



Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan Kapperdoes

Nuenen, 18 november 2014

Behoort bij het besluit van de raad van 18 december 2014 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Kapperdoes'.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Ingediende zienswijzen	4
3. Ambtshalve aanpassingen	12

1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Kapperdoes' maakt het mogelijk om tuincentrum Coppelmans, dat momenteel is gevestigd aan de Vorsterdijk, te verplaatsen naar de locatie hoek Europalaan-Kapperdoesweg. Het plan maakt daarnaast nog de bouw van minimaal 12 en maximaal 16 woningen (waarvan één een bestaande woning betreft) grenzend aan het te vestigen tuincentrum mogelijk. Een van die woningen betreft de splitsing van de bestaande woning aan de Dubbestraat 1. Het verschil tussen het minimaal en maximaal te bouwen woningen komt voort uit de mogelijkheid die in het bestemmingsplan wordt geboden om op maximaal 5 kavels in plaats van een vrijstaande woning een twee onder een kap woning te bouwen.

Het ontwerp voor dit bestemmingsplan heeft van 8 augustus tot en met 18 september 2014 ter inzage gelegen. Deze termijn van terinzagelegging is als gebruikelijk gepubliceerd op de website van de gemeente, de Staatscourant alsmede op gemeentepagina in het weekblad 'Rond de Linde', dat huis aan huis in de gemeente Nuenen wordt verspreid.

Het ontwerpbestemmingsplan kon door een ieder worden ingezien op de landelijke website 'www.ruimtelijkeplannen.nl'.

Zienswijzen

Er zijn gedurende de termijn van terinzagelegging drie zienswijzen ontvangen.

In deze nota zijn deze zienswijzen in het kort samengevat en wordt hierop gemotiveerd gereageerd. Per zienswijze is aangegeven of en in hoeverre het bestemmingsplan naar aanleiding hiervan is aangepast.

Bij de behandeling van de zienswijzen is gebruik gemaakt van de originele tekst van de zienswijze. Alle gronden van bezwaar zijn dus volledig behandeld.

Hoorzittingen

Vertegenwoordigers van de door de heer van Reenen namens diverse omwonenden ingediende zienswijze hebben een nadere toelichting op die zienswijze gegeven. Verder heeft ook overleg met de provincie plaatsgevonden.

Vaststelling bestemmingsplan

Deze nota maakt deel uit van het vaststellingsbesluit. Naar aanleiding van de zienswijzen is besloten het bestemmingsplan **gewijzigd** vast te stellen. In deze nota zijn ook nog enkele, zogenaamde 'ambtshalve aanpassingen' aangegeven.

De indieners van een zienswijze ontvangen een afschrift van deze nota en van het raadsbesluit.

Tegen het bestemmingsplan kan iedere partij die een zienswijze heeft ingediend beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen het bestemmingsplan voor zover dit is gewijzigd kan iedere belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2. Ingediende zienswijzen

Belanghebbenden is van 8 augustus tot en met 18 september 2014 de mogelijkheid geboden schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad van Nuenen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'Kapperdoes'.

Van deze mogelijkheid hebben de volgende personen en instanties gebruik gemaakt:

1. Reclamant 1
2. Reclamant 2
3. Reclamant 3.

Ontvankelijkheid

De schriftelijke zienswijzen zijn tijdig ingebracht en daarmee ontvankelijk.
Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingekomen.

Behandeling zienswijzen

Zienswijzen	Beantwoording door college	Wijziging in bestemmingsplan 'Kapperdoes'
1. Reclamant 1		
De uitvoering van plan Kapperdoes mag niet tot hogere woningdichtheid in Nuenen-West leiden en geen afbreuk doen aan kwaliteit, leefbaarheid en dorpse karakter van Nuenen-West.	Het bestemmingsplan "Kapperdoes" maakt de bouw van een tuincentrum en maximaal 16 woningen (waarvan één een bestaande woning betreft) mogelijk. Voor het resterende deel van Nuenen-West blijft het "Uitbreidingsplan Nuenen-West" van toepassing. Op de verbeelding van dat plan zijn voor de verschillende deelgebieden maximale bebouwingsdichtheden vastgelegd. Die dichtheden veranderen niet als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan "Kapperdoes". Ook de beeldkwaliteitseisen voor Nuenen-West veranderen hierdoor niet. Opgemerkt dient daarbij wel dat uitgangspunt voor de gemeente is dat in totaal 1575 nieuwe woningen (exclusief 16 woningen die in het bestemmingsplan "Kapperdoes" zitten) zullen worden gebouwd in Nuenen-West. In het kader van de in voorbereiding zijnde herijking van Nuenen-West zal aan dat uitgangspunt nader invulling gegeven worden. Daarbij zal ook bezien worden in hoeverre de beeldkwaliteitseisen bijstelling behoeven. Dit zal uiteindelijk vertaald moeten worden in een herziening van het "Uitbreidingsplan Nuenen-West". In het kader van de te doorlopen procedure voor dat plan kunnen zienswijzen die betrekking hebben op andere dichtheden en/of andere beeldkwaliteitseisen worden ingebracht.	Geen wijziging.
Het aantal woningen in het resterende deel van	Zie hiervoor. Nu is aan de orde de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kapperdoes'.	Geen wijziging.

