



NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN BETREFFENDE HET ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN “MOERBOOM III”

Publicatie ontwerpbestemmingsplan “MOERBOOM III”.

Overeenkomstig artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan “Moerboom III” met ingang van 26 februari 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegd tot en met 8 april 2014. In de publicatie is bekendgemaakt dat een ieder gedurende deze termijn zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerpplan kenbaar kan maken bij de gemeenteraad.

Ingekomen zienswijzen

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan “Moerboom III” is door onderstaande reclamanten een zienswijze of reactie ingediend:

1. Op 13 maart 2014, door Waterschap Aa en Maas, Postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch;
2. Op 17 maart 2014, door E.J.M. Cornelissen, Wethouder Lindersstraat 1, 5455 GJ Wilbertoord;
3. Op 2 april 2014, door de heer J. Nabuurs, Van Ophovenlaan 50, 5455 GD Wilbertoord;
4. Op 7 april 2014, door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, Brabantlaan 1, 5200 MC 's-Hertogenbosch.

Beoordeling van de ingekomen zienswijzen

Indieningsvereisten

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 26 februari 2014 tot en met 8 april 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en voldoen tevens aan de overige indieningsvereisten, zodat de zienswijzen bij de besluitvorming kunnen worden betrokken.

Weergave van de inhoud

De inhoud van de zienswijzen is verkort weergegeven. Dit betekent niet dat de raad geen kennis heeft kunnen nemen van de gehele inhoud van de ingekomen brieven. De zienswijzen zijn integraal betrokken bij de besluitvorming.

Beoordeling zienswijzen

Korte inhoud zienswijze reclamant 1.

- a. Verzocht wordt om de riooltransportleiding gelegen langs de Van Ophovenlaan op te nemen met de dubbelbestemming 'leiding-riool'.

- b. Verzocht wordt om in paragraaf 5.13.2 van de plantoelichting nader uit te werken wat de wateropgave van het plan is en hoe met de uitgangspunten van de watertoets wordt omgegaan.

Beoordeling

- a. Het intekenen van de riooltransportleiding met een dubbelbestemming leidt niet tot een aanpassing van de stedenbouwkundige opbouw. Het Waterschap heeft een digitaal bestand toegestuurd waarmee de riooltransportleiding exact ingetekend kan worden.
- b. De algemene tekst uit het ontwerpbestemmingsplan is in paragraaf 5.13.2 nader uitgewerkt voor de nieuwe wateropgave binnen het plangebied.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

Korte inhoud reactie reclamant 2.

- a. Het plan leidt tot een aantasting van privacy, verlies van rust, uitzicht en leefgenot en waardevermindering van de woning.
- b. Het plan leidt tot een aanzienlijke toename van de verkeersactiviteit en komt de verkeersveiligheid in het geding.
- c. Het fietspad van de Van Ophovenlaan naar de Wezel verliest zijn functie. Verzocht wordt om het fietspad te verwijderen en als 'groen' in te richten.

Beoordeling

- a. Het perceel behorend bij de Weth. Lindersstraat 1 grenst aan het plangebied. In de huidige situatie grenst een groenstrook aan het perceel, dan een fietspad en tenslotte akkerland. In de nieuwe situatie blijven de groenstrook en het fietspad in stand en wordt het akkerland bebouwd met woningen en tuinen.
Voor wat betreft de privacy, verlies van rust en leefgenot zal de nieuwe situatie vergelijkbaar zijn met de direct aangrenzende burens van Weth. Lindersstraat 3. Een verschil met deze bestaande situatie is dat direct achter Weth. Lindersstraat 1 eerst een groenstrook en fietspad liggen (8 meter). Het bestemmingsplan tenslotte laat maximaal 2 eengezinswoningen toe direct achter het perceel. Het gebruik van deze woningen zal vergelijkbaar zijn met de eigen woningen en Weth. Lindersstraat 3. De mogelijkheid van vrij uitzicht vanaf het perceel zal verdwijnen bij uitvoering van het bestemmingsplan. De mogelijkheid van waardevermindering door uitvoering van het bestemmingsplan en eventuele compensatie hiervoor is geregeld in wet en regelgeving.

