

Nota inspraak, overleg en ambtshalve wijzigingen voorontwerpbestemmingsplan Lemmer – Binnen de Rondweg en Tramdijk West 2016

1. Inleiding

In het kader van de inspraak op grond van de Inspraakverordening en het overleg op grond van artikel 10 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan Lemmer – Binnen de Rondweg en Tramdijk West 2016 is deze nota opgesteld. In paragraaf 2 van deze nota zullen we ingaan op de procedure. In paragraaf 3 beschrijven we de ingediende inspraakreacties en het gemeentelijke standpunt daarover. In paragraaf 4 gaan we in op de overlegreacties en het gemeentelijke standpunt daarop. We sluiten de nota af met paragraaf 5, waarin we een aantal ambtshalve wijzigingen beschrijven.

2. Terinzagelegging voorontwerpbestemmingsplan Lemmer – Binnen de Rondweg en Tramdijk West 2016

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 16 juni 2017 tot en met donderdag 27 juli 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Van de ter inzagelegging is vooraf mededeling gedaan in het Gemeenteblad en in de Staatscourant. Het voorontwerpplan heeft ter inzage gelegen bij de servicepunten in Balk en Lemmer en in het gemeentekantoor te Joure. Ook was het plan in te zien via de website www.defryskemarren.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. 18 zienswijzen (inspraakreacties)

Van de 18 zienswijzen hebben er 16 betrekking op de bestemming van de woningen in een deel van de wijk De Markol. Het gaat om de woningen ten westen van de Groenpootruiter en woningen van een deel van de Groenpootruiter. Verder zijn er zienswijzen ingediend door de Lidl en Liander.

Voor de volledige inhoud van de zienswijzen verwijzen we naar de zienswijzen zelf.

1. Inspreker 1

Volgens briefschrijvers is het bekend dat de bewoners van de wijk De Markol veel overlast ondervinden doordat 20 tot 30 huizen veelal kortdurend worden verhuurd aan toeristen. Zij noemen parkeeroverlast, geluidsoverlast en het ontbreken van sociale cohesie. Briefschrijvers maken een vergelijking met AirBnB in Amsterdam waar volgens briefschrijvers wel maatregelen zijn getroffen om overlast tegen te gaan. Briefschrijvers vragen een in februari ingediend verzoek om maatregelen te treffen als ingelast te beschouwen. Briefschrijvers betreuren het dat dit verzoekschrift en de andere verzoekschriften die zijn ingediend niet in de Commissie Ruimte zijn behandeld en dat zij nu gedwongen worden tot deze formele procedure. Briefschrijvers vinden het onterecht dat het verzoekschrift van februari als standaardbrief is aangemerkt. Verder vinden briefschrijvers het niet steekhoudend dat gesteld wordt dat “slechts” 106 van de 234 bewoners gebruik hebben gemaakt

van de standaardbrief en er geen meerderheid is. Volgens hen zijn er 97 bewoners die hebben aangegeven dat er problemen zijn en dat er blijkbaar 9 zijn die dat anders hebben ervaren. Briefschrijvers vinden dat niets is gedaan met het verzoek en vinden dat verhuur juist wordt gestimuleerd. Ze vrezen een verloedering van de wijk tot vakantiepark. Briefschrijvers zijn van mening dat een passage in de toelichting van het bestemmingsplan neerkomt op een wijziging van het bestemmingsplan.

Briefschrijvers zeggen dat ze 12 jaar lang als permanente bewoners geen blijk hebben gegeven van de behoefte hun woning commercieel te verhuren. Zij wensen echter wel de mogelijkheid te behouden het huis als tweede woning of als familiehuis te gebruiken (zoals dat in de verkoopbrochure was aangegeven). Ze willen de woning ook incidenteel aan familie of vrienden al dan niet tegen vergoeding beschikbaar kunnen stellen.

Volgens briefschrijvers is het rapport van Langhout & Wiarda uitsluitend ten faveure van de verhuurders opgesteld, terwijl de schade die de permanente bewoners mogelijk op termijn zullen ervaren door waardedaling geheel buiten beschouwing is gelaten. Volgens briefschrijvers willen mensen geen woning kopen in een wijk waar huizen voor verhuur op sites worden aangeboden in "Park de Markol" waar door de versteende, zakelijke voortuinen en uniforme uitstraling duidelijk is dat er verhuurd wordt.

Reactie gemeente

Wij betreuren het als de bewoners van de wijk De Markol overlast ondervinden. Er zijn niet veel klachten over overlast bij ons bekend maar dit laat onverlet dat wij het vervelend vinden dat mensen overlast ondervinden. Hoewel de beschreven overlast is gerelateerd aan het gedrag van mensen en die mensen daar op kunnen worden aangesproken, blijft het vervelend als overlast wordt ondervonden. Weliswaar kan de politie worden gebeld bij overlast, maar feitelijk is dan al sprake van een situatie die je helemaal niet wilt ervaren.

Met het voorgenomen bestemmingsplan blijven de planologische mogelijkheden ongewijzigd. Daarbij moet bedacht worden dat er ook kopers zijn die hun woning juist met het oog op deze mogelijkheden hebben gekocht. Met de door briefschrijvers aangehaalde passage in de toelichting van het bestemmingsplan is geen sprake van wijziging van het bestemmingsplan. De passage heeft geen ander doel dan de regels toe te lichten.

Overigens is er slechts één woning in het betreffende onderdeel van de wijk volledig eigendom van een rechtspersoon. Eén woning is zowel eigendom van een rechtspersoon als van twee particulieren. De rest van de woningen is eigendom van particulieren. De woningen die verhuurd worden voor recreatief gebruik zijn dus vooral eigendom van particulieren.

