

Nota Vooroverleg en ambtshalve aanpassingen

**Voorontwerp Bestemmingsplan 'Veerse Toren Raams-
donksveer'**

Juli 2022

1 Inleiding

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Veerse Toren Raamsdonksveer' is overeenkomstig artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan verschillende betrokken instanties.

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de vooroverlegreacties samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven wat de gevolgen zijn van de vooroverlegreacties voor het bestemmingsplan. Dat de reacties samengevat zijn weergegeven, betekent overigens niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld; bij de beantwoording zijn de volledige reacties betrokken. Hoofdstuk 3 biedt een globaal overzicht van de doorgevoerde ambtelijke aanpassingen.

2 Vooroverlegreacties en beantwoording

In deze paragraaf zijn de vooroverlegreacties samengevat en voorzien van een antwoord. Er zijn van 3 verschillende instanties vooroverlegreacties ontvangen, namelijk het Waterschap Brabantse Delta, de provincie Noord-Brabant en Rijkswaterstaat.

	Samenvatting vooroverleg-reactie	Reactie	Gevolgen voor Ontwerp bestemmingsplan
1	Waterschap Brabantse Delta (ontvangen d.d. 14-02-2022)		
a	In de B-watgang is een bepaalde hoeveelheid berging aanwezig. Deze dient gecompenseerd te worden in het peilgebied. Dit moet meegenomen worden in het plan.	Ter kennisgeving aangenomen, de bergingscapaciteit die komt te vervallen zal in het buitenruimteplan in een andere vorm worden gecompenseerd.	Beschrijving is opgenomen van de nieuwe aanrijroute met een toelichtende kaart in het landschappelijk inpassingsplan.
b	De door het plangebied gelegen aanrijroute om bij de A-watgang te kunnen komen, dient beschikbaar te blijven en dient meegenomen te worden in de planuitwerking.	De aanrijroute voor de A-watgang blijft beschikbaar in de nieuwe situatie. Via de nieuwe parkeerplaats zal een aansluiting worden gemaakt vanaf de Napoleonroute naar het pad aan de Noordzijde van de plas.	Beschrijving is opgenomen van de nieuwe aanrijroute met een toelichtende kaart in het landschappelijk inpassingsplan.
c	Retentie: in de huidige situatie betreft het gebied een op zichzelf staand systeem, waarin het hemelwater afgevoerd wordt naar de riolering of wordt verwerkt in het gebied. Er is geen aansluiting op bestaande oppervlaktewatersysteem. In de nieuwe situatie lijkt dit zo te blijven. Indien het gewenst is om aan te sluiten op het watersysteem, dan geldt dit als nieuwe aansluiting en dient voor volledige verharding retentie te worden aangelegd.	Ter kennisgeving aangenomen.	Geen gevolgen voor het Ontwerp bestemmingsplan.
d	Waterkering: de zonering betreft de beschermingszone van de compartimenteringskering. In deze zone mogen geen maaiveldverlagingen plaatsvinden, maar gezien de omvang verwacht het waterschap dat de kans klein is dat dit beperkingen oplevert. Wel gaat het waterschap graag in gesprek of er sprake is van maaiveldverlagingen / afgravingen.	De beschermingszone zoals aangegeven op de leggerkaart betreft de zone vanuit de regionale kering die aan de noordzijde van de A59 nabij de Oude Oosterhoutseweg ligt. De taluds van het de rijksweg en het viaduct vormen nu de beëindiging van de kering. Als gevolg van de reconstructie van het knooppunt worden deze taluds al grotendeels veranderd en vinden er al diverse verlagingen en ophogingen	Geen gevolgen voor het Ontwerp bestemmingsplan.

