



Gemeente Oudewater

Onderwerp:

Ontwerpbestemmingsplan "Supermarktlocatie hoek Lijnbaan-J.J. Vierbergenweg"

Forum Ruimte
28 februari 2012

Voorstel

1. Stem in met de nota zienswijzen;
2. Stel het bestemmingsplan gewijzigd vast.

Raad
15 maart 2012

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Supermarktlocatie hoek Lijnbaan-J.J. Vierbergenweg" heeft vanaf 30 november 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In die periode zijn vijf reacties/zienswijzen ingediend.

In de bij dit voorstel behorende nota zienswijzen hebben wij aangegeven wat wij van de zienswijzen vinden en hoe wij daar verder mee om willen gaan.

De conclusie is dat wij u voorstellen alleen de toelichting op enkele ondergeschikte onderdelen aan te vullen en het bestemmingsplan voor het overige ongewijzigd vast te stellen.

voorstelnummer

8(2)

Argumenten

1. *Het plan voldoet aan de daaraan te stellen eisen.*

De provincie Utrecht en Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden stemmen in met het plan. De vaststellingsprocedure is correct gevoerd.

2. *De zienswijze worden afdoende weerlegd.*

In de nota zienswijzen worden de zienswijzen afdoende weerlegd. Er is geen aanleiding het plan op vitale punten aan te passen.

In de toelichting vindt enige aanscherping plaats op het punt van het provinciale beleid, wordt een passage opgenomen over de gemeentelijke economische beleidsvisie en worden conclusies ten aanzien van de rosse vleermuis aangevuld.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiële toelichting

De gemeente verkoopt de benodigde grond aan de ontwikkelaar. De opbrengst is ruimschoots voldoende om de door de gemeente te maken kosten voor ontsluiting en bouwrijp maken te dekken.

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan dient de ontwikkelaar een aanvraag om omgevingsvergunning in.

Samenwerking

n.v.t.

Subsidiemogelijkheden

n.v.t.

Duurzaam inkopen

n.v.t.



Achterliggende stukken
-ontwerpbestemmingsplan
-nota zienswijzen

Communicatie

De in de nota zienswijzen onder nummers 3, 4 en 5 genoemde indieners worden uitgenodigd hun zienswijze in het forum Ruimte mondeling toe te lichten.

Burgemeester en wethouders



mr. P.E. Holtrigter
secretaris



mevrouw M.C.A.A. Ruigrok-Verreijt
burgemeester

Door de Raad is op 15 maart 2012 ~~met algemene stemmen~~^{*} in meerderheid besloten:

1. In te stemmen met de nota zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

De griffier,



mr. R.P.A. van Aalst

De voorzitter,



mevrouw M.C.A.A. Ruigrok-Verreijt

* VOOR: COA, WODAG, CU-SGP, PvdA
tegen: Onafhankelijk

Nota Zienswijzen, d.d. 31 januari 2012

Bestemmingsplan Supermarktlocatie hoek Lijnbaan-J.J. Vierbergenweg

1. Inleiding

Inzagetermijn

Het ontwerpbestemmingsplan Supermarktlocatie hoek Lijnbaan-J.J. Vierbergenweg heeft vanaf 30 november 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder een zienswijze ten aanzien van het plan kunnen indienen.

Ontvankelijkheid

De gemeente heeft vijf zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen zijn binnen de terinzagetermijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Anonimisering

Vanwege het bepaalde in de Wet bescherming persoonsgegevens worden de namen en adresgegevens van de indieners van zienswijzen – voor zover het geen rechtspersonen betreffen - niet in deze nota opgenomen. Wil men deze gegevens toch inzien dan kan in concrete gevallen een verzoek tot inzage of afschrift worden gedaan op grond van de Wet openbaarheid van bestuur.

2. Behandeling zienswijzen

Onderstaand zijn de binnengekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie van de gemeente. In de laatste kolom is duidelijk gemaakt of het betreffende onderdeel van de zienswijze aanleiding vormt om het bestemmingsplan aan te passen.