Zienswijzen	Beantwoording door college	Wijziging in bestemmingsplan 'Kapperdoes'
Nuenen-West dient met 116 verminderd te worden, t.w. de woningen die als gevolg van vestiging van Coppelmans niet kunnen worden gebouwd vermeerderd met 16 extra woningen die in BP "Kapperdoes" mogelijk worden gemaakt.	In dat bestemmingsplan worden maximaal 16 Woningen(waarvan één een bestaande woning betreft) mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan heeft ook geen betrekking op de rest van Nuenen-West. Een eventuele wijziging in het programma (qua aantal woningen) en/of beeldkwaliteit voor Nuenen-West zal gestalte moeten krijgen in afzonderlijk op te stellen bestemmings- en/of uitwerkingsplannen. In dat stadium kunnen (inhoudelijke) zienswijzen worden ingediend over aantallen woningen en/of beeldkwaliteit.	
2. Reclamant 2		
In toelichting van het bestemmingsplan ontbreekt verantwoording dat 15 extra woningen passen binnen (regionale) woningbouwafspraken.	In paragraaf 4.4.2 van de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan is hier al aandacht aan besteed. Deze is naar het oordeel van de provincie onvoldoende. Met de provincie heeft overleg plaatsgevonden over deze verantwoording. In de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan zal hier nader op worden ingegaan. De conclusie is overigens dat de toevoeging van de maximaal 16 (waarvan één een bestaande woning betreft) woningen past binnen de gemaakte afspraken met de regio en de provincie in het Regionale Woningbouwprogramma.	Toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.4.2) is aangepast.
3. Reclamant 3		
De bij het bestemmingsplan behorende locatiestudie bevat geen argumenten voor keuze van deze locatie	De bij het bestemmingsplan gevoegde bijlage "Locatiestudie Tuincentrum Coppelmans" van de Grontmij d.d. 9-11-2010 is destijds gebruikt om de raad in staat te stellen een besluit te nemen over een nieuwe locatie voor tuincentrum Coppelmans. In die studie zijn diverse locaties gewogen en is over de geschiktheid daarvan een oordeel gegeven. Door de gemeenteraad is naar aanleiding van die studie in zijn vergadering van 15 december 2010 besloten om <i>"het college te verzoeken locatie 3 hoek Europaan-Panakkers (of een locatie met vergelijkbare omvang tussen Panakkers en Boord) nader te onderzoeken met betrokken partijen"</i> . Op grond van dat besluit is het college te werk gegaan. Bij het nu voorliggend bestemmingsplan is -los van de locatiestudie van 2010- de aanvaardbaarheid van een tuincentrum op deze locatie onderzocht. Daarbij zijn alle thema's die in het kader van een op te stellen bestemmingsplan aan de orde zijn beschouwd. De resultaten daarvan zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwoord en hebben als conclusie dat aan alle ter zake van toepassing zijnde criteria wordt voldaan.	Geen wijziging.
Gaat niet alleen om	Het gaat bij voorliggend bestemmingsplan inderdaad	Het als bijlage bij het

