

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Op ontwerp bestemmingsplan De Nieuwe Wetering IV Bergambacht

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf woensdag 5 april 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijke en/of mondeling zienswijze bij de gemeenteraad indienen. Er zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de termijn verstuurd/ontvangen.

ZIENSWIJZEN

Namens of door de volgende partijen zijn zienswijzen ingediend:

1. Inwoner 1
2. Inwoner 2

Ten aanzien van de inhoud en beoordeling

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in deel A van deze nota van beantwoording. Per onderdeel is aangegeven of punten uit de zienswijze aanleiding geven tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Daarnaast bestaat er aanleiding voor enkele ambtshalve aanpassingen, deze zijn opgenomen in deel B van deze nota van beantwoording.

Deel A

1. Inwoner 1	
Samenvatting	1. Het bestemmingplan dient te voorzien in afdwingbare, juist onderhouden groenvoorziening; 2. Het bestemmingplan dient de eisen (uit de quickscan flora en fauna) ten aanzien van de verlichting over te nemen in de eisen en te stellen dat niet tot lichtvervuiling en verstoring van de fauna en flora leidt. Gesteld dient te worden dat de terreinverlichting buiten werktijden is uitgeschakeld en de terreinen straatverlichtingen vleermuis vriendelijk dient te zijn en dat verlichting alleen naar onderen schijnt (geen zij uitstraling van verlichting). De eisen in de hoofdstukken 5.2.2 en 6.2.2 dienen hiervoor aangepast te worden; 3. Het bestemmingplan dient eisen te stellen aan het opvangen van hemelwater, om te gebruiken daar waar dit gezien de activiteiten mogelijk is; 4. Wat betreft de waterhuishouding dient het plan verder uitgewerkt te worden. Hierbij moet ook de afvoer van water van de gerealiseerde bebouwing meegenomen worden; 5. In het bestemmingsplan moeten eisen opgenomen worden voor eigen energieopwekking op daken minimaal 80% van het dakoppervlakte en het voorkomen van netcongestie. Dit om invulling te geven aan de RES. Ook als dit meer energie oplevert dan er gebruikt wordt; 6. Ik vraag u het bestemmingsplan aan te passen aan de huidige klimaat en energie transitie situatie en dit niet af te doen met "we gaan het regelen in de bouwvraag". De bedrijven die hier willen bouwen hebben het recht om te weten aan welke eisen ze moeten voldoen bij het bouwen op de Wetering IV.
Beantwoording	1. De groenaanleg binnen dit bestemmingsplan is geborgd in de bestemmingsregels. In artikel 3.4.2. van de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin staat: "Het gebruik als bedoeld in artikel 3.1 is uitsluitend toegestaan, indien de gronden met de bestemming 'Groen' ter hoogte van en direct aansluitend op het bouwperceel binnen 24 maanden na inwerkingtreding van het bestemmingsplan ingericht en in stand gehouden worden overeenkomstig het inrichtingsplan dat als bijlage 2 bij de regels is gevoegd". Bijlage 2 bij de regels betreft het inrichtingsplan met aandacht voor natuurlijke oevers met rietranden, bomen(clusters) en taludhellingen (dit heeft invloed op regenwaterdoorlaat en beschikbare voedingsstoffen). Op basis van deze voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan kan de gemeente handhavend optreden als niet binnen 24 maanden na inwerkingtreding van het bestemmingsplan aan de verplichting wordt voldaan.



