

Gemeente / Heerde Zienswijzennota

“Bedrijventerrein Wapenveld Noord”

Gemeente Heerde	
Status	Concept
Wapenveld Noord	NL.IMRO.0246.760BPBW NBDRIJVNTRN-ON01
Datum	Oktober2013

1. Inleiding

1.1 Introductie

Deze zienswijzennota geeft de resultaten weer van de zienswijzenprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Wapenveld Noord. Op 22 januari 2013 is de bekendmaking van dit ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd in de staatscourant, de schaapskooi, de gemeentelijke website en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens deze perioden is iedereen in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken.

In hoofdstuk 2 is beoordeeld of de zienswijzen binnen de termijn en op de juiste wijze zijn ingediend (de ontvankelijkheidstoets). De beantwoording van de ontvankelijke zienswijzen is verwerkt in hoofdstuk 3.

1.2 Integrale weergave en anonimiseringsverplichting

De schriftelijk ingediende zienswijzen en verslagen van de mondeling ingediende zienswijzen zijn integraal in deze nota overgenomen en niet samengevat. De NAW-gegevens (Naam, Adres en Woonplaats van de indiener) van de indieners zijn daarbij weggelaten. Deze "anonimiseringsverplichting" vloeit voort uit de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp), waarin is bepaald dat dergelijke NAW-gegevens niet elektronisch beschikbaar mogen komen. In de Nota zijn per zienswijze de NAW-gegevens vervangen door een nummer. Alleen bij de "papieren" (analoge) versie van de Nota - en dus niet bij de digitaal raadpleegbare versie- is in een afzonderlijk overzicht aangegeven welke NAW-gegevens bij welk nummer horen.

1.3 Hoorzitting

In het kader van de ingediende zienswijzen heeft op 22 april 2013 een hoorzitting plaatsgevonden. Tijdens deze hoorzitting zijn degenen die zich daarvoor hebben opgegeven in de gelegenheid gesteld hun zienswijze toe te lichten. Van deze zitting is een hoorverslag opgemaakt die onderdeel uitmaken van deze nota (bijlage 1).

1.4 Vervolprocedure

De ingediende zienswijzen worden betrokken bij de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Wapenveld Noord".

Op 20 augustus 2013 heeft het college ingestemd met de inhoud van deze nota en is besloten om de nota samen met het ontwerpbestemmingsplan voor te leggen aan de commissie Ruimte en de gemeenteraad. De reactie op de zienswijzennota is verzonden aan degenen die een zienswijze hebben ingediend. In deze brief is gewezen op de inspreekmogelijkheden tijdens de vergaderingen van de commissie Ruimte op 9 september 2013. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan opnieuw behandeld in de commissie Ruimte van 25 november 2013.

Als de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt het plan toegestuurd aan de verschillende overlegpartners. Als deze instanties hebben ingestemd met het plan en zij geen gebruik maken van hun wettelijke mogelijkheden om een aanwijzing te geven, wordt het plan wederom voor 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan alleen beroep worden ingesteld als ook een zienswijze is ingediend of als het beroep betrekking heeft op een gewijzigd onderdeel van het bestemmingsplan.

2. Ontvankelijkheidstoets

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 23 januari 2013 voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. De ingediende zienswijzen zijn tijdig en correct ingediend, zoals bedoeld in de Awb.

3. Zienswijzen Wapenveld Noord

219009

Reactie

De inspraakreactie is overgenomen. Er heeft echter een wijziging plaatsgevonden in het gebruik van de gasleidingen, waardoor de regels en de verbeelding onjuist zijn.

1. De gasleiding afkomstig van de Bentinckskamp richting Gasontvangststation A510-05 is buiten gebruik gesteld. Deze wordt ontmanteld en gerooid en ook het gasontvangstation wordt ontmanteld. Beide elementen mogen dan ook van de verbeelding en uit de regels worden verwijderd. Ook de verwijzing in de toelichting moet verwijderd.
2. De gasleiding gelegen parallel aan de Bentinckskamp (de N566-60) blijft in gebruik. Deze moet dan ook op verbeelding en in de regels worden gehandhaafd, maar wordt nog niet in de toelichting genoemd. Reclamant verzoekt dit alsnog te doen. Voor de N566-60 geldt een belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden van de leiding. Deze dient ook als zodanig op de verbeelding te staan.
3. In de toelichting wordt ook verwezen naar gasleiding A 510-KR-017 die het meest noordelijke deel van het plangebied zou doorsnijden. Deze leiding ligt geheel buiten het plangebied van de gemeente Heerde en moet nog opgenomen worden op de verbeelding van het bestemmingsplan Hattemerpoort. De verwijzing kan zo in de toelichting blijven staan.

Voordat wordt over gegaan tot vaststelling van het plan, verzoekt reclamant de beoogde wijzigingen voor te leggen.

Hoorzitting

Nee

Overwegingen

1. De gasleiding A-510-05-KR-001 ligt in de gemeente Hattem en loopt vanaf de Bentinckskamp naar het gasontvangstation. Nu deze leidingen buiten gebruik zijn gesteld is er geen noodzaak meer om de leidingen en het gasontvangstation op te nemen. Deze worden derhalve van de verbeelding verwijderd.
2. De belemmeringenstrook is op dit moment 10 meter breed. Deze wordt verkleind tot 8 meter. In de toelichting wordt de gasleiding ook benoemd.
3. De gasleiding A-510-KR-017-1 ligt in de gemeente Hattem en loopt ten noorden van de zuiveringsinstallatie door het plangebied. Deze wordt alsnog op de verbeelding opgenomen.

Conclusie

1. De verbeelding en toelichting worden aangepast.
2. De verbeelding en toelichting worden aangepast.
3. De verbeelding wordt aangepast.

