

VOOROVERLEG- EN INSPRAAKRAPPORT
Voorontwerp wijzigingsplan “Kleinschalige bedrijventerreinen, gedeelte
Heinkenszandseweg 19, 2017”



Juni 2020

1. Inleiding

Aan de Heinkenszandseweg 19 te 's-Heerenhoek is de hoofdvestiging van Aannemings- en verhuurbedrijf in de grond-, weg- en waterbouw Hoondert gevestigd. Het bedrijf heeft meerdere vestigingsplaatsen in Zeeland. Door de groei van het bedrijf is de hoofdvestiging te klein geworden. Het wijzigingsplan maakt uitbreiding van deze locatie mogelijk.

2. Vooroverleg

2.1 Algemeen

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een wijzigingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en provinciale diensten etc. Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- Provincie Zeeland;
- Waterschap Scheldestromen.

Bij de hierna volgende behandeling van de reacties is per reactie steeds een puntsgewijze samenvatting gegeven, waarna deze vervolgens van gemeentezijde wordt beantwoord.

2.2 Schriftelijke reacties

Provincie Zeeland

Brief van 1 juni 2017

Reactie

1. Inhoudelijk kan de provincie instemmen met het initiatief.
2. De provincie verzoekt om de uitkomsten van het overleg tussen gemeente, waterschap en provincie over de aansluiting vanuit het terrein op de Heinkenszandseweg (N667) in het bestemmingsplan te verwerken.
3. De landschappelijke inpassing, zoals deze in het inrichtingsplan van Buro Ruimte en Groen is opgenomen en bij de toelichting is bijgevoegd, dient ook in de regels te worden geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting en omgevingsvergunningvereisten.
4. Onderzoek naar beschermde soorten is wel noodzakelijk omdat ook landbouwgrond van betekenis kan zijn voor beschermde soorten. Daarnaast wordt naast de terreinuitbreiding een woning gesloopt en een loods gebouwd, waarvoor beplanting moet worden verwijderd. Al deze activiteiten kunnen leiden tot een overtreding van artikel 3 (soortenbescherming). Om dat te kunnen beoordelen is onderzoek vooraf noodzakelijk.

Antwoord

1. Deze opmerking is voor kennisgeving aangenomen.
2. Aan dit verzoek zal worden voldaan.
3. Aan dit verzoek zal worden voldaan.
4. Aan initiatiefnemer is verzocht alsnog een onderzoek naar beschermde soorten uit te voeren. De uitkomsten hiervan worden in het ontwerp wijzigingsplan verwerkt.

Waterschap Scheldestromen

Brief van 8 juni 2017

Reactie

Naar aanleiding van het bestemmingsplan zijn er geen opmerkingen. De brief is tevens het wateradvies.

3. Inspraak

3.1 Algemeen

Het voorontwerp wijzigingsplan “Kleinschalige bedrijventerreinen, gedeelte Heinkenszandseweg 19, 2017” heeft van 20 april tot en met 14 juni 2017 voor iedereen ter inzage gelegen in het gemeentehuis in Heinkenszand. Ook was in deze periode het voorontwerp wijzigingsplan te vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website. Gedurende de inspraaktermijn was er gelegenheid voor het indienen van schriftelijke reacties bij het college van burgemeester en wethouders.

3.2 Schriftelijke reacties

Er zijn twee schriftelijke reacties binnengekomen. In het onderstaande wordt ingegaan op de ontvangen inspraakreacties. Eerst worden de reacties kort samengevat weergegeven, waarna deze vervolgens van gemeentezijde worden beantwoord.

Inspreker A
Brief van 2 juni 2017

Reactie

Inspreker geeft aan dat in het plan wordt verwoord dat de uitrit aan de Nassauweg zal verdwijnen en dat in de plaats daarvan ontsluiting van het terrein aan de Heinkenszandseweg zal worden gerealiseerd. Inspreker wil de gemeente attenderen op het feit dat aan die zijde van het plangebied een aantal kabels en leidingen ligt. Met name wordt aandacht gevraagd voor een aanwezige 200 mm AC-waterleiding uit 1965.

Antwoord

Bovenstaande opmerkingen zijn richting initiatiefnemer gecommuniceerd en hem is gewezen op de noodzaak om in overleg te treden met inspreker hoe met deze en andere kabels en leidingen rekening te houden bij de realisering van de uitrit.

