

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Woningbouwplan Noenevershof'

Inhoud

1. Inleiding	3
Ontwerp bestemmingsplan	3
2. Ingediende zienswijzen ontwerp bestemmingsplan	4
2.1. Zienswijze Rijkswaterstaat	4
2.1.1. Ontvankelijkheid	4
2.1.2. Inhoud van de zienswijze	4
2.2. Zienswijze Stichting tot behoud leefmilieu Buggenum, Haelen, Horn, Nunhem en naaste omgeving	4
2.2.1. Ontvankelijkheid	4
2.2.2. Inhoud van de zienswijze	4
2.3. Zienswijze bewoners Holstraat 17	5
2.3.1. Ontvankelijkheid	5
2.3.2. Inhoud van de zienswijze	5
2.4. Zienswijze Stichting Buggenum door de eeuwen heen	7
2.4.1. Ontvankelijkheid	7
2.4.2. Inhoud van de zienswijze	7
2.5. Zienswijze bewoners Holstraat 13	7
2.5.1. Ontvankelijkheid	7
2.5.2. Inhoud van de zienswijze	7
2.6. Zienswijze van een bewoner van de Dorpstraat 20	9
2.6.1. Ontvankelijkheid	9
2.6.2. Inhoud van de zienswijze	9
2.7. Zienswijze van een (andere) bewoner van de Dorpstraat 20	10
2.7.1. Ontvankelijkheid	10
2.7.2. Inhoud van de zienswijze	10
2.8. Zienswijze bewoners Holstraat 9	11
2.8.1. Ontvankelijkheid	11
2.8.2. Inhoud van de zienswijze	11
2.9. Zienswijze eigenaren pand Holstraat 15	12
2.9.1. Ontvankelijkheid	12
2.9.2. Inhoud van de zienswijze	12
3. Reactie op zienswijzen ontwerp bestemmingsplan	13
3.1. Waterwet	13
3.2. Grondruil	13
3.3. Behoeftewoningbouw	14
3.4. Stedenbouwkundige inpasbaarheid	18
3.5. Borging realisatie van woningen binnen begrensde tijdsperiode	20
3.6. Stikstof	20
3.7. Archeologie, erfgoed en cultuurhistorie	21
3.8. Biodiversiteit (flora en fauna)	27
3.9. Ladder voor duurzame verstedelijking	31
3.10. Aantasting woon- en leefklimaat	32
3.11. Onjuist geïnformeerd	34
3.12. subsidiaire aanpassing plan	35
4. Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan	36
4.1. Nieuw Rijksbeleid	36
4.2. Erfafscheiding groenbestemming groengebied H	36
5. Gevolgen voor bestemmingsplan	38
6. Conclusies	39
7. Bijlagen	39

1. Inleiding

Ontwerp bestemmingsplan

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, heeft met ingang van 8 oktober tot en met woensdag 18 november 2020 het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouwplan Noenevershof' ter inzage gelegen.

Het (ontwerp) bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 16 levensloopbestendige woningen en de inrichting van het bijbehorend openbare gebied, gelegen tussen de Holstraat, Bergstraat en Noenever in Buggenum.

Deze notitie bevat een weergave van de ingekomen zienswijzen en een standpuntbepaling naar aanleiding van die zienswijzen. Voor zover bij de samenvatting van zienswijzen onderdelen van de betreffende reacties niet of niet geheel worden genoemd, betekent dit niet dat deze buiten beschouwing zijn gebleven. De zienswijzen zijn als geheel beoordeeld. Tevens bevat de notitie een aantal ambtshalve wijzigingen.

Daar waar naar aanleiding van zienswijzen en/of ambtshalve een gewijzigde vaststelling wordt voorgesteld, betreft dit wijzigingen van de verbeelding en/of van de planregels. Daar waar sprake is van wijzigingen in de toelichting en/of in de daarbij behorende en/of daaraan toegevoegde onderzoeksrapportages, is geen sprake van een gewijzigde vaststelling, aangezien de toelichting die volgens art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening bij een bestemmingsplan hoort te worden gevoegd, geen juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan is (zie uitspraak AbRS van 9 november 2011 (nummer 201002780/1/R1)).

De Afdeling overwoog dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan wijzigingen kan aanbrengen ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage lag. Alleen als die afwijkingen van het ontwerp naar aard en omvang zodanig groot zijn dat een wezenlijk ander plan is vastgesteld moet de wettelijke voorbereidingsprocedure opnieuw worden doorlopen. De Afdeling overweegt vervolgens dat de (ingrijpende) wijzigingen waarvan volgens appellanten sprake was, uitsluitend wijzigingen in de plantoelichting betroffen. Omdat de plantoelichting geen onderdeel uitmaakt van het plan, was het plan niet gewijzigd door de raad vastgesteld, aldus de Afdeling. Hernieuwde terinzagelegging was dus niet noodzakelijk.

Deze uitspraak betekent dat de gemeenteraad wijzigingen in de toelichting bij het plan ook niet uitdrukkelijk in de publicatie na de vaststelling behoeft op te nemen. Immers, wijzigingen in de toelichting bij het bestemmingsplan betekenen nog niet, dat het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld.

2. Ingediende zienswijzen ontwerp bestemmingsplan

Gedurende voornoemde periode van ter inzage legging zijn zienswijzen ingediend door:

1. Rijkswaterstaat;
2. Stichting tot behoud leefmilieu Buggenum, Haelen, Horn, Nunhem en naaste omgeving;
3. De bewoners van Holstraat 17 Buggenum;
4. Stichting Buggenum door de eeuwen heen;
5. Linssen CS advocaten namens de bewoners van Holstraat 13 Buggenum;
6. Een bewoner van Dorpstraat 20 Buggenum;
7. Een (andere) bewoner van Dorpstraat 20 Buggenum;
8. De bewoners van Holstraat 9;
9. De bewoners van Holstraat 15.

De zienswijzen worden hierna in deze volgorde samengevat. Een reactie op de zienswijze en de conclusie of dit wel of geen gevolgen heeft voor de vaststelling van het bestemmingsplan, leest u in hoofdstuk 3.

2.1. Zienswijze Rijkswaterstaat

2.1.1. Ontvankelijkheid

De gemotiveerde zienswijze is ontvangen op 20 oktober 2020 en derhalve tijdig binnen de termijn van ter inzage legging. De zienswijze voldoet ook voor het overige aan de daaraan te stellen eisen en is daarmee ontvankelijk.

2.1.2. Inhoud van de zienswijze

Waterwet

Een gedeelte van het plangebied en dus ook een gedeelte van de woningen is gelegen in het waterbergend rivierbed van de rivier de Maas maar wel in dat gedeelte van het rivierbed waarbinnen geen vergunningplicht geldt op basis van de Waterwet. De omstandigheid dat er geen vergunningplicht geldt op basis van de Waterwet wil niet zeggen dat er geen kans is op wateroverlast bij hoogwater. Bouwen in dit gebied geschiedt op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid. Bij hoogwater kan er geen eventuele schade op het Rijk verhaald worden. Verzocht wordt vorenstaande tekst, zoals ook opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'woonkernen Leudal 2017' in de toelichting van paragraaf 6.4 (inzake de waterhuishouding) van het bestemmingsplan op te nemen.

2.2. Zienswijze Stichting tot behoud leefmilieu Buggenum, Haelen, Horn, Nunhem en naaste omgeving

2.2.1. Ontvankelijkheid

De gemotiveerde zienswijze is ontvangen op 17 november 2020 en derhalve tijdig binnen de termijn van ter inzage legging. De zienswijze voldoet ook voor het overige aan de daaraan te stellen eisen en is daarmee ontvankelijk.

2.2.2. Inhoud van de zienswijze

a. grondruil

De indiener van de zienswijze is van oordeel, dat de voormalige gemeente Haelen geen contractuele verplichtingen had mogen aangaan met de eigenaren van de locatie Noenevershof ten aanzien van de grondruil voor het realiseren van een nieuwe weg. In plaats van het toezeggen dat op de locatie Noenevershof woningbouw mag komen, had de gemeente de eigenaren moeten onteigenen. Er is door de voormalige gemeente Haelen koehandel bedreven, waardoor sprake is van illegaal handelen. De indiener van de zienswijze vraagt waar deze besluiten op gebaseerd zijn (in welke raadsvergadering is besluit genomen en op grond van welk voorstel) en vraagt hier duidelijkheid over.

De indiener van de zienswijze is van mening dat niet meegewerkt kan worden aan het plan en dat de gemeente Leudal, gelet op de contractuele verplichtingen die de voormalige gemeente Haelen is aan-

gegeven, de initiatiefnemer financieel moet compenseren. 'wie zijn billen brandt, moet op de blaren zitten' stelt de indiener van de zienswijze.

b. Behoeftte woningbouw

Volgens de indiener van de zienswijze ontbreekt de onderbouwing van de behoefte aan het woningbouwplan. Is er wel behoefte aan deze woningen. Volgens de indiener van de zienswijze is met name behoefte aan starterswoningen, einde levensloop woningen en sociale woningbouw. Onduidelijk is ook wat de effecten zijn van dit plan op toekomstige woningbouw in Buggenum. Gaat overige woningbouw in Buggenum op slot door dit plan? De voorkeur van de indiener van de zienswijze gaat uit om eerst woningen op de verschillende 'inbreidingslocaties' te bouwen. De indiener van de zienswijze is van mening dat het terrein van de voormalige kleiwarenfabriek ook een inbreidinglocatie is en heeft de voorkeur voor een ontwikkeling van woningbouw op deze locatie. Op basis van de ladder van duurzame verstedelijking is onvoldoende onderbouwd aan welke kwalitatieve en kwantitatieve woningen in Buggenum behoefte is. In de onderbouwing wordt weliswaar vermeld dat de geplande woningen zogenaamde 'levensloopbestendige' woningen zijn. Het is de indiener van de zienswijze onduidelijk hoe en waar dit geborgd wordt. De indiener van de zienswijze vraagt zich af of voor alle doelgroepen gebouwd wordt? Ontstaat hierdoor de gewenste landelijke en regionale doorstroming? Er is volgens de indiener van de zienswijze geen sprake van een zorgvuldig afgewogen ruimtelijke ontwikkeling.

c. Stedenbouwkundige inpasbaarheid

Volgens de indiener van de zienswijze is het plan onvoldoende stedenbouwkundig getoetst.

d. Borging realisatie van woningen binnen begrensde tijdsperiode

Er wordt gesteld dat de woningen in een bepaalde en begrensde tijdsperiode gerealiseerd dienen te worden. Het is ons onduidelijk hoe dit na goedkeuring van het plan geborgd wordt.

e. Archeologie, erfgoed en cultuurhistorie

Door het plan wordt volgens de indiener van de zienswijze de kenmerkende stedenbouwkundige structuur (eenzijdige bebouwing Dorpstraat) en achterliggende Holstraat vernietigd. Door dit plan wordt een historisch en kenmerkend patroon van Buggenum vernietigd.

