

Onderwerp: Volgnummer 2013-36
vaststellen bestemmingsplan 'De Heus - 2013' Dienst/afdeling SROL

De raad van de gemeente Oss;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 mei 2013;

gelet op het advies van de raadsadviescommissie van 30 mei 2013;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'De Heus – 2013' digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPdeheus2013-VG01 en zoals verbeeld op papier.
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'De Heus – 2013'.
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'De Heus – 2013'.
4. Aan te geven dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.
6. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit milieueffectrapportage uit te voeren.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 20 juni 2013.

De gemeenteraad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

Door rvandenakker op 21 juni 2013

Door wbuijsglaudemans op 21 juni 2013

Coll:

drs. P.H.A. van den Akker

drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

Aan de gemeenteraad

Volgnummer:

Dienst/afdeling: SROL

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'De Heus – 2013'

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'De Heus – 2013' digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPdeheus2013-VG01 en zoals verbeeld op papier.
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'De Heus – 2013'.
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'De Heus – 2013'.
4. Aan te geven dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.
6. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit milieueffectrapportage uit te voeren.

Aanleiding

Het programma herziening bestemmingsplannen 2009-2013 voorziet in de actualisatie van verouderde bestemmingsplannen in de gemeente Oss. Voor dit programma geldt een harde, wettelijke deadline van 1 juli 2013. Voor deze datum moeten wij alle bestemmingsplannen die ouder zijn dan 10 jaar hebben herzien. Als sanctie geldt dat er geen leges meer mogen worden geheven. Dat kan forse gevolgen hebben voor de gemeente.

Een bestemmingsplan doorloopt een wettelijk voorgeschreven procedure. Daarnaast hanteert de gemeente Oss een standaardprotocol. Dit doet zij om het proces van herziening van bestemmingsplannen zo helder en transparant mogelijk te laten verlopen. Ook vindt de gemeente Oss het belangrijk om alle belanghebbenden op het juiste moment te betrekken in dit proces. Wij hebben dit bestemmingsplan in het stadium van ontwerp ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage legging van het Ontwerpbestemmingsplan heeft er een toelichting plaatsgevonden tijdens een vergadering van de dorpsraad. Wij stellen uw raad voor om het bestemmingsplan 'De Heus – 2013' vast te stellen.

Beoogd effect

Een actueel, adequaat en digitaal bestemmingsplan dat voldoet aan huidig beleid, wet- en regelgeving en dat is gebaseerd op de Osse standaard.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan geeft burgers rechtsgelijkheid op basis van uniforme en actuele regels

Het bestemmingsplan voor 'De Heus' is verouderd. Het bestemmingsplan is nog opgesteld door de voormalige gemeente Ravenstein. Daarom voldoet hij nog niet aan de Osse standaard; bovendien zijn tussentijds beleid, wet- en regelgeving veranderd.

De Osse standaard voorziet in de uniformering van bestemmingsplannen. Met deze standaard maakt de gemeente zoveel als mogelijk gelijke regels voor alle kernen.

1.2 De wijze van vaststellen is een wettelijke verplichting

De gemeenteraad stelt een bestemmingsplan digitaal vast. De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de gemeenteraad ook een papieren bestemmingsplan vaststelt.

2.1 Zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is begin 2013 ter visie gelegd en daar zijn 9 zienswijzen op ingediend. Het merendeel van de zienswijzen sprak zich uit tegen de uitbreidingsmogelijkheden van het mengvoederbedrijf De Heus. De zienswijzen hebben twee belangrijke wijzigingen van het bestemmingsplan opgeleverd: het beperken van de uitbreidingsmogelijkheden van het mengvoederbedrijf De Heus en het toevoegen van een archeologische bestemming.

Daarnaast zijn ten opzichte van het ontwerp enkele kleine aanpassingen aan de regels, verbeelding en toelichting doorgevoerd.

3.1 Dit is een wettelijke verplichting

Het bestemmingsplan is gebaseerd op een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad dit in het vaststellingsbesluit expliciet aangeven.

4.1 Het bestemmingsplan staat geen nieuwe ontwikkelingen toe dus een exploitatieplan is niet nodig

Dit bestemmingsplan is een conserverend plan waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd. Het bestemmingsplan staat geen nieuwe ontwikkelingen toe. Daarom is op grond van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

5.1 Een m.e.r.-beoordeling is niet nodig

Er is op grond van de selectiecriteria uit bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling niet gebleken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een m.e.r.-

beoordelingsplicht. De gemeenteraad moet in een dergelijk geval expliciet besluiten om geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Kanttekeningen

1.1 Het bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter visie gelegen, met ingang van 21 februari 2013. Er zijn 9 zienswijzen ingediend. In de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'De Heus – 2013' hebben wij alle zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Twee van de reclamanten heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aan een afvaardiging van uw raad de ingebrachte zienswijze mondeling toe te lichten.

Wij hebben dus wijzigingen die het gevolg zijn van ingediende zienswijzen. Het overzicht van de wijzigingen treft u aan in de zienswijzennota, in hoofdlijn zijn dat:

- het beperken van de uitbreidingsmogelijkheden van het mengvoederbedrijf De Heus;
- het in overeenstemming brengen van het bestemmingsplan met de Beleidsregels grote rivieren;
- het toevoegen van een archeologische bestemming;
- het toevoegen van een paragraaf in de toelichting over de geluidszonering.

