

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan “Woningbouw Antoniushof te Kessel”

Inleiding

Het initiatief betreft een woningbouwontwikkeling voor 27 woningen ter plaatse van de vrachtwagenparkeerplaats en omliggende gronden achter de brandweerkazerne in Kessel. Deze woningen bestaan uit 12 eengezinswoningen (4 koop en 8 huur) en 15 levensloopbestendige woningen (4 koop en 11 huur). De te realiseren woningen betreffen sociale huurwoningen (19) en betaalbare koopwoningen (8). Vijf van de woningen liggen binnen de magneetveldzone van een hoogspanningsleiding en kunnen daarom pas ontwikkeld worden als er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, nadat ofwel de leiding verwijderd is of anderszins een goed woon- en leefklimaat kan worden aangetoond.

Het planvoornemen past niet binnen de bestemmingsplanregels van het geldende bestemmingsplan “Kernen Kessel en Kessel-Eik”, waardoor het opstellen van een nieuw juridisch-planologisch kader in de vorm van dit bestemmingsplan noodzakelijk is.

Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter inzage gelegen.¹ Deze tervisielegging is gepubliceerd in het Gemeenteblad.² Gedurende de termijn van terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk zienswijzen over het ontwerp bestemmingsplan in te dienen.³

Er zijn gedurende bovengenoemde periode twee zienswijzen ingediend:

1. De Hollandsche Molen, Zeeburgerdijk 139, 1095 AA Amsterdam, d.d. 16 januari 2024 ontvangen 18 januari 2024;
2. [REDACTED] namens omwonenden Aan de Hagendoorn (even nummers), [REDACTED], d.d. 31 januari 2024, ontvangen 31 januari 2024

De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2 van deze nota. Voor elke reactie is aangegeven wat de conclusie is en of de grond leidt tot een aanvulling of wijziging van de regels, toelichting of verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan.

¹ Artikel 3:11 Awb

² Artikel 3:12 Awb

³ Artikel 3:15 Awb

Zienswijze 1: De Hollandsche Molen

Wij hebben de zienswijze als volgt samengevat:

1. **Grond Beperking windvang mag cumulatief maximaal 5% bedragen**

Indiener is van mening dat de formulering van artikel 13.2.2 onder a de indruk wekt dat elk afzonderlijk bouwplan de windvang van de molen tot maximaal 5% mag beperken. Dit zou leiden tot een onaanvaardbaar grote, cumulatieve belemmering. Dit betreft punt 1 in de zienswijze.

Inhoudelijke reactie

Voor de gemeente leidt de formulering van het artikel niet tot verwarring. In het artikel is uitgelegd hoe de tabel met bouwhoogtes per afstand tot de molen tot stand is gekomen. Daarbij is de bestaande windvang genomen, waaraan bouwhoogtes zijn gekoppeld. Het benutten van deze bouwhoogtes zou leiden tot een maximale verslechtering van de molenbiotoop van 5%. Een bouwplan wordt dus niet getoetst aan de norm van 5%, maar aan de gegeven bouwhoogtes, waarin die 5% verslechtering al cumulatief is meegenomen. De uitwerking van het artikel is dus reeds zoals volgens indiener het geval zou moeten zijn.

Conclusie

Deze grond in de zienswijze hoeft niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan.

2. **Grond Onjuiste bouwhoogtes in regels molenbiotoop**

De indiener is van mening dat de bouwmogelijkheden binnen een straal van 100 meter rond de molen volledig moeten worden beperkt (maximale bouwhoogte 0 meter). Verder zou de molenbiotoop verder moeten strekken dan de huidige afstand van 300 meter, namelijk tot 400 meter afstand van de molen, waarbij de bouwmogelijkheden op de bestaande 'getrapte' wijze moeten worden vastgesteld. De tabel in art. 13.2.2 zou er dan als volgt uit komen te zien:

<i>Afstand tot de molen</i>	<i>Maximale bouwhoogte</i>
Tot 100 meter	0 meter
100 tot 150 meter	5,5 meter
150 tot 200 meter	6,5 meter
200 tot 250 meter	7,5 meter
250 tot 300 meter	8,5 meter
300 tot 350 meter	9,5 meter
350 tot 400 meter	10,5 meter

Dit betreft de punten 2, 3 en 4 in de zienswijze.