Ambtelijk wordt nog opgemerkt dat permanente opslag vergunningplichtig is voor gronden met de bestemming 'Leiding – Gas'. Dit wordt als lid i toegevoegd aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

219024

Reactie

Reclamant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan uitsluitend leidt tot beperkingen voor het bedrijf die in de huidige situatie niet of minder aanwezig zijn. Hierbij wordt ingegaan op een aantal thema's.

1. Reeds in de inleiding wordt opgemerkt dat beoogd wordt dat de 'zwaardere industrie' uit het plangebied worden geweerd. Gelet op de hierbij genoemde maximale milieucategorie (te weten: 3.2) wordt reeds duidelijk dat hiermee uiteindelijk geen plaats meer is voor Euroma (milieucategorie 4.1). Deze doelstelling werkt door in het hele bestemmingsplan. Hiermee kan Euroma niet akkoord gaan.
2. Blijkens de toelichting en de plankaart worden geen nieuwe wegen aangelegd. Het bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid om de bestaande infrastructuur op onderdelen aan te passen. Hierdoor wordt het voor Euroma niet mogelijk om bijvoorbeeld het terrein op een andere wijze te ontsluiten, ook niet indien dit zou leiden tot een lagere milieubelasting, een verkeersveiligere situatie of een ontlasting van bijvoorbeeld de Kloosterweg.
3. In de toelichting wordt onvoldoende onderbouwd dat de oprichting van een nieuwe bedrijfswoning (ten zuiden van Kloosterweg 1) getuigt van een goede ruimtelijke onderbouwing. Op pagina 31 wordt wel opgemerkt dat het niet wenselijk is om een gevoelige functie (zoals bijvoorbeeld bedrijfswoningen) toe te staan in een gebied waar ook bedrijven uit categorie 3.2 zijn toegestaan. Bevreemdend is dan dat een nieuwe bedrijfswoning wordt toegelaten binnen de invloedssfeer van Euroma (milieucategorie 4.1). Een goede onderbouwing hiervoor ontbreekt.
4. Het bestemmingsplan lijkt op dit punt overigens een tegenstrijdigheid te bevatten. Blijkens de toelichting is één van de doelstellingen van het bestemmingsplan dat op termijn bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 3.2 wordt toegestaan. De inrichting van Euroma behoort tot milieucategorie 4.1. Dit wordt in het voorliggende bestemmingsplan nog positief bestemd. Het bestemmingsplan schept echter wel randvoorwaarden om uiteindelijk de milieucategorie af te waarderen. Dit komt onder andere tot uitdrukking in de bestemming van de gebieden grenzend aan of in de nabijheid van Euroma. Door deze gebieden lichtere bestemmingen (zoals bijvoorbeeld 'wonen') te geven zal uiteindelijk de ruimte voor (ontwikkeling van) Euroma worden beperkt. Verder is in de plankaart het gebied van Euroma te beperkt opgenomen. Ten westen van het zuidelijke deel van de inrichting bevindt zich een perceel dat thans reeds in eigendom is van Euroma. Dit deel had ook bestemd moeten worden als milieucategorie 4.1. Daarenboven wenst Euroma de mogelijkheid te houden de bedrijfsactiviteiten uit te breiden in met name westelijke richting. Hiervoor is ook een hogere milieucategorie nodig dan thans in het bestemmingsplan opgenomen. Feitelijk komt het erop neer dat naar de mening van Euroma het gehele gebied van "Bedrijventerrein -1" als milieucategorie 4.1 moet worden bestemd. Op dit punt wordt opgemerkt dat thans het gehele industrieterrein de aanwezigheid van zware industrie (cat. 5 of hoger) mogelijk maakt. Feitelijk is sprake van een grote afwaardering. Ook het toestaan van milieucategorie 4 betekent reeds een afwaardering. In het verlengde hiermee wordt opgemerkt dat de grootte van de bedrijfskavels niet groter mogen zijn dan 5.000 m² tenzij het bestaande bedrijfskavel groter is. Hiermee kan een belemmering optreden voor Euroma bij uitbreiding daar het huidige kavel van Euroma significant groter is dan de genoemde 5.000 m². Blijkens de toelichting (paragraaf 4.2) zou het zuidelijke deel een bestemming t/m categorie 3.1 krijgen met afwijkingsbevoegdheid tot 4.1. Deze mogelijkheid is echter niet in de planregels vastgelegd. Op dit punt is het bestemmingsplan derhalve niet

consistent. Het voorliggende bestemmingsplan lijkt de eerste belangrijke stap tot een afwaardering van de mogelijkheden voor Euroma. Duidelijk is dat op termijn de mogelijkheden voor Euroma zeker zullen worden beperkt.