	Samenvatting vooroverleg-reactie	Reactie	Gevolgen voor Ontwerp bestemmingsplan
		plaats. De ingrepen in het maai-veld die met de inrichting van het terrein rondom het hotel gemoeid zijn zullen dan ook beperkt van invloed zijn. Bij verdere uitwerking van het plan wordt over de invloed met het waterschap overleg gevoerd.	
e	De plas is in eigendom van de gemeente, maar waterschap is waterkwaliteit- en waterkwantiteitsbeheerder. De wateren die niet in de legger opgenomen zijn, zijn categorie C wateren. Hiervoor gelden weinig beperkingen o.b.v. de regelgeving.	Ter kennisgeving aangenomen.	Geen gevolgen voor het Ontwerp bestemmingsplan.
f	Het waterschap raadt sterk af een overloop te maken voor hemelwater richting de waterplas. Deze heeft een zeer goede waterkwaliteit (nutriëntenarm). Afstromend hemelwater bevat nutriënten en mogelijke verontreinigingen van uitlopende bouwmaterialen en van het parkeerterrein. Deze kunnen voor een verslechtering van de waterkwaliteit zorgen.	De overloop van de waterbergingsvoorzieningen zal niet worden aangesloten op de plas, maar afwateren naar het noorden waar RWS in het kader van de uitvoering van het Tracébesluit een plas met waterbergend vermogen heeft voorzien. Er zal hierover overleg worden houden met RWS.	Beschrijving is opgenomen van de overlooplocatie.
	Samenvatting vooroverleg-reactie	Reactie	Gevolgen voor ontwerpbestemmingsplan
2	Provincie Noord-Brabant		
a	De provincie Noord-Brabant staat positief tegenover de ontwikkeling. Wel wordt opgemerkt dat de provincie in overleg wil om de juiste balans van de verschillende elementen te zoeken. Onderstaand staan aandachtspunten waarover de provincie graag in gesprek wil.	De provincie Noord-Brabant is nauw betrokken bij de planvorming. Om meer inzicht te krijgen in de ruimtelijke balans en invulling is divers overleg gevoerd.	Geen gevolgen voor het Ontwerp bestemmingsplan.
b	<i>Ontwikkelingsrichting</i> Het planvoornemen past binnen de ontwikkelingsrichting van de gemeente. De ontwikkeling loopt vooruit op de definitieve versie van de herziening van de visie op het plassen gebied. De provincie vindt het belangrijk dat de ontwikkeling in verband wordt	De ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het plassen gebied. Hoewel de ontwikkeling ook op grond van de visie uit 2018 beleidsmatig ingekaderd is, is er een actualisatie en verdere uitwerking van deze visie opgesteld. De besluitvorming over deze beleidsuitwerking	De Toelichting is aangevuld met een nadere onderbouwing van de ontwikkelingsrichting.

	Samenvatting vooroverleg-reactie	Reactie	Gevolgen voor Ontwerp bestemmingsplan
	gelegd met de uitgangspunten van deze visie en dat dit terug komt in de toelichting. Verzocht wordt om in de toelichting verder in te gaan op de gehele ontwikkeling van het plasseengebied.	loopt parallel aan de procedure van onderhavig bestemmingsplan. Waarbij eerst de beleidsvisie vastgesteld wordt alvorens tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt overgegaan. Dit wordt in de toelichting verduidelijkt.	
c	<i>Versterken cultuurhistorische waarden</i> De provincie vindt de herbestemming van de watertoren aanvaardbaar. De provincie staat positief tegenover het herstel van de Napoleonsroute. Wel zijn er twijfels over of de juiste maatvoering is gebruikt en of de kasseien (oorspronkelijk verhardingsmateriaal) terugkeren. Ook zou het logisch zijn als de beplanting aan de Oosterhoutseweg aan de noordzijde van de A59 een impuls krijgt	De maatvoering van de ontsluitingsweg is niet alleen afhankelijk van de oorspronkelijke setting, maar dient functioneel te zijn om het huidige programma en het bijbehorende verkeer adequaat te verwerken. Hiervoor zal worden voorzien in een passende breedte. De materialisatie zal voorzien in een passende uitstraling die recht doet aan de cultuurhistorische context. Over de exacte vormgeving van de herinrichting vindt nog overleg plaats met de stichting Veers Erfgoed en de Oudheidkundige Kring van Geertruidenberg. Hoewel de ambitie is de Napoleonbaan zo veel mogelijk beleefbaar te maken valt het gedeelte ten noorden van de A59 buiten de scope van dit project.	Parallel en flankerend aan het bestemmingsplan wordt gewerkt aan een buitenruimteplan en beeldkwaliteitplan waarin de maatvoering en materialisatie van de Napoleonroute is uitgewerkt.
d	<i>Omvang i.r.t. omgevingskwaliteit</i> De ontwikkeling wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. De provincie vraagt zich af of de ontwikkeling niet 'te groot' is om nog ten dienste te staan van het behoud van de Veerse Toren. De provincie krijgt graag meer inzicht in de balans tussen investering in herstel en behoud van cultuurhistorie en versterken omgevingskwaliteit i.r.t. het verdienvermogen van de ontwikkeling. Het is onduidelijk wat de precieze bouwvolumes zijn die worden gerealiseerd. Provincie stelt	Er is een bestaand en groeiend tekort aan hotelcapaciteit in de regio. Zakelijke gasten wijken uit naar omgeving Breda. De gemeente Geertruidenberg wil al langere tijd een hotel binnen gemeentegrenzen ontwikkelen. Daarbij heeft de gemeente ook toeristisch-recreatieve ambities, bestaande uit het aantrekken van meer toeristen en passanten. Het Plassengebied is een belangrijk onderdeel van de toeristische ontwikkeling van de gemeente. Om richting te geven aan de ontwikkelingen in dit gebied is een visie opgesteld – 'Ontwikkelvisie	De Toelichting is aangevuld met een nadere onderbouwing van de balans tussen het programma en de omgevingskwaliteit.

