

Raad-2012-016

Disnummer: 100104

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Holtum Noord III en exploitatieplan Holtum Noord III

Meegestuurdde stukken:

Nota van zienswijzen bestemmingsplan en exploitatieplan Holtum Noord III

Nota van wijzigingen bestemmingsplan en exploitatieplan Holtum Noord III

Ter inzage liggende stukken (tevens te raadplegen in BIS):

Ontwerpbestemmingsplan Holtum Noord III met bijbehorende onderzoeken

Ontwerpexploitatieplan Holtum Noord III

(Deze stukken worden aangeleverd in week 6)

Steller (t.b.v. technische vragen): roel.friesen@sittard-geleen.nl

Raadsleden kunnen technische vragen tevens stellen via BIS wanneer zij zijn ingelogd door te klikken op het vraagteken achter het agendapunt.

Contactpersoon griffie: nicolle.bisschoff@sittard-geleen.nl

Aanvullende informatie:

De fracties zullen een vast te stellen ontwerp bestemmingsplan ontvangen waarin de wijzigingen als aangegeven in de nota van wijzigingen zijn verwerkt.

Behandeldata commissies/raad (onder voorbehoud):

1 maart	Commissie Economie, middelen, wijkgericht werken en leefomgeving
15 maart	Raad

Leidend programma
Werk en economie**Onderwerp**

Vaststellen bestemmingsplan Holtum Noord III en exploitatieplan Holtum Noord III

Voorstel

1. de nota van zienswijzen bestemmingsplan en exploitatieplan Holtum Noord III vast te stellen
2. de nota van wijzigingen bestemmingsplan en exploitatieplan Holtum Noord III vast te stellen
3. het bestemmingsplan Holtum Noord III gewijzigd vast te stellen
4. het exploitatieplan Holtum Noord III gewijzigd vast te stellen
5. de verantwoordingsrapportage externe veiligheid vast te stellen en het restrisico te aanvaarden

Financiële consequenties	Juridische consequenties
☒ Nee	☐ Nee
☐ Ja, ten laste van het reguliere budget	☒ Ja
☐ Ja, begrotingswijziging is toegevoegd	

Burgemeester

✓ drs. G.J.M. Cox

Secretaris

mr. J.H.J. Höppener

Eerdere besluitvorming

- 8 februari 2007: de gemeenteraad vestigt het voorkeursrecht op het plangebied.
- Raadsbesluit 2009/118780, Vaststelling gewijzigd bestemmingsplan "Distripark Sittard fase 3".

Aanleiding

De voorgenomen ontwikkeling van het gebied ten noorden van Holtum Noord II ten behoeve van logistiek en logistieke bedrijvigheid.

Inleiding

Algemeen

Het multimodale logistieke complex Holtum Noord heeft een logistieke ontwikkeling binnen onze gemeente op gang gebracht. Naast automotieve en chemie ontwikkelt de logistieke sector zich tot één van de belangrijke pijlers van de economie van deze stad.

Onze gemeente profileert zich daarom in toenemende mate als logistiek knooppunt van nationale betekenis.

In de economische ontwikkeling van de regio staat het verankeren van het bestaande bedrijfsleven en het aantrekken van nieuwe bedrijven centraal. Voorwaarde voor verankering van de economische kerngebieden is een verdere versterking van de logistieke infrastructuur. Het logistieke complex Holtum Noord, bestaande uit een tweetal terminals, Barge Terminal Born, Rail Terminal Born en de bedrijventerreinen Holtum Noord I en II, levert een belangrijke bijdrage aan de concurrentiepositie van Zuid-Limburg en aan de versterking van de economische structuur en bedrijvigheid in deze regio.

Gelet op de toenemende groei van goederenstromen dreigt in de komende jaren een tekort te ontstaan aan bedrijventerreinen in de logistieke sector. Mede vanwege de toenemende congestie op de weg en in het bijzonder op de A2, is een verdere uitbreiding van het bestaande complex Holtum Noord in relatie met een verdere uitbreiding van de containerterminal (BTB) gewenst. Vanuit de markt bereikt de gemeente het signaal dat behoefte bestaat aan logistieke bedrijvenlocaties met multimodale aan- en afvoermogelijkheden.

Met de beoogde uitbreiding van het logistieke complex Holtum Noord III aan de noordzijde wordt in de behoefte aan met name logistieke terreinen voorzien.

Binnen het uitbreidingsgebied worden een tweetal deelgebieden onderscheiden, te weten:

- Plandeel Distripark Sittard fase 3 (westelijk plangedeelte):
Binnen dit gebied, groot ca. 5 ha en gelegen tussen Julianakanaal en Holtum-Noordweg, is de verdere uitbreiding van DistriPark Sittard fase 3 voorzien. Het betreft hier een autonome ontwikkeling die afgestemd dient te worden op de ontwikkeling als voorzien binnen het westelijk plangedeelte.
- Plandeel Holtum Noord III (oostelijk plangedeelte):
Binnen dit plangebied, groot ca. 33 ha en gelegen tussen Holtum Noordweg en A2, is het accommoderen van logistiek gebonden bedrijvigheid voorzien.

Besluitvorming met betrekking tot de ontwikkeling van het westelijk plangedeelte heeft reeds plaatsgevonden in uw vergadering van 28 januari 2010 middels vaststelling van het bestemmingsplan Distripark Sittard fase 3. Dit gebied wordt ontwikkeld door de private partijen LIOF en Maasvast BV die daar reeds actief waren. Dit plan is inmiddels onherroepelijk. Op basis van hiervan heeft de gemeente in het oostelijk plangedeelte een strategische grondpositie verworven middels overname van de gronden in dit gebied, eigendom van voornoemde partijen die Distripark Fase 3 ontwikkelen. Over de ontwikkelingen in het oostelijk plangedeelte is uw raad via de commissie Economie Middelen en Wijkgericht Werken d.d. 3 december 2009 en 14 januari 2010 uitgebreid geïnformeerd.

Binnen Distripark Sittard fase 3 ontwikkelt PostNL overigens een nieuw distributiecentrum waarbij ca. 220 tot 250 arbeidsplaatsen gemoeid zijn. De start bouw is voorzien in het eerste kwartaal van 2012.

Het college heeft in het eerste kwartaal van 2011 ingestemd met de concept-samenwerkingsovereenkomst Gemeente Sittard-Geleen – Provincie Limburg, met betrekking tot de voorbereiding, ontwikkeling en de exploitatie van het nieuwe logistieke bedrijventerrein Holtum Noord III voor het oostelijk plangedeelte. De "Samenwerkingsovereenkomst Gemeente Sittard-Geleen – Provincie Limburg" is 24 februari 2011 ondertekend. Thans ligt ter besluitvorming voor de ontwikkeling van dit plangedeelte, hierna verder te noemen bedrijventerrein Holtum Noord III.

Exploitatieplan

Om het bestemmingsplan Holtum Noord III door de Raad te kunnen laten vaststellen dient door de Raad naast een bestemmingsplan gelijktijdig een exploitatieplan te worden vastgesteld. De vaststelling van het exploitatieplan is de wettelijke legitimatie om langs publiekrechtelijke weg het kostenverhaal af te dwingen, namelijk door (extra) financiële voorwaarden (tot kostenverhaal) te verbinden aan het verlenen van een omgevingsvergunning, conform het bepaalde in artikel 6.17 lid 1 Wro. Het wettelijk afdwingbare aandeel kostenverhaal kan, na de vaststelling van een exploitatieplan, overigens ook verankerd worden in een zogenaamde posterieure overeenkomst, zoals bepaald in artikel 6.24 lid 2 Wro.

De uitgangspunten zoals die ten grondslag hebben gelegen aan de eerder genoemde samenwerkingsovereenkomst tussen de provincie en gemeente, zijn opgenomen in het exploitatieplan.

Het betreft hier ondermeer de volgende uitgangspunten:

- het nieuwe bedrijventerrein wordt ontwikkeld met inachtneming van
 - de POL-aanvulling "Bedrijventerrein Holtum Noord IIIOvereenkomstig het gestelde in de POL-aanvulling mag de Tegenprestatie en Natuurcompensatie (de zgn. VORM) ook voor de ontwikkeling van het Ongehinderd Logistiek Systeem (OLS) ingezet worden. Met de hierboven genoemde samenwerkingsovereenkomst is overeenstemming bereikt over het inzetten van de tegenprestatie voor het OLS. Zie ook bijlage Grondexploitatie.
 - het voorontwerp bestemmingsplan Holtum Noord III
 - de grondexploitatie
- er is sprake van een sluitende grondexploitatie

- gezamenlijke winstdelende / risicodragende participatie op basis van 50% / 50%
- met inachtneming van de financiële kaders en de planning liggen de regievoering, de projectadministratie en het projectmanagement bij de gemeente
- aansturing door de provincie op afstand
- toedeling van apparaatskosten op basis van nader vast te stellen vaste bedragen ter voorkoming van onnodige administratieve rompslomp
- in de grondexploitatie worden afdrachten opgenomen ten behoeve van Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) (voorheen VORM), bovenwijks, ed. Deze afdrachten komen overeenkomstig de beschrijving in de POL en de strategie "Nota Kostenverhaal" ten gunste van het OLS.

