



Raadsvergadering : 11 februari 2016
Registratienummer: Z -15-54285 / 6382
Besluitnummer : 08

Onderwerp : Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Zoetwatervoorziening

De raad van de gemeente Goeree-Overflakkee;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 februari 2016;
gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t:

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen bestemmingsplan Zoetwatervoorziening.
2. Het bestemmingsplan Zoetwatervoorziening (NL.IMRO.1924.Zoetwater-BP30) gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Goeree-Overflakkee op 11 februari 2016.

griffier,

drs. J. Mijnen

Publicatiedatum:

Inwerkingtreding:

voorzitter,

mr. A. Brootenboer-Dubbelman

Bestemmingsplan Zoetwatervoorziening

Nota zienswijzen

1. Inleiding

In overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan Zoetwatervoorziening vanaf donderdag 8 oktober 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid gekregen een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

Er zijn 5 schriftelijke zienswijzen en 1 mondelinge zienswijze ingediend. De zienswijzen zijn binnen de termijn door de gemeente ontvangen en ontvankelijk.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een samenvatting gegeven van de ontvangen zienswijzen en zijn de zienswijzen van gemeentelijk commentaar voorzien. Per reclamant is een conclusie opgenomen. Hoofdstuk 3 gaat in op de ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Hoofdstuk 4 bevat een overzicht van de wijzigingen in de regels.

2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

1. Reclamant 1

Samenvatting

- a. In het bestemmingsplan wordt gesproken over zoetwatervoorziening buitendijks gorsweiland. Er is planologisch echter geen ruimte gereserveerd voor de door het waterschap aan te leggen hevelinstallatie over de primaire waterkering. Reclamant verzoeken dit als nog mogelijk te maken.
- b. Planologisch wordt het mogelijk gemaakt om de recreatiewoning (Gorsweg 2) na sloop te herplaatsen ten noorden van het aan te leggen kanaal. Reclamant kan hiermee alleen instemmen als deze op te richten woning aan de oostzijde van de Gorsweg blijft gesitueerd en op voldoende afstand van het veehouderijbedrijf van reclamanten. (Herbouw van woning(en) aan de westzijde van de Gorsweg ten noorden van zoetwaterkanaal is vanwege nabijheid van het melkveebedrijf niet gewenst.)
- c. De Gasunie heeft (in de overlegreactie) verzocht het bouwvlak van gebroeders Boer zodanig aan te passen dat deze niet samenvalt met de dubbelbestemming Leiding – Gas (leiding W-538-26). Reclamant stemt hiermee graag in, met dien verstande dat zij als zuidgrens de kadastrale grens gehanteerd willen zien en het bouwvlak in westelijk richting willen uitbreiden (tot 1,5 hectare). Reclamant verwijst naar de kaart die zij als bijlage bij hun zienswijze hebben gevoegd. Reclamant verzoeken deze bouwvlakvergroting in het bestemmingsplan op te nemen.

Beantwoording

- a. De bedoelde installatie is omgevingsvergunningsvrij (zie artikel 2 lid 18 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht) en hoeft niet aan het bestemmingsplan te worden getoetst.
- b. Op basis van ambtshalve overwegingen (zie hoofdstuk 3 van deze nota) is ervoor gekozen om verplaatsing van de recreatiewoning rechtstreeks mogelijk te maken. Hiervoor is aan de oostzijde van de Gorsweg een aangepast bestemmingsvlak opgenomen. Er blijft voldoende afstand tot het veehouderijbedrijf van reclamant (namelijk meer dan 50 m).
- c. In het voorontwerpbestemmingsplan viel een klein gedeelte van het agrarisch bouwvlak samen met de dubbelbestemming van de gasleiding. Naar aanleiding van de overlegreactie van de Gasunie is het agrarisch bouwvlak aangepast, zodat het niet meer samenvalt met de dubbelbestemming voor de gasleiding. Om de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf te vergroten, is het agrarisch bouwvlak in westelijk richting uitgebreid overeenkomstig het verzoek van reclamant.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het agrarisch bouwvlak van reclamant is uitgebreid.