Bovenstaande overwegende wordt niet ontkent dat de ruimtelijke situatie veranderd. Deze verandering wordt echter niet als een onevenredige aantasting van de belangen van reclamant beschouwd.
- b. Het toevoegen van woningen leidt tot een toename van verkeersbewegingen. In dit plan gaat het om de verkeersbewegingen behorend bij maximaal 56 huishoudens, waarvan de helft op de Van Ophovenlaan wordt ontsloten. Voor auto's is er geen doorgaande verbinding tussen de Van Ophovenlaan en de Verbindingsweg, voor langzaam verkeer en de hulpdiensten wel via de Wezel. Het gemiddeld aantal verkeersbewegingen per woning per etmaal is 7,5. Dat betekent dat vanuit de ontsluiting aan de Van Ophovenlaan gemiddeld 210 (28x7,5) verkeersbewegingen per etmaal worden verwacht. Hoe de verhouding ligt van verkeer richting Mill en richting Landhorst is niet bekend. De nieuwe ontsluiting wordt op 85 meter van de uitrit van Weth. Lindersstraat 1 aangelegd. Ter plaatse van de ontsluiting worden verkeersmaatregelen genomen om de verkeersveiligheid te waarborgen. De Van Ophovenlaan is een doorgaande weg met een bovenlokale verkeersfunctie als verbindingsweg van Mill naar Landhorst. De Van Ophovenlaan is geschikt om de nieuwe verkeersbewegingen op te vangen.

De nieuwe verkeersbewegingen leiden, met gevolggeving aan verkeersmaatregelen, niet tot een onevenredige aantasting van verkeersbelangen waaronder de verkeersveiligheid. In de toelichting wordt paragraaf 3.3.3 aangevuld met bovenstaande informatie.

- c. Het fietspad behoudt de functie als verbindingsweg voor langzaam verkeer tussen de Van Ophovenlaan–Wezel–Verbindingsweg. Het fietspad wordt verbonden met de Weth. Lindersstraat via de toegangsweg naar de parkeerplaats bij de tennisbaan.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

Inhoud zienswijze reclamant 3.

Algemeen

- a. Het plan leidt tot een verlies van uitzicht en leefgenot en waardevermindering van de woning.
- b. De bomen langs de Van Ophovenlaan zijn zeer waardevol en eventuele verwijdering is bezwaarlijk.
- c. Op welke wijze is rekening gehouden met de hindercirkel van de nertsenfarm?
- d. Wordt de grens van de bebouwde kom verlegd?
- e. Verzocht wordt om twee woningen mogelijk te maken op het noordoostelijke deel het perceel behorend bij Van Ophovenlaan 50.

Verbeelding

- f. Het richten van de achtertuinen in plaats van de voortuinen op de Van Ophovenlaan wordt als bezwaarlijk ervaren, vanwege een toename van inkijk. De verwachting is dat hierdoor hoge erfafscheidingen zullen worden geplaatst.
- g. Verzocht wordt de mogelijkheid van tweeaaneen woningen in de bouwvlakken bij de Van Ophovenlaan te laten vervallen.
- h. De ontsluiting van de wijk ligt in een bocht. Eventuele verkeersremmende maatregelen leiden tot extra overlast bij reclamant. Verzocht wordt de ontsluiting 50 meter te verplaatsen naar een bestaande aansluiting.
- i. Wat is de betekenis van de rode lijn op de verbeelding?

Regels

- j. Welke lid is van toepassing op het plan: 1.13 of 1.19?
- k. Betreft lid 7.3.2. ook de mogelijkheden van de leden 1.34 en 1.35 betreffende detailhandel?
- l. Waarom zijn er parkeervakken opgenomen in de openbare ruimte als al het parkeren op eigen terrein geregeld moet worden en van hoeveel parkeerplaatsen per woning wordt uitgegaan?
- m. Hoe worden de risico's van parkeren langs de Van Ophovenlaan tegengegaan?
- n. Wat zijn de bijzondere omstandigheden en overwegende bezwaren van lid 8.3.5?
- o. Er zijn ernstige bezwaren tegen de mogelijkheid van plaatsing van de zendmasten in het plangebied.

Toelichting

- p. Mogen projectontwikkelaars / ontwikkelende aannemers gronden kopen in het plangebied?
- q. Wat als het plan na 10 jaar nog niet gerealiseerd is?
- r. Niet alle bedrijven die van invloed kunnen zijn op het plangebied zijn genoemd.
- s. Verzocht wordt om inzicht en zekerheid over het type en de omvang van de woningen die het uitzicht gaan bepalen.
- t. Verzocht wordt tijdsperiodes te koppelen aan de fasering van het plan.
- u. Wat is de hoogte van de hagen of andere begroeiing? De referentieafscheiding in afbeelding 3.11 is een hoge haag en dat is bezwaarlijk.
- v. Welke garantie geeft de gemeente dat de geplande hagen langs de Van Ophovenlaan op acceptabele wijze beheerd worden?
- w. Welke zekerheid wordt geboden over de beperktheid van de ontsluiting van het deelgebied Van Ophovenlaan?
- x. Welke garantie biedt de gemeente dat de groene bufferzone van afbeelding 4.3 zijn groene functie houdt?
- y. Ten noorden van het plangebied ligt een camping op slechts tientallen meters van de plangrens. Waarom is de camping niet genoemd in de stukken?

