



DE FRYSKE MARREN

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Balk – Dubbelstraat 11

1. Inleiding

In het kader van de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan “Balk – Dubbelstraat 11” is deze Nota zienswijzen opgesteld.

Het voorliggende bestemmingsplan van toepassing op het perceel Dubbelstraat 11. Deze locatie bevindt zich in het centrum van Balk en is gelegen op de hoek Dubbelstraat en Jachthavendyk.

Op de locatie aan de Dubbelstraat 11 te Balk was tot voor kort een garagebedrijf gevestigd. De initiatiefnemer wil dit garagebedrijf slopen en hiervoor maximaal 25 appartementen terugbouwen. Dit is binnen het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Om dit te realiseren is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Na de inleiding die we in dit hoofdstuk hebben opgenomen, zullen wij in hoofdstuk 2 van deze nota ingaan op de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In hoofdstuk 3 zullen we de ingekomen zienswijzen behandelen. Tenslotte zullen we in hoofdstuk 4 van deze nota een aantal ambtshalve wijzigingen de revue laten passeren.

N.B. Hierbij dient opgemerkt te worden dat in hoofdstuk 5 ingegaan wordt op een ingrijpende wijziging van het plan na behandeling hiervan in de gemeenteraad.

2. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan Balk – Dubbelstraat 11

Het ontwerpbestemmingsplan “Balk - Dubbelstraat 11” met de daarbij behorende stukken heeft in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van vrijdag 12 juli 2019 tot 23 augustus 2019 zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Van de terinzagelegging is te voren mededeling gedaan in het Gemeenteblad en in de Staatscourant. Het ontwerpplan heeft terinzage gelegen in de servicepunten in Balk en Lemmer en in het gemeentehuis te Joure. Daarnaast was het plan digitaal te raadplegen via de gemeentelijke website www.defryskemarren.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

3. Zienswijzen

Gedurende de boven aangegeven periode –en daarmee tijdig- zijn twee schriftelijke zienswijzen bij de raad van de gemeente ingediend. De zienswijzen zijn in afschrift ook aan de raad en het College van burgemeester en wethouders doorgestuurd.

Indieners zijn een selectie van bewoners van het naastgelegen pand Haskestaete, welke in gezamenlijkheid een zienswijze hebben opgesteld, en Plaatselijk Belang Balk Vooruit.

Hiernaast zijn door de Provinsje Fryslân per e-mail een aantal opmerkingen geplaatst. Zij geven hierin aan dat zij geen gebruik maken van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen, maar wel de noodzaak voelen enkele punten (b.v. de stikstofdepositie) onder de aandacht te brengen. Deze aandachtspunten worden in het vast te stellen bestemmingsplan verwerkt.

Ruim na de periode van terinzagelegging zijn nog twee zienswijzen ingediend. Hoewel dezen officieel buiten de termijn van behandeling vielen, is nog wel een korte inhoudelijke reactie gegeven. Voor de volledige inhoud van de zienswijzen verwijzen wij korthedshalve naar de zienswijzen zelf die aan deze nota zijn gehecht. Na een beknopte weergave van de zienswijzen geven wij cursief ons standpunt daarover weer. In voorkomende gevallen stellen we daarbij voor om de zienswijze geheel, gedeeltelijk of juist niet over te nemen en het bestemmingsplan aan te passen.

Anonimisering

De nota maakt onderdeel uit van de besluitvorming van de raad omtrent vaststelling van het bestemmingsplan en wordt daarmee ook langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens mogen inspraakreacties, zienswijzen e.d. niet elektronisch beschikbaar gesteld worden indien deze NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) bevatten of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp (bijv. BSN).

In deze nota wordt hieraan voldaan door van een indiener van een zienswijze (voor zover het een natuurlijke persoon betreft) niet de betreffende persoonsgegevens te vermelden. Aangezien de zienswijzen ook als bijlage bij deze nota zijn gevoegd, zijn ook in de desbetreffende zienswijzen in voorkomende gevallen de persoonsgegevens geanonimiseerd.

