

Reactienota

*ontwerpbestemmingsplan “Kruisweiden te
Hauwert”*



18-03-2024

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Procedure voorliggend ontwerpbestemmingsplan	3
2	Samenvatting en beantwoording van zienswijzen	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Binnengekomen zienswijzen	5
3	Vooroverlegreacties	9
4	(Ambtshalve) wijzigingen aan het ontwerpbestemmingsplan	11

1 Inleiding

1.1 Inleiding

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen en vooroverlegreacties op het ontwerpbestemmingsplan “Kruisweiden te Hauwert” (met identificatienummer NL.IMRO.0420.PHAUWKRUISWEIDEN-ON01) behandeld.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de woningbouwontwikkeling in Hauwert. In het dorp komen twee locaties in aanmerking. Het betreft woningbouw op twee (voormalig) agrarische erven aan weerszijden van het kruispunt met de Tuinstraat en de Heemraad Witweg. Concreet gaat het om elf woningen, variërend in vrijstaande woningen en rij-/hoekwoningen.

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden. De deelgebieden liggen op relatief korte afstand van elkaar in het dorp Hauwert. Deelgebied 1 ligt ter plaatse van de kruising Heemraad Witweg, Hauwert. Deelgebied 2 ligt aan de Tuinstraat.

Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zijn allemaal ontvankelijk. In deze nota worden in hoofdstuk 2 de ingediende zienswijzen kort samengevat en beantwoord. In hoofdstuk 3 worden de vooroverlegreacties weergegeven en het antwoord daarop. In hoofdstuk 4 worden de wijzigingen aan het bestemmingsplan belicht.

1.2 Procedure voorliggend ontwerpbestemmingsplan

Na voorafgaande publicaties via officiële bekendmakingen.nl en het gemeentelijke huis-aan-huis blad is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 22 december 2023 voor een periode van zes weken (tot en met 3 februari 2024) het ontwerpbestemmingsplan “Kruisweiden te Hauwert” voor eenieder ter inzage gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis van de gemeente Medemblik worden ingezien. Ook was het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de gemeentelijke website www.medemblik.nl en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijzen

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen omtrent het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn een tweetal partijen (onder partijen worden eveneens individuen verstaan) die gebruik hebben gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen. De ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en zijn hiermee ontvankelijk.

In hoofdstuk 2 worden de binnengekomen zienswijzen genoemd, samengevat en vervolgens van een gemeentelijke reactie voorzien. Ten slotte wordt (waar van toepassing) de zienswijze afgesloten met een conclusie, hierin wordt aangegeven of de zienswijze al dan niet (gedeeltelijk) heeft geleid tot een aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan.

Keten-/overlegpartners

Ook kregen de overlegpartners de gelegenheid om te reageren op het ontwerp. Gedurende de hiervoor genoemde termijn hebben enkele wettelijke keten-/overlegpartners eveneens op het ontwerpbestemmingsplan gereageerd, dit betreffen een tweetal partijen.

Van de mogelijkheid tot het indienen van een overlegreactie, betreffende het ontwerpbestemmingsplan, is gebruikt gemaakt door:

1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)
2. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (VNHN)
3. Archeologie West-Friesland (AW-F)

In hoofdstuk 3 worden deze binnengekomen reacties genoemd, samengevat en vervolgens van een gemeentelijke reactie voorzien.

2 Samenvatting en beantwoording van zienswijzen

2.1 Inleiding

Door verschillende betrokkenen zijn zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan ingediend; hierna kortweg aangeduid als indiener(s).

Het college van Burgemeester en wethouders heeft integraal kennis kunnen nemen van de ingediende zienswijzen. Indien onderdelen van een zienswijze niet expliciet worden benoemd, betekent dit niet dat deze niet bij de beoordeling zijn betrokken. De ingediende zienswijzen zijn in hun totaliteit beoordeeld en afgewogen.

