

Nota ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Rucphen 2020, Rijksweg- Zuid 51 te Rucphen'

De verbeelding, de planregels en de toelichting van het voorgelegde ontwerpbestemmingsplan zijn ambtelijk kritisch beoordeeld. Onderstaand zijn de laatste bevindingen opgenomen.

1. Aanpassingen op de verbeelding

Enkelbestemming 'Groen – Landschapselement' aangepast in overeenstemming met landschapsplan.

De oost- en noordzijde van perceel U 709 zijn volgens het landschapsplan voorzien van een houtsingel. In de verbeelding is het landschapsplan bestemd als 'Groen – Landschapselement', maar in het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt deze bestemming aan de noordzijde. Door aan de noordzijde van het plangebied de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in 'Groen – Landschapselement', wordt de verbeelding in lijn gebracht met het landschapsplan.

In het ontwerpbestemmingsplan bevindt zich aan de noordzijde van het plangebied, grenzend aan perceel U 726, een smalle strook met de bestemming 'Groen – Landschapselement'. In het eerdere landschapsplan was hier een houtsingel voorzien. Echter, door de provincie is aangegeven dat deze strook niet mag worden beschouwd als een kwaliteitsverbetering van het landschap. Onze landschapsarchitect deelt deze visie en acht de strook niet van toegevoegde waarde. Daarom is, in lijn met het hernieuwde inrichtingsplan, deze bestemming ter plaatse gewijzigd naar 'Bedrijf'.

Toevoeging aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting Rijksweg-Zuid 51'

In de planregels, onder artikel 8.2.1, is vastgelegd dat gronden en bouwwerken binnen deze aanduiding pas mogen worden gebruikt zodra het landschapsplan is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Deze aanduiding ontbrak echter op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

Verwijderen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en de aanduiding 'overige zone – waarde archeologie 3'

Voor het ontwerpbestemmingsplan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd, dat is beoordeeld door onze regioarcheologen. Op basis van hun advies is het gebied vrijgegeven. Dit betekent dat de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en bijbehorende aanduiding kan vervallen, aangezien er geen archeologische vondsten worden verwacht.

Toevoeging aanduiding 'veiligheidszone luchtvaart'

In het ontwerpbestemmingsplan is deze aanduiding niet opgenomen, terwijl deze één op één overgenomen had moeten worden van het moederplan 'Buitengebied Rucphen 2020'. Deze aanduiding is nu toegevoegd.

Toevoeging aanduiding 'Luchtvaartverkeerszone -3'

In het ontwerpbestemmingsplan is deze aanduiding niet opgenomen, terwijl deze één op één overgenomen had moeten worden van het moederplan 'Buitengebied Rucphen 2020'. Deze aanduiding is nu toegevoegd.

Aanpassing functieaanduiding 'detailhandel volumineus' naar 'specifieke vorm van bedrijf – machinehandel'

In het ontwerpbestemmingsplan is deze aanduiding één op één overgenomen van het moederplan 'Buitengebied Rucphen 2020'. De initiatiefnemer streeft ernaar om niet alleen de illegaal gebruikte grond te legaliseren, maar ook een loods van 1.600 m² te realiseren. De brede aanduiding 'detailhandel volumineus' maakt de verkoop van diverse goederen, zoals caravans, auto's en bouwmaterialen mogelijk. Hierdoor kan de loods meerdere functies vervullen, die niet aansluiten bij een machinehandel. Om het bestemmingsplan beter aan te laten sluiten op de werkelijke bedrijfsactiviteiten, is gekozen voor een meer bedrijfsspecifieke aanduiding.

Aanpassing functieaanduiding 'bedrijfswoning'

In het ontwerpbestemmingsplan is deze aanduiding één op één overgenomen uit het moederplan 'Buitengebied Rucphen 2020'. Deze aanduiding staat een bedrijfswoning toe over het gehele plangebied, terwijl de bedrijfswoning al geruime tijd op perceel U 708 is gelegen. Daarom is de aanduiding aangepast om aan te sluiten bij de feitelijke situatie.