*Het feit dat een meerderheid de brief niet heeft ondertekend is niet als argument op gevoerd in de brief van 7 juni 2017. In de brief is ook niet geschreven dat **slechts** 106 van de 234 bewoners gebruik hebben gemaakt van de standaardbrief die één van de bewoners in de wijk heeft verspreid. Het woordje "slechts" is niet gebruikt. Er is op dit punt een feitelijke constatering gedaan, net als wij nu constateren dat 17 van de 234 bewoners een inspraakreactie hebben ingediend over het voorontwerpbestemmingsplan.*

Briefschrijvers geven aan dat ze de mogelijkheid voor recreatieve verhuur niet willen schrappen. Zij willen de mogelijkheid houden om tegen vergoeding te verhuren aan vrienden of familie. Dit onderscheiden zij dan van commerciële verhuur. Ruimtelijk is het echter niet relevant wie op een adres recreëert.

De vergelijking die briefschrijvers maken met AirBnB in Amsterdam gaat mank omdat de AirBnB waartegen maatregelen worden getroffen plaats vindt in strijd met het bestemmingsplan.

Het rapport dat briefschrijvers noemen is niet ten faveure van de verhuurders opgesteld. Het rapport is opgesteld om te bezien wat het effect is van de gevraagde bestemmingswijziging. Daartoe is het effect op alle objecten bekeken, dus ook op het object van briefschrijvers. Voor alle objecten is in beeld gebracht wat de waardedaling is ingeval van het beperken van planologische mogelijkheden. Inmiddels heeft de SAOZ ook een planschade risicoanalyse voor ons gemaakt. De SAOZ komt weliswaar op een lager bedrag aan planschade uit, maar ook zij becijferen een substantieel bedrag aan planschade.

De zakelijke, uniforme, versteende uitstraling van de woningen staat overigens los van het bestemmingsplan.

Het is juist dat de verzoekschriften aanvankelijk niet in de Commissie Ruimte zijn behandeld. Bij actualisatie van bestemmingsplannen vindt behandeling in die Commissie in de regel namelijk plaats aan de hand van het voorstel over de vaststelling. In de Commissie Ruimte van 15 november 2017 is echter de wens geuit ook het ontwerpplan voor de commissie Ruimte en de gemeenteraad te agenderen. Het plan is respectievelijk behandeld op 10 en 31 oktober 2018.

Overigens is de inspraakprocedure geen onderdeel van de formele bestemmingsplanprocedure. De formele procedure start pas met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie:

De inspraakreactie vormt geen aanleiding om in het ontwerpbestemmingsplan wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

2. Inspreker 2

De inspraakreactie is vrijwel gelijklopend aan de reactie zoals onder 1 beschreven.

Reactie

Wij verwijzen voor een reactie op de inspraakreactie van inspreker 2 naar de reactie op de onder 1. beschreven inspraakreactie.

Conclusie:

De inspraakreactie vormt geen aanleiding om in het ontwerpbestemmingsplan wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

3. Inspreker 3

Briefschrijver stelt dat bewoners overlast ondervinden doordat verschillende huizen zijn opgekocht door investeerders en worden verhuurd. Hij wijst daarbij ook op het ontstaan van leegstand in de wintermaanden. Verder verwijst briefschrijver naar een situatie in de Tjeukemeerstraat die zich volgens briefschrijver in het verleden heeft voorgedaan. Volgens briefschrijver mocht de nieuwbouw daar destijds ook alleen als tweede woning gebruikt worden. Dit leidde toen volgens briefschrijver tot een spookwijk. Volgens briefschrijver had de gemeenteraad daar rekening mee moeten houden bij de bouw van De Markol.

Volgens briefschrijver werden de woningen in De Markol destijds verkocht voor permanente bewoning en eventueel als tweede woning, maar niet voor wekelijkse verhuur door beleggers. Ook deze briefschrijver maakt de vergelijking met AirBnB in Amsterdam.

Briefschrijver vindt dat het rapport van Langhout & Wiarda in het voordeel is van de verhuurders en dat geen rekening wordt gehouden met de waardedaling van de andere woningen.

Volgens briefschrijvers wordt er niets ondernomen om verhuur van woningen door beleggers tegen te gaan. Ook deze briefschrijver stelt dat een passage in de toelichting de situatie juist verergert. Volgens briefschrijver kon men de woning kopen voor permanente bewoning en als tweede woning voor eigen gebruik, maar niet om aan Jan en alleman te verhuren. Tenslotte geeft briefschrijver aan dat het verzoekschrift van februari onverbrekelijk onderdeel uitmaakt van de zienswijze.

Reactie

Briefschrijver verwijst ook naar de overlast die wordt ervaren. Wat dit betreft verwijzen wij naar de reactie zoals opgenomen onder 1. Voor zover sprake zou zijn van investeerders, dan merken wij op dat dit dan vrijwel allemaal particulieren moeten zijn. Slechts één woning is volledig in eigendom bij een rechtspersoon.

De vergelijking die wordt gemaakt met de woningen in de Tjeukemeerstraat gaat mank. De woningen in de Tjeukemeerstraat waren uitsluitend bestemd voor permanente bewoning. Voor die woningen was het gebruik als tweede woning nadrukkelijk niet toegestaan. Dit is dus anders voor de woningen in De Markol waar recreatieve bewoning, waaronder het gebruik als tweede woning, juist expliciet is toegestaan.

Briefschrijver verwijst naar de geschiedenis rond de verkoop van de woningen. Volgens briefschrijvers was het nooit de bedoeling om de woningen door beleggers te laten kopen voor wekelijkse verhuur. Het bestemmingsplan bevat echter geen regels over wie eigenaar van een woning mag worden. Wie eigenaar is van de woning is niet relevant. Ook woningen bestemd voor permanente bewoning kunnen eigendom zijn van een belegger. Het gaat er om waar de woning voor wordt gebruikt. Als de woning recreatief wordt gebruikt, is het niet relevant wie de recreant is. Zoals in de reactie onder 1 is aangegeven gaat de vergelijking met de AirBnB in Amsterdam niet op. Overigens vindt AirBnB vaak juist door particulieren plaats.

Zoals al onder 1. is aangegeven is het planschaderapport niet opgesteld in het voordeel van de verhuurders.

In het voorontwerpbestemmingsplan zijn inderdaad geen regels opgenomen ter wering van de uitbreiding van de verhuur via beleggers. Het blijkt juridisch niet mogelijk commerciële verhuur te verbieden. Overigens hebben we de regeling in het bestemmingsplan niet verruimd. We hebben de regeling slechts toegelicht. We beogen de huidige regeling in het nieuwe bestemmingsplan te continueren. Het bestemmingsplan regelt niet aan wie verhuurd mag worden, dat mag aan familie, vrienden maar ook aan anderen.