- z. Bij de afweging van industrielawaai is ten onrechte uitgegaan van de representatieve bedrijfssituatie in plaats van de vergunde situatie.
- aa. Is er een procedure hogere grenswaarden voor geluid en geur gevolgd?
- bb. Waaruit blijkt dat het kostenverhaal via de gronduitgifte wordt gereguleerd?
- cc. Het toelaten van hondentoiletten langs de Van Ophovenlaan is bezwaarlijk.
- dd. Wat wordt bedoeld met enige bedrijvigheid ten aanzien van werken aan huis?
- ee. Welke zekerheid biedt het plan als niet duidelijk is beschreven wanneer, welke afwijkingen van het plan van toepassing zijn?

Milieuscan (bijlage toelichting)

- ff. In tabel 1 ontbreekt de camping.
- gg. Waar staat in de toelichting dat van het convenant Duurzaam Bouwen wordt afgeweken?
- hh. Op welke wijze is het advies van de brandweer over een verbinding met de Wezel en Eekhoorn verwerkt op de verbeelding?

Akoestisch onderzoek (bijlage toelichting)

- ii. Het onderzoeksgebied is niet gelijk aan het plangebied.
- jj. Wat is de waarde van het onderzoek en de gebruikte resultaten als deze mogelijk op verkeerde en verouderde regelgeving en de verkeerde situatie is gebaseerd?

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (bijlage toelichting)

- kk. Verzoek is om de woningen langs de Van Ophovenlaan met de voorzijde naar deze weg te oriënteren en de snelheid aan te passen.
- ll. Is er een procedure hogere grenswaarden voor geluid gevolgd?

Advies brandweer (bijlage toelichting)

- mm. De brandweer adviseert een verbinding te maken voor hulpdiensten bij de Wezel en Eekhoorn. Hiermee wordt voor al het verkeer een ongewenste verbinding gecreëerd in strijd met de opzet van het plan.

Toelichting bijlage A (bijlage toelichting)

- nn. Het onderzoeksgebied is niet gelijk aan het plangebied.

Akoestisch onderzoek Verbindingsweg 40 (bijlage toelichting)

- oo. Het onderzoeksgebied is niet gelijk aan het plangebied.

Verkennd bodemonderzoek (bijlage toelichting)

- pp. Het onderzoeksgebied is niet gelijk aan het plangebied.
- qq. Alle bijlagen wekken de verwachting dat de gemeente de intentie heeft het gebied (de groene buffer) tussen beide plandelen in de toekomst ook van woningbouw te voorzien.

Kadastraal bericht object en overzicht onroerende zaken (bijlage toelichting)

- rr. De bijlage bevat geen kaart met verklaring en aanduiding van de in de lijsten genoemde percelen.
- ss. Hoe moet worden uitgelegd dat de veelvoorkomende namen in de lijsten op projectontwikkelaars lijken te duiden en niet op particulieren?

Beoordeling

Algemeen

- a. Het perceel behorend bij de Van Ophovenlaan 50 grenst niet aan het plangebied. In de huidige situatie grenst het perceel aan de Van Ophovenlaan met aan de overkant akkerland. In de nieuwe situatie wordt het akkerland bebouwd met woningen en tuinen. Voor wat betreft het verlies van uitzicht en leefgenot zal de nieuwe situatie vergelijkbaar zijn met de direct aangrenzende burens van Van Ophovenlaan 52. Een verschil met deze bestaande situatie is dat de nieuwe woningen aan de overzijde van de weg komen (15 meter). Het bestemmingsplan tenslotte laat langs de Van Ophovenlaan vrijstaande en tweeaaneen woningen toe. De mogelijkheid van vrij uitzicht vanaf het perceel zal verdwijnen bij uitvoering van het bestemmingsplan.

De mogelijkheid van waardevermindering door uitvoering van het bestemmingsplan en eventuele compensatie hiervoor is geregeld in wet en regelgeving. Bovenstaande overwegende wordt niet ontkent dat de ruimtelijke situatie veranderd. Deze verandering wordt echter niet als een onevenredige aantasting van de belangen van reclamant beschouwd.