De werking van de Wbp strekt zich niet uit tot gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

a. Bewoners Haskestaete

De zienswijze van de bewoners van Haskestaete ziet op meerdere onderwerpen. Hieronder is de inhoud van de zienswijze per onderwerp weergegeven.

1. *Overlast door ontwikkeling*

Reclamant vreest dat door de sloop van de huidige bebouwing en het plaatsen van deze nieuwe bebouwing hinder zullen ondervinden. Dit bijvoorbeeld wat betreft bereikbaarheid/toegankelijkheid, geluidsoverlast, extra vervoersbewegingen etc.

2. *Druk op omgeving*

Reclamant stelt dat door de ontwikkeling van 20-25 appartementen op de locatie, waarbij niet voldoende parkeervoorzieningen op het eigen terrein worden gerealiseerd, de druk op de omgeving met het oog op verkeersbewegingen en parkeergelegenheid toe zal nemen.

3. *Esthetische kwaliteit*

Reclamant stelt dat de nieuwe bebouwing, mede door de toegenomen hoogte t.o.v. de bestaande bebouwing en de hoekmarkering, uit de toon valt bij de bestaande bebouwing en esthetisch niet verantwoord is.

4. *Hinder woongenot*

Reclamant stelt dat de ontwikkeling een negatieve invloed zal hebben op het woongenot. Dit onder meer in de vorm van een belemmering van het uitzicht, een beperking van de lichtinval en inbreuk op de privacy.

5. *Vermindering waarde appartementen*

Reclamant stelt dat door deze ontwikkeling de waarde van de appartementen in Haskestaete zal dalen.

Reactie gemeente

1. *Overlast door ontwikkeling*

Uiteraard is het zo dat ten tijde van sloop- en bouwwerkzaamheden de directe omgeving hiervan hinder zal ondervinden. Dit is onvermijdelijk, maar zal wel zoveel mogelijk beperkt worden door de ontwikkelaar als uitvoerende partij en de gemeente als handhavende partij. Er zal te allen tijde gestreefd worden naar een situatie waarin de overlast minimaal zal zijn.

2. *Druk op omgeving*

De zorgen met betrekking tot de druk op de omgeving vallen uiteen in twee onderdelen, te weten: verkeersbewegingen en parkeerdruk.

Voor wat betreft de toename van verkeersbewegingen is het zo dat er, uitgaande van 7 verkeersbewegingen per etmaal (bron: CROW), bij het maximum van 25 appartementen, 175 verkeersbewegingen per etmaal plaatsvinden. Hiervan vindt 10% plaats tijdens de spits. Dit resulteert in 1 auto per 4 minuten. Deze extra verkeersintensiteit is voor de omliggende wegen geen enkel probleem.

De ontwikkeling van 20-25 appartementen heeft inderdaad tot gevolg dat er meer behoefte zal zijn aan parkeerplaatsen. Op het eigen terrein en in de aangrenzende openbare ruimte worden in totaal 36 parkeerplaatsen gerealiseerd. De maximale parkeerbehoefte bij realisatie van 25 appartementen is echter 48 parkeerplaatsen. Uitgaande van de geldende parkeernormen is er dus niet voldoende parkeerruimte beschikbaar. Er is daarom gezocht naar een oplossing buiten het perceel.

In de Nota beleidsregels parkeren wordt aangegeven dat wanneer parkeren niet op eigen terrein kan worden gerealiseerd het parkeren dient te worden opgevangen met reeds aanwezige openbare parkeergelegenheid op redelijke loopafstand van de hoofdingang van de ontwikkeling. Aan de hand van

een parkeeronderzoek dient te worden aangetoond dat na realisatie van de ontwikkeling nog voldoende openbare parkeerruimte aanwezig is. Er is sprake van voldoende openbare parkeerruimte indien de bezettingsgraad na realisatie van de ontwikkeling op het maatgevend moment niet boven de 85% komt. Zoals ook al in het bestemmingsplan wordt aangegeven: uit onderzoek is gebleken dat in het omliggende openbaar gebied nog voldoende ruimte is om de extra parkeerbehoefte op te vangen. De hiervoor aangewezen locaties zijn het Haskeplein en het Treemterplein.