Nr.	Zienswijze indiener	Reactie gemeente	Gevolgen voor het bestemmingsplan
1	Provincie Utrecht		
a.	Het bestemmingsplan is niet in strijd met de provinciale ruimtelijke belangen.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen.
2.	Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden		
a.	Gelet op de in het vooroverleg tot stand gekomen overeenstemming ten aanzien van het compensatievereiste – en het daarmee voldoen aan het standstill beginsel - wordt positief over het plan geadviseerd.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen.
3.	Arag rechtsbijstand (namens indiener 3)		
a.	De inspraakreactie die indiener op 9 februari 2011 tegen het voorontwerp heeft ingediend wordt herhaald.	Bij de beantwoording van de inspraakreactie van 9 februari 2011 is de gemeente reeds ingegaan op de door indiener opgenomen bezwaren. Voor zover deze niet nader in de zienswijze worden aangevuld , volstaat de gemeente met een verwijzing naar de beantwoording in de Nota Inspraak, d.d. 25-10-2011.	Geen.
b.	Het plan loopt vooruit op een onherroepelijke beslissing over de aanpassing van de rode contour. Indiener heeft tegen deze beslissing beroep aangetekend.	Vooralsnog bestaat er voor de gemeente geen reden om aan te nemen dat het besluit van de provincie Utrecht, d.d. 20 september 2011, om ontheffing te verlenen van de bepalingen uit de Provinciale Ruimtelijk Verordening niet in rechte stand zal houden. Dit vormt dan ook geen reden om dit bestemmingsplan niet in procedure te brengen.	Geen.
c.	Indiener zet vraagtekens bij de onafhankelijkheid van distributie planologisch onderzoek en de locatiestudie.	De uitgangspunten van het distributie planologisch onderzoek (DPO) zijn actueel, -helder en herleidbaar. Ook zijn de analyses op de juiste	Geen.

	Indiener is van oordeel dat oplossingen kunnen worden gevonden voor de in de studie benoemde knelpunten voor met name de Connexxion-locatie, waarmee bovendien meer recht aan het systeem van de rode contour wordt gedaan. Zo stelt indiener dat de uitstraling van een supermarkt in ruimtelijke zin niet kwalitatief lager is dan de huidige remise, terwijl bovendien de supermarkt hier aan het zicht wordt onttrokken in vergelijking met de 'zichtlocatie' aan de Lijnbaan.	en gangbare wijze uitgevoerd door een onafhankelijk en terzake kundig onderzoeks- en adviesbureau (MKB adviseurs). Het DPO voldoet aan de eisen die daaraan gesteld worden en kan daarom dienen als onderbouwing van het te nemen besluit. De gemeente ziet geen aanleiding dit standpunt te herzien. Alhoewel de beide alternatieve onderzochte locaties in fysieke zin ruimte bieden aan de uitbreiding van de supermarkt, blijken andere in de studie benoemde en omschreven relevante omstandigheden deze locaties minder geschikt te maken. Uit het onderzoek 'Locatiekeuze verplaatsing C1000' maken o.a. aspecten als ontsluiting van de locatie, ruimtelijke inpassing en beschikbaarheid de locaties in mindere mate geschikt. Het door indiener benoemde visuele aspect – namelijk het zoveel mogelijk onttrekken aan het zicht van de supermarkt – weegt niet op tegen meer duurzaam van belang geachte factoren waaronder de bereikbaarheid van de locatie en de impact op de omgeving.	
d.	Indiener is van oordeel dat de gemeente in geen geval van de voorgenomen locatie wil afzien, en dat terwijl de eigenaar van de supermarkt minder belang hecht aan de locatie.	Zoals onder c. is opgemerkt heeft er een nauwkeurige afweging plaatsgevonden waarbij de diverse alternatieve locaties zijn afgewogen. Er bestaan op grond van de studies volgens de gemeente gegronde redenen om de Lijnbaan-locatie aan te wijzen. De tegenargumenten zijn afgewogen en hebben niet tot een ander besluit geleid. Ook niet na de heroverweging in het kader van de ingediende zienswijze.	Geen.
e.	Indiener is van oordeel dat het besluit de leefomgeving van betrokkene onevenredig aantast. Het verlies aan uitzicht en hinderaspecten zullen tot een waardevermindering van de woning leiden.	Gelet op de verschillende in het geding zijnde belangen en de keuze die de gemeente hierin heeft gemaakt voor de Lijnbaan-locatie, inclusief de maatregelen om de bestaande bebouwing in enige mate af te schermen van zicht en hinder, is de gemeente van oordeel dat dit besluit voorzien is van een zorgvuldige afweging. Mocht betrokkene toch van mening zijn dat sprake is van waardevermindering van de woning, dan bestaat de mogelijkheid op grond van de Wet ruimtelijke	Geen.