2.2 Binnengekomen zienswijzen

2.2.1 Zienswijze 1

Indiener geeft aan het niet eens te zijn met de plannen. De indiener geeft aan dat onvoldoende wordt rekening wordt gehouden met diens belangen, waarbij volgens indiener ten onrechte en onvoldoende gemotiveerd wordt uitgegaan van een evenredige aantasting van het woongenot van de indiener en andere bewoners van het dorp. Ook is er volgens de indiener sprake van strijd met provinciale regelgeving en worden volgens de indiener niet alle milieuregels voldoende in acht genomen. Hieronder wordt puntsgewijs ingegaan op de opmerkingen van de indiener:

a. Uitzicht, privacy en schaduwwerking

Indiener geeft aan dat de plannen leiden tot aantasting van het uitzicht vanuit de tuin en de privacy van indiener. Daarnaast maakt de indiener zich zorgen om de schaduwwerking van het plan. Ook stelt de indiener dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de artikelen 3:2 en 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).

b. Stedenbouwkundige inpasbaarheid

Indiener stelt dat de woningen niet stedenbouwkundig inpasbaar zijn omdat de woningen onder meer afbreuk doen aan het dorps karakter. Indiener benadrukt dat op basis van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Dorpskern I" slechts beperkte bouwmogelijkheden zijn. Indiener geeft ook aan dat het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende vastlegt waar de wegen komen. Hierdoor kan volgens indiener geen zekerheid worden verkregen over eventuele overlast en de stedenbouwkundige inpasbaarheid van de wegen.

c. Participatie

Indiener stelt dat onvoldoende participatie met de omgeving heeft plaatsgevonden.

d. Ecologie

Indiener stelt dat vervolgonderzoek nodig is om vast te stellen of het uitvoeren van de plannen niet in strijd is met de Wet natuurbescherming omdat in het ecologische onderzoek wordt aangegeven dat met de voorgenomen activiteiten mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën worden gedood en mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voorplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield wordt.

e. Milieuzonering

Indiener stelt dat het ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig is voorbereid doordat de kassen aan de zuidzijde van het plangebied (deelgebied 2) niet zijn benoemd in de toelichting van het bestemmingsplan.

f. Spuitzone

Indiener stelt dat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen in deelgebied 2 niet is gegarandeerd doordat ten oosten (perceel KGL01-L-732) van dit deelgebied beschermingsgewassen kunnen (en mogen) worden gebruikt.

g. Strijd met provinciale verordening

Indiener stelt dat niet aan de provinciale verordening (artikel 6.3 en 6.10) is voldaan doordat slechts is getoetst aan de gemeentelijke structuurvisie en het woonprogramma Medemblik. Indiener geeft aan dat dit niet 'binnen de regio' gemaakte afspraken betreffen' maar gemeentelijke afspraken.

h. Rechtszekerheid

Indiener stelt dat het besluit in strijd is met het rechtzekerheidsbeginsel omdat de belangen van de cliënt niet bij verlening van deze vergunning zijn betrokken of dit voldoende gemotiveerd is. Indiener geeft aan erop te hebben vertrouwd dat de gronden naast de gronden die in eigendom zijn de indiener voor agrarische doeleinden zouden worden gebruikt.

i. Waardevermindering woning

Indiener wenst op te merken dat de plannen resulteren in een waardevermindering van de woning van de indiener en stelt dat dit bij de besluitvorming dient te worden betrokken.