Inspreker B
Brief van 12 juni 2017

Reactie

1. Inspreker stelt dat het college de ladder van duurzame verstedelijking niet op een correcte wijze heeft toegepast. De ladder bestaat uit drie treden. In de eerste trede moet aangetoond worden dat sprake is van een actuele regionale behoefte. Hiervoor moet bestaand aanbod worden afgewogen tegen de vraag. Volgens inspreker heeft het college noch de vraag, noch het aanbod op de juiste wijze onderzocht en daarmee heeft het college niet aangetoond dat het wijzigingsplan voorziet in een actuele regionale behoefte.

Onder de tweede trede moet worden aangetoond dat vestiging binnen bestaand stedelijk gebied niet tot de mogelijkheden behoort. Nu sprake is van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, moet worden aangetoond dat de ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Uit het regionaal bedrijvenprogramma van 2010 blijkt dat 44,2 ha beschikbaar was. En ook uit het advies dat bij het wijzigingsplan hoort, blijkt dat op diverse bedrijventerreinen nog percelen beschikbaar zijn voor uitbreiding. De conclusies uit het advies waarom deze locaties niet geschikt zouden zijn voor de uitbreiding van Hoondert worden door inspreker niet gedeeld en inhoudelijk betwist. Afsluitend moet in het kader van de derde trede van de ladder worden aangetoond dat de beoogde locatie passend is ontsloten. Het college heeft geen verkeerskundig

onderzoek uitgevoerd naar de verkeerskundige effecten van een eventuele uitbreiding, mede in relatie tot de in- en uitrit van het bedrijf aan de overkant van de weg.

2. Er wordt niet voldaan aan de eisen uit het bestemmingsplan dat de basis biedt voor het wijzigingsplan:
 - a. Verplaatsing of vestiging van een dependance is niet daadwerkelijk overwogen, het onderzoek zoals dat is uiteengezet in het advies, voldoet niet aan de gestelde eisen.
 - b. De vereiste aarden wal ter plaatse van de uitrit aan de Nassauweg ontbreekt.
 - c. De landschappelijke inpassing van de inrichting is onvoldoende. Om een goede landschappelijke inpassing van de bestaande en nieuwe bedrijfsgebouwen te waarborgen dienen de betreffende groenstroken tevens de functie-aanduiding 'specifieke vorm van groen-bos en beplantingsstrook' toegekend te krijgen.
3. Er is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit is wel vereist gelet op de rooiwerkzaamheden, sloop bestaande woning en schuur, nieuwbouw van een loods, aanleg nieuwe terreinverharding met riolering en het graven van poelen in het vereveningsgebied. De verstoring van de bodem zal daarmee dieper zijn dan 40 centimeter en daarom dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.
4. Ten onrechte is geen onderzoek uitgevoerd naar aanwezige flora en fauna. Aangevoerd moet worden dat de voorgenomen (en reeds uitgevoerde) werkzaamheden niet leiden tot (nog verdere) verstoring/vernietiging van beschermde soorten.
5. Het akoestisch onderzoek is onvolledig op de volgende punten:
 - a. Binnen het akoestisch model is de bedrijfsbebouwing aan de Heinkenszandseweg 22 onterecht niet opgenomen.
 - b. In het akoestisch model zijn op de zijgevels van de woning Heinkenszandseweg 20 onterecht geen toetspunten gemodelleerd.
 - c. In het akoestisch model is de nieuw te bouwen loods op een andere locatie gesitueerd dan in het plan voor landschappelijke inpassing en verevening. Wanneer de exacte situering niet bekend is mag de afschermdende werking van deze loods niet meegenomen worden in de akoestische berekening.
 - d. De beschrijving van de representatieve bedrijfssituatie en de doorvertaling hiervan naar het akoestisch model is onsamenhangend en onoverzichtelijk waardoor een goede beoordeling van het onderzoek niet mogelijk is.
 - e. In het kader van de indirecte hinder wordt uitgegaan van 14, 2 en 2 vrachtwagenbewegingen in resp. de dag-, avond- en nachtperiode. Deze aantallen worden niet nader onderbouwd en zijn gezien de aard van de bedrijfsactiviteiten te laag ingeschat.
 - f. Bij de beoordeling van de indirecte hinder is alleen bepaald welke geluidsbelasting optreedt op de gevels van de omliggende woningen als gevolg van uitsluitend het verkeer van en naar het bedrijfsterrein van Hoondert. Maar ook de geluidsemissie vanuit het bestaande verkeer op de Heinkenszandseweg moet in de beoordeling van een goed akoestisch klimaat betrokken worden.
Met bovenstaande punten is de conclusie dat het aspect geluidshinder geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling onjuist.
6. De beoordeling inzake milieuhinder is onvolledig op de volgende punten:
 - a. Er vindt wel degelijk uitbreiding plaats richting gevoelige objecten, te weten woningen aan de Heinkenszandseweg 20 en 27.