Aanpassing functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'

In het ontwerpbestemmingsplan is deze aanduiding één op één overgenomen uit het moederplan 'Buitengebied Rucphen 2020'. Deze aanduiding staat een verkooppunt voor motorbrandstoffen toe over het gehele plangebied, terwijl het pompstation al geruime tijd op dezelfde locatie is gelegen. De aanduiding is daarom aangepast om aan te sluiten bij de feitelijke situatie.

Aanpassing van de aanduiding 'Maatvoering'

In het ontwerpbestemmingsplan is een maximum bebouwd oppervlak van 2000 m² vastgesteld. De initiatiefnemer wenst een loods van 1600 m² te realiseren. Op het terrein is al bebouwing aanwezig, waardoor het totale bebouwde oppervlak op het perceel 2.917 m² bedraagt. Dit vormt een probleem, omdat de bouw van het nieuwe bedrijfsgebouw hierdoor niet gerealiseerd kan worden. De loods zou anders het toegestane bebouwde oppervlak overschrijden.

Uit het archief blijkt dat 240 m² van de aanwezige bebouwing niet vergund is. Gelet op het voorgaande beroep is de loods van 1600 m² de maximale uitbreiding, waardoor verdere planologische uitbreiding van de bebouwing niet mogelijk is.

Om deze reden is gekeken naar alle vergunde bebouwingen. Hierdoor is het binnen het plangebied mogelijk om in totaal 2677 m² aan bebouwing te realiseren, waardoor de loods gerealiseerd kan worden zonder de niet-vergunde bebouwing te legaliseren.

Aanpassing van het 'Bouwvlak'

In het ontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak over het gehele plangebied gelegd, wat overeenkomt met het eerdere bouwvlak uit het moederplan 'Buitengebied Rucphen 2020'. De initiatiefnemer heeft echter de wens om een loods van 1600 m² te realiseren, wat zou betekenen dat de loods (binnen het bouwvlak) over het gehele plangebied kan worden gebouwd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt dient de loods echter verder van de rijksweg te worden geplaatst, parallel aan de doorlopende (Rijks)weg. Daarom is het bouwvlak aangepast, zodat het aansluit bij de wijze waarop de initiatiefnemer de loods wenst te realiseren.

Aanpassing van de maximale bouw- en goothoogte

In het moederplan 'Buitengebied Rucphen 2020' bedraagt de maximale goothoogte 4,5 meter en de maximale bouwhoogte 8 meter. De initiatiefnemer wenst een loods te realiseren met zowel een goot- als bouwhoogte van 8 meter. In het ontwerpbestemmingsplan was eerder een maximale bouwhoogte van 8 meter voor het gehele plangebied opgenomen, waardoor overal een goot- en bouwhoogte van 8 meter was toegestaan. Omdat de overschrijding van de goothoogte enkel voor de loods noodzakelijk is, is het bouwvlak hierop aangepast. Ter plaatse van de nieuwe loods geldt een goot- en bouwhoogte van 8 meter, terwijl voor de rest van het plangebied de oorspronkelijke maatvoering uit het moederplan behouden blijft.

2. Aanpassingen in de planregels

Veranderingen in de begripsbepaling van het bestemmingsplan

Het is niet noodzakelijk om de begrippen vanuit het moederplan 'Buitengebied Rucphen 2020' één op één over te nemen, aangezien het bestemmingsplan aan de Rijksweg-Zuid 51 te Rucphen uitsluitend betrekking heeft op de bestemmingen 'bedrijf' in combinatie met de bestemming 'groen-landschapselement'. Begrippen die betrekking hebben op andere bestemmingen, zoals de bestemming 'Agrarisch' of 'Recreatie', zijn daarom niet van toepassing en kunnen achterwege blijven.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn echter te veel (algemene) begrippen weggelaten, waardoor de algemene (bouw)regels in hoofdstuk 3 niet meer verwijzen naar een bepaald begrip. Daarom zijn de onderstaande begrippen met betrekking tot het ontwerp toegevoegd aan het vastgestelde plan:

- 'Afgewerkt bouwterrein'
- 'Ander geluidsgevoelig gebouw'
- 'Beperkt kwetsbaar object'
- 'Erf'
- 'Huishouden'
- 'Maatvoeringsvlak'
- 'Ondergeschikte activiteit'
- 'Overkapping'
- 'Prostitutie'
- 'Perceelsgrens'
- 'Seksautomatenhal'
- 'Seksbioscoop en/of -theater'
- 'Tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders'
- 'Verblijfsrecreatie'
- '(Vollegronds)teeltbedrijf'
- 'Waterberging'
- 'Werk'
- 'Waterwingebied'
- 'Zend-/ontvangstinstallatie'
- 'Waterwinbedrijf'
- 'Bodemverstoring'
- 'Machinehandel'

Tot slot zijn ook begrippen verwijderd, gelet op de aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan. Hierdoor is het begrip 'Detailhandel volumineus' eruit gehaald gelet op het begrip 'Machinehandel'.

Aanpassingen in de planregels ten behoeve van de bestemming 'Bedrijf'.

Gelet op de aanpassingen vergeleken met het ontwerpbestemmingsplan zijn de onderstaande artikelen in de planregels aangepast:

- Artikel 3, lid 3.1, sub 3.1.1, onder b (Bestemmingsomschrijving) wordt gewijzigd van:
"Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus': tevens detailhandel in volumineuze goederen."

Naar:

"Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - machinehandel': uitsluitend een machinehandel, zoals bedoeld in lid 1.49."

Motivering

Met het oog op de gewenste ontwikkelrichting is beoordeeld welke functies en activiteiten passend zijn binnen de omgeving. In lijn met deze afweging is bepaald dat op de betreffende locatie uitsluitend een machinehandel mag worden geëxploiteerd. Andere vormen van detailhandel, zoals de verkoop van volumineuze goederen, worden hiermee uitgesloten.

- Artikel 3, lid 3.2, sub 3.2.1, onder a, sub a wordt verplaatst naar artikel 3, lid 3.2, sub 3.2.1, onder b en gewijzigd in:
"Het bebouwde oppervlak binnen een bouwvlak mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' aangegeven oppervlakte."

Motivering

In het ontwerpbestemmingsplan was in artikel 3, lid 3.2.1, sub a, onder a, opgenomen dat de oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen niet groter mocht zijn dan de aangegeven maatvoering. Gezien de splitsing van de bouwvlakken en de aanwezigheid van een bedrijfswoning, is deze bepaling aangepast en verplaatst naar artikel 3, lid 3.2.1, onder b. De tekst verduidelijkt dat het maximale bebouwde oppervlak geldt per bouwvlak, zoals aangegeven bij de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)'.

- Artikel 3, lid 3.2, sub 3.2.1, onder a wordt gewijzigd van:

"De afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 5 m."

Naar:

"De afstand tot de bouwperceelgrenzen bedraagt minimaal 5 m."

Motivering

In het ontwerpbestemmingsplan werd verwezen naar de kadastrale perceelgrenzen. Aangezien kadastrale grenzen door wijzigingen in het kadaster kunnen veranderen, is besloten om te verwijzen naar de bouwperceelgrenzen. Dit begrip is gekoppeld aan het bestemmingsvlak, waarop bebouwing is toegelaten, en biedt meer zekerheid ten aanzien van de grenzen die relevant zijn voor de bestemmingsplantoepassing.

- Artikel 3, lid 3.3, sub 3.3.1; 'vergroting oppervlakte bedrijfsgebouwen'
Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is dit artikel in zijn geheel verwijderd.

Motivering

Gelet op de ontwikkelrichting is het noodzakelijk te beoordelen welke functies en activiteiten passend zijn in de omgeving. In deze richting is opgenomen dat het realiseren van de loods en het betrekken van een deel van U 1479 slechts een eenmalige uitbreiding betreft, waarbij verdere uitbreiding niet wenselijk is. Om deze reden is het bovengenoemde artikel verwijderd, aangezien binnen het bestemmingsplan een vergroting van de oppervlakte niet mogelijk is.

