

Nota zienswijzen herstelplan Alblasserdam

Het ontwerp van het herstelplan Alblasserdam heeft ter inzage gelegen van 10 oktober 2014 tot en met 20 november 2014.

Er zijn acht zienswijzen ontvangen.

1. 20141022 Gemeente Hendrik Ido Ambacht
2. 20141105 [REDACTED] Kerkstraat 19-21
3. 20141106 [REDACTED], Polderstraat 73
4. 20141111 [REDACTED], Polderstraat 85
5. 20141111 Oceanco, Postbus 20, 2950 AA Alblasserdam
6. 20141118, Gasunie, Postbus 181, Groningen
7. 20141119, Oasen, Postbus 122, 2800 AC Gouda
8. 20141121, Gijs Heutink Advocaten, Keizersgracht 477, 1017 DL Amsterdam

Hieronder zijn de zienswijzen voorzien van een reactie.

Naast de ingediende zienswijzen die al dan niet leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, worden er ambtshalve enkele wijzigingen voorgesteld.

Reactie zienswijzen

1. Gemeente Hendrik Ido Ambacht

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen

Reactie gemeente:

De gemeente is verheugd met de reactie van de gemeente Hendrik Ido Ambacht.

Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. [REDACTED] Kerkstraat 19-21

Naams omwonenden vraagt men de bestemming "Horeca, Categorie I" te wijzigen in de bestemming "Wonen". Gevreesd wordt voor toename van de parkeerdrukke op dinsdag- en vrijdagavond, op zaterdag en zondag als gevolg van de auto's van winkelend publiek en kerkgangers.

Reactie gemeente:

In het vigerende bestemmingsplan "Kom" heeft het desbetreffende perceel al een horecabestemming. Het is niet gepast om de bestemming van een perceel te wijzigen zonder instemming van de eigenaar. In de raadsmemo van wethouder Veerman dd. 16 april 2013 is dit als volgt verwoord.

"Dit eethuis past binnen de regeling van het bestemmingsplan Kom waarin het pand conserverend is bestemd; voorheen zat er immers een Vietnamees restaurant. Het pand is in het bestemmingsplan bestemd voor Horeca categorie 1 (eethuis e.d.) en categorie 2 (cafe e.d.). Dat laatste gebruik wordt inmiddels als ongewenst beschouwd zodat we in de eerstkomende herziening van het plan (voorzien in 2013) willen voorstellen om het gebruik van het pand te beperken tot Horeca categorie 1.

Het voorbereidingsbesluit dat u eind 2011 heeft genomen was in feite een getroffen noodvoorziening om te voorkomen dat perikelen die destijds rond de Dam speelden over zouden slaan naar dit pand aan de Kerkstraat. Ten tijde van het voorbereidingsbesluit is nog gesproken over een mogelijke woonbestemming op het pand. Kort na het nemen van het besluit bleek dat een

ondernemer vergelijkerde plannen had voor de vestiging van een eethuis in het pand. Inmiddels is het voorbereidingsbesluit verlopen. Verlenging van het voorbereidingsbesluit zou opgevat kunnen worden als oneigenlijk gebruik van dit instrument waarmee de gemeente in een juridische nadelige positie terecht zou komen. Het alsnog omzetten van de horeca-bestemming naar een

woonbestemming wordt een onnodig zwaar middel geacht om de doelstelling van de gemeente te bereiken vandaar dat wordt ingezet op het terugbrengen van de Horeca-categorie. In de komende herziening van het bestemmingsplan zal de Horecabestemming worden teruggebracht tot maximaal Horeca categorie 1."

Gelet hierop is in het voorliggende bestemmingsplan de horecacategorie teruggebracht van categorie 2 naar categorie 1.

Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. XXXXXXXXXX Polderstraat 73

Een deel van het perceel, het oprijpad voor de garage is bestemd als "Verkeer". Dat moet zijn de bestemming "Wonen", omdat het deel van het perceel in eigendom is bij indieners.

Reactie gemeente:

Feitelijk blijkt inderdaad sprake te zijn van privéterrein. De openbare verkeersbestemming op het perceel is derhalve niet passend.. Er zal een bestemming worden opgenomen die meer past bij de feitelijke situatie. Gezien de systematiek van het bestemmingsplan betreft dat een tuinbestemming en niet de woonbestemming, zoals indieners stellen.

Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat de verbeelding wordt aangepast: het deel van het perceel Polderstraat 73 dat nu een verkeersbestemming heeft, krijg de bestemming "Tuin".

4. XXXXXXXXXX Polderstraat 85

Gevraagd wordt de aangegeven delen van het perceel te voorzien van de woonbestemming in plaats van bedrijven, zoals ze in het geldende bestemmingsplan Kom zijn opgenomen. De aangegeven delen zijn altijd (en nog steeds) als wonen in gebruik.

Reactie gemeente:

In het vigerende bestemmingsplan is de bestemming voor het gehele perceel 'Bedrijf'. Het herstelplan is niet de geëigende weg om bestemmingen te veranderen, tenzij er al besluitvorming over heeft plaatsgevonden. Om de bestemming te veranderen zullen er de nodige onderzoeken moeten worden gedaan, zoals een bodemonderzoek en geluidonderzoek. Voor bedrijven is er minder stringenter wetgeving op dit punt nodig dan voor wonen. Nu er nog geen bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden over de bestemmingswijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen' en de benodigde onderzoeken niet zijn aangeleverd, kan de zienswijze niet leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Oceanco, Marineweg 1.

Oceanco vraagt om aanpassing van het bestemmingsplan met betrekking tot de volgende onderdelen.

1. bepalingen t.a.v. luifels
2. archeologische verwachtingswaarden
3. technische bestemmingsplanbepalingen
4. luchthavenregeling.

Ad 1. bepalingen t.a.v. luifels.

In het vigerende bestemmingsplan "Haven Zuid- 1^e herziening" zijn afwijkingsregels opgenomen voor de bouw van luifels aan de voorzijde van een hoofdgebouwd. Deze afwijkingsregels zijn in het herstelplan niet opgenomen.

Reactie gemeente:

De afwijkingsregels van het vigerende bestemmingsplan Haven-Zuid 1^e herziening zullen worden overgenomen in het Herstelplan.

Conclusie:

Dit onderdeel van de ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat aan artikel 6.3 van de regels wordt toegevoegd dat het burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning kunnen afwijken teneinde aan de voorgevel van een hoofdgebouw onder voorwaarden een luifel te bouwen.

Ad 2. archeologische verwachtingswaarden

- Gezien de industriële bouwprocessen die in het verleden op de terreinen hebben plaatsgevonden worden de dubbelbestemmingen niet zinvol geacht.

Reactie gemeente:

Het verwijderen van een archeologische dubbelbestemming zonder dat onderzoek is uitgevoerd, is niet wenselijk. De dubbelbestemmingen zijn opgenomen conform door de gemeenteraad vastgesteld beleid. Op veel meer locaties in Alblasterdam is sprake van reeds geroerde gronden. Ook daar gelden archeologische dubbelbestemmingen.

Gezien het vastgestelde beleid is het niet wenselijk om te gaan schuiven in de toegekende verwachtingswaarden en de dubbelbestemmingen te veranderen, zoals in de zienswijze wordt voorgesteld.

Conclusie:

Dit onderdeel van de ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- De dubbelbestemming "Waarde Archeologie 2" onder de bouwloods van Marineweg 1 wordt niet zinvol geacht. Wanneer WA-A2 niet komt te vervallen licht WR-A3 meer voor de hand.

Reactie gemeente:

Het is onbekend of in verband met de bouw van de aanwezige hal Marineweg 1 de funderingsresten van de molen verwijderd zijn of niet. De archeologische aanwezigheid en de waarde kan alleen door onderzoek vastgesteld worden. De gemeente wenst de archeologische dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" te handhaven conform de archeologische beleidskaart.

Conclusie:

Dit onderdeel van de ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- Door de industriële bedrijvigheid uit het verleden, het uitvoeren van vergaande bodemkwaliteitsonderzoeken en saneringsactiviteiten en het onderzoek naar de aanwezigheid van mogelijke explosieven is de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 5" niet zinvol. Indien er stelt voor om de dubbelbestemming te laten vervallen. Mocht dat niet mogelijk zijn, dan wordt verzocht de dubbelbestemming archeologie te schrappen op bouwblokken die al zijn vastgelegd en de dubbelbestemming voor het overige terrein te wijzigen van "Waarde – Archeologie 5" naar "Waarde – Archeologie 6". Gewezen wordt op het materiële rechtszekerheidsbeginsel.

