

Gemeente Midden-Delfland – Bestemmingsplan ‘Kortebuurt 14’ (Maasland)

Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan ‘Kortebuurt 14’

Gemeente Midden-Delfland
24-08-2023

Inleiding

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan is het voornemen om op het perceel aan de Kortebuurt 14 in Maasland (gemeente Midden-Delfland) twee nieuwe woningen toe te voegen. Op het perceel bevindt zich momenteel een voormalige tuinderswoning. Ingegeven door de grootte van de kavel, de verkoopbaarheid en de behoefte aan (bouw)kavels in de gemeente is het voornemen ontstaan om op twee af te splitsen kavels twee nieuwe woningen toe te voegen. De ontwikkeling is binnen de bestemming ‘Tuin’ in het vigerende bestemmingsplan ‘Kern Maasland’ (vastgesteld op 19 mei 2009) niet mogelijk, maar past wel binnen het gemeentelijk (woon)beleid. Het bestemmingsplan ‘Kortebuurt 14’ heeft tot doel om de ruimtelijke ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Kortebuurt 14’ inclusief de bijbehorende stukken heeft vanaf 30 maart 2023 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan was in te zien via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl, een analoog exemplaar van het plan was tijdens kantooruren in te zien bij het Klant Contact Centrum in het gemeentehuis. Ook is een aankondiging gepubliceerd op de gemeentelijke website, in de Staatscourant en in de lokale krant.

Eenieder heeft de mogelijkheid gehad om binnen de gestelde periode schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er zijn zes zienswijzen ingediend. De ontvangen zienswijzen zijn weergegeven in de onderstaande tabel. Ook zijn alle ontvangen zienswijzen toegevoegd als bijlagen bij deze nota.

Indiener	Datum dagtekening	Datum ontvangst
A) Indiener 1 (zaaknummer: 415011)	6 april 2023	6 april 2023
B) Indiener 2 (zaaknummer: 443752)	14 april 2023	14 april 2023
C) Indiener 3 (zaaknummer: 443590)	14 april 2023	14 april 2023
D) Indiener 4 (zaaknummer: 437450)	2 mei 2023	2 mei 2023
E) Indiener 5 (zaaknummer: 440485)	7 mei 2023	7 mei 2023
F) Indiener 6 (zaaknummer: 439232)	4 mei 2023	4 mei 2023

Overzicht van de ontvangen zienswijzen.

Beantwoording zienswijzen

Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijzen gevolgd door de beantwoording en conclusie.

A) Indiener 1

Op 6 april 2023 is een zienswijze ingediend door Indiener 1. Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijze, gevolgd door een gemeentelijke beantwoording.

Samenvatting zienswijze

1. Huidig watersysteem: In de beschrijving van het huidige watersysteem staat dat de vijver aan de westzijde in de toekomstige situatie in principe gehandhaafd zal blijven. Zoals ook in de legger te zien is, is deze vijver leggerwater en mag deze niet zomaar gedempt worden. Indien dit voornemen wel bestaat dan zal dit gecompenseerd moeten worden vanwege de beleidsregel 'Dempen en graven'. Indiener verzoekt dit in de waterparagraaf op te nemen.
2. Indiener geeft aan dat in de waterparagraaf het beschreven beleid niet meer actueel is. Het verzoek is om naar de meest recente versie van het rijksbeleid (Nationaal Water Programma 2022-2027) en provinciaal beleid (Regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027) te verwijzen.

Reactie van de gemeente

Ad. 1

In principe is het voornemen om de bestaande vijver te handhaven. Deze is dan ook opgenomen in het kavelpaspoort (kavel 2), zoals opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. De nieuwe woning en toegangsweg zijn zo gesitueerd dat de vijver gehandhaafd kan blijven. Binnen de op de verbeelding opgenomen bestemming 'Tuin' zijn water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding mogelijk. Voor het dempen van leggerwater geldt inderdaad te allen tijde (ongeacht het bestemmingsplan) een vergunningplicht op grond van de Keur, waarbij wordt getoetst aan de beleidsregels 'Dempen en graven' van het hoogheemraadschap. Wanneer men in de toekomst de vijver wil dempen, moet daarvoor dus een watervergunning bij het waterschap worden aangevraagd en het te dempen oppervlak elders worden gegraven. In de toelichting van het bestemmingsplan zal dit in de waterparagraaf expliciet benoemd worden.

Ad. 2

Het genoemde actuele rijks- en provinciale beleid zal in de toelichting van het bestemmingsplan worden opgenomen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan. De waterparagraaf in de toelichting wordt aangepast.

B) Indiener 2

Op 14 april 2023 is een zienswijze ingediend door Indiener 2. Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijze, gevolgd door een gemeentelijke beantwoording.

Samenvatting zienswijze

1. Indiener geeft aan dat naast zijn perceel, Weiderij Horison een agrarisch bouwblok, agrarische opstallen en bijbehorende bedrijfswoning (Kortebuurt 15a) aangrenzend aan het plangebied heeft. Volgens indiener 'ligt de huidige agrarische bedrijfswoning te ver van het huidige agrarische bedrijf af', waardoor hij 'genooddaakt is om het huidige agrarische bouwblok te handhaven'. Indiener stelt: "Richtafstanden zijn hier 50 [m] buiten en 100 [m] binnen de bebouwde kom. Hierdoor zijn de 2 nieuw op te richten woningen naar ons inzien niet mogelijk [mits] de woning, Kortebuurt 15a, door bovengenoemde feiten, van bestemming kan worden gewijzigd naar privé woning".
2. Indiener verzoekt om het bestreden besluit in heroverweging te nemen en te vernietigen. Tevens vraagt hij om een afspraak te maken met de behandelend ambtenaar om het een en ander mondeling toe te lichten.

Reactie van de gemeente

Ad. 1

Het perceel van de agrarische bedrijfswoning (Kortebuurt 15a) grenst niet aan het plangebied, het perceel met agrarische opstallen (Kortebuurt 15b) wel. Uit de zienswijze blijkt niet waarom de bedrijfswoning 'te ver' van het huidige agrarische bedrijf af zou liggen, en indiener daardoor genooddaakt is 'om het huidige agrarische bouwblok te handhaven'. Bovendien doet de (gewenste) planologische situatie van omliggende percelen op zichzelf voor het voorliggende bestemmingsplan niet ter zake.