- b. De bomen langs de Van Ophovenlaan staan tussen de weg en het fietspad. De kroon van een boom kan 7 meter breed worden, waarna deze boven uitgeefbare grond komt. Het kappen van deze bomen maakt geen onderdeel uit van het plan, al kan niet uitgesloten worden dat voor een veilige ontsluiting één of meerdere bomen gekapt moeten worden. Hier zal met grote terughoudendheid en omzichtigheid mee om worden gegaan.
- c. In de noordelijke punt van het plangebied bij de Van Ophovenlaan is de bestemming 'Groen' ingetekend in de vorm van een driehoek. Deze driehoek komt overeen met de uiterste grens van de hindercirkel van de nertsenfarm, zoals ook verwoord in paragraaf 3.2 van de Milieuscan (bijlage I toelichting). Binnen de bestemming 'Groen' is woningbouw niet toegestaan.
- d. De grens van de bebouwde kom wordt niet verlegd. De ontsluiting van de Van Ophovenlaan zal buiten de bebouwde kom worden aangelegd. Voor de nieuwe woningen die buiten de bebouwde kom gebouwd worden, zijn hogere grenswaarden vastgesteld.
- e. Het plangebied is gericht op de afronding van de gemeentelijke woningbouwopgave voor Wilbertoord en volledig gelegen op gemeentelijke gronden. Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied (zuidelijk deel) en in een stedelijk zoekgebied (noordelijk deel). Het verzoek van reclamant voor twee woningen op het eigen perceel is een op zichzelf staande ontwikkeling in het buitengebied en niet in bestaand stedelijk of stedelijk zoekgebied. Het staat reclamant vrij om voor het eigen bouwplan een verzoek om herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied Mill en Sint Hubert" in te dienen. Het verzoek zal op zijn eigen merites worden beoordeeld.

Verbeelding

- f. De stedenbouwkundige opzet langs de Van Ophovenlaan heeft te maken met wegverkeersgeluid. Omdat het geluidsarm maken van de Van Ophovenlaan financieel niet haalbaar is, zijn de geplande woningen op afstand van de weg geplaatst. Aanvullend op deze afstand is een procedure hogere grenswaarde gevolgd. De afstand tot de Van Ophovenlaan is dusdanig groot dat het niet realistisch is om daar de voortuinen te realiseren: een diepe achtertuin is meer gewenst dan een diepe voortuin. Bijkomende overweging is dat het ongewenst is om uitritten te realiseren op de Van Ophovenlaan. Niet alleen vanwege de verkeersveiligheid, maar ook vanwege het behoud van de bomen langs de weg.
Het bestemmingsplan laat langs de Van Ophovenlaan erfafscheidingen toe met een maximum hoogte van 2 meter. Dit is een standaardmaat die ook in de rest van Wilbertoord geldt. De erfafscheidingen moeten een groen karakter hebben.
- g. De stedenbouwkundige opzet is gebaseerd op de idee van een flexibele invulling van woningtypen. Daarmee ontstaat meer ruimte voor vrije marktwerking gedurende de planperiode. Door wel vast te leggen welk type woning op een bepaalde plek gewenst is, kan alsnog de gewenste beeldkwaliteit worden gerealiseerd. In het gebied langs de Van Ophovenlaan is een ruimere opzet gewenst met vrijstaande en twee aaneen woningen. Door de vrije marktwerking kan het zijn dat de vraag naar vrijstaande woningen dusdanig groot is dat er geen of minder twee aaneen woningen worden gerealiseerd.
- h. De ontsluiting is gepland aan de buitenzijde van een flauwe bocht (36°) zodat er goed zicht is op de Van Ophovenlaan. De afstand tot de uitrit van reclamant is 50 meter, zodat geen problemen verwacht worden met afslaand verkeer. Het soort en de exacte locatie van de verkeersmaatregelen is nog niet bekend.
- i. De rode lijn op de verbeelding is deel van de gebruikte ondergrond en heeft geen betekenis voor het bestemmingsplan zelf. Het is technisch niet mogelijk gebleken om de lijn uit de ondergrond te verwijderen.

Regels

- j. Beide leden zijn van toepassing op het plan. Het lid 1.13 'bedrijf aan huis' is gekoppeld aan lid 6.4.1 'afwijking bedrijf aan huis' en lid 1.19 'beroep aan huis' is gekoppeld aan lid 6.3.1 'beroep aan huis'.
- k. De leden 1.34 'detailhandel' en 1.35 'detailhandel volumineus' zijn niet gekoppeld aan lid 6.3.1 'beroep aan huis' en 6.4.1 'afwijking bedrijf aan huis'.
In lid 6.3.1 wordt gesproken over 'beperkte detailhandel via internet' en 'verkoop als ondergeschikte activiteit'. Beide vormen van detailhandel vallen onder lid 1.62 'ondergeschikte detailhandel'.