Dit exploitatieplan is verbonden met het bestemmingsplan "Holtum Noord III". Het grootste deel van het gebied betreft de bestemming bedrijven conform artikel 3.1 lid 1 van de Wro.

In het exploitatieplan zijn voorts de volgende stedenbouwkundige elementen opgenomen:

- een robuuste groenstructuur met onder andere een dubbele bomenrij langs de Holtum Noordweg;
- aanleg van een ongehinderd logistiek systeem (OLS); een directe spoor- en/of wegverbinding tussen het bedrijventerreinen ten westen (Holtum Noord, Sluisweg) en oosten (Nedcar en IPS; Industriepark Noord) van de A2, met een directe aansluiting op de spoorlijn Sittard-Roermond;
- grondlichamen in de vorm van grastaluds. Beide elementen versterken elkaar en zorgen voor synergie;
- een motte van ca. 8-10 meter hoog in het noordelijke deel van het plangebied met eventueel daarin opgenomen een gebouw;
- een waterstructuur, waarbij het water soms gebruikt wordt om de ruimtelijkheid te benadrukken, soms als representatief middel en soms functioneel als bluswatervoorziening of retentiebekken.

Bestemmingsplan

Op 9 november 2010 heeft het college ingestemd met het voorontwerpbestemmingsplan. Dit voorontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd en opnieuw in het kader van het vooroverleg aan de belanghebbende instanties verzonden. De gemeente Echt-Susteren, de ontwikkelingsmaatschappij Midden-Limburg, GC terreinbeheer BV, de VROM-inspectie en de provincie Limburg hebben hierop gereageerd. Tevens is na planaanpassing advies gevraagd aan het waterschap. Dit advies is met het waterschap besproken en in de waterparagraaf verwerkt.

Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is het ontwerpbestemmingsplan marginaal gewijzigd. De voornaamste aanpassingen in het bestemmingsplan zijn: meer flexibiliteit om gebouwen te kunnen realiseren, het bouwvlak in de noordpunt (motte) verkleind en aangepast aan het ontwerp van het exploitatieplan, in verband het grondwaterbeschermingsgebied is een lijst van stoffen opgenomen die niet in het plangebied mogen worden opgeslagen.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn dubbelbestemmingen opgenomen voor een hogedruk aardgastransportleiding van de Gasunie. Deze leiding zal nog worden verlegd en is apart geregeld als dubbelbestemming "leiding – gas". Ook is er een dubbelbestemming opgenomen voor het gebied met archeologische waarden in het plangebied.

Op 29 november 2011 heeft het college ingestemd met het ontwerp-bestemmingsplan en met het ontwerp-exploitatieplan. Door diverse instanties en een aantal inwoners van Limbricht en Buchten zijn zienswijzen ingebracht. In de nota van de zienswijzen staan de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop. Op onderdelen hebben de zienswijzen geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan dan wel exploitatieplan. Deze wijzigingen staan beschreven in de nota van wijzigingen.

Het plangebied bevindt zich binnen de invloed van risicobronnen die relevant zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid waaronder de A2, de gasleiding en het Julianakanaal. Uit de verantwoording blijkt dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt en dat het groepsrisico voor alle risicobronnen ruim onder de oriënterende waarde van het groepsrisico blijft.

Maatregelen worden binnen het plan getroffen om het groepsrisico te beperken. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid op het moment dat het plan is gerealiseerd, zoals bluswatervoorziening, ontsluiting en dubbelbestemming. Om die reden wordt het risiconiveau aanvaardbaar geacht.

Beoogd resultaat

1. De integrale uitbreiding van het logistieke bedrijventerrein Holtum Noord met ca. 33 ha. (ten noorden van het bedrijventerrein Holtum Noord II).
2. een juridisch planologisch kader creëren waarbij rekening wordt gehouden met alle aanwezige belangen.
3. De realisatie van dit project levert een belangrijke bijdrage aan de majeure gemeentelijke opgaven.
4. Verdere versterking van het logistieke knooppunt Born, binnen welk logistiek concept faciliteiten voor overslag via de modaliteiten weg, water en rail gecombineerd worden met opslag van goederen en het bewerken van goederen middels hoogwaardige logistieke dienstverlening (VAL).
5. Met de beoogde uitbreiding van het logistieke complex Holtum Noord aan de noordzijde wordt in de behoefte aan logistieke bedrijventerreinen binnen de regio voorzien.
6. Ontwikkeling van een bedrijventerrein met een hoogwaardig en duurzaam kwaliteitsniveau.
7. Versterking van de werkgelegenheid (ca. 800 tot 1.200 arbeidsplaatsen).

Argumenten

1. de gunstige ligging van het bedrijventerrein aan zowel weg, water als spoor maakt de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein als logistiek knooppunt gewenst.
2. er ontstaat een uit stedenbouwkundig oogpunt kwalitatief goede afronding van het bedrijventerrein Holtum Noord en entree van de gemeente.
3. de uitbreiding past in de doelstelling in het POL waarin is opgenomen dat de stadsregio Sittard-Geleen als voornaamste industrieregio is opgenomen.
4. Versterking van de werkgelegenheid (ca. 800 tot 1.200 arbeidsplaatsen).

Kanttekeningen

N.V.T.

Toelichting financiële consequenties

- Er is sprake van een sluitende grondexploitatie.
- Ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan is een exploitatieplan opgesteld. Het exploitatieplan biedt de gemeente de mogelijkheid de kosten verbonden aan de grondexploitatie te verhalen en de uitvoering van het bestemmingsplan te sturen. De kosten van grondexploitatie zijn opgenomen in de van het exploitatieplan deeluitmakende exploitatieopzet. Onderdeel van die exploitatieopzet maakt uit de wijze waarop de kosten van grondexploitatie worden toegerekend aan de te ontwikkelen gronden. Voor wat betreft de sturing van de uitvoering van het bestemmingsplan is in het exploitatieplan een fasering opgenomen en zijn eisen en regels gesteld aan het bouwrijp maken.

Toelichting juridische consequenties

Na de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan moeten beide documenten worden voorgelegd aan GS en de Inspectie. Om die reden worden het vastgestelde bestemmingsplan en exploitatieplan zes weken na de vaststelling van beide plannen bekendgemaakt. Na bekendmaking kunnen belanghebbenden, indien zij zienswijzen hebben ingediend of indien tegen de wijziging van het bestemmingsplan of exploitatieplan, beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State gedurende de beroepstermijn zijnde zes weken.

Personeel en Organisatie

n.v.t.

Bijlagen

Ontwerpbestemmingsplan Holtum Noord III met bijbehorende onderzoeken

Ontwerpexploitatieplan Holtum Noord III

Nota van zienswijzen bestemmingsplan en exploitatieplan Holtum Noord III

Nota van wijzigingen bestemmingsplan en exploitatieplan Holtum Noord III

Voorstel aan Gemeenteraad	
Steller : Roel Friesen/Bert Pex/Rob van der Loo Telefoon : 8615 E-mail : roel.friesen@sittard-geleen.nl Portefeuillehouder: P.M. Meekels Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling	Reg. nummer : 2012/100104 Reg. datum : 30-01-2012 Reg.nummer(s) bijlagen:
Burgemeester drs. G.J.M. Cox	Secretaris mr. J.H.J. Höppener

De Raad van de gemeente Sittard-Geleen,

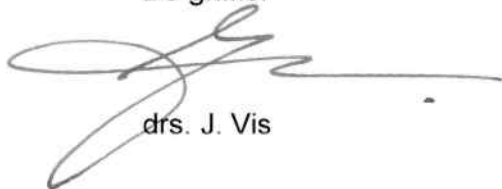
Gezien het voorstel van het college van 31 januari 2012, gemeenteblad 2012, nummer 016 ,

b e s l u i t :

1. de nota van zienswijzen bestemmingsplan en exploitatieplan Holtum Noord III vast te stellen
2. de nota van wijzigingen bestemmingsplan en exploitatieplan Holtum Noord III vast te stellen
3. het bestemmingsplan Holtum Noord III gewijzigd vast te stellen
4. het exploitatieplan Holtum Noord III gewijzigd vast te stellen
5. de verantwoordingsrapportage externe veiligheid vast te stellen en het restrisico te aanvaarden

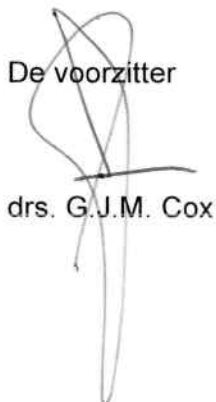
Aldus besloten door de raad der gemeente Sittard-Geleen in zijn vergadering van 15 maart 2012

De griffier



drs. J. Vis

De voorzitter



drs. G.J.M. Cox

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Holtum Noord III

A. Luc Habets, M. van Kessenichstraat 8, 6141 AX Limbricht

Holtum Noord III is een uitbreiding van het logistieke knooppunt. Producten komen aan en gaan weer weg. Het bestaande knooppunt legt een zwaar beslag op de infrastructuur. Er zijn aparte aan- en afvoerlijnen benoemd. In de praktijk blijkt dat transporteurs meer, anders of geen gebruik maken van deze lijnen dan bedoeld.

