

ZIENSWIJZENNOTA

Ontwerpbestemmingsplan 'Wageningen, 2e herziening'

16 april 2013
Gemeente Wageningen

Inhoudsopgave

1	Inleiding		3
1.1	Algemeen		3
1.2	Procedure bestemmingsplan 'Wageningen, 2e herziening'	3	
2	Zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan		4
2.1	Ontvankelijkheid zienswijzen		4
2.2	Inhoud zienswijzen en reactie		4
2.2.1	Zienswijze van de Woningstichting		4
2.2.2	Zienswijze van Stichting Wagenings Milieu Overleg		6
2.2.3	Zienswijze van Hoogsteder		7
3	Ambtelijke wijzigingen		9
4	Wijzigingen bestemmingsplan		10

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Wageningen, 2e herziening' maakt het mogelijk enkele aanvullende zaken te regelen en een aantal omissies te herstellen, die na het vaststellen van het bestemmingsplan Wageningen zijn geconstateerd. Tevens zijn onherroepelijke omgevingsvergunningen opgenomen. Daarnaast zijn de plangebieden van bestemmingsplan De Dreijen 1988 en Duivendaal 1988 conserverend opgenomen. Tenslotte wordt het mogelijk gemaakt om de bestaande panden Wilhelminaweg 3 en 5 als woning te gebruiken met eventueel een maatschappelijke en/of kantoorfunctie op de begane grond.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 februari 2013 gedurende zes weken ter visie gelegen. Na aanleiding van de terinzagelegging zijn er drie zienswijzen ontvangen.

Voorliggende zienswijzennota maakt onderdeel uit van de voorbereiding ten behoeve van de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan. De nota bestaat uit twee hoofdstukken. Na deze inleiding bevat hoofdstuk 2 de ingekomen zienswijze ten aanzien van het ontwerpbesluit. Per zienswijze wordt aangegeven of deze gegrond, gedeeltelijk gegrond of ongegrond is.

1.2 Procedure bestemmingsplan 'Wageningen, 2e herziening'

- Zienswijzenronde. Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening na publicatie op de gemeentelijke informatiepagina in De Stad Wageningen, de Staatscourant en op www.ruimtelijkeplannen.nl gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn heeft iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de gemeenteraad kunnen indienen.
- Besluit. Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden de ontvangen zienswijzen meegewogen. Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld, dan kan hiertegen direct beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De vaststelling wordt bekendgemaakt op de website van de gemeente Wageningen, in de Staatscourant en op de gemeentelijke informatiepagina van De Stad Wageningen. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken analoog ter visie. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt ook gedurende deze termijn digitaal ter visie op www.ruimtelijkeplannen.nl.

2 Zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan

2.1 Ontvankelijkheid zienswijzen

Naar aanleiding van de tervisielegging van het bestemmingsplan zijn drie zienswijzen binnengekomen. Alle zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en van een motivatie en een handtekening voorzien. Deze zienswijzen zijn daarom ontvankelijk.

2.2 Inhoud zienswijzen en reactie

In deze paragraaf worden de zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. Er is daarnaast in de conclusie aangegeven of er al dan niet wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht.

2.2.1 Zienswijze van De Woningstichting

Samenvatting

In de Bestuurlijke Overeenkomst Wijkvernieuwing Patrimonium (29-10-12) hebben de gemeente Wageningen en de Woningstichting in het kader van de Wijkvernieuwing Patrimonium afgesproken en vastgelegd dat de complexe opgave en de insteek van een open planproces een optimale bestuurlijke en ambtelijke inzet vergt. Van groot belang is hierbij het tijdig onderkennen van mogelijke knelpunten en vooral het oplossen daarvan. Door bewoners, projectgroep en stuurgroep Patrimonium zijn uitgangspunten geformuleerd en is een programma van eisen opgesteld. Deze zijn ter kennisgeving aangeboden aan het college en aan de hand van een beleidstoets beoordeeld. Hierbij is vastgesteld dat het grotendeels overeenkomt met het gemeentelijk beleid.