In lid 6.4.1 wordt gesproken over 'detailhandel van ondergeschikte aard' en wordt volumineuze detailhandel specifiek uitgesloten. Deze vorm van detailhandel valt onder lid 1.62 'ondergeschikte detailhandel'.

- l. Het stedenbouwkundige plan is zo opgezet dat bij vrijstaande- en twee-aaneen woningen minimaal 1 parkeerplaats op het eigen terrein moet worden gerealiseerd en in stand gehouden. Bij de aaneengebouwde woningen geldt deze eis niet. De gehanteerde parkeernorm is 1,8 parkeerplaats per woning, zodat een deel van de parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd moet worden. Voor het gehele gebied is de parkeeropgave 101 (56x1,8).
Vanwege de flexibele opbouw in het toestaan van woningtypen, kan niet vooraf exact worden berekend hoeveel parkeerplaatsen waar aangelegd moeten worden. Als bijvoorbeeld meer vrijstaande woningen worden gebouwd dan aaneengebouwde woningen, dan zijn in totaal minder parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig. En bij meer aaneengebouwde woningen is het omgekeerde waar. Door de ruime opzet met vier open gebieden is er voldoende ruimte om naar behoefte parkeerplaatsen aan te leggen. Op basis van de concept verkaveling (toelichting, afbeelding 3.1) worden 32 parkeerplaatsen verplicht op eigen terrein gerealiseerd (twee-aaneen en vrijstaand). De overige 69 parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte aangelegd. In de concept verkaveling zijn zelfs 72 parkeerplaatsen ingetekend. Reclamant heeft wel gelijk dat in lid 8.3 van de regels bovenstaande niet op deze wijze is vastgelegd. Dit is alsnog gebeurd.
- m. Het risico van parkeren op de Van Ophovenlaan als gevolg van de woningbouwontwikkeling wordt als miniem beschouwd. Mocht er om wat voor reden dan ook een parkeerprobleem ontstaan in de Van Ophovenlaan, dan worden passende maatregelen genomen.
- n. De regels voor parkeren worden zo specifiek mogelijk vastgelegd in het bestemmingsplan. Het kan echter voorkomen dat een nu onvoorzienbare ruimtelijke situatie ontstaat waarbij de strikte toepassing van de regels als onredelijk wordt ervaren. Bijvoorbeeld als voor een gehandicaptenparkeerplaats 10 centimeter te kort komt en daardoor niet direct bij de woning aangelegd zou mogen worden. Dan kan gezegd worden dat er sprake is van bijzondere omstandigheden en een overwegend bezwaar bij strikte toepassing.
- o. Het plaatsen van zendmasten is alleen mogelijk met de in lid 11.1.c.2 opgenomen afwijking van de regels; het is niet bij rechte toegestaan. Het college kan en hoeft niet mee te werken als een zendmast wordt aangevraagd. Het plaatsen van een zendmast maakt geen onderdeel uit van het stedenbouwkundige plan. De mogelijkheid van zend-/ontvangmasten kan derhalve worden geschrapt uit de regels. De mogelijkheid van sirenemasten blijft wel gehandhaafd vanwege het groot algemeen nut dat ze hebben.

Toelichting

- p. De kavels worden uitgegeven conform het gemeentelijk uitgiftebeleid. Ook wordt het collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) gestimuleerd vanwege de mogelijke financiële voordelen voor de bouwers. De kavels worden dus primair uitgegeven aan particulieren, al dan niet in een CPO constructie. Mocht de uitgifte aan deze groepen stagneren, maar de behoefte aan woningen blijft bestaan, dan worden de kavels ook uitgegeven aan projectontwikkelaars en ontwikkelende aannemers.
- q. Het bestemmingsplan is opgesteld om de komende planperiode van 10 jaar te kunnen voldoen aan de woningbouwbehoefte in Wilbertoord. Mocht na 10 jaar de behoefte achter te zijn gebleven bij onze huidige prognose, dan zijn er twee keuzes. Ten eerste kan het bestemmingsplan met 10 jaar verlengd worden, indien aangetoond wordt dat het plan blijft voldoen in de woningbehoefte voor de nieuwe periode. Ten tweede kan het plan als afgerond worden beschouwd en wordt in een nieuw bestemmingsplan alleen de gerealiseerde situatie vastgelegd. Op beide keuzes kan nu nog niet vooruit gelopen worden.
- r. In de Milieuscan (bijlage I toelichting) is in hoofdstuk 3 aandacht besteed aan andere functies in de omgeving. De tabel met aangetroffen functies komt niet overeen met de lijst in paragraaf 2.2 van de toelichting. Paragraaf 2.2 en 5.2 zijn waar nodig beter op elkaar afgestemd.
- s. De stedenbouwkundige opzet is gebaseerd op de idee van een flexibele invulling van woningtypen. Daarmee ontstaat meer ruimte voor vrije marktwerking gedurende de planperiode. Door wel vast te leggen welk(e) type(n) woning op een bepaalde plek gewenst is, kan alsnog de gewenste beeldkwaliteit worden gerealiseerd. In het gebied langs de Van Ophovenlaan is een ruimere opzet gewenst met vrijstaande en twee aaneen woningen. Door de vrije marktwerking kan het zijn dat de vraag naar vrijstaande woningen dusdanig groot is dat er geen of minder twee aaneen woningen worden gerealiseerd.

