



Raadsvoorstel

Aan de raad

Agendapunt: 13
Oud-Beijerland, 3 april 2012

Ons kenmerk: Z-10.03255

vaststelling bestemmingsplan "Werken"

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. Kennis te nemen van de ingediende zienswijzen en in te stemmen met de Nota Zienswijzen Ontwerp-bestemmingsplan "Werken" en de reclamanten schriftelijk in kennis te stellen van uw reactie.
2. In te stemmen met de ambtshalve voorgestelde aanpassingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan overeenkomstig de bij dit besluit behorende Nota van Wijzigingen.
3. Het bestemmingsplan "Werken" (IMRO code: NL.IMRO.0584.BPBEDRIJF20110001-VG99) gewijzigd vast te stellen op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (bijlage), waarbij de wijzigingen uit de Nota Zienswijzen en de Nota van Wijzigingen worden doorgevoerd.

Overwegingen:

1 Toelichting:

a. voorgeschiedenis

Wij hebben op 13 oktober 2009 het Projectplan Actualisatie bestemmingsplannen vastgesteld. Aanleiding hiervoor was de verouderde status van de geldende bestemmingsplannen van de gemeente Oud-Beijerland in combinatie met de verplichting die is opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening tot het actualiseren en digitaliseren van bestemmingsplannen binnen de gemeente voor 1 juli 2013.

b. waarom wordt het voorstel voorgelegd/brondocument

Met het vaststellen van het bestemmingsplan "Werken" wordt voorzien in een actueel, planologisch en juridisch kader voor het plangebied.

c. relatie met eerdere besluitvorming

Begroting 2010 en daaropvolgende jaren.

d. relatie met andere beleidsvelden

Geen.

e. raad is bevoegd op basis van wet, kaderstellende rol, etc.

Op grond van artikel 3.8 Wro is de raad het bevoegde orgaan om het bestemmingsplan vast te stellen.

2 Probleemstelling:

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008, moeten bestemmingsplannen die op 1 juli 2008 ouder waren dan 5 jaar, voor 1 juli 2013 geactualiseerd zijn. De sanctie op het niet voldoen hieraan is het niet mogen heffen van leges voor omgevingsvergunningen voor bouwen in dit gebied. Daarnaast bestaat buiten de wettelijke verplichting tot het actualiseren van de bestemmingsplannen in het stedelijk gebied, eenvoudigweg ook de noodzaak van actualisatie, aangezien de meeste van deze 42 bestemmingsplannen ouder zijn dan 20 jaar.

3 Wat willen we bereiken:

Het uiteindelijke doel is onherroepelijke bestemmingsplannen te hebben voor het gehele grondgebied van de gemeente Oud-Beijerland waarbij er gestreefd wordt ook het aantal bestemmingsplannen te verminderen naar drie (Wonen, Werken en Buitengebied).

4 Hoe gaan we dit bereiken:

a. *voorstel*

Het bestemmingsplan "Wonen" is vorig jaar door uw raad vastgesteld. Het bestemmingsplan "Werken" is nu gereed voor besluitvorming. Het bestemmingsplan voor het buitengebied kan naar verwachting in 2013 ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden. Door vaststelling van het bestemmingsplan "Werken" wordt tegemoet gekomen aan de wettelijke actualisatieplicht. Deze wettelijke actualisatie houdt tevens in dat elke 10 jaar een actualisatie van het bestemmingsplan "Werken" ter hand moet worden genomen.

Het bestemmingsplan "Werken" is net als het bestemmingsplan "Wonen" een grotendeels conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat zoveel mogelijk de bestaande planologische rechten zijn gerespecteerd. Omdat meerdere bestemmingsplannen tot een eenduidige regeling moeten worden samengebracht, zijn kleine afwijkingen in de gebruiks- en bouwregels opgenomen.

Ook in een aantal andere situaties is hiervan afgeweken. Zo zijn om de stedenbouwkundige kwaliteit van de Hoogerwerf te waarborgen in de bouwregels van het bestemmingsplan de stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen die wij hanteren voor de uitgifte van nieuwe percelen op het bedrijventerrein De Hoogerwerf.

Daarnaast wordt de geluidzone industrielawaai op De Bosschen gewijzigd ten opzichte van het vigerende plan. Direct grenzend aan De Bosschen, buiten het plangebied, is een gezoneerd industrieterrein bestemd. Dit is ooit zo bestemd vanwege de mogelijke verplaatsing van een betonmortelcentrale. Omdat deze verplaatsing niet gerealiseerd is en een vestigingsverzoek voor een betonmortelcentrale de komende 10 jaar niet te verwachten valt, wordt in het bestemmingsplan "Werken" de geluidzone opgeheven.

Verder zijn er wijzigingen ten opzichte van de vigerende plannen naar aanleiding van hogere wet- en regelgeving. Het gaat dan om het uitsluiten van nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerreinen, het borgen van archeologische waarden en het opnemen van de hoogst mogelijk milieucategorie op de bedrijventerreinen.

Tenslotte zijn langs de provinciale weg bij de ingang van Oud-Beijerland aan de oostzijde enkele woningen gesloopt en zijn de percelen door de gemeente aangekocht. Deze percelen vallen binnen de ontwikkellocatie Stougjesdijk-Noord. Conform het vigerende bestemmingsplan bestemmen is in dit geval niet reëel. Gezien alle onzekerheden over de ontwikkeling van de locatie Stougjesdijk-Noord hebben wij de percelen met een woonbestemming in het vigerende plan buiten het plan gelaten als "witte vlek". Dit betekent concreet dat het oude bestemmingsplan blijft gelden (woonbestemming). Voor de gemeente vormt dit geen risico omdat de grond in eigendom van de gemeente is.

b. *proces/planning*

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Werken" is op 6 september 2011 door ons vastgesteld. Zoals gebruikelijk is uw raad van dit besluit in kennis gesteld.