- b. De nieuwe uitrit wordt gerealiseerd tegenover de woning aan de Heinkenszandseweg 20. Dit moet worden meegenomen in de beoordeling van de milieuhinder.
 - c. In de paragraaf milieuhinder wordt niet aangegeven welk type bedrijvigheid plaats zal vinden en daarmee is niet duidelijk met welke richtafstanden gerekend moet worden. Onduidelijk is in hoeverre de uitbreiding van het bedrijventerrein zal leiden tot geluid-, geur- en stofoverlast ter plaatse van de woningen aan de Heinkenszandseweg 20 en 27.
Met bovenstaande punten is de conclusie dat wordt voldaan aan de milieuzonering onjuist.
7. Ten onrechte is geen onderzoek uitgevoerd naar de effecten op de luchtkwaliteit. De stelling van het college dat de ontwikkeling dermate klein is dat deze kan worden aangemerkt als NIBM wordt niet nader en met getallen onderbouwd. Dit had nader onderzocht moeten worden.
 8. Het huidige terrein van Hoondert wordt met 60% vergroot, zijnde 0,6 ha. Daarmee is geen sprake meer van een beperkte afronding met ruimtelijke verbetering, zoals verwoord in de artikel 2.2 lid 4 VRPZ. Ook is niet aangetoond dat sprake is van een ruimtelijke verbetering.
 9. Vooroverleg op basis van artikel 3.3.1 Bro heeft ten tijde van het ter visie leggen van het voorontwerp nog niet plaatsgevonden, evenmin als afstemming met de omliggende gemeenten. Dus is nog niet duidelijk of overeenstemming zal worden bereikt.
 10. De watertoets geeft onvoldoende inzicht in de wijze waarop de benodigde waterberging plaats zal vinden en hoe wordt voorkomen dat een eventuele verontreiniging van het oppervlaktewater optreedt.
 11. De geplande bebouwing is in strijd met de cultuurhistorische waarden van het landschap, omdat geen aandacht is besteed aan de cultuurhistorische waarde van het verkavelingspatroon en de woningen en boerenschuren in het lint aan de Heinkenszandseweg en de veel kleinschaliger bebouwing daarvan.

Antwoord

1.

Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden waarbij een nieuwe Laddersystematiek is gaan gelden. Vanaf 1 juli 2017 dient bij het toepassen van de ladder te worden beschreven welke behoefte (en niet actuele regionale behoefte) aan de ontwikkeling bestaat en, als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De derde trede is komen te vervallen.

Eerste vraag die bij toepassing van de Ladder moet worden beantwoord is of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de jurisprudentie dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd

worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voor overige stedelijke functies wordt in de jurisprudentie gesteld, dat voor andere stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Bro in de vorm van een terrein 'in beginsel' geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag minder dan 500 m² bedraagt. Bestaat de andere stedelijke ontwikkeling uit de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². Door de toevoeging van 'in beginsel' bij iedere ondergrens, lijkt de Afdeling duidelijk te willen maken dat geen sprake is van 'harde' ondergrenzen. In casu gaat het om een uitbreiding van het bedrijventerrein met circa 6000 m². Daarmee is duidelijk dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Tweede vraag die bij toepassing van de Ladder moet worden beantwoord is of er sprake is van behoefte. De toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen moet de plantoelichting een beschrijving van de behoefte bevatten.

Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit). Een niet benutte wijzigingsbevoegdheid valt niet onder de harde plancapaciteit. De uitkomst van de beoordeling van de behoefte moet in de plantoelichting worden vermeld.

In de nieuwe Ladder is het woord 'regionale' niet meer aanwezig. De Ladder bepaalt niet nader voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt. Zo kan het voorkomen dat een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijk verzorgingsgebied heeft, dat de gemeentegrenzen niet overstijgt (bijvoorbeeld een bakker op de hoek). Voor deze ontwikkeling is het schaalniveau van de gemeente, of wellicht zelfs het schaalniveau van de buurt, het ruimtelijk verzorgingsgebied waarbinnen de behoefte inzichtelijk moet worden gemaakt. Zie ook de jurisprudentie hierover.

