat een strook van 2 meter langs de weg de bestemming 'Verkeer' behoudt.
3.	Gijs Heutink Advocaten namens Accres Real Estate B.V. inzake perceel Gouwestraat 60a)		
a.	Als gevolg van het ontwerpbestemmingsplan komt ter plaatse van de Locatie de huidige bedrijfsbestemming grotendeels te vervallen. (Onder Locatie wordt verstaan de bedrijfsruimte, die sinds 1 juli 2012 wordt verhuurd aan de v.o.f. "Verschuur Watersport). Hierdoor kan een groot deel van de Locatie	De provincie Zuid-Holland is in overleg met de eigenaar om het bedrijfsperceel te verwerven in verband met vervanging en verbreding van de Steekterbrug. Een gedeelte van het perceel is sowieso noodzakelijk om de vervanging en verbreding van de brug mogelijk te kunnen maken. Ten behoeve	In de toelichting (paragraaf 2.3) wordt verduidelijkt waarom de bestemming 'Bedrijf' met aangepast bouwvlak is verkleind ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het

	niet meer voor bedrijfsdoeleinden worden geëxploiteerd, waardoor aanzienlijke schade wordt geleden. Zij stemt dan ook niet in met het deels wegbestemmen van de huidige bedrijfsbestemming.	hiervan dient de huidige bedrijfsbebouwing te worden gesloopt. Na afronding van de werkzaamheden blijft een restperceel over waar een nieuwe kleiner bedrijfsontwikkeling mogelijk is met een aangepast bouwvlak, dan nu mogelijk is op grond van het bestemmingsplan 'Limes'. In de toelichting zal dit worden verduidelijkt. Wij zijn ons er van bewust dat eigenaar hierdoor schade lijdt. Na afweging van alle ter zake dienende belangen geven wij evenwel een groter gewicht aan het belang om de Steekterbrug te vervangen en te verbreden, omdat de brug een belangrijke schakel is in de lokale en regionale infrastructuur, dan aan het belang van eigenaar om de bedrijfsactiviteiten in de huidige situatie en vorm te kunnen voortzetten. In verband hiermee zal de provincie de onderhandelingen met eigenaar voortzetten om tot aankoop over te gaan van het bedrijfsperceel. Onteigening behoort tot de mogelijkheden wanneer partijen niet tot minnelijke overeenstemming kunnen komen.	bestemmingsplan.
b.	Op de Locatie bevindt zich een bedrijfsruimte, die sinds 1 juli 2012 wordt verhuurd aan de v.o.f. "Verschuur Watersport" (ook wel te	Gelezen het gestelde onder 3a kennen wij aan de verbreding van de Steekterbrug een hoger gewicht toe dan aan het belang van de	De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding van het desbetreffende perceel door de

	nomen Locatie). Ter plaatse wordt een showroom geëxploiteerd voor de verkoop-, onderhoud- en stalling van pleziervaartuigen. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de vervanging van de huidige Steekterbrug door een bredere variant. Om ruimte te maken voor deze nieuwe brug zal de Gouwestraat – ter plaatse van de locatie van Verschuur Watersport – in oostelijke richting worden verplaatst. Hiervoor zal gebruik moeten worden gemaakt van ongeveer 2/3e van de Locatie. Dit betekent dat de bedrijfsbebouwing geheel moet worden gesloopt. De gevolgen van het ontwerpbestemmingsplan zijn voor briefschrijver onacceptabel.	grondeigenaar om de bedrijfsactiviteiten voort te zetten. Het grondoppervlak dat van de originele kavel overblijft is circa 40 %. De reactie van briefschrijver heeft ons aanleiding gegeven om het bouwvlak te verruimen op zodanige wijze dat bebouwing richting de Oude Rijn mogelijk is tot dezelfde afstand van de perceelsgrens als in het vigerende bestemmingsplan mogelijk was. Aan de westelijke zijde wordt het bouwvlak verruimd tot op 3 meter afstand van de bestemmingsgrens, gelijk de afstand die ook in het vigerende bestemmingsplan Limes geldt. Voorts wordt naar aanleiding van het overleg tussen Verschuur Watersport en de provincie Zuid-Holland de bestemming ‘Bedrijf’ met 4 meter in westelijke richting uitgebreid. Hiermee wordt een optimale gebruiksmogelijkheid van het resterende perceel gewaarborgd voor vervolgfuncties.	bestemming ‘Bedrijf’ met 4 meter in westelijke richting uit breiden met hierin opgenomen een groter bouwvlak.
c.	Briefschrijver wijst erop dat de Staat van Bedrijfsactiviteiten bij het vigerende bestemmingsplan ruimer is dan die in het ontwerpbestemmingsplan. Uit de toelichting blijkt niet waarom er bedrijfsfuncties zijn wegbestemd.	In het bestemmingsplan ‘Limes’ zijn binnen de bestemming ‘Bedrijf’ bedrijven toegestaan in milieucategorie 1 tot maximaal milieucategorie 4.2. Op de verbeelding is aangeduid welke categorie bedrijven zijn toegestaan. Op het perceel van briefschrijver zijn op grond van dit bestemmingsplan bedrijven toegestaan in de milieucategorieën	In de toelichting (paragraaf 2.3) wordt verduidelijkt waarom de bestemming ‘Bedrijf’ met aangepast bouwvlak is verkleind ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Artikel 4.3, lid a (afwijken van de gebruiksregels) wordt vervangen door de