Uit de voorstudie, waarin uitgegaan wordt van woningen met een hoog kwaliteitsniveau en een ruime beukmaat van 5,40 meter, blijkt dat zij voldoende woningen binnen het huidige bestemmingsplan terug kunnen bouwen om te kunnen voldoen aan de vastgestelde kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten. De voorkeur gaat daarom uit om door te gaan met de wijkvernieuwing op basis van het vigerende bestemmingsplan. Er zijn echter mogelijke knelpunten waargenomen.

Voor het Patrimonium ligt een vrij gedetailleerd bestemmingsplan waarin de aangegeven bouwvlakken en contouren van de oude 20-er jaren bebouwing worden gevolgd. Er wordt gevraagd daarbij het bestemmingsplan op de volgende punten aan te passen:

- a. Op onlogische plekken is door kleine vlakjes aan de zijkanten van de bouwvlakken van de woningen de bestemming 'Tuin' aangegeven. Dit geeft weinig flexibiliteit om optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte en woonkwaliteit te realiseren door bredere woningen. Er wordt voorgesteld de bestemming 'Tuin' te koppelen aan de rooilijnen van de voorgevel zodat er geen gedetailleerde vlakjes aan de zijkanten meer zijn.
- b. Doordat er geen maatvoering van de bouwvlakken is opgenomen, kan bij een herontwikkeling niet gebruik worden gemaakt van de 10% afwijkingsregel binnen het huidige bestemmingsplan. In het voorlopige ontwerp zal op slechts enkele punten bij enkele bouwvlakken aan de achterkant en eventueel zijkant een minimale overschrijding plaatsvinden vanwege inspringende karakteristieke rooilijnen. Er wordt voorgesteld om een 10% afwijking van het bouwvlak aan de zij- en achterkant op te nemen.
- c. Binnen het bouwvlak zijn indelingen gemaakt met de aanduiding 'maximaal aantal aaneen te bouwen wooneenheden' met behulp van stippellijnen. Dit maakt een optimale indeling van het bouwvlak naar huidige maatstaven ten aanzien van de beukmaat niet mogelijk. Er wordt voorgesteld om de stippellijnen te laten vervallen.

- d. Om in het plangebied bij herontwikkeling te voldoen aan de parkeernormen en daarbij de ruimtelijke kwaliteit van het cultuurhistorisch straatpatroon te versterken, is een optimale inrichting ten aanzien van parkeren noodzakelijk. Dat wil zeggen dat ook op eigen terrein gezocht moet worden naar oplossingen. In een eerste ambtelijke reactie is echter aangegeven dat een openbare parkeerplaats achter de woningen met bestemming 'Wonen' niet is toegestaan. In de bestemmingsplanomschrijving van de bestemming 'Wonen' is ten aanzien van parkeren niets opgenomen. Er wordt voorgesteld om parkeren op eigen terrein uitsluitend voor de bewoners (dus niet openbaar) toe te staan. Dit is reeds conform bestaand gebruik.
- e. Voor het huidige plangebied Patrimonium is de huidige maximale goot- en bouwhoogte 6 respectievelijk 9 meter. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan zijn nog niet opgesteld. De Woningstichting wil graag meer flexibiliteit om de karakteristieke inspringende rooilijnen optimaal te kunnen accentueren, door bijvoorbeeld de hoekwoningen in bouwhoogte te laten verschillen met de tussenwoningen. Er wordt voorgesteld hiervoor de bouwhoogte te verhogen naar 9,5 meter.