5. Voor Euroma gelden de regels volgens Artikel 5 "Bedrijventerrein -1". Hiervoor wordt onder andere een maximale bouwhoogte van 15 meter vastgesteld met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 20 meter + NAP. Met name voor het noordelijke terreindeel van Euroma kan dit onnodig beperkend zijn daar op dat terrein sprake is van een relatief hoog maaiveld.
6. Voor één van de gebouwen van Euroma wordt in het bestemmingsplan vastgelegd dat sprake is van een 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'. In de huidige situatie is hiervan geen sprake. Door dit thans in het bestemmingsplan op te nemen worden op voorhand onnodige beperkingen aan Euroma opgelegd. Hierbij wordt reeds vooruitgelopen op een voornemen van de gemeente om het genoemde gebouw te kenmerken als 'gemeentelijk monument' doch dit is thans nog allerminst besloten.
7. Het noordelijke deel van het terrein van Euroma wordt bestempeld als "Beschermingswaardige houtopstand". Hiermee wordt Euroma (ernstig) belemmerd in de mogelijkheden voor het gebruik van deze gronden. In de actuele situatie zijn deze gronden aangewezen als 'industrie' met aanzienlijk minder beperkingen.
8. Bevreemdend is dat in het geheel geen aandacht is besteed aan het aspect geur. Dit terwijl de richtafstand voor Euroma wordt bepaald door het aspect geur (te weten: 200 meter; zie ook tabel 5-2 van de toelichting). Opgemerkt wordt dat de dichtst bij gelegen woningen zich ruimschoots binnen deze richtafstand bevinden. Doordat hier geen enkele aandacht aan is besteed kan worden gesteld dat de ruimtelijke onderbouw op dit punt faalt. Daarenboven zij opgemerkt dat het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid voor een nieuwe bedrijfswoning binnen de richtafstand voor geur. Hier wordt in het bestemmingsplan in het geheel geen aandacht besteed. Hierbij zou in elk geval ook rekening gehouden moeten worden met de strengere eisen voor geur ten aanzien van nieuwe woningen. Dit kan beperkend werken voor Euroma.
9. Zonder uitputtend te zijn worden bij het geluidonderzoek (memo DHV B.V. d.d. 3 mei 2012, overgenomen in paragraaf 5.4.2 van de toelichting) de volgende kanttekeningen geplaatst:
 - het onderzoek heeft uitsluitend plaatsgevonden op basis van dossieronderzoek. Met de bedrijven is geen overleg gevoerd. Zo is geen goed zicht op de huidige bedrijfsactiviteiten en de op de mogelijke toekomstplannen welke relevant kunnen zijn voor de geluidbelasting. Voor wat betreft Euroma is rekening gehouden met de eerder geprojecteerde en vergunde uitbreiding (fase 3). Inmiddels is duidelijk geworden dat deze uitbreiding niet op de beschreven manier zal worden gerealiseerd. Dit heeft gevolgen voor de geluiduitstraling. Belangrijk hierbij is dat een groot deel van de geprojecteerde gebouwen niet of op een andere wijze zal worden gerealiseerd en dus een groot deel geluidafscherming zal komen te vervallen. Daarenboven is de voorgenomen sloop van gebouw West (met de bijbehorende geluidbronnen) nog niet uitgevoerd. Hierdoor is sprake van een grotere geluidemissie naar de omgeving (in met name noordelijke en westelijke richting). ;
 - het onderzoek is niet compleet waar het gaat om de beoordelingspunten. Voor Euroma is het met name van belang dat één van de maatgevende woningen (Kanaaldijk 84) niet is betrokken in het onderzoek. Deze woning is (evenals de woningen Kanaaldijk 85) gelegen binnen de zone. Bij deze woning gelden geluidgrenswaarden overeenkomend met een etmaalwaarde van 54 dB(A). Ter informatie: de betreffende woning is geen bedrijfswoning (zie B-plan Buitengebied Oost) en is gelegen op een afstand van circa 30 meter van Euroma (en daarmee ruimschoots binnen de richtafstanden voor geur en geluid);

- de in het rapport genoemde woningen nabij de posities eur01, 02 en 07 zijn in de huidige situatie op het gezoneerde industrieterrein gelegen en derhalve niet opgenomen in de vigerende geluidvoorschriften. Voor Euroma gelden hier thans geen reële beperkingen. Voor de posities eur02 en 07 geldt dat de geluidniveaus significant worden beïnvloed door het achterwege blijven van de geprojecteerde gebouwen (zie hierboven). De berekende geluidniveaus in deze posities zijn derhalve niet valide en de daarop gebaseerde conclusies derhalve evenmin;

- in de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat ten zuiden van Kloosterweg 1 een nieuwe bedrijfswoning mogelijk wordt gemaakt. Bevreemdend is dat bij het geluidonderzoek hier geen enkele aandacht aan wordt besteed. Met name voor Euroma zou deze woning van relevant belang kunnen zijn.

Eén en ander geldt ook voor vier te verplaatsen bedrijfswoningen op het noordelijke terreindeel doch verwacht wordt dat deze woningen voor Euroma van ondergeschikt belang zijn. Uit het geluidonderzoek blijkt dit echter niet. Wat de invloed van deze woningen op de andere bedrijven is, is ook niet onderzocht.

Kortom: zonder uitpuittend te zijn kan worden gesteld dat de onderliggende geluidonderzoeken ernstige omissies en tekortkomingen bevat. De geluidonderzoeken vormen geen solide basis voor de genomen besluiten. Op dit punt zijn de besluiten op onzorgvuldige wijze tot stand gekomen.

10. Beoogd wordt een aanpassing van de zonegrens. Feitelijk komt dit neer op het grotendeels laten vervallen van de vigerende zone. Euroma zal met de wijziging van het bestemmingsplan niet meer zijn gelegen op het gezoneerde deel van het industrieterrein.