1.2 De Heus in relatie tot het plan 'Waterfront'

In 2008 heeft de raad het beleidsplan Waterfront vastgesteld. Dat is ook naar buiten toe gecommuniceerd. Onderdeel van dat plan is ook de locatie De Heus. In het plan is voor De Heus ingezet op beperking/afbouw en uiteindelijk verplaatsing. Dat is nu niet aan de orde en de actualisatie van het geldende bestemmingsplan gaat uit van een conserverend plan zonder nieuwe ontwikkelingen het vastleggen van de bestaande situatie.

1.3 Indicatieve bouwplannen van De Heus

Door 'De Heus' zijn bouwplannen ontwikkeld. Deze bouwplannen zijn het gevolg van een veranderd productieproces. Deze verandering is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan eisen die worden gesteld aan de Heus. Hierbij gaat het om eisen vanuit Europees en rijksbeleid op het gebied van diervoeding. Hiervoor is een uitbreiding gepland van de productietoren op al bestaande bebouwing. Verder is er een uitbreiding gepland van 70 m2 voor het laden van bulk vrachtwagens. Reden hiervoor is een gewijzigde routing op het terrein. Om overlast op de omgeving te voorkomen vindt, in de huidige situatie, het laden van de bulkwagens plaats in een loods. Door de gewijzigde routing op het terrein moet de bestaande loods uitgebreid worden met 35 m2. Daarnaast wil men de controleruimte die nu in het gebouw zit, naar buiten brengen om de medewerkers betere werkomstandigheden te bieden. De bouwplannen van de Heus passen in het geldende bestemmingsplan, maar zijn in strijd met de Beleidsregels grote rivieren.

1.4 Beleidsregels grote rivieren

Rijkswaterstaat (RWS) heeft niet binnen de gestelde termijn gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan. De reactie van RWS is op 21 januari bij de gemeente binnengekomen. Op 29 maart hebben wij van RWS een zienswijze ontvangen.

De vooroverlegreactie en de zienswijze gaan over de toepassing van de Beleidsregels grote rivieren. De beleidsregels hebben gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van De Heus. Dit geldt niet alleen voor het nieuwe bestemmingsplan, maar ook voor bouwplannen die passen in het huidige bestemmingsplan.

Voor Rijkswaterstaat is de bestaande watervergunning uitgangspunt. In deze watervergunning is de bestaande bebouwing vastgelegd. Het bouwplan van De Heus past niet binnen de bestaande vergunning. Rijkswaterstaat toetst dan aan de Beleidsregels grote rivieren. In de Beleidsregels grote rivieren is opgenomen dat bestaande bebouwing mag uitbreiden met 10%. Hierbij gaat het om een uitbreiding van zowel de m2 als de m3. Aan de 10% uitbreiding kan worden meegewerkt als de uitbreiding geen gevolgen heeft voor de berging, afvoer en doorstroming van het water in de Maas. Rijkswaterstaat heeft de uitbreidingsmogelijkheden van De Heus getoetst. Op basis van deze toetsing kan 'De Heus' niet meer uitbreiden. Het bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming gebracht met de Beleidsregels grote rivieren.

1.5 Tegemoetkoming in schade (planschade)

De Heus kan als gevolg van het gewijzigde bestemmingsplan in aanmerking komen voor een tegemoetkoming in schade (voorheen planschade), omdat zijn bebouwingsmogelijkheden worden beperkt. In de handreiking Beleidsregels grote rivieren, opgesteld door het ministerie, is opgenomen dat gemeenten de schade kunnen verhalen op het ministerie. Dit is ook vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (art. 6.8).

1.6 Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling

Diegenen die een zienswijze hebben ingediend, kunnen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep instellen bij de Raad van State. Iedereen kan beroep instellen tegen de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Randvoorwaarden

a. Financiën

Deze bestemmingsplanherziening valt zoals gezegd binnen het programma dat voorziet in de actualisatie van verouderde bestemmingsplannen in de gemeente Oss. Wij kunnen de kosten voor deze planherziening betalen uit het budget dat voor dit programma beschikbaar is.

b. Communicatie

Zes weken na de vaststelling (dit is een wettelijk voorgeschreven termijn) publiceren wij het vaststellingsbesluit in de Staatscourant en in Oss Actueel. Ook informeren wij reclamanten per brief. Het bestemmingsplan is toegelicht in een extra vergadering van de Dorpsraad Ravenstein op 26 maart 2013.

c. Uitvoering

Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen op basis daarvan vergunningen worden verleend.

d. Overlegd met

Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan zijn de reacties van de wettelijke vooroverlegpartners op het concept-ontwerpbestemmingsplan betrokken. De weergave van de resultaten van dit overleg treft u aan in de toelichting van dit bestemmingsplan. De Dorpsraad Ravenstein heeft op 27 maart 2013 advies uitgebracht over dit plan. Daarnaast is het plan intern besproken met de betrokken afdelingen.

Bijlagen

- Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'De Heus - 2013'
- Brief van Dorpsraad Ravenstein d.d. 27 maart 2013

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'De Heus - 2013'

I. INLEIDING

Deze nota behoort bij het besluit van de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde zienswijzenprocedure
- een overzicht en samenvatting van de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan
- een beoordeling van de zienswijzen op ontvankelijkheid en inhoud
- de gevolgen van de zienswijzen voor de inhoud van het bestemmingsplan
- een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp die geen gevolg zijn van de ingediende zienswijzen maar die ambtshalve worden aangebracht

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) is het niet toegestaan NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp digitaal beschikbaar te stellen. Dit is niet van toepassing op gegevens van ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon en op personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden en dergelijke). Indien het voor de uitoefening van een publieke taak noodzakelijk is, mogen persoonsgegevens wel digitaal beschikbaar gesteld worden (bijvoorbeeld bij persoonsgebonden overgangsrecht).