Er zijn provincies die in de ruimtelijke Verordening aanvullende regels hebben gesteld over de wijze waarop de behoefte kan of moet worden bepaald. Zoals bijvoorbeeld welke prognose gebruikt moet worden (Primos, PEARL, provinciale raming etc.). Ook stellen provincies soms eisen aan de wijze waarop regionale afstemming moet worden vormgegeven. Binnen de Bevelanden is een regionale bedrijventerreinprogrammering opgesteld. Hoofddoelstelling hiervan is een onderlinge afstemming van de ontwikkeling van bedrijventerreinen, zodat de totale omvang van de terreinen in de pas gaat lopen met de prognose van de behoefte aan bedrijfsgrond. Deze programmering wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de provincie Zeeland. Eén van de uitgangspunten die in de programmering wordt gehanteerd is dat er aanleiding kan zijn om medewerking te verlenen aan de uitbreiding van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied met een oppervlakte van meer dan 1 hectare. Dit soort ontwikkelingen doet zich op dit moment vooral voor in de gemeenten Reimerswaal en Borsele. De gemeenten nemen daarbij in aanmerking dat deze uitbreidingen niet leiden tot een vergroot aanbod van regulier bedrijventerrein. Immers, de in dit soort situaties gecreëerde planologische ruimte voor bedrijfsuitbreiding wordt per definitie ingevuld door de initiatiefnemer zelf. Vanuit dit gezichtspunt bezien zou het zelfs billijk zijn om deze initiatieven geheel buiten de planning te laten. De inhoud van het vigerende Omgevingsplan laat dat echter vooralsnog niet toe. Daarom is in de regionale bedrijventerreinprogrammering van de Bevelanden voor 2020 de thans aan de orde zijnde 0,6 hectare voor uitbreiding van het bedrijventerrein aan de Heinkenszandseweg 19 expliciet

opgenomen. Deze programmering is door de provincie ook goedgekeurd. Daarmee is de behoefte voldoende onderbouwd.

Derde vraag die bij toepassing van de Ladder moet worden beantwoord is of er sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

Voor het antwoord op deze vraag eerst even terug naar de basis. Op basis van artikel 1.1.1 onder h het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), waarin ook de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd, wordt onder bestaand stedelijk gebied verstaan: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Een specifieke nieuwe stedelijke ontwikkeling is de uitbreiding van een bedrijf dat al is gevestigd op een locatie. Belangrijke motiveerlijnen voor de Ladder hebben betrekking op het onderbouwen dat verhuizing naar een nieuwe locatie in redelijkheid geen optie is voor de onderneming, noch ruimtelijk, noch financieel.

Ligt een plangebied in bestaand stedelijk gebied en voorziet de stedelijke ontwikkeling in een behoefte dan wordt voldaan aan de Ladder. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een extra motivering vereist en dient deugdelijk te worden gemotiveerd dat niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien en dat de gemeente zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat binnen het bestaand stedelijk gebied geen geschikte locatie beschikbaar is waar de desbetreffende stedelijke ontwikkeling zou kunnen worden gerealiseerd.

In casu ligt de planlocatie niet binnen bestaand stedelijk gebied. In de bijlage bij de toelichting is een advies gevoegd waarin diverse mogelijke vestigingslocaties zijn benoemd en waarbij per locatie een motivering is gegeven waarom deze locatie niet geschikt is voor de vestiging van het Aannemings- en verhuurbedrijf Hoondert. Nog los van de vraag of er geschikte alternatieve locaties beschikbaar zijn, moet worden geconstateerd dat verhuizing naar een nieuwe locatie financieel gezien in redelijkheid geen optie is voor de onderneming. Wanneer het bedrijf uitgeplaatst zou worden naar een nieuwe locatie, zal voor de huidige locatie een financiële drager moeten worden gevonden. Normaliter wordt dan gedacht aan woningbouw, echter woningbouw op deze locatie is niet mogelijk, enerzijds omdat daarvoor geen ruimte is in de woningbouwprogrammering van de gemeente Borsele en anderzijds omdat woningbouw op deze locatie niet voldoet aan de Ladder van duurzame verstedelijking. Wanneer alleen de uitbreiding naar een andere locatie wordt gebracht, worden daarmee de bedrijfsactiviteiten uit elkaar "getrokken" en versnipperd over diverse locaties. Dit is bedrijfseconomisch en milieutechnisch zeer onwenselijk. Hiermee is voldoende duidelijk dat niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

2.