Vanaf 19 september 2011 heeft het voorontwerp-bestemmingsplan "Werken" gedurende 6 weken voor inspraak ter inzage gelegen. Daarnaast is er een inloopmiddag gehouden om ondernemers en belanghebbenden te informeren over het voorontwerp-bestemmingsplan en de gelegenheid te bieden vragen te stellen. Conform artikel 1.3.1. Wro zijn alle wettelijke partners uitgenodigd een vooroverlegreactie te geven op het voorontwerp

Op 3 januari 2012 hebben wij besloten in te stemmen met het ontwerp-bestemmingsplan "Werken" en mededeling hiervan te doen aan uw raad. Het ontwerp-bestemmingsplan is volgens wettelijk voorschrift op 13 januari 2012 bekendgemaakt in de Staatscourant en in het regionale weekblad "Het Kompas" en gedurende 6 weken met ingang van 16 januari 2012 voor zienswijzen ter inzage gelegd. De ter inzage legging heeft digitaal plaatsgevonden op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de website van de gemeente. Daarnaast waren het ontwerp-bestemmingsplan en bijbehorende stukken fysiek te raadplegen in het gemeentehuis bij de gemeentewinkel. Van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen tegen het door u vastgestelde ontwerp-bestemmingsplan zijn de wettelijke Bro partners elektronisch (via mailbericht) in kennis gesteld.

Gedurende bovengenoemde periode zijn 6 zienswijzen ontvangen van 30 verschillende bewoners en bedrijven. De zienswijzen zijn in een Nota Zienswijzen die u bijgaand (bijlage 6 van het bestemmingsplan "Werken") aantreft, samengevat weergegeven en van onze reactie voorzien. Voor de zienswijzen en de reactie op de zienswijzen wordt korthedshalve naar de nota verwezen. De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend.

De zienswijzen hebben in het kort betrekking op:

- Afstand woningen tot bedrijfsbestemming
- Milieuzonering
- Hoogte en percentage bedrijfsbebouwing
- Archeologische waarden
- Fietspad langs Scheermansvliet
- Akoestisch onderzoek
- Dijkbeschermingszone
- Waterparagraaf

Naar aanleiding van de zienswijzen hebben wij de belangen bij gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden opnieuw afgewogen. In sommige gevallen stellen wij ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan aanpassingen voor in de regels en de verbeelding. In de Nota van Wijzigingen (bijlage 7 van het bestemmingsplan "Werken") worden alle voorgestelde wijzigingen opgesomd. Deze wijzigingen zijn verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan "Werken".

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan bevat het bestemmingsplan wijzigingen. De wijzigingen betreffen wijzigingen die naar aanleiding van zienswijzen zijn doorgevoerd en wijzigingen die ambtshalve zijn verwerkt. Op hoofdlijnen betreffen de belangrijkste wijzigingen n.a.v. zienswijzen de volgende punten:

1. De groenstrook nabij de Scheermansvliet wordt conform het vigerende plan verbreed van 19 naar 40 meter.
2. De milieucategorie van een deel van het perceel van het bedrijf Koni wordt verlaagd van milieucategorie 3.2 naar 3.1.
3. De bouwpercentages op de Hoogerwerf worden aangepast van 80% naar 70%.
4. In de bestemming 'Groen' is de realisatie van fietspaden en bruggen niet rechtstreeks maar via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt.
5. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde in de bestemming "Bedrijventerrein I" wordt aangepast naar 15 meter
6. De dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 2" is in noordoostelijke hoek van de Bosschen verwijderd.

7. De waterparagraaf (paragraaf 4.9) is aangevuld met gegevens over grondwater, peilgebieden, watergangen etc.
8. Twee overstortleidingen zijn weergegeven op de verbeelding. Een effluentleiding is daarnaast bestemd als Leiding - Riool. Het leidingentracé is aangepast.
9. De wijzigingsbevoegdheid nabij de RWZI is verkleind conform het vigerende plan.

De belangrijkste ambtshalve wijzigingen betreffen samengevat de volgende punten:

1. In enkele definitiebepalingen in de regels zijn tekstuele correcties gedaan.
2. Aan noordoostelijke zijde van de Hoogerwerf is een groenstrook aangebracht, conform vigerende plannen. De groenstrook heeft een breedte van 18 meter aan de westzijde en 10 meter aan de noordzijde.
3. De bestaande bedrijfswoningen aan de A.Fokkerstraat 1 en 7 worden aangeduid met een aanduiding 'bedrijfswoning'.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, moeten de wettelijke overlegpartners in kennis worden gesteld van de vastgestelde wijzigingen. Binnen 6 weken na de vaststelling moet vervolgens het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan worden bekendgemaakt o.a. in de Staatscourant. Vervolgens dient het bestemmingsplan digitaal en fysiek ter inzage te worden gelegd.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan binnen 6 weken na de bekendmaking bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden ingesteld. Het bestemmingsplan treedt in werking na het vervallen van de beroepstermijn van 6 weken, tenzij er om een voorlopige voorziening bij de Afdeling is gevraagd.

4 Financiële gevolgen/respectievelijk risico's:

Planschade

Voor het bestemmingsplan is onderzocht in hoeverre rekening gehouden dient te worden met uitgaven als gevolg van planschade. Uw raad is hierover eerder vertrouwelijk geïnformeerd. Omdat de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de vigerende rechten beter waarborgen, kan aangenomen worden dat het planschaderisico wordt beperkt door deze wijzigingen.

Leges

Zonder de actualisatie van de bestemmingsplannen in het stedelijk gebied, zullen na 1 juli 2013 voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geen leges kunnen worden geheven.