Omdat wij deze nota digitaal beschikbaar stellen, hebben wij de zienswijzen geanonimiseerd en gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW-gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend, hebben wij een los overzicht van indieners van zienswijzen opgesteld. Dit overzicht stellen wij niet digitaal maar alleen in papieren vorm beschikbaar.

II. PROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Heus - 2013' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 21 februari 2013 tot en met 3 april 2013 voor iedereen ter inzage gelegen bij de afdeling Publieksvoorlichting in het gemeentehuis. Ook is het plan in deze periode digitaal beschikbaar gesteld. Hiervan hebben burgemeester en wethouders op 20 februari 2013 mededeling gedaan in Oss Actueel, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende genoemde periode kon iedereen naar keuze schriftelijk of mondeling zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Er zijn 9 zienswijzen naar voren gebracht. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit hebben 2 indieners gedaan.

Hieronder geven wij de zienswijzen samengevat weer. Daarna volgen onze beoordeling en conclusie.

Als wij een gedeelte van een zienswijze niet of niet volledig hebben weergegeven, betekent dit niet dat wij hiermee bij de beoordeling geen rekening hebben gehouden.

III. ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijzen ontvankelijk, tenzij wij hieronder bij de afzonderlijke zienswijzen anders opmerken.

IV. ADVIES VAN DE DORPSRAAD

De Dorpsraad Ravenstein heeft een advies afgegeven.

Het advies van de Dorpsraad heeft niet geleid tot (ambtshalve) aanpassing van het bestemmingsplan.

V. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1, gedagtekend op 28 maart 2013 en ontvangen op 29 maart 2013

Samenvatting zienswijze

1. Het ontwerpbestemmingsplan kent de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed'. Daarin is een afwijkingsbevoegdheid dan wel een toelaatsbaarheidstoets opgenomen met een adviesverplichting bij de rivierbeheerder voor de realisatie van bouw- en aanlegwerken. Reclamant verzoekt om op grond van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) hieraan een toets aan de Beleidsregels grote rivieren te koppelen.
2. Reclamant wijst erop dat het bestemmingsplan voorziet in uitbreidingsmogelijkheden voor De Heus die nog niet zijn benut. Deze ontwikkelingen passen niet binnen de bestaande watervergunning. Er moet dan ook worden getoetst aan bestaande wet- en regelgeving (Beleidsregels grote rivieren). De locatie ligt vlak bij de spoorbrug bij Ravenstein, een geïdentificeerd knelpunt voor de afvoer van water, en is gelegen in een zone van weerdverlaging uit IVM-2. Op basis hiervan blijkt dat uitbreiding van de fabriek een feitelijke belemmering voor rivierverruiming vormt en derhalve niet door de toets van de beleidslijn komt. De mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt zijn dan ook strijdig met de beleidslijn.
3. Een deel van het plangebied wordt conform de legger aangemerkt wordt als rijksvaarweg. Reclamant verzoekt om dit deel te bestemmen tot 'Water'.
4. Reclamant vraagt op grond van het Barro om langs de Maas een 'vrijwaringszone – vaarweg' op te nemen met een breedte van 25 meter vanaf de begrenzingslijn. Daarnaast dient op grond van het Barro binnen een afstand van 300 meter van een havenuitvaart of vaarwegsplitsing een vrijwaringszone van 50 meter aan weerszijden van de vaarweg te worden opgenomen.

Antwoord gemeenteraad

Punt 1

De bestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend winterbed' is vernoemd tot 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed'. Dit is in lijn met de Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht voor waterstaatsdoeleinden. Wij vinden het aanvaardbaar om dit soort bouwwerken rechtstreeks toe te laten en niet onder een algemeen bouwverbod te laten vallen.

Voor het overige mag met een omgevingsvergunning binnen deze bestemming uitsluitend gebouwd worden indien de waterstaatsbelangen niet worden geschaad. Hierover wordt vooraf schriftelijk advies ingewonnen bij de water- of rivierbeheerder. In veruit de meeste gevallen is dat het Rijk, in de overige gevallen het waterschap. In zijn advies kan de water- of rivierbeheerder toetsen aan alle voor hem relevante regels, waaronder de Beleidsregels grote rivieren. Zo nodig kan de Minister hierover afspraken maken met het waterschapsbestuur.

Wij vinden dat wij met deze regeling de waterstaatsbelangen, waaronder de belangen die de Beleidsregels grote rivieren beogen te beschermen, afdoende beschermen. Wij vinden het dan ook niet nodig om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

'Aanlegactiviteiten' kunnen binnen de genoemde bestemming alleen vergund worden als ze geen onevenredige afbreuk doen aan de berging, afvoer en doorstroming van water.

Hiervoor is een advies van de waterbeheerder verplicht. Ook op dit punt vinden wij aanpassing van het bestemmingsplan dan ook niet nodig.

Overigens merken wij op dat de toelichting bij het bestemmingsplan ingaat op de waterstaatsbelangen en de Beleidsregels grote rivieren.

