

# ***REACTIENOTA***

## ***ZIENSWIJZEN***

***BESTEMMINGSPLAN 'DOKKUM - LOCATIE MOLLEMA'***

## Zienswijzen bestemmingsplan 'Dokkum - Locatie Mollema'

Van 6 april tot en met 17 mei 2023 heeft ter inzage gelegen het ontwerpbestemmingsplan 'Dokkum - Locatie Mollema' (NL.IMRO.1970.BpDkDeveiling1-ON01). Gedurende deze termijn is een ieder de gelegenheid gegeven zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door:

1. ██████████, Aalsumerweg ███ Dokkum; ingekomen op 3 mei 2023.
2. ██████████, De Veiling ███ Dokkum, ingekomen op 3 mei 2023.
3. ██████████, De Veiling ███ Dokkum, ingekomen op 7 mei 2023.
4. ██████████, De Veiling ███ Dokkum, ingekomen op 8 mei 2023.
5. ██████████, De Veiling ███ Dokkum, ingekomen op 14 mei 2023.
6. ██████████ en omwonenden (12 ondertekenden), Aalsumerweg ███ Dokkum, ingekomen op 15 mei 2023.
7. Wetterskip Fryslân, ingekomen op 15 mei 2023.
8. ██████████, De Veiling ███ Dokkum, ingekomen op 17 mei 2023.
9. ██████████, De Veiling ███ Dokkum, ingekomen op 22 mei 2023.

De overlegpartners Brandweer, Liander, Provincie en TenneT hebben ingestemd met het plan en geen zienswijzen ingediend.

De zienswijzen konden worden ingediend tot en met 17 mei 2023. Zienswijzen 1 tot en met 8 zijn tijdig ingediend en ontvankelijk. Zienswijze 9 is buiten de termijn ingekomen. Het is echter niet geheel duidelijk op welke dag deze door de gemeente is ontvangen. De zienswijze is alsnog meegenomen in de behandeling. In het navolgende verslag zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Nummer	Samenvatting zienswijze per onderdeel	Gemeentelijke beantwoording	Aanpassing plan
1	Reclamant stelt dat het hofje (het nauwe straatje in het zijstuk van de Aalsumerweg) de enorme stroom fietsers niet aan kan. Door het niet wijzigen van het fietspad ontstaat er een onveilige situatie in het smalle hofje. Reclamant heeft geen vertrouwen in de overheid en is ontevreden met de beantwoording van zijn inspraakreactie in de Nota inspraak en vooroverleg. Reclamant geeft aan bezwaar te blijven maken tegen de	<p>De gemeente begrijpt dat het doorverbinden van de straat voor fiets- en voetgangers leidt tot een intensivering van het gebruik van de straat, wat mogelijk gevolgen heeft voor de privacy en de verkeersveiligheid. Echter de inrichting van de straat, de rijbaan met aan beide zijden een rabatstrook, biedt voldoende ruimte om goed uit te kijken bij het verlaten van de inrit en/of het parkeren van de auto. Deze verbinding zorgt juist voor zowel een veilige verbinding richting binnenstad als een verbinding met de wijk Weeshuislanden en de daar gelegen scholen.</p> <p>De gemeente stimuleert langzaam verkeer. Er zijn veel fietsers die gebruik maken van de korte verbinding richting de school en ook naar de binnenstad. Een alternatieve wijze van ontsluiting voor fietsverkeer is onderzocht maar niet wenselijk gebleken. De korte verbinding wordt een belangrijke langzaam verkeer route die goed aansluit op overige infrastructuur zoals de fietstunnel. Het alternatief ligt veel minder centraal en is langer.</p>	Nee

	plannen om de huidige doodlopende straat te verbinden met de nieuwe woonwijk. Het gaat hier om een verbinding voor langzaam verkeer. Reclamant heeft foto's toegevoegd.	Voor het overige verwijst de gemeente naar het ingenomen standpunt in de Nota inspraak en vooroverleg, onder 3.1, p. 19. Uitgangspunt is dat het parkeren zoveel mogelijk op eigen erf plaatsvindt. Hiervoor is bij de woningen voldoende ruimte. Het straatje waar reclamant op doelt is een doodlopende, openbare gemeentelijk weg. Het is lange tijd uitsluitend door de aanwonenden gebruikt. Dat geeft echter geen garantie dat die situatie altijd zo blijft. Er is sprake van gemengd verkeer. De verschillende verkeersdeelnemers moeten in zijn algemeenheid goed opletten bij het op- en afrijden van de straat.	
2a	Reclamant heeft bezwaar tegen het aanmerken van het plangebied als 'rustige woonwijk'; het gebied is een woon-werklocatie.	De gemeente verwijst naar het ingenomen standpunt in de Nota inspraak en vooroverleg, onder 1.4, p. 8 en 1.6 p. 9.  De begrippen rustig woongebied en gemengd gebied komen uit de VNG-systematiek. Deze zijn beschreven in hoofdstuk 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan en in het onderzoek van Rho adviseurs d.d. 14 april 2022, kenmerk 20211443 (bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan).	Nee
2b	Reclamant stelt dat agrarische grond geen stedelijk gebied is, dus er is geen sprake van inbreiding.	Voor wat betreft het standpunt dat de ontwikkeling niet een herontwikkeling of inbreidingslocatie kan zijn omdat een deel van de locatie een agrarische bestemming heeft en er vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking onderbouwd zou moeten worden waarom gebruik wordt gemaakt van een uitbreidingslocatie, overweegt de gemeente het volgende.  De gemeente sluit aan bij de definitie van een bestaand stedelijk gebied zoals wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Dit is het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Wij erkennen daarbij dat de gronden die zijn bestemd als 'Agrarisch - Cultuurgrond', niet aangemerkt kunnen worden als bijvoorbeeld stedelijk groen en daarmee niet onder het bestaande stedelijk gebied vallen.  Zoals ook uitgelegd onder 1.4, p. 8 van de Nota inspraak en vooroverleg, wordt de ontwikkeling dus voor een klein deel aangemerkt als uitbreidingslocatie. Wij achten het vanuit de doelen van duurzame verstedelijking, namelijk het zorgvuldig gebruik van de ruimte, niet zinvol om te beoordelen of dit deel van het programma ook binnen het stedelijk gebied gebouwd kunnen worden. Argumenten hiervoor zijn dat deze gronden deel uitmaken van de ruimtelijke structuur van de stad en daarmee ook binnen de optische stadsrand liggen én dat het om slechts een klein deel (minder dan 10%) van de totale ontwikkeling betreft, waar slechts 3 van de 110 woningen worden gebouwd. Als geheel kan de locatie worden gezien als een transformatiegebied, waarbij de stedelijke ontwikkeling	Nee

		binnen de ruimtelijke contour van de stad blijft en dus geen ruimtebeslag legt op het landelijk gebied.	
2c	Reclamant vraagt zich af waarom het plangebied wordt bestemd als Wonen en niet als Woon-werkgebied.	<p>De gemeente verwijst naar het ingenomen standpunt in de Nota inspraak en vooroverleg, onder 4.2, p. 21.</p> <p>De gemeente is van mening dat de opzet van plan voldoet aan de gemeentelijke woonvisie 2020-2025. De woonvisie vormt de basis voor het woonbeleid van de gemeente. In de visie wordt uitgelegd waar de gemeente in 2025 op het gebied van wonen wil staan. Ook wordt het gebruikt voor het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties.</p> <p>De gemeente zet in op de realisatie van voldoende nieuwbouwwoningen, om in te spelen op de vraag naar woningen voor diverse doelgroepen en in verschillende segmenten. Dus bouwen naar reële behoefte. Gemengd bouwen is het uitgangspunt. De gemeente wil daarmee de doorstroming bevorderen en monotone buurten voorkomen.</p> <p>De woningbehoefte in Dokkum neemt nog steeds toe. Uit gesprekken met de corporatie Thús Wonen, ontwikkelende partijen en makelaars blijkt dit overduidelijk. Ook is in de nieuwe regionale woningmarktmonitor van KAW als ontwikkelrichting voor Dokkum opgenomen dat de stad een sterke positie in de regio heeft, waarbij er veel vraag is naar extra woningen en ruimte voor projectmatige woningbouw. De monitor is een jaarlijkse update. Op basis van de nieuwe monitor is duidelijk dat er blijvend een substantiële vraag is naar woningen. De woningmarktmonitor is gebaseerd op de vraag tot en met 2020. De vraag is vanaf dat moment nog meer toegenomen in het kader van de landelijke woningdruk. Daarnaast zal in het kader van de landelijke woningbouwopgave de bijdrage van Dokkum zeer waarschijnlijk zorgen voor een aantrekkende werking en nog extra woningbouwvraag.</p> <p>In Noardeast-Fryslân zijn momenteel meer woningzoekenden dan woningen. Dat geldt voor zowel de koop- als de (sociale) huurmarkt. Dit zorgt voor veel druk op de woningmarkt. De gemeente heeft de ambitie om dit in balans te brengen. Uit de woningmarktanalyse blijkt dat het aantal huishoudens de komende jaren nog stijgt en dat dit, samen met het nu al onder druk staande woningaanbod, de komende jaren leidt tot een aanhoudende behoefte aan goede, betaalbare en duurzame woningen. Momenteel spelen er in Dokkum enkele grotere woningbouwplannen, waaronder Locatie Mollema. Deze bedienen allemaal een andere doelgroep. Voor de Locatie Mollema wordt ingezet op een gedifferentieerd aanbod, met voor een groot deel betaalbare woningen. Tevens is de verbinding gelegd met de behoefte aan sociale huurwoningen in Dokkum.</p>	Nee