- t. Het huidige economische klimaat vraagt om woningbouw gefaseerd uit te zetten, zodat enerzijds de bestaande woningmarkt niet verder gefrustreerd raakt en anderzijds de mogelijkheden om een kavel te kopen worden vergoed door deze over een langere periode uit te strijken. Het plangebied is ingedeeld in 4 fasen. Fase 1 / 2 gaan uit voor fase 3 / 4. Doordat het plangebied niet in één keer wordt uitgegeven, wordt het effect op de bestaande woningmarkt gedoseerd. De indeling per fase is gebaseerd op stedenbouwkundige uitgangspunten: bij realisatie van de fasen 1 / 2 is een verantwoorde afronding van het dorp naar het buitengebied toe gerealiseerd. Het plan zal tijdens de uitvoeringsperiode na realisatie van elke fase functioneren als een volledig uitgevoerd plan. Om rekening te houden met een gedoseerd aanbod van kavels wordt niet alleen de bestaande woningmarkt de tijd gegund om, binnen het huidige economische klimaat, de middelen te vinden om door te stromen, maar ook de nieuwbouwers de tijd te geven om deel te kunnen nemen aan dit plan.
- u. De hoogte van de hagen en andere begroeiing wordt niet vastgesteld in het bestemmingsplan. Het referentiebeeld in afbeelding 3.1 (toelichting) laat een heg zien van ongeveer 2 meter hoog, gezien de stoeptegels. De stedenbouwkundige opzet van de erfafscheidingen langs de Van Ophovenlaan gaat uit van een groene uitstraling. Dit kan zijn met een haag of met een erfafscheiding in combinatie met beplanting. In beide gevallen is het beheer en onderhoud in handen van de bewoners en niet van de gemeente. In de nadere uitwerking van het inrichtingsplan worden deze keuzes definitief gemaakt en gekoppeld aan de uitgifte. Het bestemmingsplan laat beide mogelijkheden toe.
- v. Langs de Van Ophovenlaan zijn hagen en erfafscheidingen in combinatie met beplanting toegestaan. Het beheer en onderhoud van de hagen en/of erfafscheidingen komt bij de bewoners te liggen. De gemeente beperkt zich tot het beheer en onderhoud van het openbaar groen.
- w. Het noordelijke- en zuidelijke plangebied zijn onderling van elkaar gescheiden. Het noordelijke plandeel wordt voor langzaam verkeer en hulpdiensten aangesloten op de Wezel. Hierbij worden verkeersmaatregelen genomen om sluipverkeer onmogelijk te maken. Het zuidelijk plandeel wordt met de Eekhoorn verbonden voor al het verkeer, om zo onderdeel te worden van Moerboom I en II.
- x. De groene bufferzone van afbeelding 4.3 (toelichting) maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Deze gronden liggen in het bestemmingsplan "Buitengebied Mill & Sint Hubert" met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Groenblauwe Mantel'. In tegenstelling tot de gronden in het plangebied gaat het om landelijk gebied en niet om bestaand stedelijk gebied of stedelijk zoekgebied. Het gemeentelijke beleid en het provinciale beleid zijn erop gericht de gronden een functie te laten behouden voor het landelijk gebied.
- y. De camping is gevestigd aan de Tipweg 10 en in paragraaf 3.2 van de Milieuscan (bijlage toelichting) opgenomen als agrarisch bedrijf. De camping is ontstaan uit 'kamperen bij de boer'. De maximale richtafstand voor een camping is 50 meter volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering: editie 2009. De minimale afstand van het campingterrein tot het plangebied is 200 meter, zodat ruim voldaan is aan de richtafstand. Bovenstaande wordt opgenomen in de paragrafen 2.2 en 5.2 van de toelichting.
- z. In paragraaf 4.1 van de Milieuscan (bijlage I toelichting) is geconstateerd dat de vergunning van de modelvliegsportvereniging gedateerd (2004) is en de bedrijfssituatie mogelijk gewijzigd is. Om die reden is een nader onderzoek uitgevoerd (Bijlage A toelichting) naar de huidige bedrijfssituatie, die vervolgens is afgezet tegen de vergunde situatie. De conclusie is dat in de huidige bedrijfssituatie (80% elektromotoren) de geluidbelasting ruim binnen de richtwaarde van 45 dB(A) valt. Hierbij treden geen onacceptabele geluidniveaus op bij de nieuwe woningen.
- aa. Op 25 februari 2014 is het 'voornemen vaststellen hogere waarde Wet Geluidhinder' bekendgemaakt in de Maasdriehoek en heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen bedenkingen ingediend gedurende deze termijn. De ontheffing wegverkeerslawaaï is ongewijzigd vastgesteld door het college van B&W.
- bb. De economische uitvoerbaarheid is geregeld in de gemeentelijke grondexploitatie behorend bij de ontwikkeling. Alle gronden zijn in eigendom van de gemeente en de ontwikkelingskosten worden verrekend in de uitgiftepreizen. De economische uitvoerbaarheid is in deze 'anderszins verzekerd'.
- cc. In de bestemming 'Verkeer' worden hondentoiletten niet genoemd. Het eventueel inrichten van een hondentoilet langs de Van Ophovenlaan is in dit plan niet aan de orde.
- dd. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om een beroep of bedrijf aan huis uit te oefenen. Het uitoefenen van het beroep of bedrijf moet ondergeschikt zijn aan de woonfunctie en de omgeving en is slechts onder voorwaarden toegestaan. Dezelfde regeling is opgenomen in het bestemmingsplan "Komplan Wilbertoord" waarbinnen reclamant zelf woont.

