

Nota zienswijzen

Bestemmingsplan

**“Dedemsvaart, herontwikkeling
locatie kwekerij Moerheim”**

Laatst gewijzigd: 13 februari 2024

INHOUDSOPGAVE

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Inleiding | 5 |
| 1.1 | Inleiding | 5 |
| 1.2 | Procedure voorliggend ontwerpbestemmingsplan | 5 |
| 2 | Samenvatting en beantwoording van de zienswijzen | 7 |
| 2.1 | Inleiding | 7 |
| 2.2 | Binnengekomen zienswijzen, waar mogelijk gebundeld | 7 |
| 2.3 | Binnengekomen zienswijzen van overlegpartners Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd. | |
| 3 | Wijzigingen aan het bestemmingsplan | 15 |

1 Inleiding

1.1 Inleiding

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen op het Ontwerpbestemmingsplan “Dedemsvaart, herontwikkeling locatie kwekerij Moerheim” (met identificatienummer NL.IMRO.0160.0000BP00400-OW01) behandeld.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het bedrijfsperceel van de kwekerij ‘Moerheim’ in Dedemsvaart. Het betreft een grotendeels braakliggend perceel van circa 2,6 ha, met daarop voormalige bedrijfsbebouwing met fors achterstallig onderhoud. De kwekerij is niet meer als zodanig in gebruik en aangezien de omgeving van het plangebied zich kenmerkt als woongebied is het wenselijk dat het perceel wordt voorzien van een duurzame vervolgfunctie en hiermee de bedrijfsmatige mogelijkheden ter plaatse komen te vervallen. Het voornemen is daarom om de vervallen bedrijfsbebouwing te slopen en hiervoor in de plaats maximaal 36 grondgebonden koopwoningen te realiseren. Tot slot wordt opgemerkt dat de bestaande bedrijfs- en recreatiewoning (welke zijn gelegen aan de wegzijde) eveneens zullen worden voorzien van een passende woonbestemming.

1.2 Procedure voorliggend ontwerpbestemmingsplan

Ter inzage

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 donderdag 30 november 2023 voor een periode van zes weken (tot en met vrijdag 10 januari 2024) het ontwerpbestemmingsplan “Dedemsvaart, herontwikkeling locatie kwekerij Moerheim” voor eenieder ter inzage gelegd.

Opgemerkt wordt dat er voor de omwonenden van het plangebied alsook belangstellenden op 16 maart 2022 en 12 december 2023 (voorafgaand aan het ter inzage liggen van het ontwerpbestemmingsplan) een tweetal informerende inloopavonden zijn georganiseerd geweest, hieruit is aanvullende informatie opgehaald. Ook zijn met enkele omwonenden individuele gesprekken gevoerd, door de gemeente en/of de ontwikkelaar. Met deze opgehaalde informatie is, waar mogelijk, het ontwerpbestemmingsplan vooraf al aangescherpt en/of zijn bepaalde wensen waar mogelijk reeds verwerkt in de plannen.

Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis van de gemeente Hardenberg worden ingezien. Ook was het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via 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 viertal 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 paragraaf 2.2 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

Gedurende de hiervoor genoemde termijn hebben wettelijke keten-/overlegpartners eveneens de mogelijkheid gehad om op het ontwerpbestemmingsplan te reageren. Deze hebben van deze mogelijkheid echter geen gebruik gemaakt.

2 Samenvatting en beantwoording van de 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.

Wat betreft de binnengekomen zienswijzen wordt opgemerkt dat de zienswijzen van de indiener(s) van de Anemoonstraat grotendeels gelijklopend zijn. Ten behoeve van de leesbaarheid van deze notitie worden de zienswijzen van deze indiener(s) en integraal en in samenhang behandeld, daar waar bezwaren verschillend zijn zullen deze apart worden behandeld.

2.2 Binnengekomen zienswijzen

2.2.1 Zienswijze 1

1. Indiener is van mening in dat het ontwerpbestemmingsplan nog geen duidelijke verkeersontsluiting is opgenomen ten aanzien van de ontsluiting van het plan richting de Kraagroos. Tijdens de voorlichtingsbijeenkomst(en) over dit planvoornemen zou door de gemeente en ontwikkelaar zijn aangegeven dat deze ontsluiting alleen voor langzaam verkeer bestemd is, en alleen bij calamiteiten door hulpdiensten gebruikt zal worden. Dit staat echter niet specifiek in het plan genoemd. Gezien de breedte van de Kraagroos is wat indiener betreft deze weg niet geschikt als ontsluitingsweg, en moet verder gespecificeerd worden voor welke doelgroepen dit bedoeld is.