		ordering, een planschade verzoek bij de gemeente in te dienen nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.	
f.	Gelet op voorgaande argumenten verzoekt indiener de raad om het bestemmingsplan niet vast te stellen.	Gelet op voorgaande antwoorden is de gemeente voornemens het bestemmingsplan in zijn huidige vorm vast te stellen.	Geen.
4.	Arag rechtsbijstand (namens indiener 4)		
a.	De zienswijze is in zijn geheel identiek aan de zienswijze onder nr. 3.	Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder nr. 3.	
5.	Damsté Advocaten, namens: - Stichting De Vijf Provinciën; - Supermarkt M.T.G. Heijmans B.V. - EMTÉ Franchise B.V.		
a.	In het ontwerpplan wordt (ongemotiveerd) voorbij gegaan aan de uitgangspunten uit de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid. Er bestaat geen noodzaak om de open ruimte te gebruiken voor beoogde bebouwing. Het plan voldoet om die reden dan ook niet aan het beleiduitgangspunt 'openheid' voor gronden, aangewezen als Groene Hart/Nationaal Landschap uit de Nota Ruimte.	In de realisatieparagraaf heeft het Rijk in grove lijnen een weergave gegeven van de rijksdoelstellingen voor het Groene Hart. Het is vervolgens aan de provincies deze doelstellingen en aanwijzingen in ofwel structuurvisies, ofwel verordeningen over te nemen en verder uit te werken. Door provincies is dit o.a. uitgewerkt door middel van de aanwijzing van stedelijke gebieden en nationale landschappen. Door middel van de rode contouren kaart wordt inzichtelijk welke gebieden zijn aangewezen voor verstedelijking en voor welke gebieden het 'ja, mits' principe geldt. Logischerwijs is het doel van dit onderscheid dat de beperkende regels voor bebouwing in het groene hart niet gelden voor de gebieden die voor verstedelijking zijn aangewezen. Gelet op het feit dat de locatie middels de verkregen ontheffing en het daarop volgende besluit om de rode contour aan te passen, binnen de rode contour is gelegd en daarmee onder verstedelijking valt, kan het uitgangspunt van 'openheid' niet aan deze locatie worden gegeven. Dit zou er immers toe leiden dat bij elke stedelijke ontwikkeling binnen de rode contour de vraag moet worden gesteld of dit de openheid van het	Geen.

		gebied aantast, terwijl deze gebieden juist zijn aangewezen om verstedelijking te behouden en mogelijk te maken. Om die reden kan niet worden volgehouden dat dit bestemmingsplan niet aan het rijksbeleid ten aanzien van het Groene Hart/nationale landschappen voldoet.	
b.	Indiener is van oordeel dat het bestemmingsplan op verschillende onderdelen in strijd is met het provinciale beleid. Zo is geen rekening gehouden met de Structuurvisie 2005-2015 en is onduidelijk of rekening is gehouden met de tot op heden vastgestelde partiële herzieningen. Ook is geen rekening gehouden met de lagenstructuur (structuurvisie 2005-2015) en de uit de gebruikslaag voortvloeiende beheersing van vraag en aanbod. Indiener vraagt zich verder af of de Provinciale Visie Detailhandel van 2003 nog actueel is.	Logischerwijs wordt bij de beoordeling van de vraag - of de ontwikkeling binnen provinciaal beleid past – uitgegaan van de verleende ontheffing van de bepalingen uit de Provinciale Verordening. Er bestaat geen aanleiding aan te nemen dat het besluit van de provincie Utrecht om ontheffing te verlenen niet in rechte stand zal houden. Bovendien volgt een verlegging van de rode contour. Als gevolg van de verleende ontheffing en de verlegging van de rode contour, kan het voorheen vastgestelde beleid niet één op één op deze locatie worden toegepast, of althans niet voor zover het de beleidsuitgangspunten betreffen voor de voorheen geldende kwalificaties van deze gronden. Uitgaande van de op komst zijnde verlegging van de rode contour betreft de nieuwe kwalificatie van het plangebied stedelijk gebied. Hiermee maakt de provincie duidelijk dat op deze locatie verstedelijking is toegestaan. Gelet hierop is onderzoek naar de vraag of de bebouwing de kernkwaliteiten van het gebied aantast niet aan de orde. De door indiener aangehaald lagenbenadering volgt niet uit de structuurvisie 2005-2015, maar uit de Nota Ruimte voort. Het gaat erom dat verstedelijking moet plaatsvinden op locaties met een 'geschikte ondergrond', hieruit vloeit "de beheersing van vraag en aanbod" nadrukkelijk niet voort. Overigens is in de Structuurvisie 2005 van de gemeente rekening gehouden met deze lagenbenadering. Nu de voorgenomen ontwikkeling binnen deze structuurvisie past, kan	De toelichting zal worden aangescherpt op het punt van het provinciale beleid, inclusief een passage over de gemeentelijke economische beleidsvisie.