Naar aanleiding van het bovengenoemde doet de indiener het verzoek om het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

Beantwoording:

- a. Conform vaste jurisprudentie bestaat er geen blijvend recht op vrij uitzicht. Wel dient te worden afgewogen of er sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de bewoners van het dorp. De gemeente Medemblik heeft naar aanleiding van deze zienswijze nogmaals afgewogen of er sprake is van enige onevenredige aantasting, en concludeert daarbij dat dat niet het geval is. De gemeente weegt de belangen van woningbouw ontwikkeling gelet op het algemeen belang en de woningnood zwaarder dan de mogelijk door [indieners] ervaren verslechtering van ruimte, rust en privacy. Gezien de afstand van de nieuwe woningen op de bestaande woningen is schaduwwerking naar mening van de gemeente echter niet zodanig dat hierdoor sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. Wat betreft het genoeg afwegen van de belangen van de indiener wordt verwezen naar de beantwoording op het aspect participatie onder c.
- b. Allereerst wordt geconcludeerd dat deelgebied 2, waarover de opmerkingen gaan, reeds is bebouwd. Hier is dus in de huidige situatie geen sprake van een onbebouwde locatie en vrij uitzicht.

Om het dorpse en groene karakter te behouden, zijn gedeelte van de deelgebieden bestemd 'Agrarisch'. Ter plaatse van deze bestemming zijn gelden minder bouwmogelijkheden. De goot- en bouwhoogte in dit bestemmingsplan komt overeen met de toegestane goot- en bouwhoogte van alle omliggende bebouwing. Het toevoegen van 11 woningen doet geen afbreuk aan het groene karakter.

Het aantal woningen dat met het plan gerealiseerd wordt is zodanig beperkt, dat dit voor het aantal verkeersbewegingen op de Hauwert en de Tuinstraat geen substantiële toename betekend op het huidige aantal per etmaal. De toename van het aantal verkeersbewegingen vanwege de nieuwe woning(en) is dermate gering dat niet wordt verwacht dat er onacceptabele hinder ontstaat vanwege de inschijnende lichten. Verder is de aanleg van een oprit op deelgebied 2 voor de rijwoningen, waar naar verwachting het meeste verkeer zal plaatsvinden, gepland op de locatie van de huidige inrit en erfverharding. Naar oordeel van de gemeente wordt niet verwacht dat er onevenredig extra overlast zal zijn door de schijnende autolichten vanaf de oprit. Bovendien beschikken alle bewoners in de buurt van de oprit over een erfafscheiding, waardoor ook geen onevenredige hinder plaatsvindt als gevolg van koplampen.

- c. Het plan is tot stand gekomen na vier jaar overleg met bewoners uit Hauwert en belanghebbenden zoals het dorpshuis. Ook is de dorpsraad van Hauwert vanaf het begin bij de planvorming betrokken geweest. Er is uitvoerig overleg geweest met de gemeente en de provincie. Uit het participatieproces kwam naar voren dat enkele bewoners van het dorp zich niet konden verenigen met het plan. Dit plan voorzag er in om met name de nieuwe woningen te bouwen aan de Heemraad Witweg tegenover het dorpshuis. Met betrekking tot dit plan werd naar voren gebracht dat het dorpshuis en Café De Werf mogelijk voor (geluidsoverlast) konden zorgdragen. Om dit knelpunt op te lossen is er voor gekozen aan de Heemraad Witweg één woning te realiseren op een locatie met voldoende afstand tot het dorpshuis en de andere 10 woningen aan de Tuinstraat te realiseren. Dit nieuwe plan is vervolgens gepresenteerd aan het dorp en de provincie en kon rekenen op een breed draagvlak. Opgemerkt wordt dat er in het kader van deze ruimtelijke ontwikkeling dus op diverse momenten en op diverse wijzen participatie heeft plaatsgevonden met omwonenden en bewoners uit Hauwert. Dat de gemeente en ontwikkelaar, ondanks de inspanningen, niet alle bezwaren van reclamanten heeft kunnen wegnemen is vervelend, maar benadrukt wordt dat er wel degelijk participatie heeft plaatsgevonden.
- d. Aan dit onderwerp is voldoende aandacht besteed en is te vinden in hoofdstuk 4.7 van het ontwerpbestemmingsplan. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt dat ze niet (opzettelijk) gedood mogen worden. In het ecologisch onderzoek wordt geconcludeerd dat geen beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën in het plangebied worden verwacht, het naleven van de zorgplicht wordt hierbij voldoende geacht en nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Er is geen sprake van strijd met de Wet natuurbescherming.
- e. Het bestemmingsplan is aangevuld door in de toelichting (paragraaf 4.5.3.3) van het bestemmingsplan een toetsing aan het grondgebonden agrarische bedrijf met bijbehorende kassen op te nemen in de tabel. Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-uitgave.
- f. De bezwaren die de indiener heeft geuit hebben niet rechtstreeks betrekking op de eigen belangen als omwonende van het plangebied. Jurisprudentie stelt dat zienswijzen alleen in behandeling kunnen worden genomen als ze direct verband houden met de belangen van de indiener als belanghebbende partij. Ten aanzien van de spuitzones van het agrarisch perceel KGL01-L-732 is de indiener geen belanghebbende.
- g. Gedurende het proces van planvorming is de provincie Noord-Holland intensief betrokken bij de planvorming en de overleggen ofwel op de hoogte gehouden van het