Conclusie:

De inspraakreactie vormt geen aanleiding om in het ontwerpbestemmingsplan wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

4. Inspreker 4

Deze inspraakreactie bevat geen andere elementen dan de elementen die al zijn opgenomen in de inspraakreacties zoals opgenomen onder 1 en 3.

Reactie

Wij verwijzen naar de reactie zoals weergegeven onder 1 en 3.

Conclusie:

De inspraakreactie vormt geen aanleiding om in het ontwerpbestemmingsplan wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

5. Arag Rechtsbijstand, Postbus 230, 3830 AE te Leusden namens inspreker 5

Arag refereert aan het verzoek dat namens haar cliënten is ingediend om maatregelen te treffen om wisselende, kortdurende, commerciële verhuur van woningen in de Markol te beperken. Arag geeft aan dat haar cliënten hebben geconstateerd dat wij hier geen gevolg aan hebben gegeven. Integendeel, zo stelt Arag, uit het voorontwerpbestemmingsplan blijkt dat wij voornemens zijn de mogelijkheden tot kortdurende, commerciële verhuur verder te bestendigen.

Arag schrijft dat de laatste jaren woningen zijn aangekocht door investeerders met als doel deze woningen als vakantiewoning te verhuren. Volgens Arag is hierdoor de laatste jaren steeds meer overlast ontstaan. Volgens Arag vrezen haar cliënten in de toekomst ook overlast te zullen ondervinden van commerciële verhuur als deze ontwikkeling zich voortzet. Arag wijst er op dat haar cliënten nu al onverkwikkelijke situaties ervaren doordat onervaren huurders met hun gehuurde boten tegen hun boot varen en ook vaak te snel varen.

Arag schrijft dat de woningen van haar cliënten in de toekomst in waarde zullen dalen als geen maatregelen worden getroffen tegen commerciële verhuur. Arag schrijft dat een menging van kortdurende, commerciële verhuur met de huidige situatie van veelal permanente bewoning onwenselijk en niet ruimtelijk inpasbaar is. Volgens Arag zou dat ook uit de toelichting van het bestemmingsplan blijken.

Volgens Arag hebben haar cliënten geen bezwaar tegen recreërend verblijf. Zij hebben geen bezwaar tegen de recreatieve bestemming. Volgens Arag zou een bepaling opgenomen moeten worden op grond waarvan kortdurende, commerciële verhuur verboden zou moeten worden.

Reactie

Zoals wij ook al bij de reactie op de onder 1. genoemde zienswijze hebben aangegeven zijn wij niet van plan de bestemming te wijzigen. De mogelijkheden voor recreatief gebruik worden niet verkleind, maar wij wijzen er met nadruk op dat die mogelijkheden ook niet worden vergroot. Het gaat om planologische mogelijkheden die altijd al voor de wijk hebben gegolden en die wij willen continueren. Arag lijkt te willen suggereren dat wij de mogelijkheden verder willen ontwikkelen. Dat is dus niet het geval.

Voor zover woningen zijn aangekocht door investeerders dan zijn dat vrijwel allemaal particulieren. Slechts één woning is volledig eigendom van een rechtspersoon. Een andere woning is gedeeld particulier bezit en bezit van een rechtspersoon. Voor een reactie op het gestelde over de overlast verwijzen wij naar onze reactie op de zienswijze genoemd onder 1. In aanvulling daarop merken wij op dat het gedrag op het water los staat van de bestemming van de percelen op de wal.

Voor wat het gestelde over de waardevermindering betreft wijzen wij op het rapport van de heer T. Langhout van Langhout & Wiarda Juristen en op het rapport van de SAOZ. Uit de rapporten blijkt dat de woningen sterk in waarde zullen dalen als de mogelijkheden van recreatieve verhuur zouden worden beperkt. Dat geldt dus ook voor de waarde van de woningen van de cliënten van Arag.

Arag stelt dat een menging van kortdurende, commerciële verhuur met de huidige situatie van veelal permanente bewoning onwenselijk en niet ruimtelijk inpasbaar. Daartoe wijst Arag op een passage in de toelichting van het nu nog geldende bestemmingsplan. Uit deze passage blijkt echter de achtergrond van de gekozen bestemming. Ten westen van de Groenpootruiter staan woningen waar uitsluitend recreatieve bewoning is toegestaan en ten oosten van de Groenpootruiter staan woningen waar uitsluitend permanente bewoning is toegestaan. De woningen aan de Grutto, Kievit, Scholekster et cetera vormen in die zin een overgangsgebied waar beide vormen zijn toegestaan. Er is dus nadrukkelijk gekozen voor een mengvorm van recreatieve en permanente bewoning. Overigens komt deze mengvorm ook op andere plaatsen voor, zoals in het Brekkense Wiel te Lemmer.

Zoals al eerder aangegeven willen wij het verzoek van Arag om de bestemming te wijzigen niet honoreren. Het is juridisch niet mogelijk het verzoek te honoreren, voor zover het onderscheid tussen commerciële verhuur en andere verhuur te maken, laat staan te handhaven. Voor zover Arag met commerciële verhuur doelt op verhuur via een rechtspersoon dan is dat onderscheid niet relevant. Verder zou het beperken van planologische mogelijkheden tot grote planschade leiden waar de gemeente voor op zou moeten draaien.

Conclusie:

De inspraakreactie vormt geen aanleiding om in het ontwerpbestemmingsplan wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

6. Inspreker 6

De inspraakreactie van inspreker 6 is vrijwel gelijkloidend aan de reactie als genoemd onder 1.

Reactie

Wij verwijzen naar onze reactie zoals opgenomen onder 1.

Conclusie:

De inspraakreactie vormt geen aanleiding om in het ontwerpbestemmingsplan wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

7. Inspreker 7

De inspraakreactie is vrijwel gelijkloidend aan de reactie als genoemd onder 1.