Zienswijzen	Beantwoording door college	Wijziging in bestemmingsplan 'Kapperdoes'
verplaatsing maar ook om uitbreiding zodat geen juiste uitvoering wordt gegeven aan raadsbesluit van 10 december 2010.	om een verplaatsing en een uitbreiding. Zoals hiervoor al aangegeven is de locatiestudie van 2010 bedoeld geweest om tot een keuze voor een nieuwe locatie te kunnen komen. Die studie was en is niet bedoeld om uitspraken te doen over de uiteindelijk in het nieuwe bestemmingsplan vast te leggen regels over bijvoorbeeld de omvang van het nieuw te vestigen tuincentrum. Het is daarbij naar het oordeel van het college niet meer dan logisch dat voor het nieuw te vestigen tuincentrum wordt bezien welke omvang wenselijk is voor een levensvatbare bedrijfsvoering. Voor de beantwoording van die vraag is gebruik gemaakt van het in maart 2010 uitgevoerde DPO Tuincentra Nuenen. In verband met de door de indieners van de zienswijze geopperde stelling dat sprake is van een verouderd DPO is dat DPO geactualiseerd. In dat geactualiseerde DPO wordt bevestigd dat voor het te realiseren tuincentrum voldoende marktruimte aanwezig is.	bestemmingsplan gevoegde DPO is geactualiseerd. In verband daarmee is paragraaf 5.14 van de toelichting aangepast.
Op aangegeven locatie is onvoldoende ruimte voor inpassing van een tuincentrum met de voorgestelde maatvoering.	Zoals hiervoor al aangegeven is de locatiestudie destijds gebruikt om de raad in staat te stellen een besluit te nemen over een nieuwe locatie voor tuincentrum Coppelmans. Daarbij is voor wat betreft het benodigde ruimtebeslag van een bepaalde aanname uitgegaan en is op basis daarvan naar mogelijk geschikte locaties gezocht. Daarmee is op voorhand geen uitdrukkelijke voorwaarde gesteld met betrekking tot de uiteindelijke maatvoering van perceel/bebouwing. Bij het nu voorliggende bestemmingsplan is in alle opzichten de aanvaardbaarheid van een tuincentrum met de mogelijk te maken omvang beoordeeld. Het eindoordeel daarbij is dat sprake is van een ruimtelijke overwegingen aanvaardbare ontwikkeling. Dat daarbij wordt afgeweken van de aanname bij de locatiestudie doet daar niet aan af.	Geen wijziging.
Tuincentrum heeft primair een regionale functie in plaats van een lokale voorziening.	In (de toelichting van) het bestemmingsplan wordt opgemerkt dat de verplaatsing van het tuincentrum zorgt voor behoud en versterking van de lokale detailhandelsstructuur in Nuenen. Die conclusie is naar het oordeel van het college juist. Er wordt -anders dan in de zienswijze is aangegeven- niet beweerd dat het tuincentrum op zich zelf een lokale voorziening betreft. Om redenen zoals die in de plantoelichting zijn opgenomen is de locatie naar het oordeel van het college ook ruimtelijk geschikt. Daarbij is het ook van belang te constateren dat het niet gaat om een voor Nuenen nieuwe ontwikkeling maar over de verplaatsing van een al in Nuenen gevestigd bedrijf.	Geen wijziging.

Zienswijzen	Beantwoording door college	Wijziging in bestemmingsplan 'Kapperdoes'
Gezien de aard en omvang van het te vestigen tuincentrum is locatie (in woongebied) ongeschikt en zou Ekkersrijt veel meer voor de hand liggend zijn.	In het kader van het nu voorliggende bestemmingsplan is vanuit alle relevante beleidsterreinen beoordeeld of sprake is van een aanvaardbare ruimtelijke ontwikkeling op deze specifieke locatie. De conclusie daarvan is dat dat het geval is. In het kader van het nu voorliggende bestemmingsplan is het naar het oordeel van het college niet wenselijk en ook niet noodzakelijk dat het locatieonderzoek nog een keer wordt overgedaan danwel andere locaties op eventuele aanvaardbaarheid worden onderzocht. De constatering dat de vestiging van een tuincentrum in zijn algemeenheid een bijdrage kan leveren aan de versterking van het op Ekkersrijt aanwezige themacentrum maakt dat niet anders. Verder is het van belang te weten dat de bestaande vestiging van Coppelmans in het belang van woningbouwontwikkeling met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Nuenen-West' onder het overgangsrecht is gebracht. Daardoor ontstond voor de gemeente Nuenen de verplichting om binnen de planperiode het bedrijf ter plaatse ook feitelijk te amoveren en dus weg te kopen of uit eindelijk te moeten onteigenen. Ondernemer was bereid om te komen tot een nieuwvestiging, maar dan zo mogelijk wel binnen de grenzen van de gemeente waar ondernemer al jaren was gevestigd. Hiermee konden ook bestaande klantenstromen behouden blijven. Op basis van dit alles is bezien of binnen Nuenen een geschikte locatie kon worden gevonden. Als dat niet zou zijn gelukt was de ondernemer niet bereid tot herinvestering en had sluiting van het tuincentrum op kosten van de gemeente moeten plaatsvinden.	Paragraaf 4.1.3. van de toelichting van het bestemmingsplan is aangepast.
DPO is sterk verouderd. Op basis van geactualiseerde gegevens dient geconcludeerd te worden dat er geen marktruimte is voor het voorgenomen tuincentrum.	Naar aanleiding van deze zienswijze is het DPO geactualiseerd. De conclusie van het geactualiseerde DPO is dat voor het te realiseren tuincentrum voldoende marktruimte aanwezig is.	Het als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegde DPO is geactualiseerd. In verband daarmee is paragraaf 5.14 van de toelichting aangepast.
Assortiment, en met name de mogelijkheid om maximaal 15% van het vloeroppervlak te gebruiken voor "overige detailhandel", dat mogelijk wordt gemaakt vormt directe bedreiging voor detailhandel in dorpskern.	Met de indieners van de zienswijze is het college van mening dat de "overige detailhandel" niet mag gaan concurreren met de detailhandelsvoorzieningen in het centrum. Om dat te voorkomen zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan een scherpere omschrijving van "overige detailhandel" worden gegeven. Ook zal -overeenkomstig de regeling zoals die is opgenomen voor het tuincentrum van Intratuin- het toegestane percentage worden gesteld	Definitie van het begrip "tuincentrum" (paragraaf 1 onder 49) wordt aangepast.