Beantwoording

- Ad a. Voorgesteld wordt om de nieuwe ontwikkelingen voor het Patrimonium op te nemen in deze herziening. De omwonenden van het Patrimonium zijn in een interactief proces betrokken en hebben hun mening over de plannen van de Woningstichting kunnen geven. Daarnaast gaat het in het Patrimonium om marginale aanpassingen om meer flexibiliteit te verkrijgen.
- Ad b. Deze zienswijze is gegrond. Voor de motivatie zie onder ad. a.
- Ad c. Deze zienswijze is gegrond. Voor de motivatie zie onder ad. a.
- Ad d. Het is al toegestaan om binnen de bestemming 'Wonen' te parkeren voor woningen op eigen terrein, ondanks dat dit niet is opgenomen in de bestemmingsplanomschrijving. Deze wijziging is daarom niet noodzakelijk. Deze zienswijze is daarom ongegrond.
- Ad e. Er wordt in het bestemmingsplan een bouwhoogte van maximaal 9 meter toegestaan voor de woningen in deze wijk. Er is tevens een afwijkingsmogelijkheid van 10% opgenomen (zie ad b.) Indien dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is, kan de bouwhoogte maximaal 9,90 meter worden. Een wijziging is daarom niet noodzakelijk. Deze zienswijze is daarom ongegrond.

Conclusie

De zienswijze van de Woningstichting is deels gegrond en deels ongegrond en geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2.2.2 Zienswijze van Stichting Wagenings Milieu Overleg

Samenvatting

Stichting Wagenings Milieu Overleg heeft tegen het bestemmingsplan Wageningen beroep ingesteld. Gelet op de uitspraak van de Raad van State en overleg dat ze met de gemeente daarna voerden over een aantal locaties hebben zij het verzoek om de bestemming van de betreffende locaties in overeenstemming te brengen met het eerdere beleid van de gemeente en daarmee met een goede ruimtelijk ordening. Het betreft:

- a. Zone lokale ecologische verbindingzone Boomgaarden-Zuid
In het bestemmingsplan voorafgaand aan bestemmingsplan Wageningen (bestemmingsplan Boomgaarden Oost-zijde en Haagsteeg 2004) was een groen-water zone opgenomen. Deze zone had onder meer de functie van lokale ecologische verbindingzone richting/in de Haagsteeg. Dit punt hebben zij bij de Raad van State neergelegd, alleen inhoudelijk is dit onderdeel ter zitting niet sprake gekomen. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is er geen beletsel om deze alsnog op te nemen.
- b. Groenzones Hesselink van Suchtelenweg en Westbergweg

Het betreft hier houtsingels, die onder meer ecologische functies vervullen als verbindende elementen tussen enerzijds het Belmonte Arboretum en anderzijds het gebied Klein Hinkeloord en het Arboretum. Vanuit het bestemmingsplan Hinkeloord e.o. 1983 waren zij ook beschermd en opgenomen als bestemming Natuurgebied met aanlegvergunningstelsel. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is er geen beletsel om deze bestemming alsnog op te nemen. In de uitspraak van de Raad van State staat wat het beschermingsniveau hiervan van belang is dat de raad onweersproken heeft gesteld dat de gronden in gebruik zijn als grasland. Onze Stichting heeft niet aannemelijk gemaakt dat ondanks dit gebruik zich bijzondere natuurwaarden voordoen die bescherming middels een aanlegvergunning eisen. Dit is echter volstrekt onjuist. De Raad van State is voorbijgegaan aan ter beschikking gesteld foto- en kaartmateriaal. Hier is geen gras, maar zijn houtsingels aanwezig.

- c. In het bestemmingsplan wordt binnen de bestemming 'Groen-Arboretum' bestaande parkeervoorzieningen toegestaan. Het is niet duidelijk wat bestaande parkeerplaatsen zijn en hoeveel dit zijn. Zijn deze plaatsen specifiek en legaal aangelegd en gecompenseerd in nieuw groen? In geval er sprake is van recente aantasting van groen-arboretum maken wij hier bezwaar tegen. Zij verzoeken geen nieuwe parkeerplaatsen toe te staan binnen deze bestemming.

