

Nota van zienswijzen
Bedrijventerrein Veensesteeg Noord

Gemeente Aalburg

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
	1.1 Aanleiding	1
	1.2 Procedure	1
2	Zienswijzen	3
	2.1 Inleiding	3
	2.2 Provincie Noord-Brabant	3
	2.3 Waterschap Rivierenland	4
	2.4 Bewoners	5
3	Hoorzitting	11
4	Ambtshalve wijzigingen	13



Bedrijventerrein Veensesteeg Noord, fase I (Kragten, d.d. 11-06-2012)



Verbeelding bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veensesteeg Noord'

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Binnen de gemeente Aalburg bestaat de behoefte aan uitbreiding van een bedrijventerrein. Bestaande bedrijventerrein zijn in belangrijke mate benut. Deze uitbreiding is gevonden in de ontwikkeling van het subregionaal, bedrijventerrein Veensesteeg Noord. Op 13 december 2006 hebben de gemeenten Werkendam, Woudrichem, Aalburg en de provincie Noord-Brabant een samenwerkingsovereenkomst ondertekend waarin afspraken zijn gemaakt over de ontwikkeling van bedrijventerreinen. De capaciteit van de gemaakte afspraken per bedrijventerrein zijn gebaseerd op onderzoek en prognoses die doorvertaald zijn in het provinciaal en gemeentelijk beleid.

Het plan betreft in totaal een ontwikkeling van circa 11,8 hectare bedrijventerrein, waarvan circa 7,5 hectare uitgeefbaar is. Naast de uitbreiding van bedrijvigheid zijn er tevens een aantal bestaande bedrijven die in onderhavige bestemmingsplan worden bestemd conform het huidige gebruik.

Naast de ontwikkeling van bedrijvigheid, wordt middels het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veensesteeg Noord', tevens een nieuwe ontsluiting mogelijk gemaakt tussen de Veensesteeg en de Provinciale weg N267. Hierdoor wordt de Groeneweg (ontsluitingsweg van Veen), en daarmee ook de woonkern van Veen, ontlast van vrachtverkeer.

1.2 Procedure

In het kader van vooroverleg tussen gemeente en overheidspartners heeft er begin 2012 vooroverleg plaatsgevonden. Er heeft geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen met de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veensesteeg Noord' van de gemeente Aalburg heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3:12 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, vanaf donderdag 28 juni 2012 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn binnen deze periode drie zienswijzen ingediend.

De reden van de vertraging tussen het ontwerpbestemmingsplan en de gewijzigde vaststelling is dat meerdere essentiële onderdelen niet eerder juridisch vastgelegd konden worden, waarvan de procedures buiten het bereik van de gemeente lagen. Hieronder worden in ieder geval verstaan:

- het wijzigen van de kaart van de Verordening Ruimte, waarbij is geconformeerd aan de vergadercyclus van de Provinciale Staten
- het sluiten van koopcontracten om de financiële uitvoerbaarheid te kunnen waarborgen. Hierbij was men afhankelijk van een besluit bij de belastingdienst

In de Nota van zienswijzen 'Bedrijventerrein Veensesteeg Noord' zijn deze zienswijzen samengevat weergegeven. De zienswijzen zijn beoordeeld en van gemeentezijde beantwoord. Per punt uit de zienswijze is aangegeven of de zienswijze aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het bestemmingsplan. De zienswijzen en ambtshalve aanpassingen hebben geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan, waardoor het bestemmingsplan gewijzigd is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

2 Zienswijzen

2.1 Inleiding

Er zijn binnen de genoemde termijn drie zienswijzen ingediend. Een ieder die zienswijzen ingediend heeft, ontvangt naast de onderhavige Nota van Zienswijzen 'Bedrijventerrein Veensesteeg Noord', een begeleidend schrijven.

De ingediende zienswijzen zijn onderverdeeld in:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap Rivierenland
- Juridisch adviesbureau drs. H.E. Winkelman namens mevrouw M.H. Vos-de Vos en de heer E.A. Vos, alsmede mevrouw B.Vos-Burggraaf en de heer H. Vos.

Per ingediende zienswijze worden de inhoudelijke punten samengevat, gevolgd door een reactie van de gemeente Aalburg waarna een voorstel/conclusie wordt gegeven. De reactie vanuit de gemeente verwijst, bij vergelijkbare punten uit verschillende zienswijzen, naar een beantwoording van een andere zienswijze.