		In het plangebied is aldus met name ingezet op woningbouw voor het lage en middensegment.	
2d	Reclamant vraagt zich af waarom wordt afgeweken van de richtafstanden.	<p>De gemeente verwijst naar hoofdstuk 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Bedrijven en milieuzonering'.</p> <p>Volgens de VNG-systematiek wordt gekeken naar de richtafstanden en vervolgens, als daaraan niet wordt voldaan, naar de richtwaarden. Als dáár niet aan wordt voldaan kan nog worden gekeken naar de grenswaarden. De grenswaarden in een rustig woongebied komen overeen met de richtwaarden van een gemengd gebied. Wel moet daarbij gekeken worden naar de gecumuleerde geluidsbelasting van de bedrijven.</p> <p>Vanuit deze lijn kan geconcludeerd worden dat wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter tussen de bedrijfskavels aan De Veiling en de woningen, waarmee verder onderzoek niet nodig is. Voor bedrijven uit categorie 2 geldt dat deze geen grote mate van hinder produceren. De geluidsbelasting zou in principe op 10 meter voldoen aan de richtwaarde van 50 dB(A). Vanuit het belang van de bedrijven hebben we dit wél verder onderzocht.</p> <p>Daarbij is ervoor gekozen om voor alle kavels aan de westzijde van de woon-werklocaties van De Veiling uit te gaan van een aannemersbedrijf, dat wij maatgevend achten als categorie 2 bedrijf op deze kavels. Op grond van het bestemmingsplan 'Dokkum Regiostad' zijn hier bedrijven toegestaan in de categorieën 1 en 2. Op deze manier zijn de geluidscontouren rond De Veiling, op basis van een invulling met allemaal aannemersbedrijven die gelijktijdig vol in bedrijf zijn, cumulatief in beeld gebracht. Met de conclusie dat de woningen buiten de 50 dB(A) contour komen.</p> <p>Hiermee is het onderzoek verricht als ware het een rustig woongebied en is het vanuit verschillende invalshoeken aanvaardbaar om af te wijken van de richtafstand van 30 meter.</p>	Nee
2e	Reclamant is van mening dat de oplossing voor de onderdelen Verkeer en Ontsluiting gekunsteld en onrealistisch zijn. De bereikbaarheid voor veilig vrachtverkeer staat onder druk.	De landelijke richtlijnen schrijven voor dat binnen de bebouwde kom zoveel mogelijk de maximumsnelheid van 30 km/uur moet gelden. Slechts op rondwegen en (belangrijke) invalswegen is het nog gewenst om een andere maximumsnelheid te kiezen, bijvoorbeeld 50 km/uur. Leggen we deze richtlijnen over Dokkum dan betekent dat voor de nieuwe woonwijk, maar ook voor De Veiling dat er een maximumsnelheid van 30 km/uur ingesteld moet worden. Het is nu dan ook het momentum om dit door te voeren. Indien men van de Rondweg-Noord afslaat dan rijdt men het 30 km/uur-gebied straks binnen. Het invoeren van 30 km/uur wordt meegenomen in de planvorming voor het woongebied en voor het invoeren op de Veiling vergt dit een separaat verkeersbesluit. Dit verkeersbesluit wordt parallel in procedure gebracht naast de planvorming van het woongebied.	Ja, het rapport 'Verkeerskundige analyse', nummer 23.0069, opgesteld door BonoTraffics is aangepast.

		<p>De gemeente is van oordeel dat de verkeersafwikkeling van De Veiling op de Rondweg Noord uitgebreid is onderzocht door BonoTraffics (rapport 'Verkeerskundige analyse', nummer 23.0069, opgesteld door BonoTraffics d.d. 9 februari 2023). In het rapport is nog een kleine wijziging doorgevoerd d.d. 27 juli. Op de laatste pagina staat een onjuistheid die betrekking heeft op de noordelijke ontsluiting naar de Aalsumerweg. Dit is aangepast.</p> <p>Uit de conclusies van de kruispuntberekening blijkt het volgende:  Voor het kruispunt Rondweg-Noord – De Veiling zijn kruispuntberekeningen uitgevoerd. Voor het bepalen van de intensiteiten is bij veel aannames uitgegaan van het worstcase scenario. Zo is het maximale kencijfer van verkeersgeneratie toegepast en zijn voor de ochtendspits, bij gebrek aan bruikbare cijfers, de omgekeerde stromen van de avondspits gebruikt. Met zekerheid is te zeggen dat de werkelijke intensiteiten in de ochtendspits lager zijn.</p> <p>Uit de berekeningen blijkt dat het kruispunt in ieder geval tot 2042 voldoende capaciteit heeft, uitgaande van een autonome groei van 1% per jaar op de Rondweg-Noord. De situatie van 2042 zit precies op de grens tussen acceptabel en niet acceptabel. Het is zeer aannemelijk dat binnen de termijn van het bestemmingsplan, tot 2032, sprake is van een acceptabele wachttijd van maximaal 15 seconden. Dit geldt voor beide spitsperioden. In de capaciteitsberekening is het aandeel vrachtverkeer ruim meegenomen.</p>	
2f	<p>Reclamant maakt zicht zorgen over geluidsoverlast voor toekomstige bewoners die zullen klagen omdat zij dachten een woning te kopen in een rustige woonwijk.</p>	<p>De gemeente verwijst naar het ingenomen standpunt in de Nota inspraak en vooroverleg, onder 1.6 p. 9 en naar hoofdstuk 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Bedrijven en milieuzonering'. Daarin is voldoende gemotiveerd dat onacceptabele hinder ter plaatse van woningen zoveel mogelijk wordt voorkomen en dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Per bedrijf/locatie is een beoordeling gemaakt.</p> <p>Het gaat in de ruimtelijke ordening om een belangenafweging, waarbij de gemeente het uitgangspunt hanteert dat de bedrijven niet onevenredig in de bedrijfsmogelijkheden worden beperkt. Daarbij zijn richt- en grenswaarden bepaald als hulpmiddel in die afweging. Op basis hiervan is beoordeeld dat de beoogde situatie verantwoord is. Dat kan worden voldaan aan deze waarden betekent dat de geluidsnormen in redelijkheid niet worden overschreden en dat de bedrijven dus niet worden beperkt. Dit is werkwijze die we als gemeente kunnen hanteren.</p> <p>Binnen het grootste deel van het woongebied dat dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is sprake van een rustig woonklimaat. Langs de randen van het plangebied, aansluitend op De Veiling en nabij het Slachthuis, is sprake van een geluidsbelasting die past bij een gemengd gebied. De geluidsbelasting is zowel voor De Veiling als voor het</p>	Nee

		Slachthuis bepaald op basis van de bestaande rechten, die in de praktijk niet volledig worden benut. Op basis hiervan wordt het woonklimaat als acceptabel beoordeeld, passend bij een stedelijk woonmilieu. Daarnaast kunnen toekomstige bewoners weten dat naast het plangebied een woon-werklocatie ligt.	
2g	Reclamant vraagt zich af waarom bij de Veiling 7, 9 en 11 meer afstand wordt gehouden dan bij Veiling 3 en 5.	Dit verschil komt voort uit stedenbouwkundige overwegingen en de inrichting van het nieuwe plangebied. De gemeente is van oordeel dat wordt voldaan aan de minimaal aan te houden richtafstanden en richtwaarden en verwijst hierbij naar de beantwoording onder 2c van deze nota.	Nee
3a	Reclamant stelt dat de beoordeling als gemengd gebied onjuist is.	<p>De gemeente wil nogmaals benoemen dat zij begrijpt dat de indieners van de zienswijzen, als ondernemers in het gebied, liever geen woningen naast zich hebben. Er is altijd de mogelijkheid dat nieuwe bewoners hinder van bedrijvigheid gaan ervaren. Als gemeente willen wij benadrukken dat wij het belangrijk vinden om de belangen van de bedrijven in het gebied op een zorgvuldige manier mee te nemen in de ruimtelijke afweging. Voor deze afweging hebben wij de veelvuldig beproefde systematiek van richtafstanden, richt- en grenswaarden en van de VNG gehanteerd.</p> <p>De gemeente verwijst verder naar de beantwoording onder 2a en 2d.</p> <p>De motivering van de milieusituatie in het bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken volgen de werkwijze van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen woningen in een rustige woonomgeving en woningen in een gemengd gebied. Onder het omgevingstype gemengd gebied wordt een gebied verstaan met een matige tot sterke functievermenging. De locatie Mollema sluit aan de oostzijde en aan de zuidwestzijde aan op bedrijvigheid en ligt voor een groot deel binnen de wettelijke geluidszone van de Rondweg-Noord. Gelet op de ligging van het plangebied kan, in lijn met vaste jurisprudentie (Zie onder meer de Raad van State-uitspraak d.d. 17-06-2020, zaaknummer 201909275/1/R3 (ECLI:NL:RVS:2020:1408)), in deze situatie worden aangesloten bij de richtwaarden geldend voor een 'gemengd gebied'.</p> <p>Belangrijker dan de vraag of het nu gemengd gebied of rustig woongebied is, zijn de belangenafweging van een goed woon- en leefklimaat en de (ontwikkelings)mogelijkheden van bedrijven. Als gemeente hebben we daarin een zekere afwegingsvrijheid. Een te stringente toepassing van de geluidsc contouren moet in dit specifieke geval worden voorkomen omdat daarmee de maatschappelijk gewenste ontwikkeling te veel wordt beperkt en niet kan worden gerealiseerd. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is er gekeken hoe we dit op een goede manier kunnen invullen zodat er een goede woonsituatie ontstaat.</p>	Nee