Inhoudelijke reactie

De door indiener voorgestelde bouwhoogteregeling wijkt op twee plekken af van de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen regeling, namelijk de voor de eerste afstand (0 tot 100m) en voor de grotere afstanden (300 tot 350m, 350 tot 400m). In elk geval moet worden opgemerkt dat geen enkel deel van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan "Woningbouw Antoniushof te Kessel" is gelegen op een kortere afstand dan 100 meter of op grotere afstand dan 300 meter. De voorgestelde wijzigingen zouden derhalve geen verschil maken voor voorliggend bestemmingsplan.

Wel zou het aanpassen van deze bouwhoogteregeling indirect kunnen doorwerken op andere delen van Kessel, buiten het plangebied. We constateren dan ook dat de discussie over andere bouwhoogtes in een bredere context dient plaats te vinden dan alleen voorliggend bestemmingsplan.

Omdat we geen direct effect zien van de voorgestelde wijziging voor onderhavig bestemmingsplan, maar tegelijkertijd constateren dat een afweging in bredere context nodig is, zien we op dit moment geen reden voorliggend bestemmingsplan aan te passen.

Conclusie

Deze grond in de zienswijze heeft niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan.

3. **Grond Bouwhoogtes in bestemmingsregels niet in overeenstemming met molenbiotoop**
Volgens indiener dienen de toegestane maximale bouwhoogtes zoals opgenomen in de bestemmingen "Maatschappelijk" (art.4) en "Wonen" (art. 6) te worden afgestemd op de maximale bouwhoogtes volgens de regels van de molenbiotoop (art. 13.2.2). Dit betreft punt 5 in de zienswijze.

Inhoudelijke reactie

Op het eerste gezicht lijken er inderdaad tegenstrijdige bouwhoogtes opgenomen. Door de formulering van art. 13.2.2 onder a ("Ongeacht hetgeen in de regels voor de op deze gronden rustende bestemming is bepaald [...]") wordt echter duidelijk dat de regeling voor de molenbiotoop voorrang heeft op de bepalingen rond bouwhoogtes elders in de regels, zoals bij de bestemmingen "Maatschappelijk" (art. 4) en "Wonen" (art. 6). Voor afwijkende bouwhoogtes dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd conform art. 13.2.3.

In de regels zijn voor de verschillende bestemmingen evenwel andere bouwhoogtes opgenomen. Daarbij is aansluiting gezocht met de bestaande bouw mogelijkheden binnen die bestemmingen, zoals die ook elders in het bestemmingsplan "Kernen Kessel en Kessel-Eik" – ook gelegen binnen de molenbiotoop – zijn opgenomen. Op deze wijze wordt aangegeven welke bouwhoogtes in beginsel in stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt geacht binnen deze bestemmingen.

Voorts wordt met de huidige systematiek rekening gehouden met het eventueel verplaatsen van de molen, hetgeen al tientallen jaren een beleidsvoornemen is. Als de molen verplaatst is, zal geen afwijking of wijziging van het bestemmingsplan nodig zijn om woningen op te richten. Op dat moment is immers de molenbiotoop vervallen en heeft al een afweging plaatsgevonden over wat binnen deze bestemming, op deze locatie als stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt geacht. Gelet op deze ontwikkeling, die op korte termijn zou kunnen plaatsvinden, is het zinvol om deze stedenbouwkundige kaders alvast mee te geven.

Conclusie

Deze grond in de zienswijze heeft niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan.

4. **Grond Vergunningplicht nodig voor aanplant groen in regels molenbiotoop**
Indiener stelt dat bomen en ander groen de windvang ook kunnen belemmeren. Daarom zou een vergunningstelsel moeten worden opgenomen dat de aanplant van groen vergunningplichtig maakt. Dit betreft punt 6 in de zienswijze.