- vrachtwagens rijden langs Holtum naar Industrierrein
- treinen rijden niet conform afspraken over Holtum-Sittard

De gemeente heeft geen controle over bestaande verkeersstromen (+ ladingen) en handhaaft niet. Dit betekent dat de uitbreiding met Holtum Noord III de onbeheersbaarheid van verkeersstromen en risico's alleen maar vergroot.

Reactie Gemeente

Allereerst moet worden opgemerkt dat zowel de bargeterminal, de railterminal, het emplacement als de spoorlijn buiten het plangebied zijn gesitueerd. In het bestemmingsplan Holtum Noord III zijn inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen en is de opslag van gevaarlijk stoffen in ondergrondse opslagtanks uitgesloten. De uitbreiding van het bedrijventerrein met Holtum Noord III zal om die reden geen effecten hebben op transport van gevaarlijke stoffen.

Ook het aantal transportbewegingen over de spoorlijn Born-Sittard neemt ten gevolge van de uitbreiding van het bedrijventerrein met Holtum Noord III niet toe. Het aantal bewegingen wordt immers beperkt door de capaciteit van de bargeterminal en de railterminal. Maatgevend en normstellend is de omgevingsvergunning voor het emplacement. Het verladen van gevaarlijke stoffen die effect hebben op de omgeving wordt niet toegelaten.

Uit economische overwegingen is de gemeente geen tegenstander van een toename van het vervoer via het spoor. Wel zijn we van mening dat een groei moet voldoen aan eisen van leefbaarheid. Om die reden heeft de gemeente in de ontwerpbeschikking voor het emplacement in Born een limiet gesteld wat betreft het aantal treinen per week. Het aantal van 30 treinen per week is – mede gelet op de capaciteit van het spoor – nog steeds een beperkte inzet van het spoor. Daarnaast zet de gemeente serieus in op de realisatie van een ongehinderd logistiek systeem met een geheel nieuwe spoorontsluiting.

De diesellocomotieven zorgen voor een toename van fijnstof. Echter omdat het aantal dieseltractie-uren minder dan 7500 uur bedraagt, is de toename zodanig gering dat deze niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dat is de reden waarom deze activiteit niet verder getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Ten slotte heeft de gemeente met Prorail een convenant gesloten. In dat convenant zijn onder meer afspraken gemaakt over de snelheid waarmee treinen over de spoorlijn Sittard-Holtum rijden. De gemeente zal Prorail nogmaals wijzen op deze afspraken.

De gemeente heeft diverse verkeersmaatregelen getroffen om vrachtverkeer dat via de A2 het bedrijventerrein Holtum Noord aandoet, in de dorpen Holtum en Buchten zoveel mogelijk te voorkomen. Door het vrachtverkeer dat vanuit Holtum Noord I richting A2 rijdt, te geleiden, wordt zoveel mogelijk voorkomen dat het vrachtverkeer

nog door of langs Holtum of Buchten rijdt. Het vrachtverkeer dat vanuit het zuiden richting bedrijventerrein Holtum rijdt wordt met verwijsborden op de A2 naar de noordelijke ontsluiting geleid waardoor ook het verkeer uit het zuiden zeer beperkt meer langs of door Holtum of Buchten rijdt. Uit verkeerstellingen is ook gebleken dat de hoeveelheid vrachtverkeer dat door of langs Holtum of Buchten rijdt, aanzienlijk kleiner is geworden.

Er ligt een directe ontsluiting vanuit Holtum Noord III naar de A2. Dat er vrachtwagens vanuit Holtum Noord III via Buchten of Holtum naar de A2 rijden, komt de gemeente daarom vreemd voor, nu deze route langer is en langer duurt.

De ingebrachte zienswijze is ongegrond

**B. Aelmans Rentmeesters en Makelaarskantoor, Kerkstraat 4, 6367 JE
Voerendaal namens de heer W.J.M.J. Puts, p/a Lantersdijk 9, 6116 AH
Roosteren**

1. De tekeningen die behoren bij het Ontwerp-Exploitatieplan (O-EP) en die van het Ontwerp-Bestemmingsplan (O-BP) zijn niet eensluidend. Er zou een discrepantie bestaan tussen het gebied waarop het O-BP ziet en het gebied waarop het O-EP ziet.

Reactie gemeente

Het gebied van het O-EP is kleiner dan het gebied in het O-BP. De bestaande wegen waar geen infrastructurele voorzieningen of aanpassingen nodig zijn en waar dus ook geen investeringen meer nodig zijn, vallen buiten het gebied van het O-EP. Een kleine strook aan de westzijde van het plangebied ligt wel binnen het exploitatieplangebied maar niet binnen het bestemmingsplangebied. Dat is niet correct. De discrepantie tussen de beide gebieden wordt gecorrigeerd.
Zienswijze gegrond.

2. Eén deel van Holtum Noord III is reeds gerealiseerd met het bestemmingsplan Distripark fase 3. Voor de economische uitvoerbaarheid van dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten met de Grond Exploitatiemaatschappij Holtum Noord III. Vanwege de aanwezigheid van gevoelige informatie in de overeenkomst is de overeenkomst niet openbaar gemaakt door de gemeente.
Distripark Sittard 3 en Holtum Noord III vormen samen een complex c.q. een afgebakend geheel en dienen qua planologie – en zeker qua financiële afwikkeling als één geheel te worden gezien. De onderlinge samenhang wordt benadrukt door het feit dat Distripark 3 gepresenteerd wordt als onderdeel van Holtum Noord III en vrijwel enkel uitgeefbare meters omvat. Inpassing waterparagraaf en dergelijke zijn zodoende afgewenteld op Holtum Noord III.

Reactie gemeente

De gemeenteraad komt een grote vrijheid toe bij het bepalen van de grenzen van een bestemmingsplangebied. Het gebied is ruimtelijk logisch begrensd door de A2, het Julianakanaal en de Holtum Noordweg. In de toelichting staat dat een deel van Holtum Noord III gerealiseerd is in het bestemmingsplan Distripark Sittard 3. Hiermee wordt bedoeld dat vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan Holtum Noord III een deel van de uitbreiding van het logistieke bedrijventerrein met genoemd bestemmingsplan Distripark is gerealiseerd. Het binnen het plangebied opnemen van Distripark fase 3 is niet noodzakelijk nu dat bestemmingsplan nog van zeer recente

datum is en geen aanpassing behoeft omdat het voorziet in de gewenste ontwikkeling.

Terzijde merkt de gemeente op dat vanuit Distripark fase 3 een evenredige bijdrage wordt geleverd aan de ontwikkeling als geheel. Vanuit Distripark is bijgedragen aan de voorzieningen die ten dienste staan van beide plangebieden, meer specifiek de groenvoorziening waarin de waterbuffering is opgenomen en de rotonde. Zie daartoe ook pagina 51 van het O-EP. Zienswijze ongegrond.

3. Bij de huidige benadering worden in het O-BP en O-EP zowel het oppervlakte uitgifbaar alsook de te maken kosten niet juist weergegeven. Ook dient de planologische samenhang te blijken uit de toelichting en overige stukken.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan wordt slechts het toegelaten gebruik en de bebouwing weergegeven en onder welke voorwaarden de ontwikkeling mag plaatsvinden. Het bestemmingsplan geeft niets aan over de uitgifbaarheid van gronden. De economische uitvoerbaarheid blijkt uit het exploitatieplan. Zienswijze ongegrond.

4. Artikel 3.1 onder a van de planregels is onnodig beperkend. De in artikel 3.1 onder a opgenomen koppeling met de barge- en /of railterminal en de toevoeging van grondstoffen en halffabricaten kan dan ook achterwege blijven.

Reactie Gemeente

De kwaliteit van de ligging van het plangebied zit met name in het feit dat zowel het transport via weg, water en spoor kan plaatsvinden (multimodale ontsluiting).

In de Provinciaal Omgevingsplan Limburg- aanvulling Holtum Noord III wordt overwogen dat de locatie Holtum-Noord III een aantal belangrijke logistieke voordelen heeft. Door de aanwezigheid van de haven, de A2 met de nieuwe ontsluiting naar het Duitse achterland en aansluiting op het spoorwegennet vormt het een multimodaal knooppunt dat logistiek veel voordelen kent. De goede bereikbaarheid stimuleert economische ontwikkeling, zeker gezien de trimodaliteit van het terrein. In de gemeentelijke structuurvisie (zie paragrafen 2.2 t/m 2.4 van de toelichting) ligt het plangebied binnen het trimodale knooppunt: logistiek en automotive. Het bedrijventerrein wordt gerealiseerd om het logistieke knooppunt en multimodale bereikbaarheid van Sittard-Geleen te versterken.