		<p>De conclusie die uit het voorgaande te trekken is, is dat de geluidsproductie van de bedrijven aan De Veiling beperkt is en dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. En dat de bedrijven niet onevenredig worden belemmerd in de bedrijfsvoering, conform de landelijk gehanteerde systematiek. Omdat de geluidsbelasting gecumuleerd lager is dan 50 dB(A) kunnen we ook voor het beoordelingskader 'rustig woongebied' deze conclusie trekken, omdat er wordt voldaan aan de grenswaarde die voor dat beoordelingskader gelden.</p> <p>We willen daarom, in navolging op de Nota inspraak en vooroverleg, nogmaals benoemen dat de onderzoeken bevestigen dat de bedrijven op De Veiling geen grote mate van geluidshinder produceren, ook niet bij een reële maximale invulling van de planologische mogelijkheden.</p> <p>Gelet op het voorgaande stellen wij ons nog steeds op het standpunt dat er geen sprake is van de inpassing van een woongebied in een industriegebied, maar de inpassing van woningen in een gemengd gebied. En dat in voldoende mate is aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat te garanderen is zonder de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven onevenredig aan te tasten.</p>	
3b	Reclamant stelt dat op agrarisch cultuurgrond niet gebouwd kan worden volgens een eerder genomen besluit door het college.	<p>De gemeente verwijst naar de beantwoording onder 2b.</p> <p>Het besluit om geen medewerking te verlenen had betrekking op plannen die destijds aan de gemeente waren voorgelegd. Dit wil niet zeggen dat de betreffende gronden in de toekomst niet bebouwd of anderzijds bij een ontwikkeling betrokken kunnen worden.</p>	Nee
3c	Reclamant stelt dat de locatie geen inbreiding kan zijn, omdat deze niet geheel is omsloten door stedelijk gebied.	De gemeente verwijst naar de beantwoording onder 2b.	Nee
3d	Reclamant stelt dat de behoefte onvoldoende en onjuist is onderbouwd.	De gemeente verwijst naar de beantwoording onder 2c.	Nee
3e	Reclamant stelt dat de richtafstanden onjuist zijn gehanteerd. Volgens reclamant geldt de afstand van een inrichting tot een woonbestemming. Dit is niet consequent behandeld	<p>De richtafstanden worden op basis van vaste jurisprudentie gerekend van de grens van de inrichting c.q. bestemming tot de bouwvlakken voor de woningen. Daarbij geldt dat de geluidssituatie in de achtertuinen voldoende wordt beschermd door het voldoen aan de richtwaarden op de gevels.</p> <p>De Veiling is een woon-werklocatie met bedrijven, bedoeld voor bedrijven uit milieucategorie 1 en 2. Dit zijn geen bedrijven die een grote mate van milieuhinder veroorzaken, zoals industriële bedrijven die op een industrieterrein thuishoren. Onderzoek</p>	Nee



	(slachterij en autoschadebedrijf).	voor deze locatie kan alleen op basis van aannames en kentallen. Hierbij verwijzen wij naar onze reactie onder 3a van deze Nota. Er is uitgegaan van een reële doch worst-case invulling. Het slachthuis is het enige 'industriële' bedrijf in deze zone, dat overigens in de bestaande situatie al op korte afstand van woningen ligt. Deze bedrijven zijn hier vanuit de historie aanwezig en in het bestemmingsplan daarom specifiek aangeduid bovenop de mogelijkheid voor categorie 2-bedrijven. Voor die specifieke bedrijven is daarom ook een andere onderzoekaankpak toegepast. Deze bedrijven zijn daarin ook gehoord en hebben geen zienswijze ingediend, op basis waarvan wij kunnen concluderen dat zij het eens zijn met de wijze waarop hun belangen zijn afgewogen.	
3f	<p>Reclamant plaatst kanttekeningen bij het onderdeel Verkeer. Reclamant wenst een her-analyse op de volgende punten.</p> <p>1. Aansluiting De Veiling-Rondweg-Noord</p> <p>a. Data wijkt af van eerdere rapport, waarom?</p> <p>b. Veiligheid is ondergeschikt gemaakt, waarom?</p> <p>c. Geen rekening gehouden met het feit dat er ontsloten wordt op een industrieterrein, waarom niet meegenomen?</p> <p>d. De 30 km zone niet duidelijk gedefinieerd, waarom niet?</p> <p>e. Overgang niet duidelijk gedefinieerd, waarom niet?</p> <p>f. Voorrangssituatie (toekomstig) fietsers lijkt niet meegewogen, waarom niet?</p> <p>2. Ontsluiting fietspad zuidwest</p> <p>a. Fietsers en voetgangers komen op de rijbaan bij de Aalsumerweg, hoe verhoudt dit zich tot de huidige situatie</p>	<p>De gemeente verwijst in de eerste plaats naar de reactie onder 2e.</p> <p>1a. De rapportage is aangepast op de wijzigingen in het plan en daardoor zijn enkele cijfers gewijzigd.</p> <p>1b. De verkeersveiligheid is een belangrijk aspect en is niet ondergeschikt. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat het plan uitvoerbaar is voor wat betreft het onderdeel verkeer en verkeersveiligheid.</p> <p>1c. Er wordt niet ontsloten op een industrieterrein maar op een woon-werklocatie.</p> <p>1d. De nieuwe woonwijk wordt een 30 km zone inclusief De Veiling. Dit wordt weergegeven door middel van bebording en een dubbele lijn markering. Voor de invoering van een 30 km zone op De Veiling is een apart verkeersbesluit nodig.</p> <p>1e. Op het aangepaste stedenbouwkundige ontwerp wat bij het bestemmingsplan is gevoegd staat de overgang nu goed weergegeven.</p> <p>1f. De voorrangssituatie van de fietsers nabij de T-splitsing met de Rondweg Noord maakt onderdeel uit van een bredere discussie aangaande verkeersbeleid voor de gehele gemeente. Momenteel wordt hieraan gewerkt in een nieuw gemeentelijk mobiliteitsplan.</p> <p>2a en 2b. Er worden meerdere verbindingen voor langzaam verkeer aangelegd richting de Aalsumerweg. Hierdoor ontstaan er verkeersveilige verbindingen richting de binnenstad. De verkeersintensiteiten op de Aalsumerweg en rond het slachthuis zijn dusdanig laag dat het kruisen van de weg niet leidt tot gevaarlijke situaties.</p> <p>3a. De beschikbare breedte levert te weinig ruimte voor de aanleg van een nutsstrook in combinatie met een trottoir en een rijbaan in twee richtingen. Aangezien de realisatie van een calamiteitenroute de hoogste prioriteit heeft is ervoor gekozen om alleen een verbinding voor fietsers en voetgangers op te nemen in de plannen.</p> <p>3b. Er zijn dus twee routes beschikbaar: de hoofdonsluiting en het fietspad aan de noordwestzijde van het plan richting de Aalsumerweg (calamiteitenroute). Dit zijn voldoende mogelijkheden om het terrein te ontsluiten.</p>	Nee