2. Reclamant 2

Samenvatting

Reclamant exploiteert een akkerbouwbedrijf in het plangebied. Inspreker geeft aan dat hij circa 11 tot 12 hectare zeer goede landbouwgrond kwijtraakt door aanleg van de zoetwatervoorziening en dat het overblijvende gedeelte moeilijker te exploiteren is. Daarnaast verwacht reclamant nadelige gevolgen van de aanleg van het zoetwaterkanaal, zoals extra ganzenoverlast, overwaaiende onkruidzaden en doorsneden drainage. Reclamant pleit ervoor het zoetwaterkanaal uit te voeren door middel van een ondergrondse buisleiding. Wanneer geen rekening kan worden gehouden met deze zienswijze, verzoekt reclamant om op de overblijvende gronden van zijn akkerbouwbedrijf tevens de exploitatie van het opwekken van windenergie mogelijk te maken.

Beantwoording

De zienswijze is inhoudelijk gelijk aan de eerder ingediende inspraakreactie. Verwezen wordt naar de beantwoording van deze inspraakreactie.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Reclamant 3

Samenvatting

Reclamant heeft een akkerbouwbedrijf dat gevestigd is op bovengenoemd woonadres. Het gedeelte van het ontwerpbestemmingsplan Zoetwatervoorziening dat ten oosten van het gemaal Joh. Koert ligt rust op de landbouwgrond dat deel uit maakt van het akkerbouwbedrijf van reclamant. Op ditzelfde gedeelte rust ook het zoekgebied voor windenergie. Met de betrokken partijen Evides, Delta, Eneco en Waterschap wordt er constructief overleg gevoerd over de meest optimale ligging van de toevoerleiding voor zoetwater. Met betrekking tot de meest optimale ligging van deze leiding is één van de uitgangspunten dat er in de toekomst door reclamant nog twee windturbines kunnen worden geplaatst tussen de vier windturbines die al op het meest oostelijk gelegen deel van haar landbouwgrond staan en tussen het bestaande windturbinepark in de Van Pallandtpolder. Op dit moment lukt het nog niet om van het Waterschap Hollandse Delta zekerheid te krijgen op welke afstand van de buitendijk de twee nog te plaatsen windturbines geplaatst kunnen worden. Om hiermee niet in de problemen te komen verzoekt reclamant om het huidige in het ontwerpbestemmingsplan weergegeven tracé voor de leiding te verruimen naar een breder 'zoekgebied' zodat partijen nog de gelegenheid hebben om in goed overleg met elkaar af te stemmen waar het tracé van de leiding het beste kan worden gelegd, zodat het tracé van deze leiding de toekomstige plaatsing van de twee windturbines zonder meer mogelijk maakt.

Beantwoording

Met reclamant is overeenstemming bereikt over een alternatief tracé. Op basis hiervan is de verbeelding aangepast.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het leidingtracé ten oosten van gemaal Joh. Koert is aangepast.

4. Reclamant 4

Samenvatting

- a. Volgens het ontwerpbestemmingsplan worden voorzieningen gecreëerd over gronden waarvan reclamant eigenaar is. Hierover heeft het waterschap echter geen overeenstemming bereikt met reclamant.
- b. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat er sprake zal zijn van verhoging van het grondwaterpeil. Door deze peilverhoging zal verdere vernatting plaatsvinden. Daarbij valt niet uit te sluiten dat dit gevolgen heeft voor de waterkering ter plaatse. Inzijing zou ten koste kunnen gaan van de stabiliteit van de waterkering. Dit vanwege het te graven kanaal. Gebleken is dat hiernaar geen nader onderzoek is gedaan. Evenmin blijkt uit de gevoerde onderzoeken dat er rekening is gehouden met de mogelijke verandering aan stabiliteit die het te graven waterkanaal met zich mee kan brengen ten opzichte van de aanwezige windturbines. Bij de aanleg van de windturbines is rekening gehouden met een bepaalde stabiliteit van de ondergrond. Zeker in de directe nabijheid van het te graven kanaal zal dat de nodige consequenties met zich meebrengen. Immers, zoals blijkt uit het nader onderzoek reikt de invloedssfeer tot de 115 meter, maar de windturbineparken zijn gesitueerd op een afstand van slechts 20 meter van het te graven kanaal. Opmerkelijk is dat in het gevoerde onderzoek alleen rekening is gehouden met de aanwezige bebouwing.