	Daarnaast wordt de gemeenteraad voorgesteld om tegelijk met het bestemmingsplan het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan vast te stellen. Dit is voor voorliggend bestemmingsplan het toetsingskader voor de welstandsc commissie. In dit stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan zijn uitgangspunten ten aanzien van de ruimtelijke en landschappelijke inpassing, uitstraling verkeer en parkeren en openbare ruimte en architectuur (in samenhang met duurzaamheid) opgenomen waar de commissie ruimtelijk kwaliteit bij elk bouwplan op toetst en adviseert. 2. De juridische regeling van het bestemmingsplan regelt de toelaatbare functies en toelaatbare bouwwerken. Het aspect licht wordt daarom over het algemeen niet rechtstreeks in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Omwonenden worden beschermd door de zorgplichtbepaling van artikel 2.1 van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Op grond daarvan moet de drijver van een inrichting lichthinder voorkomen of tot een aanvaardbaar niveau beperken. De Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) houdt hier toezicht op en kan hier op handhaven. Hierbij is de Richtlijn Lichthinder van de Nederlandse Stichting voor verlichtingskunde (NSVV) van toepassing. In deze richtlijn is opgenomen dat een lichtinstallatie alleen in gebruik dient te zijn wanneer dit noodzakelijk is voor de functie die deze vervult en dat het toepassen van een tijdschakelaar of aanwezigheidsdetectie lichthinder kan beperken. Op haar website (https://www.odmh.nl/thema/milieu/milieuoverlast-melden/) heeft de Omgevingsdienst een meldpunt voor klachten. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt in paragraaf 4.9 ingegaan op de ecologie. In deze paragraaf zijn de te treffen maatregelen, voortkomend uit de quickscan flora en fauna (bijlage 9 bij de toelichting) en uit het aanvullend ecologisch onderzoek (bijlage 11 van de toelichting) overgenomen. Omdat voor de uitvoering van de beoogde ontwikkeling geen ontheffing nodig is van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming zijn de te treffen maatregel aanbevelingen en geen harde eisen. Hiermee valt een deel van de te treffen maatregelen, zoals straalrichting en tijden, onder de Algemene zorgplicht van deze wet en zijn deze niet als harde eis op te nemen in de regels. Voor wat betreft lichtmasten in het openbaar gebied stelt artikel 5.2.2. en 6.2.2. de regels omtrent de maximaal toelaatbare hoogte. Conform het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente volgt de hoogte van de lichtmasten en het type armatuur uit het verlichtingsplan dat door de gemeente wordt beoordeeld en vastgesteld (artikel 9.1 Handboek Openbare Ruimte). Bij dit verlichtingsplan wordt voor zover mogelijk rekening gehouden met de gewenste maatregelen voortkomend uit het aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuur bescherming. In de bestemming Bedrijventerrein en de bestemming Gemengd zijn per abuis geen maximale hoogten opgenomen voor lichtmasten. Aan artikel 3.2.3. (bestemming Bedrijventerrein) en artikel 4.2.4. (bestemming Gemengd) is toegevoegd dat de bouwhoogte van lichtmasten niet meer mag bedragen dan 9 meter waarbij verplicht is dat deze naar beneden gericht zijn. In het algemeen geldt dat lager geplaatste lichtarmaturen bij terreinverlichting een grotere kans geven op lichthinder omdat deze armaturen meer horizontaal schijnen waardoor ze op grotere afstand verlichten en kunnen verblinden. Het toestaan van lichtmasten is natuurlijk geen vrijbrief om lichthinder te mogen veroorzaken. Voor wat betreft de verlichtingstijden en mogelijk lichthinder gelden het eerder genoemde Activiteitenbesluit Milieubeheer en de richtlijnen van het NSVV. 3. Het opvangen en hergebruiken van hemelwater raakt niet direct de functionaliteit van het bedrijventerrein en is daarmee niet ruimtelijke relevant voor een goede
--	--