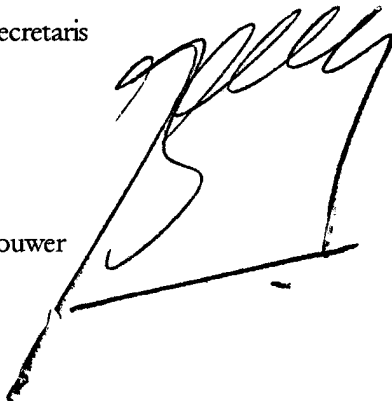
5 Bijlagen/ter inzage gelegde documenten:

1. Het bestemmingsplan "Werken" (NL.IMRO.0584.BPBEDRIJF20110001-VG99) inclusief bijlagen waaronder Nota van zienwijzen en Nota van wijzigingen

Burgemeester en wethouders van Oud-Beijerland,

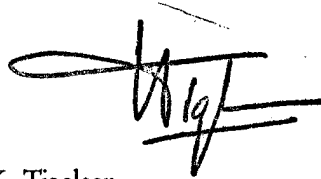
De secretaris

J. Brouwer



De burgemeester,

K. Tigelaar





Raadsbesluit

De raad van de gemeente Oud-Beijerland;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 3 april 2012.

Gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

BESLUIT:

1. Kennis te nemen van de ingediende zienswijzen en in te stemmen met de Nota Zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan "Werken" (bijlage 1) en de reclamanten schriftelijk in kennis te stellen van uw reactie.
2. In te stemmen met de ambtshalve voorgestelde aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de bij dit besluit behorende Nota van Wijzigingen (bijlage 2).
3. Het bestemmingsplan "Werken" (IMRO code: NL.IMRO.0584.BPBEDRIJF20110001-VG99) gewijzigd vast te stellen op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (bijlage 3), waarbij de wijzigingen uit de Nota Zienswijzen en de Nota van Wijzigingen worden doorgevoerd.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 8 mei 2012,

De griffier,

E.G. Bunt

De voorzitter,

K. Tigelaar

In afschrift aan:

Bijlage 1
Nota van zienswijzen

ZIENSWIJZENNOTITIE

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN WERKEN OUD-BEIJERLAND

Het ontwerpbestemmingsplan “Werken” met de daarop betrekking hebbende stukken heeft, met ingang van 16 januari 2012 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen.

Gedurende de termijn van tervisielegging zijn in totaal 6 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan naar voren gebracht. In het onderstaande zijn de zienswijzen samengevat. Benadrukt wordt dat elke zienswijze volledig is beoordeeld en dat niet slechts de samenvatting bij de afweging is betrokken. Per zienswijze is aangegeven of deze aanleiding geeft tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

Overzicht van de zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn gedurende de termijn van terinzagelegging naar voren gebracht:

1. [Reclamanten], ontvangen op 23 februari 2012
2. [Reclamant], ontvangen op 28 februari 2012
3. [Reclamant] , ontvangen op 27 februari 2012
4. [Reclamant], ontvangen op 24 februari 2012
5. [Reclamant], ontvangen op 27 februari 2012
6. Waterschap Hollandse Delta, ontvangen op 16 februari 2012

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

1. [Reclamanten]

Ingekomen op 23 februari 2012

Zienswijze

Afstand woningen tot bedrijfsbestemming

1. Reclamanten geven aan dat in het vigerende bestemmingsplan een groene buffer ten zuiden van de Scheermansvliet met een breedte van 40 meter is gehanteerd. In het ontwerpbestemmingsplan is een zone met een breedte van 19 meter opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan tast hiermee de vigerende rechten aan door de bedrijfsbestemming veel dichterbij de woonpercelen te situeren. Deze verkleining van de afstand levert, ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, een verslechtering op voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.
2. Reclamanten stellen dat de breedte van de bufferstrook tussen de woonwijk en het bedrijfsterrein tevens de opmaat zal zijn voor de te hanteren breedte van de bufferstrook in het plangebied dat nog ontwikkeld zal worden tussen het bedrijfsterrein Hoogerwerf en de Oud-Beijerlandse Kreek. Ook daar moet sprake zijn van het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van de bewoners van Croonenburgh.
3. Op blz. 56 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat ten zuiden van de kern Oud-Beijerland de Scheermansvliet en de Oud-Beijerlandse Kreek stromen. Deze maken beide deel uit van het aangewezen gebied voor de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Het aanhouden van een bufferstrook met beperkte breedte is geen deugdelijke motivering voor de aangehouden strookbreedte van de groene buffer. Reclamanten pleiten voor het planologische mogelijk maken van een harmonieuze en goede groene buffer tussen woonwijken en bedrijfsterreinen. Reclamanten vragen zich hierbij af of een buffer van 40 meter, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan In Hoofdzaken, als voldoende is te beschouwen en verzoeken om bij voorkeur een bredere strook van ca. 100 meter te hanteren.

Milieuzonering

4. Reclamanten geven aan dat uit de verbeelding blijkt dat een deel van de gronden waarop bedrijven tot milieucategorie 3.2 gevestigd mogen zijn, op een afstand van minder dan 100 meter van de woningen in de wijk Croonenburgh is gelegen. Bij bedrijven met een milieucategorie van 3.2 is sprake van een richtafstand van minimaal 100 meter conform VNG-richtlijnen.
5. Reclamanten geven aan dat de gronden met een bedrijfsbestemming die op een kortere afstand dan 100 meter van de woningen aan de Ranonkelstraat liggen, voorzien zijn van een lagere milieucategorie-aanduiding. Dit veronderstelt dat een bedrijf uit milieucategorie 3.2 op het eigen bedrijfsp perceel een differentiatie zal aanbrengen in de aard van de activiteiten. Reclamanten stellen dat dit op papier in overeenstemming is met de richtlijnen, maar in de praktijk niet houdbaar is. Reclamanten verzoeken om bij bedrijven van milieucategorie 3.2 de daarbij behorende richtafstand integraal toe te passen.

Hoogte en percentage bedrijfsbebouwing

6. Reclamanten geven aan dat op korte afstand van de woningen aan de Ranonkelstraat gebouwen mogen worden opgericht met een bouwhoogte van 12 meter. Dit geldt voor het nog aan te leggen bedrijfsgebouwe, maar ook voor het al bestaande bedrijfsterrein. Reclamanten pleiten er voor dat er zones worden aangehouden met gedifferentieerde bouwhoogtes, bijvoorbeeld startend met een hoogte van 6 meter aan de rand van het bedrijfsterrein en dan oplopend naar maximaal 12 meter. Een deel van de woningen aan de Ranonkelstraat betreft laagbouw, waardoor de bedrijven op Hoogerwerf bijna vier maal zo hoog zouden worden als de nabij gelegen laagbouw.
7. Reclamanten geven aan dat het bebouwingspercentage van 80% niet overeen komt met het vigerende bestemmingsplan dat een percentage toestaat van 70%. Dit betreft een verdere intensivering van de bebouwing en betekent een onaanvaardbare planologische ontwikkeling.