<p>met alle mogelijke (vracht-) verkeer vanuit het slachthuis en Aalsum?</p> <p>b. Hoe komen al deze mensen veilig in de binnenstad zonder de Rondweg-Noord te voet of op de fiets over te steken? De illusie dat al deze mensen braaf door het tunneltje lopen wil ik bij deze alvast wegnemen. Daar getuigen de huidige “geitepaadjes” al van.</p> <p>3. Ontsluiting noordwest</p> <p>a. Eerst onmisbaar als ontsluiting, ook voor langzaam rijdend gemotoriseerd verkeer, nu weer niet. Beoordeling voelt niet heel stabiel, waarom wijzigen van standpunt?</p> <p>b. Wat te doen bij een blokkade aan De Veiling kant door laden en lossen in geval van calamiteiten en ontsluiting?</p> <p>c. Hoe verhouden de persberichten zich tot voorliggende ontwerp waarbij deze ontsluiting wel duidelijk voor langzaam rijdend gemotoriseerd verkeer wordt bestemd?</p> <p>4. Ontsluiting voetpad noordoost</p> <p>a. Graag duidelijkheid over dit deel van de planontwikkeling</p> <p>i. Gaat de gemeente dit in eigen beheer doen?</p>	<p>3c. De planvorming is hierop aangepast om redenen zoals onder 3a geformuleerd.</p> <p>4a. Voor de aanleg van het voet- en fietspad aan de noordzijde van het plan is een aparte omgevingsvergunning noodzakelijk. Deze zal te zijner tijd door de ontwikkelaar worden aangevraagd. Het pad is bedoeld voor bewoners die een ommetje willen maken. Hierdoor wordt voorkomen dat er doodlopende straten ontstaan voor langzaam verkeer. De intensiteiten op dit gedeelte van de Veiling zijn dusdanig laag dat aparte trottoirs niet noodzakelijk zijn.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. De gemeente gaat dit niet in eigen beheer doen. De ontwikkelaar neemt dit mee.</li> <li>ii. Voor de aanleg van het voet- en fietspad aan de noordzijde van het plan is een aparte omgevingsvergunning noodzakelijk. Deze zal te zijner tijd door de ontwikkelaar worden aangevraagd.</li> <li>iii. Nee, deze wijziging geldt alleen voor het pad.</li> <li>iv. Er worden verder geen fiets- of voetpaden aangelegd langs De Veiling met uitzondering van het pad dat op de tekening staat.</li> <li>v. Zie de reactie onder ii.</li> <li>vi. Er is geen bestemmingsplanwijziging nodig. Voor het in behandeling nemen van een omgevingsvergunningaanvraag worden leges geheven.</li> </ul> <p>b. Voorafgaande aan de aanleg van het pad worden eventuele lopende overeenkomsten opgezegd.</p> <p>c. Het pad is bedoeld voor zowel de bewoners van de nieuwe wijk als De Veiling om een ommetje te kunnen maken. Het voorkomt doodlopende straten voor langzaam verkeer.</p> <p>d. De verkeersintensiteiten op De Veiling zijn dusdanig laag dat aparte fiets- of voetpaden niet noodzakelijk zijn.</p> <p>e. Het geniet de voorkeur dat straten niet doorlopen. Het pad biedt de mogelijkheid om “rondjes” te lopen wat een bijdrage levert aan de behoefte aan beweging en ontspanning.</p> <p>f. De intensiteiten zijn dusdanig laag dat aparte voorzieningen voor fietsers en voetgangers niet noodzakelijk zijn.</p> <p>g. Het pad voorziet in een behoefte en draagt juist bij aan de onderlinge cohesie van de verschillende wijken.</p> <p>5. Dit advies wordt meegenomen. Deze overgang wordt duidelijk gemarkeerd met bebording en belijning. De Veiling wordt opgenomen in de 30 km zone.</p> <p>6. BonoTraffics beschikt inmiddels over de juiste gegevens. De rapportage is definitief gemaakt.</p>	
--	--	--

	<p>ii. Wordt de bestemming dan ook door de gemeente gewijzigd?</p> <p>iii. Geldt deze wijziging dan voor het gehele industrieterrein?</p> <p>iv. Wordt de aanleg van trottoirs en fietspaden langs De Veiling onderdeel van deze planologische wijziging?</p> <p>v. Wanneer volgt hier de feitelijke bestemmingswijziging procedure?</p> <p>vi. Graag inzicht in de kosten structuur achter deze planologische wijziging.</p> <p>b. Graag het huidige contract eerbiedigen en conform contractuele afspraken (blijven) handelen.</p> <p>c. Pad is volstrekt onnodig en overbodig als ook door de verkeersdeskundige (BonoTraffics) beargumenteerd, waarom deze aanvulling los van het plangebied?</p> <p>d. Geen mogelijkheden om op het industrieterrein veilig naar de rondweg te wandelen of ziet u dat anders?</p> <p>e. Geen doorgaande route of ziet u dat anders?</p> <p>f. Geen stoepen, fietspaden of voetpaden op het industrieterrein aanwezig en ook niet voorzien of wordt dat aangepast?</p>		
--	--	--	--

	<p>g. Veroorzaakt een onnodige en onduidelijke koppeling tussen industrie en wonen.</p> <p>5. Ingang vanaf De Veiling dient te worden aangepast aan het liggende advies.</p> <p>6. BonoTraffics geeft aan, op pagina 5 van het rapport, niet over de juiste maatvoering voor de beoordeling te beschikken. Het lijkt mij in dit stadium onontbeerlijk om over de juiste data te beschikken wellicht dient de analyse van BonoTraffics nog getoetst te worden door externe experts. Graag verkeersplan laten herzien inclusief de beschikking over de noodzakelijke maatvoering e.d.</p>		
3g	<p>Reclamant is bezorgd over de consequenties met betrekking tot geluidrechten door het niet voldoen aan een afstand van 30 meter.</p>	<p>Voor bedrijven uit categorie 2 geldt dat deze geen grote mate van hinder produceren. De geluidsbelasting zou in principe op 10 meter voldoen aan de richtwaarde van 50 dB(A) op de woningen. Dit is tevens de geluidsnorm (langtijd gemiddeld beoordelingsniveau) uit het Activiteitenbesluit. Uit het onderzoek is gebleken dat bij een reële worst-case invulling van De Veiling cumulatief wordt voldaan aan deze waarde. Daarbij geldt dat op De Veiling ook al rekening gehouden moet worden met naastgelegen bedrijven. Daarmee is zeker dat de 'geluidsrechten' van de bedrijven niet onevenredig worden aangetast.</p>	Nee
3h	<p>Reclamant stelt dat de hoeveelheid groen niet in lijn is met het rijksbeleid betreffende de ondergrens van 75 m2.</p>	<p>De gemeente verwijst naar het ingenomen standpunt in de Nota inspraak en vooroverleg, onder 1.5, p.9.</p> <p>Er bestaat geen vastgestelde norm voor de hoeveelheid groen per woning. Wel is in de Nota Ruimte een richtgetal genoemd van 75 m2 groen per woning. Kijkende naar de bestemming 'Groen' wordt in dit plan ongeveer 50 m2 per woning gehaald. Hier komt in het straatbeeld nog openbaar groen bij en een speelplaats. Voor een inbreidingsplan met daarin een belangrijk aandeel betaalbare (intensieve) bouw en appartementen is de wijk als voldoende groen beoordeeld. Van een afwijking is geen sprake omdat het richtgetal</p>	Nee

		geen voorwaarde is. Daarnaast wordt nog extra oppervlaktewater gerealiseerd, die als groen kan worden meegeteld.	
3i	<p>Reclamant heeft bedenkingen bij de conclusie van het verkennend bodemonderzoek. Gesteld wordt dat de gehele locatie een 'verdachte locatie' betreft en dat alle omringende percelen tekenen van lichte tot zware verontreiniging vertonen.</p> <p>Daarnaast mist reclamant een onderzoek betreffende eventuele grondberoering vanuit funderingswerkzaamheden voor waterlopen en grondwaterstromen, ook ter plaatse van het slachthuis en de vijver.</p>	<p>De gemeente ziet geen aanleiding te twijfelen aan het verkennend bodemonderzoek en aan de in het rapport opgenomen conclusies. Het rapport is in november 2022 beoordeeld door de bodemdeskundige van de gemeente. Bij de punten 36, 37 en 38 zal de bovengrond tot circa 0,5 m -mv apart worden afgevoerd en de andere bovengrond kan als industriegrond worden afgevoerd. Na de afvoer van deze bovengrond zal de achtergebleven bodem opnieuw worden gekeurd en in een rapport worden geëvalueerd. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen dient dit rapport te worden aangeleverd en beoordeeld. Deze informatie is verwerkt in hoofdstuk 4.7 van de toelichting van het bestemmingsplan.</p> <p>Voor het bestemmingsplan is met name de uitvoerbaarheidstoets van belang. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is voor wat betreft de bodemkwaliteit.</p>	Ja
3j	Reclamant wenst dat aan- en afvoer van materialen tijdens de sloop- en bouwfase in het kader van de stikstofdepositie inzichtelijk (en dus toetsbaar) worden gemaakt.	In het kader van het bestemmingsplan is een stikstofonderzoek uitgevoerd, waarin zowel de aanlegfase als de gebruiksfase zijn beoordeeld. Daarbij zijn de potentiële effecten van zowel materieel op de locatie als het transport van materieel en materiaal van en naar de locatie beoordeeld. De exacte inzet is in deze fase van de ontwikkeling alleen op basis van reële aannames inzichtelijk te maken. De rapportage is opgenomen in bijlage 6 van de toelichting van het bestemmingsplan. Hieruit is naar voren gekomen dat er geen resultaten hoger dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar zijn. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat het plan niet leidt tot een negatieve effecten doorn een potentiële toename van stikstof op daarvoor gevoelige gebieden.	Nee
3k	Reclamant wenst onderzoek naar de opdracht en uitvoer van het vernielen van de verschillende leefgebieden en de verantwoordelijkheden daarbij (ecologische effecten illegale kap). Er is herhaaldelijk melding gedaan	De gemeente ziet geen aanleiding te twijfelen aan de onderzoeksresultaten van de ecologische QuickScan, uitgevoerd door JM Ecologie d.d. 15 februari 2022 (rapportnummer R22.012) en het nader onderzoek 'jaarrond beschermd nest', uitgevoerd door JM Ecologie d.d. 23 mei 2022 (rapportnummer R22.056). Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is voor wat betreft het onderdeel ecologie.	Nee

