

Bestemmingsplan “Borchwerf II veld B en verbindingsweg Majoppeveld – Borchwerf” en exploitatieplan “Borchwerf II veld B”

Zienswijzenbehandeling

1. Inleiding

1.1 Doel en opzet

Beantwoording zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Borchwerf II veld B en verbindingsweg Majoppeveld-Borchwerf” en ontwerpexploitatieplan “Borchwerf II veld B” hebben met ingang van 19 juli 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben verschillende betrokkenen en belanghebbenden zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan en/of het ontwerpexploitatieplan ingebracht. In deze zienswijzenbehandeling zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Ook alle aspecten die wel in de zienswijzen zijn vermeld, maar niet in de samenvatting zijn weergegeven, zijn wel in de beoordeling en overwegingen betrokken.

Hoorzitting

De hoorzitting van de Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening heeft op 2 september 2010 plaatsgevonden. Daar zijn reclamanten in de gelegenheid gesteld een mondelinge toelichting op de ingebrachte zienswijzen te geven. Tevens zijn leden van de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld vragen te stellen aan de reclamanten en aan wethouder drs. J.J.C. Adriaansen. De antwoorden zijn meegewogen in de beantwoording van de zienswijzen. Van de kant van de gemeente is geen aanleiding gezien de reclamanten een verduidelijking van de zienswijzen te vragen. De toelichting, die reclamanten ter verduidelijking hebben gegeven, zijn in de overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen vermeld.

Overwegingen

In het Inspraak en vooroverlegrapport zijn overwegingen opgenomen naar aanleiding van inspraak- en overlegreacties. Die overwegingen maken deel uit van de overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen en dienen als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Aanpassing bestemmingsplan

Naar aanleiding van voortschrijdend inzicht is geconstateerd dat op onderdelen aanpassing van het bestemmingsplan en van het exploitatieplan wenselijk is. Tevens dient het bestemmingsplan te worden aangepast, daar waar tegemoetgekomen wordt aan de ingediende zienswijzen.

Exploitatieplan

Het kostenverhaal als bedoeld in de Wro is niet in zijn geheel verzekerd door overeenkomsten. Dat betekent dat kostenverhaal plaatsvindt via een exploitatieplan.

Leeswijzer

In de navolgende paragraaf 1.2 wordt eerst een overzicht gegeven van de binnengekomen zienswijzen. In de paragraaf 1.3 volgt daarna een samenvattend overzicht van de voorgenomen wijzigingen van het bestemmingsplan. Deze wijzigingen zijn in het betreffende raadsbesluit nader uitgewerkt.

In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen samengevat en beantwoord. De ambtshalve aanpassingen worden weergegeven in hoofdstuk 3.

1.2 Overzicht zienswijzen

In totaal zijn van 17 personen en/of instanties zienswijzen ontvangen. In de bijlage is een overzicht van deze personen en instanties opgenomen.

1.3 Wijzigingen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt ten opzichte van het ontwerp op een aantal onderdelen gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen zijn opgenomen in een bijlage bij het raadsbesluit tot de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan.

2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Reclamant 1

Zienswijze

- a. Reclamant geeft aan dat in het nieuwe bestemmingsplan, de woning wordt bestemd als bedrijfswoning. Dit is in tegenspraak met hetgeen reclamant in een eerder stadium is medegedeeld, namelijk dat tegenover en achter de locatie, middels een retentie- of groenzone, voldoende afstand zou komen. Reclamant verwacht hierdoor hinder van de bedrijven voor en achter de woning.
- b. Tevens geeft reclamant aan dat verwacht wordt dat de Lagestraat als ontsluitingsweg zal worden gebruikt, terwijl deze daarop niet is berekend.

Overwegingen

- a. Om civieltechnische redenen is het niet mogelijk het gebied tegenover de bedrijfswoning van reclamant de functie van retentiezona te geven. Dit gebied is het hoogst gelegen gedeelte ten opzichte van NAP van Borchwerf II veld B en is daarom niet geschikt om ten behoeve van retentie water vast te houden. De aan de bestemming van de omliggende bedrijfsterreinen toegekende milieucategorie biedt overigens voldoende garantie voor de woning om milieuhinder te voorkomen. De maximaal toegestane bouwhoogte voor de tegenover de woning van de reclamant liggende bedrijfsbestemming is vastgelegd op 6 meter. Deze dient samen met de bebouwingsgrens, die op 10 meter uit de zijdelingse perceelsgrens ligt, voor voldoende fysieke tussenliggende ruimte te zorgen.
- b. Een ontsluiting van het bedrijventerrein via de Lagestraat zal niet worden toegestaan. Dit zal bij de verkoop van de bedrijfsgrond privaatrechtelijk worden vastgelegd. In het kader van de gewijzigde vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan is een definitief tracé voor de aan te leggen goederenspoorlijn in het bestemmingsplan vastgelegd. Dit definitieve tracé betekent een wijziging van de verbeelding (plankaart) die direct consequenties heeft voor deze reclamant. Het resterende stuk met de bestemming Bedrijventerrein zal als groenvoorziening worden ingericht. Dit heeft als gevolg dat de afstand tussen bedrijfswoning en nieuwe bedrijven groter wordt en tevens dat het onmogelijk is dat de Lagestraat door de nieuwe bedrijven wordt gebruikt als ontsluitingsweg. Door het beperkte gebruik van de goederenspoorlijn ontstaat er geen toename van de geluidsoverlast ten opzichte van de doorgaande spoorlijn. Naar verwachting zal er door genoemde aanpassingen geen milieuhinder ontstaan.