Bij het vervallen van de geluidzone dienen de bestaande rechten van alle bedrijven te worden gerespecteerd. Zoals hierboven is aangetoond zijn de bestaande rechten van Euroma evenwel niet goed in kaart gebracht en daarmee onvoldoende afgewogen. De bestaande geluidzone vormt een juridische buffer tussen de bedrijven enerzijds en de woningen anderzijds. Zowel de bedrijven als de woningen kunnen rechten ontlenen aan de geluidzone. Door het opheffen van de geluidzone komt deze 'buffer' te vervallen en zal bij iedere wijziging van de bedrijven weer een afweging gemaakt worden over bijvoorbeeld de toelaatbaarheid van geluidniveaus. De geluidgrenswaarden van het Activiteitenbesluit (50 dB(A) in de dagperiode, 45 dB(A) in de avondperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode) zijn dan 'standaard' het uitgangspunt. In de huidige situatie wordt een andere afweging gemaakt, namelijk: de op grond van de zonering toelaatbare geluidgrenswaarden. Voor de dichtbijgelegen woningen binnen de zone geldt hierbij een bovengrens van 55 dB(A) etmaalwaarde. Voor de dichtbijgelegen woning op het gezoneerde industrieterrein gelden in de huidige situatie geen grenswaarden. Kortom: door het vervallen van de zonegrens zullen toekomstige ontwikkelingen bij Euroma ten allen tijde strenger worden beoordeeld hetgeen zal leiden tot beperkingen. Dit past wel bij de doelstelling van het bestemmingsplan. Maar zoals reeds eerder aangegeven zal dit, al dan niet op termijn, aanzienlijke beperkingen voor Euroma kunnen opleveren.

Hoorzitting

Ja

Overwegingen

1. Dit plan actualiseert de vigerende bestemmingsregeling voor bedrijven, rekening houdend met de omgeving en de reeds aanwezige bedrijvigheid. Gezien de omgeving is er geen ruimte voor de directe toelating van nieuwe zware bedrijvigheid. Euroma is op dit moment het enige bedrijf hoger dan milieucategorie 3.2. Door middel van de opgenomen maatbestemming is Euroma positief bestemd, zodat Euroma niet in haar activiteiten wordt beperkt.

2. De voor 'Bedrijventerrein - 1' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor wegen en straten. Hierdoor is het mogelijk om de bestaande infrastructuur te wijzigen.
3. In de toelichting is inderdaad niet expliciet aangegeven, dat de nieuwe bedrijfswoning past binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening. De reden hiervoor is dat tussen de nieuwe bedrijfswoning en de bedrijven, waaronder Euroma, andere woningen zijn gelegen (Kloosterweg 4 en 6, dit betreft burgerwoningen, gelegen op een bedrijventerrein) die als eerste belemmerend zijn voor de bedrijven op het bedrijventerrein. Naar aanleiding van deze zienswijze wordt in de plantoelichting expliciet ingegaan op de geur- en geluidbelasting van het bedrijf Euroma op deze nieuwe bedrijfswoning en ook op de vier nieuwe geprojecteerde woningen in de uit te werken woonbestemming.
4. Zie ook 1. Eventuele uitbreidingen op gronden buiten de maatbestemming zijn mogelijk met een omgevingsvergunning voor het (binnenplans) afwijken van het bestemmingsplan, mits de milieubelasting vanwege de afwijking vergelijkbaar is met die van de wel rechtstreeks toegelaten bedrijven. Gezien het voorgaande worden de belangen van Euroma door dit bestemmingsplan niet onevenredig geschaad. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Het bouwen van onder andere bedrijfsgebouwen is bij recht toegestaan. Daarentegen is het gebruik ten behoeve van een hogere milieucategorie in strijd met de gebruiksregels. Een gebouw mag dan worden gebouwd, maar mag dan niet gebruikt worden ten behoeve van een hogere milieucategorie dan op de verbeelding is aangegeven. Daarom is voor het toestaan van een hogere milieucategorie een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. De regeling zoals nu opgenomen, klopt met de intentie die wij hebben om Euroma en andere bedrijvigheid binnen de gestelde kaders te faciliteren.
De maximale grootte van bedrijfskavels is in regioverband per kavel bepaald op 5000 m². Van deze grootte kan worden afgeweken indien het bedrijf sociaal en/of economisch gebonden is aan de gemeente. In de bestemmingsplanregeling hebben wij een uitzondering gemaakt voor de bedrijven die een grotere oppervlakte hebben. Hiermee is reeds tegemoet gekomen aan de reactie van Euroma. Wel wordt de regeling tekstueel aangepast. De regeling komt als volgt te luiden: *De oppervlakte van een bedrijfskavel mag, ook in geval van nieuw- of hervestiging, niet meer bedragen dan 5.000 m², met uitzondering van bedrijfskavels die op het tijdstip van het onherroepelijk worden van het plan een grotere oppervlakte hebben.*
5. De bouwhoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 20 m +NAP. In het vigerende plan is de bouwhoogte bepaald op 12 meter. Vanwege de grootte hoogteverschillen in het terrein is bepaald dat de hoogte niet meer mag zijn dan 20 meter + NAP om te voorkomen dat de bouwhoogte in relatie tot het omliggende gebied te massaal wordt. Gezien de vigerende en de toekomstige regeling worden de belangen van Euroma niet geschaad.
6. Binnen het plangebied bevinden zich twee cultuurhistorisch waardevolle complexen, namelijk het kantoor van de voormalige papierfabriek en de oude gevel en schoorsteen van Koninklijke Euroma B.V. De regeling zoals die nu voor deze panden is opgenomen is gericht op het behoud van de hoofdvorm van het karakteristieke bouwwerk. Deze status is niet te vergelijken met de status van een monument, waarbij meer regels en andere vergunningenstelsels van toepassing zijn. Gezien de invulling van de opgenomen regeling is de gemeente van mening dat de belangen van Euroma niet onevenredig worden geschaad.
7. Voor de geplande herontwikkeling van het bedrijventerrein zijn enkele uitgangspunten opgesteld. Deze zijn vertaald in een ontwikkelingsschets die in bijlage 1 is opgenomen. Deze geeft een visuele weergave van de gewenste ontwikkeling en