- c. Vanwege de kruising met de hoogspanningsleiding 150 KV ondergronds heeft nog geen afstemming met Tennet plaatsgevonden. Onduidelijk is dan ook hoe het kanaal qua uitvoering op deze kruising zou moeten worden aangelegd. Voor realiseerbaarheid is het noodzakelijk om ook op dit onderdeel duidelijkheid te verkrijgen.
- d. In totaal blijkt ongeveer 41 ha grond nodig te zijn om de werkzaamheden van het Waterschap te realiseren. In dit verband merkt reclamant op dat voor het uitgraven van het waterkanaal en de daarbij uit te voeren werkzaamheden, een ontgrondingsvergunning is vereist.
- e. Voor het realiseren van een ontgroning van meer dan 25 ha, geldt een MER-plicht. In het kader van de uit te voeren werkzaamheden is geen MER opgesteld. Men heeft zich slechts beperkt tot het debiet van de hoeveelheid over te brengen water tussen stroomgebieden. Dit is echter ontoereikend. Er zijn meerdere zaken die kunnen leiden tot een milieueffectrapportage die opgesteld moet worden, waaronder het ontgronden van meer dan 25 ha oppervlakte. Ik verwijs hiervoor naar de uitspraak van de Raad van State, d.d. 3 juli 2013 met procedurenummer 201209539.
- f. Zoals blijkt uit de plantoelichting, zal ook een grote strook grond langs de primaire waterkering van het Haringvliet worden aangelegd c.q. vergraven voor de handhaafbaarheid van de stabiliteit van de waterkering. In dit plan had men op dit onderdeel ook het onderzoek moeten uitvoeren. Nu een MER-plicht vereist is, kan het plan niet verder in procedure worden gebracht.
- g. Tot slot wijst reclamant erop dat bijlage 1 van het ontwerpbestemmingsplan niet openbaar toegankelijk is. Daarvoor heeft hij een mail gezonden naar de heer Moelker om hem daarop te wijzen. Reclamant behoudt zich het recht voor om eventueel aanvullend nog een reactie in te dienen.

Beantwoording

- a. De inlaat wordt naar het oosten verschoven, zodat deze niet meer is gelegen op het eigendom van reclamant. De verbeelding van het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.
- b. Deze aspecten worden primair getoetst via het projectplan Waterwet en het Peilbesluit. Inhoudelijk merken wij het volgende op. De afstand van 20 meter tussen het waterkanaal en de waterkering is gebaseerd op onderzoek naar de stabiliteit van de waterkering, waarbij is uitgegaan van het in te stellen waterpeil (zie bijlage 1 bij de plantoelichting). In de Van Pallandtpolder (bij de windmolens) wordt in de praktijk reeds een waterpeil gehanteerd van NAP + 0,80 meter (+/- 0,1 meter). Het voor het project gewenste flexibele peil van NAP + 0,70 m tot NAP + 0,95 m wordt getoetst in het projectplan Waterwet. Daarnaast wordt in 2016 de procedure voor wijziging van het peilbesluit opgestart. In dit Peilbesluit zal ook het gewenste peil worden opgenomen. Gezien het huidige praktijkpeil en het gewenste peil zijn er geen negatieve effecten te verwachten.
- c. Er is inmiddels toestemming van Joulz (namens Tennet) voor het kruisen van de ondergrondse 150 kV-verbindingen van zowel de waterleiding als het waterkanaal. Dit is in paragraaf 4.8 van de plantoelichting vermeld.
- d. In artikel 5, lid 1, sub h en j van de Ontgrondingsverordening Zuid-Holland 2014 zijn deze werkzaamheden vrijgesteld van vergunning.
- e. Omdat er geen sprake is van een ontgroning in het kader van de oppervlakedelfstoffenwinning is van een mer-plicht geen sprake. Vergelijk de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage, onderdeel C16.1.
- f. Aangezien er geen mer-plicht geldt (zie de beantwoording onder e), is er geen reden waarom het plan niet in procedure kan worden gebracht.
- g. Via www.ruimtelijkeplannen.nl was de betreffende bijlage te raadplegen. De bijlage is op verzoek ook toegezonden aan reclamant.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De ligging van de inlaat vanuit het Haringvliet is in oostelijke richting verschoven.

Naar aanleiding van de zienswijze is paragraaf 4.8 van de plantoelichting aangevuld.