2.2 Provincie Noord-Brabant

Met de uitvoering van het plan Bedrijventerrein Veensesteeg Noord, die door het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veensesteeg Noord' mogelijk wordt gemaakt, ontdekt de Provincie Noord-Brabant meerdere knelpunten om een zienswijze kenbaar te maken. In de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze belangen zijn onderverdeeld in thema's. De redenen voor het indienen van een zienswijze worden puntsgewijs genoemd:

2.2.1 Thema Kwaliteitsverbetering van het landschap:

Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient een verantwoording te bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële landschapskwaliteiten. Op grond van artikel 2.2 van de Verordening ruimte dient deze kwaliteitsverbetering verzekerd te zijn.

Beantwoording

De kwaliteitsverbetering vindt binnen de plangrenzen van de ontwikkeling plaats door een landschappelijke inrichting af te dwingen middels een beeldkwaliteitplan, zoals opgenomen in bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Naast de landschappelijke inpassing is er een afdracht verzekerd van €4,-/m² uitgeefbaar terrein, in het landschapsinvesteringsfonds.

Deze afdracht is financieel, juridisch en feitelijk verzekerd door een gesloten anterieure samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar en eigenaren van het gebied.

2.2.2 Thema Stedelijke ontwikkeling in zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

Wij constateren dat onderhavig plan voorziet in een stedelijke ontwikkeling dat voor een bestemmingsvlak 'bedrijf' (van circa 3,2 hectare) niet gelegen is in bestaand stedelijk gebied of zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Voor dit gedeelte achten wij het plan in strijd met hoofdstuk 3 van de Verordening ruimte.

Beantwoording

Het bestemmingsvlak 'bedrijf' dat niet voorzien was in de Verordening ruimte, is inmiddels voorzien binnen de Verordening ruimte. Dit bij besluit van de Provinciale Staten op 22 februari 2013, wat op 15 maart 2013 inwerking is getreden. Hiervoor is de kaart van de Verordening ruimte aangepast waardoor het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling is aangepast conform onderhavige ontwikkeling.

2.2.3 Conclusie

De zienswijze van de provincie Noord-Brabant geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. In de toelichting is paragraaf 4.2.2. deels herschreven om inzicht te bieden in de wijzigingen met betrekking tot de Verordening Ruimte 2012. Ter verduidelijking is eveneens een uitsnede opgenomen van de Verordening Ruimte 2012 alsmede de Wijziging Verordening ruimte 2012, kaartaanpassingen 1. De overige punten geven geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2.3 Waterschap Rivierenland

2.3.1 Toelichting:

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt gesteld dat er voldoende waakhoogte aanwezig is. Dit is niet het geval. Bij een neerslag situatie die 1 keer in de 10 jaar voorkomt is de drooglegging ten opzichte van het straatpeil 39 cm. Het waterschap handelt hiervoor als minimal norm 70 cm. Mogelijke oplossingen zijn:

- de bergingsvoorzieningen vergroten of
- het straatpeil en/of bouwpeil verhogen naar 1,10m+NAP.

Beantwoording

In nader overleg tussen het waterschap en de gemeente zijn de straatpeilen in het waterhuishoudkundig plan aangepast naar 1,00m+NAP en de bouwpeilen naar 1,20m+NAP. Dit, in combinatie met een drainagesysteem in het wegcunet, zorgt ervoor dat er een aannemelijke waakhoogte behaald wordt.

2.3.2 Verbeelding:

De bestaande A-watgang die verlegd wordt in het plan dient te bestemming 'Water' te krijgen. De bestemming 'Water' dient op de verbeelding overal 8 meter breed te zijn. Aan de westkant van het plangebied bedraagt de breedte slechts 6 meter. Het verzoek is om de bestemming 'Water' hier naar 8 meter te verbreden op de verbeelding.

Beantwoording

Per abuis is de breedte van deze watergang niet correct opgenomen in de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Dit wordt derhalve gecorrigeerd zodat de breedte van de bestemming 'Water' acht meter zal bedragen. Aanvullend op de zienswijze vanuit het Waterschap wordt eveneens de bestemming 'Water' in zuidelijke richting verlengd, zodat deze aansluiting maakt met de bestaande watergang.

2.3.3 Regels:

Binnen de bestemming "Groen" zijn er droogvallende bergingsvoorzieningen voorzien. In de optiek van het waterschap dienen deze bergingsvoorzieningen te worden voorzien van een functieaanduiding binnen de groenbestemming.

Beantwoording

In nader overleg tussen het waterschap en de gemeente is tot overeenstemming gekomen dat een dergelijke functieaanduiding niet de juiste manier is om de bergingsvoorzieningen te beschermen. Deze worden vastgelegd middels het vergunningenstelsel behorend bij de watervergunning en niet in het bestemmingsplan.