		1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. In het bestemmingsplan Steekterbrug wordt alleen het restperceel van briefschrijver bestemd voor 'Bedrijf', waarbij overeenkomstig het geldende bestemmingsplan bedrijven zijn toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2. In verband hiermede is een beperkte lijst opgenomen met alleen een opsomming van bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. Om voldoende flexibiliteit te behouden is een regeling opgenomen dat het bevoegd gezag bij afwijking bedrijven kan toestaan die niet voorkomen op de in bijlage 1 van de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten en naar hun aard en invloed gelijk zijn te stellen met bedrijven in de categorieën 1 en 2, dan wel bedrijven in categorie 3.1 die naar hun aard en invloed gelijk zijn te stellen met bedrijven in milieucategorie 2. Aangezien in de Staat van Bedrijfsactiviteiten geen bedrijven in milieucategorie 3.1 zijn genoemd wordt artikel 4.3 (afwijken van de gebruiksregels) aangepast. Met deze aanpassing worden de gebruiksmogelijkheden van het bedrijfsp perceel niet onevenredig beperkt.	volgende tekst: a. Het bepaalde in lid 4.1 sub a voor bedrijven in milieucategorie 3.1, die naar hun aard en invloed gelijk zijn met bedrijven in de categorieën 1 en 2.
--	--	---	--