3. *Esthetische kwaliteit*

De locatie Dubbelstraat 11 was voorheen een garagebedrijf gevestigd. Sinds enige tijd is de bedrijfsvoering hier gestaakt en sindsdien wordt het pand te huur aangeboden. Qua vormgeving en uitstraling doet het bestaande pand op deze locatie ernstige afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De wens om deze locatie op te waarderen leeft al geruime tijd bij de gemeente.

Vanuit stedenbouwkundig perspectief is het gewenst dat op deze locatie een bestaande 'rotte kies' verwijderd wordt en dat hiervoor een passend alternatief in de plaats komt. De gewenste ontwikkeling is zorgvuldig ontworpen en de door de gemeente gemaakte opmerkingen zijn hierin verwerkt.

Voor het voormalige garagebedrijf is door de ontwikkelaar een ruimtelijke verkenning gedaan naar de mogelijkheden voor een nieuwe invulling. Dit resulteerde in een massastudie met een schetsplan voor 22 appartementen. Dit globale schetsplan is stedenbouwkundig beoordeeld. Hiervoor is een inventarisatie van de hoogte van de bestaande bebouwing in de omgeving is gemaakt en daarin is de beoogde nieuwbouw geprojecteerd (later is hier nog een maquette aan toegevoegd).

Daaruit kwam naar voren dat:

- *“Gevelindeling en architectuur nog preciezer moeten worden uitgewerkt.*
- *Keuzes die gemaakt en verwerkt zijn voor de hoogte, de gevelindeling (geleed in breedte en diepte) resulteren voor de Dubbelstraat in een evenwichtig straatbeeld.*
- *De drie verticaal georiënteerde “schilden” spelen een grote rol in de aansluiting en het beleven van de bouwmassa.*
- *Het accent op de hoek is aanwezig, enigszins fors maar door de positie (iets terug liggend en iets afgedekt door een “schild”) komt de forsheid niet zo over en oogt de massa vanaf de Dubbelstraat als een “slanke toren”.*
Vanaf de Wikelerdyk vormt deze toren een duidelijk accent waar men op af rijdt, waar het dorpscentrum van Balk met het Haskeplein begint. Ruimtelijk zal het programma ook het nieuwe karakter van dit plein in haar kracht zetten.
- *De opbouw van de lagere bebouwing aan de Jachthavendyk is nog niet verder uitgewerkt maar daar oogt het beeld als 3 woningen van twee bouwlagen met een kap, met in de kap een “dakkapel”. Aansluitend bij de bestaande 2 onder een kap woningen aan de Jachthavendyk.”*

Met deze stedenbouwkundige beoordeling heeft het college op 10 juli 2018 besloten: “Om een positieve grondhouding uit te spreken ten aanzien van het haalbaarheidsonderzoek voor de mogelijke ontwikkelingen op de locatie Dubbelstraat 11 in Balk.”

De ontwikkelaar is met deze beoordeling aan de slag gegaan en heeft de diverse onderdelen verder uitgewerkt. Het resulterende plan voldoet daarmee aan de door de gemeente gestelde kaders en randvoorwaarden.

Om de zorgen die uit de zienswijzen blijken weg te nemen, is de lokale welstandscommissie gevraagd een zogenaamd pre-advies uit te brengen op basis van het voorliggende ontwerp. Dit om te beoordelen of de voorgestelde ontwikkeling inderdaad ook de opwaardering van het centrum van Balk betreft zoals de gemeente en de ontwikkelaar dit zien.

De massastudie van het bouwplan is voor een (pre)advies op 15 oktober voorgelegd aan de lokale welstandscommissie. Vervolgens is het plan op de agenda geplaatst van de grote commissie in Leeuwarden waar het op 24 oktober is toegelicht en behandeld.