- In artikel 15.3 van het bestemmingsplan "Kleinschalige bedrijventerreinen 2011" wordt aangegeven dat voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid op de locatie Heinkenszandseweg 19 te 's-Heerenhoek onder andere aangetoond moet worden dat de optie van verplaatsing of vestiging van een dependance op een regulier bedrijventerrein nadrukkelijk is overwogen. Zoals eerder gezegd is bij de toelichting op het wijzigingsplan in de bijlage een document toegevoegd, waarbij diverse alternatieve locaties worden besproken. Daarmee wordt voldaan aan het vereiste van artikel 15.3 sub 1. Voor het overige zie de beantwoording onder punt 1.

- Artikel 15.3 sub 5 eist dat de bestaande uitrit aan de Nassauweg komt te vervallen en onder sub 6 wordt vervolgens geëist dat ter plaatse van de vervallen uitrit een aarden wal wordt opgericht. De belangrijkste reden voor het laten vervallen van de uitrit aan de

Nassauweg is dat de tegenover deze uitrit gelegen woning (Nassauweg 17) wordt ontlast. Hier was vooral sprake van overlast door het in de woning schijnen van de lichten van de vertrekkende vrachtwagens en het geluid van de optrekkende en afremmende motoren. De voorwaarde voor het aanbrengen van een aarden wal was gebaseerd op de aanname dat hiermee de bestaande uitrit definitief wordt afgesloten en de landschappelijke inpassing kon worden versterkt. Tijdens het opstellen van het verplichte inrichtings- en inplantingsplan door een extern deskundig bureau is gebleken dat de landschappelijke inpassing gebaat zou zijn bij het niet realiseren van de aarden wal maar daarvoor in de plaats een haag met bomen aan te planten. Hiermee wordt een gelijkwaardig alternatief voor de aarden wal gerealiseerd. De aarden wal is geen functie toegedicht ten aanzien van het tegenhouden van geluid vanaf het bedrijventerrein.

- Conform de wijzigingsbevoegdheid is door middel van een inrichtings- en inplantingsplan, opgesteld door Buro Ruimte & Groen, vastgelegd op welke wijze de toekomstige groenzone wordt ingevuld. Deze landschappelijke inpassing zal ook in de regels worden geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting.

3.

In de toelichting zal nader worden onderbouwd waarom in casu geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

4.

Er wordt alsnog een onderzoek uitgevoerd op basis van natuurwetgeving.

5.

Er heeft overleg plaatsgevonden tussen Van Liende Akoestiek en de RUD. Op basis hiervan is het akoestisch onderzoek aangepast.

6.

Op basis van het advies van de RUD is het onderzoek inzake beoordeling milieuhinder aangepast.

7.

Op basis van het advies van de RUD is de onderbouwing op het gebied van luchtkwaliteit aangepast.

8 en 9.

In de vooroverlegreactie van de provincie, brief van 31 mei 2017, verzonden op 1 juni 2017, geeft de provincie het volgende aan:

“Inhoudelijk kunnen wij instemmen met het beoogde initiatief. Het betreft een eenmalige afronding van een kleinschalig bedrijventerrein, zoals dat volgens de Verordening Ruimte Provincie Zeeland artikel 2.2. is bedoeld. De uitbreiding wordt verwerkt in het regionaal bedrijventerreinprogramma van De Bevelanden.”

10.

In de vooroverlegreactie van het Waterschap Scheldestromen, brief van 8 juni 2017, heeft het waterschap aangegeven dat in de waterparagraaf aan de hand van de relevante thema's uiteen is gezet wat de consequenties zijn van het plan en hoe daarmee wordt omgegaan. Op basis hiervan ziet het waterschap geen aanleiding om opmerkingen te maken.

11.

Over de uiterlijke verschijningsvorm van de loods zijn nog geen tekeningen bekend. In dit wijzigingsplan is voor de goot- en nokhoogte aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing op de onderhavige locatie en het tegenoverliggende bedrijventerrein aan de Heinkenszandseweg 22.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande worden enkele zaken in het ontwerp wijzigingsplan aangepast resp. aangevuld.