Om die reden wil de gemeente deze locatie reserveren voor logistieke bedrijven die van meerdere vervoersmodaliteiten gebruik maken, zoals ook in de gemeentelijke structuurvisie is verwoord. Hiermee kan de gemeente een bijdrage leveren aan het vervoer via het water en het spoor om daarmee een positieve bijdrage te leveren aan de milieukwaliteit en dus aan de leefomgeving. Voor logistieke bedrijven die alleen afhankelijk zijn van de weg zijn nog voldoende bedrijventerreinen beschikbaar. Het beperken voor logistieke bedrijven die alleen grondstoffen en halffabricaten is ook naar de mening van de gemeente onnodig beperkend. Om die reden wordt artikel 3.1 onder a gewijzigd, met het oogmerk om ook logistieke bedrijven toe te laten die goederen op- en overslaan. Zienswijze deels gegrond.

5. vragen worden gesteld over de opzet van het bestemmingsplan:

- er is sprake van een omvangrijk aaneengesloten bebouwbaar terrein
- er is sprake van de realisatie van een "motte"
- er is sprake van een omvangrijke groensingel en een omzoming van ca. 5 ha. om de zogenoemde motte
- er is sprake van een omvangrijke milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied.

Reactie gemeente

Holtum Noord III vormt de entree van de gemeente Sittard-Geleen. De gemeente hecht om die reden aan een hoge stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied.

Aan het bestemmingsplan heeft de stedenbouwkundige visie Holtum Noord III van Heusschen Copier van 11 april 2011 ten grondslag gelegen (bijlage 10 behorend bij het ontwerpbestemmingsplan).

De 50 meter brede zone wordt gebruikt om synergie te bewerkstelligen tussen de gebouwen en de omgeving. Deze zone dient tevens in het kader van het rooilijnenbeleid van Rijkswaterstaat te worden vrijgehouden van bebouwing. Reeds om die reden gelden er beperkingen ten aanzien van het gebruik van de grond. De groenzone wordt in overleg met Rijkswaterstaat ingericht met grastaluds en dient mede voor de buffering en infiltratie van water.

Om de beoogde kwaliteit te bereiken wordt gestreefd naar een gesloten bebouwing. De maat en de schaal van gebouwen op Holtum Noord vragen om een sterke interne groenstructuur.

In het plangebied is in het verleden een motte gesitueerd. Als knipoog naar de historie is er in het noordelijk plangebied een motte voorzien. In de motte kan een gebouw worden gerealiseerd dat qua hoogte beperkt boven de motte uit kan komen.

Het plangebied bevindt zich grotendeels in het grondwaterbeschermingsgebied zoals bedoeld in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg en in de Omgevingsverordening van de provincie Limburg. De gemeente moet rekening houden met het belang van het grondwater en heeft om die reden beperkingen ten aanzien van het gebruik in de planregels opgenomen. Vanwege de ligging van het gehele plangebied binnen de Roerdalslenk zone II heeft de gemeente ook ter bescherming van deze belangen het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld nu in het ontwerpbestemmingsplan geen regels waren opgenomen ter bescherming van deze belangen.

Ten overvloede merkt de gemeente op dat het percentage uitgeefbare grond in Holtum Noord III niet afwijkt van andere bedrijventerreinontwikkelingen. Zienswijze ongegrond.

6. Door de nog niet uitgegeven gronden van Holtum Noord II aan Holtum Noord III te koppelen kan het terrein in één geheel worden uitgegeven. Ten gevolge van die koppeling komt de bestaande regenwaterbuffer uit Holtum Noord II te vervallen. Een alternatief hiervoor wordt gevonden in Holtum Noord III. Dit gaat ten koste van de uitgeefbare vierkante meters, welke niet in het O-EP zijn verwerkt.

Reactie gemeente

Een deel van het plangebied van Holtum Noord II maakt deel uit van het bestemmingsplan Holtum Noord III. In dit gedeelte van het plangebied van Holtum Noord II was een regenwaterbuffer voorzien, langs de Holtum Noordweg. Deze kan met het oog op de gewenste bebouwing niet meer op de voorheen beoogde locatie worden gerealiseerd. Dit regenwater zal gebufferd moeten worden in het plangebied en zal plaatsvinden in de groenzone langs de A2 dus binnen de bebouwingsvrije zone. Een en ander beschreven in de toelichting op het plan en verwoord in de watertoets. Hierdoor neemt het oppervlakte uitgeefbare grond toe. Zienswijze ongegrond.

7. Reclamant vraagt zich af waarom, nu er geen belemmeringen zijn vanuit ecologie en er een compensatieovereenkomst in het kader van de Boswet vóór de vaststelling van het bestemmingsplan wordt gesloten en deze compensatie als verplichting in het O-EP is opgenomen, de gronden gelegen aan de noordoostkant van het gebied (tussen kanaal en de oprit naar de brug over de A2) de strook grond gelegen aan de binnenzijde van de wegenlus aan de noordzijde alsmede de driehoek tussen de op- en afrit naar de A2 in het huidige bestemmingsplan zijn opgenomen. Verder wordt in ruime mate natuur voorzien rondom de motte. De compensatie was in de aanvulling op het Provinciaal Omgevingsplan Limburg, Bedrijventerrein Holtum Noord III, vastgesteld in 2009 voorzien buiten het bestemmingsplangebied. Een deel van de voornoemde percelen waren reeds bestemd als natuur c.q. berm. Deze hebben voor het huidige bestemmingsplan geen enkele meerwaarde.

Zie de reactie van de gemeente onder 5

8. Nu de plannen om een nieuw hoofdkantoor voor het waterschap te realiseren van de baan zijn, is reclamant van mening dat op de plek waar nu de "motte" is voorzien een bedrijfsbestemming wordt toegelaten met ruime bouwhoogte van speciale aandacht voor architectuur en geen onnodig beperkende regeling op te nemen.

Zie de reactie van de gemeente onder 5

9. De kosten voor het verplaatsen van de regenwaterbuffer vanuit fase II komen ten laste van de exploitatie van fase III. Fase II krijgt op deze wijze de opbrengst van de uitgeefbare meters en fase III krijgt minder uitgeefbare meters en de kosten van verplaatsing.

Reactie gemeente

Het verplaatsen van de regenwaterbuffer naar fase III heeft beperkte invloed op de hoeveelheid uitgeefbare vierkante meters, die daardoor zelfs iets wordt vergroot. Dit is ook als zodanig opgenomen in het O-EP. Dit regenwater wordt gebufferd in de groenzone langs de A2. Dit is binnen de bebouwingsvrije zone. De kosten worden voor 100% toegerekend aan Holtum Noord III, omdat door het plan de aanleg van de regenwaterbuffer noodzakelijk is. Zienswijze ongegrond.

10. De oppervlakte van Distripark Sittard Fase 3 moet ook in het exploitatieplan worden meegenomen. Zoals de plannen er nu voorliggen krijgt het Distripark alle lusten en fase III de lasten. Als het Distripark wordt meegenomen krijgt Holtum Noord III een uitgiftepercentage welke passend is bij bedrijventerreinen met een logistieke functie.

Reactie gemeente

Het exploitatieplangebied mag niet groter zijn dan het bestemmingsplangebied. Het Distripark valt buiten de begrenzing van het bestemmingsplan Holtum Noord III. Het uitgiftepercentage van Holtum Noord III wijkt niet af van andere bedrijventerreinontwikkelingen. Zienswijze ongegrond.

11. De taxateur heeft de inbrengwaarde niet gelijkgesteld aan de volledige schadeloosstelling.

Reactie gemeente

Artikel 6.13 lid 5, van de Wet ruimtelijke ordening luidt als volgt: "Indien geen sprake is van onteigening wordt de inbrengwaarde van gronden vastgesteld met overeenkomstige toepassing van de artikelen 40b tot en met f van de Onthei­geningswet. Voor gronden welke onteigend zijn of waarvoor een onteigeningsbesluit is genomen, of welke op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, is de inbrengwaarde gelijk aan de schadeloosstelling ingevolge de Onthei­geningswet." De onroerende zaken in het plangebied van het exploitatieplan zijn ten tijde van het uitbrengen van het taxatierapport niet onteigend, niet ter onteigening aangewezen, en niet ter begrepen in een verzoekbesluit in de zin van artikel 78 en volgende van de Onthei­geningswet. Om die reden is de inbrengwaarde vastgesteld met overeenkomende toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de Onthei­geningswet. Zienswijze ongegrond.

12. Er is sprake van bijzondere geschiktheid vanwege voorstroken en zichtlocaties. Er dienen tevens verschillende uitgifte­prijzen te worden gehanteerd.