Afstanden tussen het plangebied en hinderlijke bestemmingen/functies in de omgeving zijn in dit kader wel relevant.

De in de zienswijze genoemde afstanden zijn geen richtafstanden zoals de VNG die hanteert in het kader van 'bedrijven en milieuzonering', maar lijken te komen uit het Activiteitenbesluit (ten aanzien van opslag van mest). Mogelijk wordt hiermee bedoeld op een niet meer in gebruik zijnde gierput op het perceel. In dat kader kan het volgende worden gesteld. Als men een voormalige gierput in gebruik wil nemen, dan moet deze op minimaal 50 meter afstand van geurgevoelige objecten in de omgeving worden geplaatst (uitgaande van ligging buiten de bebouwde kom – zie hiervoor ook paragraaf 4.2 van de toelichting van het bestemmingsplan). De bestaande woning aan de Kortebuurt 14 en de horecagelegenheid aan de Kortebuurt 15 liggen op een dusdanige afstand, dat dit niet of nauwelijks mogelijk is. In ieder geval zorgen de bestaande geurgevoelige objecten ervoor dat een eventuele gierput op voldoende afstand ligt van de nieuw te realiseren woningen. Er is dus geen sprake van een belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

In het ruimtelijke ordeningsspoor wordt gekeken naar richtafstanden tussen gevoelige en hinderlijke functies. Indiener stelt dat de nieuw te realiseren woningen in het plangebied alleen mogelijk zijn als de agrarische bedrijfswoning aan de Kortebuurt 15a zou worden bestemd als reguliere woning. De bedrijfswoning aan de Kortebuurt 15a kent momenteel de bestemming 'Agrarisch met waarden' in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Gras, geconsolideerd' (gepubliceerd 19 mei 2022). Het perceel met de opstallen aan de Kortebuurt 15b valt binnen het bestemmingsplan 'Kern Maasland', en kent daarin de bestemming 'Agrarisch'. De hier toegestane activiteiten vallen in maximaal milieucategorie 3.2. Volgens de VNG-richtafstandenlijst geldt daarvoor een richtafstand van 50 m in gemengd gebied. Tussen het perceel aan de Kortebuurt 15a en de woonbestemmingen in het voorliggende plangebied wordt deze afstand gerespecteerd. De bestemming van dit perceel vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Voor het perceel aan de Kortebuurt 15b is binnen de agrarische bestemming een ruim L-vormig bouwvlak ingetekend. De voormalige agrarische opstallen die hierbinnen aanwezig waren zijn inmiddels grotendeels gesloopt, en vervangen door een gebouw aan de zuidoostkant van het bouwvlak (nabij de bedrijfswoning aan de Kortebuurt 15a). Het noordelijke deel van het bouwvlak van de voormalige agrarische bebouwing is in de huidige situatie grotendeels in gebruik als parkeerterrein. Hier vinden niet langer agrarische activiteiten plaats. Tussen de bestaande agrarische bebouwing – die vanuit milieuoogpunt met name van belang is – en de woonbestemmingen in het voorliggende plangebied wordt de richtafstand van 50 m gerespecteerd. Bovendien liggen de toegevoegde woonbestemmingen voor de twee nieuwe woningen op ruimere afstand dan de bestaande woning aan de Kortebuurt 14. Ook het bijgebouw in het achtererf kent in het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming en kan daardoor voor een milieugevoelige woonfunctie worden gebruikt. Deze bestaande bebouwing kan dan ook als maatgevend worden beschouwd. De mogelijkheden en eventuele milieuhinder van het agrarische perceel worden in feite dan ook al ingeperkt door de huidige woonbestemming. Het nieuwe bestemmingsplan vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het agrarische perceel.

Ad. 2

Naar aanleiding van het verzoek tot mondelinge toelichting heeft een overleg plaatsgevonden tussen de indieners 2, 3 en 6 en de behandelend ambtenaar. In het overleg hebben de indieners hun zienswijze nader kunnen toelichten en verduidelijken. De voornaamste punten die daarbij naar voren kwamen zijn:

- Indiener is van mening dat met twee maten gemeten wordt, in vergelijking tussen het voorliggende bestemmingsplan en een eerder verzoek voor een initiatief op zijn eigen perceel.
- Indiener heeft een verduidelijking gegeven van zienswijze C ad. 1 en 5. In het bijzonder wijst indiener op klachten die hij in de huidige situatie ontvangt over geluidsoverlast door zijn restaurant en trouwlocatie. Hij vreest daardoor dat de ontwikkeling van de nieuwe woningen gevolgen kan hebben voor zijn bedrijf.
- Indiener heeft een verduidelijking gegeven van zienswijze B ad. 1 en zienswijze F ad. 2. Daarbij wijst hij met name op de richtafstand (50 m) vanuit de naastgelegen bestemming 'Agrarisch', waardoor de ontwikkeling een mogelijke belemmering zou zijn voor het uitoefenen van agrarische activiteiten.

Wat betreft het eerste punt, voor het voorliggende bestemmingsplan doen de (gewenste) planologische situatie of initiatieven op andere percelen op zichzelf niet ter zake. Het bestemmingsplan voorziet alleen in de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Voor die ontwikkeling is in het plan op basis van alle relevante aspecten afgewogen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Wat betreft het tweede punt, het plan maakt geen nieuwe woningen (geluidsgevoelige objecten) mogelijk op kortere afstand tot de horecagelegenheid dan in de bestaande situatie. De nieuwe woningen bevinden zich op ruimere afstand dan de bestaande woning en woonbestemming, waarbij ook de VNG-richtafstand wordt gerespecteerd. Het plan vormt ten opzichte van de bestaande situatie dan ook geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de horecagelegenheid. Zie voor een verdere toelichting ook de beantwoording van zienswijze C, ad. 1 en 5.

Wat betreft het derde punt, geldt ook dat het plan geen nieuwe milieugevoelige functies toestaat op kortere afstand dan in de bestaande situatie. De bestaande woonbestemming is dan ook al maatgevend voor de agrarische activiteiten en eventuele milieuhinder op het naastliggende perceel. Zie voor een verdere toelichting ook de beantwoording onder ad. 1 en van zienswijze F, ad. 2.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan. De paragraaf 'bedrijven en milieuzonering' wordt op bovenstaande punten aangevuld. Dit leidt niet tot andere conclusies voor het bestemmingsplan.