	fysieke leefomgeving. Onder de huidige wet- en regelgeving is het opvangen van hemelwater (voor hergebruik) niet direct afdwingbaar in de regels van het bestemmingsplan. De toekomstige eigenaren van de bedrijfspercelen zijn zelf verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater (zie ook het antwoord onder punt 4). Binnen de in het bestemmingsplan geldende regels is het een individuele keuze van de eigenaren of ze het water opvangen om later te hergebruiken. Om hiervoor daadwerkelijk planologisch ruimte te bieden leidt uw zienswijze tot een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan. Er is een artikel over ondergrondse bouwwerken toegevoegd die ondergrondse bouwwerken mogelijk maakt, zodat het opslaan van hemelwater ook daadwerkelijk planologisch realiseerbaar wordt. 4. In paragraaf 4.6 van de toelichting wordt nader ingegaan op de waterhuishouding Hemelwater, afkomstig van de bedrijfskavels, wordt zo lang mogelijk op eigen terrein vastgehouden, waarna het (vertraagd) afgevoerd wordt via het aanwezige oppervlaktewater. Hemelwater dat infiltreert in de bodem en dat wordt geloosd op het oppervlaktewater moet, al dan niet na zuivering, voldoende schoon zijn. Er zal geen gebruik worden gemaakt van uitlopende materialen. Hemelwater van het openbaar gebied wordt ingezameld met een regenwaterstelsel en wordt afgevoerd naar oppervlaktewater. Daarbij kan waterpasserende verharding worden toegepast. De nieuwe bedrijfsgebouwen worden uitsluitend voor de lozing van (huishoudelijk) afvalwater aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Bedrijfsmatig afvalwater mag niet op gemeentelijk rioleringsstelsel worden geloosd. Het plangebied zal hoog genoeg aangelegd moeten worden om hemelwater- en grondwateroverlast te voorkomen. Hierbij wordt rekening gehouden met de peilniveaus van het watersysteem in de omgeving. Gebouwen moeten boven het peil van de Handelsweg worden aangelegd. E.e.a. dient aangelegd te worden volgens het Handboek Openbare Ruimte 2023 van de gemeente Krimpenerwaard. Hierin staan eisen ten aanzien van het aan te houden vloerpeil voor wat betreft de aan te leggen openbare ruimte en de te bouwen bebouwing. Hierop wordt onder andere bij de vergunningverlening gehandhaafd. In een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente (d.d. 17 maart 2023) zijn onder andere afspraken gemaakt om wateroverlast te voorkomen. Zo is opgenomen dat, rekening houdend met belasting en gebruik van het oppervlak, binnen privaat en openbaar terrein half verharding wordt toegepast. Minimaal worden alle parkeerplaatsen op privaat terrein uitgevoerd in halfverharding, bij voorkeur grastegels. In het plangebied mag geen schade optreden aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (1:250 per jaar, 90 mm/u). De afspraken uit deze overeenkomst worden door middel van een kettingbeding (met een boeteclausule indien hier niet aan voldaan wordt) doorgelegd aan de toekomstige eigenaren. 5. Binnen de huidige wet- en regelgeving is het niet mogelijk om met een bestemmingsplan zonnepanelen op daken te verplichten. De nieuwe wetgeving (Besluit bouwwerken leefomgeving als onderdeel van de Omgevingswet) die eraan komt geeft gemeenten straks wel de bevoegdheid om gebouweigenaren te verplichten tot het aanbrengen van zonnepanelen of klimaatadaptieve maatregelen op daken. In een privaatrechtelijke overeenkomst die is gesloten tussen ontwikkelaar en de gemeente (d.d. 17 maart 2023) zijn wel verschillende afspraken gemaakt over klimaatadaptatie en duurzaamheid. Met betrekking tot zonnepanelen is in deze overeenkomst opgenomen: <i>“De ontwikkelaar is verplicht om bij de gronduitgifte aan de toekomstige eigenaren te verplichten dat ze op het totale dakoppervlak per kavel (met een kavelgrootte van minimum 500 m2) tenminste 50 zonnepanelen dienen te plaatsen”</i>.
--	--