Reactie gemeente

De voorstrooktheorie is behandeld in paragraaf 4.3 van het taxatierapport, waarna kortheidshalve wordt verwezen. De ligging van gedeelten van het plangebied aan de A2 leidt weliswaar tot een hogere uitgifte­prijs, doch niet tot bijzondere geschiktheid in onteigeningsrechtelijke zin. Toepassing van het egalisatiebeginsel leidt ertoe dat de verschillende bestemmingen binnen het complex worden verevend.

In paragraaf 4.4.2 van het taxatierapport is vermeld dat de uitgifte­prijs op basis van een extern advies is vastgesteld op €130,-/m² voor de zichtlocaties en €110,-/m² voor de basiskavels. De verhouding zicht- en basiskavels zijn ongeveer gelijk waardoor er sprake is van een gemiddelde uitgifte­prijs van €120,-/m². Zienswijze ongegrond.

13. De twee gevonden binnenplanse referentietransacties in het taxatierapport zijn niet vergelijkbaar met de gronden van Holtum Noord III.

Reactie gemeente

Bij beoordeling van de binnenplanse referentietransacties is aan de taxateur niet gebleken dat er geen sprake is van marktconforme transacties. De taxateur heeft hierbij in overweging genomen dat de transacties mede tot stand zijn gekomen op basis van externe taxaties. De binnenplanse referentietransacties worden overigens gesanctioneerd door de uitkomsten van de waardebepaling op residuele voet.

De buitenplanse referentietransacties in het plangebied van Distripark Sittard Fase 3 hebben betrekking op een bedrijfsterreinontwikkeling bestaand uit een aanzienlijk kleiner plangebied en een hoger percentage uitgeefbare gronden. De grondexploitatie bij deze bedrijfsterreinontwikkeling betreft een private grondexploitatie. Bij aankoop van deze gronden waren reeds afspraken met een exploitant gemaakt voor afname van gronden. Hieruit concluderend kan de private grondexploitatie sneller afgesloten worden en is het risicoprofiel aanzienlijk kleiner wat zich in voornoemde transactie vertaald heeft in een hogere waardering vanuit de ontwikkelaar.

Aanvullend willen wij de reclamant benadrukken dat het exploitatieplan vanuit een fictie wordt opgesteld en de definitieve verrekening tussen reclamant (zelfrealisator) en gemeente op basis van de eindafrekening en daarbij behorende cijfers zal plaatsvinden. Zienswijze ongegrond.

14. De taxateur heeft geen gebruik gemaakt van de twee transacties alsmede van de commissie van €35,-/m². Deze waardes dienen wel degelijk meegenomen te worden in de afweging. Eén vergelijking in de taxatie vanuit de omliggende regio is te minimaal. Er worden enkele referenties gegeven.

Reactie gemeente

Zoals in paragraaf 4.4 van het taxatierapport is vermeld wordt bij de vergelijkende methode een parallel getrokken met de koopprijzen die gehanteerd worden in de directe nabijheid van het object. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, de bestaande voorraad aan percelen, enzovoorts. Met inachtneming van het vorenstaande worden de referenties als volgt beoordeeld:

- De plangebieden Klavertje Vier en Bedrijventerrein /-park Trade Port Noord te Venlo zijn gelegen op circa 50 km afstand van plangebied Holtum Noord III en worden om die reden niet vergelijkbaar geacht
 - Het plangebied Bedrijfsterrein Maastricht Aachen Airport is gelegen op circa 20 km afstand van plangebied Holtum Noord III en richt zich voornamelijk op luchthavengerelateerde bedrijvigheid. Qua typologie is derhalve sprake van een andere vorm van bedrijvigheid dan de logistieke functie van Holtum Noord III. Om beide redenen wordt het plangebied Bedrijfsterrein Maastricht Aachen Airport niet vergelijkbaar geacht met de onderhavige ontwikkeling. De grondexploitatie van het bedrijventerrein de Berk van de gemeente Echt-Susteren is destijds (in 2005) opgesteld met een basiskoopsom van € 16,- per m² met een toeslag voor bijzondere geschiktheid. Deze toeslag is niet van toepassing op het plangebied van Holtum Noord III. Vier jaar later is de koopsom van het bedrijventerrein de Berk 2 door een onteigeningsdeskundige vastgesteld op € 18,- per m². Dit onderschrijft het prijsbeeld van het plangebied Holtum Noord III.
 - De ontwikkelingen in Roermond zijn gelegen op circa 25 km afstand van plangebied Holtum Noord III en worden om die reden niet vergelijkbaar geacht met de ontwikkeling van Holtum Noord III.
- Zienswijze ongegrond.
15. Gezien het feit dat fase II van Holtum Noord, alsmede het Distripark reeds zijn uitverkocht, is een snellere fasering voor de hand liggend. De gekozen fasering beperkt de mogelijkheden om in te spelen op de marktvraag. De noodzaak wordt onvoldoende onderbouwd en onnodig bezwarend geacht.

Reactie gemeente

De fasering die is opgenomen in het exploitatieplan, is op basis van huidige inzichten reëel. De gemeente is van mening dat de gekozen fasering goed aansluit op de huidige economische omstandigheden. Naar verwachting zal het uitgiftetempo lager liggen dan de uitgifte tijdens de ontwikkeling van Holtum Noord II en het Distripark. Indien er mogelijkheden zijn om het uitgiftetempo te verhogen, dan kunnen Burgemeester en Wethouders afwegen om af te wijken van de fasering in het exploitatieplan. Het exploitatieplan zal vervolgens worden aangepast door middel van een structurele herziening. Op deze manier kan optimaal worden ingespeeld op de marktvraag.

De gemeente wenst Holtum Noord III van het zuiden naar het noorden te ontwikkelen. Om deze reden acht de gemeente de fasering met bijbehorende koppelingen in het exploitatieplan noodzakelijk. Zienswijze ongegrond.

16. De gehanteerde rentevoet in het exploitatieplan van 4,7% is te hoog. De rente op 10 jarige staatsleningen ligt om en nabij de 2%. Met een risico-opslag van 1% lijkt daarom een rente van 3% meer dan marktconform.

Reactie gemeente

Zolang de rente van de benchmark voor de kapitaalmarkt (10 jarige Nederlandse staatslening) zich binnen de bandbreedte 3,3% - 6,3% beweegt, wordt een rentepercentage (interne rekenrente gemeente) in de grondexploitatie van 4,7% gehanteerd. Dit percentage wordt aangepast als de rente van de 10 jarige Nederlandse staatslening langdurig (langer dan een half jaar) buiten deze bandbreedte komt en de renteverwachting (rentevisie) is dat dit ook zo zal blijven. Het nieuwe rentepercentage zal dan worden vastgesteld met als minimum niveau het gewogen gemiddelde van de op dat moment openstaande leningsportefeuille. Zienswijze ongegrond.

17. De inbrengwaarde voor percelen met de huidige en toekomstige bestemming berm/natuur is veel te hoog. Deze kunnen voor € 1,- in de exploitatie worden meegenomen

Reactie gemeente

Aangenomen wordt dat verwerving van bedoelde – en binnen de grenzen van het exploitatieplan gelegen – gronden geboden is om het bestemmingsplan integraal en in onderlinge samenhang te kunnen realiseren, gebruiken en beheren. Alsdan noopt toepassing van het egalisatiebeginsel ex artikel 40d, van de onteigeningswet, tot verevening van lucratieve en niet-lucratieve plandelen. Zienswijze ongegrond.

18. De hoogte van de kosten voor bodemsanering valt niet te rijmen met het gegeven dat er geen verontreiniging is aangetroffen.

Reactie gemeente

Onder de kostenpost bodemsanering zijn tevens de kosten voor archeologie opgenomen (zie daartoe ook pagina 46/47 van het O-EP). Holtum Noord is een archeologisch verdacht gebied. Om de bedrijventerreinontwikkeling mogelijk te maken is het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk. De kosten voor archeologie bestaan uit het uitvoeren van inventariserend onderzoek, en nader uit te voeren werkzaamheden in verband met archeologie. Zienswijze ongegrond.

19. Vanuit de hogere overheden c.q. regelgeving is er geen noodzaak om de oppervlakte natuur zo grootschalig te laten uitpakken. De toegerekende kosten zijn aan de zeer hoge kant, te weten meer dan € 10,-/m².

Reactie gemeente

Voor de toelichting met betrekking tot de begrenzing zie de reactie onder 2. De kosten zijn op basis van de uitgangspunten in het stedenbouwkundig plan geraamd. Zie ook de gemeentelijke reactie onder B.5. Zienswijze ongegrond.

20. Bij de kostenpost Inrichting openbare ruimte wordt gesteld dat er kosten zijn voor het verleggen van het persriool van WBL. De leiding aan de zuidzijde kan blijven liggen, de leiding welke dwars door het gebied heen loopt is reeds gedurende lange tijd buiten werking en kan geamoveerd worden (op kosten van WBL). Tevens wordt aangegeven dat er kosten zijn betreffende het verleggen van de Oude Geleenbeek.