5. Reclamant 5

Samenvatting

- a. Een deel van het ontwerpbestemmingsplan valt binnen het plaatsingsgebied voor windenergie. Het plan mag geen beperkingen opleveren voor de windopgave van 78 Megawatt in windgebied Noordrand, aangezien juist vanuit de gemeente heel strak vast gehouden wordt aan die windopgave.
- b. Tijdens de uitvoering van de plannen dient aandacht te zijn voor de beschikbaarheid van de wegen en dient de zoetwatervoorziening gegarandeerd te blijven. In algemene zin geldt dat de uitvoering van de plannen er niet toe mag leiden dat de agrarische werkzaamheden gehinderd worden. Zowel tijdens de uitvoering/aanleg van de plannen als in de fase daarna.

Beantwoording

- a. In dit gebied ligt de beoogde buisleiding dicht tegen de dijk aan. Windturbines worden in de praktijk niet zo dicht tegen een dijklichaam verplaatst. Het plan leidt daarom niet tot beperkingen voor de windopgave.
- b. De beschikbaarheid van wegen, de zoetwatervoorziening en een goede doorgang van de agrarische werkzaamheden zijn zo goed als mogelijk gegarandeerd (via het bestek dan wel overeenkomsten). Zo nodig worden hierover op individueel niveau nog nadere afspraken gemaakt. Overigens betreft dit uitvoeringsaspecten die niet relevant zijn voor het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Reclamant 6

Samenvatting

- a. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet nog wel in de aanleg van het zoetwaterkanaal, maar niet meer in natuurontwikkeling (zoals was opgenomen in het vigerende bestemmingsplan). In 1995 is een exploitatieovereenkomst gesloten met de toenmalige gemeente Middelharnis met betrekking tot de ontwikkeling van een recreatiepark, het huidige Park Nieuw-Zeeland. Met de gemeente is overeengekomen dat het recreatiepark in 2 fasen tot ontwikkeling zou komen. Na realisatie van de eerste fase is de tweede fase gaan stagneren. In juni 2011 is de meerderheid van de Tweede kamer akkoord gegaan met een zo sober en doelmatig mogelijke uitvoering van het Kierbesluit. Reclamant heeft jarenlang vele initiatieven genomen door in nauw overleg met de gemeente en het waterschap met ideeën en plannen bij te dragen aan een oplossing voor zowel de afronding van het recreatiepark Nieuw Zeeland als de functie en kwaliteit van het zoetwaterkanaal en de bijbehorende natuurontwikkeling. Om onverklaarbare redenen hebben de gemeente en het waterschap daar geen medewerking aan willen verlenen.
- b. Nu is de situatie ontstaan dat de natuurontwikkeling naast het zoetwaterkanaal vervalft. Reclamant vindt het logischer om de oorspronkelijke plannen mogelijk te maken in plaats van de nu gedachte agrarische bestemming. Een agrarische bestemming is niet logisch; de percelen die overblijven voldoen gezien de vorm, afmeting en ontsluiting niet meer aan de hedendaagse eisen voor agrarisch gebruik. Reclamant vindt het meer voor de hand liggen dat de gronden tussen het bestaande recreatiepark en het aan te leggen zoetwaterkanaal een (recreatieve) woonbestemming krijgen en de gronden ten zuiden van het zoetwaterkanaal en het hoger gelegen fietspad een afrondende groen-/natuurbestemming of zelfs een bedrijven- en/of recreatie-/sportbestemming. Reclamant vindt dit ruimtelijk beter, omdat door het ontbreken van fase 2 een harde scheiding is ontstaan tussen de woningen uit fase 1 en de omliggende gronden. Dit wordt onmogelijk gemaakt door de agrarische bestemming.
- c. Reclamant is verbaasd dat de gronden aan de andere zijde van de haven wel de bestemming Natuur-Water hebben behouden met daarnaast ook nog eens een wijzigingsbevoegdheid voor verlegging van het waterkanaal vanwege de toekomstige inrichting van het gebied. En dat op hun eigendommen (waar jarenlang is gesproken over recreatieve bouwontwikkeling, waar grond beschikbaar is en waar de ontwikkeling aansluit op de omgeving) niet eenzelfde wijzigingsbevoegdheid of positieve bestemming (ten behoeve van een bijzonder woonmilieu) is gelegd. Reclamant is van mening dat de gemeente gelegenheidsplanologie pleegt. De gemeente wil woningbouw realiseren op een plek die ruimtelijk gezien niet voor de hand ligt, namelijk naast

een buitendijks natuurgebied, terwijl de gronden van reclamant daar juist ruimtelijk gezien uitstekend geschikt voor zijn.