	6. Op basis van door de gemeenteraad vastgesteld klimaatbeleid is het mogelijk om ruimtelijk relevante zaken met betrekking tot klimaat te regelen in het bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft in december 2021 de klimaatadaptatiestrategie vastgesteld. Op 30 mei 2023 heeft de gemeenteraad het ontwerp Programma Riolering & Klimaatadaptatie (PR&K) 2023-2027 vastgesteld. De focus wordt daarbij verbreed naar particulier grondgebied. De planvorming van voorliggend bestemmingsplan is echter gestart voordat het klimaatbeleid in de raad was vastgesteld. Derhalve was er nog geen wettelijke grondslag om klimaatzaken op te nemen in de bestemmingsregels. Er is daarom voor gekozen om de klimaatrelevante zaken, waarbij zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht op de destijds in voorbereiding zijnde klimaatadaptatiestrategie Krimpenerwaard, vast te leggen in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar. Zowel de gemeente (bij de vergunningverlening) als de ontwikkelaar conformeren zich hieraan. Om naleving te borgen zit er ook een boeteclausule aan vast bij niet nakoming van de gemaakte afspraken. Bij geheel nieuw op te starten ruimtelijke ontwikkelingen geldt de in december 2021 vastgestelde klimaatadaptatiestrategie en het op 30 mei 2023 vastgestelde ontwerp Programma Riolering & Klimaatadaptatie 2023-2027 als grondslag voor het opnemen van voorwaardelijke verplichtingen over klimaat in de regels van het bestemmingsplan.
Aanpassingen	1. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan; 2. Naar aanleiding van deze zienswijze is binnen de bestemming Bedrijventerrein (art. 3.2.3) en binnen de bestemming Gemengd (artikel 4.2.4) een maximale bouwhoogte opgenomen voor lichtmasten van 9 meter die naar beneden gericht dienen te zijn; 3. Naar aanleiding van deze zienswijze is in de regels van het bestemmingsplan onder hoofdstuk 3 een artikel (artikel 11) toegevoegd die het uitvoeren van ondergrondse gronden en het bouwen van ondergrondse bouwwerken mogelijk maakt. Dit kan benut worden voor de aanleg van een ondergrondse hemelwateropslag (ten behoeve van hergebruik voor het water); 4. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan; 5. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan; 6. Zie beantwoording onder 2 en 3 voor de doorgevoerde wijzigingen.
2. Inwoner 2	
Samenvatting	1. Wij maken ons ernstig zorgen over de voorkeursbehandeling die Immoned bij de gemeente Krimpenerwaard geniet. We beperken ons tot de verwijzing naar ons bezwaarschrift van 3 april 2023 ten aanzien van het gerelateerde bestemmingsplan "De Kleine Betuwe" te Haastrecht en een weergave van onze zienswijze aan de provincie Zuid-Holland betreffende de ontwerp Herziening Omgevingsbeleid Module Ruimte en Wonen van 15 juni 2022; 2. Wij maken ernstig bezwaar dat na de recentelijke vergroting van industrieterrein De Wetering te Bergambacht het gebied wederom 'met urgentie' een forse uitbreiding van 4 hectare behoeft. Met de bekende informatie is het volstrekt onduidelijk waar deze forse behoefte op is gebaseerd; 3. Binnen de gemeente Krimpenerwaard is bovendien voldoende ruimte voor vestiging van bedrijven in de vorm van benutten van leegstaande gebouwen en/of revitalisering van gebouwen en/of hergebruik van percelen; 4. Bergambacht is niet geschikt als interregionaal industrieterrein vanwege problemen met de transportassen; 5. De verkeersnaam van dit plan heeft effect op de leefbaarheid van ons dorp.
Beantwoording	1. Immoned is de ontwikkelaar en tevens eigenaar van deze percelen. Er is geen sprake van voorkeur. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de wettelijk voorgeschreven procedure doorlopen. Het vast te stellen bestemmingsplan moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening en daarvoor zijn de benodigde onderzoeken door de ontwikkelaar uitgevoerd.