De commissie was van mening dat de ingediende stukken, getoetst aan de door de gemeenteraad vastgestelde criteria, geen uitzicht bieden op een positieve welstandsadvies. De reden hiervoor is dat de criteria voor bebouwing erg gericht zijn op het handhaven van het bestaande beeld en zijn (te) knellend voor de beoogde nieuwbouw.

Daarom is een nieuw welstandskader voorbereid dat meer specifiek op de beoogde bebouwing ingaat. Dit zal, naast het bestemmingsplan, als het te hanteren ontwikkel- en toetsingskader moeten gaan dienen voor de uiteindelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Deze nieuwe criteria zijn ter advisering aangeboden aan de welstandscommissie, maar zij hebben aangegeven dat zij gezien de geconstateerde strijdigheden met het eerder uitgebrachte advies niet inhoudelijk te willen reageren. Dit kan uiteraard geen belemmering zijn voor de gemeente om toch de welstandsnota hier met de gebruikelijke procedure op aan te passen en de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

Het ligt in de lijn der verwachting dat het welstandsadvies op basis van de nog vast te stellen criteria wel positief zal zijn.

4. *Hinder woongenot*

Hoewel het lastig is om het gevoel van hinder precies te duiden, begrijpen wij ook dat met een dergelijke ontwikkeling niet enkel aspecten gemoeid zijn die door iedereen als louter positief ervaren worden. Daar waar het belangrijkste aspect het opwaarderen van de ruimtelijke kwaliteit en de beleving daarvan in de omgeving is, is een ander aspect dat de nieuwe bebouwing aanzienlijk hoger is dan de bestaande bebouwing. En dat heeft uiteraard invloed op b.v. het uitzicht en de uitstraling van het plein als geheel.

Deze zienswijze betreft veelal opmerkingen tegen het bouwplan welke voortvloeit uit dit bestemmingsplan en niet het bestemmingsplan zelf. We hebben begrip voor het feit dat met dit bestemmingsplan het gebruik van de locatie voor maximaal 25 appartementen veranderingen met zich meebrengt. Echter, met betrekking tot de privacy worden er geen regels in dit bestemmingsplan opgenomen. Dit gold overigens ook voor de voormalige bestemming. Met betrekking tot privacy zal de aanvrager van het hieruit voortvloeiende plan rekening moeten houden met het gestelde in het Burgerlijk Wetboek (boek 5). Het plan voldoet echter ruimschoots aan de afstandseis uit het Burgerlijk Wetboek.

De afstand van ca. 25,00 meter tussen de bestaande bebouwing aan de Jachthavendyk / Wikelerdyk en de nieuwe bebouwing aan de Dubbelstraat / Jachthavendyk is namelijk dusdanig groot dat er geen sprake kan zijn hinder in de zin van inkijk in woningen en/of op terrassen en balkons.

Hiernaast is een bezonningstudie onderdeel van het bestemmingsplan. Hieruit blijkt ook dat de overliggende bebouwing geen tot weinig hinder zal ervaren van de ontwikkeling. Op het gebied van schaduwwerking en lichtinval zal enkel aan het eind van de middag de bebouwing een rol gaan spelen.

Uiteraard is het zo dat de nieuwe hogere bebouwing t.o.v. bestaande lage bebouwing een andere invulling geeft aan het uitzicht. Aan zowel het uitzicht op de bestaande verouderde bebouwing, als de nieuwe bebouwing kleven voor- en nadelen. Maar het bestaande uitzicht is geen verworven recht en kan ook niet als zodanig opgevoerd worden.

Mocht het zo zijn dat b.v. het wegvallen van het uitzicht een waardevermindering tot gevolg heeft, kan dit op basis van een planschadeverzoek onderzocht worden (zie ook reactie 5).