Punt 2

Ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan was voor de gemeente nog niet duidelijk dat de nog niet benutte uitbreidingsruimte uit het vorige bestemmingsplan in strijd was met de Beleidsregels grote rivieren. Dit blijkt ook uit de reactie van reclamant in het kader van het bestuurlijk vooroverleg. Tijdens een ambtelijk overleg op 21 maart 2013 is door Rijkswaterstaat aangegeven dat de uitbreidingsmogelijkheden van het mengvoederbedrijf niet passen binnen de watervergunning en daarom ook moet worden getoetst aan de beleidslijn. Nu blijkt dat de nog niet benutte uitbreidingsmogelijkheden strijdig zijn met dit beleid zal het

bestemmingsplan hierop worden aangepast. We laten de bouwvlakken in stand, met de daarbij aangegeven max. goot- en nokhoogten. Verder leggen we in de regels de omvang van het bedrijf (in aantal m3) vast. De bebouwingspercentages die nu staan genoemd komen hiermee te vervallen.

In de beleidsregels grote rivieren is opgenomen dat bestaande bebouwing mag uitbreiden met 10%. Hierbij gaat het om een uitbreiding van zowel de m2 als de m3. Aan de 10% uitbreiding kan worden meegewerkt als de uitbreiding geen gevolgen heeft voor de berging, afvoer en doorstroming van het water in de Maas. Onder deze voorwaarde nemen wij de 10% uitbreiding over als afwijkingsmogelijkheid.

Punt3

Reclamant stelt dat een deel van het plangebied volgens de legger is aangemerkt als rijksvaarweg maar dat dit niet als zodanig is bestemd. Wij zullen het bestemmingsplan hierop aanpassen door aan deze gronden de bestemming Water – Vaarweg (WA-V) toe te kennen.

Punt 4

Anders dan reclamant stelt, schrijven de Waterwet en het Barro de door hem bedoelde vrijwaringszone niet voor. De wetgeving omschrijft weliswaar de vrijwaringszone, maar verplicht niet tot het opnemen van een zone in een bestemmingsplan.

Het Barro bepaalt dat een bestemmingsplan rekening houdt met het voorkomen van belemmeringen voor de scheepvaart, hulpdiensten en dergelijke. Binnen de vrijwaringszones die liggen binnen het plangebied laten wij dergelijke belemmeringen niet toe. Reclamant noemt zelf ook geen concrete belemmeringen. Wij zien dan ook geen reden om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij voegen de bestemming Water – Vaarweg toe aan de verbeelding en de regels. Daarnaast wordt voor het bedrijf de bestaande omvang (massa) vastgelegd in de regels en zullen op de verbeelding en in de regels de bebouwingspercentages komen te vervallen.

Zienswijze 2, gedagtekend op 2 april 2013 en ontvangen op 3 april 2013

Samenvatting zienswijze

Reclamant dient zienswijze in namens cliënten. De zienswijze gaat over het mengvoederbedrijf 'De Heus'. Reclamant merkt ten aanzien van het bestemmingsplan het volgende op:

Regels

In het bestemmingsplan is een maximum hoogte van 2 meter opgenomen voor erfafscheidingen. In het geldende bestemmingsplan bedraagt deze hoogte 2,5 meter. Omdat in het bestemmingsplan bestaande rechten ongewijzigd zouden blijven verzoekt reclamant om de hoogte terug te brengen naar 2,5 meter.

In het bestemmingplan als uitgangspunt is opgenomen dat het een conserverend bestemmingsplan betreft waarbij planologische mogelijkheden uit het oude plan zijn overgenomen. Dit strookt niet met art. 4.2 waarin is opgenomen dat binnen het stroomvoerend rivierbed alleen bouwwerken zijn toegestaan ten behoeve van berging, afvoer en doorstroming van water.

Reclamant geeft aan de Heus onnodig in haar mogelijkheden wordt beperkt omdat het bestemmingsplan geen juiste vertaling is weer gegeven van de Beleidsregels grote rivieren. In de beleidsregels is een uitbreiding van 10% van de bestaande bebouwing opgenomen, deze ontbreekt in het bestemmingsplan.

Toelichting

In de toelichting van het bestemmingsplan en de brief van de gemeente van 27-11-2012 is aangegeven dat de planologische mogelijkheden uit het oude plan zijn overgenomen. Uit de toelichting en de verbeelding blijkt echter dat het plangebied valt onder de Beleidsregels grote rivieren. Hierdoor worden de gebruiksmogelijkheden van De Heus beperkt hetgeen niet strookt met de toelichting en de voornoemde brief.

Verder wordt in de toelichting gesteld: "In het geldende bestemmingsplan zitten echter nog onbenutte bouw mogelijkheden. Bij benutting van deze ruimte zal aannemelijk moeten worden gemaakt dat ze milieuneutraal worden uitgevoerd." Deze zinsnede is ingegeven doordat de Heus aan haar vergunde limieten voor geluid en geuremissie zit. Reclamant geeft aan dat dit geen reden is om de ontwikkel mogelijkheden van het bedrijf op alle terreinen in te dammen. Verzocht wordt dan ook voornoemde zinsnede te verwijderen in beide paragrafen.

Verbeelding

De geluidzone is niet weergegeven op de verbeelding. Omdat het plangebied enkel het terrein van De Heus betreft, is dit conform de nu geldende regels. In het gehele bestemmingsplan, de planregels, is nu echter ook niet te herleiden dat dit een geluidgezoneerd terrein betreft. Wij verzoeken u daarom in de bestemmingsomschrijving van het plan De Heus op te nemen dat een geluidzoneringsplichtig mengvoederbedrijf is toegestaan en we verzoeken u om een kaartje met de geluidzone op te nemen in de toelichting.