Archeologie

8. Reclamanten geven aan dat ten behoeve van het archeologisch onderzoek alleen naar de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Zuid-Holland is gekeken. Deze laat voor het gebied ten zuiden van de woningen aan de Ranonkelstraat een lage kans op aanwezigheid van archeologische waarden zien. Reclamanten wijzen erop dat er ook een regionale kaart van de gehele Hoeksche Waard aanwezig is waarop het gebied met een middelhoge verwachtingswaarde is aangegeven. Reclamanten verzoeken om de uitkomsten van de regionale archeologische verwachtingenkaart mee te nemen in het onderzoek.

Fietspad langs Scheermansvliet

9. Reclamanten geven aan dat in de regels bij de bestemming 'Groen' vele functies mogelijk worden gemaakt, waaronder rijwielpaden. Dit zou betekenen dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om een fietspad pal langs de Scheermansvliet aan te leggen, op enkele meters van de tuinen van de percelen de woningen aan de Ranonkelstraat. Reclamanten pleiten er voor om bij de vaststelling van het bestemmingsplan een zone op te nemen met een breedte van minimaal 20 meter vanuit de zuidelijke oever van de verbrede Scheermansvliet om het woon- en leefklimaat te borgen.
10. Reclamanten vinden het een gemiste kans dat de bewoners niet eerder bij de planvorming betrokken zijn, hoewel het college van burgemeester en wethouders in haar brief van 1 augustus 2008 wel heeft toegezegd. Reclamanten verzoeken om bij de verdere planvorming betrokken te worden, bijvoorbeeld inzake de invulling van de groenstrook.

Conserverend / geen nieuwe ontwikkelingen

11. Reclamanten geven aan dat in de toelichting wordt gesproken over een conserverend bestemmingsplan, terwijl er wel grootschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Ondanks dat de ontwikkeling van vele hectaren bedrijfsterrein in het vigerend bestemmingsplan 'In Hoofdzaken' juridisch mogelijk is, gaat het hier om een 45 jaar oud bestemmingsplan. Belanghebbenden worden hierdoor op een verkeerd been gezet.

Exploitatieplan

12. Reclamanten geven aan dat waar een bestemmingsplan de bouw van nieuwe hoofdgebouwen mogelijk maakt er een verplichting is om een exploitatieplan op te stellen of het kostenverhaal anderszins te verzekeren. Reclamanten geven aan dat uit de toelichting van het bestemmingsplan onvoldoende af is te leiden of aan deze wettelijke verplichting is voldaan.

Beantwoording

1. In het ontwerpbestemmingsplan is ten onrechte een groenstrook van 19 meter ten zuiden van de Scheermansvliet opgenomen. De zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding, waarbij een groenstrook van 40 meter wordt gehandhaafd, conform het vigerend bestemmingsplan.
2. Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 1.
3. Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 1. In aanvulling hierop wordt erop gewezen dat het bestemmingsplan conserverend van aard is en dat daarom een bredere strook van 100 meter niet gehanteerd wordt.
4. Uit gegevens van Koni blijkt dat het noordelijk deel van het middengebouw ingevuld wordt door een kantine en een tekenkamer. Dat wil zeggen dat in dit deel van het gebouw, geen activiteiten overeenkomstig milieucategorie 3.2. plaatsvinden en derhalve deze ruimte van het gebouw aangeduid kan worden als een gedeelte waar maximaal activiteiten overeenkomstig milieucategorie 3.1 zijn toegestaan. Koni heeft dit uitgangspunt bevestigd. De zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding waarbij de milieucategorie van het noordelijk gedeelte van het middengebouw wordt gewijzigd van milieucategorie 3.2 naar milieucategorie 3.1. Overigens merken wij op dat het standpunt dat bij een milieucategorie 3.2 een indicatieve afstand hoort van 100 meter gedeeltelijk juist is. Deze afstand geldt namelijk tot een rustige woonwijk. Voor een gemengd gebied bedraagt deze afstand 50 meter.
5. In het bestemmingsplan is inwaarts gezoneerd om te voldoen aan een goed leef- en woonklimaat voor woningen in de omgeving. Daar waar contouren percelen doorkruisen is gekozen voor de laagste milieucategorie om zeker te kunnen voldoen aan een goed woon- en leefklimaat van de nabijgelegen woonwijk. Bij de uitvoering van het bestemmingsplan zal rekening worden gehouden met deze zonering. In sommige gevallen, zoals bij Koni, is een uitzondering gemaakt omdat sprake is van bestaande rechten, die de gemeente in eerste instantie wil behouden. In overleg met Koni is, gezien de omgevingskenmerken, besloten om de feitelijke situatie aan te houden en de milieucategorie te verlagen. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6. Een bouwhoogte van 12 meter op het bedrijventerrein is een bestaand recht. In het vigerend bestemmingsplan zijn gebouwen tot een maximale goothoogte van 12 meter met een vrijstellingbevoegdheid tot 18 meter toegestaan. Een maximale bouwhoogte is niet opgenomen. Dit wil zeggen dat de bouwhoogte van 12 meter in het onderhavige ontwerp bestemmingsplan al een inperking betekent van de toegestane bouwhoogte in het vigerend plan. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
7. In het ontwerpbestemmingsplan is een van het vigerend plan afwijkend bebouwingspercentage van 80% opgenomen. De verbeelding wordt aangepast waarbij het bebouwingspercentage van 70% wordt gehanteerd conform het vigerend bestemmingsplan "In Hoofdzaken". De zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding.
8. De regionale archeologische verwachtingenkaart van de Hoeksche Waard is nog niet vastgesteld beleid en kan daarom niet als uitgangspunt genomen worden. Aangezien het provinciaal beleidskader, zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan geldend is, is dit beleid geïmplementeerd in het ontwerp. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
9. Aangezien de gemeente nog geen keuze heeft gemaakt hoe en wanneer het fietspad in de groenstrook wordt gerealiseerd wordt het aanleggen van het fietspad als binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in het plan opgenomen. In de bestemming Groen wordt de mogelijkheid om een fietspad aan te leggen geschrapt. De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels.