Conclusie

De zienswijze van reclamant geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 2

Zienswijze

Een goed functionerende (regionale) markt voor bedrijventerreinen is een belangrijk speerpunt van het provinciaal beleid en daarmee van provinciaal belang. Om te zorgen voor de noodzakelijke regionale afstemming zijn afspraken gemaakt in de regionale plannings-overleggen. Op dit moment werkt de provincie aan een inpassingsplan voor het Logistiek Park Moerdijk. Afsproken is dat grootschalige logistieke bedrijven, groter dan 50.000 m² zich alleen op het Logistiek Park Moerdijk mogen vestigen. Het voorliggende bestemmingsplan laat bedrijven toe met een kavelgrootte van maximaal 100.000 m². Dit is in strijd met de gemaakte afspraken. Reclamant is van mening dat dit zal leiden tot ongewenste concurrentie. Verzoek aan de gemeente is om meer inzicht te geven in het nut en de noodzaak van dergelijke grote bedrijven op Borchwerf II, Veld B. Verder vragen zij inzicht te geven in de mate waarin Veld B al dan niet concurrerend is met LPM en wanneer de gemeente verwacht te starten met de uitgifte van kavels. Reclamant is van mening dat door de ontwikkeling de provinciale belangen op

onvoldoende wijze zijn gewaarborgd. Reclamant verzoekt de gemeente om het bestemmingsplan aan te passen en daarbij rekening te houden met het provinciale belang.

Overwegingen

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan het college van Gedeputeerde Staten. De uitwerking van het betreffende deelgebied moet vestiging van bedrijven op het gebied van logistiek en distributie mogelijk maken. Er is in beginsel geen bovengrens gesteld aan de maximale kaveloppervlakte. Binnen het RPO is afgesproken dat bedrijfskavels groter dan 5 hectare, bij nieuwe ontwikkelingen, alleen nog op het toekomstige Logistiek Park Moerdijk (LPM) mogen worden gerealiseerd. Als gevolg hiervan heeft de provincie tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze ingediend. Naar aanleiding daarvan heeft op 2 september 2010 een ambtelijk overleg plaats gevonden, dat als resultaat heeft opgeleverd het voorstel waaruit het voorstel is ontstaan om alleen in het gebied, gelegen tussen de spoorlijn en verbindingsweg, kavels groter dan 5 ha mogelijk te maken.

Op veld B komt een locatie beschikbaar van circa 13 hectare, die direct multimodaal ontsloten wordt via spoor en weg. Deze locatie voldoet aan alle voorwaarden voor de vestiging van grootschalige distributieactiviteiten. Zelfs bij een negatief scenario (onteigening) kan het gebied eind 2011 uitgegeven worden. Hierdoor wordt minimaal 2 jaar vooruitgelopen op de uitgifte van het LPM. Als overbrugging voor deze tussenliggende periode biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om kavels groter dan 5 ha te kunnen aanbieden.

Conclusie

Aan de ingediende zienswijze kan gedeeltelijk tegemoetgekomen worden. Als gevolg hiervan zal de verbeelding worden aangepast, waarbij aan de bestemming bedrijfsdoeleinden, met uitzondering van het gebied tussen ontsluitingsweg en spoorlijn, een maximale kaveloppervlakte zal worden toegevoegd van 50.000 m².

Reclamant 3

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat thans in landelijk gebied wordt gewoond en vindt dat het unieke object verloren gaat door het veranderen van de bestemming van het perceel van woondoeleinden in Bedrijventerrein.

Overwegingen

In het kader van de toekomstvisie Roosendaal is gesproken over de toekomst van Roosendaal. De wens van de burgers was op dat moment om het buitengebied zo veel mogelijk vrij te houden van bebouwing. De plannen voor Borchwerf II, Veld B waren op dat moment al gemaakt. Veld B is al in de jaren '90 en 2000 in diverse plannen opgenomen als het gaat om de ontwikkeling van het totale bedrijventerrein Borchwerf II. Verder is de gemeente van mening dat dit gebied eigenlijk ook niet tot het buitengebied behoort. Het gebied is een overloopgebied tussen enerzijds een woongebied en anderzijds bedrijventerrein. Van oudsher is reeds een diversiteit aan functies aanwezig aan de Gastelseweg.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 4

Zienswijze

Reclamant deelt in zijn zienswijze mee dat een deel van zijn perceel de bestemming Verkeer zal krijgen. Op dit moment heeft het perceel de bestemming Bedrijventerrein 1 met aanduiding hoogspanningsverdeelstation. Reclamant is voornemens om op korte termijn de energievoorziening uit te breiden en verzoekt derhalve de bestemming niet te wijzigen in Verkeer.

Overwegingen

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant heeft overleg plaatsgevonden tussen reclamant en de gemeente. De voorgenomen uitbreiding is voor reclamant absoluut noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de groeiende energiebehoefte. Het bestaande verdeelstation kan maar aan één zijde worden uitgebreid, namelijk aan de zijde waar de beoogde verbindingsweg zou komen.

Na afweging van de betrokken belangen is besloten de met het onderhavige bestemmingsplan beoogde ontwikkeling aan te passen en de verbindingsweg om te leggen.

Conclusie

Aan de zienswijze kan tegemoetgekomen worden. De verbeelding zal worden aangepast. Op het perceel van reclamant zal geen bestemming "Verkeer" worden gelegd. De verbindingsweg zal worden omgelegd.

Reclamant 5, 6 en 7

Zienswijzen

De zienswijzen van reclamanten 5, 6 en 7 zijn nagenoeg gelijkkluidend en zullen daarom tegelijk behandeld worden.

- a. De verbindingsweg zal worden aangewend als Noord-Oost tangent als verbinding tussen de A17 en de A58.
- b. Reclamanten zijn van mening dat de breedte van de fietspaden verminderd zou kunnen worden, waardoor minder grond hoeft te worden afgestaan aan de gemeente.
- c. Tot slot geeft reclamant 7 aan de wens te hebben dat de dammen gelegen aan de Korte Zegstraat gehandhaafd zullen blijven.