Inhoudelijke reactie

De gemeente heeft de bevoegdheid om ter bescherming van het functioneren van een molen een molenbiotoop op te nemen in het bestemmingsplan. Tegelijkertijd heeft de gemeente enige beleidsvrijheid om te bepalen op welke wijze deze molenbiotoop in het plan wordt opgenomen, waarbij een afweging kan worden gemaakt tussen de belangen van de molen enerzijds en belangen van andere gebruikers in de omgeving anderzijds. Zo is in het onderliggende bestemmingsplan "Kernen Kessel en Kessel-Eik" bijvoorbeeld geen regeling opgenomen ten aanzien van beplanting.

De zienswijze staat tot op zekere hoogte op gespannen voet met beleidsvoornemens en ambities uit onder meer de omgevingsvisie. Zo willen wij als gemeente in de bebouwde omgeving, bij zowel nieuwe als bestaande woningen, toewerken naar een goede leefomgeving, waar ook groen een groot onderdeel van uitmaakt. Volwassen bomen en andere beplanting dragen namelijk bijvoorbeeld bij aan het creëren van een fijne ruimtelijke uitstraling en aan het voorkomen van hittestress. Het is daarom niet wenselijk om de aanplant van groen onevenredig te bemoeilijken.

We zijn echter niet van mening dat het opnemen van een regels voor hoge beplanting voor dit plangebied leidt tot een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van de gronden. Daarom nemen we een verbodsbepaling op voor beplanting die de windvang van de molen kan belemmeren. Voor de toegestane maximale hoogtes wordt verwezen naar de maximale bouwhoogte volgens artikel 13.2.2 lid a. Bestaande beplanting wordt van deze bepalingen uitgesloten.

De indiener verzocht de gemeente om een vergunningplicht op te nemen voor de aanplant van groen. Er is evenwel voor gekozen om geen vergunningplicht in te richten, maar rechtstreekse geldende regels uit te werken. Wij achten dat het in het belang van de indiener is om regels te stellen aan de

hoogte van beplanting, alsook dat die regels te handhaven zijn. Op welke wijze deze regels vormkrijgen – als vergunningplicht of als rechtstreekse regels – is niet een belang van de indiener. Met het opnemen van rechtstreeks geldende regels worden onnodige administratieve lasten voor zowel mogelijke aanvragers als de gemeente voorkomen, terwijl de regels wel handhaafbaar zijn.

Daarbij willen we benadrukken dat de voorgenomen wijziging aan de regels van de molenbiotoop enkel het bestemmingsplan “Woningbouw Antoniushof te Kessel” betreft. De wijziging heeft geen betekenis buiten het plangebied. Er heeft geen afweging plaatsgevonden voor andere gebieden binnen de huidige molenbiotoop. Deze zal pas plaatsvinden bij de eerstvolgende, al dan niet algemene wijziging van het omgevingsplan voor de omgeving van de molen. Daarbij kan de afweging op dat moment anders uitvallen als er in bredere zin onder meer rekening dient te worden gehouden met bijvoorbeeld cultuurhistorisch waardevolle beplanting, zoals de laanstructuren langs de Rijksweg (Napoleonsbaan) en landschappelijke inpassingen in het buitengebied.

Conclusie

Deze grond van de zienswijze heeft geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan. Artikel 13.2 (vrijwaringszone – molenbiotoop) wordt aangevuld met een nieuw subartikel (13.2.4):

13.2.4 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding ‘vrijwaringszone-molenbiotoop’ wordt onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. beplanting met een hogere hoogte dan de op basis van 13.2.2 onder a toegestane bouwhoogte, behoudens beplanting die aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2: Omwonenden Aan de Hagendoorn (even nummers)

N.B. Deze zienswijze is ingediend tegen een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 22 woningen binnen het gebied. Indieners stellen geen zienswijze in te willen dienen tegen de wijziging van de bestemming. Toch reageren zij op zaken die in het bestemmingsplan geregeld worden en niet in de vergunning. Bovendien is de zienswijze binnen de termijn van terinzagelegging van het bestemmingsplan ingediend. Daarom is de zienswijze alsnog behandeld in voorliggende zienswijzennota bij het bestemmingsplan.