10. De gemeente heeft altijd het voornemen gehad om de bewoners/belanghebbenden te betrekken bij met name de uitvoeringsplannen. Gezien het feit dat de realisatie van het fietspad in dit stadium nog onzeker is, is besloten om de bewoners pas bij de uitvoeringsplannen te betrekken. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
11. Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Dat betekent dat hoofdzakelijk de bestaande rechten uit de vigerende bestemmingsplannen en verleende vrijstellingen/vergunningen zijn vertaald in het nieuwe bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen die niet mogelijk zijn op basis van de vigerende bestemmingsplannen worden niet meegenomen. De huidige ontwikkelmogelijkheden binnen het bedrijventerrein betreffen planologische mogelijkheden die sinds 1966 bestaan. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
12. In dit bestemmingsplan worden geen (nieuwe) bouwmogelijkheden geboden, die niet al onder het vigerend bestemmingsplan "In Hoofdzaken" waren toegestaan. Er is dan ook geen sprake van een exploitatieverplichting overeenkomstig artikel 6.12 Wro jo. 6.2.1 Bro. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. [Reclamant]

Ingekomen op 28 februari 2012

Zienswijze

1. Reclamant geeft aan vanaf de Scheermansvliet naar het zuiden toe voorzien is in 8 meter groen, gevolgd door 11 meter water. Aansluitend begint dan gelijk het bedrijventerrein waarbij vanaf 5 meter uit de terreingrens gebouwd mag worden tot 12 meter hoogte. In het vigerende plan is een groenstrook van 40 meter opgenomen. Reclamant stelt voor om de 40 meter groen uit het vigerende plan te handhaven en op de zuidgrens een grondwal te beplanten met een singel van bomen en deels groenblijvende struiken als zicht- en geluidsbuffer tussen het aan te leggen bedrijventerrein en de woonwijk Croonenburgh.
2. Daarnaast verzoekt reclamant om de Scheermansvliet te verbreden met daarachter de groenstrook en dan het bedrijventerrein. Reclamant stelt dat hiermee tevens de waterkwaliteit wordt verbeterd.
3. Reclamant vreest dat de woning in waarde zal dalen na realisering van het bestemmingsplan en is dan ook van plan om een planschadeclaim in te dienen.
4. Reclamant verzoekt om het bedrijventerrein zodanig in te delen zodat de hoogste categorieën in het midden van het terrein geplaatst worden, evenals de hoogste toegelaten bouwhoogten. Reclamant verzoekt om langs de randen lage gebouwen (maximaal 6 meter) en lage milieu categorieën toe te staan.

Beantwoording

1. In het ontwerpbestemmingsplan is een groenstrook van 19 meter ten zuiden van de Scheermansvliets opgenomen. De zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding, waarbij de groenstrook van 40 meter conform het vigerend bestemmingsplan wordt gehandhaafd. De groenstrook wordt planologisch in het bestemmingsplan vastgelegd (regels en verbeelding). Het bestemmingsplan regelt niet de invulling van de groenstrook. Dit is meer een uitvoerende aangelegenheid. Daarom kan het verzoek om struiken, bomen en een geluidwal aan te leggen in dit verband niet worden gehonoreerd.
2. Het verzoek kan niet worden meegenomen in het bestemmingsplan, aangezien de Scheermansvliet buiten de plangrenzen van onderhavig bestemmingsplan valt. Het inpassen van een bredere Scheermansvliet in het onderhavige plan komt ook niet overeen met het oorspronkelijke vigerende bestemmingsplan "In Hoofdzaken" en is daarom in strijd met het conserverend principe van het bestemmingsplan Werken. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3. Reclamant heeft het recht om na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek in te dienen voor planschade. Mocht reclamant te zijner tijd een ontvankelijk verzoek indienen dan zal de procedure van de op het tijdstip van indiening geldende planschadeverordening gevolgd worden. Er zal dan gekeken worden of reclamant recht heeft op compensatie. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
4. Voor wat betreft de milieucategorisering van de bedrijven op het bedrijventerrein Hoogerwerf is aangesloten op de VNG milieucategorisering en de daarbij behorende richtafstanden. In het ontwerp wordt inwaarts gezoneerd, wat inhoudt dat de hoogste milieucategorieën in en rondom het midden van het bedrijfsperceel te vinden zijn en de lagere categorieën aan randen zijn toegestaan. Een uitzondering hierop vormt het terrein van Koni, omdat het hier gaat om bestaande rechten. De maximale bouwhoogten die in het ontwerp bestemmingsplan Werken zijn

opgenomen, betekenen al een beperking van de toegestane bouwhoogten uit het vigerende, bestemmingsplan, aangezien hierin enkel maximale goothoogten zijn opgenomen. Gelet op het conserverend principe van het bestemmingsplan Werken, wil de gemeente de bouwhoogten niet verder inperken. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. [Reclamant]