	De relatie tussen dit bestemmingsplan en het bestemmingsplan “De Kleine Betuwe” zit in de ruimte die in dit plan geboden wordt om aan de vervangingsvraag te voldoen die vrijkomt naar aanleiding van de transformatie van bedrijventerrein Galgoord. Voor de beantwoording van uw zienswijze op het plan “De Kleine Betuwe” verwijs ik u graag naar de correspondentie van desbetreffend dossier. De weergave van uw zienswijze aan de provincie Zuid-Holland waaraan u refereert is niet bijgevoegd. 2. De behoefteonderbouwing voor uitbreiding van het bedrijventerrein is opgenomen in paragraaf 3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan onder het kopje Behoeft. Hierbij wordt uitgegaan van de ladder van duurzame verstedelijking zoals opgenomen in artikel 3.1.6 leden 2-4 Bro. In deze paragraaf wordt ook verwezen naar de relevante beleidsstukken die hieraan ten grondslag liggen zoals het beleidsdocument 'Naar een bedrijventerreinenstrategie Midden-Holland' d.d. 5 maart 2020. Tevens is de locatie opgenomen als ontwikkellocatie in de Omgevingsverordening Zuid-Holland Module Ruimte en Wonen 12 oktober 2022. In paragraaf 3.3.1 wordt verder ingegaan op de regionale behoefte-onderbouwing waarin de behoefte cijfermatig onderbouwd wordt. Aanvullend kan vermeld worden dat er bij de ontwikkelaar al vele aanvullingen voor aankoop van een kavel op het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein zijn ontvangen. Deze bedrijven hebben zich gemeld op basis van signalen over een nieuw bedrijventerrein, de verkoop is nog niet gestart noch is hiervoor reeds geadverteerd. Op dit moment is er interesse voor bijna 25 hectare en de aanvullingen zijn allemaal van ondernemers uit de Krimpenerwaard. Daarnaast is er door de Ondernemerskring Krimpenerwaard een enquête gehouden onder de lokale bedrijven over onder andere de behoefte aan extra vierkante meters bedrijventerrein. De uitkomst van die enquête bevestigt dat er een enorme behoefte ligt. In de binnenkort vast te stellen Regionale Bedrijventerreinen Strategie Midden-Holland wordt dit expliciet benoemd. 3. (Nieuwe) bedrijven centraliseren we, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, bij voorkeur op een bedrijventerrein. Op de huidige bedrijventerreinen is niet voldoende ruimte voor de grote vraag, zie antwoord onder 2. Eventuele solitaire bedrijfsbestemmingen die vrijkomen doordat een bedrijf verhuist naar een bedrijventerrein biedt verschillende mogelijkheden van ruimtelijke aard die afgewogen worden op het moment dat het zich voordoet. Overige leegstaande gebouwen (niet zijnde bedrijfsbestemmingen) zijn niet per definitie geschikt voor het vestigen van bedrijven; 4. Bedrijventerrein De Nieuwe Wetering IV wordt niet gerealiseerd als zijnde een interregionaal bedrijventerrein. In de regionale bedrijventerreinenstrategie Midden-Holland wordt dit terrein ook niet aangeduid als interregionaal terrein. 5. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Handelsweg op de Provincialeweg N210. Over deze Provincialeweg zal door de uitbreiding van het bedrijventerrein meer verkeer gaan rijden. De toenemende drukte op de wegen, rotondes en kruispunten vindt (tijdens de spits) in de hele Krimpenerwaard maar ook daarbuiten plaats. Dit is het gevolg van bevolkings- en economische groei waardoor soms lastige afwegingen gemaakt moeten worden in de ruimtelijke ordening. Alle belangen afwegend (denk aan verkeer, economie, leefbaarheid en ontsluiting) leidt de toename van verkeer op de N210 door voorliggende ontwikkeling niet tot een onaanvaardbare situatie.
Aanpassingen	1. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan; 2. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan; 3. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan; 4. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan; 5. Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.