d.	In deel 2 van het MER wordt uitgebreid ingegaan op de akoestische effecten van het ontwerpbestemmingsplan. Zo is de verandering van de geluidbelasting als gevolg van het plan in kaart gebracht, waarbij slechts is gekeken naar de geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige objecten. De geluidbelasting ter plaatse van de Locatie is niet onderzocht. Het akoestisch onderzoek volstaat met de veronderstelling dat de bedrijfsbebouwing wordt geamoveerd. Dit is echter op nog geen enkele manier zeker gesteld. Bovendien miskent het onderzoek hierbij dat het ontwerpbestemmingsplan blijft voorzien in de bouw van een bedrijfsruimte op de Locatie.	In het MER wordt ingegaan op de akoestische effecten van het ontwerpbestemmingsplan. De verandering van de geluidbelasting als gevolg van het plan op geluidgevoelige objecten is onderzocht. In de ingediende zienswijze is gevraagd de akoestische effecten voor de Locatie in beeld te brengen en de aanvaardbaarheid van de toenemende geluidbelasting te motiveren. Naar aanleiding van de zienswijze is onderzoek gedaan naar de akoestische effecten van het plan op de Locatie van de bedrijfsruimte. Uit de resultaten blijkt dat op de nieuwe bedrijfsruimte op de Locatie de toekomstige geluidbelasting ten hoogste 52 dB bedraagt op de tweede bouwlaag. Dat is 3 dB lager is dan de geluidbelasting op de huidige bedrijfsruimte. Gezien de hoogte van de geluidbelasting op de nieuwe bedrijfsruimte en het feit dat een bedrijfsruimte niet geluidgevoelig is, kan worden gesteld dat er geen sprake is van onevenredige geluidhinder.	In de toelichting wordt opgenomen dat de geluidbelasting op het nieuwe bedrijfspand is onderzocht, waarbij ook de resultaten worden vermeld. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.
e.	In het MER wordt ingegaan op tijdelijke en permanente effecten van het ontwerpbestemmingsplan als gevolg van trillingen. De verwachte trillinghinder tijdens	De basis voor de toelaatbare trillinghinder als gevolg van het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden ligt in het Bouwbesluit. De borging van het Bouwbesluit ligt in het	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	de aanlegfase wordt in het algemeen als licht negatief beoordeeld. Naar verwachting zal er zonder functionele aanpassingen in het nieuwe ontwerp van de Steekterbrug trillinghinder in de gebruiksfase ontstaan. De realisatie van dergelijke functionele aanpassingen is planologisch niet geborgd, zodat onzeker is of deze aanpassingen daadwerkelijk zullen worden toegepast en er daadwerkelijk geen trillinghinder zal ontstaan. Verzocht wordt om aanvulling van de planvoorschriften op dit punt. Daarnaast is mogelijke trillinghinder ter plaatse van de Locatie niet onderzocht. Bij de effectbeoordeling is kennelijk verondersteld dat trillingsgevoelige objecten aan de oostzijde geamoveerd worden. Het is niet duidelijk of hier ook wordt bedoeld op het bedrijfsperceel. Briefschrijver gaat hier echter wel vanuit, aangezien het MER op andere punten (zoals bij geluidhinder) eveneens veronderstelt dat het bedrijfsperceel wordt geamoveerd. Hierbij wordt miskend dat: a. geenszins zeker is dat de Locatie daadwerkelijk wordt geamoveerd, b. niet duidelijk is of de Locatie eventueel geheel of gedeeltelijk zal worden geamoveerd, en	contracteringsproces van de aannemer. De aannemer is verantwoordelijk voor het ontwerp en de uitvoering, en maakt daarbij keuzes over de methode van uitvoering. Daarbij zal hij moeten aantonen dat hij binnen de kaders blijft van het Bouwbesluit. De provincie ziet hierop toe. Daar de bouwmethode nog wordt bepaald door de te selecteren aannemer, kan een specifiek nader effectbeoordeling niet worden opgesteld. Onafhankelijk de keuze voor de oplossing ter plaatse, dient het werk binnen de kaders van het Bouwbesluit te worden uitgevoerd.	
--	--	--	--

	c. dat het ontwerpbestemmingsplan blijft voorzien in de bouw van een trillingsgevoelig object op de Locatie. Verzocht wordt in dit kader om ter plaatse van de Locatie een nadere effectbeoordeling met betrekking tot trillinghinder uit te (laten) voeren.		
f.	In het MER wordt ingegaan op effecten van het plan voor onder meer vogels en vleermuizen. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan worden deze bevindingen samengevat. Volgens de toelichting dient er een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd voor het vernietigen van een verblijfplaats en het verstoren van vleermuizen. De ontheffing moet volgens de toelichting zijn verleend, voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Er wordt echter niet aannemelijk gemaakt dat de ontheffing daadwerkelijk kan worden verkregen. Zo wordt niet inzichtelijk gemaakt of kan worden voldaan aan de voorwaarden uit de Wet natuurbescherming voor verlening van de benodigde ontheffing.	Een ontheffing hoeft niet te worden verleend, voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Voldoende is dat kan worden aangetoond dat het aannemelijk is dat de ontheffing in beginsel kan worden verleend. De verwachting is dat het bevoegd gezag mitigerende maatregelen als voldoende zal beoordelen, zodat de Wet natuurbescherming deze ontwikkeling niet in de weg staat. De toelichting zal op dit onderdeel worden aangepast. Inmiddels is het ecologisch onderzoek op het agrarisch bedrijfsperceel aan de Kortsteekterweg 62 afgerond. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat de voorgenomen ingreep niet leidt tot vernietiging van essentieel foerageergebieden of essentiële vliegroutes van vleermuizen. Bij de onderzoeken zijn geen rust- of voortplantingsplaatsen van	De plantoelichting zal op het onderdeel ecologie worden aangepast. Voorts worden de resultaten van het aanvullend ecologisch onderzoek hierin verwerkt. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