Overwegingen

- a. De verbindingsweg is een stedelijke weg, terwijl de A58 een rijksweg betreft. De omlegging van de A58 zal voor het merendeel over het grondgebied van Halderberge en Rucphen lopen. De aansluiting van de omgelegde A58 op de A17 zal plaatsvinden in de nabijheid van de bestaande afrit Roosendaal Noord. om deze aansluiting te kunnen realiseren zal de bestaande op- en afrit komen te vervallen en worden gecompenseerd op de omgelegde A58. De nieuwe op- en afrit zal worden verbonden met de verbindingsweg. Deze hoofdstructuur is al in de toelichting van het bestemmingsplan Borchwerf II beschreven, welke is vastgesteld in 2004.
- b. De reden voor de redelijk forse strook die in het bestemmingsplan is opgenomen voor de verkeersbestemming, is dat aan beide zijden van de weg een redelijk breed fietspad wordt aangelegd waarover tevens landbouwverkeer kan rijden. De landbouwpercelen die er nu liggen, worden deels ontsloten door de huidige Lage Zegstraat. De doorstroming op de verbindingsweg, maar ook de bereikbaarheid van de landbouwpercelen, moeten gewaarborgd blijven. Daarom zullen de fietspaden bestemd worden voor het landbouwverkeer en niet de hoofdrijbaan.
- c. De bereikbaarheid van de percelen, door middel van de reeds aanwezige dammen, blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 8

Zienswijze

- a. Reclamanten stellen dat een viaduct van 15 m hoog in de directe nabijheid van hun woningen een enorme impact op de woon- en leefomgeving enorm zal zijn.

- b. Reclamanten geven aan dat het wegverkeerslawaaï door de verbindingsweg aanzienlijk zal toenemen.
- c. In hun zienswijze stellen reclamanten dat de grondverontreiniging met PAK een belemmering kan vormen voor de voorgenomen realisering van de ontsluitingsweg, aldus het verkennend bodemonderzoek. Voorts wordt geconstateerd dat een dergelijk onderzoek nog niet heeft plaatsgevonden. Er wordt door reclamanten vanuit gegaan dat dit aanvullend bodemonderzoek alsnog zal plaatsvinden en wijzen daarbij nog op het kostenaspect in relatie tot het nieuwe bestemmingsplan.
- d. Reclamanten geven aan dat de waterparagraaf niet volledig is. Voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld dient een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd te worden.
- e. Reclamanten geven aan de noodzaak voor het industrieterrein twijfelachtig te vinden.
- f. Reclamanten vragen zich af of vanwege onzekere factoren, zoals o.a. aanvullende maatregelen ter reducering van geluidsbelasting, aanvullend bodemonderzoek, geohydrologisch onderzoek en het vervallen van de Wet voorkeursrecht gemeenten, bij de exploitatie van het industrieterrein alle kosten verhaald kunnen worden.

Overwegingen

- a. Zoals reeds gesteld in het inspraakrapport is het volgens de bouwregels van het bestemmingsplan mogelijk een viaduct van circa 15 meter hoog te realiseren dichtbij de woningen aan de Nieuwenberg. De gemeente heeft een belangenafweging gemaakt bij het opstellen van dit plan en bij de plannen voor de verbindingsweg. De verbindingsweg moet een goed alternatief vormen voor de Gastelseweg en de problemen op de Gastelseweg en in Kalsdonk oplossen. Het is daarbij van belang dat deze nieuwe weg aantrekkelijker wordt voor automobilisten en vrachtverkeer dan de Gastelseweg. Om deze route aantrekkelijker te maken is er voor gekozen om een optimale doorstroming te bewerkstelligen. Gezien het feit dat er 2 spoorovergangen op het tracé van de verbindingsweg liggen, is er voor gekozen om ongelijkvloerse kruisingen te realiseren. De gemeente is zich er van bewust dat de impact voor de bewoners van de Nieuwenberg groot kan cq. zal zijn. Het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Roosendaal heeft in dit kader zwaarder gewogen dan de individuele belangen.
- b. Om de overschrijding van het geluid voor de woningen van reclamanten zoveel mogelijk te beperken, zullen maatregelen worden getroffen. Ter hoogte van de woningen van reclamanten zal de verbindingsweg uitgevoerd worden in stil asfalt.
- c. Het bodemonderzoek waar op bedoeld wordt, is het "Verkennend bodemonderzoek Verbindingsweg Borchwerf II-Majoppeveld te Roosendaal", uitgevoerd door Heijmans Infra Techniek BV van 28 juni 2010. Dit onderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen aanleg van een nieuwe hoofdontsluitingsweg tussen de bedrijventerreinen Borchwerf en Majoppeveld. Dit bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740 ONV, door een daarvoor gecertificeerd en erkend milieuadviesbureau en laboratorium. Het onderzoek, waarbij grondboringen en peilbuizen geplaatst zijn in de berm langs de bestaande wegen, heeft in een grondmengmonster van de ondergrond (0,5-1,5 meter beneden maaiveld), een sterk verhoogd gehalte PAK (som 10) aangetoond. Het gehalte overschrijdt de interventiewaarde. Verder heeft het onderzoek in de grond en het grondwater enkele lichte verontreinigingen met zware metalen en PCB aangetoond.

Gelet op de overschrijding van de interventiewaarde voor PAK kan in deze fase van onderzoek niet worden uitgesloten dat er binnen de onderzochte locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Hiervan is sprake als meer dan 25 m³ grond sterk is verontreinigd. Indien zulks het

geval blijkt, is op enig moment (afhankelijk van de risico's) een bodemsanering verplicht, waarbij de provincie het bevoegd gezag is.

De overige aangetoonde lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater geven geen aanleiding voor het uitvoeren van aanvullend onderzoek. In het rapport van het verkennend bodemonderzoek wordt gesteld dat de grondverontreiniging met PAK een belemmering kan vormen voor de realisering van de ontsluitingsweg.

Een bestemmingsplan motiveert dat de beoogde bestemming passend is in relatie tot de bodemkwaliteit. Hierover wordt opgemerkt dat de bodemkwaliteit, die inzichtelijk moet worden gemaakt, zelden een belemmering hoeft te zijn voor bestemmingsplanwijziging of voorgenomen herinrichtingsplannen, omdat met bodemsanerende maatregelen deze bodemkwaliteit altijd geschikt gemaakt kan worden voor de beoogde bestemming.

