

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Voorstad-Oost / Rielerenk'

Raadsvergadering : 9 mei 2012

Agendapunt : 3

Voorstelnummer : 686841

Team : Ruimtelijk Ontwerp en Beheer

Politieke markt d.d.: 25 april 2012

Portef.houder : wethouder Swart

BenW-besluit d.d. : 13 maart 2012

Voorstel

1. De reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Voorstad-Oost / Rielerenk' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Voorstad-Oost / Rielerenk' gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D116-VG01 met de bijbehorende bestanden. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart versie juni 2010;
3. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
4. De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover het college gebruik maakt van haar bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Voorstad-Oost / Rielerenk'. Dit op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
5. Een verzoek in te dienen bij Gedeputeerde Staten om de vaststelling eerder bekend te maken.

Inleiding

Na vaststelling, door het college op 29 november 2011, heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Voorstad-Oost / Rielerenk' conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor zes weken (15 december 2011 tot en met 25 januari 2012) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 2 zienswijzen ingediend.

Beoogd resultaat

De actualisering beoogt een actuele en uniforme planologische regeling voor het gebied ' Voorstad-Oost / Rielerenk'.

Kader

Het kader wordt gevormd door de Algemene wet bestuursrecht, de Wet ruimtelijke ordening en de daarop gebaseerde regelgeving en de Woningwet.

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Conform artikel 3.1. Wro is de gemeenteraad bevoegd bestemmingsplannen vast te stellen. De gemeenteraad dient op grond van artikel 3.8, eerste lid, Wro binnen 12 weken na de termijn van terinzage legging te beslissen omtrent vaststelling van het bestemmingsplan.

Convenant

Het bestemmingsplan 'Voorstad-Oost / Rielerenk' past binnen het convenant "De Ruimte op Orde" waarin is afgesproken dat alle bestemmingsplannen in 2012 actueel en digitaal uitwisselbaar zijn.

Argumenten

De nummering geeft de relatie met het beslispunt aan.

1. De reactienota zienswijzen vaststellen

Tijdens de inzagetermijn zijn twee zienswijzen ingediend. Een van deze zienswijzen heeft geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Er is een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor het verhogen van de bouwhoogte tot maximaal 10 meter. Hiermee wordt het oprichten van een kap op een plat dak mogelijk gemaakt. Door de afwijkingmogelijkheid is het nog wel mogelijk om stedenbouwkundige voorwaarden aan een dergelijk bouwplan mee te geven.

Verder zijn enkele ambtelijke wijzigingen opgenomen. Het betreft het herstellen van enkele onvolkomenheden uit het ontwerpbestemmingsplan. Met name betreft het onderdelen waar het ontwerpbestemmingsplan niet overeen kwam met de planologische geldende situatie.

Voor een compleet overzicht van alle wijzigingen wordt verwezen naar de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Voorstad-Oost Rielerenk''.

2. Een nieuw en digitaal bestemmingsplan (gewijzigd) vaststellen

Het voorliggend bestemmingsplan betreft de wijken Voorstad-Oost, Bakkumer en de Rielerenk.

Het bestemmingsplan heeft primair een beheersfunctie. Dat wil zeggen dat de aanwezige functies en de aanwezige bebouwing worden bestemd zoals deze nu zijn. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor de komende tien jaar wordt bevroren. Kleinschalige ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie en bebouwing zijn in meerdere of mindere mate mogelijk. Ook is er gekozen voor het bieden van ruimere mogelijkheden voor uitbreiding van bestaande woningen door de bouw van bijgebouwen, aan- en uitbouwen. Deze regeling is van toepassing op alle wijken en dorpen in de gemeente.

Het bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerp op kleine onderdelen aangepast. Hiervoor wordt verwezen naar de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Voorstad-Oost Rielerenk''. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd moeten worden vastgesteld.

3. Geen exploitatieplan vaststellen

In het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen waarvoor een exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, noodzakelijk is. Het is dan ook niet nodig om bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

4. Wijzigingsbevoegdheden en exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat een algemene wijzigingsbevoegdheid waarmee bouwplannen mogelijk gemaakt zouden kunnen worden waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van de raad. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Als voor een wijzigingsplan ook een besluit omtrent een exploitatieplan moet worden genomen, is het wenselijk dat deze bevoegdheid ook bij burgemeester en wethouders ligt. De raad kan deze bevoegdheid delegeren, bij het vaststellen van het bestemmingsplan waar de betreffende wijzigingsbevoegdheid in is opgenomen.