		vleermuizen, kerkuil of huismus waargenomen. Aanwezigheid hiervan kan worden uitgesloten. Er is dan ook geen sprake van vernietiging van rust- of voortplantingsplaatsen. De plantoelichting zal hierop worden aangepast.	
g.	Uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan blijkt niet dat het plan daadwerkelijk uitvoerbaar is. Zo biedt het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende duidelijkheid over de haalbaarheid in het kader van verwerving van de nodige gronden ter realisatie van het plan. De motivering op dit punt is zeer summier. Wat betreft de Locatie betreft geldt dat er nog weinig zicht is op afronding van de onderhandelingen. Zo zijn er door de provincie nog geen biedingen gedaan in het kader van minnelijke verwerving van de Locatie. Tussen partijen heeft slechts één gesprek plaatsgevonden, gevolgd door een lange radiostilte. Bovendien is briefschrijver slechts bereid om mee te werken aan overdracht van gronden indien de gemeente of provincie het gehele eigendom ter plaatse overneemt. In dit geval is niet gebleken dat de gemeente	De provincie heeft met de eigenaar verkennende gesprekken gevoerd over aankoop van het gehele perceel. Een concrete bieding heeft op zich laten wachten vanwege de samenhang met de belangen van de huurder, waarvoor getracht is om een vervangende locatie aan te bieden. Dat bleek echter te lang te gaan duren zodat onlangs pas een concreet aanbod is gedaan op basis van minnelijke verwerving ter voorkoming van onteigening (aankoop van de eigenaar en huurontbinding met de huurder). Uitgangspunt hierbij is de aankoop en huurontbinding voor het gehele pand, waarop de schadeloosstellingen ook zullen worden gebaseerd. In de gesprekken zal duidelijk worden of partijen er minnelijk uit kunnen komen. Als dat niet het geval is zal een onteigeningsprocedure worden opgestart.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	of de provincie voornemens is om over te gaan tot onteigening van de percelen van de eigenaar, zodat de gemeente onzorgvuldig heeft gehandeld.		
	Resumerend verzoekt briefschrijver het volgende: a. het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat aan de Locatie zoveel mogelijk – in ieder geval meer dan in het huidige ontwerpbestemmingsplan– een bedrijfsbestemming wordt toegekend; b. een groter bouwvlak ter plaatse van de Locatie te projecteren; c. alle bestaande gebruiksmogelijkheden ten aanzien van toegestane bedrijfsfuncties te behouden; d. de akoestische effecten van het plan voor de Locatie in kaart te brengen; e. de voorschriften in het bestemmingsplan op te nemen waarmee zeker wordt gesteld dat bij de nieuwe brug voldoende functionele aanpassingen worden toegepast om trillinghinder zoveel mogelijk te voorkomen; f. ter plaatse van de Locatie een nadere effectbeoordeling met betrekking tot trillinghinder uit te (laten) voeren; g. aannemelijk te maken dat de benodigde ontheffingen en/of vrijstellingen in het		Zie onze hiervoor gegeven reacties op de gestelde punten.

	kader van de Wet natuurbescherming daadwerkelijk kunnen worden verkregen.		
--	---	--	--

Hoofdstuk 3 Ambtshalve aanpassingen

Nr.		
	M.E.R. Over het MER is advies gevraagd bij de Commissie voor de mer. Zij heeft op 19 juli 2018 hierover een advies uitgebracht. Naar aanleiding van dit advies is het MER aangepast in het document ‘Aanvulling MER Steekterbrug’ van 12 september 2018, waarin de ruimtelijke kwaliteit en de nadere uitwerking daarvan in hoofdstuk 2 zijn beschreven. In hoofdstuk 3 is een procesbeschrijving opgenomen over de wijze waarop maatregelen worden getroffen om geluidhinder tijdens bouwwerkzaamheden te beperken. De aanvulling op het MER is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.	
	Overig Als gevolg van voortschrijdend inzicht, een aantal gewijzigde beleidsdocumenten en enkele omissies is een aantal ondergeschikte tekstaanpassingen doorgevoerd in toelichting en regels, welke geen consequenties hebben op het vast te stellen bestemmingsplan.	