- d. Inmiddels is een nieuw waterhuishoudingsplan (Breijn bv, september 2010) opgesteld waarin de openstaande vragen zijn uitgewerkt. De waterparagraaf in de toelichting zal worden aangepast.
- e. In kwalitatieve zin ontbreekt het in de gemeente Roosendaal aan voldoende kavels die qua omvang en ligging (bereikbaarheid, multimodaliteit e.d.) geschikt zijn voor logistiek en distributie. De verwachting is dat de vraag naar dit soort kavels in de toekomst niet af zal nemen. Het is nauwelijks mogelijk om op de bestaande bedrijventerreinen -zelfs bij herstructurering- kavels van de gewenste omvang en vestigingsvoorwaarden te creëren. Daarom is gekozen om veld B te bestemmen voor bedrijven in de logistiek en distributie. Van belang is dat het bedrijventerrein multimodaal zal worden ontsloten en gedeeltelijk beschikt over ruime kavels.
- f. Wat betreft de economische uitvoerbaarheid kan worden gegarandeerd dat alle voorziene kosten zijn opgenomen in het exploitatieplan.

Conclusie

De waterparagraaf zal in het bestemmingsplan worden aangepast. Voorts geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 9

Zienswijze

Reclamant geeft aan een bedrijf te beheren dat drie regionale aardgastransportleidingen heeft in het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Boven twee aardgastransportleidingen is de bestemming Verkeer voorzien. Dit kan negatieve gevolgen hebben voor een veilige ligging van de leidingen. Tevens kan het consequenties hebben voor de toegankelijkheid van de aardgastransportleidingen als onderhoud noodzakelijk is.

Reclamant wijst tevens op de dubbelbestemming Leiding. In artikel 13.2 Bouwregels van het bestemmingsplan staat vermeld dat binnen de dubbelbestemming Leiding geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. Reclamant heeft thans bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de belemmerde strook van de aardgastransportleidingen, zoals bijvoorbeeld de markeringspalen die door reclamant gebruikt worden ter oriëntatie tijdens de tweewekelijkse helikoptervlucht.

Overwegingen

De huidige privaatrechtelijke regelingen, zoals deze kadastraal zijn vastgelegd, blijven gehandhaafd. Dit biedt reclamant de garantie dat ook een eventuele nieuwe grondeigenaar te allen tijde de bereikbaarheid van de aardgastransportleidingen dient te waarborgen. Dit houdt tevens in dat reclamant altijd ingelicht dient te worden over mogelijke / beoogde ontwikkelingen boven de aardgastransportleidingen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel wordt nadrukkelijk gewezen op de privaatrechtelijke regeling waarbij reclamant vanaf het begin betrokken dient te worden bij de aanleg van de verbindingsweg Majoppeveld-Borchwerf.

Reclamant 10

Zienswijze

- a. Reclamant stelt dat de verbindingsweg geldverslindend is met de Noord-Oost tangent in het verschiet.
- b. Reclamant stelt dat de Gastelseweg zonder verbindingsweg ook ontlast kan worden.
- c. Reclamant geeft aan te betwijfelen of door de verwachte verkeerstoeename van verkeer de onderzoeken van luchtkwaliteit en geluidsoverlast stand houden.
- d. Reclamant verwacht een toename van het verkeer in de Vogelenzangstraat.

Overwegingen

- a. Over de aanleg van de Noord-Oost tangent bestaat op dit moment nog geen zekerheid. De verbindingsweg moet een alternatief vormen voor de huidige route via Kalsdonk en de Gastelseweg. Op dit moment wordt veel hinder ondervonden van (voornamelijk) het vrachtverkeer dat via deze route tussen Majoppeveld en Borchwerf wordt afgewikkeld. De aanleg van de verbindingsweg moet de leefbaarheid langs en in de omgeving van de Gastelseweg en in de wijk Kalsdonk verbeteren en de bereikbaarheid van de bedrijfsterreinen Majoppeveld en Borchwerf waarborgen.
- b. Door de ontwikkeling van Borchwerf neemt de belasting op de Gastelseweg fors toe met vrachtwagen en personenauto's, waardoor extra capaciteit op het wegennet nodig is in de vorm van de verbindingsweg. De gemeenteraad heeft al in 1994 bij de vaststelling van het GVVP ingestemd met de aanleg van de verbindingsweg omdat de toename van het verkeer op de Gastelseweg en door Kalsdonk met de ontwikkelingen in Roosendaal-Noord onaanvaardbaar vond.
- c. In het bijlagenboek is een berekening opgenomen ten aanzien van de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel is voldoende om te kunnen bepalen of er sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit. Zoals in de rapportage (Luchtkwaliteitonderzoek Bestemmingsplan Borchwerf II veld B Gemeente Roosendaal; maart 2010) van het luchtkwaliteitonderzoek is vermeld, wordt de luchtkwaliteit voor het overgrote deel bepaald door de achtergrondconcentraties van NO_2 en PM_{10} . Verder blijkt uit het onderzoek dat de maximaal berekende concentratie voor fijnstof $21,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt en voor NO_2 $30,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Deze berekende maximale concentraties betreffen het jaar 2009; voor de komende jaren worden de concentraties, ondanks de toename van bedrijvigheid en groei van het verkeer, alleen maar lager. In alle berekende situaties wordt de norm van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (ruimschoots) overschreden. Bij het luchtkwaliteitonderzoek is alle relevante informatie over mogelijke toekomstige bedrijvigheid en de ontwikkelingen in het verkeersbeeld in en rondom het plangebied meegenomen. Vervolgens is gerekend met een erkend verspreidingsmodel (GeoSTACKS; rekenhart afkomstig van KEMA); de emissieconcentraties in en rondom het plangebied zijn berekend uitgaande van verplichte data zoals de beschikbare lokale achtergrondconcentraties en de emissiekentallen voor motorvoertuigen. Wat het gaat om het aspect luchtkwaliteit is er dus geen enkel beletsel voor de voorgenomen nieuwe ontwikkelingen. Dit geldt tevens voor de mogelijke geluidsoverlast.
- d. Uit de vervaardigde verkeersanalyse blijkt niet dat de Vogelenzangstraat intensiever gebruikt zal gaan worden als gevolg van de verbindingsweg.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 11

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat is toegezegd dat een strook van 20 meter achter zijn perceel de bestemming groen zou krijgen in plaats van 5 meter.