Reactie gemeente:

Het rapport naar bodemkwaliteitsonderzoeken en het onderzoek naar de aanwezigheid van mogelijke explosieven is niet gericht op archeologie, omdat er geen archeologische vraagstelling aan ten grondslag ligt. De onderzoeken zijn zelfs mogelijk archeologie-verstorend (afhankelijk van werkzaamheden). Het ingediende rapport m.b.t. de aanwezigheid van mogelijke explosieven geeft geen duidelijkheid omtrent archeologie. Onduidelijk blijft of de benoemde verdachte locaties al benaderd zijn, en of er al wat is verwijderd. Zo ja, hoe tot welke diepte, over welk oppervlak? Is dit controleerbaar gecontroleerd door middel van een ander rapport? Indien de vragen bevestigend beantwoord kunnen worden, kunnen de gevolgen voor archeologie worden ingeschat. In dat geval zou een uitgebreid archeologisch bureauonderzoek waarschijnlijk voldoende zijn. Hetzelfde geldt voor saneringsonderzoek.

Nu dergelijke vragen echter niet beantwoord zijn, kan geen oordeel worden gegeven omtrent archeologie. De gemeente wenst de dubbelbestemming dan ook te behouden conform de beleidsadvieskaart.

Conclusie:

Dit onderdeel van de ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- Verzocht wordt de regels van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 5" aan te passen conform het voorstel in de zienswijze.

Reactie gemeente:

Omdat het aangedragen voorstel verbeteringen betreft, kan worden ingestemd met aanpassing van de regels van de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 5". Artikel 50.2 van de regels wordt aangepast, in die zin dat bouwwerken alleen gebouwd mogen worden indien ze vergunningvrij op basis van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kunnen worden uitgevoerd. De voorgestelde wijziging ten aanzien van artikel 50 lid 2 sub 3 en 4 wordt niet overgenomen. Deze onderdelen zijn namelijk juist cumulatief. Om die reden worden de onderdelen samengevoegd en de regeling gewijzigd, in die zin dat bouwwerken alleen gebouwd mogen worden indien ze niet dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld én het bouwwerken betreffen met een omvang van minder dan 500 m².

Conclusie:

Dit onderdeel van de ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan, in die zin dat artikel 50.2 onder b wordt gewijzigd en daarin in sub 2 wordt opgenomen dat bouwwerken mogen worden gebouwd mits het bouwwerken betreffen die vergunningvrij op basis van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kunnen worden uitgevoerd en onder sub 3 wordt opgenomen dat het bouwwerken betreffen die niet dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld én het bouwwerken betreffen met een omvang minder dan 500 m².

Ad 3. technische bestemmingsplanbepaling.

- De definitie van "Peil" wijkt af van het vigerende bestemmingplan. Verzocht wordt de definitie aan te passen aan het vigerende plan. Mocht dit niet haalbaar blijken vanwege de grootte van het gehele plangebied, dan wordt geadviseerd een afwijkende definitie voor de bestemming "Bedrijf-Scheepswerf" voor te stellen.

Reactie gemeente:

In het vastgestelde bestemmingsplan "Haven Zuid, eerste herziening" staan twee bepalingen over peil, één in de begripsbepalingen en één in de meetvoorschriften (zie de website ruimtelijke plannen). Dat is een foutje. Voorgesteld wordt om de begripsbepalingen in het voorliggende bestemmingsplan aan te passen zoals voorgesteld door Oceanco in de zienswijze. In de begripsbepalingen zal in artikel 1.78 een extra lid worden toegevoegd waarin het peil ter plaatse van de bestemming "Bedrijf-Scheepswerf" apart wordt geregeld conform het voorstel van Oceanco en conform het bestemmingsplan "Haven Zuid eerste herziening".

Conclusie:

Dit onderdeel van de ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan, in die zin dat aan artikel 1.78 wordt toegevoegd dat ter plaatse van de bestemming "Bedrijf-Scheepswerf" een afwijkend peil geldt.