Ingekomen op 27 februari 2012

Zienswijze

1. Reclamant geeft aan vanaf de Scheermansvliet naar het zuiden toe voorzien is in 8 meter groen, gevolgd door 11 meter water. Aansluitend begint dan gelijk het bedrijventerrein waarbij vanaf 5 meter uit de terreingrens gebouwd mag worden tot 12 meter hoogte. In het vigerende plan is een groenstrook van 40 meter opgenomen. Reclamant stelt voor om de 40 meter groen uit het vigerende plan te handhaven en op de zuidgrens een grondwal te beplanten met een singel van bomen en deels groenblijvende struiken als zicht- en geluidsbuffer tussen het aan te leggen bedrijventerrein en de woonwijk Croonenburgh.
2. Daarnaast verzoekt reclamant om de Scheermansvliet te verbreden met daarachter de groenstrook en dan het bedrijventerrein. Reclamant stelt dat hiermee tevens de waterkwaliteit wordt verbeterd.
3. Reclamant vreest dat de woning in waarde zal dalen na realisering van het bestemmingsplan en is dan ook van plan om een planschadeclaim in te dienen.
4. Reclamant stelt dat de bouw zorgt voor een zodanig waardeverminderd effect op omringende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden. Reclamant stelt voor om te zoeken naar alternatieve locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.
5. Reclamant verzoekt om het bedrijventerrein zodanig in te delen zodat de hoogste categorieën in het midden van het terrein geplaatst worden, evenals de hoogste toegelaten bouwhoogten. Reclamant verzoekt om langs de randen lage gebouwen (maximaal 6 meter) en lage milieu categorieën toe te staan.
6. Reclamant geeft aan dat in het vigerend bestemmingsplan twee fietsbruggen zijn voorzien. In het ontwerpbestemmingsplan is één burg opgenomen. Reclamant verzoekt om de fietsbruggen conform het vigerende plan over te nemen.

Beantwoording

1. In het ontwerpbestemmingsplan is een groenstrook van 19 meter ten zuiden van de Scheermansvliet opgenomen. De zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding, waarbij de groenstrook van 40 meter conform het vigerend bestemmingsplan wordt gehandhaafd. De groenstrook wordt planologisch in het bestemmingsplan vastgelegd (regels en verbeelding). Het bestemmingsplan regelt niet de invulling van de groenstrook. Dit is meer een uitvoerende aangelegenheid. Daarom kan het verzoek om struiken, bomen en een geluidwal aan te leggen in dit verband niet worden gehonoreerd.
2. De opmerking met betrekking tot de Scheermansvliet kan niet worden meegenomen in het bestemmingsplan, aangezien de Scheermansvliet buiten de plangrenzen van onderhavig bestemmingsplan valt. Het inpassen van een bredere Scheermansvliet in het onderhavige plan komt ook niet overeen met het oorspronkelijke vigerende bestemmingsplan "In Hoofdzaken" en is daarom in strijd met het conserverend principe van het bestemmingsplan Werken. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3. Reclamant heeft het recht om na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een verzoek in te dienen voor planschade. Mocht reclamant te zijner tijd een ontvankelijk verzoek indienen dan zal de procedure van de op het tijdstip van indiening geldende planschadeverordening gevolgd

worden. Er zal dan gekeken worden of reclamant recht heeft op compensatie. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Er is onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van het plan. De bouwmogelijkheden zijn gelijk aan de bouwmogelijkheden uit het vigerend plan. Een waardeverminderend effect op de omringende onroerende zaken is hierdoor gering. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
5. Voor wat betreft de milieucategorisering van de bedrijven op het bedrijventerrein Hoogerwerf is aangesloten op de VNG milieucategorisering en de daarbij behorende richtafstanden. In het ontwerp wordt inwaarts gezoneerd, wat inhoudt dat de hoogste milieucategorieën in en rondom het midden van het bedrijfsperceel te vinden zijn en de lagere categorieën aan randen zijn toegestaan. De maximale bouwhoogten die in het ontwerp bestemmingsplan Werken zijn opgenomen, betekenen al een beperking van de toegestane bouwhoogten uit het vigerende, bestemmingsplan, aangezien hierin enkel maximale goothoogten zijn opgenomen. Gelet op het conserverend principe van het bestemmingsplan Werken, wil de gemeente de bouwhoogten niet verder inperken. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
6. In het geldende bestemmingsplan "In Hoofdzaken" zijn geen bruggen opgenomen. In het ontwerp bestemmingsplan zijn echter geen bruggen opgenomen, omdat de locatie van het fietspad en het tijdstip van uitvoering nog niet duidelijk zijn. Omdat in het Integrale visie Dorpsontwikkeling (IVDO) echter wel wordt gerefereerd aan creëren van bruggen ten behoeve van de ontsluiting van het fietspad, is de mogelijkheid van het aanleggen van fietsbruggen geregeld middels een afwijkingsbevoegdheid. Zo wordt ook procedureel de mogelijkheid geboden dat belanghebbende burgers hun mening kunnen geven.

4. [Reclamant]

Ingekomen op 24 februari 2012

Zienswijze

Reclamanten hebben mondeling kenbaar gemaakt dat ze de zienswijze als volgt indienen:

1. Reclamanten geven aan dat in het akoestisch onderzoek, het Memorandum geluid en de bijbehorende bijlagen van het ontwerp wordt aangegeven dat de bedrijfswoning op de Anthony Fokkerstraat nr. 1 op 40 meter afstand van het bedrijfspercel van C. Wust ligt aan de W. Beukelzstraat nr. 11. Volgens reclamanten is verkeerd gemeten en ligt de genoemde bedrijfswoning op een grotere afstand dan in bijlage 2 is aangegeven.
2. Reclamanten geven aan dat in het akoestisch onderzoek, het Memorandum geluid en de bijbehorende bijlagen wordt aangegeven dat het bedrijf Rewu Handel en Techniek op 30 meter afstand van een bedrijfswoning aan de W. Beukelzstraat nr. 24 ligt. Volgens reclamanten bestaat er geen bedrijfswoning op nr. 24 en kan deze dus ook niet op 30 meter afstand van het bedrijf Rewu Handel en Techniek aan de W. Beukelzstraat nr. 9 liggen.