Reactie gemeente

Op basis van het huidige stedenbouwkundige plan moet de riolering aan de zuidzijde worden verlegd en moeten hiervoor kosten worden gemaakt. Indien verlegging niet nodig is, wordt het exploitatieplan aangepast. Mocht dit invloed hebben op de exploitatiebijdrage, dan wordt dit conform artikel 6.20 lid 3 bij de eindafrekening terugbetaald aan de eigenaren die op basis van het exploitatieplan een omgevingsvergunning hebben aangevraagd. Zienswijze ongegrond.

C. GC Terreinbeheer B.V. , de heer mr. D.R. de Poorter, Molenweg34, 6051 HJ Maasbracht

1. Het gebied Distripark Sittard 3 bevat vrijwel uitsluitend uitgeefbare vierkante meters. De oppervlakte aan groen en infra wordt afgewenteld op Holtum Noord III. Voor heel Holtum Noord zou eenzelfde benadering moeten worden gehanteerd.

Reactie gemeente

zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 2 onder B

2. Door de koppeling van een deel van Holtum Noord II aan de ontwikkeling Holtum Noord III komt de bestaande regenwaterbuffer op het bedrijventerrein Holtum Noord II te vervallen. De compensatie daarvoor wordt gevonden op Holtum Noord III en dit gaat ten koste van de uitgeefbare vierkante meter grond.

Reactie gemeente

zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 2 onder B

3. Reclamant vraagt zich af waarom, nu er geen belemmeringen zijn vanuit ecologie en er een compensatieovereenkomst in het kader van de Boswet vóór de vaststelling van het bestemmingsplan wordt gesloten en deze compensatie als verplichting in het O-EP is opgenomen, de gronden gelegen aan de noordoostkant van het gebied (tussen kanaal en de oprit naar de brug over de A2) de strook grond gelegen aan de binnenzijde van de wegenlus aan de noordzijde alsmede de driehoek tussen de op- en afrit naar de A2 in het huidige bestemmingsplan zijn opgenomen.

Verder wordt in ruime mate natuur voorzien rondom de motte. De compensatie was in de aanvulling op het Provinciaal Omgevingsplan Limburg, Bedrijventerrein Holtum Noord III, vastgesteld in 2009 voorzien buiten het bestemmingsplangebied. Een deel van de voornoemde percelen waren reeds bestemd als natuur c.q. berm. Deze hebben voor het huidige bestemmingsplan geen enkele meerwaarde.

Reactie Gemeente

Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 7 onder B

4. Nu de plannen om een nieuw hoofdkantoor voor het waterschap te realiseren van de baan zijn, is reclamant van mening dat op de plek waar nu de "motte" is voorzien een bedrijfsbestemming wordt toegelaten met ruime bouwhoogte van speciale aandacht voor architectuur en geen onnodig beperkende regeling op te nemen.

Reactie gemeente

zie de gemeentelijke reactie op zienswijze 8 onder B

5. Artikel 3.1 sub a werkt nodeloos beperkend, ten eerste doordat alleen bedrijven worden toegelaten die gericht zijn op de aan- en afvoer van grondstoffen en/of halffabricaten en ten tweede doordat de koppeling wordt gelegd met de rail- en of bargeterminal

Reactie gemeente

Zie de gemeentelijke reactie onder B4

D. Stichting Achmea Rechtsbijstand, de heer mr. R.A.M. Verkoijen, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg, namens de heer Vervoort, Jupiter 42 in Born

1. In het plan Born-Buchten-Holtum wordt uitbreiding van het aantal spoorbewegingen mogelijk gemaakt. Dit leidt tot een toename van de geluidproductie en overlast op de woning van de heer Vervoort.
2. Ten gevolge van de rangeerbewegingen op het emplacement neemt het risico ten gevolge van de uitbreiding van bedrijventerrein Holtum Noord verder toe.
3. De toename van het aantal rangeerbewegingen leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit omdat de locomotieven op diesel rijden.
4. De waarde van de woning zal dalen

Reactie gemeente

Zie de gemeentelijke reactie onder A voor de reactie van de gemeente op de zienswijzen 1 tot en met 4

**E. De heer J.H.G. Geelen en mevrouw A.M.M. Geelen-Mackow,
Munstergoedstraat 18, 6122 AH Buchten**

1. De uitbreiding van bedrijventerrein Holtum Noord III leidt tot een toename van het treinverkeer van Holtum naar Born betekenen. Dit zorgt voor een toename van geluidsoverlast en fijnstof.
2. Ondanks de recent gerealiseerde afslagen neemt het vrachtverkeer komend uit het zuiden de kortste weg via de Verloren van Themaatweg. Door de uitbreiding zal dit vrachtverkeer toenemen en dus ook het geluid, fijnstof en verkeershinder.

Reactie gemeente

Zie de gemeentelijke reactie op zienswijze A voor de reactie van de gemeente op de zienswijzen 1 en 2

F. Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen

1. het nieuwe verlegde tracé is correct op de verbeelding aangegeven. In het noordelijk deel van het plan is de leiding niet overeenkomstig de gegevens van de Gasunie opgenomen.

Reactie gemeente

Gebleken is dat de gasleiding in het noordelijk deel van het plangebied inderdaad enkele meters verschilt van het tracé zoals is opgenomen in de verbeelding. De verbeelding wordt hierop aangepast. Zienswijze gegrond.

2. In artikel 6.4.1 wordt het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden in de nabijheid van de leidingen slechts omgevingsvergunningplichtig gesteld indien deze plaatsvinden op grotere diepte dan 0,3 meter. De Gasunie heeft daarvoor een aantal gronden.

Reactie gemeente

Hoewel niet geheel duidelijk is welke aanpassing van de planregel door de Gasunie wordt gevraagd, blijkt uit de motivering wel welke aanpassing de Gasunie wenst. Ook voor werken en werkzaamheden op een geringere diepte dan 0,3 meter zou binnen de beschermingszone voor de gasleiding een omgevingsvergunning moeten worden gevraagd. De regel zal hierop worden aangepast door in artikel 6.4.1 onder c en d "dieper dan 0,3 meter" te schrappen. Zienswijze gegrond.

G. De heer Marx en mevrouw Marx-Nas, Munstergoedstraat 17, 6122 AH Buchten

1. De uitbreiding van bedrijventerrein Holtum Noord III leidt tot een toename van het treinverkeer van Holtum naar Born betekenen. Dit zorgt voor een toename van geluidsoverlast en fijnstof.
2. Ondanks de recent gerealiseerde afslagen neemt het vrachtverkeer komend uit het zuiden de kortste weg via de Verloren van Themaatweg. Door de uitbreiding zal dit vrachtverkeer toenemen en dus ook het geluid, fijnstof en verkeershinder.

Reactie gemeente

Zie de gemeentelijke reactie onder A

H. Rentmeesterkantoor Huntjens, Vroelen 32a, 6255 Noorbeek namens de heren G.J. V., F.T.C., en M.A.G. Laumen en de dames H.M.H.A. en G.J.W.C. Laumen p/a Op de Pas 3, 6114 RA Susteren

1. Eén deel van Holtum Noord III is reeds gerealiseerd in het bestemmingsplan Distripark Sittard 3. Dit gebied omvat vrijwel uitsluitend uitgeefbare vierkante meters grond. De oppervlakte aan groen en infra wordt daardoor afgewenteld op fase III.
2. Door de nog niet uitgegeven gronden van Holtum Noord II aan Holtum Noord III te koppelen kan het terrein in één geheel worden uitgegeven. Ten gevolge van die koppeling komt de bestaande regenwaterbuffer uit Holtum Noord II te vervallen. Een alternatief hiervoor wordt gevonden in Holtum Noord III. Dit gaat ten koste van de uitgeefbare vierkante meters, welke niet in het O-EP zijn verwerkt.
3. Reclamant vraagt zich af waarom, nu er geen belemmeringen zijn vanuit ecologie en er een compensatieovereenkomst in het kader van de Boswet vóór de vaststelling van het bestemmingsplan wordt gesloten en deze compensatie als verplichting in het O-EP is opgenomen, de gronden gelegen aan de noordoostkant van het gebied (tussen kanaal en de oprit naar de brug over de A2) de strook grond gelegen aan de binnenzijde van de wegenlus aan de noordzijde alsmede de driehoek tussen de op- en afrit naar de A2 in het huidige bestemmingsplan zijn opgenomen.
Verder wordt in ruime mate natuur voorzien rondom de motte. De compensatie was in de aanvulling op het Provinciaal Omgevingsplan Limburg, Bedrijventerrein Holtum Noord III, vastgesteld in 2009 voorzien buiten het bestemmingsplangebied. Een deel van de voornoemde percelen waren reeds bestemd als natuur c.q. berm. Deze hebben voor het huidige bestemmingsplan geen enkele meerwaarde.
4. de oppervlakte uitgeefbare grond ter hoogte van de motte doet afbreuk aan de locatie alsmede aan het opbrengend vermogen van het plan.