De historische en waardevolle vluchtpaden worden met dit plan onvoldoende beschermd. Dit is strijdig met wettelijke bescherming van paden en grote historische waarde van die paden.

f. Biodiversiteit (flora en fauna)

De indiener van de zienswijze stelt dat door het plan veel natuurwaarden verloren gaan.

2.3. Zienswijze bewoners Holstraat 17

2.3.1. Ontvankelijkheid

De gemotiveerde zienswijze is ontvangen op 17 november 2020 en derhalve tijdig binnen de termijn van ter inzage legging. De zienswijze voldoet ook voor het overige aan de daaraan te stellen eisen en is daarmee ontvankelijk.

2.3.2. Inhoud van de zienswijze

a. Behoeftte woningbouw

Het is onvoldoende onderbouwd waarop de ontwikkeling van het woningbouwplan is gebaseerd. Naar de mening van de indiener van de zienswijze dient hieraan een gedegen demografisch onderzoek ten grondslag te liggen. Hieruit moet duidelijk en onomstotelijk blijken wat de behoefte is aan woningen in Buggenum voor de komende periode. De ladder voor duurzame verstedelijking toont onvoldoende aan, aan welke kwalitatieve en kwantitatieve woningen er behoefte is. Tevens is de plankaart te vrijblijvend om te borgen dat deze woningen ook zo gerealiseerd worden. Er wordt weliswaar gesproken over levensloopbestendige huizen en over vergrijzing in Buggenum e.o., maar het is onvoldoende geborgd dat de geplande woningen in zijn algemeen geschikt zijn voor meerdere doelgroepen en in het bijzonder voor ouderen. Naar de mening van de indiener van de zienswijze en die van velen, zoals blijkt uit recente (niet door de indiener van de zienswijze overlegde) publicaties over de woningnood

in Nederland, is er vooral behoefte aan starterswoningen, 'einde levensloop' woningen en sociale woningbouw; zodanig dat er een reële en natuurlijke verdeling in de leeftijdsopbouw in Buggenum behouden blijft. Dit dient onderbouwd te zijn door bovengenoemd demografisch onderzoek; ervan uitgaande dat Buggenum gelegen is in een 'krimpregio' en dat de huidige sociale en maatschappelijke voorzieningen steeds verder achteruitgaan. De indiener van de zienswijze vraagt zich verder af, welke effecten of gevolgen de realisatie van deze woningen heeft op eventuele andere geplande woningbouw in Buggenum in de komende jaren? De indiener(s) van de zienswijze gaat (gaan) ervan uit dat de overige woningbouw door de realisatie van plan Noenevershof niet voor vele jaren op slot gaat in Buggenum en dat e.e.a. past binnen de gewenste ontwikkeling van Buggenum. De indiener van de zienswijze heeft de voorkeur om allereerst op verschillende zogenaamde 'inbrei locaties' in Buggenum, woningen te realiseren. Het terrein van de voormalige kleiwarenfabriek biedt een uitgelezen kans om nieuwe woningen te realiseren en tegelijkertijd het historische beeld van de Dorpsstraat, met zijn vele rijksmonumenten, te behouden, te verfraaien en te versterken.

b. Stedenbouwkundige inpasbaarheid

Volgens de indiener van de zienswijze biedt de plankaart onvoldoende garantie dat het plan ook op de beoogde wijze gerealiseerd wordt. Tevens is het plan onvoldoende stedenbouwkundig onderbouwd en getoetst en is er geen sprake van een zorgvuldig afgewogen ruimtelijke ontwikkeling. De eventueel te bouwen woningen in het plan Noenevershof dienen zo 'duurzaam' mogelijk gebouwd te worden en de woningen dienen te passen in het beeld van de bestaande woningbouw in Buggenum. Dit blijkt niet uit de toegestane goot- en nokhoogte en het uitgangspunt van 1,5 bouwlaag, die naar onze mening veel te hoog en te vrijblijvend is, omdat er van afgeweken kan worden.

c. Borging realisatie van woningen binnen begrensde tijdsperiode

Het is onvoldoende geborgd dat, na goedkeuring van het plan, de woningen in een door de gemeente bepaalde en begrensde tijdsperiode ook feitelijk zo worden gerealiseerd.

d. Stikstof

Voor de MER is een Aerius berekening uitgevoerd van de stikstofbelasting voor de realisatie van de verschillende fasen, zoals de aanleg, de realisatie en het gebruik van de woningen. Voor goedkeuring van dit plan dient duidelijkheid en zekerheid te zijn dat gebruik is gemaakt van de laatste en nieuwste versie van de Aeriusberekening.

e. Archeologie, erfgoed en cultuurhistorie

Volgens de indiener van de zienswijze is onvoldoende aangetoond of de hoge archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast. Volgens de indiener van de zienswijze is sprake van een historische fout om hier woningen te bouwen. Door het plan wordt volgens de indiener van de zienswijze de kenmerkende stedenbouwkundige structuur (eenzijdige bebouwing Dorpsstraat) en achterliggende Holstraat vernietigd. Door dit plan wordt een historisch en kenmerkend lijnvormig patroon van Buggenum doorbroken en teniet gedaan. Tevens wordt in het plan onvoldoende rekening gehouden met de historische vluchtpaden. Deze vluchtpaden dienen dan ook, bij eventuele realisatie van het plan, volledig en op basis van de historische tracés in het plan opgenomen te worden en de noodzakelijke wettelijke bescherming te krijgen. Ter onderbouwing van het unieke systeem en waarde van de vluchtpaden in Buggenum zie bijlage met een toelichting van Prof. Dr. H. Renes. Tevens is de indiener van de zienswijze van mening dat de huidige bestaande meidoornhaag in het plangebied gehandhaafd dient te worden.

f. Biodiversiteit (flora en fauna)

Het betreffende plangebied maakt onderdeel uit van een groter natuurlijk geheel en is van grote waarde voor vele diersoorten, met name de Groene specht, Grote bonte specht, Steenuil, Sperwer, Egel, Eekhoorn en de vele broedvogels in de randen, hagen en struwelen van het plangebied etc. Dit gekoppeld aan het grote groene en unieke binnengebied, van voornamelijk privétuinen, gelegen tussen de Dorpsstraat en de Holstraat. Deze natuurwaarden gaan door de realisatie van het bouwplan verloren.

g. Aantasting woon- en leefklimaat

De indiener van de zienswijze heeft de vrees dat hun woongenot belemmerd wordt door het bouwplan. Volgens de indiener van de zienswijze is onvoldoende rekening gehouden met hun belang.

2.4. Zienswijze Stichting Buggenum door de eeuwen heen

2.4.1. Ontvankelijkheid

De gemotiveerde zienswijze is ontvangen op 17 november 2020 en derhalve tijdig binnen de termijn van ter inzage legging. De zienswijze voldoet ook voor het overige aan de daaraan te stellen eisen en is daarmee ontvankelijk.

2.4.2. Inhoud van de zienswijze

a. Archeologie, erfgoed en cultuurhistorie

De indiener van de zienswijze is van mening dat het een historische misser zou zijn, om gezien de hoge archeologische waarden, in dit gebied woningbouw te realiseren en vindt dat de nut en noodzaak van woningbouw op deze locatie onvoldoende is onderbouwd. Buggenum is historisch gezien een zogenaamd lint-dorp en wordt gekenmerkt door een lange eenzijdige bebouwing aan de Dorpsstraat (CV 'Halve Gare'), parallel hieraan gelegen is de Holstraat. Door de realisatie van woningen in het binnengebied tussen deze twee langgerekte straten, wordt dit historisch en kenmerkende patroon van Buggenum doorbroken en teniet gedaan. Dit zou een niet meer te herstellen aanslag zijn op de historische en geografische waarden van Buggenum. De indiener van de zienswijze is verder van mening dat de unieke vluchtpaden, bij eventuele realisatie van het plan, volledig en op basis van de historische tracé een wettelijke bescherming dienen te krijgen; zodat dit unieke stelsel van vluchtpaden voor nu en in de toekomst behouden blijft. Ter onderbouwing van het unieke systeem en waarden van de vluchtpaden in Buggenum zie bijlage met een toelichting van prof. dr. H. Renes.

2.5. Zienswijze bewoners Holstraat 13

2.5.1. Ontvankelijkheid

De pro forma zienswijze is ontvangen op 17 november 2020 en derhalve tijdig binnen de termijn van ter inzage legging. In de zienswijze is gevraagd een termijn te stellen voor het aanvullen van de zienswijze. Deze termijn is middels een brief van 19 november gesteld op 1 week, uiterlijk 26 november 2020. De aanvullende zienswijzen zijn op 26 november 2020 ontvangen. De zienswijze zijn daarmee ontvankelijk. Op 8 december is een tweede aanvulling ontvangen. Deze aanvulling is weliswaar buiten de gestelde termijn ontvangen en behoeft deze in juridische zin niet te worden meegewogen. In het kader van een zorgvuldige afweging is deze aanvulling toch meegenomen in de reactie op de zienswijzen.

2.5.2. Inhoud van de zienswijze

a. Ladder voor duurzame verstedelijking

De indiener van de zienswijze is van mening dat de locatie niet is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en daardoor niet wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Omdat eerst bevestigd moet worden of binnen bestaand stedelijk gebied het plan gerealiseerd kan worden, dient dit nader onderzocht te worden en dat is onvoldoende gedaan.

b. Behoeftewoningbouw

De woningbouw moeten zowel kwantitatief als kwalitatief worden onderbouwd. Volgens de indiener van de zienswijze is in Buggenum géén behoefte meer aan woningen. Uit de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan, alsook de daaraan ten grondslag liggende stukken volgt op geen enkele wijze hoe de 16 woningen zich verhouden tot het bestaande (planologische) aanbod. Hierom kan niet gesteld worden dat behoefte is aan 16 woningen. Voorts is slechts summier toegelicht dat voldaan zou worden aan het gemeentelijke beleid ter zake van levensloopbestendige nieuwbouw. Echter, op geen enkele wijze is aangegeven op welke wijze hieraan wordt voldaan. Nergens wordt aangetoond dat de behoefte zo groot is, dat het ruimtelijk aanvaardbaar is om 16 woningen op een zeer klein plangebied te bouwen (ook omdat dit volgens de indiener van de zienswijze niet passend is in de bestaande ruimtelijke kwaliteit).