verloop van het planvormingsproces. Daarbij heeft de provincie input gegeven met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit en is het plan besproken in de ARK (Ambtelijk advies(team) Ruimtelijke Kwaliteit). De provincie heeft dan ook geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen of een reactie te geven in het kader van het wettelijke vooroverleg, en laat hiermee zien dat zij kan instemmen met de plannen.

- h. Conform vaste jurisprudentie bestaat er geen blijvend recht op vrij uitzicht. Wel dient te worden afgewogen of er sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. De gemeente Medemblik heeft naar aanleiding van deze zienswijze afgewogen of er sprake is van enige onevenredige aantasting van het uitzicht, en concludeert daarbij dat dat niet het geval is.
- i. Indien indiener van mening is dat het plan zal leiden tot een waardevermindering van het onroerend goed, kan hiervoor - na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan - afzonderlijk een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Het gaat dan om schade die dan redelijkerwijs, rekening houdend met het normaal maatschappelijk risico, niet voor rekening van aanvrager behoort te blijven.

2.2.2 Zienswijze 2

Indiener geeft aan dat de plannen leiden tot een beperking van privacy en het uitzicht op agrarische gronden. Naar aanleiding van bovengenoemde doet indiener het verzoek tot het aanplanten van een aaneengesloten hogere aanplant die de nieuwbouw afschermt. Daarnaast had de indiener graag gezien dat het plan woningbouw Tuinstraat/Heemraad Witweg andersom was bepaald.

Beantwoording:

Conform vaste jurisprudentie bestaat er geen blijvend recht op vrij uitzicht. Wel dient te worden afgewogen of er sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Naar onze mening is dat niet het geval. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogtes leiden in combinatie met de afstand en situering van de bouwvlakken ten opzichte van bestaande woonpercelen volgens de gemeente niet tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat, inclusief de privacy. De opmerking dat indiener graag had gezien dat het plan woningbouw Tuinstraat/Heemraad Witweg andersom was bepaald kan de gemeente vanuit de positie van reclamant begrijpen, echter is ervoor gekozen om de woningen niet tegenover het dorpshuis te plaatsen i.v.m. met mogelijk (geluid)-overlast en omdat dat plan op een gering draagvlak in het dorp kon rekenen.

3 Vooroverlegreacties

Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ook aan diverse vooroverlegpartners verstuurd. De ontvangen reacties zijn in deze paragraaf opgenomen. De reacties zijn afkomstig van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK), de Veiligheid Regio Noord Holland (VRNHN) en Archeologie West-Friesland.

3.1.1 Vooroverlegreactie Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft een advies afgegeven, naar aanleiding van het toegezonden ontwerpbestemmingsplan. Hierna is de reactie puntsgewijs opgenomen.