- De wijze van meten wijkt eveneens af ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen en ondergronds bouwen. Verzocht wordt deze op te nemen in artikel 2 van de planregels van het herstelplan.

Reactie gemeente:

In het voorliggende bestemmingsplan zijn in de algemene bouwregels (artikel 58) bepalingen opgenomen over ondergronds bouwen en het overschrijden van bouwgrenzen/bestemmingsgrenzen. Gezien de inhoud van dit artikel wordt voldoende tegemoet gekomen aan zienswijze van indiener ten aanzien van het ondergronds bouwen. Op dit punt zal het bestemmingsplan dan ook niet worden gewijzigd. Wel zal in artikel 58 een bepaling worden toegevoegd waarin is opgenomen dat binnen de bestemming "Bedrijf-Scheepswerf" afwijkende regels gelden ten aanzien van de overschrijding door ondergeschikte bouwdelen.

Conclusie:

Dit onderdeel van de ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het bestemmingsplan, in die zin dat aan artikel 58 wordt toegevoegd dat ter plaatse van de bestemming "Bedrijf-Scheepswerf" aparte regels gelden ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen.

Ad 4. Luchthavenregeling

Verzocht wordt om de mogelijkheid tot het landen en opstijgen van helikopters planologisch in te passen.

Reactie gemeente

De ontheffing voor het landen en stijgen van helikopters is een provinciale bevoegdheid. Uit de nieuwe Visie Ruimte en Mobiliteit van de provincie Zuid-Holland blijkt dat terughoudend omgegaan wordt met het nieuwe locaties voor onder meer permanente helikopterhavens.

Uit de zienswijze blijkt dat Oceanco voor 2014 een provinciale ontheffing heeft gekregen voor maximaal 1 start en 1 landing per dag van een helikopter voor 12 dagen in 2014. Het zonder meer in de bestemmingsomschrijving mogelijk maken van het opstijgen en landen van helikopters is dus veel ruimer dan hetgeen de ontheffing uit 2014 toelaat.

Voor dit ruimere gebruik is op voorhand geen onderzoek uitgevoerd noch is duidelijk op welke wijze de provincie omgaat met een dergelijke verruiming. Voor het gebruik van een helikopterhaven blijft provinciale ontheffing namelijk noodzakelijk. Het onderzoek is wel nodig om te beoordelen of het opstijgen en landen zonder meer mogelijk gemaakt kan worden. Gelet op het enerzijds ontbreken van een dergelijk onderzoek en anderzijds een oordeel van de provincie zal een permanente helikopterhaven (door middel van een aanduiding op de kaart en verwerking in de planregels) niet bij recht mogelijk gemaakt worden. Een ruimere planologische regeling is vanwege het ontbreken van een ontheffing en nader onderzoek vooralsnog te voorbarig. Voor een permanente helikopterhaven zal eerst een separaat onderzoek en overleg met de provincie plaats moeten vinden.

Gebleken is dat er voor Oceanco vooralsnog geen probleem ontstaat. Inmiddels (20150216) is bekend dat de vergunning uit 2014 ambtshalve is verlengd voor 2015; het terrein kan daarvoor als zodanig worden gebruikt evenals voorgaande jaren. De voorliggende bestemmingsplanregeling vormt daarin geen belemmering.

Conclusie:

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Gasunie

De zienswijze van de Gasunie ziet op de volgende onderdelen van het bestemmingsplan:

1. Verbeelding:

De ligging van de gastransportleiding nabij de Kabelbaan is niet goed aangegeven. Tevens is voor de afblaasleiding geen belemmeringenstrook opgenomen. Verzocht wordt beide belemmeringenstroken op te nemen

2. Planregels:

Verzocht wordt om artikel 16, lid 4.1 aan te vullen met de volgende werkzaamheden:

- Het aanbrengen/*rooien* van diepwortelende beplantingen en bomen.
- Tevens wordt verzocht om de specifieke gebruiksregels op te nemen in het artikel

Verzocht wordt om artikel 60, lid 9 aan te vullen met de veiligheidsafstand van 4 meter die geldt voor beperkt kwetsbare objecten.