C) Indiener 3

Op 14 april 2023 is een zienswijze ingediend door Indiener 3. Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijze, gevolgd door een gemeentelijke beantwoording.

Samenvatting zienswijze

1. Indiener wijst op bestaande bedrijfssituatie en -activiteiten van restaurant Sonnetje en Bavette, en de daartoe verkregen vergunningen.
2. Indiener stelt dat het door de verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe woningen 'te druk' wordt op de bestaande weg (Kortebuurt). Indiener wijst onder meer op klachten over het aantal fietsers van en naar het Sonnetje; en de verkeersveiligheid rondom het (kindvriendelijke) restaurant.
3. Indiener stelt dat de bouw van de nieuwe woningen leidt tot geluidsoverlast en verkeershinder. Dit ziet zij als mogelijke inkomstenderving.
4. Indiener stelt dat de nieuwbouw kan leiden tot 'bouwkundige problemen' bij het gemeentelijk monument Kortebuurt 15.
5. Indiener wijst erop dat de bedrijfsactiviteiten, in de vorm van (dagelijks) laden en lossen door leveranciers en de op- en afbouw van evenementen gepaard kunnen gaan met geluidsoverlast. Zij wil niet dat de ontwikkeling deze werkzaamheden in de weg staan en leidt tot belemmering van zijn bedrijfsvoering.
6. Indiener geeft aan dat huidige rioleringen en andere nutsvoorzieningen onder de toekomstige bebouwing doorlopen, en mogelijk problemen kunnen veroorzaken voor zijn bedrijfsvoering.
7. Indiener verzoekt om het bestreden besluit in heroverweging te nemen en te vernietigen. Tevens vraagt hij om een afspraak te maken met de behandelend ambtenaar om het een en ander mondeling toe te lichten.

Reactie van de gemeente

Ad. 1 en 5

Het bedrijf kent in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Maasland' de bestemming 'Horeca' met de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 2'. Ter plaatse zijn horecabedrijven tot en met categorie 2 toegestaan, uit de als bijlage bij de regels opgenomen Staat van Horeca-activiteiten (lichte en middelzware horeca). Volgens de richtafstandenlijst van de VNG vallen deze activiteiten in milieucategorie 2. In 'gemengd gebied' geldt hiervoor een richtafstand van 10 m. Gemeten tot aan de nieuwe woningen (op minimaal 25 m afstand) wordt deze richtafstand gerespecteerd. De meest zuidelijke woning binnen het bestemmingsplan bevindt zich weliswaar op kortere afstand dan 10 m maar is in de huidige situatie al aanwezig. Dit is de bestaande woning aan de Kortebuurt 14. Deze bestaande woning wordt dan ook als maatgevend beschouwd. In het ontwerpbestemmingsplan was echter wel een ruimer bouwvlak ingetekend dan in het vigerende bestemmingsplan. Daardoor werd het planologisch gezien mogelijk om een gevel op kortere afstand tot de horecabestemming te situeren. Hierop wordt de verbeelding aangepast, zodanig dat de afstand tussen het bouwvlak en de horecabestemming gelijk blijft. Het bestemmingsplan leidt daarmee niet tot belemmering voor de bedrijfsvoering en uitvoering van de horeca-activiteiten.

Ad. 2

Het bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van twee nieuwe woningen. De nieuwe woningen worden ontsloten door de Kortebuurt. Dit is een 30 km/uur-weg die in de huidige situatie ook de bestaande woningen aan de Kortebuurt ontsluit. De verkeersbewegingen van en naar het plangebied over de Kortebuurt zullen verdeeld zijn in noordelijke en zuidelijke richting. In noordelijke richting sluit de Kortebuurt aan op de Foppenpolder via waar onder meer het dorp Maasland en de N468 bereikbaar zijn. In zuidelijke richting sluit de Kortebuurt aan op de Oude Veiling die zorgt voor ontsluiting van en naar de A20 en Maassluis.

Hoewel de Kortebuurt een relatief kleine/smalle weg is, is de toename van verkeer door twee nieuwe woningen dermate gering dat de wegcapaciteit voldoende is om deze verkeersbewegingen goed te verwerken. Op basis van de richtlijnen van het CROW (publicatie 351) geldt voor een erftoegangsweg feitelijk een

maximaal acceptabele intensiteit van 5.000 motorvoertuigen per etmaal wanneer sprake is van gemengd verkeer. Op de Kortebuurt zijn echter geen trottoirs aanwezig, waardoor praktisch gezien de weg voldoet als woonerf. Voor een woonerf geldt een maximaal acceptabele intensiteit van 1.000 motorvoertuigen per etmaal (ASVV, 2021). Op het gedeelte van de Kortebuurt waar het plangebied aan ligt (tussen de Foppenpolder en het Veilingpad) rijdt geen tot beperkt doorgaand verkeer. Dit deel van de weg ontsluit alleen de woningen aan de Kortebuurt 11, 13 en 14. Het restaurant heeft weliswaar een entree aan deze weg, maar het parkeerterrein bevindt zich aan de zuidkant van het perceel. Motorvoertuigen van en naar het restaurant rijden dan ook niet over de Kortebuurt ter hoogte van het plangebied. De verkeersintensiteit op de weg zal dan ook ver onder de maximaal acceptabele intensiteit voor een dergelijke weg liggen. De toevoeging van circa 16 motorvoertuigbewegingen per etmaal kan goed verwerkt worden en levert geen belemmeringen op. Bovendien wordt het bestemmingsverkeer nog eens verdeeld in twee richtingen, waardoor het noordelijke en het zuidelijke (langs het Sonnetje) deel van de Kortebuurt elk ook maar een gedeelte van de nieuwe verkeersbewegingen te verwerken krijgen.

Wat betreft verkeersveiligheid het volgende. De Kortebuurt is een 30 km/uur-weg, waar mede door het smalle wegprofiel en de scherpe bocht ter hoogte van het Sonnetje de rijsnelheid beperkt zal zijn. Daarnaast is de weg richting de bocht ter hoogte van het restaurant relatief recht. Zowel vanuit het westen (de Oude Veiling) als het noorden (Kortebuurt 14) is er daardoor goed zicht op de bocht en de entree van het restaurant. De beperkte verkeerstoename, langzame rijsnelheid en het goede zicht op de weg zijn ons inziens voldoende om een veilige situatie te garanderen.