Reactie

Wij verwijzen naar onze reactie zoals opgenomen onder 1.

Conclusie:

De inspraakreactie vormt geen aanleiding om in het ontwerpbestemmingsplan wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

8. Inspreker 8

De inspraakreactie is vrijwel gelijkloidend aan de reactie als genoemd onder 1 en 3. Voor ons standpunt daarover verwijzen wij daar kortheidshalve naar.

9. Inspreker 9

Briefschrijver refereert aan zijn verzoekschrift van medio februari 2017. Die brief maakt onderdeel uit van zijn reactie.

Volgens briefschrijver is sprake van langzaam toenemende overlast. Op dit moment ondervindt hij geen overlast, maar hij vreest dat dit in de toekomst wel zo zal zijn. Volgens hem is er geen enkele garantie dat hij in de toekomst ook niet met overlast geconfronteerd zal worden.

Volgens briefschrijver is er wel verschil tussen recreatieve bewoning dan wel commerciële verhuur.

Briefschrijver vindt dat in de brief van 7 juni 2017 voorbij wordt gegaan aan de leefbaarheid van een deel van het dorp alsmede aan het woongenot van een grote meerderheid in deze wijk die heeft gekozen om de woning permanent te bewonen. Verder wordt er volgens hem in het rapport niet gesproken over de mogelijke waardedaling van de woningen als gevolg van grootschalige commerciële verhuur in de wijk.

Volgens inspreker is zijn verzoekschrift onterecht een standaardbrief genoemd. Volgens hem is niet relevant dat niet een meerderheid van de bewoners heeft gevraagd om het bestemmingsplan te wijzigen. Volgens hem zijn er 97 bewoners die hebben aangegeven dat er problemen zijn en 9 die dat anders ervaren.

Reactie

Briefschrijver refereert aan zijn verzoekschrift van medio februari 2017. Die brief maakt onderdeel uit van zijn reactie. Er is op het verzoekschrift gereageerd met de brief van 7 juni 2017. Wij verwijzen daar korthedshalve naar.

Briefschrijver schrijft bevreemd te zijn voor overlast. Wat dit betreft verwijzen wij naar onze reactie onder 1. Voor zover briefschrijver met commerciële verhuur doelt op verhuur via een rechtspersoon dan is dat onderscheid niet relevant.

Wij kunnen ons voorstellen dat sprake is van een afname van sociale cohesie en buurschap in de wijk, zoals briefschrijver stelt. Dit kan echter ook het geval zijn als een woning wordt gebruikt als tweede woning. Het gebruik als tweede woning kan er namelijk toe leiden dat een woning grote delen van het jaar leeg staat.

Briefschrijver stelt dat hij niet tegen recreatieve bewoning is. Dit heeft hij voor aankoop geaccepteerd. Hij is echter wel tegen grootschalige, commerciële verhuur. Het bestemmingsplan stelde echter ten tijde van aankoop geen beperking aan de recreatieve mogelijkheden. Gebruik als tweede woning was toen mogelijk, maar ook verhuur aan derden.

Het rapport van Langhout & Wiarda betreft een risicoanalyse op het gebied van planschade: er is bekeken wat de consequenties voor de waarde van de woningen is ingeval van wijziging van de bestemming. Wij hebben de SAOZ ook nog gevraagd een risicoanalyse te maken. Beide adviseurs hebben ook in ogenschouw genomen wat het effect is van een verbod op de woning van de indiener van de zienswijze zelf. Voor zover de woningen in waarde dalen als gevolg van commerciële verhuur, dan is dat niet te kwalificeren als planschade. Van planschade kan pas sprake zijn als er sprake is van een planologische wijziging.

Conclusie:

De inspraakreactie vormt geen aanleiding om in het ontwerpbestemmingsplan wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

10. Inspreker 10

De inspraakreactie van deze inspreker is vrijwel gelijklopend aan de reactie als genoemd onder 1.

Reactie

Wij verwijzen naar onze reactie zoals opgenomen onder 1.

Conclusie:

De inspraakreactie vormt geen aanleiding om in het ontwerpbestemmingsplan wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

11. Inspreker 11

Briefschrijver geeft aan dat zijn eerder ingediend verzoekschrift geacht moet worden onderdeel uit te maken van zijn inspraakreactie. Hij schrijft dat het voorontwerpbestemmingsplan uitgaat van een uitbreiding van de recreatieve functie.

Briefschrijver geeft aan dat hij zich niet voor kan stellen dat onder recreatief bewonen van de woning mede wordt verstaan het commercieel, kortdurend verhuren van een woning.

Hij vreest voor waardedaling van zijn woning als gevolg van wat hij commerciële verhuur noemt. Hij zegt Amsterdamse toestanden te vrezen als verhuur plaatsvindt aan vakantiegangers. Daarmee lijkt hij te doelen op AirBnB die plaatsvindt in Amsterdam. Hij legt tenslotte een relatie met het ontvangen van belastinggeld.

Reactie

Voor een reactie op het eerder door briefschrijver ingediende verzoekschrift verwijzen wij naar de brief van 7 juni 2017.

Anders dan waar briefschrijver vanuit gaat blijft de bestemming ongewijzigd. De toelichting heeft alleen tot doel om de regels toe te lichten.

Inspreker schrijft dat hij zich niet voor kan stellen dat onder recreatief bewonen van de woning mede wordt verstaan het commercieel, kortdurend verhuren van een woning. Het bestemmingsplan staat echter recreatief gebruik toe. Langs welke weg dat vervolgens gebeurt is niet relevant. Het bestemmingsplan stelt geen beperkingen aan de lengte en frequentie van verhuren.

Uit de planschaderisico-analyses blijkt dat woningen in waarde dalen als verhuur van de woningen wordt verboden. De verwijzing naar AirBnB in Amsterdam is niet terecht. In Amsterdam betreft het woningen die bestemd zijn voor permanente bewoning en niet voor recreatieve bewoning. Feit is dat het recreatief gebruik van woningen in de wijk van briefschrijver juist is toegestaan. Er zullen ook mensen zijn die de woning juist met het oog op deze gebruiksmogelijkheid hebben gekocht.