Beantwoording:

In het ontwerpbestemmingsplan is een verkeersontsluiting richting de Kraagroos opgenomen, deze is voorzien van een enkelbestemming 'Verkeer'. Het is inderdaad de bedoeling dat deze ontsluiting uitsluitend is bedoeld voor langzaam verkeer en in geval van noodsituaties voor hulpdiensten. Hiertoe zal ook een passende afsluiting voor worden aangelegd, die alleen middels zogenaamde 'loop sleutels' door hulpdiensten kan worden weggehaald.

Genoemde punt van indiener komt inderdaad niet specifiek terug in de toelichting of de regels van voorliggende bestemmingsplan.

Tegemoetkoming aan indiener

Naar aanleiding van deze zienswijzen wordt het bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd, in die zin dat tekstueel verduidelijkt wordt voor welke doeleinden deze ontsluiting is bedoeld. De regels en de plankaart zullen worden voorzien van de aanduiding 'langzaam verkeer' teneinde ook planologisch te borgen dat uitsluitend langzaam verkeer en nooddiensten deze ontsluiting mogen gebruiken, en dat ander gebruik strijdig is met de bestemming. Hiermee wordt dan ook tegemoet

gekomen aan de wensen van indiener.

2. Indiener is van mening dat de opgenomen groenstrook in het bestemmingsplan (welke is gesitueerd tussen huidige kavel van Rozenheim 51 en plangebied van het ontwerpbestemmingsplan) te smal is. Daarmee komt er naar zijn mening op korte afstand van de kavel van indiener een nieuwe weg en bebouwing. Gezien de toenemende activiteiten na de realisatie van het plan, verwacht indiener als gevolg hiervan meer overlast te hebben, en daarom zou hij dan ook graag zien dat de bestaande feitelijke groenstrook blijft bestaan en dat de geplande ontsluitingsweg parallel aan zijn kavel alleen beperkt zal zijn voor langzaamverkeer en bij calamiteiten door hulpdiensten.

Beantwoording:

De bedoelde nieuwe groenstrook in het plangebied grenst inderdaad aan het perceel van indiener en heeft een breedte van circa 7 meter. Met de tussenliggende weg erbij gerekend is de afstand tussen de nieuwe woonbestemming en het perceel van indiener circa 15 meter.

Goed om te benoemen is dat voorliggende plan probeert tegemoet te komen aan zowel de wensen van omwonenden op het gebied van omvang van de bebouwing als de wensen vanuit de gemeente met betrekking tot het (her)inrichten van het plangebied. Daarom is de woonbestemming binnenin het plangebied gesitueerd, en is deze omzoomd door een ontsluitingsweg (geen doorgaand verkeer, aangezien het woningbouwplan feitelijk een soort 'hofje' betreft) met daarop aansluitend een groenstrook, dit om de overgang naar de nabijgelegen percelen zo 'vloeiend' mogelijk te laten verlopen. Ook worden hiermee direct aansluitende 'achterkanten' ('rug-aan-rug' verkaveling) richting bestaande percelen van omwonenden voorkomen.

Wat betreft de genoemde overlast die indiener vreest, is het goed om te weten dat ook met het geldende bestemmingsplan allerlei bebouwing mogelijk is. In de huidige situatie gaat het daarbij niet om woningen maar om bedrijfsdoeleinden. De gemeente is van mening dat de functie wonen (en dus woningen) in deze omgeving beter past. Toevoeging van de woningen vindt plaats binnen de bebouwde kom, in een gebied waar 'wonen' een gangbare functie is.

Daarbij is het goed om te vermelden dat in de bestaande situatie het tuincentrum geen tot weinig 'overlast' opleverde, maar dat conform het bestemmingsplan hier ook andere bedrijvigheid in categorie 1 en 2 zijn kan en mag vestigen, denk hierbij aan grote(re) hoveniersbedrijven, bepaalde fabrieken en bedrijfsloodsen, kleinschalige bedrijfslocaties (bedrijfsverzamelgebouwen en/of hallen), bepaalde timmerfabrieken, groothandelsbedrijven (met vrachtwagens die af en aanrijden) et cetera. De gemeente is dan ook van mening dat met het 'wegbestemmen' van deze bedrijfslocatie ten behoeve van woningbouw voor omwonenden juist een verbetering van de woon- en leefsituatie optreedt, en planologische kans op overlast juist wordt weggenomen.