2.3.4 Conclusie:

De zienswijze van Het Waterschap Rivierenland geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt de bestemming 'Water' aan de westzijde van het plangebied verbreed naar 8 meter. De toelichting en regels worden niet aangepast conform de ingediende zienswijze.

2.4 Bewoners

Juridisch adviesbureau drs. H.E. Winkelman heeft namens mevrouw M.H. Vos-de Vos en de heer E.A. Vos, alsmede mevrouw B.Vos-Burggraaf en de heer H. Vos, een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Veensesteeg Noord" en tegen het ontwerpbestemmingsplan "Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen". De zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan "Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen" is separaat behandeld.

De cliënten zijn van mening dat het ontwerpbestemmingsplan strijdig is met zowel een goede ruimtelijke ordening als ook strijdig met het recht. In vergelijking met het vigerend bestemmingsplan "Bedrijventerrein Veensesteeg" blijkt dat er zowel bebouwings- als gebruiksmogelijkheden van hun eigendommen, worden beperkt. De gronden van hun zienswijze laten zich als volgt omschrijven:

2.4.1 Stukken ter inzage:

Geconstateerd is dat niet alle documenten, behorende bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage zijn gelegd.

Beantwoording

Het ontwerpbestemmingsplan is inclusief alle bijlagen, als analogo exemplaar, ter inzage gelegd bij de publieksbalie en in pdf-formaat via de gemeentelijke website, zoals is genoemd in de publicaties. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan digitaal gepubliceerd via www.ruimtelijkeplannen.nl.

In de digitale publicatie is gebleken dat bijlage 2 'Beeldkwaliteitplan bedrijventerrein Veensesteeg Noord' niet op een juist manier was gekoppeld aan de digitale imrodataset. Deze koppeling wordt hersteld bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit beeldkwaliteitplan is echter van invloed op de ontwikkeling van het toekomstige bedrijventerrein en niet op de bestaande bedrijvigheid. In uw beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan verwachten wij daarom niet dat u hiermee te kort bent gedaan.

2.4.2 Representatieve zone:

De strook met de aanduiding "representatieve zone" binnen de bedrijfsbestemming, is in het ontwerpbestemmingsplan op een onaanvaardbare wijze over een groter gedeelte van de percelen van de cliënten terug te vinden. De gebruiksmogelijkheden van de gronden worden daarmee beperkt ten opzichte van de huidige 'representatieve zone'. Het verzoek is om de begrenzing van aanduiding 'representatieve zone' terug te brengen conform het geldende bestemmingsplan.

Beantwoording

De functieaanduiding 'representatieve zone' is teruggebracht conform de huidige begrenzing.

2.4.3 Inhoudsmaat bedrijfswoning:

Ten aanzien van bedrijfswoningen gelden er geen beperkingen voor wat betreft de inhoudsmaat, waarvan in het ontwerpbestemmingsplan wel sprake is (maximaal 750 kubieke meter). Met deze beperking kunnen cliënten zich niet verenigen.

Beantwoording

De regels in het bestemmingsplan zijn aangepast conform de huidige mogelijkheden waardoor er geen beperking is op de inhoudsmaat van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

2.4.4 Buitenopslag:

In het vigerend bestemmingsplan wordt buitenopslag verboden buiten de bebouwingsvlakken, tenzij dit achter het gebouw en dus in het verlengde van de zijgevels plaatsvindt. In het ontwerpbestemmingsplan wordt buitenopslag verboden aan een openbare zichtbare zijde van het bedrijf. Uit de regels blijkt niet wat de openbaar zichtbare zijde is waardoor wordt geconstateerd dat dit een beperking is voor de ruimte waarbinnen buitenopslag plaats kan vinden.

Beantwoording

De regels vanuit het vigerend bestemmingsplan zijn overgenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Op deze manier zijn de regels duidelijk en worden de appellanten niet beperkt in hun recht.

2.4.5 Beperking in gebruiksmogelijkheden:

Cliënten zijn van mening dat de huidige activiteiten worden beperkt in het ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. In het vigerend bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Specifieke bedrijfsdoeleinden' met de aanduiding 'handelsbedrijf'. Omdat in het vigerend bestemmingsplan een definitie ontbreekt van een handelsbedrijf, is deze aangetroffen via zoekmachine "Google" en conform referenties van andere bestemmingsplannen:

'een bedrijf dat is gericht op het te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van goederen, hetzij in de vorm van detailhandel hetzij in de vorm van groothandel dan wel als een bedrijf dat bedrijfsmatig goederen ten verkoop uitstalt, te koop aanbiedt, verkoopt of levert'.