5. Verzoek tot eerdere bekendmaking

Bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan geldt op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening een langere termijn voor de bekendmaking (6 in plaats van 2 weken). Op 26 mei 2009 heeft de Minister van VROM in een brief aangegeven dat bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan, waarbij geen sprake is van een nationaal belang, er niet een onnodig lange termijn van 6 weken aangehouden hoeft te worden voor dat een bestemmingsplan mag worden gepubliceerd. De provincie heeft besloten zich bij dit standpunt aan te sluiten in gevallen dat er tevens geen sprake is van een provinciaal belang. Een vereiste is wel dat de raad expliciet besluit een verzoek in te dienen om eerder bekend te mogen maken.

Bij brief van 23 december 2011 heeft het ministerie van I en M aangegeven per 1 januari 2012 verzoeken tot versnelde behandeling niet meer te behandelen. Bij brief van 21 februari 2012 is hier een aanvulling op gekomen dat, indien een plan geen betrekking heeft op de belangen uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), vervroegd gepubliceerd mag worden. In voorliggend bestemmingsplan zijn geen belangen uit de Barro aan de orde. Aan het ministerie hoeft geen verzoek tot versnelde publicatie gedaan te worden. Dit verzoek dient nog wel aan GS gedaan te worden.

Draagvlak

Omdat het om een actualisatie gaat en er geen ontwikkelingen worden meegenomen zijn er nauwelijks zienswijzen ingediend. Aan een van de zienswijzen wordt tegemoet gekomen. Uit het klein aantal reacties blijkt dat het plan voldoende draagvlak kent.

Iemand die tijdig zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan aan de gemeenteraad kenbaar heeft gemaakt en een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zijn zienswijze aan de gemeenteraad kenbaar te maken, kan gedurende de ter visie termijn van zes weken schriftelijk of mondeling bedenkingen tegen het bestemmingsplan indienen bij de Raad van State. Tegen de bij vaststelling aangebrachte wijzigingen in het plan kan elke belanghebbende beroep indienen.

Financiële consequenties

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden.

Voor het bestemmingsplan wordt geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12 Wro vastgesteld, omdat in het bestemmingsplan geen ontwikkelingen zijn opgenomen waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan noodzakelijk is.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- Verzoek aan VROM en GS sturen om versnelde publicatie;
- Publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebled en in de Staatscourant;
- Het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn;

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,

drs. A.L.C.S. Lantain

ir. A.P. Heidema

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Voorstad-Oost / Rielerenk'

Raadsvergadering : 9 mei 2012
Agendapunt : 3
Voorstelnummer : 686841
Team : Ruimtelijk Ontwerp en Beheer

Politieke markt d.d.: 25 april 2012
Portef.houder : wethouder Swart
BenW-besluit d.d. : 13 maart 2012

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 maart 2012, nummer 686841, team Ruimtelijk Ontwerp en Beheer;

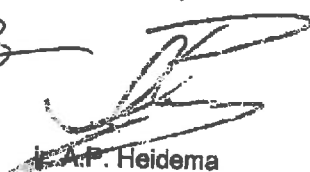
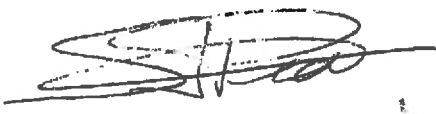
BESLUIT

1. De reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Voorstad-Oost / Rielerenk' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Voorstad-Oost / Rielerenk' gewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.D116-VG01 met de bijbehorende bestanden. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de kadastrale kaart versie juni 2010;
3. Geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
4. De bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover het college gebruik maakt van haar bevoegdheid het bestemmingsplan te wijzigen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Voorstad-Oost / Rielerenk'. Dit op grond van artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
5. Een verzoek in te dienen Gedeputeerde Staten om de vaststelling eerder bekend te maken.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 9 mei 2012

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,



drs. S.J. Peet

J.A.P. Heidema

Reactienota Zienswijzen

Bestemmingsplan 'Voorstad-Oost Rielerenk.'