De indiener van de zienswijze geeft verder aan dat de geplande woningen niet aansluiten bij de kwalitatieve behoefte. Er is met name behoefte aan grondgebonden eenpersoons seniorenwoningen en appartementen met een lift (bron onderzoek Etil research groep uit 2018). De voorgestelde woningen zijn te groot voor de beoogde doelgroep en daardoor niet passend. Aan dergelijke woningen is geen kwalitatieve behoefte. De indiener van de zienswijze is tevens van mening dat seniorenwoningen hier niet thuishoren, omdat voorzieningen als een supermarkt, dokter, apotheek en openbaar vervoer niet op loopafstand aanwezig zijn. Leudal heeft hiervoor elders betere locaties voorhanden. Ten overvloede merkt de indiener van de zienswijze op dat de behoefte ook nog naast het bestaande aanbod moet worden gelegd. Dit is onvoldoende gebeurd. Kortom, zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief opzicht is de behoefte onvoldoende aangetoond. De indiener van de zienswijze heeft bovenstaande nader onderbouwd in een op 8 december 2020 ontvangen rapportage van bureau Van Dun Advies.

d. Aantasting woon- en leefklimaat

Een bestemmingsplan mag geen onevenredige inbreuk maken op het woon- en leefklimaat van de indiener van de zienswijze. De indiener van de zienswijze is van mening dat hier wel sprake van is. De indiener van de zienswijze vreest aantasting van hun privacy, toename van overlast en uitzichtvelden. Het uitzicht vanuit de woning van de indiener van de zienswijze wordt ernstig beperkt. De indiener van de zienswijze is van mening dat er strijd ontstaat met het evenredigheidsbeginsel en dat het plan in strijd is met de Algemene wet bestuursrecht. Er is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van de indiener van de zienswijze. Verder wordt, door het nieuw aan te leggen voet- en fietspad hun privacy aangetast en zal onrust ontstaan (geluid van passerende mensen).

e. Stedenbouwkundige inpasbaarheid

De indiener van de zienswijze is van mening dat de woningen te hoog kunnen worden en dat ten onrechte is aangegeven dat door de voorgestelde bouwhoogte wordt aangesloten bij het dorps karakter. In tegendeel, door de voorgestelde bouwhoogte wordt juist niet aangesloten bij het dorps karakter van Buggenum. Er had betere voor lagere woningen (een laag met kap) gekozen kunnen worden. De voorgestelde hoogte is ruimtelijk ook niet aanvaardbaar, gelet op de omliggende bomen. De indiener van de zienswijze is verder van mening dat door het woningbouwplan het unieke karakter van de vluchtpaden verloren gaat, hetgeen ook onderschreven wordt door prof. Dr. Hans Renes. Met de voorstellen van de dhr. Renes is onvoldoende gedaan.

f. Archeologie, erfgoed en cultuurhistorie

Volgens de indiener van de zienswijze is sprake van een historische fout om hier woningen te bouwen. Door het plan wordt volgens de indiener van de zienswijze de kenmerkende stedenbouwkundige structuur (eenzijdige bebouwing Dorpstraat) en achterliggende Holstraat vernietigd. Door dit plan wordt een historisch en kenmerkend lijnvormig patroon van Buggenum doorbroken en teniet gedaan. Volgens de indiener van de zienswijze is verder onvoldoende aangetoond dat de hoge archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast. Volgens de indiener van de zienswijze moet een nader onderzoek naar de archeologische waarden plaatvinden en had dit vereiste in de regels opgenomen moeten worden. Hierdoor worden de archeologische waarden van de bodem onvoldoende beschermd.

g. MER-beoordeling en Stikstof

Voor de MER is een Aerius berekening uitgevoerd van de stikstofbelasting voor de realisatie van de verschillende fasen, zoals de aanleg, de realisatie en het gebruik van de woningen. Voor goedkeuring van dit plan is niet gebruik gemaakt van de laatste en nieuwste versie van Aerius. Ook stelt de indiener van de zienswijze vraagtekens bij het ingevoerde aantal vervoersbewegingen. De indiener van de zienswijze sluit niet uit dat er geen sprake is van stikstofdepositie op de omliggende Natura 200-gebieden. Tevens is de indiener van de zienswijze van mening dat een Plan-MER opgesteld had moeten worden.

h. subsidiaire aanpassing plan

Als de raad toch overgaat tot vaststelling van het plan, wenst de indiener van de zienswijze dat het plan op onderdelen wordt aangepast.

1. Beter borgen voor welke doelgroep de woningen bedoeld zijn. Er is namelijk geen exploitatieplan ter visie gelegd. Hierin kunnen dergelijke zaken geregeld worden. De indieners van de

- zienswijze kunnen niet verifiëren op welke wijze is voldaan aan de gemeentelijke beleidsregels en de financiële haalbaarheid;
2. Aanpassen van het bouwvlak, zodat de afstand van de woningen tot de perceelgrens groter wordt;
 3. Beter borgen van de landschappelijke inpassing en de woningen lager uitvoeren;
 4. Ter plaatse van het voet-fietspad tussen de woningen van Holstraat 11 en 13, ter plaatse van Holstraat 13 een haag van haagbeuk opnemen in plaats van een beukenhaag, langs de bestaande Beukenhaag die reeds op het perceel van de indiener van de zienswijze aanwezig is. Hierdoor ontstaat het gehele jaar een dichte haag. Hierdoor wordt de privacy beter geborgd;
 5. Beter borgen dat de groene hagen bij de bestaande vluchtpaden goed onderhouden worden;
 6. Meer landschappelijke inpassing in het plangebied en dit goed borgen in het bestemmingsplan. Er moet volgens de indiener van de zienswijze nader ingegaan worden op het realiseren van groene afscheidingen bij woningen, geluidbeperkende voorzieningen ten behoeve van omwonenden en het behouden van bomen en de bestaande groenstrook.
 7. Het schrappen van het voet- en fietspad tussen de woningen aan de Holstraat 11 en 13. Hierdoor ontstaat aantasting van de privacy. Volgens de indiener van de zienswijze is deze ontsluiting niet nodig.

2.6. Zienswijze van een bewoner van de Dorpstraat 20

2.6.1. Ontvankelijkheid

De gemotiveerde zienswijze is ontvangen op 17 november 2020 en derhalve tijdig binnen de termijn van ter inzage legging. De zienswijze voldoet ook voor het overige aan de daaraan te stellen eisen en is daarmee ontvankelijk.

2.6.2. Inhoud van de zienswijze

a. Biodiversiteit (flora en fauna)

Nunhem is een dorp met unieke verkaveling met veel groen en diepe achtertuinen. Momenteel is het perceel grotendeels een open veld, maar aan de randen is er sprake van begroeiing en struikgewas. Daarin hebben talloze vogels hun intrek genomen, het zit vol met mussen, merels, spreeuwen etcetera. Het is een fraaie en natuurlijke erfafscheiding tussen de tuinen (waaronder de tuin van de indiener van de zienswijze) en het achterveld en de indiener van de zienswijze pleit voor het behoud van deze biotoop.

b. Stedenbouwkundige inpasbaarheid

De voorgestelde bebouwing zal moeten passen in de omgeving en dus een dorps karakter moeten hebben. Het bestemmingsplan spreekt hier over 1,5 bouwlaag met een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale nokhoogte van 8 meter. Vervolgens is er een vrijstellingsmogelijkheid in het afwijkingsgebied ingebouwd om dit te verruimen tot 7 meter resp. 10 meter, waarmee de eerder genoemde uitgangspunten van 1,5 bouwlaag meteen ondermijnd worden. Mocht men werkelijk anderhalve bouwlaag en dorps willen bouwen, dan dient deze vrijstellingsmogelijkheid geschrapt te worden. Door hogere woningen wordt de bebouwing aanzienlijk forser en door de extra woonlaag die nu ontstaat, wordt de impact op de omgeving groter, zowel visueel als ook qua privacy-verlies. In het nieuwe tijdsgewricht waar thuiswerken de norm wordt kunnen "slaapkamers" de hele dag immers intensief gebruikt worden. Daarbij zijn er algemene afwijkingsregels opgenomen in het bestemmingsplan om 10% af te wijken, wat in de praktijk neerkomt op 5,50m goothoogte en 8,80m nokhoogte, wat feitelijk ook al neerkomt op 2 bouwlagen met kap.

Om het uitgangspunt van 1,5 bouwlaag met kap echt in de praktijk te brengen dient de goothoogte beperkt te worden tot 3,5 a 4 meter. De indiener van de zienswijze pleit dan ook voor aanpassing van de goothoogte naar 3,5 meter voor het gehele plangebied, waardoor ook het zg. afwijkingsgebied komt te vervallen.

Verder verwacht de indiener van de zienswijze extra aandacht voor de beeldkwaliteit, met een architectonische ambitie die recht doet aan de schoonheid van Buggenum. Nu lijkt het teveel een door-

sneeplan met zg. "vrije kavels", waar de combinatie van veel geld en wansmaak vaak een treurig resultaat tot gevolg heeft.

2.7.Zienswijze van een (andere) bewoner van de Dorpstraat 20

2.7.1. Ontvankelijkheid

De gemotiveerde zienswijze is ontvangen op 17 november 2020 en derhalve tijdig binnen de termijn van ter inzage legging. De zienswijze voldoet ook voor het overige aan de daaraan te stellen eisen en is daarmee ontvankelijk.