Tenslotte, inzake de geplande ontsluitingsweg parallel aan de kavel van indiener kan gesteld worden dat deze naar verwachting alleen gebruikt zal gaan worden ten behoeve van de verkeersstromen van de meest nabij gelegen woningen. Immers woningen die meer aan de zijde van de Moerheimstraat zijn gesitueerd, zullen niet eerst het gehele plangebied gaan doorrijden, maar deze zullen de kortste route pakken naar de uitrit/aantakking op de Moerheimstraat. Verwacht wordt dan ook dat er als gevolg van deze verkeersstromen in het plangebied geen

overlast zal optreden bij de woning van indiener. Zodoende behoeft deze weg parallel aan de woning van indiener dan ook niet te worden beperkt voor alleen langzaamverkeer en hulpdiensten.

3. Indiener heeft tenslotte nog een zienswijze omtrent de bouwhoogte. Hij geeft aan dat een deel van het woongebied nabij indiener's woning, op basis van de plankaart, tot maximaal 10 meter mag worden. Mede gezien het genoemde bij punt 2 (smalle geplande groenstrook), komt deze hoge bebouwing naar mening van indiener dichtbij zijn woning (ca. 14 meter vanaf de erfgrans). Hij suggereert om deze woningen (net als de rest van het woongebied in het plan) ook een maximale hoogte van 7,5 meter te geven, om zo eventuele inkijk te beperken. Het woongebied met een hoogte van 10 meter zou wat indiener betreft ook een stuk zuidelijker in het plan kunnen worden opgenomen.

Beantwoording:

Het is onwenselijk om voorgestelde type woningen voor het gehele plangebied te schrappen, aangezien dit bestemmingsplan een kaderstellend karakter heeft. Wel heeft de gemeente, naar aanleiding van deze zienswijze, besloten om tegemoet te komen aan dit onderdeel van de zienswijze van indiener.

Tegemoetkoming aan indiener

Als gevolg van bovengenoemde aspect zal het vastgestelde bestemmingsplan zodanig ambtshalve worden aangepast, zodanig dat de 'hoge' tweekappers worden opgeschoven in zuidelijke richting naar het midden van het plangebied. Hiervoor in de plaats zal dan op deze plek, op de hoek en nabij het perceel van indiener, een 'lage' vrijstaande woning worden gebouwd.

2.2.2 Zienswijze 2

1. Indiener verzoekt om een stuk grond in het plangebied (thans voorzien van de bestemming 'Verkeer', wat oorspronkelijk zou toebehoren aan het medisch centrum (deze ontwikkeling is echter geschrapt uit het bestemmingsplan omdat het medisch centrum zich niet (meer) vestigt op deze locatie) alsnog te voorzien van een meer passende woonbestemming met een bouwvlak. Graag zou indiener dan ook een inritsituatie aan de achterzijde van deze kavel plannen, nader te bepalen met de gemeente en de ontwikkelaar.

Beantwoording:

In het ontwerpbestemmingsplan is voorgenoemde perceel inderdaad niet van een woonbestemming maar van een verkeersbestemming voorzien. Goed om hierbij te vermelden is dat initiatiefnemer met indiener hierover in onderhandeling is geweest, teneinde dit perceel van indiener aan te kopen. Hierover is echter geen overeenstemming bereikt, zodoende dat dit perceel daarom dan ook niet voor woondoeleinden is bestemd. Wel is tussen indiener en initiatiefnemer de verbreding voor de toegangsweg afgesproken, teneinde dit te bewerkstelligen is dit perceel voorzien van een verkeersbestemming.

De gemeente interpreteert deze zienswijze dan ook als een wens van indiener om hier alsnog een woonbestemming en bouwvlak te verkrijgen, in dit geval niet via de ontwikkelaar maar via de

gemeente. Een zienswijze is daarvoor echter niet bedoeld, indien indiener deze wens heeft kan hij dat separaat aan de gemeente voorleggen en bespreken. Voor nu wordt in het kader van deze zienswijzenota dan ook niet op dit aspect in gegaan en zal dit dan ook buiten deze bestemmingsplanprocedure worden gelaten .