Ad. 3 en 4

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen verleend kan worden. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning geldt de aannemelijkheidstoets uit het Bouwbesluit. Artikel 8.1 van het Bouwbesluit heeft betrekking op het voor de omgeving voorkomen van een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder. Artikel 8.2 van het Bouwbesluit regelt dat bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden maatregelen worden getroffen ter voorkoming van beschadiging (...) van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel (...). Ook zijn onder meer regels gesteld over geluid-, trillings- en stofhinder bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden. Verder regelt het Bouwbesluit dat op grond van die regels te treffen maatregelen op aanwijzing van het bevoegd gezag worden vastgelegd in een veiligheidsplan (artikel 8.7).

Na het vaststellen van het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd. Die aanvraag zal worden beoordeeld op de aannemelijkheidstoets uit het Bouwbesluit. Aan de nog te verlenen omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden met het oog op het zoveel als mogelijk voorkomen van schade en ter bescherming van de omgeving. Dit kan bijvoorbeeld betrekking hebben op een nulmeting van omliggende bebouwing of een afdoende verzekering van de ontwikkelaar voor het geval door werkzaamheden schade wordt veroorzaakt.

We verwijzen hierbij naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) d.d. 11 september 2019 (ECLI:NL:2019:3124) rechtsoverweging 7.2, waar is overwogen:

“Het bestemmingsplan betreft de vaststelling van een ruimtelijke keuze. Hetgeen [appellante] heeft aangevoerd over trillinghinder als gevolg van de bouwwerkzaamheden, heeft geen betrekking op het plan zelf, maar op de uitvoering daarvan. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling (bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 14 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2458 (onder 28-28.2) en de uitspraak van de Afdeling van 21 februari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:616 (onder 183.1) maken uitvoeringsaspecten geen onderdeel uit van het besluitvormingsproces over de ruimtelijke keuze en hoeven daarom niet te worden betrokken bij de vaststelling van het plan. Zij zijn bij de beoordeling van het besluit tot het vaststellen van het plan dan ook niet het onderwerp van toetsing door de Afdeling. De wijze waarop uitvoering mag worden gegeven aan de feitelijke bouw van de woning komt aan de orde bij de beoordeling van het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning onder 9 tot en met 9.6 van deze uitspraak. De Afdeling ziet in hetgeen [appellante] naar voren heeft gebracht over de gevolgen van de bouwwerkzaamheden geen bijzondere omstandigheden die aanleiding geven om tot een andere conclusie te komen”.

Zoals blijkt uit het bovenstaande gaat het bij eventuele hinder of schade door werkzaamheden om uitvoeringsaspecten, die geen onderdeel zijn van deze bestemmingsplanprocedure. Wij zijn ons ervan bewust

dat het belangrijk is om bij de werkzaamheden het risico op hinder voor de omgeving (waaronder het bedrijf van indiener) en schade aan bebouwing (waaronder gemeentelijk monument) zoveel als mogelijk moet worden voorkomen. Als het nodig is om technische eisen te verbinden aan de omgevingsvergunning teneinde beschadiging van omliggende bebouwing te voorkomen, dan kan dat als zodanig in de omgevingsvergunning als voorschrift worden opgenomen.

Uit de zienswijze blijkt dat de indiener vreest voor 'bouwkundige problemen' bij het gemeentelijk monument; maar nergens blijkt uit dat de bouw feitelijk onmogelijk zou zijn zonder schade aan de boerderij. Dat is ook logisch, omdat er legio manieren zijn om dit technisch in goede banen te leiden. Bij de vergunningverlening moet aandacht zijn voor omliggende bebouwing. Het bestemmingsplan is daardoor niet onuitvoerbaar. De nieuwe woningen kunnen worden gebouwd, het bestemmingsplan is dus uitvoerbaar.

Ad. 6

Zoals indiener stelt gaat het om bestaande rioleringen en nutsvoorzieningen. Uit de zienswijze blijkt niet waarom deze, als gevolg van de ontwikkeling, zouden leiden tot belemmeringen voor zijn bedrijfsvoering. Los daarvan zijn de betreffende leidingen planologisch gezien niet relevant, en hoeven deze dus niet te worden beschouwd in het kader van het bestemmingsplan. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning, en sowieso bij het uitvoeren van graafwerkzaamheden, zal een KLIC-melding moeten worden gedaan. De daaruit verkregen kabel- en leidinginformatie wordt gebruikt om graafschade en gevaarlijke situaties te voorkomen. Indien leidingen voor de beoogde werkzaamheden in de weg liggen zal daar rekening mee gehouden moeten worden (bijvoorbeeld door ze te verleggen). Omdat het hier geen hoofdleidingen betreft zal de haalbaarheid van het bestemmingsplan zeker niet in het geding komen.

Ad. 7

Naar aanleiding van het verzoek tot mondelinge toelichting heeft een overleg plaatsgevonden tussen de indieners 2, 3 en 6 en de behandelend ambtenaar. Zie voor een beschrijving hiervan ook de beantwoording van zienswijze B ad. 2.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot een wijziging in het bestemmingsplan. Het meest zuidelijke bouwvlak (bestaande woning Kortebuurt 14) wordt aangepast, zodanig dat de afstand tot de naastgelegen horecabestemming gelijk blijft ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

D) Indiener 4

Op 2 mei 2023 is een zienswijze ingediend door Indiener 4. Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijze, gevolgd door een gemeentelijke beantwoording.

Samenvatting zienswijze

1. Indiener wijst op het bouwverkeer en de verkeersbewegingen van de nieuwe woningen, die als gevolg van de ontwikkeling over de (kwetsbare) Kortebuurt gaan rijden.
2. Indiener geeft aan dat zijn schuur, op korte afstand van de weg, en zijn woning niet onderheid zijn. Indiener vreest dat de beoogde ontwikkeling (en bijbehorende verkeersbewegingen), al dan niet op termijn, tot schade hieraan zal leiden.
3. Indiener geeft aan niet tegen nieuwe huizen te zijn, ook niet in zijn 'achtertuin'. Wel wijst indiener erop dat nieuwe bewoners zich aan de regels van het nieuwe bestemmingsplan moeten houden. Hij vreest dat deze regels na verloop van tijd in de vergetelheid raken en niet nageleefd worden; en in dat geval 'nauwelijks inspraak' en een 'ernstig gereduceerde juridische status' te hebben.