Beantwoording

- Ad a. In de bestemmingsplanprocedure van het bestemmingsplan Wageningen is al aangegeven dat ten tijde van het bestemmingsplan Haagsteeg en Boomgaarden- Oost gekozen is om in deze ontwikkellocatie de bestaande ecologische waarden te beschermen door een aanlegvergunningstelsel. Nu dit gebied al geruime tijd is aangelegd kan deze extra bescherming vervallen in een meer op beheer gericht plan. De zone was daarbij aangegeven ter bescherming van de leefomgeving van de Kleine Watersalamander. Deze soortenbescherming vloeit echter ook al voort uit de Flora- en faunawet, zowel ten aanzien van de algemene zorgplicht als – waar nodig- onder meer het vergunningvereiste voor activiteiten die de leefomgeving nadelig kunnen beïnvloeden. Het betreft tenslotte geen beschermd EHS of Natura 2000-gebieden en de zone is niet in een vastgesteld groenstructuurplan opgenomen. Op deze gronden heeft de Raad van State dit beroep hiertegen ongegrond verklaard. In de periode tussen de uitspraak van de Raad van State is aan deze situatie niets veranderd. Daarom is er geen reden om dit standpunt te heroverwegen. Deze zienswijze is daarom ongegrond.
- Ad b. In de bestemmingsplanprocedure van het bestemmingsplan Wageningen is aangegeven dat de zone niet de bestemming 'Natuur' heeft behouden, omdat deze smalle zones niet worden gezien als grotere aaneengesloten natuurgebieden en bovendien op diverse plekken doorkruist worden door inritten van woningen. Bij de Raad van State hebben wij aangegeven dat deze zone als grasland is ingericht. Het blijkt echter dat het hier om een hoge houtsingel gaat, die aan de noordzijde alleen op één plaats wordt doorkruist door een trap. Ontsluiting van aanliggende terreinen vindt niet plaats door deze houtsingel. Aan de zuidzijde is in deze houtsingel een garage gebouwd als parkeergelegenheid voor de twee woningen ten zuiden van de weg. Om te voorkomen dat er nog meer doorsteken worden gerealiseerd of door het verwijderen van groen erosie optreedt is bescherming gewenst. Hiervoor zal op de verbeelding binnen de bestemming 'Groen' een aanduiding 'houtsingel' worden opgenomen met een aanlegvergunningen stelstel in de regels. Deze zienswijze is daarom gegrond.
- Ad c. In artikel 1 is 'bestaand' gedefinieerd als gebruik ten tijde van het ontwerp- bestemmingsplan. In de praktijk blijkt dat er in het verleden legaal parkeerplaatsen waren aangelegd binnen de oude bestemming 'Landbouwkundig onderwijs en landbouwkundig onderzoek' in het bestemmingsplan 'Hinkeloord e.o.', die onder het overgangsrecht vielen van bestemmingsplan 'Groot Hinkeloord' en nu in het bestemmingsplan 'Wageningen'. Omdat wij niet van plan zijn, deze parkeerplaatsen te verwijderen, hebben wij ze positief bestemd en ze opgenomen binnen

de bestemming 'Groen- Arboretum'. Nieuwe parkeerplaatsen zijn binnen dit bestemmingsplan niet toegestaan. Deze zienswijze is daarom ongegrond.

Conclusie

De zienswijze van het WMO is deels gegrond en deels ongegrond en geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2.2.3 Zienswijze van Hoogsteger

Samenvatting

Namens hun cliënt, De Haan Minerale Oliën B.V. te Oosterhout, dienen zij de volgende zienswijzen in. Haar cliënt heeft plannen om op het perceel Churchillweg 195 de verkoopruimte uit te breiden tot 70 m² (vvo), voorzieningen als toiletgroep en magazijn te herschikken en de washal te vernieuwen en uit te breiden zodat twee washallen ontstaan. Eerder is al medegedeeld door burgemeester en wethouders dat zij in principe bereid zijn aan de plannen medewerking te verlenen. Zijn zienswijze tegen onderliggende bestemmingsplan is als volgt:

- a. Het bevreemdt cliënt dat de reeds lange periode van bekend zijn van diens plannen en instemming daarmee, zijn wensen tot aanpassing niet meegenomen zijn in onderhavige bestemmingsplan. Cliënt acht het niet begrijpelijk en onlogisch dat er na de zomervakantie alweer een planaanpassing aan de orde is. Uit efficiëntieoverwegingen zou de gemeente dit niet moeten willen.
- b. Zij verzoekt om bij de overwegingen tot vaststelling van het bestemmingsplan bovenstaande te betrekken en dienovereenkomstig gewijzigd vast te stellen.

Beantwoording

Ad a. Voorgesteld wordt om deze nieuwe ontwikkelingen niet op te nemen in deze herziening. De omwonenden zijn nog niet op de hoogte gebracht en moeten nog iets van de plannen kunnen vinden. Zij hebben daartoe nog geen gelegenheid gehad. Daarnaast is het onderzoek op het gebied van luchtkwaliteit nog niet aangeleverd op het moment dat het college besloten heeft over de zienswijzen van appellant. Er moet worden aangetoond dat de herziening ook op het gebied van luchtkwaliteit ruimtelijk aanvaardbaar is. Zodra dit onderzoek binnen is kan het bestemmingsplan voor de uitbreiding van het tankstation in procedure worden gebracht. Om die reden heeft het college voor de herziening van het perceel Churchillweg 195 een nieuw bestemmingsplan laten opstellen. Deze zienswijze is daarom ongegrond.

Ad b. Deze zienswijze is ongegrond. Voor de motivatie zie onder ad. a.

Conclusie

De zienswijze van Hoogsteger is ongegrond en geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

3 Ambtelijke wijzigingen

Wat	Waar	Waarom
<p>voor de panden Wilhelminaweg 3, 5, 7/7a en 9/9a per pand vastleggen hoeveel woningen maximaal zijn toegestaan</p>	<p>Verbeelding</p>	<p>In collegevergadering van 12-6-2012 is besloten de herziening van de bestemming voor te bereiden voor de panden aan de Wilhelminaweg ten behoeve van het veranderen van het gebruik naar wonen en op de begane grond medegebruik als kantoor of maatschappelijk. Het is in deze situatie wenselijk ook het aantal woningen per pand vast te leggen, omdat de laatste jaren het gebruik van de panden niet meer aansloot bij de bestemming.</p> <p>Voor Wilhelminaweg 3 maximaal 1 woning toe te staan.</p> <p>Voor Wilhelminaweg 5 maximaal 2 woningen toe te staan, vanwege de grootte van het pand.</p> <p>Voor Wilhelminaweg 7/7a de bestaande situatie vastleggen, dus maximaal 2 woningen.</p> <p>Voor Wilhelminaweg 9/9a maximaal 2 woningen toe te staan, vanwege de grootte van het pand.</p>
<p>Vervallen term woonhuis</p>	<p>Regels</p>	<p>Het is nu mogelijk binnen de bestemming 'Wonen' meerdere woningen binnen één pand te realiseren door te spreken over woonhuizen. Omdat dit niet gewenst is, wordt deze term en de aanverwante term 'wooneenheid' uit het bestemmingsplan verwijderd of vervangen door de term woning(en).</p>