1. Grond Privacy

Indieners zijn van mening dat er als gevolg van de nieuwbouw inkijk in hun tuin en woning ontstaat. Indieners verzoeken dan ook om wijziging aan het bestemmingsplan, waarbij het contingent van levensloopbestendige woningen binnen het plan wordt verplaatst naar het gebied, grenzend aan de percelen van indieners. Hierdoor zou sprake zijn van minder activiteit op de eerste verdieping van de nieuwe woningen, waardoor er in mindere mate sprake zou zijn van inkijk. Dit betreft het algemene deel en voorstel 1 in de zienswijze.

Inhoudelijke reactie

Bij vaststelling van een bestemmingsplan moet met het oog op een goede ruimtelijke ordening⁴ rekening worden gehouden met de belangen van omwonenden. Privacy is een van de aspecten die hierbij een rol kunnen spelen. De voorgenomen ontwikkeling vindt echter plaats in een binnenstedelijk gebied waar enige invloed op de leefomgeving (zoals inkijk, zicht op naastgelegen woningen en vermindering van privacy) onvermijdbaar zijn. Daarbij is uit vaste rechtspraak ook nog gebleken dat er geen recht bestaat op vrij uitzicht.

De kortste afstand tussen een van de woningen van indieners (nl. Aan de Hagendoorn 14) tot het nieuwe bouwvlak bedraagt ongeveer 19 meter. Dit is te beschouwen als een ruime afstand in een binnenstedelijk gebied.

⁴ Artikel 3.1 Wro

Daarbij komt nog dat in het gebied tussen het nieuwe woongebouw en de bestaande woningen bebouwing en groen is gesitueerd – zo blijkt uit het Beeldkwaliteitsplan. Daarmee zijn elementen aanwezig dan wel voorzien die de inkijk in tuinen verhinderen. Daarnaast is met de huidige opzet sprake van een goede stedenbouwkundige invulling.

Gezien de grote woningbehoefte en de afstand tot de omliggende bebouwing achten wij enige afname van uitzicht en privacy bij omliggende woningen niet onaanvaardbaar in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

Uit jurisprudentie volgt dat in een woonomgeving een woonsituatie vrij van inkijk niet kan worden gegarandeerd. Er is ons inziens dan ook geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de leefomgeving. Een beroep op schending van privacy slaagt slechts wanneer het evident is dat die de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat.⁵ Daar is in dit geval gezien het bovenstaande geen sprake van.

Het bovenstaande leidt tot de volgende conclusie: Mocht er al sprake zijn van een inperking van de privacy ten gevolge van de vaststelling, dan is deze niet van zodanige aard dat kan worden gesproken van een onaanvaardbare inbreuk die maakt dat van een goede ruimtelijke ordening geen sprake zou zijn.

Tenslotte verzoeken indieners levensloopbestendige woningen naar deze locatie te verplaatsen, omdat zij veronderstellen dat hier minder activiteit op de verdieping zou plaatsvinden en daardoor in minder gevallen sprake zou zijn van inkijk. De levensloopbestendigheid van de woning zegt enkel iets over de indeling van de woning, waarbij alle voorzieningen gelijkvloers of anderszins gemakkelijk bereikbaar zijn. Daarmee wordt niet voorgeschreven hoe deze gebruikt dient te worden. Een levensloopbestendige woning is niet hetzelfde als een seniorenwoning. Een levensloopbestendige woning kan evengoed worden gebruikt als een reguliere eengezinswoning, waarbij regelmatig activiteit op de verdieping kan plaatsvinden. Het verplaatsen van de levensloopbestendige woning zou dus niet de oplossing bieden die indieners zoeken.

Conclusie

Deze grond in de zienswijze heeft niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan.

2. *Grond* **Verzoek om aanpassingen ter behoud van privacy**

Indieners verzoeken de indeling van de woningen aan te passen, waarbij minder frequent gebruikte ruimtes (zoals de badkamer) aan de zijde van de woning worden gerealiseerd die uitkijk biedt op de percelen van indieners. Hierdoor zouden minder gevallen van inkijk kunnen voorkomen.