	Samenvatting vooroverleg-reactie	Reactie	Gevolgen voor Ontwerp bestemmingsplan
	een locatiebezoek voor zodat ter plaatse kan worden gekeken zodat de provincie een beter beeld krijgt wat de impact is van de ontwikkeling voor het plassen gebied.	plassen gebied' (2018). Deze visie is herijkt in 2022 met het doel ontwikkelingen van de grond te kunnen krijgen waarbij er een gezonde balans wordt gevonden tussen het 'rood' en 'groen'. Het plangebied van de Veerse Toren is hierin benoemd als ontwikkellocatie voor een hotel. Deze unieke locatie met herkenbaarheid en zichtbaarheid aan Knooppunt Hooipolder, zowel vanaf de A27 als de A59, is binnen de gemeente de enige beschikbare locatie om de toeristisch- recreatieve ambities in te vullen, waarbij een landelijke hotel formule als het meest passend wordt gezien. Om de unieke locatie met cultuurhistorisch waardevol complex - in de vorm van de watertoren, ook ruimtelijk en met respect voor de cultuurhistorische en landschappelijke waarden (omgevingskwaliteit) te versterken, zijn extra investeringen nodig. De hotelontwikkeling Veerse Toren heeft met ca. 150 kamers een moderne maatvoering voor een hoogwaardig hotel gericht op de zakelijke en toeristische markt. Mede door de benodigde buitengewone investeringen ('overinvestering' in het behoud en herstel van de watertoren, amovering van het bestaande kantoor-/bedrijfspan en andere specifieke verbeteringen van de omgevingskwaliteit waaronder het herstel van de Napoleonroute) is dit wel nadrukkelijk de ondergrens voor een economisch duurzame ontwikkeling op deze locatie.	