Overwegingen

Reclamant heeft thans een kas in zijn tuin. Uit eerdere gesprekken tussen reclamant en de gemeente is aan reclamant toegezegd dat een strook met een lengte van 20 meter achter de woning van reclamant de bestemming groen zou krijgen. Deze toezegging was nog niet verwerkt in de verbeelding en daarom zal dit aangepast worden. In dit verband kan ook nog worden opgemerkt dat in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om water in groen (en om groen in water) om te zetten.

Conclusie

Aan de zienswijze zal worden tegemoet gekomen door een strook van 20 meter achter de woning van reclamant te bestemmen als Groen in plaats van de oorspronkelijk opgenomen een strook van 5 meter.

Reclamanten 12

Zienswijze

- a. Reclamanten zijn van mening dat door de verbindingsweg het probleem van de Gastelseweg naar de Leemstraat wordt verlegd.
- b. Reclamanten zijn van mening dat open natuurgebied wordt aangetast door het aanleggen van de verbindingsweg.
- c. Reclamanten geven aan te verwachten dat de bereikbaarheid van het eigen perceel slechter zal worden.
- d. Reclamanten geven aan dat het verkeerslawaaï zal toenemen door de aanleg van de verbindingsweg.
- e. Reclamanten constateren foutieve benamingen in het bestemmingsplan.

Overwegingen

- a. In het kader van dit bestemmingsplan is er met het verkeersmodel een analyse uitgevoerd voor de toekomstige situatie. Uit deze analyse blijkt dat de intensiteit op de Gastelseweg en door Kalsdonk substantieel zal afnemen en niet zal toenemen op de Leemstraat en Zwaanhoefstraat. Verwacht wordt derhalve dat dit niet tot capaciteitsproblemen zal leiden.
- b. Hetgeen door reclamanten als bezwaar wordt aangedragen, namelijk dat de verbindingsweg mogelijkerwijs kan leiden tot vermindering van het woongenot van bewoners in Kalsdonk, heeft geen relatie met het opnemen van de verkeersbestemming in het bestemmingsplan.
- c. In het bestemmingsplan is voor de verbindingsweg ruimte gereserveerd voor het oversteken van landbouwverkeer. Voorts kan worden gesteld dat de verbindingsweg vrachtverkeer in de richting van Oud-Gastel niet onmogelijk maakt.
- d. Uit de vervaardigde akoestische onderzoeken is gebleken dat, ondanks een mogelijke toename van verkeer, de verbindingsweg zal voldoen aan de eisen welke worden gesteld op grond van de Wet Geluidhinder.

- e. Reclamant heeft terecht geconstateerd dat enkele malen per abuis Nieuwendijk in het bestemmingsplan en in de onderzoeksrapporten is vermeld, waar het Nieuwenberg had moeten zijn. Verder is gebleken dat de straatnaam Korte Zeggestraat bij besluit van de gemeente van 13 oktober 2009 is gewijzigd in Puitenbroekstraat.

Conclusie

Waar in het bestemmingsplan de straatnaam Nieuwendijk staat zal deze worden vervangen door de straatnaam Nieuwenberg. De straatnaam Korte Zeggestraat zal in de verbeelding worden gewijzigd in Puitenbroekstraat.

Reclamant 13

Zienswijze

- a. Als bijlage bij zijn zienswijze legt reclamant een controleverslag van de Regionale Milieudienst (RMD) over. Volgens dit controleverslag is het bedrijf van reclamant ingedeeld in categorie 3. In het bestemmingsplan valt het bedrijf van reclamant echter onder milieucategorie 4.1.
- b. Reclamant stelt dat zijn gronden niet zijn getaxeerd.
- c. Reclamant geeft aan dat de oppervlaktes in het exploitatieplan niet overeenstemmen met de oppervlaktes genoemd in het kadastrale uittreksel.
- d. Reclamant stelt dat zijn percelen de bestemming BT-1 hebben. Op de kaart behorend bij het exploitatieplan zijn de percelen ingedeeld in categorie 1.
- e. Reclamant vraagt naar de noodzaak van aanleg van een nieuw bedrijventerrein.
- f. Reclamant stelt dat het onderzoek luchtkwaliteit is verouderd en niet uitgaat van de laatste wettelijke eisen die aan een luchtkwaliteitsonderzoek zijn gesteld. De beschrijving van het wettelijke kader is niet correct. De grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂ in de agglomeraties zijn anders. Het is noodzakelijk om de toekomstige situatie te onderzoeken.
- g. Volgens reclamant geldt een richtwaarde voor PM_{2,5} die vanaf 1 januari 2010 zoveel mogelijk moet worden bereikt; het luchtkwaliteitsonderzoek gaat daar niet op in.
- h. Volgens reclamant zijn er gedateerde getallen voor o.a. NOx gebruikt. De stelling dat de NOx-concentratie een overschatting zal zijn, is merkwaardig in het licht van de emissieplafonds voor onder andere NOx. Er moet direct worden getoetst aan de NEC-richtlijn. Het bestemmingsplan kan niet steunen op de toelichtende notitie van Arcadis van 8 augustus 2007.
- i. Reclamant deelt mee dat het onduidelijk is met welke grootschalige concentratiegegevens is gewerkt. Vermoedelijk zijn dit oude cijfers die mogelijk een positiever beeld geven van de concentraties in dit gebied dan de nieuwere cijfers.
- j. Een exploitatieplan kan niet gelden als onderbouwing van de financiële uitvoerbaarheid. Onteigeningskosten komen niet herkenbaar terug in de stukken.
- k. Reclamant vraagt zich af of onteigening voor het hele gebied haalbaar is.