2. Indiener verzoekt om een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan, specifiek gaande over de bestaande recreatiewoning die in dit bestemmingsplan ook wordt voorzien van een passende woonbestemming. Indiener verzoekt om de contour van het bouwvlak wat anders te situeren. Nu is deze globaal rondom de woning gesitueerd, met aan alle zijdes even grote afstand/marge. Het verzoek is deze marge aan de voorzijde weg te halen en aan de achterzijde terug te laten komen. Ook verzoekt indiener om een verhoging van de bestaande toegestane goothoogte naar een hoogte van maximaal 7,5 meter (idem aan merendeel woningen binnen het voorliggende plan). Volgens indiener hebben de burens van Moerheimstraat 76 (die hier uitzicht op hebben) geen bezwaren tegen.

Beantwoording:

De gemeente en de ontwikkelende partij begrijpt het voorstel van indiener, teneinde te schuiven met het bouwvlak en de goothoogte te verhogen, om zo toekomstbestendiger te zijn of juist het thans platte gebouw van een kap te kunnen voorzien.

Tegemoetkoming aan indiener

Deze suggestie wordt door de gemeente als ambtshalve wijziging overgenomen waardoor concreet tegemoet wordt gekomen aan de wensen van indiener.

2.2.3 Zienswijze 3 en 4

- a. Indieners geven aan dat zij van mening zijn dat hun naar voren gebrachte reacties op het plan tijdens de voorlichtingsbijeenkomst van maart 2022 niet zijn waargemaakt in de plannen die op de bijeenkomst van 12 december 2023 zijn getoond. Ze vinden ook dat de plannen op dat moment al in een ver gevorderd stadium zijn. Daarom dienen deze indieners, als zijnde omwonenden, een zienswijze in die gestaafd wordt met een aantal tegenargumenten, hieronder opgesomd.
 - Op 22 december 1983 hebben sommige indieners een stuk grond van de kwekerij Moerheim overgenomen, in de veronderstelling, dat dit zou bijdragen aan een groter woonplezier, omdat de tuinen daarmee groter en waardevoller zouden zijn.
 - Destijds was niets bekend van wijzigingen in de genoemde bestemming van de kwekerij.
 - Daarnaast zijn er indieners, die juist dit plekje met het vrije uitzicht op de natuur hebben aangekocht. Er waren toen geen plannen om de bestemming van de kwekerij te wijzigen.
 - De indieners zijn van mening, dat door de bouw van de geplande woningen de waarde van hun objecten zullen verminderen. Dit is een grote tegenvaller.
 - Bovendien zal de natuur verdwijnen met de komst van woningen, waar verkeer, kinderen en andere huiselijke activiteiten worden gerealiseerd.
 - Bovendien zal door deze wijziging de veiligheid van het gebied afnemen. Het gebied is nu dermate afgeschermd, dat toegang niet of nauwelijks mogelijk is. Door de komst van bebouwing zal de inbraakgevoeligheid en algemene veiligheid in het gedrang komen.