Één van de huidige bedrijven voldoet aan deze omschrijving maar niet conform de bestemming uit het ontwerpbestemmingsplan. Het huidige handelsbedrijf verkoopt producten aan groothandel en particulieren. Tevens is er ter plekke sprake van een internetwinkel hetgeen, in combinatie, conform het huidige bestemmingsplan is toegestaan.

Beantwoording

Voor het vigerend handelsbedrijf aan de Veensesteeg 8, inclusief internetwinkel, is de functieaanduiding 'detailhandel grootschalig' opgenomen waarbinnen tevens een internetwinkel zich kan vestigen. Middels het toevoegen van de bijbehorende begripsbepalingen is het huidige bedrijf niet beperkt in de gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

2.4.6 Beperking milieucategorie:

De toegestane milieucategorie uit het ontwerpbestemmingsplan is een beperking in de mogelijkheden ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Het toestaan van bedrijven die niet gemeld zijn in de Staat van bedrijfsactiviteiten, doch daaraan gelijk te stellen zijn, is in het vigerend bestemmingsplan direct (dus zonder nadere toestemming) toegestaan. Cliënten verzoeken de milieucategorie en de gelijk te stellen bedrijven toe te staan conform huidige recht in het vigerend bestemmingsplan.

Beantwoording

De gemeente wil de bestaande rechten en mogelijkheden niet ontnemen maar dient tevens, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, de bedrijfszonerings op een correcte wijze te regelen.

Het toestaan van bedrijvigheid in de omgeving van woningen dient op een zodanige manier geregeld te worden, dat er voor bewoners van de woningen een goed woon- en leefklimaat aanwezig is en dat bedrijven de garantie hebben dat deze hun bedrijfsactiviteiten kunnen uitvoeren. Hiertoe wordt in de VNG-brochure uitgegaan van afstanden gekoppeld aan te onderscheiden bedrijfsmilieucategorieën.

De bedrijfsactiviteiten zijn vervolgens opgenomen in een activiteitenlijst. Het toestaan in een bestemmingsplan van bedrijven in bepaalde milieucategorieën op een bepaalde locatie is vanuit het oogpunt van milieuhinder dus afhankelijk van de afstand tot de aanwezige woonfuncties in de omgeving. Het is mogelijk dat een bedrijf aantoonbaar minder hinder oplevert voor de woonomgeving dan in de activiteitenlijst staat weergegeven. Voor dergelijke gevallen is er in het bestemmingsplan een mogelijkheid tot afwijking opgenomen in het bestemmingsplan, in artikel 4.4.1 van het bestemmingsplan. Het rechtstreek toestaan van bedrijvigheid welke niet in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' is opgenomen, kan tot gevolg hebben dat er ongewenste situaties ontstaan voor de woonomgeving. Dit zou betekenen dat er onvoldoende rechtszekerheid geboden wordt in het bestemmingsplan.

De regelgeving (en jurisprudentie) in het kader van bedrijfsmilieuhinder zijn ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan aangepast waarbij in onderdelen meer bescherming voor de woonomgeving aanwezig is. In het bestemmingsplan zijn deze regels doorvertaald in de mogelijkheden van de milieucategorieën. Er is derhalve geen directe beperking in de mogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan

2.4.7 Verwijzing bijlage:

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar de bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten', dit betreft echter een bijlage bij de regels.

Beantwoording

Deze foutieve verwijzing in het ontwerpbestemmingsplan is aangepast bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veensesteeg Noord'.

2.4.8 MER beoordeling:

Het is onduidelijk of er een m.e.r.- (beoordelings)procedure gevolgd dient te worden.

Beantwoording

Elke ontwikkeling en uitvoering van activiteiten dient getoetst te worden aan het de m.e.r. regelgeving, het Besluit milieueffectenrapportage. Elk initiatief dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten) van het Besluit m.e.r. dienen onderzocht te worden met de vraag of een m.e.r.- (beoordeling) al dan niet nodig is.

In de toelichting van het bestemmingsplan staat verantwoord dat de onderhavige activiteiten niet de drempelwaarden uit de D-lijst en C-lijst van het Besluit m.e.r., overschrijdt waardoor er een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' is toegepast.