Overwegingen

- a. Reclamant constateert dat het bedrijf verschillend wordt aangeduid in de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan en de Lijst van aanwezige bedrijven. Er lijkt geen eenduidige opvatting te bestaan van de aard en hoeveelheid van de aanwezige bedrijven. De omschrijving van de bedrijfsactiviteiten in het bij de zienswijze gevoegde verslag van de milieu inspectie door de RMD is volgens reclamant correct, met dien verstande dat het categorie 4.1 betreft.

De bij de zienswijze gevoegde kopie van het voorblad van het controleverslag 2010 geeft de volgende omschrijving van de bedrijfsactiviteiten: “Akker- tuinbouwbedrijf annex vleesvarkenshouderij”. In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan wordt gesproken over een veehouderij die zich toelegt op het fokken en houden van varkens (zie pag. 47/48). De omschrijving in de bedrijvenlijst is “Fokken en houden van varkens”.

Het controleverslag geeft een juiste omschrijving van de bedrijfsactiviteiten. Deze zal worden overgenomen in de toelichting. Voorts zal een extra regel worden toegevoegd aan de bedrijvenlijst, te weten:

Bedrijfsomschrijving	SBI 2008	VNG RO-cat.	Richtafstand gemengd gebied
Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	011	2	10

Over de categorie van het bedrijf wordt het volgende opgemerkt. In het controleverslag 2010 is achter “categorie-indeling” het cijfer 3 ingevuld. De bedrijvenlijst geeft aan dat van toepassing is “RO-cat.” 4.1. Voorts is in de toelichting van het bestemmingsplan gesteld: “De bijbehorende milieucategorie van het bedrijf is 4.1”. Dit verschil wordt als volgt uitgelegd. In het controleverslag is de milieucategorie van het bedrijf vermeld op basis van de BUGM/VOGM-systematiek. BUGM staat voor Bijdrageregeling uitvoering gemeentelijk milieubeleid, VOGM voor Vervolgbijdrageregeling ontwikkeling gemeentelijk milieubeleid. In het bestemmingsplan -toelichting en bedrijvenlijst- is de milieucategorie beschouwd in het kader van de ruimtelijke ordening, op basis van de VNG-publicatie Bedrijven- en milieuzonering 2009. Er is dus sprake van twee verschillende typen milieucategorie. Dit verklaart dat er in het ene geval sprake is van een categorie 3 (VOGM/BUGM) en in het andere geval van een categorie 4.1 (RO).

- b. In het kader van het ontwerpexploitatieplan is door de gemeentelijke taxateur een raming gemaakt van de waarden van alle in het plan gelegen eigendommen. Mede vanwege het ontbreken van toestemming van verschillende eigenaren zijn de waarden onder andere tot stand gekomen op basis van zogenaamde geveltaxaties. Dit heeft de taxateur ook medegedeeld aan reclamant.
- c. De uitgifte van gronden ingevolge het exploitatieplan is gebaseerd op digitale bestanden. De kadastrale gegevens worden digitaal ingetekend. Aldus wordt ook het aantal vierkante meters digitaal bepaald. Dit kan tot gevolg hebben dat het aantal vierkante meters afwijkt van het aantal dat is vermeld in het kadastrale uittreksel. Dit is bij reclamant het geval. Het aantal vierkante meters zoals vermeld in het exploitatieplan is correct.
- d. Het betreft hier een vergelijking tussen het bestemmingsplan en het exploitatieplan. De in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen hebben geen directe binding met de uitgiftecategorieën genoemd in het exploitatieplan. Derhalve kan gesteld worden dat in het exploitatieplan uitgegaan is van de juiste bestemming.
- e. Zie de beantwoording naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 8, onder e.
- f. Het rapport “Luchtkwaliteitonderzoek Bestemmingsplan Borchwerf II veld B Gemeente Roosendaal” van maart 2010 maakt deel uit van het ontwerpbestemmingsplan. Kortheidshalve wordt dit document hierna het luchtkwaliteitsrapport genoemd. In het luchtkwaliteitsrapport is in paragraaf 2.1 het wettelijk kader uiteengezet en is in paragraaf 2.2 een overzicht van de grenswaarden gegeven. In die paragraaf is vermeld dat de grenswaarde voor PM₁₀ geldt vanaf 2005 en dat de grenswaarde voor NO₂ geldt vanaf 2010. Dat waren de oorspronkelijke ingangsdata, maar in het luchtkwaliteitsrapport is tevens gewezen op de gewijzigde ingangsdata. In paragraaf 2.1 is verwezen naar

paragraaf 2.5, bedoeld is paragraaf 2.4, waarin is ingegaan op het Nederlandse Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Er is vermeld dat de Europese Commissie aan Nederland uitstel heeft verleend voor het voldoen aan de normen voor zwevende deeltjes tot midden 2011 en voor stikstofdioxide tot januari 2015.

De grenswaarden, vermeld in het overzicht in paragraaf 2.2, zijn correct overgenomen uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer. De in het luchtkwaliteitsrapport vermelde data, waarop moet worden voldaan aan de grenswaarden voor de meest relevante stoffen PM₁₀ en NO₂, zijn –met in achtneming van het gestelde in paragraaf 2.4- correct.

- g. Volgens voorschrift 4.3 van bijlage 2 van de Wet milieubeheer geldt voor zwevende deeltjes (PM_{2,5}) een richtwaarde, die met ingang van 1 januari 2010 voor zover mogelijk moet worden bereikt. Die richtwaarde is 25 µg/m³, gedefinieerd als jaargemiddelde concentratie. In het luchtkwaliteitsrapport is ingegaan op de grenswaarden, waarmee rekening moet worden gehouden. De richtwaarde voor PM_{2,5} is geen grenswaarde, waarmee het bevoegde gezag bij het opstellen van een bestemmingsplan nu rekening moet houden.
- h. In het luchtkwaliteitonderzoek zijn als lokale bronnen van luchtverontreiniging ingevoerd: het wegverkeer en de bedrijven. Ten tijde van het onderzoek was niet bekend wat voor bedrijven zich in het plangebied zullen vestigen. Om nu toch inzicht te krijgen in de gevolgen, die vestiging van bedrijven voor de luchtkwaliteit zal hebben, is in het onderzoek gebruik gemaakt van kengetallen. Deze zijn ontleend aan de memo 'Toelichting prognose luchtkwaliteit RBT'; kenmerk: 110623/CE7/1P7/000556, d.d. 8 augustus 2007, van het Ingenieursbureau ARCADIS Ruimte & Milieu BV. Deze memo is aangereikt door Infomil in maart 2010. Bij het luchtkwaliteitonderzoek is ervan uitgegaan dat de kentallen uit de memo nog niet verouderd zijn, omdat Infomil deze in maart 2010 heeft aangereikt.