Reactie gemeente

Zie de reactie onder B2, B5, B6 en B7

I. Rijkswaterstaat Limburg, de heer H.A.A.H. Winten, Postbus 25, 6200 MA Maastricht

1. in paragraaf 3.6 van de toelichting staat dat de verbreding van de A2 aan de oostzijde zal plaatsvinden. Niet uit te sluiten is echter dat de verbreding ook aan de westzijde plaatsvindt. De bebouwingsvrije zone (0 tot 50 meter) dient zodanig te worden ingericht dat zowel een uitbreiding aan de oostzijde als de westzijde mogelijk is. Verzocht wordt om de toelichting hierop aan te passen.

Reactie gemeente

De toelichting wordt conform de zienswijze aangepast. Zienswijze gegrond.

2. In de watertoets is aangegeven dat de regenwaterbuffers niet in de 0-25 meter van de rooilijnen zullen worden gerealiseerd, maar binnen de 25- 50 meter. Verzocht wordt om artikel 12 en artikel 4 zodanig aan te passen dat in de zone van 0-25 meter geen regenwaterbuffers gerealiseerd kunnen worden.

Reactie gemeente

De zienswijze is gegrond.

Artikel 12.2.1 wordt vernummerd en wordt 12.3.2

Artikel 12.2.2 wordt vernummerd en wordt 12.3.3

Het nieuwe artikel 12.3.1 komt te luiden:

“binnen een zone van 0-25 meter uit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan (waartoe ook de toe- en afritten behoren) mogen de volgende werken of werkzaamheden niet worden uitgevoerd anders dan nadat overleg is gevoerd en overeenstemming is bereikt met de wegbeheerder, i.c. Rijkswaterstaat:

- a. het aanbrengen, het vellen en/of rooien van beplantingen en/of bomen
- b. het ophogen of afgraven van grond van anders dan normaal spitwerk dieper dan 0,30 meter
- c. het uitvoeren van graaf- en ontgrondingswerkzaamheden anders dan normaal spitwerk dieper dan 0,30 meter

Nota van wijzigingen bestemmingsplan en exploitatieplan Holtum Noord III

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

A. Verbeelding

1. Gasleiding

De gasleiding zoals die op de verbeelding was weergegeven blijkt op grond van gegevens van de Gasunie voor het noordelijk deel niet geheel correct weergegeven. Er zit een verschil van enkele meters in.

De verbeelding is op dit punt aangepast zodat de juiste ligging is weergegeven op de vast te stellen verbeelding.

2. Omvang bestemmingsplangebied

Het exploitatieplangebied is in het ontwerp op kleine onderdelen, zoals langs de kanaaldijk, groter dan het gebied dat binnen de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is gelegen. Dat is een omissie.

Het bestemmingsplangebied is in overeenstemming gebracht met het exploitatieplangebied (zie bijlage).

3. Aanduiding “Milieuzone – Boringsvrije zone Roerdalslenk II” wordt opgenomen

4. Aanduiding “vrijwaringszone vaarweg” wordt opgenomen.

B. Regels

5. Artikel 3.1 onder a wordt gewijzigd en komt te luiden:

De voor “bedrijventerrein” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. De vestiging van bedrijven gericht op distributie, op- en overslag daaronder begrepen bedrijven waarbij lichte assemblage kan plaatsvinden en (dienstverlenende) bedrijven ten behoeve van of in een directe relatie met bovengenoemde bedrijven en die voorkomen in milieu categorieën 2 en 3 van de staat van bedrijfsactiviteiten en die geheel of gedeeltelijk gebruikmaken van de door de rail- en/of bargeterminal aangeboden dienstverlening;

6. Een staat van bedrijfsactiviteiten wordt toegevoegd als bijlage 1 bij de regels en komt te luiden:

Bijlage 1: staat van bedrijfsactiviteiten

7. De volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen, tussen artikel 3.5. en 3.6.die luidt:

3.5 Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro lid 1 sub a Wro

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	
52	DIENTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
52102,		
52109	Distributiecentra, koelhuizen	3.1
52109	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
5221	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
53		
53	POST EN TELECOMMUNICATIE	
531, 532	Post- en koeriersdiensten	2

Wijzigen Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de tot het plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' te wijzigen, voor wat betreft:

- het onderbrengen van bedrijfsactiviteiten in een andere categorie, indien op grond van technologische ontwikkelingen de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' vermelde categorie niet meer de juiste is;
- het toevoegen van bedrijfsactiviteiten, geen seksinrichtingen zijnde, aan een bepaalde categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'bedrijventerrein' mits deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met de in de betreffende categorie opgenomen bedrijfsactiviteiten.

Artikel 3.6. wordt vernummerd en wordt 3.7.

8. Uit artikel 6.4.1. onder c en d wordt "dieper dan 0,3 meter" geschrapt

9. Toegevoegd wordt :

Milieuzone - boringsvrije zone Roerdalslenk zone II

12.1.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - boringsvrije zone Roerdalslenk zone II' is het niet toegestaan om:

- boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben dieper dan 30 meter beneden het maaiveld;
- de grond te roeren dieper dan 30 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten.

12.1.2 Afwijkingen van de bouwregels

De in artikel 12.1.1 gestelde verboden gelden niet voor:

- het inrichten van boorputten ten behoeve van het provinciale grondwaterbeheer in het kader van de Wet bodembescherming en de Waterwet;

b. het verrichten van bodemonderzoeken die bij of krachtens wet zijn voorgeschreven.

12.1.3 Specifieke gebruiksregels

Tot strijdig gebruik van de gronden wordt in elk geval gerekend:

- a. een boorput of een bodemenergiesysteem te maken of hebben of de grond te roeren dieper dan de bovenkant van de Bovenste Brunssumklei;
- b. werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de Bovenste Brunssumklei kunnen aantasten;
- c. het voornemen tot het maken van een boorpunt, het aanleggen van een bodemenergiesysteem of het roeren van grond in de Roerdalslenk dieper dan 30 meter beneden maaiveld tot aan de Bovenste Brunssumklei.

Indien er bij de werkzaamheden in dit artikel sprake is van een boorput, dient bij het maken en sluiten van een boorput het VKB-protocol 2006 Mechanisch boren als bedoeld in de Regeling bodemkwaliteit in acht te worden genomen.

Artikel 12.1 wordt vernummerd en wordt 12.2

Artikel 12.2 wordt vernummerd en wordt 12.3

Artikel 12.2.1 wordt vernummerd en wordt 12.3.2

Artikel 12.3 wordt vernummerd en wordt 12.4 en de cursieve woorden worden toegevoegd: "specifieke vorm van waarde- archeologie"

Toegevoegd wordt: artikel 12.3 dat komt te luiden:

"binnen een zone van 0-25 meter uit de as van de dichtstbijzijnde rijbaan (waartoe ook de toe- en afritten behoren) mogen de volgende werken of werkzaamheden niet worden uitgevoerd anders dan nadat overleg is gevoerd en overeenstemming is bereikt met de wegbeheerder, i.c. Rijkswaterstaat:

- a. het aanbrengen, het vellen en/of rooien van beplantingen en/of bomen
- b. het ophogen of afgraven van grond van anders dan normaal spitwerk dieper dan 0,30 meter
- c. het uitvoeren van graaf- en ontgrondingswerkzaamheden anders dan normaal spitwerk dieper dan 0,30 meter

10. Artikel 12.5 wordt toegevoegd en luidt:

12.5.Vrijwaringszone - vaarweg

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - vaarweg' mag, ongeacht de onderliggende bestemming, geen bebouwing worden opgericht;

Burgemeester en wethouders kunnen, gehoord Rijkswaterstaat, Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.5.1 overeenkomstig het bepaalde in de onderliggende bestemming mits:

,het kanaalgebonden bebouwing betreft;

dit toekomstige infrastructurele uitbreidingen niet onmogelijk maakt;

- b. dit niet leidt tot uit milieuhygiënisch en/of veiligheidsoogpunt onaanvaardbare situaties.

Toelichting

1. Aan paragraaf 3.6 wordt toegevoegd dat de verbreding aan de westelijke zijde van de A2 mogelijk is.

2. Blz 43. Aan paragraaf 4.4.2 onder artikel 3 wordt de cursieve tekst toegevoegd: In dit artikel zijn bouwmogelijkheden voor bedrijven in de milieucategorie 2 en 3 opgenomen *zoals opgenomen in bijlage 1 staat van bedrijfsactiviteiten*.

3. In bijlage 2 (berekeningen) van bijlage 4 'Verantwoording Groepsrisico' bij de toelichting zal worden aangepast waarbij de aangepaste berekening voor de gastransportleiding wordt opgenomen. De verwijzingen in de verantwoording groepsrisico naar deze berekening worden aangepast. De verwachting is dat de resultaten ongewijzigd blijven waardoor ook de conclusies niet veranderen.