Antwoord gemeenteraad

Regels

Reclamant stelt dat de maximum hoogtemaat voor erfafscheidingen moet worden aangepast omdat in het ontwerpbestemmingsplan bestaande rechten ongewijzigd zouden blijven. In de toelichting bij het bestemmingsplan hebben wij aangegeven dat we de planologische mogelijkheden uit het geldende plan hebben overgenomen. Daarbij beschrijven we de uitbreidingsruimte die het bedrijf op dit moment nog heeft op basis van het geldende plan. Het lag niet in lijn om alle planologische mogelijkheden volledig over te nemen, maar om hier zoveel mogelijk ook aan te sluiten bij de "Standaardregels bestemmingsplannen Oss". Dat er hierdoor op onderdelen een afwijking kan ontstaan met het geldende plan is onvermijdelijk.

Van belang is, of in de bestaande situatie de hoogte van de erfafscheiding al 2,5 meter bedraagt. Onderzoek wijst uit dat dit niet het geval is en dat deze 2 meter bedraagt. Bovendien is bij bedrijven een erfafscheiding van 2 meter gebruikelijk. Wij passen het bestemmingsplan hier dan ook niet op aan.

Zoals reclamant zelf al aangeeft dienen wij het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het rijksbeleid. Als gevolg van beleidswijzigingen is de uiterwaard waarin het bedrijf is gelegen aangewezen als stroomvoerend rivierbed. Wij hebben dit en de bepalingen die daarbij horen overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan onder artikel 4.2. Als gevolg hiervan stelt reclamant dat zijn cliënt op haar gehele terrein geen bebouwing meer kan oprichten en dat dit niet strookt met het uitgangspunt dat de planologische mogelijkheden uit het geldende plan worden overgenomen. Wij delen dit standpunt niet. Artikel 3 van het ontwerpbestemmingsplan bood het bedrijf de planologische ruimte om uit te breiden. Artikel 4.3 bood met een afwijking de mogelijkheid om te bouwen. Hiervoor was er wel een advies nodig van de water- of rivierbeheerder. Hierdoor behield cliënt de planologische mogelijkheid om te bouwen. Wel zullen wij ons uitgangspunt in de toelichting herformuleren omdat deze tot verwarring kan leiden.

Reclamant stelt dat hij op basis van de Beleidsregels grote rivieren de bestaande bebouwing 10% mag uitbreiden. De ruimte die het ontwerpbestemmingsplan bood was echter ruimer dan de 10% die de Beleidsregels toestaan. Verder dienden bouwplannen te worden voorgelegd aan de waterbeheerder die de aanvraag toetst aan de Beleidsregels en daarmee de 10% regeling.

Omdat uit de zienswijze van de waterbeheerder (Rijkswaterstaat) blijkt dat uitbreidingen van het bedrijf niet passen binnen de Beleidregels grote rivieren zal het ontwerpbestemmingsplan hierop worden aangepast. Dit houdt in dat de uitbreidingsmogelijkheden die in het ontwerpbestemmingsplan waren opgenomen komen te vervallen en dat in de regels de huidige omvang van het bedrijf in m3 wordt vastgelegd. In de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' zal een afwijkmogelijkheid worden opgenomen van 10% conform de Beleidsregels en het verzoek van reclamant.

Toelichting

Zoals gezegd zullen wij in de toelichting de passage over het overnemen van de bestaande planologische bebouwingsmogelijkheden herformuleren. In de huidige context levert het te veel onduidelijkheid op in relatie tot de Beleidsregels grote rivieren.

Reclamant stelt dat de passage: "In het geldende bestemmingsplan zitten echter nog onbenutte bouwmogelijkheden. Bij benutting van deze ruimte zal aannemelijk moeten worden gemaakt dat ze milieuneutraal worden uitgevoerd." niet duidelijk is. Deze zinsnede is inderdaad ingegeven doordat de Heus aan haar vergunde limieten voor geluid en geuremissie zit. Wij zijn het niet eens met reclamant dat deze passage dient te worden verwijderd. Wij zullen aan de zinsnede toevoegen dat het hier gaat om de bedoelde milieuaspecten geluid en geur.

Verder zal in de toelichting worden aangegeven dat de Heus een geluidgezoneerd bedrijf is. Uit de toelichting en het bestemmingsplan is niet te herleiden dat dit het geval is.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij nemen in de regels, onder de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' een afwijkmogelijkheid op voor 10% uitbreiding van het bedrijf. Verder zal de toelichting worden aangepast. Zo zal er een paragraaf worden opgenomen voor de geluidzonering, en zal de verduidelijking worden gegeven over wat wordt verstaan onder milieuneutraal en het overnemen van de bestaande bouwmogelijkheden.

Zienswijze 3, gedagtekend op 31 maart 2013, ontvangen op 3 april

Samenvatting zienswijze

Reclamanten geven aan dat door de uitbreidingsmogelijkheden, die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, de overlast op de omgeving zal toenemen. Hierbij gaat het om overlast als gevolg van de fysieke uitbreiding (massa) maar ook door de mogelijkheid van het bedrijf om de productie (tot 325.000 ton per jaar) te vergroten. Dit leidt tot een toename van het vrachtverkeer op de Maasdijk. Met overlast van geluid en stof tot gevolg.