In het luchtkwaliteitsrapport is vermeld dat deze "wat gedateerde getallen" zijn gebruikt, met in het achterhoofd dat het waarschijnlijk een lichte overschatting zal zijn (worst-case-benadering) van de werkelijk te verwachten situatie. Deze opmerking is gemaakt omdat de cijfers afkomstig zijn uit een document dat gedateerd is midden augustus 2007. Het algemene beeld bij luchtkwaliteit is namelijk dat de emissie van luchtverontreinigende componenten bij industriële bronnen in de loop der tijd een dalende trend vertoont. Dit wordt veroorzaakt door voortschrijding van de techniek (die ook zeker, in relatie tot luchtkwaliteit, niet stil staat) en waarvan de toepassing op natuurlijke momenten wordt afgedwongen via vergunningverlening in het kader van de Wet milieubeheer. De gebruikte kentallen zijn dus hoogstwaarschijnlijk een (lichte) overschatting van de werkelijk te verwachten emissies voor NO_x (stikstofdioxide). Dit geldt overigens eveneens voor PM₁₀ (fijnstof).

Toetsing aan de NEC-richtlijn is niet aan de orde. Een besluit om een ruimtelijke ontwikkeling toe te staan betreft de uitoefening van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16, tweede lid, van de Wm die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. Bij het onderzoek naar de luchtkwaliteit in het kader van een bestemmingsplan wordt getoetst aan de luchtkwaliteitseisen, zoals gegeven in de Wet milieubeheer, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen.

- i. Het luchtkwaliteitonderzoek is uitgevoerd met behulp van het rekenprogramma Geomilieu versie 1.40. Dat programma maakt bij de berekeningen gebruik van de meest actuele grootschalige concentratiegegevens. Deze achtergrondgegevens worden jaarlijks geactualiseerd aan de hand van continue metingen en verspreidingsberekeningen over heel Nederland. Daarbij wordt rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen, zoals economische ontwikkelingen, politieke beslissingen en voortschrijding van de techniek. De zo bepaalde achtergrondconcentraties worden vervolgens per kilometerblok in een verspreidingskaart vastgelegd en verankerd in de toegelaten rekenmodellen waarvan Geomilieu (rekenhart Stacks) er één is. Indien het meest actuele rekenprogramma wordt gebruikt en met de juiste jaren wordt gerekend is het uitgesloten dat een gunstiger beeld geschetst kan worden dan het op grond van

objectieve criteria zou moeten zijn. Het luchtkwaliteitonderzoek is met de toenmalig meest recente versie van Geomilieu uitgevoerd.

- j. Bij het bepalen van de inbrengwaarden is ook rekening gehouden met de eventuele onteigening van percelen in het plangebied. In het exploitatieplan is een raming gemaakt van de totale inbrengwaarden. Hierin zijn ook de bijkomende vergoedingen voor onteigening begrepen. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat rekening is gehouden met zowel de inbrengwaarde als de onteigeningswaarde, waarbij de hoogste is opgenomen in het exploitatieplan. Mede op basis van deze gegevens is ook de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan berekend.
- k. Het is op voorhand niet gebruikelijk om expliciet te stellen, dat een onteigening voor het hele gebied haalbaar c.q. noodzakelijk is. Een eventuele onteigeningsprocedure zal pas met succes mogelijk zijn als aan alle wettelijke voorwaarden is voldaan. Deze voorwaarden houden onder andere in het dienen van een ruimtelijk ontwikkelingsbelang, publiek belang, noodzaak tot onteigening (niet langs minnelijke weg te verwerven), urgentie (uitvoering binnen 5 jaar na Koninklijk Besluit). Op basis van de gewijzigde Onteigeningswet zal de Kroon op verzoek van de gemeenteraad een besluit kunnen nemen, waarin gronden voor onteigening worden aangewezen. De grondslag voor een dergelijk verzoek aan de Kroon is een vastgesteld bestemmingsplan. Het besluit tot het doen van een dergelijk verzoek aan de Kroon moet uitdrukkelijk zijn genomen door de gemeenteraad. Binnen drie maanden na een dergelijk raadsbesluit dient het verzoek aan de Kroon te worden voorgelegd met alle wettelijk vereiste bijlagen, waaronder een overzicht van alle gevoerde minnelijke overleggen. Daarbij moet ook duidelijk worden aangegeven of er alleen financiële biedingen zijn gedaan of dat er ook over compensatiegrond en zelfrealisatie is gesproken.

Momenteel is de gemeente met diverse eigenaren in het gebied in gesprek c.q. in onderhandeling. Er zijn nog niet aan alle eigenaren concrete aanbiedingen gedaan. Daarom wordt het inzetten van het onteigeningsinstrument thans nog te vroeg geacht. Nadat met alle eigenaren voldoende is onderhandeld (artikel 17 Onteigeningswet) en nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, kan alsnog aan de raad een voorstel worden gedaan inzake het doen van een verzoek aan de Kroon.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 14

Zienswijze

- a. Reclamant vraagt zich af waarom er geen tunnels aangelegd worden in plaats van viaducten, zoals bij de Leemstraat.
- b. Reclamant is van mening dat financieel gewin ten koste gaat de belangen van de burgers.