Volgens indieners ligt het maaiveldniveau ter plaatse van de voorziene 11 woningen aan de zuidwestzijde van het plangebied nu 80 tot 100cm hoger dan het maaiveld ter plaatse van hun eigen woningen. Door dit hoogteverschil worden de effecten van inkijk vanuit de nieuwe woningen op de bestaande woningen van indieners versterkt. Indieners verzoeken daarom het maaiveld ter plaatse van de 11 voorziene woningen aan de zuidwestzijde van het plangebied te verlagen.

Dit betreft voorstellen 2 en 4 in de zienswijze.

Inhoudelijke reactie

Bij de reactie op grond 1 is al aangegeven dat een inperking van de privacy, voor zover die al optreedt, in dit geval niet leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan, omdat er geen sprake is van een onaanvaardbare inbreuk die leidt tot de conclusie dat van een goede ruimtelijke ordening geen sprake zou zijn. Daarmee zijn voorschriften over de indeling van de woning niet noodzakelijk.

Het hoogteverschil is niet van zodanige omvang dat het op grond van privacy noodzakelijk is in het bestemmingsplan voorschriften op te nemen over het verlagen van het maaiveld. De vraag is daarnaast of het hoogteverschil daadwerkelijk 80 tot 100 centimeter is, aangezien dit niet blijkt uit hoogtekaarten. De stelling is, voor zover relevant, ook niet nader onderbouwd.

⁵ Vgl. bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2015:4052

Conclusie

Deze grond in de zienswijze heeft niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan.

3. *Grond* **Wateroverlast, verzoek om aanpassingen**

Indieners vrezen dat het regenwater dat wordt geborgen in de nieuwe, centraal in het plangebied aan te leggen, wadi doorsijpelt naar de lager gelegen gebieden ter plaatse van de percelen van indieners.

Volgens indieners ligt het maaiveldniveau ter plaatse van de voorziene 11 woningen aan de zuidwestzijde van het plangebied nu 80 tot 100cm hoger dan het maaiveld ter plaatse van hun eigen woningen. Dit reliëfverschil leidt volgens indieners tot een grotere kans op wateroverlast ter plaatse van de percelen van indieners. Indieners verzoeken daarom het maaiveld ter plaatse van de 11 voorziene woningen aan de zuidwestzijde van het plangebied te verlagen.

Dit betreft voorstellen 2 en 3 in de zienswijze.

Inhoudelijke reactie

In de Toelichting bij het bestemmingsplan (paragraaf 5.2.2) is aangegeven dat er geen belemmering is voorzien in voldoende infiltratiecapaciteit door middel van een wadi, onder meer vanwege de lage grondwaterstand in het gebied.

Rond het plangebied is sprake van een relatief lage gemiddelde hoogste grondwaterstand. Dit blijkt uit het grondwatermeetnet van het Waterschap Limburg, WML, de provincie en Limburgse gemeentes, in te zien via www.waterklaar.nl. De twee meest nabijgelegen peilbuizen – gelegen aan de kruising Beeselseweg/Wilgenpad en ter hoogte van Baarloseweg 20 - geven een maximale grondwaterhoogte van ca. 2 meter onder maaiveld. Er zijn in de huidige situatie dan ook geen gevallen bekend van wateroverlast bij hevige regenval bij de percelen van indieners.

Het grondwater volgt in afgezwakte vorm het maaiveld. Slechts heel plaatselijk, bij duidelijk herkenbare horsten en steilwanden van significante hoogte, is te verwachten dat het grondwater regelmatig stijgt tot boven aan het aangrenzende maaiveld. Van een zo duidelijke steilwand is in dit geval geen sprake. De vraag is daarnaast of het hoogteverschil daadwerkelijk 80 tot 100 centimeter is, aangezien dit niet blijkt uit hoogtekarten. De stelling is, voor zover relevant, ook niet nader onderbouwd.