inrichting van het gebied. Het bosje dat het noord en zuid deel van het bedrijventerrein van elkaar scheidt, is een belangrijk onderdeel van deze visie en uitgangspunten. Het bosje is in zijn verschijningsvorm behoudenswaardig. Voor het ophogen en afgraven van gronden, het aanbrengen van verhardingen en het kappen van bomen en snoeien van takken en wortels is een omgevingsvergunning vereist. Om ook tegemoet te komen aan punt 2 wordt een versoepeling van de aanlegvergunningstelsel voorgesteld. De regeling wordt zo opgesteld dat nog steeds voorkomen wordt dat de gehele singel geroid wordt, terwijl er wel flexibiliteit in de regels wordt aangebracht. Hiermee kan enigszins worden tegemoetgekomen aan de reactie van Euroma. Aan de regeling wordt een lid f toegevoegd. Deze luidt: een kleinere oppervlakte hebben dan 750 m² met een maximale breedte van 30 meter. Daarnaast is ook een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om af te wijken van het bouwverbod. Indien de behoefte in voldoende mate is aangetoond kan onder bepaalde voorwaarden medewerking worden verleend aan het bebouwen van deze locatie.

8. De huidige geurbelasting is, gezien de vergunde waarden en het klachtenpatroon aanvaardbaar. Om die reden is niet expliciet ingegaan op de geursituatie. Aan de hand van de geuronderzoeken die voor Euroma zijn uitgevoerd, wordt de toelichting alsnog op dit punt aangevuld, waarbij ook expliciet is ingegaan op de geurbelasting van de nieuwe bedrijfswoning en de vier geprojecteerde woningen in de uit te werken woonbestemming. Deze toevoeging in de toelichting leidt overigens niet tot een andere conclusie. Het plan is ook met inachtneming van de uitgestoten geur van de bedrijven uitvoerbaar.
9. Het geluidsonderzoek bij dit plan is gebaseerd op het vigerende zonebeheermodel, dat inderdaad geen rekening hield met het feit, dat de vergunde uitbreiding van Euroma niet is gerealiseerd. Op basis van het geluidrapport van Peutz is de toelichting op het onderdeel geluid aangepast en aangevuld. Deze aanpassing en aanvulling leiden overigens niet tot wezenlijk andere conclusies: het aspect geluid staat dit plan en de gedeeltelijke dezonering van het industrieterrein niet in de weg, mits er voor één woning een maatwerkvoorschrift wordt vastgesteld met hogere grenswaarden, zoals die voorheen golden op grond van de Wet geluidhinder. Dit betreft echter de woning Kanaaldijk 84 en niet Kanaaldijk 85. De geluidbelasting op de nieuwe bedrijfswoning voldoet aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit. De 4 nieuwe geprojecteerde woningen in de uit te werken woonbestemming liggen op zo'n grote afstand van Euroma, dat geluid niet relevant is. Bij eventuele toekomstige uitbreidingen dient rekening gehouden te worden met de woningen op het gedezoneerde deel van het industrieterrein. De geluidbelasting bedraagt maximaal 53 dB(A), zodat er ten opzichte van de standaardgrenswaarde van 55 dB(A) nog geluidruimte beschikbaar is. Indien een toekomstige uitbreiding leidt tot waarden hoger dan 55 dB(A), die redelijkerwijs niet door het treffen van maatregelen beperkt kan worden tot waarden van maximaal 55 dB(A), dan is de gemeente bereid gebruik te maken van haar bevoegdheid tot het vaststellen van een maatwerkvoorschrift bij deze woningen tot maximaal 60 dB(A). Voorwaarde is wel, dat het bedrijf de kosten voor haar rekening neemt, die samenhangen met het onderzoek naar en het uitvoeren van eventueel benodigde gevelmaatregelen bij de woningen, om een binnenniveau van 35 dB(A) te kunnen garanderen.
10. Voor de meeste woningen rondom Euroma leidt het vervallen van de zonegrens niet tot beperkingen voor Euroma: voor de woningen op het bedrijventerrein geldt standaard een grenswaarde van 55 dB(A), welke vergelijkbaar is met de grenswaarde zoals die gold voor de woningen binnen de (vervallen) geluidzone. Voor de woningen buiten het bedrijventerrein geldt wel de standaardgrenswaarde van 50 dB(A). Omdat de zonegrens vlak bij deze woningen ligt, gold voorheen in de praktijk ook al een grenswaarde van 50 dB(A). Uitzondering hierop is de woning Kanaaldijk

84. Voor deze woning wordt evenwel een maatwerkvoorschrift vastgesteld van 54 dB(A) vanwege de geluidbelasting van Euroma, zodat ook voor deze woning het vervallen van de geluidzone in de praktijk niet tot beperkingen voor Euroma leidt. Alleen voor de woningen op het gezoneerde industrieterrein is er sprake van een relevante wijziging, die mogelijk beperkend is voor Euroma, zie hiervoor onder 9. Gezien de nog aanwezige geluidruimte ten opzichte van de standaardgrenswaarde van 55 dB(A) en de bereidheid van de gemeente, om zonedig in verband met toekomstige ontwikkelingen bij Euroma bij maatwerkvoorschrift hogere grenswaarden tot maximaal 60 dB(A) vast te stellen, wordt Euroma niet onevenredig in haar belangen geschaad.

Conclusie

1. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
2. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
3. De toelichting wordt aangepast.
4. De regels worden aangepast.
5. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
6. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.
7. De regels worden aangepast.
8. De toelichting wordt aangepast.
9. De toelichting wordt aangepast.
10. De toelichting wordt aangepast.

219025

Reactie

1. Gezien de afmeting van het perceel en de reeds aanwezige bijgebouwen verzoekt reclamant de grootte van de bijgebouwen te maximeren op 250 m². Dit is hetzelfde als bij de bestemming Landhuizen.
2. Daarnaast heeft reclamant begrepen dat er voor een (bestaand) zwembad geen bouwvergunning nodig is en een zwembad ook geen invloed heeft op de aantal vierkante meters m.b.t. bijgebouwen.