2.7.2. Inhoud van de zienswijze

Buggenum is een ongerept historisch dorp, met vele schoonheden en historische rijkdommen, dat de potentie heeft om de parel van Leudal te zijn.

a. Biodiversiteit (flora en fauna)

Het huidige plan verstoort en beschadigt volgens de indiener van de zienswijze de flora en verjaagt unieke fauna. Het unieke binnenterrein tussen Dorpsstraat, Holstraat en Bergstraat is ook voor de omliggende bewoners een oase van rust en ruimte. Aan de randen is er sprake van waardevolle begroeiing en struikgewas. Die staan op de nominatie voor het plan te worden weggesnoeid. Dat moet worden voorkomen. In deze bosschages hebben talloze vogels hun intrek genomen. Hier leven en nestelen -in alle rust- honderden mussen, nachtegalen, merels, spreeuwen, spechten, boomklevers, vinken. Het tumult van de bouw zal ze verjagen en de bouw zal hun leefgebied verstoren en voorgoed afnemen. Verder, in de zomer van 2018 hebben bewoners van Noenever een melding bij de gemeente gemaakt van mogelijke aanwezigheid van ratten. Er zijn deskundigen komen kijken en er zijn sporen gevonden. In 2018 is vastgesteld dat dit terrein het leefgebied is van steenmarters. Er leven bovendien volgens de indiener van de zienswijze vele vleermuizen, die weggejaagd zullen worden door het tumult van de bouw. De indiener van de zienswijze pleit voor een objectief grondig onderzoek door "deskundige niet belanghebbende" biologische experts.

b. Stedenbouwkundige inpasbaarheid

Het huidige plan is volgens de indiener van de zienswijze 'middenmoot, een doorsnee wijk'. Het biedt kavels, zonder een visie of blauwdruk voor de invulling van de kavel of architectonische stijl van de bouw. Volgens de ontwikkelaar is het een meerwaarde dat kopers vrijheid hebben in het ontwerp van de woningen. De indiener van de zienswijze betwist dit en doet een voorstel voor een alternatief plan, een 'hof met symmetrische tuinen-historisch gebouwd-autovrij en mustsee'. Een volgens de indiener van de zienswijze authentiek hofje met gevels in historische stijl, zoals de Haarlemmer hofjes. Met uniforme gevelopbouw en verkeersluw. Een dergelijk plan past volgens de indiener van de zienswijze veel beter in Buggenum. Mensen die in een dergelijk hofje wonen, zullen meer cohesie met elkaar hebben. Juist door de intimiteit van dit hofje, worden de sociale verhoudingen versterkt. Mensen die hier wonen hebben minder last van eenzaamheid. Het is gericht op de groep, niet het individu. Dat is de woonvorm die we nodig hebben. Breek daarom met de traditionele bouw & kavels: met de traditie van ieder voor zich. Denk vernieuwend. Heb visie. En durf te veranderen.



Alternatief woningbouwplan volgens de bewoner van Dorpstraat 20

2.8. Zienswijze bewoners Holstraat 9

2.8.1. Ontvankelijkheid

De gemotiveerde zienswijze is ontvangen op 18 november 2020 en derhalve tijdig binnen de termijn van ter inzage legging. De zienswijze voldoet ook voor het overige aan de daaraan te stellen eisen en is daarmee ontvankelijk.

2.8.2. Inhoud van de zienswijze

a. Aantasting woon- en leefklimaat

De indiener van de zienswijze geeft aan dat de zes woningen, direct grenzend aan zijn achtererf, niet conform eerder gemaakte afspraken in het bestemmingsplan zijn opgenomen. De afspraak was dat de woningen niet te hoog zouden worden, maximaal 1 bouwlaag met kap. De afmetingen die in de regels zijn opgenomen sluiten hier niet bij aan (gothoogte van 5 meter en nokhoogte van 8 meter). Door deze hoge bebouwing wordt de privacy van de indiener van de zienswijze onevenredig aangetast. De indiener van de zienswijze verzoekt de maatvoering dan ook aan te passen, zodat daadwerkelijk sprake is van één bouwlaag met kap (maximale gothoogte van 3.5 meter en maximale nokhoogte van 5.5 meter). De indiener van de zienswijze geeft verder aan dat de initiatiefnemer hun altijd prettig en middels een open communicatie heeft benaderd. Het is dan ook niet de intentie van de indiener van de zienswijze om de plannen voor Noenevershof te vertragen. Men wilt echter wel dat het geen be-

sproken is met initiatiefnemer goed geborgd wordt in de bestemmingsplanregels. Het realiseren van een woning met plat dak, zoals volgens de indiener van de zienswijze voorgesteld door de initiatiefnemer, is ook mogelijk en heeft voor de indiener van de zienswijze de voorkeur, omdat hierdoor minder potentiële inkijk op zijn perceel ontstaat. Indien wel kappen worden gerealiseerd vraagt de indiener van de zienswijze om géén glasopeningen richting zijn perceel te realiseren.

2.9. Zienswijze eigenaren pand Holstraat 15

2.9.1. Ontvankelijkheid

De gemotiveerde zienswijze is ontvangen op 19 november 2020 en dus 1 dag te laat ingediend. Deze zienswijze kan in beginsel niet ontvankelijk worden verklaard. Jurisprudentie geeft echter aan dat een te laat ingediende zienswijze, voor zover dat in het besluitvormingstraject mogelijk is, toch meegenomen moet worden. Gelet op de geringe overschrijding van de termijn van indienen van zienswijzen en omdat de procedure daartoe ruimte biedt, wordt deze zienswijze dan ook betrokken in deze nota zienswijzen.

2.9.2. Inhoud van de zienswijze

a. Behoeftewoningbouw

De indiener van de zienswijze is van mening dat het type woningen welke in het bestemmingsplan worden benoemd niet in lijn zijn met het type woningen welke in Buggenum gewenst en noodzakelijk worden geacht. Hierbij o.a. duidende op de benodigde starterswoningen welke gewoonweg niet binnen deze prijs categorie behoren te vallen (dit is op te maken uit eigen ervaring gezien het feit dat wijzelf relatief recentelijk als starter binnen Buggenum zijn komen te wonen). Om ervoor te zorgen dat de diversiteit in leeftijd binnen deze gemeente niet nog meer verschuift is de indiener van de zienswijze van mening dat er kritisch gekeken behoort te worden naar de vraag van de huidige huizenmarkt. Dit om de bevolkingssamenstelling van Buggenum gezond te houden; ook voor de toekomst.

b. Onjuist geïnformeerd

De indiener van de zienswijze is recent komen wonen in Buggenum en heeft navraag gedaan over het bestemmingsplan achter de Holstraat. De gemeente heeft volgens de indiener van de zienswijze aangegeven dat hier geen woningbouwplan gepland was. Gelet op de blijkbaar al ver gevorderde plannen heeft de indiener van de zienswijze destijds de verkeerde informatie ontvangen.

c. Stedenbouwkundige inpasbaarheid

De indiener van de zienswijze stelt dat een groot aantal punten niet benoemd is in het bestemmingsplan dat eerder wel schriftelijk en mondeling is toegezegd. Denk hier o.a. aan de maximale bouwhoogte, maximale bouwduur, het in stand houden van de vluchtwegen etc.

3. Reactie op zienswijzen ontwerp bestemmingsplan

In dit hoofdstuk worden de zienswijzen gegroepeerd per onderwerp afgewogen, waarbij steeds wordt aangegeven op welke zienswijze(n) een onderwerp betrekking heeft.

3.1. Waterwet

(Zienswijzen 2.1)

Het is juist dat een gedeelte van het plangebied en dus ook een gedeelte van de woningen is gelegen in het waterbergend rivierbed van de rivier de Maas maar wel in dat gedeelte van het rivierbed waarbinnen geen vergunningplicht geldt op basis van de Waterwet. De omstandigheid dat er geen vergunningplicht geldt op basis van de Waterwet wil niet zeggen dat er geen kans is op wateroverlast bij hoogwater. Bouwen in dit gebied geschiedt op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid en bij hoogwater kan er geen eventuele schade op het Rijk verhaald worden. Vorenstaande tekst wordt dan ook opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, paragraaf 6.4 (inzake de waterhuishouding).

Conclusie:

De zienswijze sub 2.1 geeft aanleiding de toelichting van het bestemmingsplan te wijzigen door de volgende tekst op te nemen in paragraaf 6.4 (inzake de waterhuishouding): *'Bouwen in dit gebied geschiedt op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid en bij hoogwater kan er geen eventuele schade op het Rijk verhaald worden'.*

3.2. Grondruil

(Zienswijze 2.2)

Of de voormalige gemeente Haelen wel of geen contractuele verplichting had mogen aangaan met de eigenaren van de locatie Noenevershof is niet meer aan de orde. Door het sluiten van de spoorwegovergang bij de Berikstraat, moest de gemeente Haelen een omleiding aanleggen. Hiervoor moest grond verworven worden van een 4-tal eigenaren. Met alle vier de partijen is onderhandeld en dit heeft geleid tot overeenkomsten tussen partijen. Voor de eigenaren van de gronden van Noenevershof betekent dit dat ze met de gemeente overeengekomen zijn dat gemeente Haelen (of haar rechtsopvolger de gemeente Leudal) haar medewerking dient te verlenen aan de realisatie van woningbouw op de bij de initiatiefnemer in eigendom zijnde percelen zoals plaatselijk bekend als "achter Noenever". Verder is bepaald dat op voorstel van de eigenaren een bebouwingsplan in procedure zal worden gebracht waarbij er voor het gehele perceel een planologisch regime wordt gerealiseerd welke feitelijke woningbouw ter plaatse toelaat. Dit uiteraard onder voorbehoud van het verkrijgen van toestemming en medewerking van de bevoegde en benodigde instanties en de destijds nog bevoegde Provincie Limburg. Hiertoe heeft het college van B&W van Haelen op 20 maart 2006 toe besloten en dit is vastgelegd in de leveringsakte van 15 juni 2006. Het college is namens de gemeente bevoegd te beslissen over deze zogenoemde bevoegdhedenovereenkomst. De gemeente is bevoegd omdat:

- a. het desbetreffende overheidslichaam is bevoegd te contracteren omdat één van haar organen over de bedoelde publiekrechtelijke bevoegdheid beschikt. Het gaat hier om vaststelling van een planologisch regime. Dit is een bevoegdheid van de raad. De raad is een orgaan van de gemeente als openbaar lichaam. Aan deze voorwaarde is dus voldaan;
- b. bij uitoefening van de bevoegdheid bestaat beslissruimte (beleidsvrijheid en/of beoordelingsruimte). De beslissruimte is aanwezig omdat het criterium voor de uitoefening van de bevoegdheid de "goede ruimtelijke ordening" is (zie artikel 3.1, eerste lid Wro). Dit is een ruim begrip waarbij de raad veel beslis-/beleidsruimte heeft.
- c. de waarborgen die de betrokken publiekrechtelijke regeling biedt, worden niet op onaanvaardbare wijze doorkruist (doorkruisingsleer; vroeger tweewegenleer). Er is geen sprake van de bedoelde doorkruising. Als de wet aan een bestuursorgaan beleids- of beoordelingsvrijheid

(beslisruimte) geeft bij de uitoefening van publiekrechtelijke bevoegdheden, zoals bij planologische bevoegdheden, dan is het toegestaan om ten aanzien van de uitoefening van die bevoegdheid afspraken te maken. Daarbij moeten de afspraken wel het doel dienen, waarvoor die bevoegdheid aan het bestuursorgaan is verleend.