De extra massa die het bestemmingsplan mogelijk maakt zorgt volgens reclamanten voor extra belemmering en vermindering van de doorstroming en het waterbergend vermogen van het stroomgebied van de Maas.

Verder staat het toestaan van de uitbreidingsruimte haaks op het plan Waterfront dat door de Raad is vastgesteld (2008).

Reclamanten vragen om het handhaven/vastleggen van de bestaande fysieke en vergunde situatie van het bedrijf.

Antwoord gemeenteraad

De uitbreidingsmogelijkheden die in het ontwerpbestemmingsplan waren opgenomen zijn mogelijkheden die het bedrijf in het nu geldende bestemmingsplan ook heeft. Ook heeft het bedrijf op grond van haar milieuvergunning zoals reclamant stelt nog ruimte om haar productie uit te breiden.

In het ontwerpbestemmingsplan hebben wij bewust de huidige bouwmogelijkheden opgenomen. Omdat het bedrijf 'op slot' zit voor wat betreft de milieuaspecten geluid en geur zal een uitbreiding van het bedrijf dan ook milieu neutraal moeten plaatsvinden.

Reclamanten geven aan dat de uitbreidingsmogelijkheden zorgen voor extra belemmering en vermindering van de doorstroming en het waterbergend vermogen van het stroomgebied van de Maas en vragen daarom om het begrenzen van de huidige fysieke omvang van het bedrijf.

Omdat uit de zienswijze van de waterbeheerder (Rijkswaterstaat) blijkt dat uitbreidingen van het bedrijf niet passen binnen de Beleidsregels grote rivieren zal het bestemmingsplan hierop worden aangepast. Dit houdt in dat de uitbreidingsmogelijkheden die in het ontwerpbestemmingsplan waren opgenomen komen te vervallen en dat in de regels de huidige omvang van het bedrijf in m3 wordt vastgelegd. In de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' zal een afwijkingsmogelijkheid worden opgenomen van 10% conform de Beleidsregels en het verzoek van reclamant.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Zie zienswijze onder nummer 1 voor wat betreft het vastleggen van de bestaande omvang van het bedrijf.

Zienswijze 4, gedagtekend op 31 maart 2013, ontvangen op 3 april

Samenvatting zienswijze

Deze zienswijze is identiek aan de zienswijze onder nummer 3.

Antwoord gemeenteraad

Zie zienswijze onder nummer 3.

Besluit

Zie zienswijze onder nummer 3.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Zie zienswijze onder nummer 3.

Zienswijze 5, gedagtekend op 31 maart 2013, ontvangen op 3 april

Samenvatting zienswijze

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze nr 3.

Antwoord gemeenteraad

Zie zienswijze onder nummer 3.

Besluit

Zie zienswijze onder nummer 3.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Zie zienswijze onder nummer 3.

Zienswijze 6, gedagtekend op 31 maart 2013, ontvangen op 3 april

Samenvatting zienswijze

Reclamant merkt ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan het volgende op:

Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet volgens reclamant in de toename van de overlast (verkeer, geluid, stof en stank) als gevolg van De Heus. Door de fysieke uitbreidingsmogelijkheden ten opzichte van de bestaande situatie wordt een uitbreiding van het huidige toegestane productieplafond op termijn niet uitgesloten waardoor de overlast alleen maar zal toenemen. Reclamant is daarom van mening dat het voorontwerpbestemmingsplan niet bestempeld kan worden als een eenvoudig plan.

Een milieuneutraal bestemmingsplan

Reclamanten verstaan onder een milieuneutraal bestemmingsplan:

- dat de huidige bebouwing wordt vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan. Er is geen ruimte voor uitbreidingsmogelijkheden;
- dat er geen uitbreidingsmogelijkheden worden opgenomen in het bestemmingsplan omdat de huidige bebouwing al een belemmering vormt in het doorstromend en waterbergend vermogen van de Maas;
- dat doormiddel van onderzoek aangetoond dient te worden dat de verkeeronveiligheid niet toeneemt en het geluidniveau de toegestane voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt;
- dat er bodem en wateronderzoek had moeten worden uitgevoerd;
- dat doormiddel van een inrichtingsschets inzichtelijk wordt gemaakt hoe de bedrijfsbebouwing zich verhoudt ten opzichte van de historische stad en het uiterwaarden landschap.

De Verbeelding

Reclamant verzoekt de volgende opmerking te verwerken in de verbeelding:

- een aanduiding van de geluid- contourenlijnen;
- het toekennen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie, historische kern' aan het gehele plangebied;
- aanpassing van de noordoostelijke planbegrenzing op de (Maas-) provinciegrens;
- de begrenzingen van de (bouw-) hoogte- / scheidingsvlakken dienen duidelijker op de verbeelding te worden aangegeven.

Verder hebben reclamanten de volgende opmerking op de verbeelding. De plan- / bestemmingsbegrenzing aan de noordwest zijde is ten opzichte van het vigerende plan verlegd waardoor het bestemmingsvlak met ca. 1000 m² is vergroot. Reclamanten horen graag de motivering hiervoor.

De Regels

Reclamant verzoekt of in dit bestemmingsplan regels opgenomen kunnen worden die kunstlicht aanstraling van de fabrieksgebouwen gedurende de nacht verbieden en/of sterk beperken.

Reclamanten achten de naam 'De Heus' in de plannaam 'bestemmingsplan De Heus - 2013' niet correct. Reclamant verzoekt de plannaam van het bestemmingsplan aan te passen in 'Mengvoederbedrijf Ravenstein - 2013'.