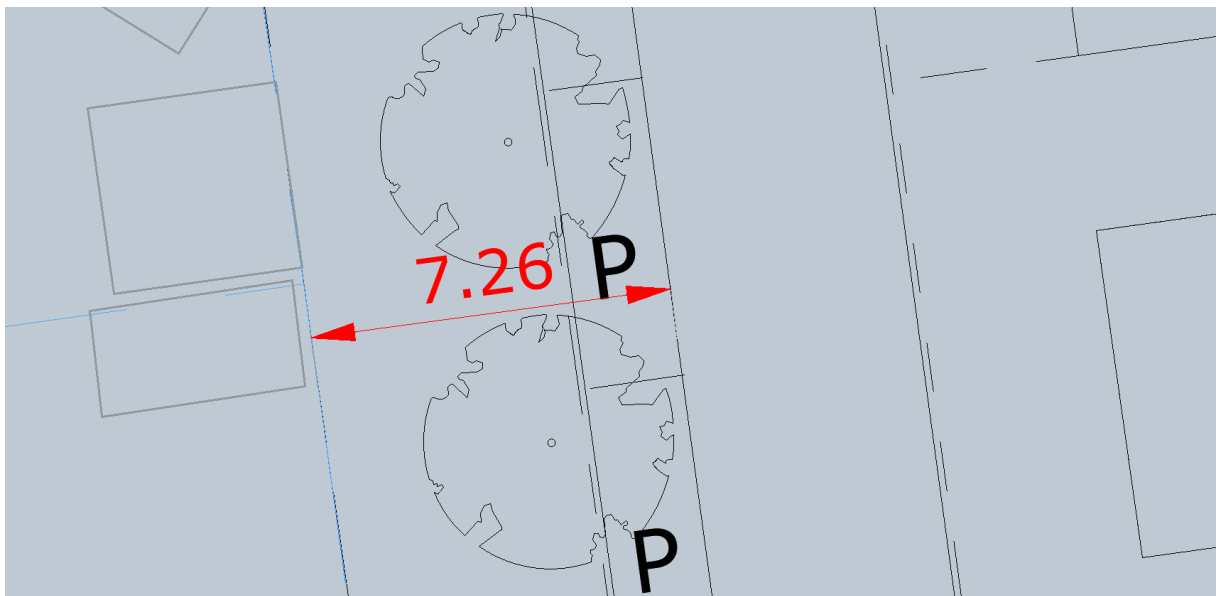
- Tevens zal de geluidsoverlast voor de indieners aanzienlijk toenemen, terwijl het nu een oase van rust is. De indieners laten elkaar met rust en met de komst van deze woningen zal het met de rust gedaan zijn, want ook het verkeer zal hierdoor toenemen waardoor het woongenot ernstig zal afnemen. Het in de tuin zitten zonder verkeerslawaaï is dan niet meer mogelijk volgens indieners.
- b. Naar aanleiding van bovengenoemde opsommingen, doen indieners ook enkele verzoeken tot aanpassingen van het planvoornemen:
- *Een parkachtige omgeving aanleggen, die aansluiting geeft op de tuinen van Mien Ruys, waardoor de natuurlijke omgeving van het gebied behouden blijft.*
 - *Het bos aan de zijkant door trekken, waardoor het uitzicht behouden blijft en het planvoornemen goed past in de natuurlijke omgeving van het gebied.*
 - *Het behouden van het weidegebied, ten behoeve van de vogels en andere dieren, die daar momenteel verblijven of doortrekken.*

Beantwoording:

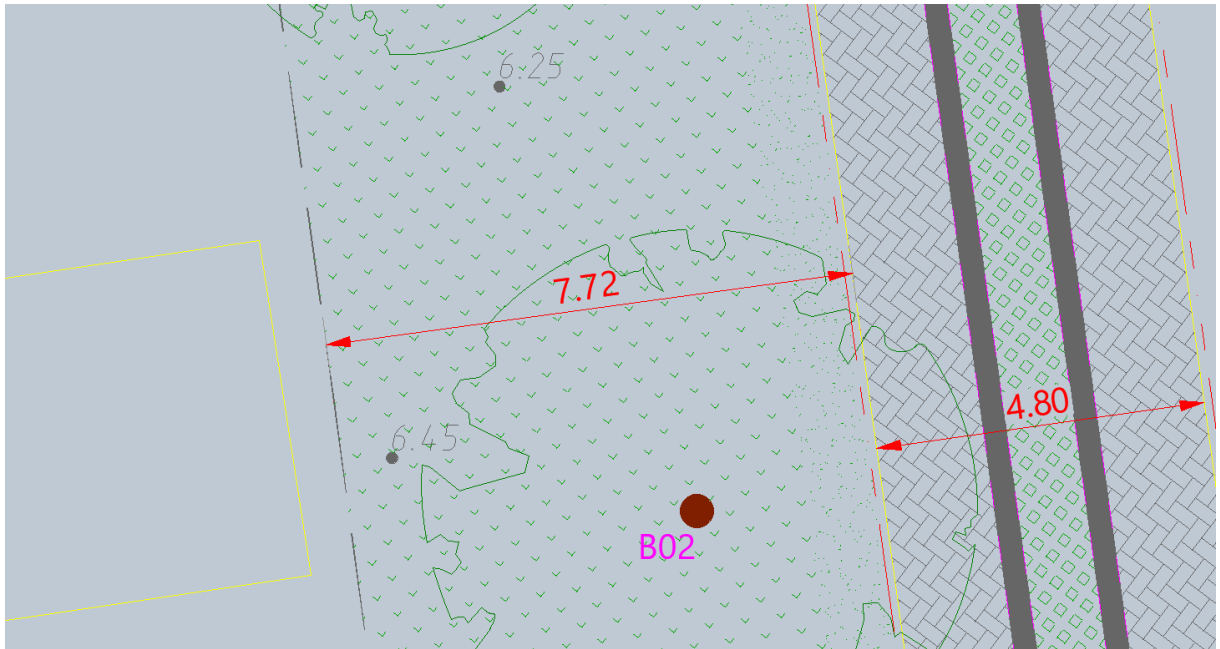
a.