- a. Het HHNK benadrukt dat wanneer het verharde oppervlakte met het plan toeneemt met 800 m², dit gecompenseerd moet worden. In deelgebied 1 wordt oppervlaktewater aangebracht. Het Hoogheemraadschap verwacht dat dit al genoeg is om eventuele benodigde compensatie te dekken.
- b. Het HHNK benadrukt dat nog moet worden uitgezocht wat de effecten van de rioolwaterpersleiding is en wellicht de persleiding moet worden verlegd.
- c. In deelgebied 2 wordt in het ontwerpbestemmingsplan een zelfstandige waterloop opgenomen die dient als compensatie voor de toegenomen verharding. Het HHNK geeft aan dat dit volgens haar eigen regels niet nodig is. Dit omdat de verhardingstoename niet boven de 800 m² komt in dit deelgebied. Aan de ene kant juicht HHNK het vrijwillig graven van extra oppervlaktewater toe, aangezien dit het watersysteem in principe verbetert. Aan de andere kant lijkt de voorgestelde waterloop nu niet aangesloten aan het watersysteem en volledig op zichzelf te staan. Het HHNK geeft aan dat dit niet mag, omdat dit kans op stankoverlast en wateroverlast met zich meebrengt. Het HHNK stelt voor om de noordelijke 'kop' van de voorgestelde sloot te verbinden met de bestaande waterloop net iets ten oosten ervan.

Beantwoording

- a. In deelgebied 1 neemt het verharde oppervlak niet met meer dan 800 m² toe, waardoor de compensatie niet is vereist. Er wordt geen sloot aangelegd.
- b. De woning die wordt gerealiseerd binnen het deelgebied 1 ligt op voldoende afstand is van de persleiding.
- c. Bij nader inzien blijkt dat in deelgebied 2 het verharde oppervlak niet met meer dan 800 m² toeneemt, waardoor de compensatie niet is vereist. Er wordt geen sloot aangelegd.

3.1.2 Vooroverlegreactie Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (VRNHN)

De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord heeft een vooroverlegreactie gegeven, naar aanleiding van het toegezonden ontwerpbestemmingsplan. Hierna is de vooroverlegreactie puntsgewijs opgenomen.

- a. De VRNHN geeft aan dat de twee deelgebieden niet liggen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, hogedruk aardgastransportleidingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Externe veiligheid is niet van invloed op het planvoornemen.

- b. Om een adequate inzet te kunnen plegen is het van belang dat de woningen en bijgebouwen bereikbaar is en er waterwinning in de nabijheid van het gebouw aanwezig is. Het toetsingskader hiervoor is de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid VRNHN 2021. Op maximaal 40 meter van de toegang van de woning dient er een opstelplaats voor het blusvoertuig te zijn. Dit is meestal de openbare weg. Voor deelgebied 2 is dat het geval. Voor deelgebied 1 geldt dat er een verbindingsweg moet zijn tussen opstelplaats en openbare weg. De verbindingsweg moet
- Een breedte van ten minste 3,5 meter bezitten;
 - Geschikt zijn voor motorvoertuigen met een massa van 15 ton;
 - Een vrijgehouden hoogte hebben boven de kruin van de weg van tenminste 4,2 meter;
 - Een doeltreffende afwatering hebben en geschikt zijn voor de rijcurve en sleeplijn van een tankautospuut.
- c. Voor deelgebied 2 geldt dat er sprake is van een doodlopende weg. Een doodlopende weg mag niet langer zijn dan 80 meter. Waarschijnlijk voldoet het aan deze voorwaarde. Er is echter geen keerlus aan het einde van de doodlopende weg. Derhalve dient deze weg een breedte te bezitten van tenminste 5 meter.
- d. Binnen 100 meter gemeten van een toegang van een woning dient een ondergrondse brandkraan aanwezig te zijn met een capaciteit van tenminste 30m³/uur.
- e. De VRNHN wil graag betrokken worden bij de verdere uitwerking van de plannen.