5. Vermindering waarde appartementen

De waarde van de appartementen zal hoe dan ook beïnvloed worden door de ontwikkeling. In hoeverre dit positief of negatief zal zijn, is dan nog de vraag. Gezien het voormalige gebruik van het terrein en de staat / uitstraling van de aanwezige bebouwing, kan worden gesteld dat de nieuwe situatie een meerwaarde is voor de locatie. Evenwel zal dit door een derde partij onderzocht moeten worden om een definitief beeld te kunnen krijgen van de eventuele financiële gevolgen. Bij de beoordeling van mogelijke planschade wordt beoordeeld wat het nadeel van de nieuwe planologische situatie is ten opzichte van de oude planologische situatie.

Door een planschadeverzoek in te dienen na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan hier door de aanwonenden invulling aan gegeven worden.

Conclusie (Voorstel): De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

b. Plaatselijk Belang Balk Vooruit

De zienswijze van Balk Vooruit ziet op meerdere onderwerpen. Hieronder is de inhoud van de zienswijze per onderwerp weergegeven.

1. *Omvang van de bebouwing in relatie tot omgeving*

Reclamant stelt dat de omvang van de bebouwing op deze locatie stedenbouwkundig gezien niet gewenst is en dat hiermee een onevenwichtig bebouwingsbeeld zal ontstaan.

2. *Naastgelegen horecagelegenheid*

Reclamant stelt dat door de ontwikkeling van 20-25 appartementen op de locatie een conflict kan ontstaan met de naastgelegen horecagelegenheid.

3. *Buitenruimte*

Reclamant stelt dat om kwalitatief goede en aantrekkelijke woningen te realiseren een buitenruimte onontbeerlijk is. Uit de eerste schetsen is kennelijk onvoldoende duidelijk of deze ook gerealiseerd wordt.

Reactie gemeente

1. *Omvang van de bebouwing in relatie tot omgeving*

Vanuit stedenbouwkundig perspectief is het gewenst dat op deze locatie een bestaande 'rotte kies' verwijderd wordt en dat hiervoor een passend alternatief in de plaats komt. De gewenste ontwikkeling is zorgvuldig ontworpen en de door de gemeente gemaakte opmerkingen zijn hierin verwerkt.

Voor nadere toelichting zie de reactie op de zienswijze onder artikel 3 lid a sub 3.

2. *Naastgelegen horecagelegenheid*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

In de omgeving van het plangebied is sprake van een gemengd gebied. Er komen diverse functies als wonen, bedrijvigheid en voorzieningen in de omgeving voor. In deze situatie kan de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging als uitgangspunt worden gehanteerd. Het toevoegen van woningen in dit gebied is in beginsel dan ook inpasbaar.

Bestaande bedrijven worden door de toevoeging van de woningen niet in hun belangen geschaad, ook niet indien wordt uitgegaan van functiescheiding in plaats van functiemenging. In dat geval kan worden uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

De afstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure kunnen met één afstandsstap worden verkleind zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Aan de noordwestzijde van het plangebied is een horecabedrijf gevestigd. Dergelijke bedrijven vallen in milieucategorie 1. Hiervoor geldt een richtafstand van 0 meter in gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

3. *Buitenruimte*

Het is niet geheel duidelijk wat beoogd wordt met deze opmerking. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie (Voorstel): *De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

c. Eigenaar naastgelegen pand

De zienswijze van de eigenaar van het naastgelegen pand aan de Jachthavendyk ziet op meerdere onderwerpen. Hieronder is de inhoud van de zienswijze per onderwerp weergegeven.

1. *Hinder woongenot*

Reclamant stelt dat de ontwikkeling een negatieve invloed zal hebben op het woongenot. Dit onder meer in de vorm van een belemmering van het uitzicht, een beperking van de lichtinval en inbreuk op de privacy.

2. *Gebruik van het perceel*

Reclamant stelt dat het huidige gebruik van het perceel als showroom beter past bij het recreatieve karakter van het dorp, dan het appartementengebouw.

3. *Omvang van de bebouwing in relatie tot omgeving*

Reclamant stelt dat de omvang van de bebouwing op deze locatie niet gewenst is.