De relatie die briefschrijver legt met het ontvangen van belastinggeld is er niet.

12. Inspreker 12

De inspraakreactie van inspreker 12 is vrijwel gelijklopend aan de reactie als genoemd onder 1.

13. Inspreker 13.

De reactie van inspreker 13 is gelijklopend aan de reactie zoals weergegeven onder 9.

Reactie

Wij verwijzen naar onze reactie zoals opgenomen onder 9.

Conclusie:

De inspraakreactie vormt geen aanleiding om in het ontwerpbestemmingsplan wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

14. Inspreker 14

Briefschrijvers geven aan dat hun verzoekschrift van februari 2017 onderdeel uitmaakt van hun inspraakreactie.

Ze schrijven te constateren dat niets met hun verzoekschrift is gedaan en dat de recreatieve functie in het voorontwerpbestemmingsplan zelfs is uitgebreid. Briefschrijvers geven aan dat commerciële verhuur in de wijk is toegenomen en daarmee de overlast. Briefschrijvers geven aan overlast te ondervinden van Grutto 20. Briefschrijvers geven aan bevreesd te zijn voor uitbreiding van commerciële verhuur en als gevolg daarvan een toename in overlast. Ook vrezen ze waardedaling van hun woning.

Reactie

Voor een reactie op het verzoekschrift van februari 2017 verwijzen wij naar de reactie daarop van 7 juni 2017.

Wat de overlast betreft verwijzen wij naar onze reactie onder 1.

Het is belangrijk om aan te geven dat de voorgenomen bestemming van de woningen in de Markol dezelfde gebruiksmogelijkheden biedt als het plan zoals dat nu nog geldt. Er zijn ook kopers die hun woning hebben gekocht, juist met het oog op deze mogelijkheden. Met de passage in de toelichting van het bestemmingsplan is geen sprake van wijziging van het bestemmingsplan. De passage heeft geen ander doel dan de regels toe te lichten.

Uit de planschaderisico-analyse blijkt dat de woningen juist in waarde dalen als verhuur van de woningen wordt verboden.

Conclusie:

De inspraakreactie vormt geen aanleiding om in het ontwerpbestemmingsplan wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

15. Inspreker 15.

Briefschrijvers geven aan dat de bewoners van de Markol veel overlast ondervinden. Behalve de overlast die andere briefschrijvers al hebben aangevoerd, noemen zij rokende barbecues en kampvuren, vissende mensen aan de waterkant die de hele dag de woonkamer in kijken, vishaakjes in de steiger of tuinkussens of in kleding.

Volgens briefschrijvers verschilt het karakter van vrijetijdsbesteding van vakantiegangers van die van permanente bewoners dat de leefbaarheid ernstig in het geding is.

Briefschrijvers geven aan dat het verzoekschrift van februari 2017 deel uitmaakt van de inspraakreactie. Zij betreuren het dat dit verzoekschrift en de andere verzoekschriften die zijn ingediend niet in de Commissie Ruimte zijn behandeld en dat zij nu gedwongen worden tot deze formele procedure.

Verder vinden briefschrijvers het niet steekhoudend dat gesteld wordt dat “slechts” 106 van de 234 bewoners gebruik hebben gemaakt van de standaardbrief en er geen meerderheid is. Volgens hen zijn er 97 bewoners die hebben aangegeven dat er problemen zijn en dat er blijkbaar 9 zijn die dat anders hebben ervaren.

Volgens briefschrijvers is er niets met de ingediende verzoekschriften gebeurd. Ook deze briefschrijver stelt dat een passage in de toelichting de verhuur juist stimuleert. Zij geven aan dat zij dit als wijziging van de bestemming ervaren.

Briefschrijvers geven aan nooit de intentie te hebben gehad om op een recreatiepark te gaan wonen. Zij wisten gedurende de 19 jaar dat zij in de wijk wonen niet dat het de bedoeling was woningen commercieel te verhuren. Zij gingen uit van de mogelijkheid de woning als tweede woning of als familiehuis te kunnen gebruiken, zoals in de verkoopbrochure was aangegeven.

Briefschrijvers geven aan dat wij ter bekrachtiging van de recreatieve bestemming een rapport hebben laten opstellen door Langhout & Wiarda. Volgens briefschrijvers is dit rapport ten gunste van de verhuurders opgesteld, terwijl de schade die de permanente bewoners mogelijk en hoogstwaarschijnlijk op termijn zullen ervaren door waardedaling geheel buiten beschouwing is gelaten.

Briefschrijvers geven aan niet op een vakantiepark te willen wonen met een dode en zakelijke sfeer en uniforme uitstraling.

Reactie

Wat de overlast betreft verwijzen wij naar de reactie zoals vermeld onder 1. De indieners van de zienswijze vatten dit punt samen door aan te geven dat het karakter van de vrijetijdsbesteding van vakantiegangers verschilt van die van de bewoners. Volgens hen komt hierdoor de leefbaarheid in het geding. Een verbod op bedrijfsmatige verhuur betekent echter niet dat er geen gebruik als vakantiewoning meer mogelijk is.

Wat het verzoekschrift betreft verwijzen wij naar de reactie van 7 juni 2017.

Het verzoekschrift is inderdaad aangeduid als standaardbrief. Hier is niets anders mee bedoeld dan dat het een voorbedrukt formulier was dat door buurtbewoners kon worden ondertekend. Een aantal bewoners heeft de voorbedrukte tekst met eigen tekst aangevuld.

Het feit dat een meerderheid de brief niet heeft ondertekend is niet als argument opgevoerd in de brief van 7 juni 2017. Er is ook niet gesteld dat slechts 106 van de 234 bewoners gebruik hebben gemaakt van de standaardbrief. Het woordje “slechts” is niet gebezigd. Er is slechts een feitelijke constatering gedaan. Dit is opnieuw gedaan met de vaststelling dat er vanaf 17 van de 234 adressen een inspraakreactie is ontvangen over het voorontwerpbestemmingsplan.