Beantwoording

1. Gemeten is gemeten aan de achterzijde van de A. Fokkestraat nr. 3. Dit betreft echter een bedrijfspand en is gelegen aanpandig aan de A. Fokkerstraat nr. 1. De juiste afstand tot de dichtstbijzijnde bedrijfswoning is meer dan 50 meter. Vanwege deze afstand zal er gelet op de Wet geluidhinder en het Barim (Activiteitenbesluit) geen sprake zijn van een knelpunt. De toelichting van het bestemmingsplan en de onderzoeken zullen op dit punt worden aangepast. Deze zienswijze leidt tot wijzigingen van de toelichting en de verbeelding.
2. Aan de W. Beukelzstraat nr. 24 is inderdaad geen bedrijfswoning gelegen. Dit adres is per abuis verward met de A. Fokkerstraat nr. 24. De conclusie ten aanzien van de bedrijfswoning aan de W. Beukelzstraat nr. 24 en de genoemde bedrijven waaronder Rewu Handel en Techniek komt te vervallen. De toelichting van het bestemmingsplan en de onderzoeken zullen op dit punt worden aangepast.

5. [Reclamant]

Ingekomen op 27 februari 2012

Zienswijze

1. Reclamant geeft aan dat het bouwvlak van het perceel aan de Benjamin Franklinstraat 19 wordt beperkt tot een maximaal bebouwingspercentage van 70%. In het vigerend bestemmingsplan "De Bosschen" is het bouwvlak gelijkgesteld aan het perceelsoppervlak. Reclamant verzoekt om het bouwvlak en het bebouwingspercentage in overeenstemming te brengen met het bestemmingsplan "De Bosschen".
2. De dijkbeschermingszone die in het bestemmingsplan "De Bosschen" op de perceelsgrens ligt, ligt in het ontwerpbestemmingsplan "Werken" op het terrein van MARS Foods Europe C.V. Reclamant verzoekt om helderheid te verschaffen over de gevolgen van het verplaatsen van de dijkbeschermingszone voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden op het terrein.
3. Reclamant geeft aan dat in het ontwerpbestemmingsplan "Werken" de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken (geen gebouwen zijnde) is vastgesteld op 6 meter met een vrijstellingsmogelijkheid tot 15 meter. Dit is een beperking ten opzichte van het bestemmingsplan "De Bosschen" waarin een bouwhoogte van 15 meter mogelijk was. Reclamant stelt dat deze verandering tot beperking van de bouw mogelijkheden op het terrein leidt en onnodige administratieve lasten in verband met eventuele vrijstellingsprocedures. Reclamant verzoekt om de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken (geen gebouwen zijnde), conform het bestemmingsplan "De Bosschen", vast te stellen op 15 meter.
4. Reclamant geeft aan dat aan het oostelijk deel van het terrein (potentieel) archeologische waarden zijn toegekend. Dit komt niet overeen met de archeologische verwachtingskaart van de provincie Zuid-Holland en daarmee komt de bestemming niet overeen met geldend provinciaal beleid. Reclamant verzoekt met betrekking tot het toekennen van (potentieel) archeologische waarden aansluiting te zoeken bij de archeologische verwachtingskaart van de provincie Zuid-Holland en daarmee bij het provinciaal beleid.

Beantwoording

1. De constatering is onjuist. In het vigerend bestemmingsplan "De Bosschen" geldt ter plaatse van het perceel een maximum bebouwingspercentage van 70%. Dit percentage moet worden gerekend over het oppervlak van het bouwperceel. In het ontwerp bestemmingsplan wordt het maximum percentage van 70 % gerekend over het oppervlak van het bouwvlak. Aangezien in zowel het geldend bestemmingsplan "De Bosschen" als in het geldend bestemmingsplan "In Hoofdzaken" het bebouwingspercentage moet worden berekend over het oppervlak van het bouwperceel, wordt gelet op het conserverend principe van het bestemmingsplan "Werken" deze bouwregel voor de bestemming BT 1 en BT 2 aangepast en zal het bebouwingspercentage van 70 % in het bestemmingsplan Werken worden berekend over het oppervlak van het bouwperceel. De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan.
2. Het belang van de waterhuishouding vereist dat de beschermingszone wordt gekoppeld aan een dubbelbestemming. Indien ter plaatse van deze dubbelbestemming wordt gebouwd, zullen de bouw mogelijkheden aan de geldende regels worden getoetst en zal tevens overleg plaatsvinden met het waterschap. Overigens geldt deze verplichting ook rechtstreeks vanuit de Keur en vervult het bestemmingsplan hier vooral een signaalfunctie.

De dubbelbestemming 'Waterstaat' zoals opgenomen ter plekke van het bedrijfspand van Mars Food is conform de legger van het waterschap ingetekend. Dit betreft de binnen-beschermingszone van 30 m zoals opgelegd door het waterschap

3. In het vigerend bestemmingsplan "De Bosschen" kunnen andere bouwwerken (bouwwerken, geen gebouwen zijnde) bij recht worden opgericht tot een hoogte van 15 meter. Dit geldt ook voor het terrein van MARS Foods Europe C.V. Gelet op het conserverend principe van het bestemmingsplan "Werken" wordt de bouwregel voor "bouwwerken geen gebouwen zijnde" in de bestemming BT 1 aangepast overeenkomstig de bouwregel uit het geldend bestemmingsplan. De zienswijze leidt tot aanpassing van de regels.

4. In de toelichting is beschreven dat het plangebied een conserverend karakter heeft en voornamelijk een kleine kans op archeologische sporen kent. Uitzondering hierop is de oostelijke en zuidelijke zijde van het bedrijventerrein "De Bosschen" waar een zeer grote kans op archeologische sporen aanwezig is. Ten onrechte heeft in het ontwerpbestemmingsplan een gedeelte van de gronden dat op de provinciale archeologische verwachtingskaart (CHS) een lage verwachtingswaarde heeft, de dubbelbestemming (Waarde – Archeologie 2) gekregen. Het betreft de gronden aan de oostzijde van het plangebied op het terrein van de reclamant en gronden ten oosten van de Simon Stevinstraat. De zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding.