- d. de bevoegdhedenovereenkomst leidt anderszins niet tot strijd met het recht (wetten, uitvoeringsregelingen, algemene beginselen van behoorlijk bestuur en overige rechtsbeginselen).

Gelet op bovenstaande is niet gebleken dat de hier aan de orde zijnde bevoegdhedenovereenkomst in strijd is met het recht.

Gelet op de gesloten overeenkomst was onteigenen, zoals de indiener van de zienswijze stelt, wat hier verder ook van zij, niet meer aan de orde. Verder hebben partijen, op grond van de akte van levering, afstand gedaan van het recht om ontbinding of vernietiging van de overeenkomst te verlangen. Ook is de overeenkomst niet van rechtswege ontbonden. Dit betekent dat de akte bindend is en de gemeente Leudal dient deze, als rechtsopvolger van de voormalige gemeente Haelen, na te komen. Er is dus geen sprake van 'koehandel', zoals de indiener van de zienswijze stelt. Door het onderhavige plan vast te stellen komt de gemeente de afspraken uit de eerder gesloten overeenkomst na.

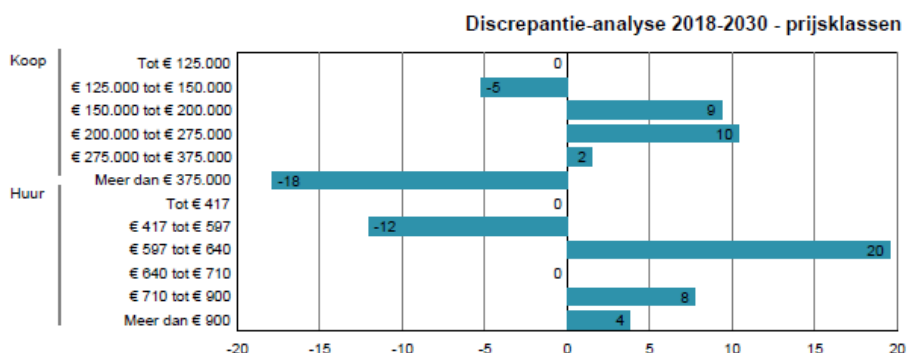
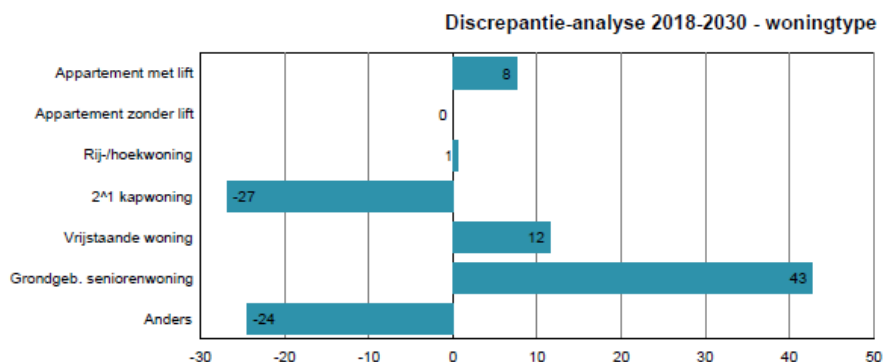
Conclusie:

De zienswijze sub 2.2 over de overeenkomst over de grondruil vormt geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.3. Behoeftewoningbouw in relatie tot Laddertoets

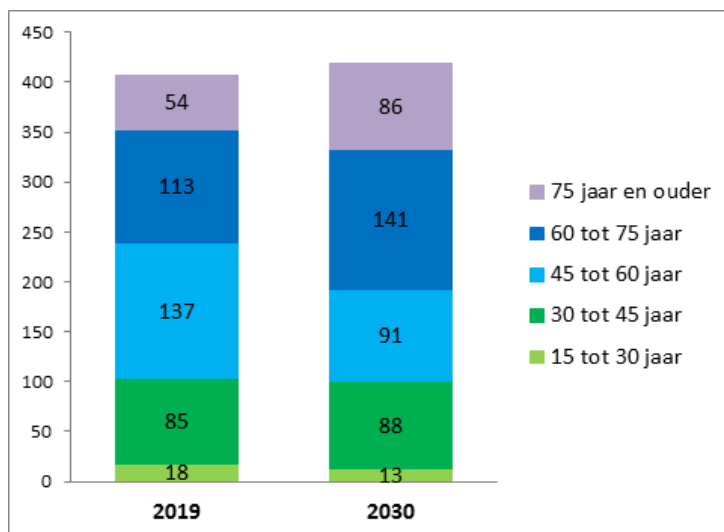
(Zienswijzen 2.2, 2.3, 2.5, 2.9₇)

De woningbehoefte is zowel kwalitatief als kwantitatief beschreven en onderbouwd in paragraaf 3.1.2 van Bijlage 3 Ladder voor duurzame verstedelijking, behorende bij de Toelichting op het ontwerp bestemmingsplan. In 2018 is een woningmarktonderzoek gehouden naar de woningbehoefte in Leudal. De belangrijkste uitkomsten van dat onderzoek zijn in het woonbeleid vertaald in de gemeentelijke Kwaliteitsenvelop en bijbehorende factsheets per kern, die integraal onderdeel uitmaken van de regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 (verder Structuurvisie Wonen 2018). De kwaliteitsenvelop geeft op hoofdlijnen een beeld van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de diverse kernen. Een uitsnede van de kwaliteitsenvelop is opgenomen op blz. 16 van de Ladder Onderbouwing. De factsheets geven meer inzicht in de kwalitatieve woonwensen naar woningtype en prijsklasse per kern. De belangrijkste uitkomsten voor Buggenum zijn in de Ladder Onderbouwing tekstueel benoemd (o.a. blz 12, 13 en 16), maar niet visueel weergegeven. Dat was wellicht duidelijker geweest. In onderstaand figuur (Discrepantie-analyse 2018-2030 uit de Factsheet Buggenum) is af te lezen dat grondgebonden seniorenwoningen veruit het meest gewenst en kansrijk woningsegment zijn in Buggenum, zowel in het betaalbare koop- als huursegment. Het plan Noenevershof sluit hier met de realisatie van 16 levensloopbestendige woningen, waarvan 10 koop en 6 huur, goed bij aan. Overigens wordt opgemerkt dat levensloopbestendige woningen niet alleen geschikt zijn voor senioren, maar ook voor andere doelgroepen die een (kleinere) (huur)woning zoeken.



In Buggenum is sprake van vergrijzing. Zoals in de Ladder Onderbouwing beschreven, kan op basis van het woningmarktonderzoek worden geconcludeerd dat het aantal huishoudens nog beperkt groeit (+13) tot de huishoudentop in 2026 (Per abuis is daar het jaartal 2024 genoemd, maar dat zal via een ambtshalve wijziging worden gecorrigeerd). Het aandeel 65+ huishoudens groeit ten opzichte van 2018 in Buggenum van 29% naar 43% in 2030. Deze vergrijzing is ook terug te zien in de resultaten van het woningmarktonderzoek. Het aandeel jongeren blijft, met respectievelijk 30% en 29%, nagenoeg gelijk tussen 2018 en 2030.

Geschetste ontwikkelingen worden bevestigd door recente gegevens uit de provinciale woonmonitor 2020 (gereed sinds medio november 2020). Via het dataportal zijn onderstaande cijfers voor Buggenum beschikbaar m.b.t. de huishoudenontwikkeling. Kwantitatief groeit het aantal huishoudens in Buggenum nog beperkt (+12 tussen 2019 en 2030). Wat belangrijker is voor de (toekomstige) woningbehoefte is de sterk veranderende samenstelling naar leeftijdsklassen. Het aandeel 60+ neemt de komende jaren (absoluut en relatief) enorm toe in Buggenum, terwijl het aantal en aandeel jongeren nagenoeg gelijk blijft. In 2030 behoort meer dan de helft tot de doelgroep 60+. Dit legitimeert de bouw van de levensloopbestendige woningen in Noenevershof. Dergelijke woningen zijn in de bestaande woningvoorraad van Buggenum maar beperkt aanwezig.



De indieners van de zienswijzen stellen, op basis van berichtgeving in de media, dat er vooral behoefte is aan starterswoningen, 'einde levensloop' woningen en sociale woningbouw. Een andere indiener van een zienswijze stelt dan weer dat er behoefte is aan één persoons seniorenwoningen en appartementen met lift. Hoewel dit in algemene zin woningen betreffen voor doelgroepen waar de woningnood hoog is, geldt het uitgangspunt niet in elke kleine kern en kan het ook niet in elk lokaal woningbouwinitiatief worden vertaald. Het plan Noenevershof is een ruim opgezet plan met veel groen en openheid. Een gedifferentieerd plan met 16 levensloopbestendige woningen; gedifferentieerd naar huur en koop, eenlaagse woningen met kap en een aantal woningen met de mogelijkheid voor een volledige verdieping. Levensloopbestendige woningen zijn niet alleen voorbehouden aan senioren, maar kunnen door inwoners van alle leeftijdsgroepen worden bewoond en zijn daarmee duurzaam inzetbaar op de woningmarkt. Daarnaast worden ook zes woningen voor minimaal 10 jaar voor de verhuur gerealiseerd. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de realisatie van de juiste woningen op een daarvoor geschikte binnenstedelijke inbreidingslocatie. In de ontwikkelingsovereenkomst is voorts geregeld dat de woningen ook daadwerkelijk levensloopbestendig gebouwd worden en dat de zes woningen de eerste 10 jaar ook daadwerkelijk verhuurd worden.