De indieners van de zienswijze stellen dat er niets is gedaan met hun verzoekschrift. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn inderdaad geen regels opgenomen ter beperking van de mogelijkheden van recreatief gebruik. De redenen daarvoor zijn al in de brief van 7 juni 2017 aangegeven. Het is nadrukkelijk ook niet zo dat, zoals de indieners van de zienswijze suggereren, dat wij van plan zijn het bestemmingsplan op het punt van recreatieve verhuur te wijzigen. Wij zijn van plan de huidige regeling te continueren. Het bestemmingsplan regelt niet aan wie verhuurd mag worden, dat mag aan familie, vrienden maar ook aan anderen. In de toelichting lichten de we de regeling slechts toe, een regeling zoals die nu ook geldt.

De indieners van de zienswijze ervaren de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan als een wijziging van het bestemmingsplan. Dit is echter niet het geval. We beogen de huidige regeling in het nieuwe bestemmingsplan te continueren.

De indieners van de zienswijze hebben aangegeven dat het nooit hun bedoeling is geweest om op een vakantiepark te gaan wonen. Zij verwijzen daarbij naar de verkoopbrochure. De gebruiksmogelijkheden worden niet bepaald door een verkoopbrochure, maar door het bestemmingsplan. Wel betreuren wij dat de indieners van de zienswijze door de (particuliere) verkoopbrochure op het verkeerde been zijn gezet.

De planschaderisico-analyse is niet ten faveure van de verhuurders opgesteld. Integendeel, het rapport is opgesteld om te bezien wat het effect is van de gevraagde bestemmingswijziging. Daartoe is het effect op alle objecten bekeken, dus ook op het object van briefschrijvers. Voor alle objecten is in beeld gebracht wat de waardedaling is ingeval van het beperken van planologische mogelijkheden. De zakelijke uitstraling van de woningen staat overigens los van het bestemmingsplan.

De indieners van de zienswijze bestrijden dat er geen klachten zijn binnengekomen bij de politie en de gemeente. Er zijn echter niet of nauwelijks klachten ontvangen. Dit laat onverlet dat wij onderkennen dat elke situatie waarbij overlast wordt ervaren er één teveel is.

Conclusie:

De inspraakreactie vormt geen aanleiding om in het ontwerpbestemmingsplan wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

16. Inspreker 16

De inspraakreactie van P.J. de Sterke is vrijwel gelijklopend aan de reactie als genoemd onder 1.

Reactie

Wij verwijzen naar onze reactie zoals opgenomen onder 1.

Conclusie:

De inspraakreactie vormt geen aanleiding om in het ontwerpbestemmingsplan wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

17. Lidl Nederland GmbH, Minerva 1, 8448 CT te Heerenveen

Lidl meent aanspraak te kunnen maken op een gebruiksrecht voor reguliere detailhandel (inclusief food) op het perceel Polle 15 te Lemmer. Volgens Lidl is sprake van een bestaand recht dat vertaald zou moeten worden in het bestemmingsplan.

Voor zover wij van mening zouden zijn dat geen sprake is van een bestaand recht, dan zouden wij volgens Lidl toch rekening moeten houden met het plan van Lidl om op de Polle 15 een supermarkt te vestigen. De reden hiervoor is volgens Lidl dat er een tijdig en concreet plan en dat plan zou volgens Lidl betrokken moeten worden bij het ontwerpplan en het uiteindelijk vast te stellen bestemmingsplan. Volgens Lidl is dit vaste rechtspraak.

Volgens Lidl dreigt de gemeente een kans te missen. Volgens Lidl is detailhandel een meer passende functie dan de functie die nu is toegestaan. Volgens Lidl is de vestiging van een supermarkt op deze plek in ieders belang. Lidl vraagt om het ontwerpbestemmingsplan aldus aan te passen en wil graag uitgenodigd worden om te bezien hoe de supermarkt zo optimaal mogelijk planologisch ingepast kan worden.

Reactie

Wij zijn het niet eens met Lidl dat sprake is van een bestaand recht voor reguliere detailhandel, inclusief food. Dat recht is er nadrukkelijk niet.

Lidl heeft inderdaad een aanvraag ingediend voor vestiging van een supermarkt. Dit verzoek hebben wij echter afgewezen. Het bezwaarschrift dat Lidl daartegen heeft ingediend, hebben wij ongegrond verklaard. Lidl heeft beroep ingesteld bij de Rechtbank Noord Nederland. Het feit dat Lidl een tijdig en concreet verzoek heeft ingediend betekent niet dat alleen om die reden een supermarkt zou moeten worden toegestaan.

Bij het besluit omtrent de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening nodig acht. Een supermarkt op deze locatie is niet gewenst. Uit een in 2015 uitgevoerd onderzoek "Verkenning uitbreiding en verplaatsing supermarkten Lemmer" is gebleken dat er geen aanleiding is om buiten het centrum van Lemmer aan de ontwikkeling van één of meer supermarkten mee te werken. Dit onderzoek is al aan Lidl bekend gemaakt met de brief van 12 januari 2016 (zaaknummer 194015398). De argumenten zijn als volgt:

De ontwikkeling van een supermarkt op deze plek is in strijd met de Centrumvisie Lemmer

In de Centrumvisie Lemmer (2012) wordt juist gestreefd naar versterking van het centrum door clustering van het aanbod. De mogelijkheden voor vestiging van winkels en horeca buiten het centrum is beperkt.

Door verplaatsing van één of meer supermarkten uit het centrum verdwijnt in het centrum een belangrijke publiekstrekker

Door het verdwijnen van een publiekstrekker wordt de kans op leegstand vergroot. Immers andere winkels kunnen niet meer profiteren van de trekkracht van de supermarkt(en).

Het realiseren van een supermarkt op een solitaire locatie zorgt voor een publiekstrekker buiten het centrum

De aanleiding voor consumenten om het centrale winkelgebied te bezoeken wordt kleiner. Dit heeft een negatieve impact op de (gewenste) positie van het centrum en op het functioneren van bestaande winkels in het centrum van Lemmer.

De marktruimte (regionale behoefte) ontbreekt.

De ontwikkeling van nieuwe supermarkten sluit niet aan op de uitgangspunten van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Het aanwezige aanbod in de supermarktbranche is in Lemmer op dit moment ruim groter dan de vraag. Er is dus geen sprake van een actuele regionale behoefte (distributieve ruimte).