	van verstoring en illegale kap zowel binnen het plangebied als ter plaatse van de Agrarische-cultuurgrond.	De vorige eigenaar van het gebied liet periodiek onderhoud uitvoeren aan groen en bomen op de te ontwikkelen percelen. De vorige eigenaar heeft bij de partij die deze werkzaamheden uitvoert, niet gemeld dat de locatie verkocht was. Uit macht der gewoonte zijn de werkzaamheden automatisch doorgegaan. Zodra de ontwikkelaar erachter was gekomen wie de onderhoudswerkzaamheden uitvoerde, zijn deze werkzaamheden gelijk gestaakt.  De werkzaamheden zijn overigens niet vergunningplichtig. En daarmee is er geen sprake van illegale kap.	
3l	Reclamant wenst het plan te herzien op goothoogtes e.d. en hoe deze zich verhouden tot bestaande vergunde situaties aangezien de omgeving en de wetgeving beide niet gewijzigd zijn. Tevens dient er een duidelijk kader t.a.v. maatvoeringen en dergelijke te komen. Het gedeelde welstandkader biedt te weinig houvast.  Waarom de maximale goothoogte van 4 meter niet geldt voor de woningen aan de noordoostzijde van het plan (de twee onder een kap woningen) is niet duidelijk.	De gemeente verwijst naar het ingenomen standpunt in de Nota inspraak en vooroverleg, onder 1.5, p. 9.  Voor de bedrijfsbestemming voor De Veiling is gekeken naar de onderlinge verhouding tussen bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen. Voor de bedrijfsgebouwen geldt een maximale goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 11 meter. Voor bedrijfswoningen geldt een maximale goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van 9 meter. De goothoogte van de bedrijfswoningen is in die zin niet ingegeven door de landschappelijke overgang. De maximale goothoogte van de woningen aan het lint van de Aalsumerweg bedraagt 7 meter. Voor de meest noordelijke woning op Aalsumerweg 49A geldt een lagere goothoogte van 4 meter. Voor de nieuwe woningen in de overgang naar het landelijk wordt aangesloten bij die lagere goothoogte van 4 meter. De (bindende) bouwregels van het bestemmingsplan bepalen de maximaal toegestane bouwhoogte.  De twee-onder-een kapwoningen worden uitgevoerd met twee bouwlagen met kap. Deze komen met de rug tegen een gebied waar ook al wat hogere gebouwen kunnen en worden ook achter een nieuw te planten bomenrij geplaatst. De vrijstaande woningen staan meer gericht op het open landschap en in een overgang naar andere woning met een lagere goothoogte. Daarom is een lage goot voor deze woningen landschappelijke gezien wenselijker.	Nee
3m	Reclamant plaatst kanttekeningen bij de financiële haalbaarheid in relatie tot de draagkracht van de ontwikkelaar en vraagt hoe de financiële middelen getoetst van een lege BV? Wie is uiteindelijk aansprakelijk?	Middels een in de anterieure overeenkomst afgesproken bankgarantie ter hoogte van de geraamde kosten voor de uit te voeren werkzaamheden ten behoeve van het 'woonrijp maken' van de locatie, is voor de gemeente de financiële draagkracht geborgd.  Uit hoofdstuk 6.3 van de plantoelichting volgt dat de gemeente een anterieure overeenkomst heeft gesloten met de ontwikkelaar, waarin het kostenverhaal is verzekerd. Deze overeenkomst is gesloten d.d. 29 augustus 2023. Daarin is ook het verhalen van plankosten en planschade meegenomen. Deze kosten komen daarin voor rekening van de ontwikkelaar. Hiertoe is een bankgarantie afgegeven. Deze overeenkomst biedt voldoende	Nee.

		zekerheid waardoor de gemeente zich in redelijkheid op het standpunt kan stellen dat er geen grond is om te veronderstellen dat het plan niet financieel uitvoerbaar is.	
3n	Reclamant wenst gedegen onderzoek naar mogelijke synergie in het kader van duurzaamheid.	<p>Alle woningen zullen voldoen aan de BENG eisen welke gelden in het bouwbesluit. Daarmee worden de te bouwen woningen allemaal gasloos en krijgen pv-panelen ten behoeve van de opwekking van energie. Ook worden er mogelijk laadpalen geplaatst, maar in het kader van duurzaamheid alleen vraaggestuurd, zodat er niet onnodig materiaal gebruikt wordt.</p> <p>Daarnaast is er in het stedenbouwkundigplan rekening gehouden met duurzaamheid door robuuste groenvakken toe te passen en de vijverpartij aan de zuidzijde te vergroten ten behoeve van waterberging.</p>	Nee
3o	Reclamant wenst inzichtelijk te hebben wat precies de doelgroepen zijn voor voorliggende plannen en welke financiële argumenten achter die doelgroepen zitten. Tevens wenst reclamant antwoord op de vraag waarom de beeldvorming zo wordt gemanipuleerd terwijl de feiten aantoonbaar haaks staan op gemanipuleerde beeldvorming en conclusies op basis van volstrekt verkeerd geïnterpreteerde rapportages, enquêtes en woonvisies.	Segmenten kunnen worden aangegeven. Deze zijn in het bestemmingsplan opgenomen. Doelgroepen zijn heel breed. Een groot deel zal in het betaalbare segment gebouwd worden en daarmee toegankelijk zijn voor de doelgroep starters en herstarters. Ook zijn ouderen/empty nesters een grote doelgroep. De geplande levensloopbestendige twee onder één kap woningen en de appartementen zijn hiervoor geschikt. Ook zal er een grote groep doorstromers zijn, welke een bestaande rijwoning, twee onder een kap woning of een vrijstaande woning verlaten om in een duurzame nieuwbouwwoning in voorliggend plan te gaan wonen. Hiermee ontstaat een doorstroom in de lokale woningmarkt omdat de lokale kopers of mensen met een sociaaleconomische binding met het plan van de ontwikkelaar voorrang krijgen bij de koop. Daarnaast worden er 14 sociale huurwoningen ontwikkeld. Deze woningen zijn geschikt zijn voor de 1 á 2 persoonshuishoudens of kleinere gezinnen.	Nee
3p	In het slotwoord gaat reclamant in op aspecten als bestaande rechten, belangenverstrengeling, transparantie etc.	Deze opmerking is niet van toepassing op de bestemmingsplanprocedure. De gemeente neemt de opmerking voor kennisgeving aan.	Nee
4a	Reclamant heeft een woon-werklocatie aan De Veiling en vraagt zich af waarom het plangebied wordt bestemd als rustige woonwijk en niet als Woon-werkgebied. Een woon-werkfunctie en een rustige	De gemeente verwijst naar de beantwoording onder 2b.	Nee

	woonwijk verdragen elkaar slecht.		
4b	Reclamant is van mening dat de richtafstand van 30 meter niet in acht wordt genomen.	De gemeente verwijst naar de beantwoording onder 2c.	Nee
4c	Reclamant is van mening dat de beoogde verkeerssituatie zeer onhandig en niet praktisch is en wil veilig bereikbaar zijn voor zwaarder vrachtverkeer.	De gemeente verwijst naar de beantwoording onder 1 en 2d.	Nee
4d	Reclamant maakt zich zorgen over geluidsoverlast en wil als ondernemer zijn bedrijf kunnen blijven voortzetten.	Het klopt dat de intensiteit op de Rondweg-Noord is toegenomen door de komst van de Centrale As. De intensiteiten op De Veiling nemen ook toe ten opzichte van het huidige gebruik van het voormalige tuincentrum. Toen het tuincentrum nog vol in gebruik was lagen de intensiteiten ook aanmerkelijk hoger. Door BonoTraffic is gekeken naar de verkeersafwikkeling in de situatie dat het boogde bestemmingsplan is gerealiseerd. Hierbij is uitgegaan van een worstcase scenario waarbij ook veel vrachtverkeer is meegenomen.  Voor het overige verwijst de gemeente naar de beantwoording onder 2e en 2f.	Nee
5a	Reclamant ziet geen reden om het bestemmingsplan te beoordelen als gemengd gebied en daarmee de reducerende afstanden ten opzichte van de belendende industrie functies aan te houden.	De gemeente verwijst naar de beantwoording onder 2a, 2d, 3a en naar het ingenomen standpunt in de Nota inspraak en vooroverleg, onder 1.4, p. 8 en 1.6 p. 9.  De begrippen rustig woongebied en gemengd gebied komen uit de VNG-systematiek. Deze zijn beschreven in hoofdstuk 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan en in het onderzoek van Rho adviseurs d.d. 14 april 2022, kenmerk 20211443 (bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan).	Nee
5b	Reclamant is het oneens met de grondhouding ten aanzien van de percelen met de bestemming Agrarische cultuurgrond. Dit staat op gespannen voet met het collegebesluit van 10 november 2020.	De gemeente verwijst naar de beantwoording onder 2b en 3b.	Nee
5c	Reclamant stelt dat onmogelijk sprake kan zijn van respectievelijk stedelijk gebied en/of inbreidingslocatie.	De gemeente verwijst ten eerste naar de beantwoording onder 2b.  Daarbij nemen wij het standpunt in dat we het woon-werkgebied niet beschouwen als een industriegebied maar als een gemengd stedelijk gebied. Dit motiveren we vanuit de typen	Nee