	Samenvatting vooroverleg-reactie	Reactie	Gevolgen voor Ontwerp bestemmingsplan
		Ruimtelijk doet deze ontwikkeling geen afbreuk aan de landschappelijke setting. Dit komt mede door het hoogteverschil tussen de watertoren en de gronden rondom de waterplas. In deze 3 meter zal een extra bouwlaag worden gecreëerd zonder dat deze zichtbaar is vanuit de omliggende infrastructuur, waarmee het beoogde programma van 150 kamers ruimtelijk past. Voor de landschappelijke inpassing van de nieuwbouw en de restauratieplannen voor de toren zijn diverse afstemmingen geweest met o.a. de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, RCE en Natuurfederatie. Deze instanties zijn vanaf het begin van het planproces betrokken en laten allen een positieve grondhouding zien. In het proces is veel aandacht besteed aan ontwikkelprincipes, landschappelijke inpassing en omgevingskwaliteit.	
e	<i>Regionale afstemming</i> Afstemming binnen Regio West-Brabant (of deelregio binnen RWB) is essentieel vanwege de omvang van de ontwikkeling, in combinatie met het feit dat de deelproducten (hotel, conference, health/spa) impact hebben op een ruime marktregio. Er wordt op gewezen dat de conclusies in de rapportage ZKA-BRO enkel gaan over de markt voor hotelkamers maar dat conference en health/spa hier ook moeten worden meegenomen. Het is voor provincie onduidelijk in welke mate er conference en health/spa zich vestigen in het hotel. Ook is onduidelijk hoe groot deze functies worden. Er wordt gevraagd om verduidelijking van de mate waarin de hotelfunctie de hoofdactiviteit is.	Het plan is met omliggende gemeenten besproken en afgestemd. In de Ladderonderbouwing is aanvullend een beschouwing gegeven op het effect van een eventuele hotelontwikkeling in de Kurenpolder te Hank (gemeente Altena). Gemeente Oosterhout geeft aan in de ontwikkeling een mooi initiatief te zien en verwacht dat de vergaderfaciliteiten een mooie aanvulling voor de regio zijn. De keuze om bij een excentrische ligging tocht te richten op toeristen achten ze minder kansrijk, maar laten die keuze graag aan de initiatiefnemer en de gemeente Geertruidenberg. De gemeente Waalwijk heeft aangegeven geen vergelijkbare plannen te hebben.	De Toelichting is aangevuld met een passage over de regionale afstemming. De Ladderonderbouwing is aangevuld met een beschouwing over het effect van een eventuele hotelontwikkeling in de Kurenpolder te Hank (gemeente Altena).

	Samenvatting vooroverleg-reactie	Reactie	Gevolgen voor Ontwerp bestemmingsplan
	Daarnaast is er bij de provincie een vergelijkbaar initiatief bekend in de buurt van het plassengebied. Provincie stelt zich de vraag in hoeverre deze ontwikkelingen in lijn staan met elkaar. Verzocht wordt om voldoende afstemming met de regio.		
f	<i>Relatie met plassengebied en omgevingskwaliteit</i> De provincie stelt dat in de toelichting de functionele relatie van het hotelcomplex en de plas nog onderbelicht is. De plas wordt vergraven richting het hotel, maar waarom dat gebeurt, is niet duidelijk. Tekst over het huidige recreatieve gebruik van dit deel van het plassengebied, en hoe daar mee om wordt gegaan ontbreekt. M.a.w. hoe draagt de ontwikkeling bij aan het versterken van de omgevingskwaliteit? Geadviseerd wordt om gekoppeld aan het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan op te stellen.	In het landschappelijk inpassingsplan is aangegeven welke elementen de huidige omgevingskwaliteit vormen en hoe deze in de toekomst worden behouden, dan wel worden versterkt in samenhang met de hotelontwikkeling en de ontwikkelingen rondom de uitvoering van knooppunt Hooipolder. De functionele relatie met de plas is een van de basisuitgangspunten voor het plan (zie ontwerpprincipes). De aanpassing van knooppunt Hooipolder en de invulling tussen de A59 en de plas geeft aanleiding voor een herinterpretatie van de waterlijn. Door het water direct tegen de nieuwbouw te leggen ontstaat er een sterk contrast tussen gebouw en waterplas. Op deze manier kan er een spannende relatie ontstaan van het gebouw naar de plas en omgekeerd.	Planbeschrijving is aangevuld waarbij nadrukkelijker is ingegaan op de omgevingskwaliteit en de relatie met het plassengebied. Daarnaast is een beeldkwaliteitplan opgesteld waarin criteria zijn opgenomen die toezien op de borging van deze relatie in ruimtelijk- architectonische zin.
g	<i>Kwaliteitsverbetering landschap</i> De sloop maakt de parkeerplaats mogelijk en er komt een groter bouwvolume terug. De sloop zorgt wel voor versterking van de cultuurhistorie. De provincie twijfelt over het opvoeren van de sloop en het daarmee daadwerkelijk toevoegen van kwaliteitsverbetering door de sloop.	De sloop van relatief jonge kantoorbebouwing is noodzakelijk om de gewenste ruimtelijk-stedenbouwkundige opzet te kunnen realiseren. Deze opzet is zo gekozen om meer recht te doen aan de beeldruimte rondom de Rijksmonumentale watertoren en in die zin, ziet de gemeente de sloop dan ook als onderdeel om de verbetering van de omgevingskwaliteit op het cultuurhistorische vlak te versterken. Hierbij	Aanpassen tabel maatregelen kwaliteitsverbetering.