Deel B. Ambtshalve wijzigingen

Naast wijzigingen van het ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn er diverse ambtshalve wijzigingen. In de onderstaande staat worden alle ambtshalve wijzigingen die worden aangebracht in de toelichting, regels en verbeelding (voor zover het geen ondergeschikte tekstuele aanpassingen betreft) samengevat weergegeven.

Tevens zijn de wijzigingen die naar aanleiding van de behandeling in de raadscommissie van 5 september 2023 zijn doorgevoerd opgenomen in onderstaande staat.

Verbeelding	Wijziging	N.a.v.
	De bestemming Groen is ter hoogte van beide ontsluitingen van de Binnenweg naar de Handelsweg iets vergroot zodat de bomenclusters uit het inrichtingsplan binnen de bestemming Groen (en daarmee onder de voorwaardelijke verplichting in paragraaf 3.4.2.) vallen.	Ambtshalve wijziging
Regels	Wijziging	
	Artikel 3.2.3 lettering aangepast na toevoeging subartikel over lichtmasten n.a.v. zienswijze. Tevens verwijzing onder 3.2.3 onder e aangepast.	Ambtshalve wijzigingen
	Artikel 3.3 onder d, de afwijkingsmogelijkheid tot 2,5 meter voor erfafscheidingen, is verwijderd. Vanwege de eenduidigheid in de erf- en terreinafscheidingen is het niet wenselijk dat er afgeweken kan worden van het gestelde in artikel 3.2.3.	Ambtshalve wijzigingen
	Voorwaardelijke verplichting artikel 3.4.2. tekstueel aangepast. 'Ter hoogte van en direct aansluitend op het bouwperceel' is aangepast naar 'Ter hoogte van en direct aansluitend op het bestemmingsvlak 'Bedrijventerrein'.	Ambtshalve wijziging
	Voorwaardelijke verplichting artikel 4.4.2. tekstueel aangepast. 'Ter hoogte van en direct aansluitend op het bouwperceel' is aangepast naar 'Ter hoogte van en direct aansluitend op het bestemmingsvlak 'Gemengd'.	Ambtshalve wijziging
	De artikelnummers in hoofdstuk 3 zijn doorgenummerd na toevoeging van artikel 11 over ondergronds bouwen. In artikel 13.1.2. is de dieptemaat aangepast naar aanleiding van de meest actuele versie van de Provinciale milieuverordening Zuid-Holland 2021.	Ambtshalve wijziging
	Artikel 7.1 onder c is verwijderd. Het is niet de bedoeling dat er bruggen en duikers ten behoeve van langzaam verkeer gerealiseerd worden over de bestemming water.	Ambtshalve wijziging na 5 september
	Er is een voorwaardelijke verplichtingen opgenomen in artikel 3.4.3. (bestemming Bedrijf) en in artikel 4.4.3. (bestemming Gemengd) voor het opstellen van een kavelinrichtingsplan. Er is ook een realisatietermijn opgenomen en geregeld dat e.e.a. duurzaam in stand gehouden dient te worden. Hiermee wordt de toetsing, aanleg en duurzame instandhouding van de kavelinrichting juridisch geborgd in de regels. De aanleg van de hagen grenzend aan het openbaar gebied en de ruimtelijke kwaliteit van de inrichting van het kavel mbt opslag zichtbaar vanaf de openbare weg, wordt op deze manier eenduidig ingericht en geborgd. De voorwaardelijke verplichting is gekoppeld aan het inrichtingsplan en het stedenbouwkundig plan.	Behandeling in raadscommissie 5 september 2023
	Artikel 3.2.1. onder b is aangevuld. Er is een regeling opgenomen om te voorkomen dat er een te lange gevallengte aan de Handelsweg ontstaat. Deze is nu beperkt tot max. 60 meter met een verplichte terugsprong over een breedte van 10 meter en een diepte van 5	Behandeling in raadscommissie 5 september 2023