		bedrijven die hier mogelijk zijn, namelijk overwegend categorie 2. Met name voor De Veiling geldt bovendien dat het een gemengd woon-werkgebied is, waar bedrijven al rekening moeten houden met de aanwezigheid van woningen. De richtafstanden, of die nu 30 of 10 meter zijn, zijn geen wettelijke afstanden, maar slechts een onderdeel van de beoordeling en afweging.	
5d	Reclamant stelt dat het plan voor wat betreft de nut en noodzaak dient te worden onderbouwd met de juiste objectieve data.	De gemeente verwijst naar de beantwoording onder 2c, 8a en 8b.	Nee
5e	Reclamant stelt dat het plan niet consequent is in de afwegingsmethoden, conclusies of consequenties betreffende de richtafstanden en wenst dat de juiste richtafstanden ten aanzien van de belendende bestemmingen worden toegepast..	De gemeente verwijst naar de beantwoording onder 2d, 3e en naar hoofdstuk 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Bedrijven en milieuzonering'.	Nee
5f	Reclamant stelt dat de gehele verkeerssituatie een "hap-snap" actie lijkt waarbij veiligheid van gebruikers als sluitpost lijkt te zijn meegenomen. Reclamant wenst een her-analyse.	De gemeente verwijst naar de beantwoording onder 2e en 3f.	Nee
5g	Reclamant wenst een her-analyse ten aanzien van het onderdeel geluid en vraagt of de locatie voldoet aan de geldende criteria op basis van afstand en of de rechten van aangrenzende bedrijven zijn geborgd (maximale benutting categorie 2), ook naar de toekomst toe.	De gemeente verwijst naar de beantwoording onder 2d, 2f, 3a, 3e en 3g.	Nee
5h	Reclamant wenst het groen in het plan in lijn te brengen met rijksbeleid en richtlijnen,	De gemeente verwijst naar de beantwoording onder 3h.	Nee

	waarbij minimaal wordt uitgegaan van 75 m2.		
5i	<p>Reclamant plaatst kanttekeningen bij het bodemonderzoek en wenst een rechtsgeldig document.</p> <p>Daarnaast mist reclamant een onderzoek betreffende eventuele grondberoering vanuit funderingswerkzaamheden voor waterlopen en grondwaterstromen</p>	De gemeente verwijst naar de beantwoording onder 3i.	Nee
5j	Reclamant wenst dat aan- en afvoer van materialen tijdens de sloop- en bouwfase in het kader van de stikstofdepositie inzichtelijk (en dus toetsbaar) worden gemaakt.	De gemeente verwijst naar de beantwoording onder 3j.	Nee
5k	<p>Reclamant wenst het plan te herzien op goothoogtes e.d. en hoe deze zich verhouden tot bestaande vergunde situaties aangezien de omgeving en de wetgeving beide niet gewijzigd zijn.</p> <p>Tevens dient er een duidelijk kader t.a.v. maatvoeringen en dergelijke te komen. Het gedeelte welstandkader biedt te weinig houvast.</p>	De gemeente verwijst naar de beantwoording onder 3l.	Nee
5l	Reclamant plaatst kanttekeningen bij de financiële haalbaarheid in relatie tot de draagkracht van de ontwikkelaar en vraagt hoe de financiële middelen getoetst zijn.	De gemeente verwijst naar de beantwoording onder 3m.	Nee

5m	Reclamant wenst inzichtelijk te hebben wat precies de doelgroepen zijn voor voorliggende plannen en welke financiële argumenten achter die doelgroepen zitten. Tevens wenst reclamant antwoord op de vraag waarom de beeldvorming zo wordt gemanipuleerd terwijl de feiten aantoonbaar haaks staan op gemanipuleerde beeldvorming en conclusies op basis van volstrekt verkeerd geïnterpreteerde rapportages, enquêtes en woonvisies.	De gemeente verwijst naar de beantwoording onder 3o.	Nee
5n	Reclamant maakt zich zorgen over de bruikbaarheid van zijn loods voor industriële werkzaamheden en daardoor onverkoopbaar zal worden voor toekomstige eigenaren.	De gemeente verwijst naar de beantwoording onder 2f en 3a.  We willen daarom, in navolging op de Nota inspraak en vooroverleg, nogmaals benoemen dat de onderzoeken bevestigen dat de bedrijven op De Veiling geen grote mate van geluidshinder produceren, ook niet bij een reële maximale invulling van de planologische mogelijkheden.  Gelet op het voorgaande stellen wij ons nog steeds op het standpunt dat er geen sprake is van de inpassing van een woongebied in een industriegebied, maar de inpassing van woningen in een gemengd gebied. En dat in voldoende mate is aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat te garanderen is zonder de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven onevenredig aan te tasten.	Nee
6a	De gemaakte wijzigingen (noordelijke ontsluiting en extra inpassen groen aan de noordrand) komen niet/onvoldoende terug in het plan.	In de hoofdstukken 2.2 en 2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan (stedenbouwkundige opzet) zijn de gemaakte wijzigingen doorgevoerd. Abusievelijk is onder de stedenbouwkundig inpassing nog een passage over de tweede ontsluiting blijven staan. Dit is aangepast. De aanleg van de inpassing van het plan aan de noordzijde is privaatrechtelijk geregeld en wordt door de gemeente in stand gehouden.	Ja
6b	Reclamanten zijn van mening dat de onderbouw voor het inpassen van de woonwijk en de stedenbouwkundige inpassing op een	De gemeente verwijst naar de beantwoording onder 2d, 3e en naar hoofdstuk 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Bedrijven en milieuzonering'.  Voor het overige verwijst de gemeente naar de uitgevoerde onderzoeken behorende bij het bestemmingsplan, bijlagen 2, 3 en 4 van de toelichting van het bestemmingsplan..	Nee

	<p>industrieterrein onvoldoende is. De richtafstanden en geluidsnormen worden niet in acht genomen. Reclamanten verwijzen hierbij naar het ontwerpbesluit voor het realiseren van hogere grenswaarden vanwege de Rondweg-Noord en de wijziging van de geluidsvoorschriften van Waddenvlees Dokkum B.V. Daarnaast vinden reclamanten het merkwaardig dat Waddenvlees B.V. en V.O.F. Autoschade De Jager ongemoeid blijven.</p>		
6c	<p>Reclamanten zijn van mening dat in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende is terug te lezen dat aandacht is gegeven aan de noordelijke rand met behoud van boomsingels om de overgang naar het landelijk gebied in stand te houden, het beheer van flora&amp;fauna en het waarborgen van privacy.</p>	<p>De gemeente verwijst naar het ingenomen standpunt in de Nota inspraak en vooroverleg, onder 4.1, p. 20.</p> <p>Aan de noordrand van de woningen evenwijdig aan De Veiling is een strook bestemd als Groen om de groene overgang naar het landelijk gebied te behouden. Deze boomstrook dient tevens ter afscherming van de woning van inspreker. Tevens wordt er een heg geplaatst om lichtvervuiling te voorkomen.</p> <p>De bestaande boomstrook bij De Veiling heeft ook tot doel om de overgang naar het open landschap te verzachten. Deze bestaande strook is tevens ingericht als ontsluiting richting de begraafplaats en hierin ligt de riolering van een aanwonende. De solitaire boomstructuur (wilgen) wordt doorgetrokken, waardoor een fraaie groene rand wordt gecreëerd ter afscherming. Dit is op de tekening weergegeven. De stadsrand zal een stuk verbeteren omdat de bestaande bedrijfspanden verdwijnen. Er komt lagere bebouwing voor terug in een dusdanige setting dat voldoende lucht tussen de bebouwing zal zijn waardoor "wandwerking" wordt voorkomen. Daarnaast is de afstand van de nieuwe wijk gelijk aan de bestaande bebouwing op De Veiling tot Aalsum. Deze afstand is relatief groot. Door de grote afstand is er geen sprake van een negatieve invloed op het woongenot of andere nadelige gevolgen voor de noordelijk gelegen bebouwing.</p>	Nee
6d	<p>Reclamanten zijn van mening dat een schouwpad met boomsingel nodig is langs de</p>	<p>De gemeente verwijst naar het ingenomen standpunt in de Nota inspraak en vooroverleg, onder 4.3, p. 21.</p>	Nee