- ee. In paragraaf 7.3.3 van de toelichting wordt een korte uitleg gegeven over wat algemene regels zijn en welke functie ze hebben in een bestemmingsplan. Met deze tekst wordt niet beoogd een volledig overzicht te geven van alle afwijkingsmogelijkheden in de regels.

Milieuscan (bijlage toelichting)

- ff. De camping aan de Tipweg 10 is reeds besproken in beoordeling y.
gg. In paragraaf 3.5.2 van de toelichting is verwoord waarom op het punt van zonoriëntatie is afgeweken van het covenant Duurzaam Bouwen.
hh. Het advies van de brandweer om een verbinding te maken voor hulpdiensten van het zuidelijk plandeel naar de Wezel en de Eekhoorn is op de verbeelding verwerkt met de bestemming 'Verkeer'.
In het noordelijk deel is in de bestemming 'Groen' de mogelijkheid opgenomen om paden wegen aan te leggen. Omdat dit ook de mogelijkheid inhoudt van een weg voor overig (auto)verkeer, wordt uitgesloten dat doorgaande wegen en paden worden aangelegd, met uitzondering ten behoeve van langzaam verkeer en hulpdiensten.

Akoestisch onderzoek (bijlage I toelichting)

- ii. Het volledige plangebied is opgenomen in het onderzoeksgebied.
jj. Het akoestisch onderzoek naar de modelvliegclub is reeds besproken in beoordeling z.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (bijlage toelichting)

- kk. Het stedenbouwkundige plan en de oriëntatie op de Van Ophovenlaan is reeds besproken in beoordeling f.
ll. De procedure hogere grenswaarde is reeds besproken in beoordeling aa.

Advies brandweer (bijlage IV toelichting)

- mm. Het advies van de brandweer is reeds besproken in beoordeling hh.

Toelichting bijlage A

- nn. Het volledige plangebied is opgenomen in het onderzoeksgebied.

Akoestisch onderzoek Verbindingsweg 40 (bijlage B toelichting)

- oo. Het volledige plangebied is opgenomen in het onderzoeksgebied.

Verkennd bodemonderzoek (bijlage C toelichting)

- pp. Het volledige plangebied is opgenomen in het onderzoeksgebied.
qq. De 'groene buffer' tussen de plandelen is reeds besproken in beoordeling x.

Kadastraal bericht object en overzicht onroerende zaken (bijlage C toelichting)

- rr. De in bijlage C van de toelichting genoemde percelen zijn terug te vinden op de verbeelding.
ss. In het overzicht van kadastrale objecten en bijbehorende eigenaren komen vaak dezelfde namen terug. Deze percelen liggen echter buiten het plangebied in de 'groen buffer' waar geen woningbouw is gepland. Het is mogelijk dat partijen op eigen risico speculeren met deze percelen, ook al is er geen enkele indicatie vanuit de gemeente of de provincie dat de percelen in aanmerking zullen komen voor een stedelijke functie.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

Korte inhoud zienswijze reclamant 4.