Hoorzitting

Nee

Overwegingen

1. Aan het perceel van reclamant is de bestemming wonen met de aanduiding bos toegekend. Dit conform de systematiek uit het bestemmingsplan Groene woongebieden, gelegen op gronden ten westen van de Groteweg. Door middel van deze aanduiding is het mogelijk om een grotere woning te realiseren. Omdat dit een relatief groot perceel is, zijn er ruimtelijk geen bezwaren om aan dit eerste verzoek van reclamant tegemoet te komen. De vergelijking met het landhuis gaat echter niet op, omdat het perceel waarop het landhuis is gelegen, ongeveer 1,9 ha omvat en het perceel van reclamant ongeveer 3500 m². De oppervlakte van de aanwezige bijgebouwen is al meer dan 100 m² en wordt voldoende geacht bij deze grootte van het perceel.
2. Op grond van artikel 3 lid 5 bijlage II van het Bor is een zwembad niet vergunningplichtig indien deze niet overkapt is. Een dergelijke zwembad valt ook niet onder de bijgebouwenregeling van het bestemmingsplan.

Conclusie

1. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.
2. Het bestemmingsplan heeft geen aanpassing.

BIJLAGE 1

Hoorverslag

Dit hoorverslag heeft betrekking op de ingediende zienswijze van Euroma gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Wapenveld Noord".

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Wapenveld Noord. Het ontwerpbestemmingsplan omvat het bedrijventerrein ten noorden van Wapenveld en is opgedeeld in een conserverend en een meer ontwikkelingsgericht gedeelte. Het ontwikkelingsgerichte gedeelte betreft het voormalige BPF (Berghuizer Papier Fabriek)-terrein. Dit terrein wordt bijna in het geheel (12ha) getransformeerd tot ecologische verbindingzone. Bij het toekennen van een conserverende regeling is bovendien de milieucategorie bepaald op maximaal 3.2, uitgezonderd bestaande activiteiten die nu al een hogere milieucategorie hebben. Deze bedrijven zijn specifiek aangeduid. Het ontwerpbestemmingsplan is conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in procedure gebracht. Dit betekent onder andere dat de ontwerpbestemmingsplannen met ingang van woensdag 23 januari 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage hebben gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder zijn zienswijze over de ontwerpbestemmingsplannen kenbaar maken. Van deze mogelijkheid is 3 maal gebruik gemaakt. De indieners van zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld om mondeling gehoord te worden door de hoorcommissie. De hoorzitting is gehouden op 22 april 2013 van 18:00 tot 19:00 uur. Een reclamant heeft hiervan gebruik gemaakt.

Aanwezig namens raadscommissie:	Mevr. J.H. den Boef - Roeke, voorzitter (PVDA) Mevr. J. Grotenhuis - van der Horst (CDA) Dhr. H.R Visser (CDA) Dhr. G.W. Visscher (CU-SGP)
Aanwezig ambtelijk:	Dhr. H. de Muinck (Verslaglegging) Dhr. J. Dijkhuis
Aanwezig indieners zienswijzen:	Euroma (18:00-18:15)

Hoorzitting zienswijze Euroma

De voorzitter geeft uitleg van het doel van de hoorzitting en geeft Euroma het woord om de zienswijze mondeling toe te lichten.

Euroma stelt zich voor en geeft aan bezorgd te zijn als het gaat om de toekomst van het bedrijf. De milieuzonering gaat van het bedrijventerrein af en de milieucategorieën worden naar beneden bijgesteld. Dit levert beperkingen op voor de uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst. Er wordt verwezen naar de zienswijze. Deze is volgens Euroma duidelijk. Downgrading van de milieucategorie levert beperkingen op voor de toekomst.

De voorzitter stelt dat Euroma nu een milieucategorie 5 heeft en dat deze naar 4 gaat.

Mevrouw J. Grotenhuis - van der Horst vraagt wat de gevolgen van downgrading zijn.

Euroma zegt dat de er nu al directe gevolgen kunnen zijn.

De heer Visser vraagt of de gevolgen milieuvergunningstechnisch of bestemmingsplantechnisch zijn.

Euroma zegt dat er verkeerde uitgangspunten zijn gehanteerd die afwijken van het bestemmingsplan. Er ligt bij de gemeente nu een akoestisch onderzoek waarin alle punten zijn meegenomen. Als dit onderzoek gehonoreerd wordt dan is er nu geen schade, maar wel voor de toekomst. Nu past het omdat het een gezonde industrieterrein is, maar Euroma betaalt de rekening dat het bestemmingsplan wordt aangepast. Verkeer en vracht nemen toe en de mogelijkheden om dit aan te passen liggen wel buiten onze mogelijkheden.

De heer Visser vraagt of Euroma ook visies heeft voor de lange termijn.

Euroma zegt dat ze nog altijd groeien en de plannen voor uitbreiding zijn er. Euroma heeft grond in eigendom waarop ze kunnen uitbreiden.

De heer Visser vraagt of ze al investeringen hebben gedaan om toekomstige uitbreidingen mogelijk te maken.

Euroma laat op kaart zien welke percelen zij in eigendom heeft.

De heer Visser vraagt of de provincie niet langs is geweest in het kader van de Ecologische hoofdstructuur.

Euroma zegt dat niet het geval is.

De heer Visser vraagt ook naar het geluidsaspect.

Euroma zegt dat het huis aan de overzijde van het kanaal niet is meegenomen in de berekeningen. Ook het huis van Joostema aan de zuidkant van het plangebied is een extra woning.