- Artikel 3, lid 3.6; 'Wijzigingsbevoegdheid'
Vanwege de komst van de Omgevingswet kunnen er geen wijzigingsplannen meer worden opgesteld. Door de wijzigingen in de planregels en verbeelding kunnen de voormalige wijzigingsbevoegdheid niet langer worden toegepast. Daarom is ervoor gekozen deze bepalingen te laten vervallen.

Aanpassingen in de planregels ten behoeve van de bestemming 'Groen - Landschapselement'

Gelet op de aanpassingen vergeleken met het ontwerpbestemmingsplan zijn de onderstaande artikelen in de planregels aangepast:

Artikel 4, lid 4.1, sub 4.1.1, onder b (Bestemmingsomschrijving) is gewijzigd. De volgende bepalingen zijn uit dit artikel verwijderd:

- a. Het behoud, herstel en de ontwikkeling van zandwegen en andere on- of halfverharde wegen.
- b. Ondergeschikte, bijbehorende wegen, paden en verhardingen.
- c. Andere voorzieningen die behoren tot de bestemming.

Motivering

Op verzoek van de provincie zijn de bovenstaande bepalingen verwijderd, waardoor voor de bestemming "Groen-Landschapselement" uitsluitend het behoud en herstel van de landschapselementen is toegestaan. (Iedere vorm van) verharding is in deze bestemming dus niet toegestaan. Deze wijziging vormt een aanvulling op artikel 8.2.1, waarbij de (duurzame) instandhouding van de landschappelijke inpassing in de planregels is opgenomen.

Aanpassing in de planregels ten behoeve van de (dubbel)bestemming 'Waarde – Archeologie'

Uit archeologisch onderzoek, beoordeeld door onze regioarcheologen, blijkt dat het gebied kan worden vrijgegeven. Daarom kunnen de bijbehorende regels ten aanzien van deze dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' vervallen.

Aanpassingen in de algemene regels, hoofdstuk 3

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn in dit hoofdstuk de volgende bepalingen aangepast:

- Artikel 8, lid 8.1; 'Afstand van geluidsgevoelige bebouwing tot de weg'
Dit artikel is opgenomen in het moederplan 'Buitengebied Rucphen 2020', maar is in het ontwerpbestemmingsplan niet opgenomen. Omdat deze bepaling voor dit bestemmingsplan nog steeds relevant is, is het artikel weer opgenomen in dit bestemmingsplan.
- Artikel 9, lid 9.2, sub 9.2.1 (Rijksweg-Zuid 51) wordt verplaatst naar artikel 8, lid 8.2, sub 8.2.1 en gewijzigd van:
"De gronden en bouwwerken voor de bestemming 'Bedrijf' mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bepaalde in de bestemmingsomschrijving indien de landschappelijke inpassing binnen 2 jaar na ingebruikname van de nieuwbouw in de bestemming 'Bedrijf' is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels."

Naar:

"De gronden en bouwwerken voor de bestemming 'Bedrijf' mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bepaalde in de bestemmingsomschrijving, indien de landschappelijke inpassing vóór de realisatie en ingebruikname van de nieuwbouw in de bestemming 'Bedrijf' is gerealiseerd, beheerd en in stand wordt gehouden conform het landschappelijke inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels."

Indien er geen nieuwbouw plaatsvindt, moet de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels, uiterlijk twee jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan gerealiseerd zijn en vervolgens beheerd en in stand gehouden worden."

Motivering

Op verzoek van de provincie is deze standaardbepaling aangepast. De termijn van 2 jaar wordt in deze (standaard)bepaling opgenomen zodat eerst de bebouwing en de (net) aansluitingen kunnen worden gerealiseerd, zonder dat de landschapsbepaling verloren gaat door de grondwerkzaamheden. De provincie is van mening dat het hier gaat om het legaliseren van een illegale situatie op een bestaand bouwperceel. Daarom kan de initiatiefnemer de nieuwe loods ook realiseren wanneer de landschappelijke inpassing al is voltooid. Op deze manier wordt voorkomen dat de loods wordt gerealiseerd zonder de noodzakelijke kwaliteitsgaranties voor het landschap.