Zienswijzen	Beantwoording door college	Wijziging in bestemmingsplan 'Kapperdoes'
	op 10% en zullen supermarkten worden uitgesloten.	
Toegestane horeca vormt geen ondergeschikte horeca.	Volgens indieners van zienswijze is horeca niet ondergeschikt omdat die ondergebracht gaat worden in de "accent-toren". Naar het oordeel van het college wordt die ondergeschiktheid echter bepaald doordat in de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat het moet gaan om ondersteunende horeca (dus geen zelfstandige horeca) en het percentage (10%) van het vloeroppervlak dat daarvoor mag worden gebruikt. Het in het bestemmingsplan op de hoek van de Kapperdoesweg en de Europalaan voorziene "accent" is overigens het gevolg van een ruimtelijke/stedenbouwkundige afweging. Deze keuze is in bijlage 3 – Beeldkwaliteitplan Kapperdoes gemotiveerd. Over dit beeldkwaliteitplan is door het Team Ruimtelijke Kwaliteit positief geadviseerd.	Geen wijziging.
Met voorgenomen woningbouw wordt afgeweken van de in Uitbreidingsplan Nuenen-West opgenomen fasering. Hierdoor worden belangen en rechtszekerheid van omwonenden geschaad. Daarnaast is de financiële onderbouwing niet getoetst aan staatssteun.	Vaststelling van het bestemmingsplan "Kapperdoes" betekent inderdaad dat wordt afgeweken van de in het Uitbreidingsplan Nuenen-West vastgelegde fasering voor woningbouw. Om die reden is daarvoor ook een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In het kader van de daarvoor wettelijk voorgeschreven procedure staan er echter mogelijkheden open voor belanghebbenden om daar zienswijzen tegen in te brengen. Daarmee is naar het oordeel alle ruimte geboden die wettelijk is voorgeschreven. De afwijking van de in het Uitbreidingsplan Nuenen-West vastgelegde fasering is in de toelichting van het bestemmingsplan gemotiveerd. Naar het oordeel van het college zijn er geen redenen om daarvan af te wijken. Met betrekking tot de financiële onderbouwing is het van belang te weten dat de realisatie van de voorziene woningbouw vrijwel geheel geschiedt op de door ontwikkelaar Coppelmans verworven gronden en de realisatie van het tuincentrum op gronden die door Coppelmans tegen marktconforme condities aangekocht zijn van de gemeente.	Geen wijziging.
Een goede integrale verkeersstudie ontbreekt.	Bij de bepaling van de bij het tuincentrum behorende verkeersgeneratie wordt uitgegaan van de CROW norm (publicatie 317, oktober 2012) en ervaringscijfers. Deze geven een reëel beeld van de te verwachten verkeersbewegingen ten gevolgen van het te realiseren tuincentrum. De drukte op piekdagen bij (grootschalige) detailhandel vallen in de regel niet samen met piekdrukke op wegen. De doorstroming op het omliggende wegennet zal door het te realiseren tuincentrum ook op die piekdagen niet onevenredig worden verstoord.	Geen aanleiding tot wijziging. Naar aanleiding van de wijziging in de maximaal toegestane verkoopvloeroppervlakte is paragraaf 5.8 van de toelichting wel ambtshalve gewijzigd.