	sloot aan de noordzijde van het plangebied.	Een watergang in de schouw betekent niet dat er ook een schouwpad aanwezig moet zijn. dit geldt alleen voor hoofdwatgangen. Een schouwsloot moet elk jaar worden gehekkeld door de betreffende eigenaar. De sloot kan vanaf 1 zijde machinaal worden onderhouden.	
6e	Reclamanten zijn van mening dat er aanvullende aanpassingen aan de noordelijke rand nodig zijn voor de privacy en het woongenot van de huidige bewoners. Zij eisen dat langs de noordzijde van het plan een bosplantsoen en een schouwpad worden aangelegd.	De gemeente verwijst naar het ingenomen standpunt in de Nota inspraak en vooroverleg, onder 4.1 p. 20 en naar de reactie onder 6c van deze nota.  Het toevoegen van extra bosplantsoen wordt als onwenselijk gezien en niet nodig.	Nee
6f	Reclamanten stellen dat de goothoogte van de vrijstaande woningen (4 meter) niet congruent zijn met De Veiling (3,5 meter). Daarnaast vragen zij zich af of de hoogte van het appartementencomplex (15 meter) passend is in dit deel van Dokkum.	De gemeente verwijst naar het ingenomen standpunt in de Nota inspraak en vooroverleg, onder 1.5, p. 9 en onder 4.2, p. 21.  Voor de bedrijfsbestemming voor De Veiling is gekeken naar de onderlinge verhouding tussen bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen. Voor de bedrijfsgebouwen geldt een maximale goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 11 meter. Voor bedrijfswoningen geldt een maximale goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van 9 meter. De goothoogte van de bedrijfswoningen is in die zin niet ingegeven door de landschappelijke overgang. De maximale goothoogte van de woningen aan het lint van de Aalsumerweg bedraagt 7 meter. Voor de meest noordelijke woning op Aalsumerweg 49A geldt een lagere goothoogte van 4 meter. Voor de nieuwe woningen in de overgang naar het landelijk wordt aangesloten bij die lagere goothoogte van 4 meter. De (bindende) bouwregels van het bestemmingsplan bepalen de maximaal toegestane bouwhoogte, niet de referentieplaatjes.  In het plangebied is met name ingezet op woningbouw voor het lage en middensegment. De drie vrije kavels aan de noordrand van het plangebied komen voort uit de stedenbouwkundige opzet van het plan. Voor de uitstraling van het gebied zijn vooral de randen van belang. Voor alle randen geldt dat hier wordt ingezet op het behoud of de aanleg van groen. Aan de noordzijde vormt het plan een stukje nieuwe stadsrand. Drie royale vrijstaande woningen passen hier goed bij het bebouwingsbeeld van deze rand. Om de overgang naar het landelijk gebied te benadrukken wordt hier een lagere goothoogte voorgesteld (4 meter).	Nee

6g	Reclamanten zijn van mening dat de verkeerveiligheid op de Aalsumerweg in het gedrang is. Daarnaast staat er een fout in de toelichting van het bestemmingsplan over de functie van de noordelijke ontsluiting. Tevens zijn er zorgen over de verkeerstoename.	De omissie in de toelichting van het bestemmingsplan is hersteld. Voor het overige verwijst de gemeente naar het eerder ingenomen standpunt onder 1 van deze nota en naar het ingenomen standpunt in de Nota inspraak en vooroverleg, onder 2.1, p. 18 en 2.2, p. 19.	Ja
6h	Reclamanten zijn van mening dat het gezondheidsrisico vanwege het nabijgelegen pluimveebedrijf onderzocht moet worden.	De gemeente verwijst naar het ingenomen standpunt in de Nota inspraak en vooroverleg, onder 5.4, p. 24.  De gemeente vindt het belangrijk om een gezonde leefomgeving voor de inwoners te realiseren. Dit is een reden geweest om door de GGD een gezondheidskundige beoordeling van het genoemde pluimveebedrijf te laten uitvoeren. De afstanden in het rapport waar insprekers naar verwijzen is een algemene constatering dat er rond dergelijke bedrijven in een straal tot een kilometer verhoogde gezondheidsrisico door fijnstof zijn gevonden. Vervolgens is de situatie voor dit specifieke bedrijf de situatie beoordeeld en geconcludeerd dat er buiten 250 meter geen verhoogde risico's zijn. Het planlocatie ligt ruim buiten deze afstand, waarmee gezondheidsaspecten door dit bedrijf redelijkerwijs zijn uitgesloten. Verder wordt verwezen naar hoofdstuk 4.11 van de toelichting van het bestemmingsplan.	Nee
6i	Reclamanten onderschrijven de zienswijze van de heer X, Veiling 11.	De gemeente verwijst naar de beantwoording onder 3a tot en met 3o.	Nee
6j	Reclamanten beseffen dat er grote behoefte is aan (sociale) woningbouw maar er moet wel worden voldaan aan beleidskaders, regelingen en wetgeving.	De gemeente verwijst naar de beantwoording onder 2c.	Nee
7	Het Wetterskip stelt dat een deel van de watergang slecht bereikbaar is voor onderhoud. Voor een klimaatbestendige inrichting van de woonwijk is het van belang om het onderhoud van de	Op 15 juni 2023 heeft een overleg plaats gevonden met Wetterskip Fryslân. Hierin is het plan nogmaals toegelicht en geconstateerd dat de afvoer van het water in het plan goed geborgd is. Het deel van de watergang waar geen pad langs ingetekend is, wordt op dit moment niet onderhouden. Bij de aanleg van het plan zal deze watergang opgeschoond worden. Voor de periode daarna wordt middels een kettingbeding privaatrechtelijk vastgelegd dat de kopers van de aangrenzende woningen eigenaar worden van de helft van de watergang en verplicht zijn om zelf de watergang te onderhouden. Daarbij worden	Nee

	watergangen (profiel, waterberging) goed te regelen.	de kopers geadviseerd om zich te verenigen om zo gezamenlijk het werk uit te voeren en de kosten te kunnen delen.	
8a	Reclamant stelt dat het bestemmingsplan in strijd is met het rechtzekerheidsbeginsel voor omwonenden en overige belanghebbenden. Uit het bestemmingsplan blijkt niet op welke wijze de ontwikkelaar van de locatie Mollema uitvoering zal geven aan het beleid met betrekking tot de volkshuisvesting van de gemeenteraad, zoals in de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven.	<p>De gemeente is van oordeel dat het bestemmingsplan voldoet aan de woningbouwopgave c.q. het volkshuisvestingsprogramma van de gemeenteraad. De gemeente verwijst hiervoor naar het ingenomen standpunt in de Nota inspraak en vooroverleg, onder 1.1, p. 6, onder 1.2, p. 7 en onder 6.1, p. 24 en voor het overige naar de beantwoording onder 2b.</p> <p>Voor wat betreft de aanwijzing van de locatie als potentiële bouwlocatie kan gemeld worden dat de gemeente voor een grote woningbouwopgave staat, waarvan een deel binnenstedelijk, via transformatie, tot stand moet komen. De gemeente is hierbij mede afhankelijk van initiatieven uit de markt. Wanneer een initiatief wordt aangedragen dat invulling geeft aan de opgave, wordt dit getoetst aan de wettelijke, provinciale en gemeentelijke beleidskaders. De gemeente beoordeelt en faciliteert dergelijke ontwikkelingen en neemt de verantwoordelijkheid voor de belangenafweging. Dat de locatie Mollema niet concreet in gemeentelijk beleidsstukken is genoemd als herontwikkelingslocatie, doet niet af aan het feit dat voor deze locatie is gezocht naar een passende functie en een herinvulling van het terrein waaraan behoefte is. De ontwikkeling geeft invulling aan de binnenstedelijke opgave van de gemeente en past daarmee binnen het beleid.</p> <p>De locatie is opgenomen op de fase-1 lijst van gemeentelijke woningbouwprojecten. De gemeenteraad heeft op 9 december 2021 kennis genomen van de woningbouwplannen waaronder de Locatie Mollema tijdens een presentatie in It Petear. Op 27 januari 2022 zijn de benodigde kredieten ter beschikking gesteld.</p>	Nee
8b	Reclamant is van mening dat er bindende voorschriften dienen te worden opgenomen voor wat betreft type te realiseren woningen en het gebruik ervan.	<p>Voor wat betreft de typering van de verschillende woningen, dit is geregeld in een anterieure overeenkomst. De gemeente verwijst hierbij naar het ingenomen standpunt in de Nota inspraak en vooroverleg, onder 1.4, p. 3.</p> <p>In hoofdstuk 3.3 van de toelichting is nader gespecificeerd hoeveel woningen door de woningcorporatie worden gebouwd en wat het aandeel betaalbaar is. Er is vanuit de gemeente in goed overleg met de ontwikkelaar ingezet op zoveel mogelijk betaalbaar. Het bestemmingsplan is een lopend plan, waarbij kostenstijging van invloed kan zijn op het aandeel betaalbaar.</p>	Nee

Woningbouwprogramma Locatie Mollema				
Type woning	Categorie	Aantal	Verwachte koopsom	Kavelnummers
Tussen en hoekwoning	sociale huur	14		54-60 en 65-71
Tussenwoning	sociale koop	6	< 250.000	33-35 en 38-40
Tussenwoning	Laag segment	18	250.000-325.000	32, 36, 37, 41 - 43-53 en 61-64 en 72-86
Hoekwoning	Laagsegment	16		
Halfvrijstaande woning	Middensegment	28	325.000-500.000	1-12 en 16-31
Vrijstaande woning	Hoogsegment	4	500.000	13, 14, 15, 42
Appartementen	Middensegment	24	325.000-500.000	87-110

Er worden 14 grondgebonden woningen ontwikkeld ten behoeve van sociale huur. Een deel van de koopwoningen zal onder de 405.000 (NHG) euro worden gerealiseerd. Het aandeel betaalbaar is niet in de planregels vastgelegd. Wel zijn deze nadere afspraken vastgelegd in een op 17 mei 2022 getekende intentieovereenkomst met de projectontwikkelaar. Daarnaast zijn deze afspraken vastgelegd in een overeenkomst tussen de projectontwikkelaar en de woningcorporatie Thús Wonen en is er een exploitatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de projectontwikkelaar.