Reactie gemeente

1. *Hinder woongenot*

Zie ook reactie op punt 4 van zienswijze A. In dit geval is het zo dat de afstand tussen de beide percelen kleiner is, maar de inhoudelijke reactie vergelijkbaar is. Het burgerlijk wetboek is hier van toepassing en uit de bezonningstudie is gebleken dat er geen onoverkomelijke overlast zal ontstaan door de nieuwbouw.

2. *Gebruik van het perceel*

Het (tijdelijke) gebruik als opslag / showroom voor boten en een winkel voor scheepvaartbenodigdheden past uiteraard bij het karakter van een recreatief watersportdorp als Balk. Dit neemt echter niet weg dat vanuit stedenbouwkundig perspectief een andere invulling meer gewenst is.

3. *Omvang van de bebouwing in relatie tot omgeving*

Vanuit stedenbouwkundig perspectief is het gewenst dat op deze locatie een bestaande 'rotte kies' verwijderd wordt en dat hiervoor een passend alternatief in de plaats komt. De gewenste ontwikkeling is zorgvuldig ontworpen en de door de gemeente gemaakte opmerkingen zijn hierin verwerkt.

Voor nadere toelichting zie de reactie op de zienswijze onder artikel 3 lid a sub 3.

Conclusie (Voorstel): *De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

d. Eigenaar nabijgelegen pand

De zienswijze van de eigenaar van een nabijgelegen pand aan de Wikelderdyk ziet op de omvang van de bebouwing in relatie tot de omgeving. Hieronder is de inhoud van de zienswijze weergegeven.

1. Omvang van de bebouwing in relatie tot omgeving

Reclamant stelt dat de omvang van de bebouwing op deze locatie niet gewenst is.

Reactie gemeente

1. Omvang van de bebouwing in relatie tot omgeving

Vanuit stedenbouwkundig perspectief is het gewenst dat op deze locatie een bestaande 'rotte kies' verwijderd wordt en dat hiervoor een passend alternatief in de plaats komt. De gewenste ontwikkeling is zorgvuldig ontworpen en de door de gemeente gemaakte opmerkingen zijn hierin verwerkt.

Voor nadere toelichting zie de reactie op de zienswijze onder artikel 3 lid a sub 3.

Conclusie (Voorstel): De zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

- De bestemmingsgrens 'Wonen – Woongebouw' is per abuis te ver naar voren getekend. De gevelrooilijn van het woongebouw wordt gelijk gehouden met de gevelrooilijn van de naastgelegen bebouwing. De verbeelding zal hierop worden aangepast.

Toelichting

- in paragraaf 3.3.5 **Welstandsnota** wordt vermeld, dat de locatie in het welstandsgebied 'Grotere oudere dorpskernen' valt. Dit moet echter het welstandsgebied 'Lintbebouwing' zijn.
- Er wordt een paragraaf en bijlage toegevoegd m.b.t. de stikstofdepositie.
- Enkele tekstuele wijzigingen in paragraaf 3.3 o.b.v. opmerkingen Provincie Fryslân.
- Enkele tekstuele wijzigingen in paragraaf 4.6 o.b.v. opmerkingen Provincie Fryslân.

5. Plan gewijzigd n.a.v. vergadering gemeenteraad

Hoewel in deze nota alle ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen, moet hierbij wel vermeld worden dat het plan ingrijpend gewijzigd is na behandeling van het bestemmingsplan in de vergadering van de gemeenteraad d.d. 27-02-2020. Tijdens deze vergadering is gebleken dat er geen medewerking kon worden verleend aan een plan welke geen draagvlak kent in de omgeving. Op basis van die conclusie is de initiatiefnemer in overleg gegaan met de diverse belanghebbenden en is daaruit een aangepast bouwplan voortgevloeid. Het vast te stellen bestemmingsplan is daarop aangepast.

Hiermee zijn een aantal van de aangehaalde punten in de zienswijzen komen te vervallen.

=====

Bijlagen: * ingekomen zienswijzen a t/m d.