Oorzaak vraag levensloopbestendige woningen

De vraag naar levensloopbestendige woningen komt door de vergrijzing van de samenleving. Vergrijzing is een demografisch proces dat op basis van de bevolkingsopbouw feitelijk al ongeveer 60 jaar geleden is ingezet. Migratie van verschillende doelgroepen heeft marginaal invloed op de veranderende en verouderende bevolkingssamenstelling, al kan dat in een kleine kern anders worden beleefd. De gemeente probeert met haar woonbeleid voor alle doelgroepen passende en betaalbare woningen te faciliteren, maar dit is niet altijd in elke kern of in elk woningbouwplan haalbaar. Door in te zetten op de realisatie van levensloopbestendige woningen kan een deel van de steeds groter groeiende groep senioren binnen Buggenum verhuizen naar een passende woning waar ze langer thuis kunnen blijven wonen, ook met een toekomstige zorgvraag. Het realiseren van vooral levensloopbestendige woningen voor ouderen, bevordert de doorstroming op de woningmarkt aangezien deze ouderen een bestaande woning achterlaten. De verhuisketen die wordt geïnitieerd draagt daarmee indirect bij aan de mogelijkheden van andere (jongere) doelgroepen op de woningmarkt. Daarnaast zijn voor de doelgroep jongeren recentelijk (in 2019) 3 starterswoningen gerealiseerd in het plan Molenweg. Door de levensloopbestendige woningbouw in Noenevershof krijgen niet alleen senioren, maar indirect ook starters en jonge gezinnen, de mogelijkheid om in Buggenum te blijven wonen. Het feit, zoals een indiener van een van de zienswijzen stelt, dat het plan Noenevershof geen plek is voor senioren, is ongefundeerd. We zien juist dat de veel senioren zo lang mogelijk in hun eigen dorp willen blijven wonen, ook al zijn er wellicht minder voorzieningen. Hierbij speelt dat de 'moderne' senioren steeds mobieler zijn (en blijven) en daarom minder afhankelijk zijn van voorzieningen in de directe woonomgeving.

Gevolgen voor andere (toekomstige) woningbouwplannen

Per 1-1-2020 zijn in Buggenum twee woningbouwlocaties in beeld, naast enkele particuliere initiatieven (met bouwtitels binnen het vigerende bestemmingsplan). Het woningbouwplan aan de Molenweg ((12 woningen) is deels opgeleverd/in ontwikkeling) en het voorliggende plan Noenevershof. Gezien de nog verwachte beperkte groei en woningbehoefte tot 2030, ligt verdere planontwikkeling momenteel niet in de rede. De regionale Structuurvisie Wonen 2018 (of diens opvolger) is het beleidsdocument waarin voor de (middel)lange termijn uitgangspunten worden geformuleerd ten aanzien van eventueel aanvullende toekomstige woningbouw. Voorts wordt opgemerkt dat in de planregels van het bestemmingsplan een regeling is opgenomen dat indien niet binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, ter plaatse van het bouwvlak:

- geen woning is opgericht, dan wel in oprichting is;
- geen ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning is ingediend, dan wel een aanvraag is ingediend voor minder woningen dan volgens de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de locatie is toegestaan;

B&W bevoegd zijn het plan te wijzigen om onbenutte of deels onbenutte bouwtitels voor woningen te laten vervallen door:

- het verwijderen of verkleinen van bouwvlakken en/of
- door het verlagen van het maximum aantal te bouwen woningen binnen de maatvoering aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'

Door deze wijzigingsmogelijkheid houdt het bevoegde gezag grip op de uitvoering van de woningbouwplannen en kan, zo nodig, bijsturen (zodat woningbouwplannen op andere locaties een kans kunnen krijgen).

Locatie Kleiwarenfabriek

Enkele indieners van zienswijzen stellen dat het de voorkeur heeft om eerst op de verschillende zogenaamde 'inbreidingslocaties' woningen te realiseren. Zo biedt volgens hen de locatie van de voormalige kleiwarenfabriek een betere optie om woningen te bouwen. De locatie van de voormalige kleiwarenfabriek is in het verleden weliswaar in beeld geweest als potentiële woningbouwlocatie, echter in 2019 is besloten dat geen medewerking wordt verleend om woningbouw op deze bedrijfslocatie mogelijk te maken (behoudens het behoud van de bestaande bedrijfswoning). De locatie heeft inmiddels een nieuwe bedrijfsmatige (recreatieve) invulling gekregen. Overigens is de locatie van Noenevershof ook al jaren aangemerkt als een inbreidingslocatie in de kern, zie onderstaande verbeelding uit het Dorpsontwikkelingsplan (DOP) uit 2005. In het DOP is de locatie Noenevershof opgenomen als een locatie voor een goede aanvulling op het bestaande woonmilieu, die geen bestaande waarden aantast.



Uitsnede DOP Buggenum 2005

Conclusie:

1. De zienswijzen sub 2.2, 2.3, 2.5 en 2.9, over de behoefte van de woningbouw vormen aanleiding om in de toelichting van het bestemmingsplan, het onderdeel van de volkshuisvesting, inclusief de bijlage over de ladderonderbouwing te verduidelijken en aan te vullen op hetgeen gesteld in deze nota van zienswijzen.

2. Voor het overige geven de zienswijzen over de behoefte van de woningbouw, geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.4. Stedenbouwkundige inpasbaarheid

(Zienswijzen 2.2, 2.3, 2.5, 2.6, 2.7, 2.9)

Het stedenbouwkundige plan, de grondlegger voor dit bestemmingsplan, is tot stand gekomen na uitvoerig overleg tussen de gemeente, ontwikkelaar, de onafhankelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en direct omwonenden. Op aangeven van de direct omwonenden is het stedenbouwkundige plan, ten opzichte van het eerste plan dat op 16-10-2018 is gepresenteerd aan de inwoners van Buggenum, substantieel gewijzigd. Er is gekozen voor een andere ontsluiting (tussen percelen Holstraat 19 en 23) en de woningen zijn anders gesitueerd, zodat de afstand van de woningen tot de percelen van diverse Indianers van de zienswijzen groter is geworden. Er is gekomen tot een ruim opgezet plan, met veel ruimte voor openbaar groen, waarbij de vluchtpaden een prominente plek in het plan hebben gekregen. De woningen moeten allemaal voorzien worden van een kap, zodat goed wordt aangesloten bij de dorpse uitstraling in Buggenum (alle omliggende woningen zijn ook voorzien zijn van een kap). Ook ten aanzien van de goot- en bouwhoogte is ruimte voor variatie. In tegenstelling wat de indianers van de zienswijzen stellen, typeert Buggenum zich door een grote variatie aan goot- en bouwhoogten. Door enkel eenlaagse bebouwing met een kap mogelijk te maken, wordt ruimtelijk-stedenbouwkundig géén recht gedaan aan de bestaande dorpse uitstraling. Daarnaast wordt het gehele gebied welstandsplichtig, waardoor ook bij de uiteindelijke vergunningsaanvragen gestuurd wordt op de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit. Ten aanzien van de 6 huurwoningen, die grenzen aan de achtertuin van de woning aan de Holstraat 9, wil de ontwikkelaar tegemoet komen aan de zienswijzen door de goot- en bouwhoogte te verlagen naar maximaal 3.5 respectievelijk 5 meter. Doordat in de rest van het plan wel een grotere goot- en nokhoogte mogelijk is, ontstaat voldoende ruimte voor een diverse en dorpse uitstraling. Dit wordt ook bevestigd door de commissie ruimtelijke kwaliteit, die op 26-11-2020 heeft geadviseerd over de zienswijzen.



Aanpassen goot- en nokhoogte 6 levensloopbestendige huurwoningen

Overigens is de locatie van Noenevershof al jaren aangemerkt als een inbreidingslocatie in de kern, zie onderstaande verbeelding uit het Dorpsontwikkelingsplan (DOP) uit 2005. In het DOP is de locatie Noenevershof opgenomen als een locatie voor een goede aanvulling op het bestaande woonmilieu, die geen bestaande waarden aantast en stedenbouwkundig inpasbaar is.



Uitsnede DOP Buggenum 2005

Het woningbouwplan doet ook géén afbreuk aan de belevingswaarde van de lintbebouwing aan de Dorpstraat. De eenzijdige benadering van de Dorpstraat wordt, mede doordat het plan vanuit de Dorpstraat niet waarneembaar is, niet aangetast en het plan doet géén afbreuk aan de ruimtelijke en stedenbouwkundige belevingswaarde van de Dorpstraat. Door de ruime verkaveling, met veel aandacht voor openbaar groen en openheid, wordt ruimtelijk-stedenbouwkundig op een goede wijze aangesloten bij het bestaande dorps karakter.



Vanuit de Dorpstraat is het plangebied niet zichtbaar

Het door één van de indieners van een zienswijze overgelegde plan is beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De Commissie prijst dat wordt meegedacht aan een goede invulling voor deze locatie, maar adviseert negatief over het alternatieve plan. In tegenstelling tot hetgeen de indiener van de zienswijze stelt, past een dergelijke 'hofjesopzet' stedenbouwkundig en historisch gezien niet bij het dorps karakter van Buggenum. Dergelijke hofjes komen voornamelijk voor in een stedelijk gebied of bijvoorbeeld bij een klooster. Door het gesloten karakter van dit plan wordt ook niet aangesloten bij het dorps karakter, bestaande uit ruimere kavels, diversiteit in bebouwing en openheid. Het plan van Noenevershof voldoet hier ruimtelijk-stedenbouwkundig wel aan. Omdat het gebied welstandsplichtig wordt, kan de Commissie ook bij de uitvoering sturing geven aan het beoogde eindbeeld.

Conclusie:

1. De zienswijzen sub 2.2, 2.3, 2.5, 2.6, 2.7 en 2.9, over stedenbouwkundige inpasbaarheid vormen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, door de goot- en bouwhoogte van de zes huurwoningen te beperken tot maximaal 3.5 en 5.0 meter.
2. Voor het overige geven de zienswijzen over het aspect stedenbouwkundige inpasbaarheid, geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.5. Borging realisatie van woningen binnen begrensde tijdsperiode

(Zienswijzen 2.2, 2.3)

In het bestemmingsplan is voldoende geborgd dat de woningen binnen een bepaald tijdsbestek worden gerealiseerd. In artikel 12.3 van de planregels van het bestemmingsplan is een regeling opgenomen, dat indien niet binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, ter plaatse van het bouwvlak:

- geen woning is opgericht, dan wel in oprichting is;
- geen ontvankelijke aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning is ingediend, dan wel een aanvraag is ingediend voor minder woningen dan volgens de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de locatie is toegestaan;

B&W bevoegd zijn het plan te wijzigen om onbenutte of deels onbenutte bouwtitels voor woningen te laten vervallen door:

- het verwijderen of verkleinen van bouwvlakken en/of
- door het verlagen van het maximum aantal te bouwen woningen binnen de maatvoering aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

Door deze wijzigingsmogelijkheid houdt het bevoegde gezag grip op de uitvoering van de woningbouwplannen en kan, zo nodig, bijsturen (zodat woningbouwplannen op andere locaties een kans kunnen krijgen).