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

- 1. Aanduidingen

Maatvoeringaanduiding 'maximale goot, bouwhoogte, dakhelling en maximum bebouwingspercentage' wordt opgenomen

Regels

- 1. Artikel

Artikel 1.11, 1.18 en 1.29 vervallen, nummering aanpassen

- 2. Artikel 1.23 wordt gewijzigd in

Milieucategorieën

De milieucategorieën van bedrijven zoals opgenomen in de staat van bedrijvigheid die als bijlage bij de planregels is gevoegd

- 3. Artikel 3.2. bouwregels

Artikel 3.2. onder b, g en h vervangen door:

3.2.b Ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte, dakhelling en bebouwingspercentage', mogen de goot-, bouwhoogte, dakhelling en bebouwingspercentage niet meer niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven,

- 4. Artikel nummering aanpassen: Artikel 3.2.i wordt 3.2.f.

- 5. Artikel 3.3.1.c de volgende (cursieve) passage toevoegen

En mits de bedrijfseconomische

- 6. Artikel 3.3.2 onder c de volgende zinsnede komt te vervallen: 'kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van 3.2. onder h'.

- 7. Artikel 3.4.d wordt vernummerd naar 3.4.e

3.4.e wordt vernummerd naar 3.4.f

3.4.g wordt vernummerd naar 3.4.h.

8. Artikel 3.6. Toevoeging weigeringsgrond

3.6.3 weigering

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden mag alleen en moet worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarde van de motte.

3.6.4 verlening

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden wordt pas verleend nadat daarover een advies hebben ingewonnen van een onafhankelijke landschapsdeskundige.

9. Artikel 4.2.a veranderen in:

Ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven

10. Artikel 5: nummering toevoegen onder 5.1.

11. Artikel 5.3.b veranderen in:

Ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte', mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan op de verbeelding staat aangegeven,

12. Artikel 6.4.2 en 6.4.3. omruilen waardoor de nummering verandert en hiertussen weigeringsgrond opnemen en verder maatvoering 0,30 m verwijderen:

3.6.3 De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden mag alleen en moet worden geweigerd indien door de werken of werkzaamheden de bedrijfsveiligheid van de betreffende leiding niet kan worden gewaarborgd.

3.6.4. De in 6.4.1. bedoelde vergunning kan slechts worden verleend nadat advies is ingewonnen bij de beheersinstantie. De beslissing met betrekking tot de omgevingsvergunning wordt aan de beheersinstantie van de hogedrukgastransportleiding medegedeeld.

13. Artikel 7.3.d. toevoegen

d. bebouwing nodig is ter instandhouding van de rioolwatertransportleiding.

14. Artikel 7.6 toevoegen

7.6. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.6.1 Het is verboden, zonder of in afwijking van omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, op of in deze gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het veranderen van het bodemniveau;*
- b. het uitvoeren van afgravings- en ontgrondingswerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;*
- c. het aanbrengen van gesloten verhardingen;*
- d. het aanbrengen of rooien van diepwortelende beplanting;*

- e. *het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van voorwerpen in de bodem*

7.6.2. *Het bepaalde in artikel 7.6.1 is niet van toepassing op:*

- a. *werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;*
- b. *het rooien of vellen van bestaand houtgewas voorzover niet diepwortelend in het kader van normale verzorging en onderhoud;*
- c. *werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;*
- d. *werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;*
- e. *werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd.*

7.6.3. *De in 7.6.1 bedoelde vergunning mag en moet worden geweigerd indien de beoogde werken en/of werkzaamheden de functie van de gronden onaanvaardbaar belemmeren.*

7.6.4. *De in 7.6.1. bedoelde vergunning kan slechts worden verleend nadat advies is ingewonnen bij de beheersinstantie. De beslissing met betrekking tot de omgevingsvergunning wordt aan de beheerinstantie van de hogedrukgastransportleiding medegedeeld.*

15. Artikel 8.3.3. cursief zinsnede toevoegen:

De werken of werkzaamheden als bedoeld onder 8.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien aangetoond is door archeologisch onderzoek dat geen onevenredig nadelige schade wordt of kan worden toegebracht aan archeologische waarden in de bodem.

16. Artikel 10 De bepalingen met betrekking tot de reclamemast worden verwijderd, deze komen terug onder artikel 4

17. Artikel 12.1.1. Milieuzone grondwaterbeschermingsgebied artikel 12.1.1. bijlage 1 laten vervallen en volstaan met verwijzing naar de Omgevingsverordening Limburg waardoor dit artikel luidt:

Ter plaatse van de aanduiding "milieuzone grondwaterbeschermingsgebied" mag worden gebouwd voor zover dat op grond van de onderliggende bestemming is toegestaan en voorzover niet opgenomen in de bijlage 'Verboden inrichtingen in grondwaterbeschermingsgebieden' die behoort bij artikel 2.10 van de Omgevingsverordening Limburg zoals deze geldt op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan. Het aanbrengen van bodemenergiesystemen is eveneens niet toegestaan.

18. Artikel 15 wordt verwijderd. Dit artikel is namelijk overbodig.

Artikel 16 wordt vernummerd en wordt artikel 15

Artikel 16.1. wordt vernummerd en wordt artikel 15.1

Artikel 16.2. wordt vernummerd en wordt artikel 16.2

Artikel 17 wordt vernummerd en wordt artikel 16

Toelichting

1. Blz 30, onder 6 Grondwaterbeschermingsgebied. De tweede zin komt te luiden:
Deze gebieden overlappen elkaar binnen het plangebied Holtum Noord III

2. Blz 37 en 44. Hier wordt opgemerkt dat aan een beschermingszone (dubbelbestemming) van 4 meter aan elke zijde van de gasleiding wordt opgenomen. Dit moet 5 meter aan elke zijde zijn.

3. Blz 44 onder waarde- archeologie, de naam van deze aanduiding wordt gewijzigd in: specifieke vorm van waarde- archeologie

4. Blz 44: onder artikel 10 algemene bouwregels wordt de omschrijving van de reclamemast verwijderd

5. Blz 45: onder artikel 12 wordt de volgende cursieve tekst toegevoegd:
In dit artikel zijn de regels opgenomen ten behoeve van de volgende aanduidingen: 'milieuzone – boringvrije zone Roerdalslenk zone II' 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied', 'vrijwaringszone weg' en 'specifieke vorm van waarde-archeologie'

De tweede alinea wordt vervangen met de volgende tekst:

In de regels voor de aanduiding 'milieuzone – boringvrije zone Roerdalslenk zone II' is de bescherming van de grondwatervoorziening geregeld. Deze bescherming van deze zone vloeit voort uit de Omgevingsverordening Limburg (provinciaal blad 87 nr.86) die in werking is getreden op 1 januari 2011.

In de regels voor de aanduiding 'milieuzone- grondwaterbeschermingsgebied' is de bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied Roosteren geregeld. De regels die voortvloeien uit de Omgevingsverordening Limburg van de provincie Limburg maatgevend.

7. De derde alinea wordt aangevuld met de volgende cursieve tekst:
Verder is het rooilijn beleid van Rijkswaterstaat vertaald in de aanduiding 'vrijwaringszone weg' en 'vrijwaringszone vaarweg' en ook is een zone aangegeven waarbinnen niet gebouwd mag worden.

7. De vierde alinea: Daarnaast is bepaald dat het binnen de aanduiding 'specifieke vorm van waarde-archeologie' het

8. Blz 45: Artikel 15: deze tekst komt te vervallen

9. Blz 46, onder hoofdstuk 4: artikel 16 en 17 worden gewijzigd in artikel 15 en 16.

EXPLOITATIEPLAN

A Het exploitatieplan

2.3 Inrichting openbare ruimte van het exploitatiegebied

Bullet aanleg fietspad is verwijderd.

3.1 Eisen en regels, artikel 1 begripsbepalingen

Aanleg fietspad is verwijderd in definitie openbare ruimte

5. Kaarten bij het exploitatieplan

De kaart bestemmingsplan is aangepast. Zie punt 2 van verbeelding bestemmingsplan.

B Toelichting bij het ontwerp exploitatieplan

4.5.2 Andere kosten in verband met de exploitatie.

Bullet aanleg en verleggen fietspad in plangebied is verwijderd.

De bomen worden ten oosten van de Holtum Noordweg aangeplant, en niet ten westen.

4.6.2 Bijdragen en subsidies

De bijdrage van € 417.300,- is bedoeld voor de aanleg van de infrastructuur waaronder het opknappen van de rotonde aan de Holtum Noordweg en het groen in het plangebied. Het verleggen van het fietspad is verwijderd.

De bijdrage aan Distripark is opgelegd voor sloopwerkzaamheden in het plangebied, in plaats van de aanleg van de groene inrichting ten noorden van het plangebied.