Beantwoording inzake participatie

Er heeft in het kader van deze ruimtelijke ontwikkeling op diverse momenten en op diverse wijzen participatie plaatsgevonden met omwonenden. Het plan (en ook het bestemmingsplan) is daarbij zoveel als mogelijk aangepast naar wensen van omwonenden en de gemeente. Dit komt ondermeer tot uiting in de verbreding van de groenstrook. Ten tijde van de 1e inloopbijeenkomst (16 maart 2022) was de groenstrook inclusief parkeren 7,26 meter diep (zie onderstaande figuur).



Na deze inloop heeft initiatiefnemer samen met de gemeente Hardenberg een alternatief gezocht voor het parkeren, om daarmee de groenstrook verder te optimaliseren en een goede buffer te maken richting de omwonenden. Daarom is deze strook met een halve meter vergroot tot 7,72 meter diep, zie onderstaande figuur.



Uiteindelijk is hieruit voorliggende plan gekomen waarin is geprobeerd tegemoet te komen aan zowel de wensen van omwonenden op het gebied van omvang van de bebouwing/privacy/uitzicht, als de wensen vanuit de gemeente met betrekking tot het inrichten van het plangebied én het respecteren van de belangen van de ontwikkelaar (grondeigenaar) en de beoogde toevoeging van een passend woningaanbod van uit gemeentelijk beleid.

Beantwoording inzake de punten:

- Op 22 december 1983 hebben sommige van genoemde bewoners een stuk grond van de kwekerij Moerheim overgenomen, in de veronderstelling, dat dit zou bijdragen aan een groter woonplezier, omdat de tuinen daarmee groter en waardevoller zouden zijn.
- Destijds was niets bekend van wijzigingen in de genoemde bestemming van de kwekerij.
- Daarnaast zijn er bewoners, die juist dit plekje met het vrije uitzicht op de natuur hebben aangekocht. Er waren toen geen plannen om de bestemming van de kwekerij te wijzigen.
- De bewoners zijn mening, dat door de bouw van de geplande woningen de waarde van hun objecten zullen verminderen. Dit is een grote tegenvaller.

Daarbij was het inderdaad op 22 december 1983 niet voorzienbaar dat er mogelijk in de toekomst herontwikkeling van deze locatie zou plaatsvinden, echter behoort dit toe tot de normale maatschappelijk ontwikkelingen. Hiervoor is echter het instrument 'planschade' in het leven geroepen. Indien indieners van mening zijn 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.

Beantwoording inzake de punten:

- Bovendien zal de natuur verdwijnen met de komst van woningen, waar verkeer, kinderen en andere huiselijke activiteiten worden gerealiseerd.
- Bovendien zal door deze wijziging de veiligheid van het gebied afnemen. Het gebied is nu dermate afgeschermd, dat toegang niet of nauwelijks mogelijk is. Door de komst van bebouwing zal de inbraakgevoeligheid en algemene veiligheid in het gedrang komen.
- Tevens zal de geluidsoverlast voor de bewoners aanzienlijk toenemen, terwijl het nu een oase van rust is. De bewoners laten elkaar met rust en met de komst van deze woningen zal het met de rust gedaan zijn,

want ook het verkeer zal hierdoor toenemen waardoor het woongenot van de huidige bewoners ernstig zal afnemen. Het in de tuin zitten zonder verkeerslawaaï is dan niet meer mogelijk.

Wat betreft de genoemde overlast die indiener vreest, is het goed om te weten dat ook met het geldende bestemmingsplan allerlei bebouwing mogelijk is. In de huidige situatie gaat het daarbij niet om woningen maar om bedrijfsdoeleinden. De gemeente is dan ook van mening dat met het 'wegbestemmen' van deze bedrijfslocatie ten behoeve van woningbouw voor omwonenden juist een verbetering van de woon- en leefsituatie optreedt. Voor een uitgebreider antwoord wordt op deze plaats verwezen naar pagina 8 van deze 'nota van zienswijzen' onder punt 2.