De Kosten voor dit bestemmingsplan

Reclamanten stellen dat door de uitbreidingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt er een anterieure overeenkomst moet worden gesloten met de het bedrijf en vraagt dit alsnog te doen.

Slot en perspectief

Reclamant geeft haar visie op de ontwikkeling van het gebied waarbij zij uitgaan van de bevrozing van het huidige bedrijfsvloeroppervlak met een gedeeltelijke verplaatsing van delen van de fabriek op eigen terrein en de aanleg van een tijdelijke nieuwe en verlaagde ontsluitingsweg langs de Maas in combinatie met de (her-)aanleg van de Strang langs de Maasdijk. Hiermee wordt het mogelijk de eerste fase van de ontwikkeling van het plan Waterfront uit te voeren.

Antwoord gemeenteraad

Algemeen

Reclamant geeft aan dat door de uitbreidingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt er geen sprake is van een eenvoudig plan. Wij spreken van een eenvoudig bestemmingsplan omdat het ontwerpbestemmingsplan de huidige situatie vastlegt met voor het bedrijf dezelfde rechten als in het oude bestemmingsplan. Er verandert weinig tot niets ten opzichte van de huidige planologische situatie. De uitbreidingsmogelijkheden die reclamant beschrijft zitten ook in het geldende bestemmingsplan. Omdat de planologische situatie niet verandert spreken wij van een eenvoudig plan.

Milieuneutraal bestemmingsplan

Reclamant stelt in haar zienswijze dat naar opvatting van de gemeente het ontwerpbestemmingsplan op een milieuneutrale wijze voorziet in de bevestiging van het huidige gebruik van de buitendijkse gronden en bestemmingen. Wij herkennen ons niet in deze stelling. Het ontwerpbestemmingsplan legt de huidige situatie van het bedrijf vast in een nieuwe planologische regeling. Daarbij hebben wij gemeend om ook de bestaande uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. In de toelichting hebben we opgenomen dat: "Bij benutting van deze ruimte zal aannemelijk moeten worden gemaakt dat ze milieuneutraal worden uitgevoerd." Deze zinsnede is ingegeven doordat de Heus aan haar vergunde limieten voor geluid en geuremissie zit.

Omdat wij in het ontwerpbestemmingsplan geen nieuwe ontwikkeling toestaan anders dan de uitbreidingsmogelijkheden die al zijn toegestaan in het nu geldende bestemmingsplan is aanvullend bodem, water en geluid onderzoek niet noodzakelijk ten behoeve van het bestemmingsplan. Dit neemt niet weg dat het bedrijf wanneer het gebruik maakt van de bebouwingsmogelijkheden zal moeten aantonen, door middel van onderzoek bij de omgevingsvergunning, dat dit ook kan.

Reclamant is van mening dat er geen uitbreidingsmogelijkheden mogen worden opgenomen in het bestemmingsplan omdat de huidige bebouwing al een belemmering vormt in het doorstromend en waterbergend vermogen van de Maas.

Omdat uit de zienswijze van de waterbeheerder (Rijkswaterstaat) blijkt dat uitbreidingen van het bedrijf niet passen binnen de Beleidsregels grote rivieren zal het bestemmingsplan hierop worden aangepast. Dit houdt in dat de uitbreidingsmogelijkheden die in het ontwerpbestemmingsplan waren opgenomen komen te vervallen en dat in de regels de huidige omvang van het bedrijf in m3 wordt vastgelegd. In de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' zal een afwijkingsmogelijkheid worden opgenomen van 10% conform de Beleidsregels en het verzoek van reclamant.

Het is gebruikelijk om bij nieuwe uitbreidingen in het kader van een verzoek een inrichtingsschets te vragen zodat inzichtelijk wordt gemaakt hoe de (bedrijfs)bebouwing zich verhoudt ten opzichte van het omliggende landschap. Omdat er hier echter geen sprake is van nieuwe uitbreiding maar het vastleggen van de bestaande uitbreidingsmogelijkheden is een dergelijke schets niet vereist.

De Verbeelding

Reclamant is van mening dat op de verbeelding de aanduiding van de geluid-contourenlijnen moet worden opgenomen. Het bedrijf is een zogenaamd gezoneerd bedrijf. De geluidzone is niet weergegeven op de verbeelding. Omdat het plangebied enkel het terrein van De Heus betreft, is dit conform de nu geldende regels.

De geluidcontour is opgenomen in het bestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Ravenstein – 2013'. Wel zullen wij in de toelichting opnemen dat het hier gaat om een gezoneerd bedrijf.

De gemeente heeft voor haar archeologiebeleid de archeologische waarden van de gehele gemeente geïnventariseerd. Op basis van de inventarisatie is beleid vastgesteld dat in alle bestemmingsplannen wordt overgenomen, afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde van de locatie of het gebied.

Op grond van het archeologie beleid van de gemeente geldt voor de locatie van 'De Heus' een hoge verwachtingswaarde. Dit was niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

Reclamant wil dat wij de noordoostelijke planbegrenzing op de (Maas-) provinciegrens leggen. Wij gaan dit niet doen. Dit deel van de Maas is bestemd in het bestemmingsplan Buitengebied Oss – 2010. Wij zien geen aanleiding om de planbegrenzing te wijzigen.