		daaruit worden afgeleid dat ook aan de lagenbenadering wordt voldaan. Voorts kunnen de door indiener benoemde herzieningen van de structuurvisie 2005-2015 (voor zover al van toepassing op deze locatie) niet tot de conclusie leiden dat de ontwikkeling niet binnen het provinciale beleid past. Bovendien is door de provincie geoordeeld dat door middel van een ontheffing (d.d. 20 september 2011) de ontwikkeling voldoet aan het provinciale beleid. Dit blijkt overigens niet alleen uit de medewerking tot het verlenen van een ontheffing, maar ook uit de zienswijze die door de provincie is ingediend (d.d. 20 december 2011). De Provinciale Visie Detailhandel is tot op heden niet geactualiseerd en vormt daarom nog steeds het afwegingskader voor detailhandel op provinciaal niveau. Overigens heeft de gemeente in 2008 een economische beleidsvisie vastgesteld, waarin het versterken van de positie van winkels in dagelijkse goederen een uitgangspunt vormt. Tot slot nog ten aanzien van de Structuurvisie 2012-2025. Op het moment dat dit bestemmingsplan ter inzage werd gelegd was er nog geen ontwerp beschikbaar van de structuurvisie. Ondanks het feit dat ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan rekening dient te worden gehouden met <i>vastgesteld</i> beleid, is toch bekeken in hoeverre dit plan binnen het voorontwerp van de structuurvisie past. Gelet op de gewijzigde contour (ook al binnen het voorontwerp valt het plangebied binnen de rode contour), is sprake van een binnenstedelijke locatie. Binnen de rode contouren beschikt de gemeente over beleidsvrijheid, daarbij rekening houdend met onder andere het stedelijk programma voor de betreffende kernen. Het stedelijk programma dat in de visie is opgenomen voor Oudewater	
--	--	---	--