Reactie van de gemeente

Ad. 1 en 2

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen verleend kan worden. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning geldt de aannemelijkheidstoets uit het Bouwbesluit. Artikel 8.1 van het Bouwbesluit heeft betrekking op het voor de omgeving voorkomen van een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder. Artikel 8.2 van het Bouwbesluit regelt dat bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden maatregelen worden getroffen ter voorkoming van beschadiging (...) van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel (...).

Na het vaststellen van het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd. Die aanvraag zal worden beoordeeld op de aannemelijkheidstoets uit het Bouwbesluit. Aan de nog te verlenen omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden met het oog op het zoveel als mogelijk voorkomen van schade en ter bescherming van de omgeving. Dit kan bijvoorbeeld betrekking hebben op een nulmeting van omliggende bebouwing of een afdoende verzekering van de ontwikkelaar voor het geval door werkzaamheden schade wordt veroorzaakt.

Zoals blijkt uit de uitspraak van de Afdeling zoals beschreven in beantwoording van zienswijze 3 (ad. 3 en 4), gaat het bij eventuele hinder of schade door werkzaamheden om uitvoeringsaspecten, die geen onderdeel zijn van deze bestemmingsplanprocedure. Wij zijn ons ervan bewust dat het belangrijk is om bij de werkzaamheden het risico op schade aan bebouwing (waaronder de schuur en woning van indiener) zoveel als mogelijk moet worden voorkomen. Als het nodig is om technische eisen te verbinden aan de omgevingsvergunning teneinde beschadiging van omliggende bebouwing te voorkomen, dan kan dat als zodanig in de omgevingsvergunning als voorschrift worden opgenomen.

Uit de zienswijze blijkt dat de indiener vreest voor schade aan zijn schuur en woning, maar nergens blijkt uit dat de bouw feitelijk onmogelijk zou zijn zonder schade aan de boerderij. Dat is ook logisch, omdat er legio manieren zijn om dit technisch in goede banen te leiden. Bij de vergunningverlening moet aandacht zijn voor omliggende bebouwing. Het bestemmingsplan is daardoor niet onuitvoerbaar. De nieuwe woningen kunnen worden gebouwd, het bestemmingsplan is dus uitvoerbaar.

Ad. 3

Indiener wijst er terecht op dat de nieuwe bewoners in het plangebied zich aan de regels van het bestemmingsplan moeten houden. Dat is in de toekomstige situatie het geval, maar in de huidige situatie ook. De gronden van het plangebied kennen in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Maasland' grotendeels de bestemming 'Tuin', rondom de bestaande bebouwing met de bestemming 'Wonen'. In het nieuwe bestemmingsplan is aan de gronden rondom de woningen eveneens de bestemming 'Tuin' toegekend. De bouw mogelijkheden blijven daarbij gelijk; het nieuwe bestemmingsplan staat op deze gronden niet méér toe dan wat momenteel op grond van het huidige bestemmingsplan is toegestaan. Binnen de tuinbestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met dezelfde bouwhoogtes als in het huidige bestemmingsplan. Bovendien is in het nieuwe bestemmingsplan het bosperceel aan de noordoostkant van het plangebied bestemd als 'Tuin – Landschapswaarden'. In deze bestemming zijn ter plaatse strengere regels gesteld dan in de huidige tuinbestemming. Gebouwen en overige bouwwerken zijn hier geheel niet toegestaan, evenals het kappen van bomen (tenzij noodzakelijk voor onderhoud).

In de situatie dat toekomstige bewoners zich niet aan deze regels houden, handelen zij in strijd met het geldende bestemmingsplan. In dat geval gaat het om een handhavingsskwestie. Op grond van de Awb kan eenieder de gemeente verzoeken om handhaving. Net zoals dat in de huidige situatie het geval is. Het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan wijzigt in die zin niets, en leidt dan ook niet tot een verminderde rechtszekerheid of -bescherming van indiener.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

E) Indiener 5

Op 7 mei 2023 is een zienswijze ingediend door Indiener 5. Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijze, gevolgd door een gemeentelijke beantwoording.

Samenvatting zienswijze

1. Indiener geeft aan dat de ontsluiting van de percelen niet geschikt is voor bouwverkeer.
2. Indiener geeft aan zich zorgen te maken over het groen, omdat er veel bomen weg zullen moeten.

Reactie van de gemeente

Ad. 1

Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen verleend kan worden. Zoals beschreven in beantwoording op zienswijze 3 en 4

wordt de vergunningsaanvraag beoordeeld op de aannemelijkheidstoets uit het Bouwbesluit. Artikel 8.1 van het Bouwbesluit heeft betrekking op het voor de omgeving voorkomen van een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder. Artikel 8.2 van het Bouwbesluit regelt dat bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden maatregelen worden getroffen ter voorkoming van “beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen”. Aan de nog te verlenen omgevingsvergunning kunnen voorschriften worden verbonden met het oog op het zoveel als mogelijk voorkomen van schade en ter bescherming van de omgeving.

Zoals blijkt uit de uitspraak van de Afdeling zoals beschreven in beantwoording van zienswijze 3 (ad. 3 en 4), gaat het bij een bestemmingsplan om de vaststelling van een ruimtelijke keuze. Uitvoeringsaspecten maken geen onderdeel uit van het besluitvormingsproces over de ruimtelijke keuze en hoeven daarom niet te worden betrokken bij de vaststelling van het plan. De wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan de feitelijke bouwwerkzaamheden komt aan de orde bij de beoordeling van het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning.

Uit de zienswijze blijkt dat de indiener betwist of de ontsluiting ter plaatse geschikt is voor bouwverkeer, maar nergens blijkt uit dat en waarom de bouw van de nieuwe woningen daardoor feitelijk onmogelijk zou zijn. Dat is ook logisch, omdat er legio manieren zijn om de werkzaamheden en daarbij behorende verkeersbewegingen technisch in goede banen te leiden. Bij de vergunningverlening moet aandacht zijn voor de regels uit het Bouwbesluit, onder andere over het voorkomen van beschadiging of belemmering van wegen. Het bestemmingsplan is hierdoor niet onuitvoerbaar. De nieuwe woningen kunnen worden gebouwd, het bestemmingsplan is dus uitvoerbaar.