Daarnaast is toegevoegd dat, indien er geen nieuwbouw plaatsvindt, de landschappelijke inpassing alsnog binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan gerealiseerd moet zijn. Hiermee wordt voorkomen dat het perceel niet landschappelijk wordt ingepast in het geval de initiatiefnemer besluit de loods toch niet te bouwen.

- Artikel 10, lid 10.2, sub 10.2.2; 'Luchtvaartverkeerszone'
Door de opname van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerszone -3' dienen ook de bijbehorende regels van deze aanduiding te worden toegevoegd.

- Artikel 13, lid 13.1 'parkeerregeling'
Dit artikel is opgenomen in het moederplan 'Buitengebied Rucphen 2020', maar is in het ontwerpbestemmingsplan niet opgenomen. Omdat deze bepaling voor dit bestemmingsplan nog steeds relevant is, is het artikel weer opgenomen in dit bestemmingsplan.

Motivering

Deze bepaling wordt getoetst tijdens de daadwerkelijke vergunningaanvraag. In de oorspronkelijke toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is onjuist uitgegaan van de parkeernormnota. Door het realiseren van de nieuwe loods dienen er 17 extra parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd. In de herziene toelichting is de betreffende paragraaf aangepast. Hierbij heeft de adviseur parkeren en verkeer vastgesteld dat de beoogde ontwikkeling, op basis van de parkeernormnota, wel mogelijk is.

Redactionele aanpassingen in de planregels

Ambtshalve zijn enkele redactionele wijzigingen doorgevoerd ter verbetering van de leesbaarheid, waaronder correcties in de spelling. Daarnaast zijn, als gevolg van de hierboven genoemde toevoegingen aan de planregels, bepaalde bepalingen verplaatst. Deze aanpassingen hebben geen invloed op de inhoudelijke of juridische status van het plan.

3. Aanpassingen in de bijlage bij de regels

Aanpassing landschappelijk inpassingsplan bijlage 2

De landschappelijke inpassing is aangepast om uitvoeringsproblemen te voorkomen, aangezien deze oorspronkelijk was gebaseerd op een waterleiding van Brabant Water. De bomenlaan aan de voorkant van het perceel is naar achteren verschoven vanwege de aanwezige waterleiding. Brabant Water heeft aangegeven akkoord te zijn met de situering van deze bomenrij.

Op aanbeveling van de groenadviseur zijn alle bomen aan de voorzijde van eerste grootte. Er was echter onvoldoende beplanting aan de voorzijde, terwijl de groene vlakken van 9 en 20 meter breed voldoende ruimte bieden voor meerdere bomen. Daarom zijn er in deze vlakken clusters van inheemse boomsoorten (eerste grootte) geplaatst om de gewenste coulissewerking te bevorderen.

In de nieuwe houtsingel aan de oostzijde is vergeleken met het ontwerpbestemmingsplan de beuk als boomsoort verwijderd, omdat deze van nature niet voorkomt in het gebied.

Het stukje groen ter plaatse van de loods is uit het plan gehaald, aangezien deze niet als kwaliteitsverbetering mocht worden opgevoerd.

4. Aanpassingen in de toelichting

Aanpassing hoofdstuk 2 planbeschrijving

In de toelichting is de planbeschrijving verder uitgewerkt. Hierbij wordt specifiek ingegaan op de positionering van de nieuw te realiseren loods en de beoogde landschappelijke inpassing. Daarnaast is vermeld dat het terrein met deze uitbreiding planologisch volledig is benut en dat verdere uitbreidingen alleen mogelijk zijn door bedrijfsverplaatsing. Ook is de paragraaf over verkeer en parkeren verplaatst, die vanwege de samenhang met de omgevingsaspecten is opgenomen in hoofdstuk 4.7

Nadere uitwerking ladder voor duurzame verstedelijking

In hoofdstuk 3, paragraaf 3.1, sub 3.1.3 van de toelichting is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking nader uitgewerkt. In deze paragraaf wordt uitgebreider ingegaan op het (ruimtelijk) verzorgingsgebied, de onderbouwing van de behoefte aan de ontwikkeling en de redenen waarom realisatie binnen het bestaande stedelijke gebied niet mogelijk is.

