

Nota van Zienswijzen

TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22X Teelebeek Milsbeek”

Geanonimiseerde internetversie

Gemeente Gennep
Versie: 5 maart 2026

Nota van zienswijzen TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22X Teelebeek Milsbeek”

Inleiding

Het ontwerp van het TAM-Omgevingsplan “Hoofdstuk 22X Teelebeek Milsbeek” heeft met ingang van donderdag 11 december 2025 gedurende zes weken, tot en met woensdag 21 januari 2026 ter inzage gelegen in het gemeentekantoor.

Daarnaast was het ontwerp TAM-Omgevingsplan te raadplegen via de landelijke voorziening <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.

Gedurende voornoemde termijn heeft iedereen zijn zienswijze over dit ontwerp TAM-Omgevingsplan mondeling, dan wel schriftelijk kenbaar kunnen maken.

Begrippen en afkortingen

Awb	-	Algemene wet bestuursrecht
Bbl	-	Besluit bouwwerken leefomgeving
ETFAL	-	Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties
Woo	-	Wet open overheid

Zienswijzen

Gedurende de inzagetermijn zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Verder hebben Provincie Limburg en Waterschap Limburg een overlegreactie ingediend op het voorliggende ontwerp TAM-Omgevingsplan.

In navolgend verslag worden de ingebrachte zienswijzen en overlegreacties samengevat en van een reactie voorzien. Hoewel de zienswijzen beknopt zijn samengevat, is bij de beantwoording hiervan rekening gehouden met de volledige tekst van de zienswijzen.

Naam	Indiener 01 (bewoners Heiveld)
Samenvatting	1. Indiener vreest een verslechtering van het woon- en leefklimaat door onder andere verlies van daglicht en vrij uitzicht. Ook vreest indiener waardevermindering van de woning. 2. Indiener geeft aan dat het woningbouwplan een inbreuk op de privacy is vanwege inkijk in de woning en tuin van cliënten. Dit kan voorkomen worden door een afschermdende groenstrook met veel groenblijvende

	heesters van voldoende hoogte. Gevraagd wordt om een voorwaardelijke verplichting om zo'n groenstrook te realiseren en in stand te houden. 3. Indieners dreigen hun vrije uitzicht te verliezen. Nu is er uitzicht over een weiland en na realisatie van dit woningbouwplan is er uitzicht op woningen. 4. Indieners vrezen voor schaduwhinder en geven aan dat geen bezonningsstudie is uitgevoerd. 5. Indiener vreest voor geluidsoverlast hetgeen onder andere de gezondheid ernstige schade toebrengt. 6. Indiener vreest voor een forse toename van de verkeersdruk en overlast tijdens de bouwactiviteiten. 7. Indiener stelt dat het plan tot een forse toename van het aantal verkeersbewegingen op de smalle Heiveld leidt. Deze weg heeft geen aparte voorzieningen voor voetgangers en fietsers, waardoor al het verkeer gebruik moet maken van dezelfde smalle rijbaan. Door de beperkte breedte kunnen voertuigen elkaar vaak niet passeren zonder op de berm uit te wijken, wat wordt bemoeilijkt door geparkeerde auto's. Het verkeersplan vermeldt dat de gemeente het verkeer zal monitoren, maar concrete maatregelen ter verbetering van de verkeersveiligheid ontbreken. De huidige situatie met al te hard rijdend verkeer en de aanwezigheid van een verkeersdrempel leidt nu al tot overlast; de toename van verkeer zal dit verergeren. 8. Daarnaast leidt extra verkeer tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. 9. Indiener stelt dat er onvoldoende onderbouwing van de verkeersprognoses is. Uit de toelichting van het Omgevingsplan blijkt dat de gemeente uitgaat van een grotere toename van het verkeer op de Langstraat. Niet is nader gemotiveerd waar dit uit blijkt. De verwachting is dat het verkeer vooral via de Heiveld zal rijden, dit is nu ook al het geval. Er is reeds een toename van het verkeer door de realisatie van het nieuwbouwplan Vallei van Milsbèk. Dit brengt extra risico's voor de leefbaarheid en veiligheid van omwonenden mee. In de toelichting staat ook vermeld dat er op de Kerstenberg te hard wordt gereden. Cliënten hebben dezelfde ervaring met het Heiveld, hier is in het plan geen onderzoek naar gedaan. Dit is een 30 km/u weg zonder voetgangers- en fietsvoorzieningen, maar ook hier wordt structureel te hard gereden. Er wordt slechts afgeremd voor de aanwezige verkeersdrempel (voor het huis van cliënten), waarna weer snel wordt opgetrokken. Het plan zorgt niet voor meer veiligheid op straat, wat met de toename van verkeer wel verwacht mag worden. De gemeente gaat uit van een toename en
--	---

	verdeling van verkeersbewegingen die niet is onderbouwd met gedegen cijfers. 10. Indiener stelt dat groen en open grond binnen het dorp verdwijnt en dat het nieuwbouwplan nauwelijks in nieuwe groenvoorzieningen voorziet, buiten enkele wadi's. 11. De stelling in het TAM-Omgevingsplan dat geen MER-procedure nodig is, wordt betwist. 12. Indiener stelt dat onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van indiener en dat geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) waardoor sprake is van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel van artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht. 13. Indieners verzoeken om een perceel dat eigendom van hun is, mee te nemen in dit TAM-Omgevingsplan en daar een woonfunctie in plaats van een agrarische functie aan toe te kennen. 14. Indieners geven aan in gesprek te zijn met de projectontwikkelaar die initiatiefnemer van dit woningbouwplan is, maar dat deze nog niet hebben geleid tot een overeenkomst tussen partijen.
Reactie gemeente	1. Dit woningbouwplan leidt tot een relatief grote verandering in de woonomgeving van de omwonenden. De behoefte aan nieuwbouwwoningen is in de gemeente Gennep echter groot en de gemeente acht deze locatie daarvoor geschikt. Als gemeente dienen wij een belangenafweging te maken waarbij het algemeen belang van de bouw van 105 woningen zorgvuldig wordt afgewogen tegen individuele belangen van bijvoorbeeld omwonenden. Van een onevenredige verslechtering van het woon-en leefklimaat is echter geen sprake. Het bouwvlak van de dichtstbij geplande nieuwbouwwoning ligt namelijk op 9 meter van de woning van indiener. Dit is geen ongebruikelijke afstand tussen woningen in dorpen zoals Milsbeek. De maximale bouwhoogte van de nieuwbouwwoningen op deze plek is 11 meter en de goothoogte is 7 meter maximaal. Ook dat zijn geen ongebruikelijke hoogtes. Als indiener van mening is dat sprake is van waardedaling kan er een verzoek om nadeelcompensatie (planschade) bij de gemeente worden ingediend. Een dergelijk verzoek wordt in een aparte procedure afgehandeld en eventuele nadeelcompensatie (planschade) zal de gemeente na afloop op initiatiefnemer verhalen. Meer informatie is te vinden op www.gennep.nl/nadeelcompensatie

2. Los van het eerder gestelde onder 1 is van belang dat in het Burgerlijk Wetboek geregeld is dat binnen twee meter van de erfgrans geen doorzichtige ramen in woningen mogen worden gemaakt. Ook deze bepaling – die landelijk geldt – is bedoeld om inkijk te voorkomen. Verder is van belang dat initiatiefnemer met indiener in overleg is om te kijken of middels groenaanpassing de effecten van het nieuwbouwplan beperkt kunnen worden. Daarnaast is de gemeente in overleg met initiatiefnemer over het totale woningbouwplan waarbij ook zaken als riool, groen, wegen, parkeerplaatsen etc. aan de orde komen. Het vastleggen van groenmaatregelen in het Omgevingsplan is dan ook niet noodzakelijk.
3. Zoals eerder onder 1 reeds aangegeven leidt het woningbouwplan inderdaad tot een relatief grote verandering in de woonomgeving van indiener. Het uitzicht is daar één van de aspecten. Initiatiefnemer is in overleg met indiener om de effecten zoveel mogelijk te beperken en als gemeente beoordelen we ook dat de effecten niet onevenredig zijn.
4. Er zal inderdaad een zekere schaduwwerking zijn vanuit de geplande nieuwbouw richting het perceel en de woning van indiener. Gelet op de toegestane maximale bouwhoogte van 11 meter en de afstand van de nieuwbouw tot de woning van indiener van 9 meter zal die schaduwwerking niet onevenredig zijn. Een bezonningsstudie kan daarom achterwege blijven.
5. De vrees voor geluidsoverlast is ongegrond. Het Omgevingsplan maakt 105 woningen mogelijk en geen bedrijfsmatige of andere geluid veroorzakende functies. De praktijk in Nederland, en ook de door de rechtspraak geaccepteerde systematiek, is dat bij een woningbouwplan als dit geen onderzoek nodig is naar het geluid vanuit de toekomstige nieuwbouwwoningen naar de omgeving. Wél dienen de nieuwbouwwoningen zelf en de toekomstige installaties te voldoen aan landelijke eisen. Dat is echter niet iets wat in een Omgevingsplan geregeld wordt, toetsing daarvan vindt in een latere fase plaats, namelijk bij de omgevingsvergunningen om te bouwen (bouwvergunningen).
6. Het woningbouwplan omvat 105 woningen die tot een verkeersgeneratie leiden die goed afgewikkeld kan worden door de wegen in de omgeving. Dit is in het verkeersonderzoek van adviesbureau Goudappel d.d. 29 oktober 2025 voldoende onderzocht. Dit onderzoek maakt als bijlage deel uit van het TAM-Omgevingsplan. Ook heeft de gemeente verkeerstellingen gedaan waaruit blijkt dat verkeersstromen ook na realisatie van dit woningbouwplan voldoende afgewikkeld kunnen worden. Verder is van belang dat de parkeerplaatsen achter de woning van indiener bedoeld zijn voor bewoners en bezoekers van de toekomstige woningen. Er is geen

	reden om aan te nemen dat hier onevenredige hinder ontstaat. Tenslotte wordt opgemerkt dat initiatiefnemer van het woningbouwplan door gemeente er reeds op gewezen is om de hinder door de bouwactiviteiten zoveel mogelijk te beperken. Er is geen reden om aan te nemen dat er onevenredige hinder tijdens de bouw zal ontstaan. 7. Het verkeersonderzoek dat onderdeel uitmaakt van de stukken bij het TAM-Omgevingsplan kwalificeert de Heiveld als erftoegangsweg 30 km/u met een smal profiel (circa 4,4 meter) en onderkent dat dit een kwetsbare situatie is door het ontbreken van aparte voorzieningen. Dat punt is dus niet genegeerd, maar expliciet benoemd in het onderzoek. De verwachte intensiteit op (het drukste deel van) de Heiveld in de plansituatie in het jaar 2040 ligt rond 1.050 motorvoertuigen per etmaal. Dit ten opzichte van circa 850 motorvoertuigen per etmaal in 2040 zonder dit woningbouwplan. De Wegenscan in het onderzoek laat zien dat deze aantallen in beginsel passen binnen de bandbreedtes voor dit type weg (ETW30) op basis van profiel/bermgebruik. Wel staat er dat, zoals indiener ook stelt, het ontbreken van een voetgangersvoorziening maakt dat de situatie richting het jaar 2040 aandacht vraagt omdat indicatief het aantal rond de 1.000 motorvoertuigen per etmaal het meest wenselijk is. Het onderzoek verbindt hieraan een adaptieve aanpak die de gemeente onderschrijft: monitoren en waar nodig bijsturen. Bijsturen betekent sturen op routekeuze (dus niet via Heiveld bijvoorbeeld) en/of aanvullende maatregelen zoals aanpassingen aan de weginrichting bijvoorbeeld. De prognose gaat overigens ook uit van een autonome groei van het autoverkeer van 2%. Het is aannemelijk dat dit in de praktijk lager uit zal vallen. Tenslotte wordt opgemerkt dat het onderzoek wél concrete verkeersveiligheidsmaatregelen als gevolg van dit woningbouwplan bevat, namelijk op de Kerstenberg (o.a. voetpad en snelheidsremmende ingrepen), zodat niet kan worden gesteld dat het plan “geen maatregelen” kent. 8. Aan de luchtkwaliteit is in het TAM-Omgevingsplan aandacht besteed in paragraaf 6.8 van de motivering. Uit de uitgevoerde berekening blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer “niet-in-betekennende-mate” bijdraagt aan de verandering van de luchtkwaliteit waardoor nader onderzoek niet nodig is en dit woningbouwplan doorgang kan vinden. 9. De gebruikte prognosemethodiek in het Omgevingsplan en het verkeersonderzoek is correct. Het onderzoek combineert daadwerkelijk uitgevoerde verkeerstellingen met het regionale verkeersmodel 2040, en benoemt daarbij expliciet een modelbeperking op (een deel van) de Heiveld. Daarom is voor dat wegvak juist uitgegaan van de telwaarden en is vervolgens een autonome groei (van 2%) toegepast. Dat is een
--	--

	onderbouwde aanpak rekening houdend met de lokale situatie. De extra verkeersgeneratie van deze 105 woningen is gebaseerd op landelijk gehanteerde CROW-kencijfers en bovendien aan de veilige kant, te weten de worst-case keuze in woningcategorie, zodat de berekende verkeersintensiteiten niet “te laag” zijn ingeschat. Indieners stellen dat in de toekomst het verkeer <i>“vooral via de Heiveld zal rijden”</i>, onduidelijk is waar dit op gebaseerd is. Voor dit woningbouwplan is onderzoek uitgevoerd om de verwachtingen inzichtelijk te maken en om te bekijken of de effecten bij onzekerheid beheersbaar zijn. Het onderzoek adresseert juist die onzekerheid met de keuze voor telwaarden, conservatieve groei en het advies tot monitoring en eventueel bij te sturen. De verkeersveiligheid maakt nadrukkelijk onderdeel uit van de uitgevoerde wegenscan. De resultaten maken onderdeel uit van de planontwikkeling zoals ook eerder aangegeven. Conclusie: de verkeersprognoses en de verdeling zijn voldoende gemotiveerd met tellingen, modelinformatie en conservatieve aannames; het gestelde door indiener toont niet aan dat de gehanteerde uitgangspunten onredelijk of ondeugdelijk zijn. 10. Groen en open gebied verdwijnt inderdaad op deze locatie. Het betreft immers een woningbouwplan op een locatie die nu nog onbebouwd is en nog een agrarische bestemming heeft. De behoefte aan, en vraag naar, woningen is zoals gezegd zeer groot en woningbouw is op deze locatie stedenbouwkundig en landschappelijk passend. Ook bevat het woningbouwplan, in tegenstelling tot hetgeen indiener stelt, ook groen in het openbaar gebied. 11. In paragraaf 6.16 van de motivering van dit TAM-Omgevingsplan is uitgebreid gemotiveerd waarom een milieueffectrapportage (m.e.r.) in dit geval niet nodig is. In de zienswijze van indiener zien wij geen inhoudelijk argument waarom deze motivering in het TAM-Omgevingsplan onjuist is. Zoals eerder al aangegeven in deze Nota van Zienswijzen gaat het hier om een puur woningbouwplan waarbinnen geen bedrijfs- of andere (milieu)hinder veroorzakende functies en activiteiten zijn toegestaan. 12. Alle relevante belangen zijn in deze procedure in beeld. Er hebben twee informatiebijeenkomsten plaatsgevonden en de gemeente heeft ambtelijk diverse gesprekken gevoerd, onder andere met de indieners van deze zienswijze. Zoals eerder aangegeven is de behoefte aan nieuwbouwwoningen in de gemeente Gennep groot en acht de gemeente deze locatie daarvoor geschikt. Als gemeente dienen wij een belangenafweging te maken waarbij het algemeen belang van de bouw van 105 woningen zorgvuldig wordt afgewogen tegen individuele belangen van bijvoorbeeld omwonenden. Van een onevenredige schending van de
--	---

	belangen van deze indiener of van andere individuele belangen is geen sprake. Verder is in het TAM-Omgevingsplan, gecombineerd met alle bijbehorende rapporten en onderzoeken, deze Nota van Zienswijze, tijdens de twee informatiebijeenkomsten en individuele gesprekken uitgebreid toegelicht waarom sprake is van een evenredige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Van strijd met het motiveringsbeginsel, of welk beginsel dan ook uit de Algemene wet bestuursrecht, is dan ook geen sprake. 13. Indieners verzoeken om een perceel dat eigendom van hun is, mee te nemen in dit TAM-Omgevingsplan en daar een woonfunctie in plaats van een agrarische functie aan toe te kennen. De gemeente is geen initiatiefnemer van dit woningbouwplan. Dat is een projectontwikkelaar. De gemeente gaat dan ook niet eenzijdig de grens van het plangebied vergroten. Daarover dient ook overeenstemming met initiatiefnemer te zijn. Zolang die er niet is, worden er geen aanpassingen uitgevoerd ten opzichte van het ontwerp Omgevingsplan zoals dat ter inzage gelegd heeft. Overigens ook vanwege de belangen van anderen omwonenden die wellicht een mening hebben over dit verzoek van indiener. Zie ook het volgende punt. 14. Het is goed om te vernemen dat indieners in gesprek zijn met de projectontwikkelaar die initiatiefnemer van dit woningbouwplan is. Dat is ook de bedoeling van het gemeentelijk participatiebeleid en ook van de Omgevingswet. Indiener geeft verder aan dat deze overleggen nog niet hebben geleid tot een overeenkomst tussen partijen. Als gemeente beoordelen wij deze zienswijzen op z'n eigen merites, dat wil zeggen dat we eventuele afspraken tussen initiatiefnemer (projectontwikkelaar) en indiener van de zienswijze kunnen verwerken als die definitief zijn maar dat we ook gewoon een eigen ruimtelijke beoordeling en belangenafweging maken. Daarbij dienen ook de belangen van andere omwonenden meegewogen te worden.
Conclusie	De ingekomen zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan.

Naam	Indiener 02 (bewoner Heiveld)
Samenvatting	1. Indiener vreest een verslechtering van het woon- en leefklimaat door de het woningbouwplan achter zijn achtertuin.

	2. De afstand van de nieuwe woningen tot de tuin van indiener is respectievelijk 60 en 45 meter. Indiener vreest dat er in zijn tuin gekeken kan worden. 3. Onduidelijk is of er maatregelen getroffen worden om inkijk in de tuin te voorkomen en de privacy te beschermen. Gesteld wordt dat een belangenafweging ontbreekt en het plan op dit punt onzorgvuldig is voorbereid. 4. Indiener denkt zelf zijn erfafscheiding te moeten aanpassen en vindt dat de kosten voor deze voorzieningen niet voor zijn rekening moeten komen. 5. Indiener vreest waardevermindering van zijn woning. 6. Indiener had niet kunnen weten dat dergelijke woningen dicht bij zijn achtertuin konden komen te staan en het directe uitzicht zouden wegnemen. 7. Indiener benadrukt dat hij er waarde aan hecht om tot een voor alle partijen passende oplossing te komen waarbij recht wordt gedaan aan een ieders belangen. Indiener is van mening dat overal goede afspraken over gemaakt kunnen worden.
Reactie gemeente	1. Dit woningbouwplan leidt tot een relatief grote verandering in de woonomgeving van de omwonenden. De behoefte aan nieuwbouwwoningen is in de gemeente Gennep echter groot en de gemeente acht deze locatie daarvoor geschikt. Als gemeente dienen wij een belangenafweging te maken waarbij het algemeen belang van de bouw van 105 woningen zorgvuldig wordt afgewogen tegen individuele belangen van bijvoorbeeld omwonenden. Van een onevenredige verslechtering van het woon-en leefklimaat is echter geen sprake. Het bouwvlak van de dichtstbij geplande nieuwbouwwoning ligt namelijk op 45 meter van het perceel van indiener. Er liggen bovendien nog woningen en een geplande groenstrook tussen. Dit is geen ongebruikelijke afstand tussen woningen in dorpen zoals Milsbeek. De maximale bouwhoogte van de nieuwbouwwoningen op deze plek is 11 meter en de goothoogte is 7 meter maximaal. Ook dat zijn geen ongebruikelijke hoogtes. Van een onevenredige verslechtering van het woon-en leefklimaat is dan ook geen sprake. 2. Indiener bewoont een woning in een bestaande woonwijk waarbij in de huidige situatie ook al enige inkijk mogelijk is vanuit de burens. Zoals onder 1 aangegeven verandert de woonomgeving door de nieuwbouw van deze 105 woningen inderdaad. Dit zal echter niet tot onevenredige hinder, inkijk en verlies van privacy leiden. Uit de jurisprudentie van de Afdeling

	bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt ook dat een woningbouwplan voor reguliere woningen zoals deze op een dergelijke afstand van bestaande woningen acceptabel wordt geacht. Stedenbouwkundig en landschappelijk is dit woningbouwplan passend in de omgeving. 3. Bij projecten van deze omvang wordt door initiatiefnemer conform de regels van de gemeente een zogenaamd inrichtingsplan opgesteld. In dat inrichtingsplan wordt ook de groenaanplant in het plangebied nader uitgewerkt. Bijvoorbeeld waar struiken en bomen komen te staan en welke soorten dat zijn en welke grootte, hoogte etc. die moeten hebben. Het is gebruikelijke praktijk dat dit inrichtingsplan wordt opgesteld nadat de Omgevingsplanprocedure is afgerond. Bij het opstellen van dit inrichtingsplan houden initiatiefnemer en gemeente waar nodig uiteraard rekening met de wensen en belangen van omwonenden. 4. De opmerking over de erfafscheiding wordt ter kennisname aangenomen. Verder wordt verwezen naar voorgaand punt 3. 5. Als indiener van mening is dat sprake is van waardedaling kan er een verzoek om nadeelcompensatie (planschade) bij de gemeente worden ingediend. Een dergelijk verzoek wordt in een aparte procedure afgehandeld en eventuele nadeelcompensatie (planschade) zal de gemeente na afloop op initiatiefnemer verhalen. Meer informatie is te vinden op www.gennep.nl/nadeelcompensatie 6. Het woningbouwplan zoals nu in procedure gebracht, is inderdaad pas sinds maart 2025 openbaar bekend. Op 23 april 2025 en 18 november 2025 zijn er twee informatieavonden geweest in Milsbeek. Dit was voorafgaand aan deze TAM-Omgevingsplanprocedure. Inhoudelijk is echter – zoals eerder aangegeven – van belang dat dit woningbouwplan stedenbouwkundig en landschappelijk passend is. De belangen van omwonenden zijn afgewogen tegenover het algemeen belang en de grote behoefte aan nieuwbouwwoningen in de gemeente Gennep. De belangen van omwonenden, waaronder die van indiener, worden niet onevenredig geschaad. 7. Zoals onder 6 aangegeven hebben er twee informatieavonden plaatsgevonden voorafgaand aan deze Omgevingsplanprocedure. Voor die avonden waren omwonenden uitgenodigd en hebben algemene aankondigingen in de Maas-en Niersbode plaatsgevonden. Ook zijn er individuele gesprekken gevoerd met omwonenden door de initiatiefnemer (projectontwikkelaar) en door de gemeente. Gemeente en initiatiefnemer staan ook open voor een dergelijk gesprek met indiener. Dat staat overigens
--	---

	los van de belangenafweging die heeft plaatsgevonden en juridische beantwoording van de zienswijzen die in deze Nota is opgenomen.
Conclusie	De ingekomen zienswijze leidt niet tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan.

Naam	Indiener 03 (Provincie Limburg)
Samenvatting	Het ontwerp-TAM-Omgevingsplan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. Deze beoordeling geeft geen aanleiding om een zienswijze in te dienen. Wel wordt het volgende aandachtspunt meegegeven: In de Motivering van het Omgevingsplan moet gemotiveerd worden op welke wijze wordt voldaan aan de Instructieregels nieuwe planvoorraad wonen, conform artikel 12.1 Omgevingsverordening Limburg. Hoewel deze motivering grotendeels toereikend is, ontbreekt een expliciete beschrijving dat de woningen binnen vijf jaar na vaststelling van het Omgevingsplan gerealiseerd zullen worden. Daarbij wordt niet toegelicht wat er gebeurt indien deze termijn niet wordt gehaald en op welk moment de mogelijkheid tot realisatie van de woningen in dat gevalt vervalt. Verzocht wordt dit onderdeel nader aan te vullen in de Motivering.
Reactie gemeente	Paragraaf 5.2.2. wordt met de gevraagde informatie aangevuld. Deze aanvulling leidt niet tot een aanpassing van een juridisch bindend onderdeel van het TAM-Omgevingsplan.
Conclusie	Niet van toepassing.

Naam	Indiener 04 (Waterschap Limburg)
Samenvatting	Volgens het Waterschap ziet het plan er goed uit nu al het hemelwater binnen het plangebied zal worden opgevangen en infiltreren. Als advies wordt meegegeven dat op de t=100 2100 kaarten duidelijk te zien is dat er bij hevige buien stukken grond onder water lopen. Bij de bouw zal hier goed naar gekeken moeten worden. Het mag natuurlijk niet zo zijn dat derden overlast krijgen door het verkeerd situeren van de woningen.
Reactie gemeente	Het advies wordt voor kennisgeving aangenomen. Bij de verdere civieltechnische uitwerking van het plan wordt dit aandachtspunt verder meegenomen. De ingekomen reactie leidt niet tot aanpassing van het TAM-Omgevingsplan.
Conclusie	Niet van toepassing.

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

Geen.

Regels

In artikel 12.3 komt de volgende bepaling te vervallen: *‘Een bijgebouw of ander bouwwerk met een dak wordt niet gebouwd aan de naar het openbaar gebied gekeerde zijkant van het hoofdgebouw.’*
Zodoende is er geen discrepantie meer tussen het stedenbouwkundige plan en de juridische (bouw)regels van het TAM-Omgevingsplan.

Toelichting

Geen.