Beantwoording

- a. In het verleden is inderdaad gesproken over een mogelijke tweede fase van park Nieuw Zeeland. Uiteindelijk is dit niet tot een concreet initiatief gekomen. Er is ook geen toezegging gedaan door het college of de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Middelharnis.
- b. In het ontwerpbestemmingsplan is het huidige gebruik bestemd. Het niet doorgaan van de zoetwaterplannen uit 2009 betekent niet automatisch dat deze locatie geschikt is voor woningbouw en/of recreatie. Wij gaan niet mee in de veronderstelling van reclamant dat het nu voor de hand ligt deze functies toe te staan. De locatie is gelegen naast een bedrijventerrein waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 zijn toegestaan. In de huidige situatie zijn er al klachten over geluidsoverlast, veroorzaakt door bedrijven op bedrijventerrein Oostplaat. Daarnaast geldt, afgezien van de vraag of een dergelijke ontwikkeling op die locatie gewenst is en wij daar überhaupt medewerking aan willen verlenen, dat dit nog nader onderzoek vergt en niet zo maar meegenomen kan worden in dit bestemmingsplan. Het staat reclamant altijd vrij om aan de hand van een concreet initiatief een principeverzoek in te dienen en dat voor te leggen aan de gemeente.
- c. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat de door reclamant bedoelde wijzigingsbevoegdheid alleen een wijziging van het tracé van het zoetwaterkanaal mogelijk kan maken. Woningbouw is met deze wijzigingsbevoegdheid niet mogelijk. Hoewel dat dus nog niet in dit bestemmingsplan wordt meegenomen, wordt door de gemeente wel de realisatie van een bijzonder woonmilieu op die locatie onderzocht. Het gaat daarbij om natuurontwikkeling in combinatie met incidenteel wonen en/of recreëren. Bij het zoeken naar geschikte locaties is onder meer als uitgangspunt aangehouden dat sprake moest zijn van een directe binding met het Haringvliet en een hoge omgevingskwaliteit. De locatie van appellant voldoet aan beide criteria in ieder geval niet. Door de aanwezigheid nabij bedrijventerrein Oostplaat is geen sprake van een hoge omgevingskwaliteit. Daarnaast is er geen directe binding met het Haringvliet. Gezien de plannen wordt in het bewuste gebied de bestemming Water - Natuur vooralsnog behouden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Ambtelijke aanpassingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan

Behalve de genoemde aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn ook nog enkele andere aanpassingen wenselijk gebleken. Het betreft de volgende aanpassingen:

1. In het ontwerpbestemmingsplan liep het zoetwaterkanaal na het passeren van het Havenkanaal van Middelharnis dicht tegen de Buitendijk aan om vervolgens ter hoogte van Bekadeweg 8-10 dicht tegen de Bekadeweg aan verder te gaan. De gemeente heeft in dit gebied de ambitie om op termijn een bijzonder woonmilieu te creëren. Voor de haalbaarheid van dat plan is het gunstiger als het zoetwaterkanaal direct na het passeren van het Havenkanaal van Middelharnis dicht tegen de Bekadeweg aan komt te liggen. Het waterschap heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen dit gewijzigde tracé. Een klein deel van de bestemming van het kanaal valt samen met de dubbelbestemming voor de ondergrondse buisleiding. Ook Evides heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen dit gewijzigde tracé. Er zijn verder geen ruimtelijke bezwaren tegen deze tracéwijziging. De wijziging is ondergeschikt van aard en heeft geen gevolgen voor de onderbouwingen en onderzoeken die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Het ontwerpbestemmingsplan bevatte reeds een wijzigingsbevoegdheid (wijzigingsgebied 1) voor een tracéwijziging in dit gebied. Deze wijzigingsbevoegdheid is geschrapt. Het nieuwe tracé is direct bestemd. In verband met het vervallen van de wijzigingsbevoegdheid is ook de 2^e zin in artikel 16 lid 16.5 vervallen.
2. Ter hoogte van wijzigingsgebied 2 uit het ontwerpbestemmingsplan wordt het waterkanaal rechtdoor getrokken. Hiervoor heeft het waterschap overeenstemming bereikt met de eigenaren van de aldaar gelegen woning (Gorsweg 1) en recreatiewoning (Gorsweg 5). Voor beide woningen biedt het vast te stellen bestemmingsplan een directe bouwtitel voor nieuwbouw elders (zie hierna onder punt 3 en 4). In verband hiermee is wijzigingsgebied 2 uit het ontwerpbestemmingsplan vervallen.
3. Het bestemmingsvlak voor de recreatiewoning is vanwege punt 2 in noordelijke richting verschoven. Hierdoor komt de recreatieve bestemming wel dicht bij het agrarisch bedrijf aan de Gorsweg 5-9 te liggen. Onderzocht is of dit geen belemmeringen oplevert voor de agrarische bedrijfsvoering. Dit blijkt niet het geval te zijn. In het kader van de milieuregelgeving dient voor een melkrundveehouderij een afstand van 50 m tot de dierenverblijven te worden aangehouden. Hieraan wordt voldaan. Er zijn verder geen belemmeringen om op deze locatie een recreatiewoning te realiseren.
4. De woning mag vanwege punt 2 worden verplaatst naar een locatie aan de Bekadeweg (naast nummer 8-10). Het bestemmingsplan is met dit vlak, dat in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied reeds de bestemming Wonen heeft, uitgebreid. In verband hiermee is artikel 12 aangepast. Met de nieuwe woning wordt aangesloten bij de al bestaande woonbestemming van Bekadeweg 8-10. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï wordt voldaan. Uit stedenbouwkundig oogpunt is een minimale en maximale afstand van de voorgevel tot de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens voorgeschreven. Hierbij is aangesloten bij de bestaande bebouwing op het naastgelegen perceel. Er zijn verder geen belemmeringen om op deze locatie een woning te realiseren. Vanwege de minder courante vorm is het nieuwe bouwvlak in oppervlakte iets groter dan het huidige bouwvlak.
5. In Scheelhoek is het wijzigingsgebied (in het ontwerpbestemmingsplan aangeduid als 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 4', in het vast te stellen plan aangeduid als 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 2') uitgebreid, ten behoeve van een stuk leidingtracé voor een uitstroomvoorziening in het Zuiderdiep.
6. Er is een algemene wijzigingsbevoegdheid toegevoegd om de dubbelbestemming Leiding te kunnen laten vervallen, indien de betreffende leiding is opgeheven.
7. Op basis van overleg met de betrokkenen bij het grondruilplan is gebleken dat er een meer optimale grondruil kan worden gerealiseerd. Om dit te bereiken zijn het waterkanaal en de leiding ter hoogte van wijzigingsgebied 1 in het vast te stellen plan (dit is wijzigingsgebied 3 in het ontwerpbestemmingsplan) iets in oostelijke richting verschoven.

4. Overzicht wijzigingen in de regels

Artikel 12

Lid 12.1.2 vervalt.

Lid 12.1.3 wordt vernummerd tot lid 12.1.2.

Lid 12.2.1 onder a wordt aangepast en komt als volgt te luiden:

- a. binnen het bestemmingsvlak ten hoogste één hoofdgebouw mag worden gebouwd; de afstand van het hoofdgebouw tot de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens bedraagt ten minste 5,5 m en ten hoogste 17 m;

Lid 12.2.1 onder e wordt aangepast en komt als volgt te luiden:

- e. de dakhelling ten minste 40° dient te bedragen;

Artikel 16

In lid 16.5 vervalt de zinsnede:

“In samenhang hiermee zijn burgemeester en wethouders bevoegd het gebied met de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' te verruimen in zuidelijke richting, mits deze ook na wijziging niet samenvalt met de dubbelbestemming 'Leiding - Water'.”

Artikel 25

De leden 25.1 en 25.2 vervallen.

De leden 25.3 t/m 25.5 worden vernummerd tot 25.1 t/m 25.3.

In lid 25.1 (nieuw) wordt de zinsnede 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' gewijzigd in 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1'.

In lid 25.2 (nieuw) wordt de zinsnede 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 4' gewijzigd in 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2'.

Een nieuw lid 25.4 wordt toegevoegd, luidende:

25.4 Vervallen dubbelbestemming Leiding

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen dubbelbestemmingen voor leidingen van welke aard dan ook laten vervallen, indien de betreffende leiding is opgeheven.