Nadere uitwerking Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV)

In de aangepaste toelichting wordt in hoofdstuk 3, paragraaf 3.2, sub 3.2.2, dieper ingegaan op de basisprincipes, zoals zorgvuldig ruimtegebruik, de toepassing van de lagenbenadering en het creëren van meerwaarde voor een kwalitatieve leefomgeving.

Onder het kopje 'Kwaliteitsverbetering landschap' is vastgesteld dat de benodigde investering in het landschap minimaal 20% van de beoogde bestemmingswinst bedraagt. Hierbij worden de vereiste bedragen onderbouwd op basis van het taxatierapport. Tot slot wordt onder het kopje 'Bestaande niet-agrarische functies in het landelijk gebied' de gebiedsgerichte benadering verder uitgewerkt.

Ten opzichte van het moederplan 'Buitengebied Rucphen 2020' liep een smalle strook 'Natuur Netwerk Brabant' van drie meter breed en ongeveer 100 meter lang over de noordzijde (grenzend aan perceel U 726) van het perceel. In het ontwerpbestemmingsplan is deze dubbelbestemming zonder verdere afstemming met de provincie uit het plan verwijderd. Inmiddels heeft hierover nadere afstemming plaatsgevonden met de provincie, waarbij is overeengekomen dat deze bestemming naar verwachting in het najaar van 2025 zal worden geschrapt via een ambtelijke kaartwijziging. Dit is nader onderbouwd in de toelichting.

Nadere uitwerking Omgevingsvisie Rucphen

In hoofdstuk 3, paragraaf 3.3, subparagraaf 3.3.1 '*Omgevingsvisie Rucphen*' wordt de toetsing aan de Omgevingsvisie Rucphen nader toegelicht. Hierin wordt specifiek beschreven hoe het bouwplan aansluit bij de Omgevingsvisie 1.0.

Aanpassing paragraaf verkeer en parkeren

In hoofdstuk 4, paragraaf 4.7, is de toelichting aangepast. Hierbij wordt ingegaan op het nieuwe aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak (BVO). Uit de berekening blijkt dat er 17 extra parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Daarnaast wordt nader ingegaan op de verkeersgeneratie.

Paragraaf 5.2 van het ontwerpbestemmingsplan is verwijderd

In hoofdstuk 5, paragraaf 5.2, werd in het ontwerpbestemmingsplan ingegaan op de relevante bestemmingen. Deze paragraaf is verwijderd, aangezien dit geen toegevoegde waarde heeft. De planregels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel. Het opnemen van bestemmingen in de toelichting kan juist voor verwarring zorgen.

Nadere uitwerking paragraaf 'economische uitvoerbaarheid'

In hoofdstuk 6, paragraaf 6.1, subparagraaf 6.1.1, is opgenomen dat de investering in het 'Reserve Groenfonds' voor de landschappelijke inpassing door de initiatiefnemer, middels een anterieure overeenkomst wordt verankerd.

Aanpassing paragraaf 'zienswijze'

Onder hoofdstuk 6, paragraaf 6.2, subparagraaf 6.2.3 is opgenomen dat er wel ambtelijke wijzigingen op het plan zijn doorgevoerd. De nota van ambtshalve wijzigingen maken onderdeel uit van de toelichting.

Redactionele aanpassingen in de toelichting

Ambtshalve zijn enkele redactionele wijzigingen doorgevoerd om de leesbaarheid te verbeteren, zoals correcties in spelling. Deze aanpassingen hebben geen invloed op de inhoudelijke of juridische status van het plan.

5. Aanpassingen in de bijlage bij de toelichting

Toevoeging raming landschappelijk inpassingsplan in bijlage 1

Gelet op de benodigde kwaliteitsverbetering van het landschapsplan is een raming opgesteld. In deze raming worden de kosten van de landschappelijke inpassing inzichtelijk gemaakt.