Ad. 2

Om de nieuwe woningen te kunnen realiseren, is het inderdaad onvermijdelijk dat er enkele bomen gekapt moeten worden. De bomen in het plangebied staan niet op de bomenlijst van beschermde bomen op grond van de APV. Particuliere bomen staan hier alleen op als het gaat om bomen in een openbaar toegankelijk park of recreatiegebied, of bomen die vermeld worden op een lijst van bijzonder waardevolle particuliere houtopstanden. Dit is niet van toepassing op de bomen in het plangebied.

Bij de inrichting van de woonkavels wordt rekening gehouden met een groene inrichting, zoals ook vastgelegd in de kavelpaspoorten die per woonkavel zijn opgesteld. Zo zullen door het grote kaveloppervlak de tuinen herkenbaar aanwezig blijven. Uitgangspunt is dat het lommerrijke karakter met grote bomen en begroeiing zo veel als mogelijk behouden blijft. In het bestemmingsplan zijn dan ook alleen de woningen als ‘Wonen’ bestemd, en alle omliggende gronden als ‘Tuin’. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen, en hierop mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Daarnaast krijgt circa 50% van het in bosperceel aan de noordoostkant van het plangebied de bestemming ‘Tuin – Landschapswaarden’. In deze bestemming zijn ter plaatse strengere regels gesteld dan in de huidige tuinbestemming. Gebouwen en overige bouwwerken zijn hier geheel niet toegestaan, evenals het kappen van bomen (tenzij noodzakelijk voor onderhoud). De bestaande beeldbepalende bomen in de zone langs de Kortebuurt blijven eveneens behouden.

Daarnaast is in het kader van het bestemmingsplan ecologisch onderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt onder meer dat de voorgenomen ontwikkelingen niet leiden tot aantasting van door de Wet natuurbescherming beschermde natuurwaarden. Werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zonder aantasting van beschermde natuurwaarden.

Wel is de zorgplicht van toepassing en dient men bij de uitvoering rekening te houden met de seizoensactiviteit van overige soorten vogels. Om verstoring van bezette nesten van vogels te voorkomen dienen kap- en rooiwerkzaamheden te worden uitgevoerd in de periode september t/m februari. Nesten van zangvogels kunnen zich vrijwel onzichtbaar op of vlak boven de bosbodem in de vegetatie bevinden, of in een takkenril of in klimop. Dergelijke nesten zijn in genoemde periode vrijwel niet te ontzien. Bezette nesten zijn te allen tijde beschermd. In het bosperceel zijn sporadisch exemplaren van de huisspitsmuis en bosmuis waargenomen. Daarnaast zijn in de buurt van de watergangen onder boomstammen op de bosbodem overwinterende amfibieën zoals de gewone pad te verwachten. In het kader van de zorgplicht dienen dieren die zich schuilhouden een vluchtweg te hebben en wordt aanbevolen om te verwijderen takken en dergelijke voorzichtig te verwijderen voordat het terrein wordt betreden met zwaar materieel.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

F) Indiener 6

Op 4 mei 2023 is een zienswijze ingediend door Indiener 6. Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijze, gevolgd door een gemeentelijke beantwoording.

Samenvatting zienswijze

1. Indiener geeft aan dat met betrekking tot de mestplaat bij de dierenarts aan de Foppenpolder 1 het bestemmingsplan refereert aan de 'partiële herziening Van der Kamp', en 'de heer Van der Kamp zelf aangeeft dat het bedrijf is gevestigd in het buitengebied'. De zienswijze bevat een uitsnede van de toelichting (p. 23) van het bestemmingsplan '3e partiële herziening Kern Maasland'. Daarnaast bevat de zienswijze een kaartje (bron onbekend) waarop volgens indiener te zien is dat het bedrijf is gevestigd binnen de bebouwde kom. Indiener stelt dat de richtafstand daarom niet 50 maar 100 m is vanaf de paardenstal. Verder noemt indiener dat Foppenpolder 1 nog steeds een dienstwoning is, maar alleen bewoonbaar door derden, waarvoor andere richtafstanden gelden. Wat indiener betreft maakt dit "de juridische, milieu status, omvang en plaats van de mestplaat op zijn minst vaag".
2. Indiener geeft aan dat zijn bedrijf [Weiderij Horison] een agrarisch bouwblok, agrarische opstallen en bijbehorende agrarische bedrijfswoning heeft aangrenzend aan het plangebied. Volgens indiener 'ligt de huidige agrarische bedrijfswoning te ver van het huidige agrarische bedrijf af', waardoor hij 'genoodzaakt is om het huidige agrarische bouwblok te handhaven'. Indiener stelt: "Richtafstanden zijn hier 50 [m] buiten en 100 [m] binnen de bebouwde kom. Hierdoor zijn de 2 nieuw op te richten woningen naar ons inzien niet mogelijk".
3. Indiener merkt op dat het Ontwikkelingskader Maaslandse Poort woningen omschrijft als 1 bouwlaag met kap, en de voorgenomen ontwikkeling mogelijkheid biedt tot een onder- en bovenverdieping met eventuele dakkapellen.
4. Indiener geeft aan dat de woning [Kortebuurt 14] wel bewoond is en dat er ook recreatieve activiteiten worden uitgevoerd, wat past binnen het Ontwikkelingskader Maaslandse Poort en waarvoor het plangebied geschikt is. Het is indiener onduidelijk waarom gezien de huidige woningvraag de gemeente van mening is dat hier drie 'villa's' moeten komen. Volgens indiener heeft de grootte van het perceel voor de omgeving voordelen met betrekking tot biodiversiteit, en bieden het bos en de moestuin/boomgaard ruimte voor een diversiteit aan dieren, vogels en insecten. Volgens indiener verdwijnt dit voor de nieuwe woningen, enkel voor een financiële waardevermeerdering van het perceel.
5. Indiener merkt op dat het bos aansluit op een bestaand boerenerf en in verbinding staat met het bos achter de dierenkliniek, dit de overgang vormt van bebouwd gebied naar open landelijk gebied en daardoor nest- en rustmogelijkheden biedt voor verschillende vogels. Indiener geeft aan dat Natuurmonumenten en Vockestaert het boerenerf als 'biodivers waardevol gebied hebben aangemerkt. De zienswijze citeert ter ondersteuning de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van de bestemming 'Tuin – Landschapswaarden': (p. 49): "Met deze bestemming ... en Foppenpolder".