Bestemmingsplannen in Nederland moeten voldoen aan eisen die door de wetgever zijn opgesteld. Voordat een bestemmingsplan ter inzage komt te liggen wordt deze getest. Als een plan niet door de test komt kan hij niet worden gepubliceerd. Daarbij zijn de bestemmingsplannen digitaal en is het digitale bestemmingsplan leidend. De bestemmingsplannen van de gemeente Oss voldoen allemaal aan deze eisen. Wij passen de begrenzings van de (bouw-) hoogte- / scheidingsvlakken dan ook niet aan, omdat deze, naar onze mening, duidelijk zijn.

Reclamanten wijzen op het feit dat in het ontwerpbestemmingsplan de begrenzing van het bouwvlak aan de noordwest zijde ten opzichte van het vigerende plan vergroot is. Wij hebben dit ook geconstateerd en passen het bestemmingsplan hierop aan.

De Regels

Reclamant verzoekt of in dit bestemmingsplan regels opgenomen kunnen worden die kunstlicht aanstraling van de fabrieksgebouwen gedurende de nacht verbieden en/of sterk beperken. In de regels van het bestemmingsplan regelen wij de toelaatbare functies en toelaatbare bouwwerken. Het aspect licht wordt daarom niet rechtstreeks in de regels van het bestemmingsplan opgenomen, maar door beperking van de maximale hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde. In dit bestemmingsplan is dat beperkt tot een hoogte van 6 meter.

Hoewel niet gebruikelijk om de naam van een bedrijf op te nemen in de plannaam is dit niet fout. Omdat het hier een bestemmingsplan betreft dat alleen het bedrijf omvat hebben we de keuze hiervoor gemaakt.

De kosten voor dit bestemmingsplan

Wij zijn het niet eens met reclamanten dat door de uitbreidingsmogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan biedt er een anterieure overeenkomst moet worden gesloten met het bedrijf. Een anterieure overeenkomst sluiten wij voor nieuwe ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in een bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan hadden we de uitbreidingsmogelijkheden overgenomen uit het oude bestemmingsplan. Er is geen sprake van nieuwe uitbreidingsmogelijkheden die er voorheen niet waren. Nu naar aanleiding van de zienswijze van Rijkswaterstaat de bebouwingsmogelijkheden van het bedrijf worden beperkt zien wij geen reden of wettelijke verplichting om een dergelijke overeenkomst aan te gaan.

Slot en perspectief

Wij begrijpen de visie van reclamant op de ontwikkeling van het gebied. Dit bestemmingsplan betreft echter een actualisatie van een verouderd bestemmingsplan. Hierin is het uitgangspunt het vastleggen van de huidige situatie en bestaande uitbreidingsmogelijkheden. De visie die reclamant neerlegt is een ontwikkeling die niet past binnen dit uitgangspunt. Daarnaast zal door middel van onderzoek aangetoond moeten worden wat de impact is van deze visie. Hierdoor is het niet mogelijk om in dit bestemmingsplan rekening te houden met deze visie.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij zullen de bestaande omvang (massa) vastleggen in de regels. Op de verbeelding en in de regels zullen de bebouwingspercentages komen te vervallen.

In de toelichting zal worden aangegeven dat het hier gaat om een gezoneerd bedrijf. Aan de regels en de verbeelding zal de bestemming 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog' worden toegevoegd voor het gehele plangebied. Verder zal de toelichting hierop worden aangepast

Het bouwvlak aan de noordwest kant van het bedrijf wordt verkleind.

Zienswijze 7, gedagtekend op 31 maart 2013, ontvangen op 3 april

Samenvatting zienswijze

Reclamanten geven aan dat zij gegeven de huidige economische en maatschappelijke omstandigheden de bestaande bebouwingen op het fabrieksterrein accepteren. Wel gaan zij er vanuit dat de visies met betrekking tot de Middelwaard op termijn gerealiseerd zullen worden.

De huidige fabriek is gelegen op de locatie van een historisch ravelijn. Op de plankaart van het bestemmingsplan zijn echter geen beschermingsregels opgenomen. Wij verzoeken u om het gehele bestemmingsvlak mede te bestemmen als 'Waarde archeologie, historische kern'.

Antwoord gemeenteraad

De gemeente heeft voor haar archeologiebeleid de archeologische waarden van de gehele gemeente geïnventariseerd. Op basis van de inventarisatie is beleid vastgesteld dat in alle bestemmingsplannen wordt overgenomen, afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde van de locatie of het gebied.

Op grond van het archeologie beleid van de gemeente geldt voor de locatie van 'De Heus' een hoge verwachtingswaarde. Dit was niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.

Besluit

De zienswijze is gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Wij zullen aan de regels en de verbeelding de bestemming 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog' toevoegen voor het gehele plangebied. Verder zal de toelichting hierop worden aangepast.

Zienswijze 8, gedagtekend op 31 maart 2013, ontvangen op 3 april

Samenvatting zienswijze

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze nr 3.

Antwoord gemeenteraad

Zie zienswijze onder nummer 3.

Besluit

Zie zienswijze onder nummer 3.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Zie zienswijze onder nummer 3.

Zienswijze 9, gedagtekend op 31 maart 2013, ontvangen op 3 april

Samenvatting zienswijze

Deze zienswijze is identiek aan zienswijze nr 3.

Antwoord gemeenteraad

Zie zienswijze onder nummer 3.

Besluit

Zie zienswijze onder nummer 3.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Zie zienswijze onder nummer 3.

VI. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór zijn bij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen (al dan niet ambtshalve) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd. Daarnaast bevat het bestemmingsplan geen ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan: