



Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen “Mill-Noord, voormalig Mob-complex”

1. Aanleiding

Het plangebied betreft het voormalige MOB-complex in Mill-Noord. Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 15 bouwkavels (vanuit de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling), de uitbreiding van de zijtuinen en achtertuinen voor aanwonenden van het plangebied en een kwaliteitsverbetering en openstelling van het bosgebied. Om voorgenoemde ontwikkeling mogelijk te maken, is het noodzakelijk gebleken om natuurcompensatie te realiseren aan de Domeinenstraat in Mill.

2. Publicatie terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Mill-Noord, voormalig Mob-complex’ heeft overeenkomstig artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegen, van 24 juli tot en met 3 september 2021. De terinzagelegging is bekendgemaakt in de lokale krant, het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerpplan kon tijdens openingstijden of op afspraak worden ingezien in het gemeentehuis te Mill. In de publicatie is bekendgemaakt dat eenieder gedurende deze termijn zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerp bestemmingsplan kenbaar kan maken bij de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert.

3. Ingekomen zienswijzen

Er zijn drie zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Alle drie de zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ingediend en daarmee ontvankelijk. De bijlagen geven een overzicht van de binnengekomen zienswijzen, welke zijn geanonimiseerd. Onderstaand zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.

3.1 Zienswijze RNV Juridisch namens appellant 1

- a. In de beoogde situatie mag een woning met een inhoud van 1.200 m³ (zie 8.2.1.d) en een maximale hoogte van 11 meter gebouwd worden (8.2.1.b). Dit betekent dat er een grote woning gebouwd kan worden welke het zicht (voor cliënt) ontnemt op wat nu nog natuur is.
- b. De nieuwbouw brengt een privacy probleem met zich mee omdat de door dunne bebossing/groenstrook inkijk vanuit de nieuwbouwwoning bij cliënt mogelijk wordt gemaakt.
- c. Het groene karakter van de huidige omgeving wordt aangetast.
- d. Bovendien worden op deze plaats beroepen aan huis toegestaan met een maximale oppervlakte van 75 m². Dit kan overlast met zich meebrengen (8.3.1.a).
- e. De bouwkavels worden omringd door enkelbestemming ‘Bos - 1’. Dit houdt in dat de grond gebruikt kan worden voor het aanleggen van wegen en paden ten behoeve van ontsluiting van woningen (4.1.c) en gebruikt kan worden voor extensief recreatief medegebruik met bijbehorende voorzieningen (4.1.d). Het is voor cliënt onwenselijk dat de grond direct achter zijn huis voor dergelijke doeleinden gebruikt wordt omdat ook dit de mate van privacy negatief beïnvloed.
- f. Voorts kan binnen huidige regelgeving toegestaan worden dat bouwwerken van 40 m² met een hoogte van maximaal 4 meter opgetrokken worden.

- g. Cliënt acht e.e.a. ernstig bezwarend voor zijn woongenot en ook voor de waardeontwikkeling van zijn woning en verzoekt de plannen aan te passen zodat deze voor hem minder of niet bezwarend zijn.

Antwoord gemeente

- a. De maximale bouwhoogte van 11 meter is de gemeentelijke standaard voor woningen.
De afstand tussen de dichtstbijzijnde bouwkavel (kavelnummer 15) en het woonbestemmingsvlak van appellant bedraagt circa 15 meter. Hiervan was in het ontwerpbestemmingsplan de helft bestemd met een particuliere bosbestemming (Bos - 1) behorende bij kavelnummer 15 en de andere helft als 'wonen'. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt deze wijze van bestemmen gewijzigd:
- De strook (van 15 meter) tussen beide woonbestemmingsvlakken krijgt geheel de bestemming 'Bos - 1'.
 - Bouwkavel 15 wordt verschoven om mogelijke inkijk in de woning van appellant zoveel mogelijk te voorkomen en uitzicht vanuit de woning van appellant de borgen. Bouwkavel 15 wordt ten behoeve daarvan ook nog verkleind.
 - Bovendien wordt in het vast te stellen bestemmingsplan een aanduiding opgenomen voor de gronden tussen het bouwvlak van kavel 15 en het perceel van appellant die het oprichten van bijgebouwen uitsluit.
- Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
- b. Zoals reeds beantwoord bij onderdeel a wordt de inbreuk op privacy beperkt door de buffer in de vorm van een bosbestemming van 15 meter, het uitsluiten van bijgebouwen en de verkleining en verplaatsing van het bouwvlak op kavelnummer 15.
- c. Het groene karakter wordt lokaal deels aangetast. In het overgrote deel van het plangebied vindt er echter een kwaliteitsverbetering van het groene karakter plaats. Het bestemmingsplan wordt niet hierop aangepast.
- d. Een beroep aan huis is toegestaan bij iedere woonbestemming in de gemeente. De (standaard)eisen die worden gesteld aan een beroep aan huis moeten overlast in de omgeving voorkomen. Het bestemmingsplan wordt niet hierop aangepast.
- e. De gronden met een bestemming 'Bos - 1' staan wegen en paden ten behoeve van de ontsluiting van woningen toe, omdat de nieuwe woonkavels anders niet ontsloten zijn op de openbare weg. Waar de opritten komen is overigens nog niet bekend en hangt af van de situering van de nieuwe woningen.
Het is niet nodig om extensief recreatief medegebruik met bijbehorende voorzieningen toe te staan ter plaatse van de particuliere bosbestemming, aangezien deze planregeling bedoeld is voor wandelpaden en dergelijke. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
- f. De bouwwerken (met een maximum van 40 m²) zijn vergunningplichtig waarbij beoordeeld wordt of er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden. Middels de voorgestelde wijzigingen onder a wordt voorkomen dat er een bijgebouw in de directe invloedssfeer van appellant kan worden opgericht.
- g. Wij vertrouwen erop dat de hiervoor genoemde beantwoording en aanpassingen ertoe leiden dat het plan voor appellant minder bezwarend is voor zijn woongenot.

3.2 Zienswijze appellant 2

- a. De afstand van kavel 2 ligt op zodanig korte afstand van de Leeuwerikstraat, dat dit een significante vermindering van buffer zal gaan opleveren tussen deze kavel en mijn eigen perceel. Er zal hierdoor een vermindering van woongenot ontstaan, daar in de overeenkomst niet volledig bindend is vastgelegd dat de begroeiing aan de overzijde van de weg in het geheel niet mag en zal worden verwijderd. (Snoeien kan men op verschillende wijzen interpreteren). Aangezien kavel 2 op zeer korte (te korte) afstand van de Leeuwerikstraat is ingetekend op betreffend plan, zal dit dus een negatief effect hebben op mijn direct uitzicht en woonbeleving, daar ik rechtstreeks vanaf mijn woning uitkijk op de achterzijde van kavel 2.
- b. Het blijkt dat er een verspringing is toegepast in de eindgrens van de kavels aan de Leeuwerikstraat. Zoals al gezegd, liggen vooral de kavels 1 en 2 (maar ook in mindere mate 3) op zeer korte afstand ingetekend tot aan de Leeuwerikstraat. De eindgrens van de kavels die liggen vanaf de Graafseweg tot aan de Notenkraakerstraat is dan ook op de beschikbare tekening veel dichter tot aan de Leeuwerikstraat ingetekend dan de strook vanaf de Notenkraakerstraat tot aan de Mezenhof. Er is hier een duidelijke verspringing te zien. Dit is niet vermeld bij de besprekingen met de bewoners, maar ook niet later expliciet vermeld. Na gesprekken met medebewoners van de straat kwam naar voren dat dit niet opviel doordat er geen aandacht aan was besteed. Eindgrens van de strook tegenover onze woning zou eigenlijk door moeten lopen zoals gedaan is bij het traject Notenkraakerstraat tot Mezenhof.
- c. Het trottoir (voetpad) aan de Leeuwerikstraat dat momenteel stopt tegenover het adres Leeuwerikstraat 110, dat besproken is in het overleg met de bewoners, zou volgens het overleg met bewoners doorgetrokken gaan worden tot aan de Graafseweg. Dat dit niet zal gaan gebeuren is duidelijk wanneer de planologische tekening bekeken wordt, waarin duidelijk de grens aangegeven wordt van de kavels en het einde van de eindgrenzen van kavel 1 en 2 zodanig geplaatst zijn dat hiervoor geen ruimte zal zijn.
- d. De waterberging zoals deze door de gemeente aangelegd is tegenover het adres Leeuwerikstraat 110 als safe-buffer bij ernstige regenval, als oplossing voor de obstructie van de hoeveelheden water door de drempel welke geplaatst is op de splitsing Graafseweg en Leeuwerikstraat, zal vervallen indien het trottoir wordt doorgetrokken. Derhalve zou verwacht mogen worden dat een oplossing hiervoor vermeld zou moeten zijn in de plannen, wat niet hierin voorkomt.
- e. Tijdens de besprekingen met de bewoners heb ik aangegeven dat het zwaar verkeer dat nodig zal zijn voor de realisatie van de woningen, beter via een tijdelijke ingang vanaf de Graafseweg (oude toegang MOB-complex) toegang zou kunnen hebben tot de bouwplakken. Er werd toen zeer positief op gereageerd, daar dit gevaarlijke situaties voor kinderen welke fietsen in de Leeuwerikstraat zal wegnemen. Tevens verdwijnt hiermee het risico op beschadiging of vervuiling van de Leeuwerikstraat door zwaar bouwverkeer ten tijde van de bouwwerkzaamheden. In het plan is hierover niets terug te vinden.

Antwoord gemeente

- a. De afstand tussen de voorgevel van de woning van appellant en de achterste grens van het bouwvlak van kavel 2 bedraagt 38 meter, inclusief een groene buffer van 5 meter en een particuliere bosbestemming van 10 meter waar bijgebouwen zijn uitgesloten.
Het in stand houden van bomen en groenopstanden ter plaatse van de bosbestemming is geborgd onder de Wet Natuurbescherming en de Algemene

Plaatselijke Verordening. Zo kunnen er ter plaatse van de bosbestemming ook geen bomen worden gekapt zonder vergunning.

De reden van de verspringing van kavel 2 ten opzichte van kavel 1 en 3 is dat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt de voorwaarde is gesteld dat de bouwvlakken op verspringende afstand van de ontsluitingsweg gerealiseerd moeten worden.

Op basis van bovenstaande concluderen wij dat de ligging van kavel 2 geen onevenredig negatief effect heeft op het direct uitzicht en woonbeleving van appellant. Het bestemmingsplan wordt niet hierop aangepast.

- b. De groene buffer vanaf de Mezenhof tot aan de Notenkrakerstraat is breder, aangezien er daar 5 meter gemeten is vanaf de grens van het plangebied en niet vanaf de verkeersbestemming. Dit komt doordat de plangrens daar noordwestelijker ligt als tussen de Notenkrakerstraat en de Graafseweg. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt langs de hele Leeuwerikstraat dezelfde afstand gehanteerd voor de achterste kavelgrens. Dit betekent niet dat de kavelgrens ter plaatse van de woning van appellant verder van de weg wordt gesitueerd, maar dat de kavelgrens ten zuidwesten van de beoogde ontsluiting dichterbij de weg komt te liggen. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
- c. Het bestemmingsplan wordt niet correct geïnterpreteerd door de appellant. Zo wordt het voetpad aangelegd ter plaatse van de verkeersbestemming (op gemeenteground), welke ook al in het geldende bestemmingsplan als zodanig is bestemd. De eindgrenzen van kavels 1, 2 en 3 laten zien dat er nog 5 meter buffer is tot aan het trottoir. Dat het trottoir wordt doorgetrokken is ook terug te lezen in de toelichting van het bestemmingsplan. Verder is dit ook nog privaatrechtelijk vastgelegd in een overeenkomst tussen de gemeente en ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.
- d. In het ontwerpbestemmingsplan valt te lezen dat er nog een waterhuishoudkundig plan wordt opgesteld. In het waterhuishoudkundig plan zal een integraal beeld geschetst worden van de wijze waarop met hemelwater en rioolwater wordt omgegaan. Hierin wordt ook de waterberging aan de Leeuwerikstraat nader in beeld gebracht. Het waterhuishoudkundig plan is nog in ontwikkeling en moet door de gemeente worden goedgekeurd als onderdeel van de aan te vragen vergunningen.
- e. De gemeente is akkoord dat het bouwverkeer gebruik maakt van de bestaande entree aan de Graafseweg. Hierover is in het bestemmingsplan niets terug te vinden, omdat het planologisch niet relevant is.

3.3 Zienswijze appellant 3

- a. Het kavel wat ingetekend staat voor ons huis lijkt ons niet ingetekend conform de belofde 5 meter groenstrook, ik heb nooit mogen horen of deze groenstrook telt vanaf de weg of vanaf het belofde voetpad wat ons inziens niet ingetekend staat. Wij eisen dat de groenstrook minimaal 5 meter na eindigen van het trottoir zal zijn, 6,20 meter vanaf de weg is. Echter achten wij het wenselijk dat de groenstrook bij de huidige afscheiding van het MOB-complex blijft. Wij verzoeken om de groenstrook uit te breiden tot +/- 7,5 meter, plek waar het huidige hekwerk van het MOB-complex gevestigd is.
- b. Mocht het beheer organisatorische problemen opleveren bij de gemeente ben ik bereid de kosten en arbeid voor onderhoud mijn eigen rekening te nemen. Meerdere buurgoten hebben tijdens het overleg gemeld hier voor open te staan, een optie zou zijn om hier een stichting voor op te richten.
- c. Daarnaast wil ik aanbieden om 7,5 meter tegenover ons kavel te kopen tegen dezelfde voorwaarden als de aanwonende bewoners van de Herderstaf / Brugse Berg

wanneer ik correct ben ingelicht, te weten niet bebouwen, uitsluitend groenstrook tegen 40,= euro per m².

- d. Vanaf de Notenkrakerstraat is de verspringing op tekeningen duidelijk te zien in de groenstrook. Uit contacten met de door uw aangestelde organisatie, Ruimte voor Ruimte, blijkt dat dit door zou lopen tot aan de Graafseweg.
- e. In tegenstelling van het door Ruimte voor Ruimte aan mij bevestigde dient er wel serieus gekeken te worden naar de afwatering van dit project, Graafseweg en Leeuwerikstraat. De afwatering van het hemelwater wat niet kan plaats vinden door het gemeentelijk riool vindt plaats voor ons huis, echter deze zien wij niet meer ingetekend staan. Hierbij maken wij bezwaar tegen het beleid en het verdiepingsbeleid van Ruimte voor Ruimte en de gemeente. Wij eisen dat het afvoerbeleid van het hemelwater bekeken gaat worden en wanneer dit niet tot een passende oplossing zal leiden de gemeente alle verantwoordelijkheden hiervoor zal dragen.
- f. Wanneer geen gehoor gegeven kan worden aan eerder genoemde punten zullen wij een beroep doen op planschade en het vertrouwensbeginsel en zullen wij een vergoeding eisen voor de waardevermindering van onze woning en perceel. Het woongenot en plannen zullen in zoverre gewijzigd worden ten opzichte van het moment van betrekken van onze woning dat wij een claim zullen neerleggen voor planschade.

Antwoord gemeente

- a. De groenstrook telt vanaf het nieuw aan te leggen voetpad en bedraagt wel degelijk 5 meter. Zo wordt het voetpad aangelegd ter plaatse van de verkeersbestemming (op gemeentegrond), welke ook al in het geldende bestemmingsplan als zodanig is bestemd.
De afstand tussen de voorgevel van de woning van appellant en de achterste grens van het bouwvlak van kavel 2 bedraagt 37 meter, inclusief een groene buffer van 5 meter en een particuliere bosbestemming van 10 meter waar bijgebouwen zijn uitgesloten. Op basis hiervan vinden wij uitbreiding van de groene buffer niet wenselijk. Het bestemmingsplan wordt niet hierop aangepast.
- b. Deze grond komt in beginsel in bezit en beheer van de gemeente Mill en Sint Hubert. De gemeente staat open voor een burgerinitiatief waarbij de groene buffer wordt onderhouden door een stichting en gaat graag hierover het overleg aan.
- c. De gronden met een bosbestemming, die in bezit komen van de gemeente, worden niet verkocht aan de omwonenden.
- d. De groene buffer vanaf de Mezenhof tot aan de Notenkrakerstraat is breder, aangezien er daar 5 meter gemeten is vanaf de grens van het plangebied en niet vanaf de verkeersbestemming. Dit komt doordat de plangrens daar noordwestelijker ligt als tussen de Notenkrakerstraat en de Graafseweg. In het vast te stellen bestemmingsplan wordt langs de hele Leeuwerikstraat dezelfde afstand gehanteerd voor de achterste kavelgrens. Dit betekent niet dat de kavelgrens ter plaatse van de woning van appellant verder van de weg wordt gesitueerd, maar dat de kavelgrens ten zuidwesten van de beoogde ontsluiting dichter bij de weg komt te liggen. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
- e. In het ontwerpbestemmingsplan valt te lezen dat er nog een waterhuishoudkundig plan wordt opgesteld. In het waterhuiskundig plan zal een integraal beeld geschetst worden van de wijze waarop met hemelwater en rioolwater wordt omgegaan. Hierin wordt ook de waterberging aan de Leeuwerikstraat nader in beeld gebracht. Het waterhuishoudkundig plan is nog in ontwikkeling en moet door de gemeente worden goedgekeurd als onderdeel van de aan te vragen vergunningen.

- f. Het staat appellant vrij om een planschadeclaim in te dienen.
Wij zien niet in hoe het vertrouwensbeginsel geschaad zou zijn, aangezien er geen toezeggingen zijn gedaan door de gemeente.

4. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve worden de volgende wijzigingen voorgesteld:

- De resultaten van het verkennend bodemonderzoek worden aan het vast te stellen bestemmingsplan toegevoegd.
- De resultaten van het archeologisch booronderzoek worden aan het vast te stellen bestemmingsplan toegevoegd.
- Het definitieve besluit HW wordt aan de planstukken toegevoegd.
- Op basis van de aanmeldingsnotitie heeft het college besloten dat er geen m.e.r. procedure hoeft te worden uitgevoerd.
- Voor de aanduidingen 'in Interim omgevingsverordening toe te voegen NNB' en 'in Interim omgevingsverordening te verwijderen NNB' is een herbegrenzingsverzoek NNB bij de provincie ingediend. Deze aanduidingen en de aanduiding 'groenblauwe mantel' komen dan ook te vervallen.
- In overleg met de veiligheidsdiensten is het plan iets aangepast op een wijze dat er aan het einde van de doodlopende ontsluiting wordt voldaan aan de eisen van een keerlus en dat de bochten in het plan aan de verkeerskundige eisen voldoen.
- Ter plaatse van de bosbestemming aan de Mezenhof wordt een hekwerk toegestaan, zodat er de mogelijkheid is om een hekwerk te plaatsen wanneer er een olifantenpad ontstaat.
- De strook achter Herdersstaf 2 zal niet bij de woonbestemming betrokken worden, waardoor de vigerende bestemming 'Bos' wordt opgenomen.

5. Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Toelichting

- Resultaten verkennend bodemonderzoek worden toegevoegd.
- Resultaten archeologisch booronderzoek en selectiebesluit archeologie worden toegevoegd.
- Opgenomen wordt dat geen M.E.R. procedure doorlopen hoeft te worden.

Planregels

- In artikel 3.2 wordt een passage opgenomen waarmee ter plaatse van de aanduiding achter Herdersstaf 2 een hekwerk van maximaal 1,80 meter mogelijk wordt gemaakt.
- Artikel 4.1 sub d wordt geschrapt.
- Artikel 6 wordt geschrapt, aangezien er geen bestemming 'Tuin' meer voorkomt in het plangebied.
- De artikelen 14.7, 14.8 en 14.9 komen te vervallen.
- Definitief besluit HW wordt als bijlage toegevoegd.