	Samenvatting vooroverleg-reactie	Reactie	Gevolgen voor Ontwerp bestemmingsplan
	De provincie mist een onderbouwing hoe vanuit een analyse van het landschap en de locatie de aanpassingen aan de plas (vergraven) de kwaliteiten van het landschap versterken. Het hotel is gepland op een bestaande recreatieroute en bestaand groen. De provincie vraagt zich af of het reëel is om een nieuwe route als kwaliteitsverbetering op te voeren als deze in eerste instantie verwijderd wordt. De provincie ziet plankosten niet als fysieke maatregel voor de kwaliteitsverbetering.	wordt aangesloten op de principes uit de IOV (artikel 3.9 en 3.78). De bedoelde versterking van omgevingskwaliteit levert een bijdrage aan algemene belangen zoals sloop van overtolige bebouwing, de aanleg van natuur en bos en vooral van het behoud en de versterking van cultuurhistorische waarden. De ontwikkeling past naadloos binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied en door het realiseren van een zeker hotelprogramma is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, gezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt. In de bijlagen bij de plantoelichting is uitgebreid ingegaan op de ontwerpprincipes en –uitgangspunten. Hierin is de relatie tussen de plas, de huidige omgeving en de gebouwen ook belicht. De recreatieve beleving van het huidige wandelpad is vrij laag. De nieuwe route met vlonderpad/loopbrug zorgt voor een meer gevarieerde beleving van de put en omliggende natuur. Het onderdeel ‘plankosten’ zal worden geschrapt als maatregel voor kwaliteitsverbetering.	
h	<i>Relatie met andere hotelontwikkelingen in de regio</i> Provincie stelt de vraag in hoeverre hotelontwikkelingen Veerse Toren en andere in de regio (gedoeld werd kennelijk op het plan Kurenepolder) in lijn met elkaar staan. Een goede regionale afstemming is voor de ontwikkeling dan ook van groot belang. Wij verzoeken u de ontwikkeling voldoende met de regio af te stemmen.	Het Voorontwerp bestemmingsplan Kurenepolder (gemeente Altena, 29 april 2022) voorziet in een flexibele regeling voor diverse vormen van recreatie in Kurenepolder, waaronder een relatief groot 4-sterrenhotel met congresfaciliteiten. In de planregels wordt een hotel met een inhoud van 80.000 m³ (footprint 5.500 m², max. 180 kamers) rechtstreeks mogelijk gemaakt,	Geen gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan

	Samenvatting vooroverleg-reactie	Reactie	Gevolgen voor Ontwerp bestemmingsplan
		inclusief maximaal 3.600 m² bvo aan vergaderaccommodaties. Het productconcept, de marktfilosofie en doelgroepen van het hotelplan Kurenpolder en derhalve de effecten zijn vooralsnog (i.t.t. het plan Veerse Toren) zeer onduidelijk. Het bestemmingsplan, de laddertoets (BSP) en mediaberichten bieden hierover geen helderheid. De ruimtelijke potenties van Kurenpolder als locatie voor een hoogwaardig congreshotel en de planvorming zoals die nu bekend is, zijn nauwelijks vergelijkbaar met de ontwikkeling Veerse Toren. Laatste zal zich door haar ruimtelijke kwaliteiten en uitvoeringskwaliteit in hogere mate (kunnen) richten op het hogere marktsegment, inclusief (kleinere) congressen in dat segment.	
	Samenvatting vooroverleg-reactie	Reactie	Gevolgen voor ontwerpbestemmingsplan
3	Rijkswaterstaat		
a	<i>Verdiept aanleggen parkeervoorzieningen:</i> Verdiept aanleggen van 0,4 m is akkoord. Advies is om te benoemen waarom een keerwand wordt gerealiseerd. Regel in het bestemmingsplan dat het realiseren van (enkel) een keerwand is toegestaan binnen de bestemming Verkeer. Aanpassingen van de keerwand dienen in overleg met RWS plaats te vinden.	Hiertoe lijkt ons de vrijwaringszone – rijksweg voldoende en is al een regeling worden opgenomen met een adviesplicht gekoppeld aan de vergunningsplicht (zie voorstel 3) In het bestemmingsplan is binnen de bestemming Verkeer een regeling opgenomen, waarmee o.i. de keerwand mogelijk is. Evt. kan in overleg met de gemeente een gespecificeerde bouwregel worden opgenomen. Daarnaast geldt nog altijd de beperking op grond van de vrijwaringszone Rijksweg.	Geen gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan

	Samenvatting vooroverleg-reactie	Reactie	Gevolgen voor Ontwerp bestemmingsplan
b	<i>Watergang langs de rijksweg:</i> RWS geeft aan dat de watergang zonder problemen gedempt kan worden, er moet wel aandacht voor blijven.	Er zal aandacht blijven voor de watergang langs de rijksweg.	Geen gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan
c	<i>Regels bestemmingsplan:</i> 'Vrijwaringszone - weg' is nog leeg en zal nader moeten worden aangevuld.	Abusievelijk is dit artikel niet goed overgenomen. In artikel 14.2 is het volgende hierover opgenomen: <i>14.2 Vrijwaringszone - weg</i> <i>14.2.1 Aanduidingsregels</i> <i>De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - weg' zijn behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bedoeld om voor de korte en lange termijn de bestaande infrastructuur te beschermen en het gebruik te waarborgen.</i> <i>14.2.2 Adviesplicht</i> <i>Binnen de gronden met de aanduiding 'Vrijwaringszone - weg' dient bij nieuwe ontwikkelingen overleg te worden gevoerd met de wegbeheerder, zodat toekomstige ontwikkelingen goed op elkaar worden afgestemd.</i>	Aanpassen artikel 14.2 van de planregels.
d.	<i>Regels bestemmingsplan:</i> Onduidelijk is waar 'specifieke bouwaanduiding - ondergronds bouwen' betrekking op heeft, gezien deze niet in de verbeelding is opgenomen.	Deze aanduiding ziet op een mogelijke (grotendeels) ondergrondse verbindingsgang tussen de watertoren en de nieuwbouw van het hotel. Voor zover deze gang buiten de bouwvlakken is gelegen, is deze specifiek aangeduid.	Geen gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan
e.	<i>Schetsplan:</i> Voor RWS is het niet duidelijk of er ruimte wordt gecreëerd voor het realiseren van een (toekomstige) parkeergarage. Ingeval er een parkeergarage mogelijk wordt gemaakt zal RWS negatief adviseren.	Er wordt geen parkeergarage mogelijk gemaakt.	Geen gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan
f.	<i>Verlichten watertoren:</i> Er wordt op gewezen dat de verlichting van de watertoren geen afleiding mag vormen voor het	In de nadere planuitwerking wordt rekening gehouden met verkeersveiligheid en hoe de verlichting van de watertoren	Geen gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan

	Samenvatting vooroverleg-reactie	Reactie	Gevolgen voor Ontwerp bestemmingsplan
	verkeer op de rijksweg. Er wordt verwezen naar een handreiking waarmee beoordeeld kan worden in hoeverre de verkeersveiligheid in het geding is bij objecten langs de weg.	geen afleiding vormt voor het verkeer. Hierbij wordt uitgegaan van de door de Rijkswaterstaat aangegeven handreiking (kennisgegeven in de Stcrt 2020. 63768, 'Beoordeling van objecten langs autowegen en autosnelwegen').	

3 Ambtshalve aanpassingen

Naast bovenstaande aanpassingen in het bestemmingsplan vanwege de vooroverlegreacties, zijn er diverse ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Deze hebben ondermeer te maken met:

- Wijzigingen in maatvoering en zones van aanduidingen/bestemmingen vanwege concretere en nadere uitwerking van het buitenruimteplan;
- Actualisaties van beleidsstukken;
- Aanvulling verschillende milieuaspecten vanwege nadere onderzoeken
- Toevoegen beeldkwaliteitplan

4 Resumerend

In deze nota vooroverleg zijn de beoogde wijzigingen in het ontwerp en in het project toegelicht. De vooroverlegreacties geven aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan (verwezen wordt naar hoofdstuk 2). Daarnaast zijn er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd (verwezen wordt naar hoofdstuk 3).