3. Toelichting:

Geadviseerd wordt hoofdstuk 9 van de toelichting aan te vullen met de externe veiligheidsrisico's van de aanwezige ondergrondse (hoge druk) aardgasleidingen te berekenen.

Reactie gemeente:

1. Verbeelding

De situering van de leidingen W-530-01 en W-530-10 ter hoogte van hun samenkomst nabij De Kabelbaan is onvolledig en de daar aanwezige afblaasleiding is niet op de verbeelding aangegeven. Tevens is de hierbij behorende belemmeringenstrook onvolledig/onjuist op de verbeelding weergegeven.

Op basis van geleverde informatie zal de verbeelding worden aangepast; de hierbij behorende belemmeringsstrook in de verbeelding zal tevens worden opgenomen;

2. Planregels

Wij nemen aan dat bedoeld wordt dat in de regeling voor de bestemming "Leiding-Gas" (niet zijnde artikel 16) bij het aanlegverbod toegevoegd moet worden dat ook voor het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aangevraagd moet worden. We zullen de regeling in die zin aanpassen.

In de regeling voor de bestemming "Leiding-Gas" zal een specifieke gebruiksregel worden opgenomen, waarin is opgenomen dat de opslag van goederen niet is toegestaan binnen de bestemming "Leiding-Gas".

Door de Gasunie wordt voorts verzocht de algemene aanduidingsregel in artikel 60 lid 9 aan te vullen met de veiligheidsafstand van 4 meter voor beperkt kwetsbare objecten. Aangezien het duidelijker is om een aanduiding op de verbeelding op te nemen, zal op de verbeelding de aanduiding "veiligheidszone – bedrijven 2" worden opgenomen. Binnen die aanduiding mogen geen beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd. De reeds bestaande aanduiding waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht, blijft bestaan, maar krijgt de naam: veiligheidszone – bedrijven 1.

3. Toelichting

In 2011 zijn, ten behoeve van het bestemmingsplan "Alblasserdam Werkgebied" de externe veiligheidsrisico's van de onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen vallende aardgastransportleidingen gelegen in Alblasserdam in beeld gebracht op basis van een zogenaamde CAROLA-berekening (kwantitatieve risicoanalyse aardgastransportleidingen Alblasserdam). De omgevings situatie en -populatie binnen het invloedsgebied van deze leidingen zijn sindsdien niet noemenswaardig gewijzigd.

Daarmee zijn de externe veiligheidsrisico's voortvloeiend uit de in Alblasserdam gelegen aardgastransportleidingen voor het "Herstelplan Alblasserdam" afdoende in beeld gebracht en verantwoord. In de toelichting van het Herstelplan zal in een paragraaf "Externe veiligheid" worden opgenomen. Daarin zal op basis van voornoemde kwantitatieve risicoanalyse (die gebaseerd is op een CAROLA-berekening) een verantwoording opgenomen, zoals in deze reactie aangegeven.

Conclusie:

Dit ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding, regels en toelichting van het bestemmingsplan in de hiervoor genoemde zin.

7. Oasen

De zienswijze van de Oasen ziet op de volgende onderdelen van het bestemmingsplan:

1. Milieubeschermingsgebied

In de zienswijzennota van bestemmingsplan "Kom" staat dat de plantoelichting zal worden aangepast in die zin dat daarin wordt geconstateerd dat een deel van het plangebied is gelegen in een boringsvrije zone. In het bestemmingsplan is het beschermingsgebied voor drinkwater echter niet opgenomen en verzocht wordt dit alsnog te doen.

2. Drinkwaterleidingen

Binnen het plan gebied is een leiding komen te vervallen en een nieuwe leiding met een doorsnede van 500 mm komen te liggen. Verzocht wordt deze in de verbeelding op te nemen

3. Zorgplicht

Verzocht wordt om een bestemming voor de drinkwaterfunctie op te nemen.

4. Plankaart

Om de bereikbaarheid van de leiding te garanderen verzoekt men de leiding op de verbeelding en in de toelichting op te nemen. De strookbreedte te beschermen als 'drinkwatervoorzieningen'

Reactie gemeente:

1. Milieubeschermingsgebied

Conform de nota zienswijzen van het bestemmingsplan Kom in de toelichting de volgende zin opnemen: "een deel van het plangebied is gelegen in een boringvrije zone."