Verbeelding

- Herdersstaf 2; achtertuin behoudt de enkelbestemming 'bos'.
- Aan de achterzijde van Herderstaf 2 wordt, parallel aan de Mezenhof, een aanduiding opgenomen, die de realisatie van een hekwerk mogelijk maakt.
- Graafseweg 21; de wijze van bestemmen wordt gewijzigd van 'wonen' en 'tuin' naar 'wonen' en 'bos - 1' met de aanduiding bijgebouwen uitgesloten.
- Graafseweg 23; de wijze van bestemmen wordt gewijzigd van 'wonen' en 'tuin' naar 'wonen' en 'bos - 1' met de aanduiding bijgebouwen uitgesloten.

- Aan de noordzijde van het bouwvlak bij kavel 15 worden ter plaatse van de bestemming 'bos-1' bijgebouwen uitgesloten.
- Bouwvlak kavel 15 wordt verkleind en verplaatst in zuidoostelijke richting.
- Aan het einde van de nieuwe toegangsweg wordt een verkeerslus opgenomen op verzoek van de veiligheidsdiensten.
- Bochtstralen in het plan worden aangepast zodat deze aan verkeerskundige eisen voldoen op verzoek van de veiligheidsdiensten.
- Voor de groene buffer langs de Leeuwerikstraat wordt over de volledige lengte dezelfde breedte gehanteerd, namelijk 5 meter.
- De plangrenzen aan de Leeuwerikstraat en Mezenhof worden aangepast.
- De aanduidingen 'in Interim omgevingsverordening toe te voegen NNB', 'in Interim omgevingsverordening te verwijderen NNB' en 'groenblauwe mantel' komen dan te vervallen.
- Voor het hele plangebied op het voormalig Mob-complex wordt de dubbelbestemming Archeologie verwijderd.

6. Conclusie

Met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen onder hoofdstuk 5 kan het bestemmingsplan 'Mill-Noord, voormalig Mob-complex' met ID-nummer NL.IMRO.0815.BPMiMobcomplex-VA01 worden vastgesteld.

Bijlagen

1. Zienswijze appellant 1
2. Zienswijze appellant 2
3. Zienswijze appellant 3

Client acht e.e.a. ernstig bezwarend voor zijn woongenot en ook voor de waardeontwikkeling van zijn woning en verzoekt de plannen zodat deze voor hem minder of niet bezwarend zijn.



Client wenst niet anders dan via ons kantoor benaderd te worden.

Onder voorbehoud van alle rechten en wettelijke bepalingen.

Met vriendelijke groet,

Rob Noy

RNV Juridisch | RNV Beheer

Bijlage 2: Zienswijze appellant 2

03-09-2021

Aan burgemeester en wethouders van de gemeente Mill en St. Hubert,
ofwel de burgemeester en wethouders van de Gemeente waarin het
hierna volgende projectnummer behoort of zal gaan behoren.

Betreft Projectnummer 358263, Mill-Noord voormalig MOB-complex.

Referentienummer SWNL0266840.

Graag wil ik gebruik maken van mijn recht om bezwaar te maken tegen het plan
met de referentiekenmerken zoals hierboven aangegeven.

Er zijn enkele zaken die mijns inziens zeer ongunstig voor mijn woongenot zullen uitpakken indien
de uitvoering van het plan doorgang zal vinden. Helaas moet ik dan ook middels deze brief aangeven
dat ik (voorlopig) geen consensus kan geven aan het plan zoals dit ter inzage ligt bij de Gemeente
gedurende de periode zaterdag 24 juli tot en met vrijdag 3 september 2021.

Ik heb deze zaken telefonisch ook besproken met [REDACTED], die als contactpersoon hiervoor
aangemeld staat in het desbetreffende plan.

Mijn bezwaar betreft meerdere zaken.