8c	Reclamant stelt dat er nog geen anterieure overeenkomst voorligt.	Op 17 mei 2022 is een intentieovereenkomst met de projectontwikkelaar ondertekend. De anterieure overeenkomst met de projectontwikkelaar is ondertekend op 29 augustus 2023.	Nee
8d	Reclamant stelt dat de verkeersbewegingen tegenover zijn woning De Veiling 4 onvoldoende zijn afgewogen/onderzocht. De enkele stelling van het college dat voor wat betreft het verblijfsgebied de VvE van het appartementengebouw nadelig gebruik van dit gebied niet zal toestaan, is onvoldoende en doet geen recht aan de rechtszekerheid.	De gemeente begrijpt dat de toename van de verkeersintensiteit nadelig is voor reclamant als aanwonende van De Veiling, zeker nu de huidige functie niet of nauwelijks wordt gebruikt en waardoor de verkeersintensiteiten erg laag zijn. Toen het tuincentrum nog volop in gebruik was waren de intensiteiten aanmerkelijk hoger. Uit de kruispuntberekening van BonoTraffics blijkt dat het verwachte verkeersaanbod kan worden afgewikkeld en dat er sprake is van acceptabele wachttijden. Hierbij is uitgegaan van een worstcase scenario.  Voor het overige verwijzen wij naar onze reactie onder 2d, 2e en 4d.  Zoals aangegeven in de Nota inspraak en vooroverleg onder 6.3, p. 25 is het niet aannemelijk te verwachten dat het private parkeerterrein van het appartementengebouw een verhoogd risico heeft voor "sociale onveiligheid". In tegendeel, doordat de grond eigendom is van de VvE zal er naast de normale sociale controle ook vanuit het private eigendom toezicht zijn op de terreinen.	Nee
8e	Reclamant stelt dat de gemeente ten onrechte geen planschaderisicoanalyse heeft	De projectontwikkelaar heeft een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren. Dit is geen verplichting voor gemeente. De gemeente is niet in het bezit van een planschaderisicoanalyse en verlangt deze ook niet van de ontwikkelaar aangezien de	Nee



	uitgevoerd maar dit overlaat aan de ontwikkelaar.	gemeente geen risico draagt ten aanzien van de planschade. Eventuele planschade is door een overeenkomst verlegd naar de ontwikkelaar.	
8f	Reclamant stelt dat de gemeente voor wat betreft de toegestane beroeps- en bedrijfsactiviteiten in de woningen verwijst naar de toelichting bij het bestemmingsplan. Reclamant acht dit onvoldoende, nu die toelichting in tegenstelling tot de planregels niet-bindend is.	De gemeente verwijst naar het ingenomen standpunt in de Nota inspraak en vooroverleg, onder 1.3, p. 7.  Binnen de woonbestemming wordt ruimte geboden voor het uitoefenen van een zeer limitatieve lijst van beroepen of bedrijven aan huis die (vrijwel) geen milieueffecten hebben. Een aan-huis-verbonden beroep is gedefinieerd als een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. De mogelijkheid voor een aan-huis-verbonden beroep wordt vrijwel overal in de gemeente (en in vele andere gemeenten) geboden. Het is een mogelijkheid en geen voorwaarde, wat geen enkele verbinding heeft met de overweging of een gebied een gemengd gebied is of een rustige woonomgeving. Het aantonen van de behoefte hiervoor is dan ook niet nodig. Overigens is in het bestemmingsplan een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit als strijdig gebruik aangemerkt, indien er sprake is van een milieuvergunningsplichtige of meldingsplichtige activiteit in het kader van de Wet milieubeheer. Tevens geldt een maximale bedrijfsvloeroppervlakte voor het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf.	Nee
8g	Reclamant stelt dat de hoogte van het beoogde woongebouw onvoldoende vaststaat en dat de maximaal toelaatbare hoogte zoals aangegeven op de verbeelding niet bindend is.	De gemeente is van oordeel dat de verbeelding en regels van het bestemmingsplan bindend zijn. Het appartementengebouw mag maximaal 15,5 meter hoog bedragen.	Nee
8h	Reclamant stelt dat afspraken voor wat betreft de wijze van uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling dienen te worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst die (nog) ontbreekt.	Een anterieure overeenkomst met de projectontwikkelaar en de daarin gemaakte afspraken is ondertekend op 29 augustus 2023.	Nee
9a	Reclamant vindt het plan niet logisch omdat er bij hem om het erf een sloot ligt waarmee geen rekening wordt gehouden omdat de sloot moet worden schoongemaakt	Dit verschil komt voort uit stedenbouwkundige overwegingen en de inrichting van het nieuwe plangebied. Het nu aanwezige groen en bomen langs de sloot willen we zoveel mogelijk behouden. De situatie zal niet wezenlijk wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. De eigenaren moeten beiden de helft van de sloot onderhouden. Tijdens de aanleg van het plan zal de sloot wel eenmalig worden opgeschoond in het kader van het plan.	Nee

	terwijl daar twee huizen verderop wel rekening mee wordt gehouden.		
9b	Reclamant stelt dat de huizen die achter en naast zijn perceel komen, volgens de richtlijnen verder van zijn erfgrrens af moeten staan.	<p>De gemeente verwijst naar hoofdstuk 4.2 (Bedrijven en milieuzonering) van de toelichting van het bestemmingsplan. De afstand van de bestemmingsgrens van het bedrijf (de woonwerklocatie) van reclamant tot aan de (achter)gevel van de dichtstbijzijnde nieuwe woning bedraagt circa 15 meter. De minimale richtafstand op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' bedraagt 10 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan.</p> <p>Bovendien is specifiek voor het bedrijf van reclamant een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Memo geluidsemisatie Bouwbedrijf A. Van der Wal, 20211443_0002, Rho Adviseurs, 14 april 2022), waarbij op basis van de door het bedrijf opgegeven representatieve bedrijfssituatie de geluidsuitstraling is bepaald. Daaruit is gebleken dat vrijwel overal wordt voldaan aan de richtwaarde voor een rustig woongebied, namelijk 45 dB(A) langtijd gemiddeld beoordelingsniveau. De hoogst gemeten geluidsbelasting is 46 dB(A), waarmee ruim wordt voldaan aan de richtwaarden voor een gemengd gebied, tevens de geluidsnormen op basis van het Activiteitenbesluit. Daarmee is het volgens de systematiek van de VNG-richtlijn Bedrijven en milieuzonering aanvaardbaar om de woningen op 15 meter vanaf het bedrijfsperceel te realiseren.</p>	Nee
9c	Reclamant maakt zich zorgen over de extra belasting van verkeer dat de rondweg op moet.	De gemeente verwijst naar de beantwoording onder 4d.	Nee
9d	Reclamant maakt zich zorgen over de waarde van zijn huis.	Voor wat betreft het aspect waardedaling, woningeigenaren hebben het recht een claim voor planschade in te dienen binnen 5 jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan.	Nee
9e	Reclamant maakt zich zorgen over geluidoverlast die kan ontstaan i.v.m. met werkzaamheden in zijn pand. Hij wil daarmee in de toekomst geen problemen mee krijgen.	De gemeente verwijst naar de beantwoording onder 2f.	Nee

### Conclusie zienswijzen

De zienswijzen leiden tot aanpassing van de plantoelichting van het bestemmingsplan.

**Wijzigingen in de plantoelichting:**

- Hoofdstuk 4.7 Bodemkwaliteit is aangevuld met de tekst: "Bij de punten 36, 37 en 38 zal de bovengrond tot circa 0,5 m -mv apart worden afgevoerd en de andere bovengrond kan als industriegrond worden afgevoerd. Na de afvoer van deze bovengrond zal de achtergebleven bodem opnieuw worden gekeurd en in een rapport worden geëvalueerd. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen dient dit rapport te worden aangeleverd en beoordeeld."
- Bijlage 5, het rapport 'Verkeerskundige analyse', nummer 23.0069, opgesteld door BonoTraffics, is d.d. 27 juli 2023 aangepast. Op de laatste pagina van het rapport stond een onjuistheid die betrekking heeft op de noordelijke ontsluiting naar de Aalsumerweg. De noordelijke aansluiting van het plan op de Aalsumerweg is afgewaardeerd tot een fietspad maar dit was nog niet verwerkt in het rapport. Dit is hersteld.

**Ambtshalve wijzigingen in de plantoelichting:**

- Het 30 km gebied is uitgebreid en De Veiling wordt ook opgenomen in het 30 km gebied. Hiervoor is nog wel een apart verkeersbesluit noodzakelijk.

**Wijzigingen in de Regels en Verbeelding:**

- Geen.