Gemeente Deventer
Maart 2012

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	3
	ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	3
	LEESWIJZER	4
2	ZIENSWIJZEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN	5
	INGEDIENDE ZIENSWIJZEN	5
3	AMBTELIJKE WIJZIGINGEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN	7

1 Inleiding

Ontwerpbestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 29 november 2011 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Voorstad-Oost Rielerenk'. Dit plan heeft van 15 december 2011 tot en met 25 januari 2012 ter inzage gelegen, conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4. van de Algemene wet Bestuursrecht. Tegen het plan zijn twee zienswijzen ingediend.

Deze reactienota bevat de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen ten aanzien van bovengenoemd plan.

Naar aanleiding van de zienswijzen is een wijziging in het bestemmingsplan aangebracht. Ook zijn er enkele ambtelijke wijzigingen in het plan aangebracht. Dit betreft in ieder geval enkele tekstuele aanpassingen en herstel van enkele spelfouten. Alle inhoudelijke wijzigingen zijn hieronder samengevat.

Regels

- Aan artikel 1 is de begripsomschrijving van 'standplaats' toegevoegd. De overige begripsbepalingen nummeren door.
- Artikel 3 Agrarisch met waarden is aangepast naar Agrarisch met waarden - natuur en landschapswaarden. In het artikel is toegevoegd dat de gronden alsmede zijn bestemd voor: behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde van de grond, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid, de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen), kwelgebieden, bijzondere graslanden en/of met deze biotopen samenhangende fauna.
- Aan artikel 15 en 17 is in de bestemmingsomschrijving toegevoegd dat de gronden ook zijn bestemd voor standplaatsen en warenmarkten.
- In 18.3.1 is onder e. een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het verhogen van de maximale bouwhoogte tot een hoogte van 10 meter.
- Artikel 24 Leiding – Water is aan de regels toegevoegd. Hierdoor nummeren de volgende artikelen door.
- Artikel 25 Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied is geactualiseerd, inhoudelijk betreft dit geen wijzigingen.

Verbeelding

- De functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – fietsontsluiting' op de verbeelding is een aantal meter verschoven naar het westen, om de fietstunnel onder het spoor mogelijk te maken.
- De waterleiding is aangeduid met een dubbelbestemming 'Leiding – Water', overeenkomstig de feitelijke situatie.
- Ter plaatse van de Venenstraat 13 is de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2 (B≤2) opgenomen overeenkomstig het geldende bestemmingsplan.
- De grens met het T&D terrein is aangepast. Voor het T & D terrein wordt een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure doorlopen.
- De bestemming Agrarisch met waarden ten zuiden van de Nico Bolkesteinlaan is gewijzigd naar Agrarisch met waarden- natuur en landschapswaarden, overeenkomstig het geldende bestemmingsplan.

Toelichting

- Paragraaf 3.2.1 Nota ruimte (2006) is aangevuld met recente ontwikkelingen in het beleid.
- Paragraaf 3.3.4 Regionale Structuurvisie 'De Voorlanden van de Stedendriehoek 2030' (2009) is geactualiseerd.
- In hoofdstuk 6 is de toelichting van de bestemming Agrarisch met waarden aangepast naar de bestemming Agrarisch met waarden- natuur en landschapswaarden.
- In hoofdstuk 6 is een beschrijving opgenomen met betrekking tot de dubbelbestemming 'Leiding – Water'
- In hoofdstuk 6 is een beschrijving opgenomen met betrekking tot de dubbelbestemming 'Leiding – Gas'

Leeswijzer

Deze reactienota betreft de zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan 'Voorstad-Oost Rielerenk'. Per zienswijze is in deze nota een samenvatting opgenomen met daarbij de beantwoording. In hoofdstuk 3 is een toelichting gegeven op de inhoudelijke ambtelijke wijzigingen.

2 Zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan

Ingediende zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Voorstad-Oost Rielerenk' heeft ter inzage gelegen van 15 december 2011 tot en met 25 januari 2012. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen binnen gekomen. Deze zienswijzen zijn op tijd ingediend en voorzien van de benodigde gegevens en derhalve ontvankelijk.