Reactie van de gemeente

Ad. 1

De afstand van een mestplaat tot geurgevoelige objecten wordt niet bepaald door een richtafstand maar is in het Activiteitenbesluit bepaald. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen binnen en buiten de bebouwde kom. Wat valt onder de definitie van 'bebouwde kom' is afhankelijk van de lokale situatie. Het ontwerpbestemmingsplan verwijst met betrekking tot de mestplaat bij de dierenarts (inderdaad) naar het bestemmingsplan '3e partiële herziening Kern Maasland'. Daarmee heeft de gemeenteraad, niet de eigenaar van de dierenarts zelf, bepaald dat de directe omgeving van het bedrijf kan worden aangemerkt als buiten de bebouwde kom. Daarvoor is niet per definitie de verkeerskundige bebouwde kom (zoals vermoedelijk aangehaald met het kaartje in de zienswijze) bepalend. In de toelichting van die partiële herziening (zoals ook als uitsnede in de zienswijze opgenomen) is beargumenteerd op basis van vaste jurisprudentie, de ligging ten opzichte van de bebouwing in de kern van Maasland en de lage personendichtheid dat hier sprake is van een ligging buiten de bebouwde kom. Daarom geldt een afstandseis van 50 m.

De woning (Foppenpolder 3) bij de dierenarts (Foppenpolder 1) is inderdaad bestemd als dienstwoning, die óók door derden mag worden bewoond. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar de bestaande burgerwoning aan de Foppenpolder 14, die zich op circa 55 m van het emissiepunt bevindt. De dichtstbijzijnde nieuwe woning ligt op ruimere afstand (circa 57 m). Aan de afstand van 50 m uit het Activiteitenbesluit wordt dus voldaan. Bovendien kan de bestaande woning aan de Foppenpolder 14 op kortere afstand als maatgevend worden beschouwd.

Ad. 2

Het perceel van de agrarische bedrijfswoning (Kortebuurt 15a) grenst niet aan het plangebied, het perceel met agrarische opstallen (Kortebuurt 15b) wel. Uit de zienswijze blijkt niet waarom de bedrijfswoning 'te ver' van het huidige agrarische bedrijf af zou liggen, en indiener daardoor genoodzaakt is 'om het huidige agrarische bouwblok te handhaven'. Bovendien doet de (gewenste) planologische situatie van omliggende percelen op zichzelf voor het voorliggende bestemmingsplan niet ter zake.

Afstanden tussen het plangebied en hinderlijke bestemmingen/functies in de omgeving zijn in dit kader wel relevant. De in de zienswijze genoemde afstanden zijn geen richtafstanden zoals de VNG die hanteert in het kader van 'bedrijven en milieuzonering', maar lijken te komen uit het Activiteitenbesluit (ten aanzien van opslag van mest). Mogelijk wordt hiermee gedoeld op een niet meer in gebruik zijnde gierput op het perceel. In dat kader kan het volgende worden gesteld. Als men een voormalige gierput in gebruik wil nemen, dan moet deze op minimaal 50 meter afstand van geurgevoelige objecten in de omgeving worden geplaatst (uitgaande van ligging buiten de bebouwde kom – zie hiervoor ook de beantwoording onder ad. 2 en paragraaf 4.2 van het bestemmingsplan). De bestaande woning aan de Kortebuurt 14 en de horecagelegenheid aan de Kortebuurt 15 liggen op een dusdanige afstand, dat dit niet of nauwelijks mogelijk is. In ieder geval zorgen de bestaande geurgevoelige objecten ervoor dat een eventuele gierput op voldoende afstand ligt van de nieuw te realiseren woningen. Er is dus geen sprake van een belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

In het ruimtelijke ordeningsspoor wordt gekeken naar richtafstanden tussen gevoelige en hinderlijke functies. Indiener stelt dat de nieuw te realiseren woningen in het plangebied alleen mogelijk zijn als de agrarische bedrijfswoning aan de Kortebuurt 15a zou worden bestemd als reguliere woning. De bedrijfswoning aan de Kortebuurt 15a kent momenteel de bestemming 'Agrarisch met waarden' in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Gras, geconsolideerd' (gepubliceerd 19 mei 2022). Het perceel met de opstallen aan de Kortebuurt 15b valt binnen het bestemmingsplan 'Kern Maasland', en kent daarin de bestemming 'Agrarisch'. De hier toegestane activiteiten vallen in maximaal milieucategorie 3.2. Volgens de VNG-richtafstandenlijst geldt daarvoor een richtafstand van 50 m in gemengd gebied. Tussen het perceel aan de Kortebuurt 15a en de woonbestemmingen in het voorliggende plangebied wordt deze afstand gerespecteerd. De bestemming van dit perceel vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Voor het perceel aan de Kortebuurt 15b is binnen de agrarische bestemming een ruim L-vormig bouwvlak ingetekend. De voormalige agrarische opstallen die hierbinnen aanwezig waren zijn inmiddels grotendeels gesloopt, en vervangen door een gebouw aan de zuidoostkant van het bouwvlak (nabij de bedrijfswoning aan de Kortebuurt 15a). Het noordelijke deel van het bouwvlak van de voormalige agrarische bebouwing is in de huidige situatie grotendeels in gebruik als parkeerterrein. Hier vinden niet langer agrarische activiteiten plaats. Tussen de bestaande agrarische bebouwing – die vanuit milieuoogpunt met name van belang is – en de woonbestemmingen in het voorliggende plangebied wordt de richtafstand van 50 m gerespecteerd. Bovendien liggen de toegevoegde woonbestemmingen voor de twee nieuwe woningen op ruimere afstand dan de bestaande woning aan de Kortebuurt 14. Ook het bijgebouw in het achtererf kent in het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming en kan daardoor voor een milieugevoelige woonfunctie worden gebruikt. Deze bestaande bebouwing kan dan ook als maatgevend worden beschouwd. De mogelijkheden en eventuele milieuhinder van het agrarische perceel worden in feite dan ook al ingeperkt door de huidige woonbestemming. Het nieuwe bestemmingsplan vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van het agrarische perceel.