	meter. hierdoor ontstaat de gewenste geleding bij een groot bedrijfsgebouw.	
	In artikel 11.1.2. is een verwijzing naar de PMV21 toegevoegd. In artikel 13.1.2 is toegevoegd dat er bij bodemingrepen dieper dan 4 meter schriftelijk advies ingewonnen dient te worden bij de provincie Zuid-Holland over de beoogde ingreep in relatie tot de PMV21 of diens rechtsopvolger.	Ambtshalve wijziging na 5 september
Toelichting	Wijziging	
	2e alinea paragraaf 3.2.2 diepte voor graven dieper dan 2,5 meter onder maaiveld aangepast naar 4 meter onder maaiveld conform Provinciale milieuverordening Zuid-Holland 2021.	Ambtshalve wijziging
	De toelichting is aangepast op verschillende plekken met de 30 km/uur wegen ipv 50 km/h en er is toegevoegd dat het trottoir langs de bedrijfsstraat een verhoogd trottoir is opzichte van de rijbaan.	Behandeling in raadscommissie 5 september 2023
Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan	Wijziging	
	Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan zijn aangepast op de volgende onderdelen: - Regel 'OV dichtbij' aangepast (blz. 9 laatste bullit); - Op blz. 21 zijn de regels ten aanzien van de erf- en terreinafscheidingen voor de bedrijven aan de Handelsweg verduidelijkt: Daar waar percelen aan de Handelsweg (voorgevel) en de zijkant van de bedrijfsstraat grenzen wordt een haagvormige erfafscheiding van max. 1 meter hoog gerealiseerd. Direct achter de haag kan een zwart spijlenhekwerk worden geplaatst. Aan de achterzijde van de bedrijfskavels, de zijde aan de bedrijfsstraat, wordt een haagvormige erfafscheiding van 2 meter hoog in combinatie met een zwart spijlenhekwerk (achter de haag) gerealiseerd. - In hoofdstuk 4 is de verplichting tot een kavelinrichtingsplan (ook voorwaardelijk verplicht gesteld in de regels van het bestemmingsplan); - Verduidelijkt en gemotiveerd in paragraaf 3.4 waarom autoparkeren voor de voorgevel wordt toegestaan; - Conform het gestelde in artikel 3.3 onder 3 van de regels van het bestemmingsplan is in het beeldkwaliteitsplan opgenomen dat tbv een milieustraat de erfafscheiding 3,5 meter mag zijn (mits architectonisch ingepast en met instemming van het bevoegd gezag). De afwijking tot 2,5 meter voor hagen is vanwege de eenduidigheid verwijderd; - In hoofdstuk 4, beeldkwaliteit buitenruimte, is nog eens de nadruk gelegd op het na te streven eenduidige beeld met betrekking tot de erfafscheidingen tussen de bedrijfskavels en de openbare ruimte. Tevens is opgenomen dat het trottoir verhoogd ligt ten opzichte van de rijbaan met een referentiebeeld; - De wegprofielen zijn aangepast voor wat betreft de hagen; - Er is een impressiebeeld van de uitstraling van de Bedrijfsstraat opgenomen. - Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage 3 bijgevoegd bij de regels van het bestemmingsplan en is door middel van de voorwaardelijke verplichting in artikel 3.4.3. en 4.4.3. gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan.	Behandeling in raadscommissie 5 september 2023
Inrichtingsplan	Wijziging	



	Op het inrichtingsplan is de situering van de verschillende erfafscheidingen al dan niet met zwart spijlenhekwerk weergegeven inclusief een legenda. Deze duiding is exclusief de inritten die nog niet bekend zijn. Het inrichtingsplan is door middel van artikel 3.4.3. en 4.4.3 gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan (betreft bijlage 2 bij de regels).	Behandeling in raadscommissie 5 september 2023
--	--	--