Hierna zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording.

2.1. Reclamant 1

Samenvatting

Reclamant verzoekt tot het aanpassen van de bouwhoogte van de woning. In het voorontwerp is een bouwhoogte opgenomen van 7 meter. Reclamant geeft aan dat in het voorgaande bestemmingsplan 'Voorstad-Oost 1' een bouwhoogte van 10 meter toegestaan was.

Beantwoording:

In het voorgaande bestemmingsplan 'Voorstad-Oost 1' is uitsluitend een minimale en een maximale goothoogte bepaald. In dit geval betreft de minimale hoogte 5,5 meter en de maximale hoogte 7 meter.

Verder is in dat bestemmingsplan opgenomen dat, indien er op de inventarisatiekaart een kaprichting is aangegeven, deze in acht moet worden genomen. De gebouwen waarop de kaprichting van toepassing is moeten worden voorzien van een kap met een minimale dakhelling van 30° en een maximale dakhelling van 50°.

Op de panden Rielierweg 100 en 102 is op de inventarisatiekaart geen kaprichting aangegeven, in tegenstelling tot de panden aan de Rielierweg 96, 98, 104 en 106. Feitelijk zijn er op de panden waar wel een kaprichting is aangegeven ook een kap met de voorgeschreven dakhelling aanwezig.

Omdat er op de panden zonder kaprichting geen verplichte kap met voorgeschreven dakhelling is opgenomen, is het mogelijk om hier een plat dak te realiseren.

Doordat het bestemmingsplan geen bepalingen aangaande de maximale bouwhoogte bevat en de aanvullende werking van de Bouwverordening niet is uitgesloten kan aangenomen worden dat de gemeentelijke bouwverordening een aanvullende werking heeft. In de bouwverordening is een maximale bouwhoogte van 15 meter voorgeschreven.

Zoals in de beantwoording op de inspraakreactie al naar voren is gebracht, heeft de Rielierweg een karakteristiek straatbeeld door de afwisseling van gevels en hoogten en de diverse kaprichtingen en -vormen.

Op de panden aan de Rielierweg 100 en 102 zou weliswaar een kap met een nokhoogte van 10 meter stedenbouwkundig acceptabel zijn, maar andere panden met een plat dak zijn juist vanwege het platte dak karakteristiek. Bij bouwplannen waar een geheel nieuwe kap op de woning geplaatst wordt, is het dan ook wenselijk om meer sturing te kunnen bieden dan uitsluitend de geëigende manieren zoals de Welstandsnota.

In het bestemmingsplan is dan ook een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om de bouwhoogte te kunnen verhogen naar 10 meter. Er is in dit geval gekozen om de hoogte niet bij recht toe te staan, omdat per situatie een stedenbouwkundige afweging wenselijk is. Met de wijziging van de regels wordt de wens van reclamant via een afwijkingsprocedure mogelijk gemaakt. Ook andere panden waar een dergelijke verhoging wellicht gewenst is, krijgen hiermee de mogelijkheid, mits passend binnen de stedenbouwkundige kaders, dit uit te voeren.

Conclusie:

De zienswijze geeft aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Er wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen tot het verhogen van de bouwhoogte tot 10 meter.

2.2. Veiligheidsregio IJsselland

Samenvatting

De Veiligheidsregio adviseert om het bestemmingsplan alsnog voor te leggen aan de werkgroep die zich bezig houdt met de ontwikkelingen rondom de spoorzone/externe veiligheid.

Beantwoording:

Het bestemmingsplan 'Voorstad-Oost Rielerenk' is een conserverend bestemmingsplan. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen in opgenomen. Bestuurlijk is de afspraak gemaakt dat bij conserverende bestemmingsplannen niet wordt gewacht op een advies van de werkgroep.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

3 Ambtelijke wijzigingen ontwerp-bestemmingsplan

3.1. Paragraaf 3.2.1 Nota ruimte (2006)

Deze paragraaf is aangevuld met de recente ontwikkeling rondom de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.2. Nota Rioleringsbeleid (2007)

Er is een paragraaf over de Nota Rioleringsbeleid 2007 van het waterschap Groot Salland toegevoegd. Deze ontbrak in het ontwerpbestemmingsplan. De volgende paragraaf is doorgenummerd.