Zienswijzen	Beantwoording door college	Wijziging in bestemmingsplan 'Kapperdoes'
	Met betrekking tot een mogelijke directe ontsluiting van het tuincentrum op de rotonde Europalaan is het van belang te weten dat de ontsluiting van het terrein nauw verband houdt met de terreinindeling, inclusief vormgeving en situering van het gebouw. De keuzes die daarbij gemaakt zijn leiden tot een evenwichtige afstemming van logistiek, terrein en presentatie van het gebouw. Daarbij is het een logisch principe om bevoorrading (via de Europalaan naar de achterzijde) los te koppelen van de toegang voor bezoekers (Panakkers naar voorzijde). Daarnaast is het verkeerskundig niet wenselijk om het tuincentrum via de rotonde te ontsluiten. Argumenten daarvoor zijn de daardoor noodzakelijke omrijbewegingen voor fietsers, moeilijk berijdbaarheid voor vrachtverkeer en minder goede doorstroming op de rotonde. De ontsluiting via de parallelweg is verkeerskundig minder gunstig vanwege de beperkte wegbreedte en de menging van auto/fietsverkeer. Belangrijk om te weten is overigens dat in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan de ontsluiting van het tuincentrum niet dwingend is voorgeschreven. Ontsluiting van het parkeerterrein via de rotonde -zoals voorgesteld door indieners van de zienswijze- behoort dus op grond van het bestemmingsplan in beginsel wel tot de mogelijkheden maar is om bovenstaande redenen in het inrichtingsplan voor de te realiseren bebouwing niet verkozen.	
Er is onvoldoende ruimte voor parkeren tijdens piekdagen. Bovendien wijkt parkeernorm af van de norm die voor Intratuin is gebruikt.	Bij de bepaling van de bij het tuincentrum behorende parkeerbehoefte is uitgegaan van een norm die is gelegen tussen 2,3 tot 2,8 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo (gebaseerd op CROW-publicatie 317, oktober 2012). Concreet uitgegaan van een gemiddelde norm van 2,5 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo. Uitgaande van die norm zouden voor de in het ontwerpbestemmingsplan beoogde BVO 318 parkeerplaatsen vereist zijn. Na wijziging van de in het vast te stellen bestemmingsplan mogelijk gemaakte maximale verkoopvloeroppervlakte zijn op grond van die norm 286 parkeerplaatsen benodigd. Binnen het bestemmingsplan is ruimte aanwezig voor 355 auto's. Hiermede wordt dus ruimschoots voldaan aan de normen die hierover voor tuincentra in het algemeen worden gehanteerd. Niet ontkend kan worden dat er in de branche wel pieken zijn waarop een grotere parkeerbehoefte bestaat. Het gaat daarbij echter om een zeer beperkt aantal dagen (maximaal 5 per jaar) waarbij niet alleen het overschot van 69 parkeerplaatsen kan	Geen wijziging.