Daarnaast is in de realisatieovereenkomst opgenomen dat binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de omgevingsvergunningen voor het totale Exploitatiegebied aangevraagd moet zijn en het Project moet binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de laatst verleende omgevingsvergunning gereed zijn.

Conclusie:

1. De zienswijze sub 2.2 en 2.3 over 'borging realisatie van woningen binnen begrensde tijdsperiode' vormt geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.6. Stikstof

(Zienswijzen 2.3, 2.5)

Voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan, heeft het college op 14 april 2020 besloten in te stemmen met de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling woningbouwplan 'Noenever'. Dit besluit is, inclusief de bijbehorende bijlagen als bijlage 6 opgenomen bij de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan. In het kader van de aanmeldnotitie heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de stikstofdepositie van het woningbouwplan (zowel de realisatiefase als de gebruiksfase). Middels een berekening van de destijds geldende Aerius berekening is gebleken dat de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet boven de 0.00 mol/ha/j uitkomt.

Gebleken is dat de berekeningsmethode van de Aerius berekening, na het nemen van het bovenstaande besluit op de aanmeldnotitie, aangepast is. Dit betekent dat bij het ontwerp bestemmingsplan de stikstofdepositie niet berekend is via de meest actuele Aerius berekening. Derhalve is op 2 december 2020 een nieuwe berekening gemaakt met de meest actuele Aerius-berekening en rekening houdend met de opmerkingen in de zienswijzen.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2020_20201124_13fdg00ebd

Database versie 2020_20201124_13fdg00ebd

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>

Rekenbasis nieuwe Aerius berekening

Uit de nieuwe berekening blijkt, evenals bij de oude berekening, dat de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet boven de 0.00 mol/ha/j uitkomt. Dit betekent dat er géén nieuw besluit genomen hoeft te worden op de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling en dat het niet noodzakelijk is om een milieueffectrapport (MER) op te stellen. Stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan dan wel de realisatie van het project.

Conclusie:

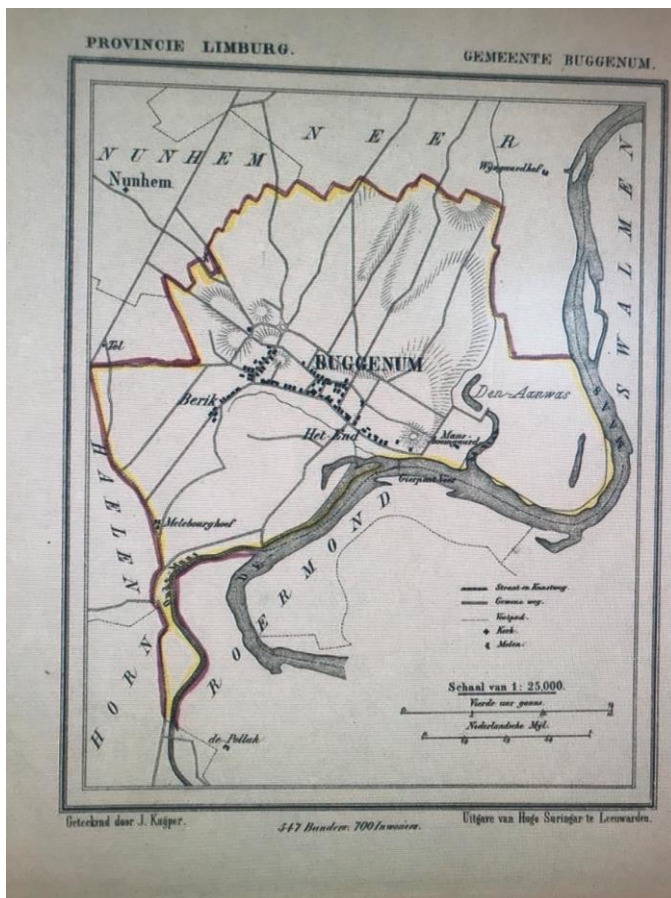
1. De zienswijzen sub 2.3 en 2.5 over de stikstof vormen aanleiding om in de toelichting van het bestemmingsplan, het onderdeel 5.1, 'Besluit Milieueffectrapportage' en 6.5.2, 'mogelijke effecten voor Natura 2000-gebieden' aan te vullen met de uitkomsten van de nieuwe Aerius berekening en de op de nieuwe berekeningen aangepaste MER-beoordeling op te nemen als bijlage bij de toelichting.
2. Voor het overige geven de zienswijzen over stikstof, geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.7. Archeologie, erfgoed en cultuurhistorie

(Zienswijzen 2.2, 2.3, 2.4, 2.5)

Historisch kenmerkend patroon Buggenum

Buggenum is, zoals veel andere dorpen, ontstaan als een gehucht, in dit geval gelegen op vruchtbare grond langs de Maas. De bebouwing is in eerste instantie ontstaan als een eenzijdige lintbebouwing langs de Dorpstraat. Vanaf 1800 is het dorp verder uitgebreid richting het noorden, eerst de Holstraat, Bovenstraat, Nussenstraat en de Kerkstraat en zijn de gehuchten Buggenum, Berik en Het Eind samengesmolten tot één dorp 'Buggenum'. De jaren hierna is het dorp verder uitgebreid door diverse dwarsstraten van de Dorpstraat richting de hoger gelegen Holstraat (Pastoor Schmeitstraat, Boonstraat, Knapstraat en Bergstraat). Hierdoor is bij de Holstraat in ieder geval géén sprake meer van een lintbebouwing. Vervolgens is het dorp verder uitgebreid richting het westen (Heerweg, Neel Dolfstraat, Galgenberg en Meester Joostenstraat). De meest recente uitbreiding ligt aan Noenever. Door deze uitbreidingen is Buggenum van een oorspronkelijke lintbebouwing gegroeid naar het huidige dorp. Wat door de jaren gebleven is, is de eenzijdige bebouwing aan de Berikstraat en Dorpstraat. Deze straat geeft Buggenum zijn eigen karakter. Dit karakter is overigens niet wettelijk beschermd door het aanwijzen van een beschermt stads- en dorpsgezicht.



Kaart van Buggenum ca 1867

Door het plan Noevenershof wordt het karakter van de Dorpstraat op géén enkele wijze teniet gedaan. Het plangebied is vanaf de Dorpstraat niet waarneembaar (zie ook de afbeelding bij 3.4) en doet op géén enkele wijze afbreuk aan de ruimtelijke en stedenbouwkundige belevingswaarde van de Dorpstraat, dit in tegenstelling van eerdere uitbreiding aan de Dorpstraat, zoals de Bergstraat, Nussestraat, Pastoor Schmeitsstraat en Boonstraat, die de oorspronkelijke lintbebouwingsstructuur al doorbroken hebben. Bij deze uitbreidingen heeft wel een aantasting plaatsgevonden van de oorspronkelijke lintbebouwing, dit in tegenstelling tot het plan 'Noenevershof'. Dit plan heeft namelijk géén impact op de Dorpsstraat, aangezien de ontsluiting via de Holstraat plaatsvindt. Door onderhavig plan wordt een braakliggend binnenterrein op een kwalitatieve en zorgvuldige wijze ingevuld met woningbouw. Dit sluit goed aan bij het bestaande dorps karakter van Buggenum.



Zicht richting plangebied, vanuit de kruising Dorpstraat-Berikstraat

Historische vluchtpaden

In Buggenum liggen voor Nederland bijzondere vluchtpaden. Deze vluchtpaden hebben echter formeel geen status en zijn ook niet aangewezen als (gemeentelijk) monument. In het bestemmingsplan 'woonkernen Leudal 2017' is weliswaar een aanduiding opgenomen voor de vluchtpaden, echter deze aanduiding en bijbehorende regel geldt enkel voor de bestemming 'Groen' en 'Verkeer' en niet voor de bestemming 'Wonen'. Het plangebied is geheel gelegen op de bestemming 'wonen'. Daarbinnen hebben de vluchtpaden in het vigerende bestemmingsplan geen beschermde status. Daarnaast verwijst de regel in het bestemmingsplan over het vluchtpad (dus enkel voor de bestemming groen en verkeer) naar de gemeentelijke erfgoedverordening. Deze verordening is echter enkel van toepassing op monumenten en daar is géén sprake van. Formeel hebben de vluchtpaden dan ook géén bescherming. Desalniettemin is in het ontwerp bestemmingsplan 'Noenevershof' rekening gehouden met de vluchtpaden.

Het doel van de vluchtpaden was dat bewoners aan de Dorpstraat bij hoog water, konden vluchten naar hoger gelegen gebied, via een aantal paden, gelegen aan de achterzijde van de percelen aan de Dorpstraat. Deze paden gaven vluchtmogelijkheden richting de Bergstraat en Holstraat (gelegen op het perceel Holstraat 17 (een van de Indianers van de zienswijzen)).

Ter plaatse van het plangebied is er echter geen sprake van een pad maar een open gebied. Er is weliswaar een looproute met een haag richting de woning aan de Holstraat 17, echter hier is het vluchtpad geblokkeerd door een poortje. De bewoner/eigenaar van het perceel is enkel verplicht bij hoogwater (dus feitelijk nooit, aangezien door de dijkverhogingen in Buggenum geen sprake meer is van wateroverlast), de vluchtweg toegankelijk te maken. Bij een incidentele excursie van bijvoorbeeld de heemkundevereniging wordt het pad ook toegankelijk gemaakt. Feitelijk is dit vluchtpad dan ook onbruikbaar voor dagelijks gebruik.



Vluchtwegen ter plaatse van het plangebied.