Ad. 3

Het Ontwikkelingskader benoemt inderdaad één bouwlaag met kap als uitgangspunt. De voorgenomen ontwikkeling sluit hierbij aan: de nieuwe woningen bestaan uit een begane grond (bouwlaag) en eerste verdieping (kap). In het bestemmingsplan is dit vastgelegd met een maximale goothoogte van 4 m en bouwhoogte van 8 m.

Ad. 4

De woning wordt inderdaad momenteel bewoond, zij het als antikraak om verloedering te voorkomen. Dit zal in de toelichting worden aangepast. Het Ontwikkeldkader geeft voor het gebied aan dat het accent ligt op wonen en recreatie, en dat intensivering van bestaande percelen binnen een bandbreedte mogelijk is. De beoogde ontwikkeling bestaat uit een beperkte uitbreiding met twee woningen op een bestaand woonperceel, en past zodoende binnen het uitgangspunt van het Ontwikkeldkader. De vraag op de huidige woningmarkt is groot. Deze locatie leent zich voor grotere kavels, en vrijstaande woningen passen in het bebouwingsbeeld in de directe omgeving. Het realiseren van deze woningen bevordert ook de doorstroming op de woningmarkt binnen Maasland en omgeving, waardoor elders andere (typen) woningen beschikbaar komen.

Wat betreft de natuurwaarden in het plangebied; ten behoeve van de twee nieuwe woningen zal een deel van de bomen en beplanting moeten worden verwijderd. Daarbij zal het grootste deel van het gebied in gebruik blijven als tuin, en is in de kavelpaspoorten rekening gehouden met een groene inrichting van de kavels. Bovendien wordt een deel van het bosperceel in het bestemmingsplan extra beschermd met de bestemming 'Tuin – Landschapswaarden'. De beantwoording onder ad. 5 gaat hier nader op in.

Ad. 5

Het genoemde boerenerf bevindt zich buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Van het bosperceel binnen het plangebied, krijgt het noordoostelijk deel de bestemming 'Tuin – Landschapswaarden'. Zoals aangehaald in de zienswijze zijn in deze bestemming ter plaatse strengere regels gesteld dan in de huidige tuinbestemming. Gebouwen en overige bouwwerken zijn hier geheel niet toegestaan, evenals het kappen van bomen (tenzij noodzakelijk voor onderhoud).

Om de nieuwe woningen te kunnen realiseren, is het onvermijdelijk dat er enkele bomen gekapt moeten worden. De bomen in het plangebied staan niet op de bomenlijst van beschermde bomen op grond van de APV. Particuliere bomen staan hier alleen op als het gaat om bomen in een openbaar toegankelijk park of recreatiegebied, of bomen die vermeld worden op een lijst van bijzonder waardevolle particuliere houtopstanden. Dit is niet van toepassing op de bomen in het plangebied.

Daarbij gaat het bij deze houtopstand om een relatief jong bos. Jong bos maakt verschillende fasen door in de ontwikkeling tot een uiteindelijke 'rustsituatie'. Het bos lijkt op dit moment in een zogenaamde stakenfase te zitten. Deze fase in bosontwikkeling is normaal bij jonge bossen. De bomen in een stakenfase concurreren sterk met elkaar. Als zo'n bos niet wordt uitgedund groeien de bomen lang en dun richting het licht. Ze investeren nauwelijks in diktegroei. Dit maakt bomen in een stakenfase gevoelig voor windworp (omwaaien). Wanneer in zo'n bos gaten gemaakt worden kan dat een domino-effect geven bij harde wind; het is dan beter om een deel volledig te rooien en nieuwe bomen te planten.

Daarnaast wordt bij de inrichting van de woonkavels rekening gehouden met een groene inrichting, zoals ook vastgelegd in de kavelpaspoorten die per woonkavel zijn opgesteld. Zo zullen door het grote kaveloppervlak de tuinen herkenbaar aanwezig blijven. Uitgangspunt is dat het lommerrijke karakter met grote bomen en begroeiing zo veel als mogelijk behouden blijft. In het bestemmingsplan zijn dan ook alleen de woningen als 'Wonen' bestemd, en alle omliggende gronden als 'Tuin'. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen, en hierop mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Ook de bestaande beeldbepalende bomen in de zone langs de Kortebuurt zullen behouden blijven.

Verder is in het kader van het bestemmingsplan ecologisch onderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt onder meer dat de voorgenomen ontwikkelingen niet leiden tot aantasting van door de Wet natuurbescherming beschermde natuurwaarden. Werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zonder aantasting van beschermde natuurwaarden.

Wel is de zorgplicht van toepassing en dient men bij de uitvoering rekening te houden met de seizoensactiviteit van overige soorten vogels. Om verstoring van bezette nesten van vogels te voorkomen dienen kap- en rooiwerkzaamheden te worden uitgevoerd in de periode september t/m februari. Nesten van zangvogels kunnen zich vrijwel onzichtbaar op of vlak boven de bosbodem in de vegetatie bevinden, of in een takkenril of in klimop. Dergelijke nesten zijn in genoemde periode vrijwel niet te ontzien. Bezette nesten zijn te allen tijde beschermd. In het bosperceel zijn sporadisch exemplaren van de huisspitsmuis en bosmuis waargenomen.

Daarnaast zijn in de buurt van de watergangen onder boomstammen op de bosbodem overwinterende amfibieën zoals de gewone pad te verwachten. In het kader van de zorgplicht dienen dieren die zich schuilhouden een vluchtweg te hebben en wordt aanbevolen om te verwijderen takken en dergelijke voorzichtig te verwijderen voordat het terrein wordt betreden met zwaar materieel.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan. De paragraaf 'bedrijven en milieuzonering' wordt aangevuld. Daarnaast wordt in de toelichting aangepast dat de bestaande woning momenteel (antikraak) bewoond wordt. Dit leidt niet tot andere conclusies voor het bestemmingsplan.

Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de waterparagraaf aangepast.
- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de paragraaf 'bedrijven en milieuzonering' aangevuld.
- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast dat de bestaande woning momenteel wel (antikraak) bewoond wordt.
- In de verbeelding van het bestemmingsplan wordt het bouwvlak van de bestaande woning (Kortebuurt 14) aangepast.