Zienswijzen	Beantwoording door college	Wijziging in bestemmingsplan 'Kapperdoes'
	worden ingezet maar ondernemer bereid is om -in overleg met gemeente en omwonenden- indien wenselijk gebleken te bezien of tijdelijke maatregelen kunnen worden genomen. Daarmee is naar het oordeel van de gemeente het maximale gedaan om overlast voor de omgeving zo veel mogelijk te beperken. Het is in zijn algemeenheid ook niet realistisch om parkeervoorzieningen op dergelijke incidentele pieken in te richten. Met betrekking tot de gehanteerde parkeernorm bij Intratuin het volgende. Destijds waren er nog geen expliciete normen voor tuincentra in de CROW vastgelegd. Bij de bepaling van de parkeerbehoefte is uitgegaan van vergelijkbare tuincentra elders. Rekening houdend met de bij Intratuin aanwezige verkoopvloeroppervlakte en de daadwerkelijk gerealiseerde parkeerplaatsen komen we terug rekenend uit op 2,5 parkeerplaats per 100 m2 bvo hetgeen dus vergelijkbaar is met de norm die nu is opgelegd bij het bestemmingsplan "Kapperdoes".	
Toename van geluid op bestaande bebouwing is onvoldoende beoordeeld. In het bestemmingsplan ontbreken maatregelen om gevolgen hiervan te voorkomen.	In de eerste plaats dient vermeld dat in het kader van de procedure hogere grenswaarden is besloten het bij het bestemmingsplan behorende akoestisch onderzoek uit te breiden met de Europalaan. Dit heeft geleid tot een aangepast rapport gedateerd d.d. 6 oktober 2014. De conclusie van dat nieuwe rapport heeft geen consequenties voor de eindconclusie zoals verwoord in paragraaf 5.9.6 van de toelichting van voorliggend bestemmingsplan. Het aangepaste rapport is als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd. In de toelichting van het bestemmingsplan is hiervan melding gemaakt. Met betrekking tot gevolgen voor bestaande woningen is in artikel 5.9.5 van de toelichting aandacht besteed aan "indirecte hinder" in de vorm van verkeer van en naar het tuincentrum. Ook na de hiervoor gemelde extra "studie" met betrekking tot de verkeersparagraaf blijft de conclusie dat de geluidbelasting van het tuincentrum op de omliggende bestaande woningen binnen de wettelijk vastgestelde normen blijft en dus geen belemmering vormt. Dit betekent ook dat geen maatregelen behoeven te worden getroffen.	Aangepaste akoestisch onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Verder is paragraaf 5.9 van de toelichting aangepast.

Zienswijzen	Beantwoording door college	Wijziging in bestemmingsplan 'Kapperdoes'
Effect van licht op omgeving is onvoldoende onderzocht. Met name effect van licht van gebouw zelf is niet onderzocht.	In het voorliggende bestemmingsplan is met name aandacht besteed aan gevolgen van licht(masten) voor omgeving. Naar aanleiding van deze zienswijze is ook naar mogelijke gevolgen van licht in en aan het gebouw gekeken. In verband daarmee is paragraaf 5.10 van de toelichting en paragraaf 3.3.2 van de regels aangepast.	Paragraaf 5.10 van de toelichting en 3.3.2 van de regels is aangepast.
Afstemming met provincie heeft niet op juiste wijze plaatsgevonden en kan niet als onderbouwing van het standpunt van het college worden gebruikt..	In de toelichting van het bestemmingsplan is melding gemaakt van het ambtelijk/bestuurlijk overleg dat voorafgaand aan de start van het bestemmingsplantraject heeft plaatsgevonden. Doel daarvan was/is om aan te geven dat afstemming met provincie heeft plaatsgevonden. Uit de door de provincie ingediende zienswijze meent het college af te mogen leiden dat uitgezonderd het verzoek om te verantwoorden dat 15 extra woningen passen binnen (regionale) woningbouwafspraken van de zijde van de provincie kan worden ingestemd met voorliggend bestemmingsplan.	Geen wijziging.

3. Ambtshalve aanpassingen

Los van de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen, bestaat er aanleiding om het bestemmingsplan nog op andere onderdelen gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan (zogenoemde 'aanpassingen ambtshalve').

	Voorstellen	Voorstel wijziging in het bestemmingsplan
1.	In het kader van de procedure hogere grenswaarden is geconstateerd dat in het bij het bestemmingsplan behorende akoestisch onderzoek de Europalaan niet is betrokken. Ter voorkoming van discussie is besloten om dat onderzoek alsnog uit te breiden met de Europalaan. De eindconclusie zoals verwoord in paragraaf 5.9.6 van de toelichting van voorliggend bestemmingsplan veranderd daardoor overigens niet.	Aangepaste akoestisch onderzoek als bijlage bij het bestemmingsplan voegen. Verder paragraaf 5.9 van de toelichting aanpassen.
2.	In verband met de toepasbaarheid van de Crisis en Herstelwet is voor een van de te bouwen woningen de verplichting opgenomen om aldaar een 2 onder één kap woning te realiseren.	Aanpassing van verbeelding door toevoeging van aanduiding 'sba-3' en in relatie daarmee een aanpassing van artikel 4.2.1 van de regels. Ook is de toelichting in verband daarmee aangepast.
3.	De oppervlakte van het te realiseren tuincentrum is beperkt als gevolg van de wens van ondernemer om in het gebouw slechts een gedeeltelijke verdieping uit te voeren.	Artikel 3.2.2. van de toelichting is aangepast alsmede de verbeelding (aanpassing vlak met specifieke bouwaanduiding 1).