3.3. Paragraaf 3.3.5 Regionale Structuurvisie 'De Voorlanden van de Stedendriehoek 2030' (2009)

Deze paragraaf was in het ontwerpbestemmingsplan niet geheel actueel. De paragraaf is nu geactualiseerd.

3.4. Fietstunnel onder spoor ter hoogte van Rivierenwijk (Douwelerwetering)

De functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – fietsontsluiting' op de verbeelding is een aantal meter verschoven naar het westen. Op deze manier kan de tunnelbak op de juiste plek aangelegd worden.

3.5. Waterleiding

In het oostelijk deel van het plangebied ligt een waterleiding. Deze is in het ontwerpbestemmingsplan per abuis niet op de verbeelding aangegeven. In het vastgestelde plan is de waterleiding wel aangeduid met een dubbelbestemming 'Leiding – Water'. Deze dubbelbestemming is opgenomen in de regels. In de toelichting is in hoofdstuk 6 een beschrijving opgenomen over deze dubbelbestemming.

3.6. Gasleiding

In de toelichting is in hoofdstuk 6 een beschrijving van deze dubbelbestemming toegevoegd. Deze ontbrak in het ontwerpbestemmingsplan.

3.7. Venenstraat 13

In het vigerende bestemmingsplan Voorstad-Oost heeft dit perceel de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. In het ontwerpbestemmingsplan Voorstad-Oost / Rielerenk was op dit perceel per abuis een woonbestemming met zone bijgebouwen opgenomen. Ter plaatse van de Venenstraat 13 wordt de geldende bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2 (B≤2)' opgenomen ten behoeve van het nog ter plaatste aanwezige bedrijf.

Eind juni 2011 is er een omgevingsvergunning aangevraagd om twee appartementen mogelijk te maken. Deze omgevingsvergunning kan slechts vergund worden door af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Omdat het bestemmingsplan Voorstad-Oost / Rielerenk een conserverend bestemmingsplan is, waarin het uitgangspunt is geen nieuwe ontwikkelingen mee te nemen, wordt de bestemming uit het voorgaande bestemmingsplan opgenomen.

3.8. Begrenzing

Een klein gebied grenzend aan het T&D terrein, langs de Weseperstraat, zal opgenomen worden in het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van het T&D terrein. De grens is op deze locatie aangepast.

3.9. Agrarisch gebied ten zuiden van Nico Bolkensteinlaan

De agrarische bestemmingen met waarden ten zuiden van de Nico Bolkesteinlaan en ten westen de Colmschaterstraatweg was niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan. Het gebied is gewijzigd naar Agrarisch met waarden- natuur en landschapswaarden. In de regels is toegevoegd dat de gronden alsmede zijn bestemd voor: behoud, versterking en ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarde van de grond, zoals deze tot uitdrukking komt in het reliëf, de kleinschaligheid, de openheid, de beplantingselementen (houtsingels en houtwallen), kwelgebieden, bijzondere graslanden en/of met deze biotopen samenhangende fauna.

3.10. Artikel 25 Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied

In het ontwerpbestemmingsplan was per abuis een verouderde regeling opgenomen. Inhoudelijk is er niets veranderd, het gaat om tekstuele aanpassingen. De juiste tekst is nu opgenomen.

3.11. Standplaatsen en warenmarkten

In de regels zijn in de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer – verblijfsgebied' ook standplaatsen en warenmarkten mogelijk gemaakt.

Door een wijziging in de APV 2010 (Algemene Plaatselijk Verordening) moet een standplaatsvergunning die in strijd is met het geldende bestemmingsplan worden geweigerd. Voorheen was het bestemmingsplan geen toetsingskader bij de afweging om wel of geen standplaatsvergunning te verlenen. Daarom is besloten in de nieuwe bestemmingsplannen de mogelijkheid tot standplaatsen en warenmarkten op te nemen in de bestemmingen waar dat wenselijk is.

3.12. Paragraaf 3.4.24 Welstandsnota

De nieuwe Welstandsnota is op 1 januari 2012 in werking getreden. In deze paragraaf is de actuele stand van de Welstandsnota opgenomen.