1. De afstand van kavel 2 ligt op zodanig korte afstand van de leeuwerikstraat, dat dit een
significante vermindering van buffer zal gaan opleveren tussen deze kavel en mijn eigen
perceel. Dit zeker ook gezien ten opzichte van de andere kavels, uitgezonderd kavel 1 waar
ik verderop nog op terug kom.
Er zal hierdoor een vermindering van woongenot ontstaan, daar in de overeenkomst niet
volledig bindend is vastgelegd dat de begroeiing aan de overzijde van de weg in het geheel
niet mag en zal worden verwijderd. (Snoeien kan men op verschillende wijzen interpreteren)
Aangezien kavel 2 op zeer korte (te korte) afstand van de Leeuwerikstraat is ingetekend op
betreffend plan, zal dit dus een negatief effect hebben op mijn direct uitzicht en
woonbeleving, daar ik rechtstreeks vanaf mijn woning uitkijk op de achterzijde van kavel 2.
2. Het blijkt dat er een verspringing is toegepast in de eindgrens van de kavels aan de
Leeuwerikstraat. Zoals al gezegd, liggen vooral de kavels 1 en 2 (maar ook in mindere mate 3)
liggen op zeer korte afstand ingetekend tot aan de Leeuwerikstraat. De eindgrens van de
kavels die liggen vanaf de Graafseweg tot aan de Notenkrakerstraat is dan ook op de
beschikbare tekening veel dichter tot aan de leeuwerikstraat ingetekend dan de strook vanaf
Notenkrakerstraat tot aan de Mezenhof. Er is hier een duidelijke verspringing te zien. Dit is
niet vermeld bij de besprekingen met de bewoners, maar ook niet later expliciet vermeld.
Na gesprekken met medebewoners van de straat kwam naar voren dat dit niet opviel
doordat er geen aandacht aan was besteed. Eindgrens van de strook tegenover onze woning
([REDACTED]) zou eigenlijk door moeten lopen zoals gedaan is bij het traject
Notenkrakerstraat tot Mezenhof.

03 SEP 2021

Organisatie	
Datum	03 SEP. 2021
Zaaknr	
Docnr	

03 SEP 2021

3. Het trottoir (voetpad) aan de Leeuwerikstraat dat momenteel stopt tegenover het adres Leeuwerikstraat 110, dat besproken is in het overleg met de bewoners, zou volgens het overleg met bewoners doorgetrokken gaan worden tot aan de Graafseweg. Dat dit niet zal gaan gebeuren is duidelijk wanneer de planologische tekening bekeken wordt, waarin duidelijk de grens aangegeven wordt van de kavels en het einde van de eindgrenzen van kavel 1 en 2 zodanig geplaatst zijn dat hiervoor geen ruimte zal zijn.
4. De waterberging zoals deze door de Gemeente aangelegd is tegenover het adres Leeuwerikstraat 110 als safe-buffer bij ernstige regenval, als oplossing voor de obstructie van de hoeveelheden water door de drempel welke geplaatst is op de splitsing Graafseweg en Leeuwerikstraat, zal vervallen indien het trottoir wordt doorgetrokken. Derhalve zou verwacht mogen worden dat een oplossing hiervoor vermeld zou moeten zijn in de plannen, wat niet hierin voorkomt.
5. Tijdens de besprekingen met de bewoners heb ik aangegeven dat het zwaar verkeer dat nodig zal zijn voor de realisatie van de woningen, beter via een tijdelijke ingang vanaf de Graafseweg (oude toegang MOB-complex) toegang zou kunnen hebben tot de bouwplekken. Er werd toen zeer positief op gereageerd, daar dit gevaarlijke situaties voor kinderen welke fietsen in de Leeuwerikstraat zal wegnemen. Tevens verdwijnt hiermee het risico op beschadiging of vervuiling van de Leeuwerikstraat door zwaar bouwverkeer ten tijde van de bouwwerkzaamheden. In het plan is hierover niets terug te vinden.

Met mijn bezwaar wil ik mijn rechten bewaken, echter zonder het plan te frustreren.
Graag ontvang ik een respons op mijn bezwaren.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted address line 1]

[Redacted address line 2]

Mail: [Redacted email address]

Mob. [Redacted mobile number]

Bijlage 3: Zienswijze appellant 3

Aan burgemeester en wethouders van gemeente Mill en Sint Hubert
Postbus 7
5360 AA Grave

Mill, 03-09-2021

Geachte heer, mevrouw,

Middels dit schrijven wil ik bezwaar maken tegen projectnummer 358263 met referentienummer SWNL0266840. Vooraf gesteld wil ik aanmerken dat wij geen problemen heb met de uitgifte van kavels aan het plan van het voormalig MOB-complex, echter zal dit ons woongenot beperken en hierom maken wij bezwaar.