- a. Ten aanzien van het thema Kwaliteitsverbetering van het landschap is het ontwerpbestemmingsplan in strijd met de Verordening ruimte 2014.

Beoordeling

- a. Het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld op basis van de afweging dat een in de Verordening opgenomen stedelijk zoekgebied niet hoeft te voldoen aan het thema Kwaliteitsverbetering van het landschap. Nu dit wel aan de orde is, wordt dit als volgt verwerkt.
Concreet moet in de toelichting worden verwoord op welke wijze is voldaan aan artikel 3.2 van de Verordening: Kwaliteitsverbetering van het landschap. Het gaat binnen het plangebied alleen om het noordelijke deel dat ontsloten wordt op de Van Ophovenlaan.
Het artikel schrijft voor dat een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van het gebied of de omgeving. In het plangebied zelf kan niet gesproken worden van een fysieke verbetering. Het artikel biedt in dat geval de mogelijkheid om een passende financiële bijdrage te leveren in een landschapsfonds. Op basis van afspraken met de provincie (C2118755/3422901) valt Moerboom III onder een planmatige (stedelijke) ontwikkeling, waarvoor een vaste afdracht per m2 wordt gerekend, te stellen op 1% van de uitgifteprijs. In de grondexploitatie van het plan is deze 1% inmiddels verwerkt. De gemeentelijke structuurvisie "in duurzaam perspectief" benoemt diverse projecten die vallen onder het landschapsfonds. De projecten 'Opwaarderen en inrichten centraal plein (as)' en de versterking van de dorpsentrees in Wilbertoord worden bij uitstek gezien om te komen tot een fysieke verbetering van de dorpsstructuur. Op deze wijze blijft de in Wilbertoord gegenereerde bijdrage ook werkelijk binnen Wilbertoord.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

Eindconclusie

Ontvankelijkheid

Reclamanten worden in hun zienswijzen ontvankelijk verklaard.

Beoordeling

De onder 1. genoemde zienswijze is gegrond. Aan deze zienswijze wordt tegemoet gekomen door wijziging van de toelichting, planregels en verbeelding.

De onder 2. genoemde zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Aan deze zienswijze wordt tegemoet gekomen door aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

De onder 3. genoemde zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Aan deze zienswijze wordt tegemoet gekomen door aanpassing van de toelichting en regels van het bestemmingsplan.

De onder 4. genoemde zienswijze is gedeeltelijk gegrond. Aan deze zienswijze wordt tegemoet gekomen door wijziging van de toelichting van het bestemmingsplan.

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing en wijziging van de bestemmingsplan. Het bestemmingsplan dient gewijzigd te worden vastgesteld.

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

Verbeelding

De verbeelding wordt op het volgende punt gewijzigd vastgesteld:

1. het intekenen van de riooltransportleiding op basis van het digitale bestand van het Waterschap Aa en Maas.

Regels

De regels worden op de volgende punten gewijzigd vastgesteld:

2. In artikel 3.1 'Groen' wordt opgenomen dat wegen en paden alleen een doorgaand karakter mogen hebben voor langzaam verkeer en hulpdiensten.
3. In artikel 8.3 wordt opgenomen dat bij vrijstaande en twee-aaneen woningen minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein aangelegd moet worden en in stand moet worden gehouden. Tevens dat de resterende parkeerbehoefte in het openbaar vervoer wordt gerealiseerd.
4. In artikel 11.1.c.2 wordt de mogelijkheid van zend- en ontvangstmasten geschrapt; de mogelijkheid van een sirenemast blijft behouden.
5. De dubbelbestemming 'Leiding – Riool' wordt toegevoegd aan de regels, gebaseerd op de gelijknamige dubbelbestemming in bestemmingsplan "Kom Wilbertoord".

Toelichting

De toelichting wordt op de volgende punten gewijzigd vastgesteld:

6. In paragraaf 5.13.2 is nader uitgewerkt voor de nieuwe wateropgave binnen het plangebied.
7. In paragraaf 3.3.3 ia aangevuld met informatie over het verwachte aantal verkeersbewegingen.
8. In paragraaf 2.2 en 5.2 zijn op elkaar afgestemd voor wat betreft de bedrijvigheid in de omgeving, waaronder de camping aan de Tipweg 10.
9. In paragraaf 4.2.2 is nader uitgewerkt op welke wijze aan artikel 3.2 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant is voldaan.

Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen van het plan.

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Mill & Sint Hubert van: 16 juni 2014.

Mij bekend,
De griffier,

S.A. de Best