De wadi wordt aangelegd binnen het bestemmingsvlak "Groen". De afstand tussen deze bestemming "Groen" en het dichtstbijzijnde perceel van een van de indieners (nl. Aan de Hagendoorn 10) bedraagt ongeveer 14 meter. In de praktijk zal de wadi verder weg worden gesitueerd, omdat binnen deze bestemming ook de ontsluiting via voetpaden aan de voorzijde van de nieuwe woningen zijn gelegen. De afstand tussen wadi en de percelen van indieners zal hierdoor in de praktijk ongeveer 20 meter bedragen. Op deze afstand is op voorhand geen overlast te verwachten.

De voorgeschreven infiltratievoorziening in combinatie met het veronderstelde reliëfverschil is niet van zodanige omvang dat het op grond van het voorkomen van wateroverlast noodzakelijk in het bestemmingsplan voorschriften op te nemen over het verlagen van het maaiveld.

Conclusie

Deze grond in de zienswijze heeft niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

In het bestemmingsplan zijn ook enkele amtsshalve wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze worden hieronder beschreven:

1. Aanpassing regels "Leiding – Hoogspanningsverbinding"

In de planregels voor de dubbelbestemming "Leiding – Hoogspanningsverbinding" is een verschrijving in artikel 8.4.1 onder a aangepast. Het betreft de verbodsbepaling voor het aanbrengen van hoogopgaande beplanting binnen de bestemming: door de formulering van het lid werd het verbod omgekeerd, waardoor per abuis juist de hogere beplanting impliciet vergunningvrij werd verklaard. Dat wordt met deze aanpassing gecorrigeerd.

Artikel 8.4.1 lid a was:

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen en/of rooien van hoog opgaande beplanting, bomen en struiken met een maximum groeihoogte van 3,5 meter.

(...).

Artikel 8.4.1 lid a wordt:

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen en/of rooien van hoog opgaande (met een groeihoogte van meer dan 3,5 meter) beplanting, bomen en struiken;

(...).

2. Verduidelijking tabel bouwhoogtes molenbiotoop

In de planregels rond de molenbiotoop is een tabel (art. 13.2.2 lid a) opgenomen waarin is aangegeven welke bouwhoogte is toegestaan, afhankelijk van de afstand tot de molen. In de kolom met afstanden wordt echter maar één afstand genoemd, waardoor verwarring kan ontstaan over wanneer een bepaalde bouwhoogte moet worden toegepast: geldt de bouwhoogte tot of vanaf een bepaalde afstand? Om alle onduidelijkheid weg te nemen, kan beter gewerkt worden met het benoemen van bereiken. Daarom wordt de tabel als volgt aangepast:

De tabel in art. 13.2.2 lid a was:

Afstand tot de molen	Maximale bouwhoogte
100	4,5
150	5,5
200	6,5
250	7,5
300	8,5

De tabel in art. 13.2.2 lid a wordt:

Afstand tot de molen	Maximale bouwhoogte
0 tot 100 meter	4,5 meter
100 tot 150 meter	5,5 meter
150 tot 200 meter	6,5 meter
200 tot 250 meter	7,5 meter
250 tot 300 meter	8,5 meter

Conclusie nota van zienswijzen

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot een aantal ondergeschikte wijzigingen aan het bestemmingsplan. In onderstaand overzicht zijn de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan weergegeven.

Zienswijze

Grond	Onderwerp	Wijziging
1.4	Vergunningplicht aanplant groen	De regels van de artikel 13.2 (vrijwaringszone – molenbiotoop) worden aangevuld met regels voor beplanting. Daarbij geldt een verbod voor bomen met een hogere hoogte dan de in art. 13.2.2 onder a gegeven maximale bouwhoogtes.

Amtshalve wijzigingen

Nr.	Onderwerp	Wijziging
1	Regels	Aanpassing artikel 8.4.1 lid a: correctie hoogte beplanting binnen bestemming "Leiding – Hoogspanningsverbinding"
2	Regels	Aanpassing artikel 13.2.2 lid a: verduidelijking tabel bouwhoogtes binnen gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'

Door deze wijzigingen wordt de grondslag van het ontwerp bestemmingsplan niet verlaten. Het bestemmingsplan kan met deze wijzigingen gewijzigd worden vastgesteld, zonder dat dit opnieuw als ontwerp ter inzage wordt gelegd.