Inzake de genoemde punten over sociale veiligheid wordt opgemerkt dat de woonbestemming juist binnenin het plangebied gesitueerd, en is deze omzoomd door een ontsluitingsweg (geen doorgaand verkeer, aangezien het woningbouwplan feitelijk een soort 'hofje' betreft) met daarop aansluitend een groenstrook, dit om de overgang naar de nabijgelegen percelen zo 'vloeiend' mogelijk te laten verlopen. Ook worden hiermee direct aansluitende 'achterkanten' (dus geen 'rug-aan-rug' verkaveling) richting percelen van omwonenden voorkomen, wat daarmee de kans op overlast juist weer verkleind.

Inzake de verwachte overlast door rijdende auto's over de geplande ontsluitingsweg parallel aan de kavels van indieners, hiervoor kan gesteld worden dat deze naar verwachting (en gebaseerd op vergelijkbare situaties) alleen gebruikt zal gaan worden ten behoeve van de verkeersstromen van de meest nabij gelegen woningen. Immers woningen die meer aan de zijde van de Moerheimstraat zijn gesitueerd, zullen niet eerst het gehele plangebied gaan doorrijden, maar deze zullen de kortste route pakken naar de uitrit/aantakking op de Moerheimstraat. Verwacht wordt dan ook dat er als gevolg van deze verkeersstromen in het plangebied geen overlast zal optreden bij de woningen van indieners.

b.

De gemeente en initiatiefnemer waarderen de suggesties en betrokkenheid van indieners bij de herontwikkeling van het gebied. Verschillende gemeentelijke belangen (ondermeer volkshuisvestings- en andere maatschappelijke belangen) afwegend, is de gemeente van mening dat voorliggend bouwplan uitvoering geeft aan de woningbouwopgave waar we voor staan en die ook een maatschappelijke opgave is. De gemeente is daarmee aan zet om gemeentebreed passende bouwmogelijkheden te faciliteren, hetgeen ondermeer tot uiting komt in voorliggend bestemmingsplan. Het nu voorliggende plan wordt als stedenbouwkundig inpasbaar en wenselijk beschouwd. Temeer sprake is van een in ongebruik geraakte en vervallen bedrijfslocatie. De gemeente en initiatiefnemer begrijpen en respecteren de wensen om de onbebouwde omgeving te behouden, en willen benadrukken dat zij bij realisatie van het planvoornemen zich inzetten voor duurzame en verantwoorde ontwikkeling. Hoewel de voorgestelde aanpassingen niet kunnen worden doorgevoerd, zal bij realisatie van het plan een inspanning worden geleverd om het project zo ecologisch verantwoord mogelijk te realiseren. Wat betreft de genoemde vogels en andere dieren wordt op deze plek verwezen naar bijlage 3 bij de toelichting, het uitgevoerde ecologische onderzoek. Het plangebied is namelijk onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Hieruit volgen geen redenen voor nadere onderzoeken naar beschermde

diersoorten, mits de bouwwerkzaamheden worden afgestemd op de voortplantingsperiode van vogels. Dit is bij initiatiefnemer bekend en deze zal de voortplantingsperiode zeker respecteren.

3 Wijzigingen aan het bestemmingsplan

Wijzigingen aan bestemmingsplan

De volgende (ambtshalve) wijzigingen zijn doorgevoerd:

- 1 de volgende bijlagen bij de toelichting zijn vervangen;
 - a Bijlage 1: stedenbouwkundige plan (ontsluiting richting de Kraagroos is tekstueel aangepast/verduidelijkt naar aanleiding van de zienswijze + er is geschoven met de woningtypes in het plangebied naar aanleiding van de zienswijze);
- 2 de volgende bijlage bij de toelichting is toegevoegd;
 - a Bijlage 5 : nota zienswijzen
- 3 Algemene teksten in toelichting zijn, naar aanleiding van de zienswijze over de ontsluiting richting de Kraagroos op ondergeschikte onderdelen gewijzigd;
- 4 De plankaart en regels zijn gewijzigd, hierbij wordt concreet tegemoet gekomen aan enkele zienswijzen, alsmede zijn er ambtshalve wijzigingen. Hierna zijn de wijzigingen puntsgewijs benoemd:
 - ☐ De regels en de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 'langzaam verkeer' ter plaatse van de ontsluiting richting de Kraagroos.
 - ☐ De recreatiewoning in het plangebied wordt voorzien van een maximale goothoogte van 7,5 meter en het bouwvlak zal worden verschoven.