		leidt niet tot specifieke doelstellingen voor de planlocatie. Wel hanteert de provincie een algemeen detailhandelsbeleid. Dit beleidsaspect ziet echter meer op de grotere detailhandelslocaties en staat de uitbreiding van de C1000 niet in de weg (hetgeen uiteraard ook blijkt uit de medewerking van de provincie aan deze locatie). Ook het in voorbereiding zijnde beleid van de provincie staat de ontwikkeling zodoende niet in de weg.	
c.	Het plangebied ligt buiten de rode contour. Nu niet aan de touwtjesmethode wordt voldaan (voorwaarde c uit de verordening), is overschrijding niet toegestaan. De locatie aan de Grote Gracht is niet als gelijkwaardig te beschouwen. Bovendien ontbreekt een motivering waarom verplaatsing noodzakelijk is naar een locatie buiten de rode contour.	Als gevolg van de door de Provincie Utrecht verleende ontheffing voor deze stedelijke ontwikkeling in voormalig aangewezen landelijk gebied en de daarop volgende wijziging van de rode contour, is het plangebied <i>binnen</i> de rode contour gelegd. Dit besluit ziet zodoende op een locatie binnen de rode contour, waarmee er geen reden bestaat om een door indiener verzochte motivering te geven. Overigens blijkt uit de Onderbouwing locatiekeuze (bijlage 10 bij de toelichting), om welke redenen de onderhavige locatie is gekozen. De door indiener aangedragen argumenten vormen geen reden om de locatiekeuze te wijzigen.	Geen.
d.	Conform de gemeentelijke structuurvisie had het economisch onderzoek door de Kamer van Koophandel moeten worden verricht.	In de structuurvisie onder paragraaf 7.2 is de mogelijkheid voorzien tot het vestigen van een supermarkt, mits economisch onderzoek van de Kamer van Koophandel de noodzaak hiervan aantoonde. Anders dan ten tijde van het opstellen van de Structuurvisie werd aangenomen, is de Kamer van Koophandel naar eigen zeggen niet (meer) in staat om een dergelijk onderzoek uit te voeren. Wel zijn er andere onafhankelijke onderzoeksbureaus die dergelijke studies uitvoeren (zogenaamd distributie planologisch onderzoek). In dit geval is de opdracht voor het distributie planologisch onderzoek verstrekt aan MKB Adviseurs die dergelijk onderzoek zeer frequent en deskundig verricht. De gemeente heeft geen aanleiding om aan te nemen dat er in het door MKB uitgevoerde onderzoek wordt afgeweken van gangbare methoden van distributie planologisch onderzoek.	Geen.

e.	Vergroting/verplaatsing van de supermarkt leidt mogelijk tot duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur. Deze gevolgen zijn onvoldoende onderzocht en er is onvoldoende stil gestaan bij de gevolgen van dit besluit voor indieners.	De uitgangspunten van het distributie planologisch onderzoek (DPO) zijn actueel, -helder en herleidbaar. Ook zijn de analyses op de juiste en gangbare wijze uitgevoerd. Het DPO voldoet dus aan de eisen die daaraan gesteld worden en kan daarom dienen als onderbouwing van het te nemen besluit. Uit het DPO blijkt dat bij uitbreiding en verplaatsing van de C1000 de winkels in de sector dagelijkse goederen in Oudewater in beginsel economisch-duurzaam kunnen blijven functioneren, waardoor er geen sprake is van duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur. Van een onevenredige aantasting van de belangen van indiener is dan ook geen sprake.	Geen.
f.	Ten onrechte is de bestemming op de huidige locatie gehandhaafd.	Het wijzigen van de bestemming op de huidige locatie van de C1000 aan de Papenhoeflaan (na verhuizing van de C1000) is niet wenselijk omdat de voorgenomen vestiging van een woninginrichtingszaak op de locatie dan geen doorgang zou kunnen vinden. De gemeente Oudewater maakt namelijk in haar bestemmingsplannen geen onderscheid in detailhandel food- of non-food en ziet voor onderhavige locatie geen aanleiding deze beleidslijn te wijzigen. Om er zeker van te zijn dat er geen nieuwe supermarkt op de "achterblijvende locatie" kan worden gevestigd heeft de gemeente echter wel in samenwerking met betrokken partijen gekozen voor een privaatrechtelijke verankering. Op 18-12-2009 is een intentieovereenkomst is gesloten tussen de gemeente, dhr. Faaij (meubelmaker te Oudewater), Artica, C1000 en RRNG Holding als initiatiefnemer voor de nieuw te vestigen HEMA in het centrum van Oudewater (het zg. Schuifplan C1000, Faaij woninginrichting, Hema te Oudewater). In de overeenkomst is vastgelegd dat dhr. Faaij (na de verhuizing van de C1000 naar de Vierbergenweg) zijn woninginrichtingsbedrijf zal verplaatsen naar de dan voormalige C1000 locatie aan de Papenhoeflaan. De HEMA zal	Geen.