Meermaals heb ik getracht te communiceren met de door de gemeente aangestelde organisatie welke de beider belangen dienen te behartigen en het project dienen uit te voeren. Echter heeft dit niet mogen resulteren in bevredigende antwoorden.

Op basis van de gevoerde gesprekken en correspondentie welke naar mijn verwachting bij jullie bekend zijn, mocht dit niet het geval zijn leveren wij deze uiteraard graag aan, zijn beloftes gedaan en onduidelijkheden ontstaan, welke ik nader aan de orde wil stellen.

1: Wij wonen aan [REDACTED], het kavel wat ingetekend staat voor ons huis lijkt ons niet ingetekend conform de belofte 5 meter groenstrook, ik heb nooit mogen horen of deze groenstrook telt vanaf de weg of vanaf het belofte voetpad wat ons inziens niet ingetekend staat is. Vanaf de Notenkrakerstraat is de verspringing op tekening duidelijk te zien in de groenstrook. Uit contacten met de door uw aangestelde organisatie, Ruimtevoorraimte.com blijkt dat dit door zou lopen tot aan de Graafseweg.

Middels dit schrijven willen wij verzoeken om de groenstrook uit te breiden tot +/- 7,5 meter, plek waar het huidige hekwerk van het MOB-complex gevestigd is. Mocht dit organisatorische problemen opleveren bij de gemeente ben ik bereid de kosten en arbeid voor onderhoud mijn eigen rekening te nemen. Meerdere buurgoten hebben tijdens het overleg gemeld hier voor open te staan, een optie zou zijn om hier een stichting voor op te richten. Daarnaast wil aanbieden om 7,5 meter tegenover ons kavel te kopen tegen dezelfde voorwaarden als de aanwonende bewoners van de Henderstaf / Brugse Berg wanneer ik correct ben ingelicht, te weten niet bebouwen, uitsluitend groenstrook tegen 40,- euro per m2.

2: In tegenstelling van het door Ruimtevoorraimte.com aan mij bevestigde dient er wel serieus gekeken te worden naar de afwatering van dit project, Graafseweg en Leeuwerikstraat. De afwatering van het hemelwater wat niet kan plaats vinden door het gemeentelijk riool vindt plaats voor ons huis, [REDACTED] echter deze zien wij niet meer ingetekend staan. Hierbij maken wij bezwaar tegen het beleid en het verdiepsbeleid van Ruimtevoorraimte.com en de gemeente.

3: Het woongenot en plannen zullen in zoverre gewijzigd worden ten opzichte van het moment van betrekken van onze woning dat wij een claim zullen neerleggen voor planschade.

Concreet wil ik aangeven dat wij:

-Wij eisen dat de groenstrook minimaal 5 meter na eindigen van het trottoir zal zijn, 6,20 meter vanaf de weg echter dat wij het wenselijk achten dat de groenstrook blijft bij de huidige afscheiding van het MOB-complex en dat wij hiervoor de zorg zelf willen dragen, al dan niet gezamenlijk met de burens of in de vorm van een stichting.

-Wij eisen dat het afvoerbeleid van het hemelwater bekeken gaat worden en wanneer dit niet tot een passende oplossing zal leiden de gemeente alle verantwoordelijkheden hiervoor zal dragen.

-Wij, wanneer geen gehoor gegeven kan worden aan eerder genoemde punten een beroep zullen doen op planschade en het vertrouwensbeginsel en dat wij een vergoeding zullen eisen voor de waardevermindering van onze woning en perceel.

Mocht bovenstaand niet positief voor ons beantwoord worden zullen wij ons bezwaar niet intrekken en voortzetten waar mogelijk.

Met vriendelijke groet,

■■■■■ en ■■■■■.