De door Lidl aangehaalde uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak betekent niet meer dan dat de raad een ingediend verzoek om planologische medewerking moet beoordelen in het kader van de totstandkoming van een bestemmingsplan. Dat doen wij nu in deze nota en dat zal de raad in het vervolg van deze procedure ook doen. De uitspraak betekent uiteraard niet dat de aangevraagde ontwikkeling moet worden ingepast in het nieuwe bestemmingsplan enkel omdat voor die ontwikkeling een aanvraag is ingediend.

Conclusie:

De inspraakreactie vormt geen aanleiding om in het ontwerpbestemmingsplan wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

18. Liander, Postbus 50, 6920 AB te Duiven

Liander is eigenaar van drie gasdrukmeet- en regelstations in het plangebied. Liander vraagt de veiligheidscontour zoals die volgt uit artikel 3.12, lid 6 van het Activiteitenbesluit op de verbeelding te zetten.

Reactie

De veiligheidscontour volgt, zoals Liander zelf ook aangeeft, uit artikel 3.12, lid 6 van het Activiteitenbesluit. Daarmee is al geborgd dat veiligheidsafstanden in acht worden genomen. Hiermee dient in een traject voor een aanvraag omgevingsvergunning al rekening te worden gehouden. Dergelijke afstanden hoeven niet nog eens in het bestemmingsplan geregeld te worden. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld de veiligheidsafstanden die vanuit het Bevi in een bestemmingsplan geregeld moeten worden.

Conclusie:

De inspraakreactie vormt geen aanleiding om in het ontwerpbestemmingsplan wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan.

4. Overlegreacties

Provincie Fryslân

De provincie merkt op dat in de bestemming Wonen – 1 de naamgeving in de planregels: “specifieke vorm van wonen – recreatieve bewoning” niet overeen komt met de functieaanduiding “recreatiewoning” op de verbeelding.

Reactie gemeente

Wij veranderen de in artikel 21 lid 1 sublid b de term “specifieke vorm van wonen – recreatieve bewoning” in “recreatiewoning” zodat de regels overeenkomen met de verbeelding.

Brandweer Fryslân

De brandweer constateert dat in het plangebied een LPG tankstation en twee buisleidingen aanwezig zijn. Ten oosten van het plangebied is de A6 gelegen, waar gevaarlijke stoffen over getransporteerd worden.

Ten aanzien van de buisleidingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen geeft de brandweer aan dat er zich in het plangebied geen grote ontwikkelingen voordoen en dat om deze reden een volledige verantwoording van het groepsrisico niet nodig is. De brandweer geeft hiervoor handvaten aan de hand van een repressief advies en adviseert om een verantwoordelijk van het groepsrisico op te stellen.

Reactie gemeente

Wij verwerken het advies van de brandweer in de toelichting van het bestemmingsplan en vragen de FUMO om ten aanzien van het groepsrisico een advies te geven wat betreft externe veiligheid. Het advies van de FUMO zal ook worden verwerkt in het bestemmingsplan.

Wetterskip Fryslân

Het wetterskip verzoekt om in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen die regelt dat bij ontwikkelingen van meer dan 200 m² in stedelijk gebied en meer dan 1.500 m² in landelijk gebied afspraken met Wetterskip Fryslân, bijvoorbeeld over compensatie van verhard oppervlak. Ook verzoekt het Wetterskip om in de waterparagraaf een passage op te nemen over het onderdeel toename verharding.

Tevens constateert het wetterskip dat er diverse objecten en belangen in het plangebied aanwezig zijn. Dit gaat onder andere om keringen, leidingen en hoofdwatgangen. De objecten en belangen hoeven niet terug te komen op de verbeelding en in de regels, maar de bestemmingen mogen de functie van de objecten en belangen niet uitsluiten. Het betreft de volgende objecten die op de leggerkaart van Wetterskip Fryslân zijn aangegeven: een primaire waterkering, regionale waterkeringen, hoofdwatgangen, schouwwatgangen en overige wateren. Het wetterskip vraagt met de belangen van deze objecten in het bestemmingsplan rekening te houden.

Tenslotte constateert het wetterskip dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met de geurcontour van de rioolwaterzuiveringsinstallatie de Wielewei 5 te Lemmer, het rioolgemaal Lemmer en de rioolperseidingen naar de rioolgemaal. Aan weerszijden van de rioolpersleidingen geldt een beperkende strook van 3 meter waar bij nieuwe ontwikkelingen rekening mee gehouden moet worden. De rioolwaterpersleidingen en rioolgemaal hoeven niet te worden voorzien van een juridische regeling.

Reactie gemeente

In de Keur van het Wetterskip is al geregeld dat bij een toename van 200 m² in stedelijk gebied en meer dan 1.500 m² in landelijk gebied een vergunning van het Wetterskip nodig is. Het is daarom niet noodzakelijk dit ook nog als voorwaardelijke bepaling in de regels van het bestemmingsplan op te nemen. Het is echter geen probleem om de waterparagraaf in de toelichting wel hierop aan te passen zodat verwezen wordt naar de Keur. Wat betreft de genoemde objecten geldt het volgende:

- Primaire waterkering. Hiervoor is in het plangebied bij het gebied bij de Zeedijk een regeling opgenomen door middel van de gebiedsaanduiding “vrijwaringszone – dijk”. Deze regeling is echter ook van toepassing op een klein gebied bij de Plattedijk. De gemeente past het bestemmingsplan hierop aan;*
- Hoofdwatertgangen. Alle hoofdwatertgangen zijn voorzien van een bestemming “Water” dan wel een bestemming waar water in mogelijk is gemaakt;*
- Regionale waterkeringen, schouwwatergangen en overige wateren. In alle bestemmingen waar dit van toepassing is, regelt de gemeente dat daar water dan wel een waterkering mogelijk is. Voor de bebouwingsvrije zones;*
- RWZI / rioolgemaal Lemmer en rioolpersleidingen. In het bestemmingsplan is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen waarbij rekening gehouden moet worden met de geurcontouren en de beperkende strook aan weerszijden van de rioolpersleiding;*

Voor de bebouwingsvrije / obstakelvrije zones bij regionale waterkeringen en hoofdwatertgangen geldt tevens de Keur. In het bestemmingsplan is het daarom niet noodzakelijk om hier een aanvullende regeling voor te bieden. De gemeente verwerkt het wateradvies in de toelichting van het bestemmingsplan en beschouwt de reactie van Wetterskip Fryslân verder als positief wateradvies.