Beantwoording

Uit de vooroverleg reactie blijkt dat de VHRNHN instemt met het bestemmingsplan. De overige aspecten zijn (b tot en met e) zijn uitvoeringsaspecten die ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen dienen te worden getoetst en voor die tijd moeten worden afgestemd met de veiligheidsregio.

3.1.3 Archeologie West-Friesland (AW-F)

Archeologie West-Friesland (AW-F) heeft een vooroverlegreactie gegeven, naar aanleiding van het toegezonden ontwerpbestemmingsplan. AW-F geeft aan dat op deze locatie is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd door Laagland Archeologie. AW-F geeft aan dat dit een verouderde versie betreft.

Beantwoording

De meest recente versie, die door AW-F als adviseur van het bevoegd gezag is goedgekeurd, is opgenomen in bij het vastgestelde bestemmingsplan.

4 (Ambtshalve) wijzigingen aan het ontwerpbestemmingsplan

De volgende (ambtshalve) wijzigingen zijn doorgevoerd:

1. De tekst in de toelichting is gewijzigd, naar aanleiding van zienswijze 1. Zie hiervoor de beantwoording van zienswijze 1 onder e;
2. De verbeelding, de regels en de toelichting zijn gewijzigd, echter zijn dit ambtshalve wijzigingen. Dit is aangepast omdat initiatiefnemer minder gronden in eigendom krijgt dan in de initiële plannen was beoogd. Hierna zijn de wijzigingen puntsgewijs benoemd:
 - a. De bestemming 'Wonen' in deelgebied 1 is verkleind. Hier blijft de bestemming 'Agrarisch' van het geldende planologische gelden. Dit betekent dat het plangebied daar kleiner is geworden. Dit betreft een ambtshalve wijziging;
 - b. De aanduiding 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken: 155 m²' is komen te vervallen omdat het woonperceel kleiner wordt dan oorspronkelijk was beoogd. De bijbehorende bepalingen in de regels zijn verwijderd. Dit betreft een ambtshalve wijziging;
 - c. In deelgebied 1 heeft een deel van de bestemming 'Agrarisch' (oostzijde) plaats gemaakt voor de bestemming 'Tuin'. In de regels is een nieuwe artikel met de bestemming 'Tuin' toegevoegd. Dit betreft een ambtshalve wijziging;
 - d. Binnen de woonbestemming in deelgebied 2 is de aanduiding 'uitgesloten – geluidgevoelige objecten' opgenomen op de verbeelding. Deze aanduiding ligt op de gronden van het plangebied die binnen een straal van 30 meter van het klusbedrijf op Hauwert 68a liggen. Deze aanduiding is opgenomen zodat hier geen (vergunningvrije) geluidgevoelige objecten kunnen worden gebouwd. Op deze manier wordt planologisch uitgesloten dat het klusbedrijf als gevolg van dit plan wordt belemmerd in de bedrijfsvoering. Dit is ook tekstueel aangevuld in de toelichting in paragraaf 4.5.3.3. De bijbehorende bepaling is toegevoegd in de regels onder artikel 6.2.2 sub j.
3. Aanpassingen in de paragraaf 4.10. In het ontwerpbestemmingsplan was de volgende zin opgenomen: *"De planontwikkelaar is op het moment van het ter inzage gaan van dit ontwerpbestemmingsplan met deze eigenaar van de naastgelegen gronden met spuitrechten om tot overeenstemming te komen"*. De paragraaf in de toelichting is aangepast omdat hier nu duidelijkheid over is.
4. Overige ondergeschikte aanpassingen in de toelichting naar aanleiding van de ambtshalve wijzigingen, de zienswijzen, de reacties uit het vooroverleg, zoals het aanpassen van de contour van het plangebied in de afbeeldingen (zie onder 2 sub a), het omschrijven van de toegevoegde bestemming 'Tuin' en andere aanpassingen in de regels in hoofdstuk 6 en aanpassingen van de waterparagraaf (5.2).