4 Wijzigingen

Wat	Waar	Waarom
<p>Aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' opnemen op de verbeelding, namelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximaal 1 voor het pand Wilhelminaweg 3 en 5 - maximaal 2 voor de panden Wilhelminaweg 7/7a en 9/9a 	Verbeelding	Zie hoofdstuk 3
<ul style="list-style-type: none"> - artikel 1: begrip 'wooneenheid' verwijderen - artikel 1, begrip 'aanbouw': term 'woonhuis' vervangen door 'woning' - artikel 1, begrip 'uitbouw': term 'woonhuis' vervangen door 'woning' - artikel 1 begrip 'woonhuis' verwijderen - artikel 5.1.1, lid f: term 'woonhuizen' vervangen door 'woningen' - artikel 8.1, lid l: term 'woonhuizen' vervangen door 'woningen' - artikel 23.1, lid a: term 'woonhuizen' vervangen door 'woningen' - artikel 23.2.1 onder a: lid komt geheel te vervallen; nummering van artikel 23.2.1 onder b tot en met j wordt aangepast - artikel 31, lid i: term 'woonhuis' verwijderen 	Regels	Zie hoofdstuk 3
<p>Bestemming 'Tuin' wijzigen in bestemming 'Wonen', zodat bestemmingsplan evenwijdig te leggen aan de voorgevel van de woning op de volgende locaties:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ten zuiden van Willem Hovystraat 1; - ten noorden van Willem Hovystraat 15; - tussen Willem Hovystraat 16 en 18; - ten zuiden van Willem Hovystraat 17; - ten noorden van Willem Hovystraat 23; - tussen Willem Hovystraat 28 en 30, waarbij de voorgevel van de woning Willem Hovystraat 28 wordt aangehouden; - ten noorden van Talmastraat 1; - ten noorden van Talmastraat 2; - ten zuiden van Talmastraat 15; - ten zuiden van Talmastraat 16; - ten noorden van Talmastraat 18; - ten zuiden van Talmastraat 20; - ten noorden van Talmastraat 19; - ten zuiden van Talmastraat 29; - ten zuiden van Postjesweg 49; - ten noorden van Postjesweg 55; - ten zuiden van Postjesweg 57; - ten noorden van Postjesweg 71. 	Verbeelding	Zie beantwoording 2.1.1 ad a
<p>Opnemen van het volgende artikel: "Afwijken van de bouwregels 23.6 Mits er sprake is van sloop en herbouw of met andere woorden een nieuwe architectonische eenheid ontstaat, welke qua schaal inpasbaar is in het bebouwingsbeeld van de omgeving kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in</p> <p>a. artikel 23.2.1, lid b voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. een incidentele achterwaartse overschrijding van het bouwvlak tot een maximale diepte van 15 	Regels	Zie beantwoording 2.1.1 ad b

<p>meter;</p> <p>2. een zijwaartse overschrijding van het bouwvlak van maximaal 1,5 meter;</p> <p>b. artikel 23.2.1, lid g voor het afwijken van het aantal aaneen te bouwen woningen ter plaatse van de aanduiding 'aantal aaneen te bouwen wooneenheden', mits wordt voldaan aan het gestelde in artikel 23.2.1 sub j."</p>		
<p><u>Verbeelding</u> Opnemen van aanduiding 'Houtsingel' in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de bestemming 'Groen' ten zuiden van de Hesselink van Suchtelenweg met de ronding van de weg mee ter hoogte van Hesselink van Suchtelenweg 8 en 10; - de bestemming 'Groen' in het gehele bestemmingsvlak ten zuiden van Hesselink van Suchtelenweg/ Westbergweg vanaf het perceel Hesselink van Suchtelenweg 3 tot en met de ronding van de weg mee tot aan Generaal Foulkesweg 92. <p><u>Regels</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - in artikel 9.1 opnemen: <ul style="list-style-type: none"> "i. het behoud van een houtsingel ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel'" - Opnemen van het volgende artikel: <p>"9.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden</p> <p>9.5.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 9.1 onder i bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:</p> <ul style="list-style-type: none"> a het verwijderen van diepwortelende beplanting en het rooien en/of kappen van bomen of andere houtgewassen; b andere-werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling. <p>9.5.2 Een omgevingsver als bedoeld in artikel 9.5.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de houtwal en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.</p> <p>9.5.3 Geen omgevingsvergunning is nodig voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> a andere werken die het normale onderhoud en beheer betreffen; b andere werken die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning" 	<p>Verbeelding en Regels</p>	<p>Zie beantwoording 2.1.2, sub b (blz 6)</p>