6. Waterschap Hollandse Delta

Ingekomen op 16 februari 2012

Zienswijze

1. Het Waterschap merkt op dat het door het waterschap aangehaalde grondwateroverlast zich beperkt tot kruipruimten in het stedelijk gebied. Over de specifieke grondwatersituatie op het bedrijventerrein wordt geen informatie gegeven;
2. Er wordt verzocht om specifiek in te gaan op de waterhuishouding (watersysteem) van beide bedrijventerreinen. In de tekst ontbreken gegevens over de peilgebieden waarbinnen de beide terreinen zich bevinden;
3. De beschrijving over het rioolsysteem is te algemeen. Relevanter om te weten is welk rioolsysteem op en rond de beide bedrijventerreinen is aangelegd;
4. Benoemd dient te worden dat zich langs de noordrand van de Bosschen een primaire waterkering bevindt en dat ten zuiden/zuidoosten een regionale waterkering ligt. Langs de kleinere watergangen is geen waterkering gelegen. Daarnaast is de watergang ten westen van de Bosschen gearceerd alsof het hier een waterkering betreft en zijn de waterkeringen op de plankaart niet conform de SVBP2008 gearceerd;
5. Het waterschap geeft aan dat de rioolpersleiding vanaf het rioolgemaal Heinenoord-Nieuweweg, de effluentleiding en de overstortleiding zijn weggevallen van de plankaart en/of foutief als 'Leiding-Water' zijn aangeduid;
6. De wijzigingsbevoegdheid op het terrein van de RWZI is niet conform het vigerende plan ingetekend. Het groengebied is nu groter ingetekend hetgeen onwenselijk is in relatie tot de taakuitoefening van het waterschap.

Beantwoording

1. Momenteel is een monitorsysteem van grondwater opgezet en gedurende 2012 is dit systeem raadpleegbaar. Momenteel is er geen nadere informatie bekend over de grondwatersituatie. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
2. Naar aanleiding van de zienswijze is de waterparagraaf in de toelichting aangepast waarbij de opmerkingen van het waterschap zijn overgenomen.
3. Naar aanleiding van de zienswijze is de waterparagraaf in de toelichting aangepast waarbij de opmerkingen van het waterschap zijn overgenomen.
4. Naar aanleiding van de zienswijze is de waterparagraaf in de toelichting aangepast waarbij de opmerkingen van het waterschap zijn overgenomen. In overleg met het Waterschap is bepaald dat de opmerking ten aanzien van de arcering foutief is en niet aangepast behoeft te worden.
5. De verbeelding wordt aangepast waarbij de bedoelde leidingen correct op verbeelding worden ingetekend. De zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding.
6. De wijzigingsbevoegdheid wordt ingetekend conform het vigerende plan. De zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding.

Bijlage 2
Nota van wijzigingen

Nota van wijzigingen

Overzicht van de wijzigingen van de regels, toelichting en verbeelding van het bestemmingsplan “Werken” ten opzichte van het plan zoals dat formeel ter inzage heeft gelegen.

Nr.	Soort wijziging	Bestemmingsplan-onderdeel	Omschrijving
1.	Zienswijze 1,2,3	Verbeelding	De groenstrook nabij de Scheermansvliet wordt verbreed van 19 naar 40 meter
2.	Zienswijze 1	Verbeelding	De milieucategorie van een deel van het perceel van het bedrijf Koni wordt verlaagd van milieucategorie 3.2 naar 3.1.
3.	Zienswijze 1	Verbeelding	De bouwpercentages op de Hoogerwerf worden aangepast van 80% naar 70%
4.	Zienswijze 3	Regels	In de bestemming ‘Groen’ is de realisatie van fietspaden en bruggen niet rechtstreeks maar via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt.
5.	Zienswijze 4	Toelichting	In het akoestisch onderzoek, het Memorandum geluid en de bijbehorende bijlagen is de afstand van de bedrijfswoning op de A. Fokkerstraat nr 1 tot bedrijfsperven gewijzigd. Daarnaast zijn de conclusies rondom de W. Beukelszstraat komen te vervallen.
6.	Zienswijze 5	Regels	De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde in de bestemming “Bedrijventerrein - 1” wordt aangepast naar 15 meter
7.	Zienswijze 5	Regels	De term “bouwvlak” is vervangen door “bouwperceel” in de artikelen 4.2.1c en 5.2.1c.
8.	Zienswijze 5	Verbeelding	De dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 2” is in noordoostelijke hoek van de Bosschen verwijderd.
9.	Zienswijze 6	Toelichting	De waterparagraaf (paragraaf 4.9) is aangevuld met gegevens over grondwater, peilgebieden, watergangen etc.
10.	Zienswijze 6	Verbeelding	Twee overstortleidingen zijn weergegeven op de verbeelding. Een effluentleiding is daarnaast bestemd als Leiding - Riool. Het leidingentracé is aangepast.
11.	Zienswijze 6	Verbeelding	De wijzigingsbevoegdheid nabij de RWZI is verkleind conform het vigerende plan.
Ambtshalve wijzigingen			
11.	Ambtelijk	Regels	Art. 1.18: voor de definitie van een beperkt kwetsbaar object wordt verwezen naar artikel 1 van het Bevi
12.	Ambtelijk	Regels	Art. 1.47: voor de definitie van een kwetsbaar object wordt verwezen naar artikel 1 van het Bevi
13.	Ambtelijk	Regels	De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde in de bestemming “Bedrijventerrein - 2” wordt aangepast naar 15 meter
14.	Ambtelijk	Toelichting	Pag 6 en 7: ‘Detailhandel in auto’s, boten en

			caravans` is gewijzigd in detailhandel in auto's.
15.	Ambtelijk	Verbeelding	Aan noordwestelijke zijde van de Hoogerwerf is een groenstrook aangebracht, conform vigerende plannen. De groenstrook heeft een breedte van 18 meter aan de westzijde en 10 meter aan de noordzijde.
16.	Ambtelijk	Verbeelding en toelichting	De bedrijfswoningen aan de A.Fokkerstraat 1 en 7 worden aangeduid met een aanduiding `bedrijfswoning`. De tabel met relevante bedrijfswoningen op blz. 59 van de toelichting is derhalve ook gewijzigd.