Gasunie

De Gasunie geeft er de voorkeur aan om de stations van de Gasunie die onder het activiteitenbesluit vallen te bestemmen als “Bedrijf – gasdrukmeet- en regelstation” en geeft hiervoor een format. Wat betreft de dubbelbestemming “Leiding – Gas” verzoekt de Gasunie een onderlinge rangorde aan te geven waarmee de dubbelbestemming “Leiding – Gas” voorrang krijgt boven de andere bestemmingen. Daarnaast verzoeken ze de term “onevenredig” te schrappen onder artikel 25 lid 3.

Reactie gemeente

In het Handboek Bestemmingsplannen De Fryske Marren is een standaardregeling voor nutsvoorzieningen opgenomen waar onder andere gasontvangststations in geregeld worden. Dit is een universele regeling waar de gasontvangststations van de Gasunie (maar ook andere nutsvoorzieningen) positief mee geregeld zijn. Om deze reden gaan wij de verschillende nutsvoorziening, waaronder dus ook de gasontvangststations, niet afzonderlijk regelen. Wij hebben er geen bezwaar tegen om de dubbelbestemming “Leiding – Gas” een voorrangsregeling op te nemen en de term “onevenredig” uit artikel 25 lid 3 te schrappen. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast:

- Na artikel 25 lid 1 wordt het volgende lid toegevoegd:*

25.2 Voorrangsregeling

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn

- In artikel 25 lid 3 wordt de term “onevenredig” geschrapt.*

5. Ambtshalve wijzigingen in het ontwerp ten opzichte van het voorontwerp

a. Traditionele zeilschepen

In het voorontwerpbestemmingsplan is voor de vaste ligplaatsen voor traditionele woonschepen aan de Wielewei in de bestemming water een verbijzondering op de kaart gezet in de vorm van een functieaanduiding 'woonschepenligplaats'. Deze functieaanduiding komt in de regels echter niet meer terug. In de regels is het als volgt omschreven: 'specifieke vorm van water - ligplaats bewoonde zeilschepen'. Deze discrepantie heffen we in het ontwerpbestemmingsplan op door 'woonschepenligplaats' op de verbeelding te wijzigen in de aanduiding 'specifieke vorm van water - ligplaats bewoonde zeilschepen'.

b. Volkstuin

Op aanvraag van buurtbewoners van de Singel en de Lijnbaan te Lemmer is er een omgevingsvergunning verleend voor een volkstuin die daar ligt. Deze vergunning kan nu worden vertaald in het bestemmingsplan. We plaatsen daartoe de aanduiding "volkstuin" op de verbeelding en vertalen dit in de regels door in artikel 10 de bepaling *volkstuinten, ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin'* op te nemen;

c. Casino Villa Novalaan 1F

Voor het casino aan de Villa Novalaan 1F is op de verbeelding een maximum bouwhoogte van 6 meter aangegeven, terwijl in de regels van de bestemming een maximum goothoogte is geregeld. De aanduiding "maximum bouwhoogte" wordt op de regels gewijzigd in de aanduiding "maximum goothoogte" zodat de regels en verbeelding overeen komen.

d. Perceel Zeedijk 16a

Dit is het perceel van de voormalige weegbrug. Deze functie is al jaren geleden vervallen. In het voorontwerpbestemmingsplan was de weegbrug daarom ook al niet meer opgenomen. De eigenaar heeft gevraagd om de bestemming kantoor aan het perceel te geven. Hier bestaat volgens ons geen bezwaar tegen. Qua bouwmogelijkheden kan worden aangesloten bij de vergunning die in het verleden is verleend voor de kiosk. Dit betekent dat een klein kantoortje kan worden gesticht op het perceel.

e. Herstellen van een aantal fouten in het bestemmingsplan Lemmer Centrum

In het bestemmingsplan Lemmer Centrum heeft een aantal percelen de bestemming Maatschappelijk. De digitale koppeling verwijst echter ten onrechte niet naar de bestemming Maatschappelijk maar naar de bestemming Maatschappelijk – zorginstelling. Daarom stellen wij voor het plangebied uit te breiden met de volgende percelen:

- Nieuwburen 36 en 38 (kerk)
- Schans 45 (kerk)
- Tuinstraat 4 (kerk)
- Kerkhof 1 (kerk)
- Tramhaven 1 (tandartspraktijk met functieaanduiding wonen)
- Lennastraat 14 (basisschool)
- Gerben Bootsmastraat 2 en Vissersburen 16 (fysiotherapiepraktijk)

- Vissersburen 17, 17a, 17b en 17 c (huisarts, polikliniek et cetera)

In het nieuwe bestemmingsplan kan dan alsnog de juiste koppeling worden gemaakt met de bestemming Maatschappelijk. De bestemming maatschappelijk kan dan nog wat worden verbreed opdat buiten alle twijfel verheven is dat ook een huisarts, tandarts of dierenarts binnen de bestemming mogelijk is.

f. Zeedijk 1 tot en met 3a

De woning boven de tankshop als bedrijfswoning bestemmen.

De woning boven de winkelruimte positief bestemmen, maar daartoe wel twee voorwaardelijke verplichtingen opnemen: doorzet LPG verlagen tot minder dan 500 m3 en de woning boven de winkelruimte constructief scheiden van de rest van het gebouw.

g. Overige discrepanties

Mochten er nog andere discrepanties tussen de verbeelding en regels aanwezig zijn, dan worden deze in het bestemmingsplan gecorrigeerd.

Toelichting

Voor zover nodig wordt de toelichting op de in deze nota genoemde wijzigingen aangepast. Verder wordt er nog een aantal (ondergeschikte) tekstuele correcties aangebracht in de toelichting.