De voorzitter zegt dat het helder is en vraagt of er nog toevoegingen zijn.

Euroma zegt dat het de bedoeling is dat de uitbreiding in parallelle trajecten volgt. Mogelijk is er dan extra geluid elders. Daarnaast wordt opgemerkt dat niet alle gronden van Euroma milieucategorie 4 hebben, maar maximaal 3.

De heer Visser vraagt of Euroma ook heeft overwogen om elders te ontwikkelen gezien het groene karakter van het gebied.

Euroma zegt wel in gesprek te zijn met H2O, maar het Hattemse deel wordt voorlopig niet ontwikkeld en moet er dus een uitzondering worden gemaakt voor het ontwikkelde gedeelte omdat milieucategorie 3 het maximum is. Euroma merkt vervolgens nog op dat ze ver boven de 5000 m² uitkomen die in het bestemmingsplan aan bedrijfskavels is gesteld.

De voorzitter dankt Euroma voor de komst en geeft aan dat de toelichting duidelijk is en geen vragen meer oproept.

NOTA VAN WIJZIGINGEN

“Bedrijventerrein Wapenveld Noord”

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Wapenveld Noord” heeft met ingang vanaf 22 januari 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn schriftelijke zienswijzen bij de gemeenteraad tegen de plannen ingediend. In de zienswijzennota zijn alle zienswijzen beantwoord, vooraf gegaan door een samenvatting van de zienswijzen. In een aantal gevallen hebben de zienswijzen geleid tot wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. Naast de wijzigingen die voortvloeien uit de zienswijzen zijn er ook redenen om het bestemmingsplan op meerdere punten ambtshalve gewijzigd vast te stellen.

In deze Nota van ambtelijke wijzigingen volgt een overzicht van de ambtshalve wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan. De wijzigingen zijn op thema gerangschikt. Grammaticale, ondergeschikte tekstuele aanpassingen en vernummeringen in zowel de toelichting als de regels, worden niet expliciet vermeld.

Deze nota maakt samen met de zienswijzennota deel uit van het te nemen raadsbesluit omtrent de gewijzigde vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan “Bedrijventerrein Wapenveld Noord”.

Wijzigingen

- A. Er zijn geen bouwregels voor een lage archeologische verwachting opgenomen en de dubbelbestemming is ook niet op de verbeelding opgenomen. Dit wordt alsnog gedaan conform de bijgevoegde regels en locatie.***

Artikel xx Waarde - Lage archeologische verwachting

xx.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Lage archeologische verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor: het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

xx.2 Bouwregels

Op de tot 'Waarde – Lage archeologische verwachting' bestemde gronden gelden voor het bouwen van bebouwing de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen van een bouwwerk groter dan 10.000 m², dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. in afwijking van het gestelde onder a hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen geen rapport als bedoeld onder a te overleggen, indien één van de volgende situaties van toepassing is:
 1. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder een bestaande ondergrondse kelder), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut (met uitzondering van nieuwe kelders);

2. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering, met behoud van bestaande funderingen;
 3. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte van 0,4 m onder het bestaande maaiveld;
 4. naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- c. indien het onder a genoemde rapport of de beschikbare informatie als bedoeld in b onder 4 daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties, zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.
- d. indien uit het onder a genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in b onder 4 of uit het vervolgonderzoek bedoeld in c blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning voor bouwen:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

xx.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

xx.3.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid 16.3.2 is het verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is krachtens de Ontgrondingenwet en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanleggen en dempen van watergangen en poelen;
- d. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen (nutsvoorzieningen) breder dan 0,8 m en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. diepploegen, zijnde het extra diep – meer dan circa 0,4 m onder het maaiveld – omploegen, het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor graslandverbetering;
- f. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters.

xx.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 16.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale (agrarische) beheer, onderhoud en exploitatie, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. werken en werkzaamheden waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
- c. werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 16.3.1 sub d, voor zover daarvoor een omgevingsvergunning is vereist voor bouwen;
- d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. in het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,4 m onder het bestaande maaiveld met een maximale oppervlakte van 10.000 m².