Overwegingen

- a. In het plangebied, regels of toelichting wordt geen melding gemaakt van een tunnel aan de Leemstraat. Het is echter volgens de bouwregels van het bestemmingsplan wel mogelijk een viaduct van circa 15 meter hoog te realiseren vlak bij de woningen aan de Nieuwenberg. De gemeente heeft een belangenafweging gemaakt bij het opstellen van dit plan en bij de plannen voor de verbindingsweg. De verbindingsweg moet een goed alternatief vormen voor de Gastelseweg en de problemen op de Gastelseweg en in Kalsdonk oplossen. Het is daarbij van belang dat deze nieuwe weg aantrekkelijker wordt voor automobilisten en vrachtverkeer dan de Gastelseweg. Om deze route

aantrekkelijker te maken is er voor gekozen om een optimale doorstroming te bewerkstelligen. Gezien het feit dat er 2 spoorovergangen op het tracé van de verbindingsweg liggen, is er mede vanuit de economische uitvoerbaarheid voor gekozen om ongelijkvloerse kruisingen in de vorm van viaducten te realiseren.

- b. Bij elke nieuwe ontwikkeling vindt een zorgvuldige belangenafweging plaats, waarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de belangen van burgers. Echter het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Roosendaal heeft in dit kader zwaarder gewogen dan de individuele belangen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 15

Zienswijze

Reclamant heeft op 7 mei 2010 een negatief wateradvies gegeven vanwege onvoldoende informatie over de inzichtelijkheid van de gevolgen voor het watersysteem. Reclamant vindt het bestemmingsplan nog steeds niet goed op het onderdeel waterhuishouding. Reclamant wil op dit punt meer inzicht in de toekomstsituatie en de wijze waarop hier in het bestemmingsplan mee wordt omgegaan.

Overwegingen

Reclamant geeft aan dat de waterparagraaf in het bestemmingsplan op een aantal punten te weinig inzicht geeft om een goed functionerende waterhuishouding in de toekomst te waarborgen. Inmiddels is het nieuwe waterhuishoudingsplan (Breijn bv, september 2010) opgesteld waarin de openstaande vragen zijn uitgewerkt.

In het waterhuishoudingsplan is vastgelegd dat de toename van verhard oppervlak en de te dempen watergangen zullen worden gecompenseerd binnen het plangebied. Door voldoende retentieruimte te creëren wordt afwenteling op benedenstroomse gebieden voorkomen.

Er zal in het plangebied een verbeterd gescheiden stelsel worden gerealiseerd. Hierbij wordt rekening gehouden met voldoende interne berging en een pompovercapaciteit conform de normen van het waterschap. Door de realisatie van een VGS-stelsel en het realiseren van bronmaatregelen (o.a. toepassen van niet-uitloogbare materialen), wordt voorkomen dat er relevante chemische gevolgen optreden op grond- en oppervlaktewater.

Voor het waterhuishoudingsplan is de bodemdoorlatendheid op verschillende punten in het plangebied gemeten door Breijn b.v. Uit deze gegevens bleek dat de infiltratiecapaciteit van de bodem beperkt is. Er wordt daarom conform de normen van het waterschap uitgegaan van 780 m³/ha berging in het plangebied bij T=100 doormiddel van retentievoorzieningen. het kader van de verdere civieltechnische uitwerking zullen nog aanvullende peilbuismetingen worden uitgevoerd ten behoeve van de inrichting en vormgeving van de retentievoorzieningen en het bepalen van bouw- en wegpeilen.

Conclusie

Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van deze zienswijze worden aangepast. In de toelichting zal worden opgenomen dat er in het plangebied een verbeterd gescheiden stelsel gerealiseerd zal worden en er worden aanvullende peilbuismetingen uitgevoerd ten behoeve van de inrichting en vormgeving van de retentievoorzieningen.

Reclamant 16

Zienswijze

Reclamant geeft aan bezorgd te zijn over de verkeersveiligheid en bereikbaarheid van De Kapelberg voor een groot deel van de bezoekers, zowel fietsers als voetgangers, komende uit Zegge, Oudenbosch en Bosschenhoofd via de Lage Zegstraat, Korte Zegstraat en Vaartkant. In

het bestemmingsplan wordt hiervoor geen enkele voorziening opgenomen, het begrip voetganger komt zelfs helemaal niet voor.

Overwegingen

Met de realisering van Veld B blijven alle bestaande verbindingen intact, zodat de huidige bereikbaarheid van de Kapelberg niet wordt aangetast. Langs zowel de nieuwe weg binnen Veld B als de verbindingsweg worden vrij liggende fietspaden aangelegd. De verbindingsweg kruist de spoorlijn ongelijkvloers. Voor het langzame verkeer in het gebied zijn voldoende voorzieningen getroffen voor een verkeersveilige afwikkeling.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 17

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat in het bestemmingsplan wordt uitgegaan van één tracé. Reclamant wenst echter meerdere tracés als optie open te houden in verband met de grondverwerving.

Overwegingen

Uit een overleg tussen reclamant en de gemeente is gebleken dat reclamant inmiddels een definitieve keuze heeft gemaakt voor het tracé en dat het open houden van verschillende opties niet meer noodzakelijk is.

Conclusie

Het definitieve tracé zal worden opgenomen in de verbeelding.

3.Ambtshalve aanpassingen

3.1 Toelichting bestemmingsplan

- afbeeldingen 14 en 15 aanpassen conform definitief tracé verbindingsweg en stamlijn;
- tekstuele aanpassingen als gevolg van bovengenoemd

3.2 Regels bestemmingsplan

- diversen

3.3 Verbeelding bestemmingsplan

- opnemen definitief tracé verbindingsweg en stamlijn
- aanpassen groen/water-verdeling Gastelseweg
- gedeelte veld B splitsen in < of > 5ha
- straatnamen aanpassen aan actuele situatie
-

3.4 Exploitatieplan

- afbeeldingen aanpassen aan definitief tracé verbindingsweg en stamlijn

Bijlage, behorende bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan “Borchwerf II veld B en verbindingsweg Majoppeveld-Borchwerf.

Bijlage 1. Verslag hoorzitting (separate bijlage)