2. Drinkwaterleidingen

De nieuwe leiding zal op de verbeelding worden opgenomen en de oude verwijderd, conform de aangeleverde tekening.

3. Zorgplicht

Oasen heeft de zienswijze op dit punt bij brief van 2 december 2014 nader toegelicht. Uit deze nadere toelichting blijkt dat het niet nodig is om het bestemmingsplan voor wat betreft dit onderdeel aan te passen.

4. Plankaart

De plankaart zal worden aangepast aan de nieuwe leiding, inclusief de totale strookbreedte.

Conclusie:

Dit ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding en toelichting van het bestemmingsplan, in die zin dat aan de toelichting zal worden toegevoegd: "Een deel van het plangebied is gelegen in een boringsvrije zone en in die zin dat op de verbeelding de nieuwe drinkwaterleiding zal worden opgenomen en de oude verwijderd.

8. Gijs Heutink Advocaten

Op de plankaart van het huidig vigerende bestemmingsplan Werkgebied is aangegeven dat de specifieke bouwaanduiding – 4 geldt voor het gehele perceel van cliënten. Echter, uit de plankaart van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat deze bouwaanduiding niet meer geldt voor het gehele perceel, maar slechts voor een gedeelte van het perceel.

Reactie gemeente:

In zowel de versie werkgebied oh01 als vg02 ligt de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 4" op het hele perceel van indieners. Daarnaast ligt op alleen de parkeerplaats de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – 3". Laatstgenoemde aanduiding ziet alleen op de gebouwtjes voor de stalling van winkelwagentjes.

In het voorliggende plan is op parkeerplaats de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – 4" niet opgenomen en op het overige deel van het perceel wel. Voor wat betreft erfafscheidingen en overige bouwwerken op de parkeerplaats wordt reclamant hierdoor in een nadeligere positie gebracht. Het voorliggende bestemmingsplan zal in overeenstemming worden gebracht met het vigerende bestemmingsplan werkgebied.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan, in die zin dat de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – 4" op het gehele perceel wordt opgenomen.

Ambtshalve wijzigingen

Naast de wijzigingen voorkomend uit de zienswijzen, zijn ook enkele ambtshalve wijzigingen verwerkt. Deze wijzigingen zijn als volgt.

1. Ook zijn binnen de dubbelbestemmingen voor 'Waarde – Archeologie' in sommige gevallen de bouwregels de dieptes voor het bouwen van bouwwerken gewijzigd. Deze dieptes zijn overgenomen uit de definitieve en vastgestelde archeologische beleidsadvieskaart van 18 oktober 2012. In het ontwerpbestemmingsplan waren dieptes overgenomen uit de destijds nog conceptversie van de archeologische beleidsadvieskaart. Daarnaast zijn de voorwaarden voor het bouwen aangepast. De voorwaarden dat het bouwwerken moet betreffen die niet dieper reiken dan een bepaald aantal centimeters onder het maaiveld en dat het bouwwerken moet betreffen met een bepaalde omvang, zijn cumulatief. De regels zijn hierop aangepast.
2. Met betrekking tot parkeren is een voorwaardelijke bepaling opgenomen. Deze keuze is gemaakt aangezien de regeling in verband met de bouwverordening is komen te vervallen.
3. De aanduidingen "milieuzone - boringsvrije zone" en "milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied" zijn samengevoegd tot één aanduiding, te weten "milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied". In beide aanduidingen werd hetzelfde geregeld in het ontwerpbestemmingsplan.
4. De aanduiding "opslag" is toegevoegd aan de voorzijde van de voorgevel aan de Van Hennaertweg 19. Deze gronden zijn uitsluitend bedoeld voor opslag.
5. Artikel 19.1 onder b (Horeca) van de regels is komen te vervallen. De aanduiding "horeca tot en met categorie 2" is komen te vervallen omdat categorie 1 overal is toegestaan en de aanduiding "horeca van categorie 2" tevens categorie 2 mogelijk maakt. De aanduiding "horeca tot en met categorie 2" was daarom overbodig. Dit is tevens op de verbeelding aangepast.