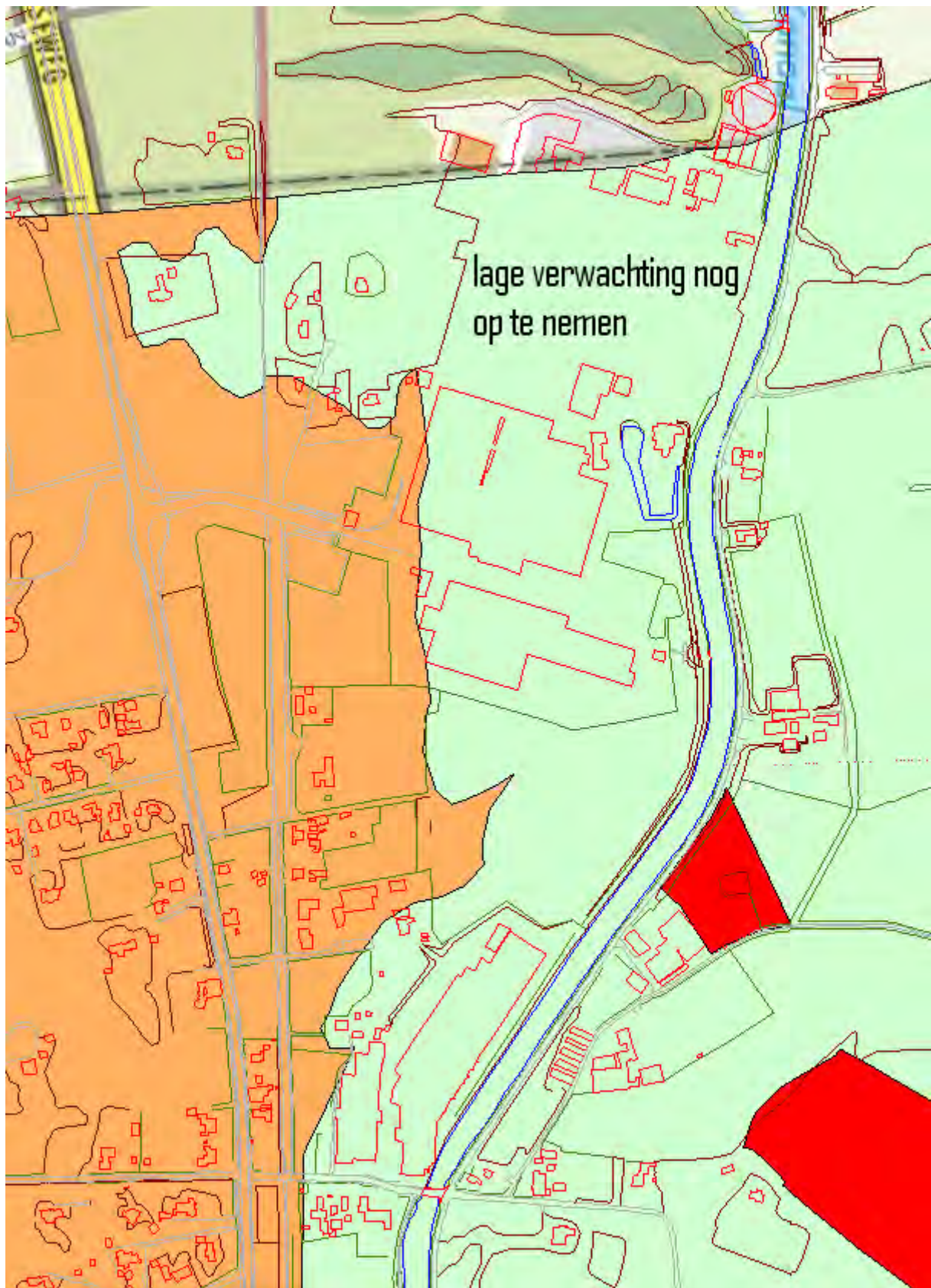
xx.3.3 Verlening

- a. De onder lid 16.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- b. Indien het onder lid 16.3.3 sub a genoemde rapport of de beschikbare informatie daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zonodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

xx.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde:

- a. De dubbelbestemming 'Waarde - Lage archeologische verwachting' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische monumenten' op te nemen, indien uit nader onderzoek blijkt dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.



B. Herstellen regeling voor bijbehorende bouwwerken en bijgebouwen in de bestemming bedrijf

De doorgehaalde tekst in de regeling voor de bijbehorende bouwwerken is verwijderd, omdat deze geen toegevoegde waarde heeft om te voorkomen dat de bouwwerken in verhouding tot het perceel te groot worden. Dit omdat de percelen groter zijn dan normalerwijs het geval is bij burgerwoningen. Ook in de andere regelingen is dit zo toegepast.

3.2.3.a

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 100 m² ~~met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;~~

C. Externe veiligheid wordt gewijzigd

In het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt gerekend. Dit laat weinig ruimte over voor bedrijven om flexibel te reageren. Wel zijn met een dergelijke bepaling risico's en de uitwerkingen daarvan op de omgeving tot een minimum beperkt. Gekeken is naar de mogelijkheid om flexibiliteit aan de bedrijven te bieden zonder in te boeten op de veiligheid. Voorgesteld wordt dat risicovolle inrichtingen zijn toegestaan, mits hun PR 10-6 contour/veiligheidsafstand binnen de eigen perceelgrens blijft.

3.1.a. 5.1.a. 6.1.a.	met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, nieuwe m.e.r.-plichtige en m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten, risicovolle inrichtingen waarvan de risicocontour buiten de eigen inrichtingsgrenzen liggen en vuurwerkbedrijven.
3.5.1.c 5.5.1.c 6.5.1.c	het gebruik van risicovolle inrichtingen waarvan de risicocontour buiten de eigen inrichtingsgrenzen liggen en/of vuurwerkbedrijven.

D. Artikel 15 Waarde - beschermwaardige houtopstand

In de vergadering van de commissie Ruimte 9 september 2013 is het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Wapenveld – Noord behandeld. De commissie Ruimte heeft gevraagd naar een nadere beschrijving van de gevolgen van de vaststelling van het bestemmingsplan voor met name Koninklijke Euroma B.V. en het aspect planschade. Deze risicoanalyse is inmiddels uitgevoerd. Het adviesbureau adviseert een kleine wijziging aan te brengen in de regels.

Dit artikel wordt vernummerd en krijgt de volgende indeling, waarbij 15.3 de nieuwe toevoeging is:

- 15.1 Bestemmingsomschrijving
- 15.2 Bouwregels
- 15.3 Afwijken van de bouwregels
- 15.4 Specifieke gebruiksregels
- 15.5 Afwijken van de gebruiksregels
- 15.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Afwijking

Met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.2.1 in die zin dat de in de basisbestemming(en) genoemde gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits de behoefte in voldoende mate is aangetoond.

15.3.2 Afwegingskader

De in lid 15.3.1 bedoelde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de gebruiksmogelijkheid van de aangrenzende gronden.

E. Toegevoegd artikel voor de waterkering

Per abuis is de waterkering langs het Apeldoorns Kanaal niet goed overgenomen. Dit wordt alsnog gedaan conform de regeling die ook in Wapenveld Zuid (De Vlijt) is opgenomen. Er wordt daarom een artikel aan de regels toegevoegd.