		vervolgens de achterblijvende ruimte van dhr. Faaij in het centrum betrekken. Dhr. Faaij zal de ruimte kopen van Artica die de supermarkt aan de Papenhoeflaan verwerft van C1000. Voor deze verwerving is op 21-12-2009 een koopovereenkomst tussen partijen getekend. In deze koopovereenkomst is expliciet opgenomen dat de locatie na de levering niet meer mag worden gebruikt voor grootschalige detailhandel in de food sector. De vestiging van een nieuwe supermarkt op de locatie is hiermee naar het oordeel van de gemeente voldoende uitgesloten. In het kader van het onderhavige bestemmingsplan is de bestemmingswijziging van de oude locatie overigens juridisch gezien niet aan de orde, omdat deze buiten het plangebied valt.	
	Er is een onjuiste parkeernorm aangehouden.	Bij de bepaling van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen op de locatie is uitgegaan van de gangbare CROW normen. Het betreft geen voorschriften, maar adviesrichtlijnen om de situatie te kunnen beoordelen op basis van vergelijkbare situaties en verwachte verkeersbewegingen. In de CROW publicatie (publicatie 272) is beschreven dat voor deze situatie een richtlijn van minimaal 3 en maximaal 4,5 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo kan worden gehanteerd. In de berekening van de parkeerbehoefte in het bestemmingsplan is de richtlijn gerespecteerd en is uitgegaan van 4 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo (ruim boven het gemiddelde). In de zienswijze wordt niet gesproken over de CROW bandbreedte, maar wordt louter het maximale kencijfer aangeduid. Rekening houdend met de omgevingsadressendichtheid en het autobezit in Oudewater wordt geconcludeerd dat een gemiddelde norm voor de locatie kan worden aangehouden. Met de realisatie van 60 parkeerplaatsen is sprake van voldoende parkeergelegenheid en bedraagt de parkeernorm 3,75 pp / 100 m2 bvo hetgeen ruim boven de minimale- en nipt onder de maximale CROW richtlijn ligt.	Geen.

	Nu niet is uitgesloten dat het plangebied een functie heeft als vaste verblijfplaats voor (rosse) vleermuizen en onduidelijk is of het vleermuizenprotocol wordt nageleefd, is het onderzoek op dit punt niet deugdelijk en niet compleet.	Uit de rapportage van het ecologisch veldonderzoek blijkt dat het plangebied foerageergebied is voor gewone dwergvleermuis en laatvlieger, maar dat het geen wezenlijk, belangrijk foerageergebied betreft, omdat de vleermuizen ook foerageren in de omgeving. In de rapportage van het ecologisch veldonderzoek is beschreven welke soorten zijn waargenomen en welke functies het plangebied vervult voor vleermuizen. Zoals uit de tekst blijkt is de rosse vleermuis tijdens het veldonderzoek niet waargenomen, niet foeragerend en niet met een verblijfplaats. De rosse vleermuis is een soort met een harde roep en wordt daardoor snel waargenomen. Ondanks dat is de soort tijdens het onderzoek niet vastgesteld. De rosse vleermuis is daarnaast een soort van bosgebieden (uitsluitend boombewonend) en foerageert boven water en vochtige gebieden. In het kolonie- en paarseizoen worden meerdere verblijfplaatsen gebruikt. De aanwezigheid van meerdere boomholten in een bosgebied is derhalve van belang voor het voorkomen. Doorgaans is dit te vinden in oudere bosgebieden met enige omvang. Een deel van de populatie komt jaarrond voor in een zelfde gebied, terwijl een deel, zuidelijk overwintert. Het overwinteren vindt doorgaans plaats in dikkere bomen omdat deze een groter bufferend vermogen hebben bij temperatuur wisselingen. Gelet op het feit dat: • de rosse vleermuis niet is vastgesteld, • het plangebied geen groot bosoppervlak is, • er slechts één gat in de bomen voorkomt, • de bomen relatief dun zijn (jong bos), sluit een wezenlijk belang van het gebied voor rosse vleermuis uit. Het voorkomen van overwinterende rosse vleermuizen is niet aannemelijk. Zoals in hoofdstuk 3 van de rapportage van het ecologisch veldonderzoek is beschreven, voldoet het onderzoek aan het	De toelichting zal met benoemde conclusies ten aanzien van rosse vleermuis worden aangevuld.

		vleermuisprotocol. Gelet op voorgaande is het onderzoek zorgvuldig tot stand gekomen en is om die reden terecht aan het bestemmingsplan ten grondslag gelegd.	
--	--	---	--