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn alle relevante milieueffecten op het woon- en leefklimaat in de omgeving onderzocht. Daarbij zijn geen nadelige effecten, conform het Besluit m.e.r. geconstateerd. De uitgebreide onderbouwing staat opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

2.4.9 Conclusie:

De zienswijze van Juridisch adviesbureau drs. H.E. Winkelman namens mevrouw M.H. Vos-de Vos en de heer E.A. Vos, alsmede mevrouw B.Vos-Burggraaf en de heer H. Vos, geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Op de verbeelding zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- De begrenzing van de representatieve zone wordt aangepast conform de vigerende begrenzing;
- De functieaanduiding "detailhandel grootschalig" wordt toegevoegd aan de percelen van appellanten;
- De functieaanduiding "bedrijf tot en met milieucategorie 3.2" is toegevoegd op de noordzijde van de percelen, daar waar dit mogelijk is in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

In de regels zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- De maximale inhoudsmaat van bedrijfswoningen is verwijderd;
- Het begrip 'Internetwinkel' is toegevoegd, en tevens uitgesloten onder het begrip 'Detailhandel', waarnaast dit toegevoegd is in de bestemming 'Bedrijf' onder de bestemmingsomschrijving;
- De regels conform buitenopslag zijn aangepast conform de regels uit het vigerend bestemmingsplan.

In de toelichting van het bestemmingsplan is de verwijzing naar de Staat van bedrijfsactiviteiten aangepast als bijlage van de regels.

3 Hoorzitting

De gemeente Aalburg heeft de appellanten die een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veensesteeg Noord' hebben ingediend, in de gelegenheid gesteld om de ingediende zienswijze mondeling toe te lichten op ambtelijk niveau. Tijdens deze hoorzitting kunnen punten uit de zienswijze enerzijds worden aangevuld en anderzijds zou de gemeente vragen over punten kunnen stellen waardoor de reden van de zienswijze verduidelijkt zou kunnen worden.

Geen van de appellanten heeft gebruik gemaakt van de geplande hoorzitting. De hoorzitting was gepland op vrijdag 28 september 2012 om 10.00 uur op het Aalburgloket van de gemeente Aalburg, Grote Kerkstraat 42 te Wijk en Aalburg.

- Met de provincie Noord-Brabant is ambtelijk en bestuurlijk overleg gevoerd over de inhoud van de ingediende zienswijze, de uitkomsten treft u aan in paragraaf 2.2 van de Nota van zienswijzen.
- Met het Waterschap Rivierenland is gebruik gemaakt van de geplande ambtelijke afstemmingsmomenten om de zienswijze te bespreken. De uitkomsten daarvan treft u aan in paragraaf 2.3 van de Nota van zienswijzen.
- Met Juridisch adviesbureau drs. H.E. Winkelman, namens mevrouw M.H. Vos-de Vos en de heer E.A. Vos, alsmede mevrouw B.Vos-Burggraaf en de heer H. Vos, is in aanwezigheid van de cliënten twee keer overleg geweest. Tijdens deze overlegmomenten zijn de punten uit de zienswijze besproken en heeft de raadsman/-vrouw, de gemeente voorzien van aanvullende informatie met betrekking tot de punten uit de zienswijze. De uitkomsten daarvan treft u aan in paragraaf 2.4 van de Nota van zienswijze.

4 Ambtshalve wijzigingen

De ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veensesteeg Noord' zijn hieronder genoemd en beargumenteerd ten opzicht van het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Veensesteeg Noord':

- Binnen de bestemmingen zijn de bebouwingsregels uitgebreid met de volledige verwijzing naar de maatvoering (maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)), dit conform de maatvoering die tevens terug te vinden is op de verbeelding;
- Onder het begrip "Detailhandel" is toegevoegd dat internetwinkels hier niet onder vallen, het begrip van "Internetwinkel" is separaat omschreven;
- De verkeersbestemming ter hoogte van de ontsluiting naar de provinciale weg, ten zuiden van de Veensesteeg, is met 4 á 5 meter opgeschoven in westelijke richting.
- In de toelichting is het beleid op nationaal en provinciaal niveau, indien van toepassing, geactualiseerd.
- In de toelichting zijn de conclusies en bevindingen uit het vleermuisonderzoek Veensesteeg toegevoegd aan paragraaf 5.6 'Flora en fauna'. De desbetreffende rapportage is opgenomen als bijlage bij de toelichting.
- In de toelichting is paragraaf 7.2 geactualiseerd ten behoeve van de voortgang in de bestemmingsplanprocedure. De beantwoording in het kader van het vooroverleg is uit deze paragraaf verwijderd en opgenomen in de nota vooroverleg. De nota vooroverleg is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

De overige wijzigingen in de toelichting betreffen beschrijvende aanvullingen of layouttechnische aanpassingen die geen doorwerking hebben op de juridische kaders van het bestemmingsplan.