Afsluitingen van het vluchtpad ter plaatse van Holstraat 17 (voor- en achterzijde)

Desalniettemin wordt in het bestemmingsplan Noenevershof de cultuurhistorische waarde van de vluchtpaden erkend (ook al hebben deze geen formele status) en is in het plan aandacht gegeven aan het behoud en versterken van de Vluchtpaden. Zo is in het verlengde van het zuidelijke vluchtpad een verkeersbestemming opgenomen met een functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer-vluchtpad'. In artikel 4.4.3 is de regeling van het bestemmingsplan 'woonkernen Leudal 2017' overgenomen.

4.4.3 Vluchtpad

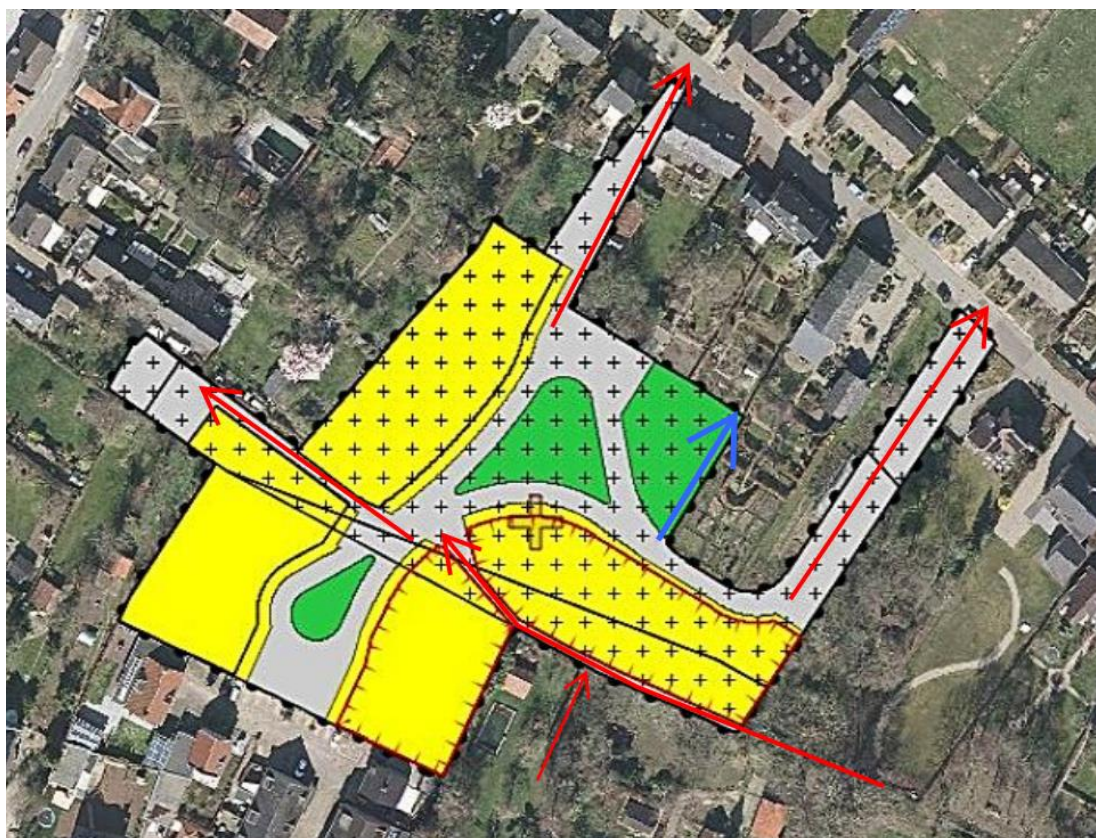
Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - vluchtpad' staat bij het gebruik en bebouwing van de gronden de bescherming van de cultuurhistorische waarden voorop en zijn de bepalingen van de gemeentelijke erfgoedverordening van toepassing.

In dit artikel wordt verwezen naar de erfgoedverordening. Omdat dit niet aan de orde is, zal dit uit het artikel worden gehaald. Met die bestemming voor openbare weg is op zich al voldoende geregeld dat

de vluchtmogelijkheden behouden blijven en komt de ligging van de oude vluchtpaden terug in het stedenbouwkundige plan voor het woongebied.

Daarnaast zijn twee nieuwe vluchtwegen toegevoegd richting de Holstraat (zie onderstaande verbeelding). Verder komen de vluchtpaden, gelegen op de bestemming verkeer, zoals wordt gesteld door prof. Dr. Renes, na realisatie in eigendom van de gemeente (in ieder geval de vluchtpaden gelegen in het plangebied), waardoor ook vanuit dit oogpunt het behoud gegarandeerd is. Langst het zuidelijke vluchtpad komt een groene haag. Deze haag dient in stand te worden gehouden. Dit is geregeld in de ontwikkelingsovereenkomst en zal ook notarieel vastgelegd worden bij de verkoop van de woningen. Het gedeelte van de haag die grenst aan het vluchtpad zal door de gemeente onderhouden worden.

Het vluchtpad richting de woning aan de Holstraat 17 is in het ontwerp bestemmingsplan komen te vervallen, aangezien dit pad afgesloten is (en enkel bij hoogwater of een incidentele excursie) opengesteld wordt. Om ook dit vluchtpad beter te accentueren en beschermen, zal op de bestemming groen (ter plaatse van de blauwe pijl) een functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer-vluchtpad'. Omdat deze grond in eigendom komt van de eigenaar van Holstraat 19, wordt het pad niet vrij toegankelijk, maar zal het, net als het gedeelte van het pad dat ligt op het perceel van de Holstraat 17, worden afgesloten en zal de toegang vrij worden gemaakt bij hoog water en bij een incidentele excursie. Dit zal tevens notarieel worden vastgelegd bij de overdracht van de grond.



Vluchtpaden in het bestemmingsplan Noenevershof

De zienswijzen zijn ook besproken met de onafhankelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De Commissie adviseert het college ook over cultuurhistorische en stedenbouwkundige aangelegenheden. De Commissie geeft aan dat er stedenbouwkundig voldoende rekening gehouden met de oorspronkelijke vluchtpaden. Het pad wordt zelfs in het openbare gebied extra geaccentueerd in de terreinafwerking. Het pad, dat nu een open terrein/weide uitkomt, biedt voldoende vluchtmogelijkheden via bestaande en nieuwe vluchtpaden. Om het bestaande vluchtpad richting de woning aan de Holstraat 17 te accentueren, kan dit ook opgenomen worden in het groengebied H. Net als bij het pand Holstraat 17, kan dit worden afgesloten en hoeft het pad enkel toegankelijk te zijn bij hoog water. Door een directe verbinding te maken tussen beide vluchtpaden, kan het karakter van de vluchtpaden nog versterkt wor-

den, maar gelet op de uitgangspunten van de vluchtwegen, het kunnen bereiken van hoger gelegen gebied, is het niet noodzakelijk voor het behoud van het historische karakter (het betreft nu immers een open weide).

Archeologie

De bescherming van de (mogelijk) aanwezige archeologische waarden is geregeld in artikelen 6 en 7 van de planregels, respectievelijk de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 4 en 5. Deze dubbelbestemming ligt slechts op een gedeelte van het plangebied, omdat uit het deskundige onderzoeksrapport van Archeopro blijkt dat een deel van het plangebied geen archeologische verwachtingswaarden meer heeft. In het gebied waar dit wel nog geldt, is in de planregels aangegeven dat geen bodemverstoringen toegestaan zijn in het te beschermen gebied. Medewerking wordt pas verleend nadat de initiatiefnemer een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar oordeel van burgemeesters en wethouders in voldoende mate is vastgesteld of waaruit blijkt dat:

1. Archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn;
2. Het behoud van de archeologische resten in voldoende mate kan worden gewaarborgd, of
3. De archeologische resten door de verstoring niet onevenredig worden geschaad.

De bescherming van mogelijke aanwezige archeologische waarden is hiermee voldoende geborgd in het bestemmingsplan.

Initiatiefnemer heeft er in eerste instantie voor gekozen het archeologisch vervolgonderzoek uit te stellen en bescherming van het gebied ten aanzien van archeologie vast te leggen via de planregels. N.a.v. de zienswijzen heeft de initiatiefnemer besloten toch eerder een aanvullend archeologisch onderzoek uit te laten voeren (proefsleuvenonderzoek). Uit dit onderzoek is gebleken dat binnen het plangebied sprake is van een natuurlijke zandopduiking in de ondergrond. Deze bereikt in het west noordwesten van het plangebied zijn hoogtepunt. Hier is de bodem als gevolg van natuurlijke processen geërodeerd en zijn de in het booronderzoek aangetroffen brikgronden ontstaan. De bodem die is weggespoeld is in oostelijke richting afgezet op de lager gelegen delen van het terrein. Op deze afzettingen zijn enkele fragmenten aardewerk uit de middeleeuwen en nieuwe tijd aangetroffen, maar geen concrete sporen van bewoning of grondbewerking. Naar onder is in het bodemprofiel een pakket zand waar te nemen waar leemlenzen zijn ingespoeld. Deze laag met leemlenzen sluit het oude maaiveld af. Op dit maaiveld zijn twee sporen aangetroffen, het betreft een haardkuil met enkele fragmenten prehistorisch handgevormd aardewerk met weinig magering en geen versiering. Dit doet vermoeden dat hier sprake is van materiaal afkomstig uit de ijzertijd of de zogenaamde inheems Romeinse periode. Iets noordelijker is er sprake van een inhumatie in dit zelfde niveau. De inhumatie is in dusdanig slechte toestand dat zelfs de emaille resten van de tanden niet behouden is. Dit zal grotendeels het gevolg zijn van de ongunstige conservering als gevolg van de bodemmatrix. De inhumatie is dan ook alleen waargenomen als lijksilhouet. Vermoedelijk handelt het zich hier om een kind (gebaseerd op lengte). Vanwege het aantreffen van de inhumatie en de culturele ontwikkeling in de begraaftradities kan worden gesuggereerd dat het hier waarschijnlijk om midden ijzertijd gaat (aangezien de late ijzertijd en inheems Romeins veelal crematies zijn). Dit zijn de enige twee sporen in het terrein en er is geen verwachting dat er veel meer resten aangetroffen zullen worden. De sporen liggen verder op een behoorlijke diepte (meer dan 1,5 meter-mv). Op basis van deze bevindingen adviseert het deskundige onderzoeksbureau dan ook dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Het plangebied kan dan ook vrij worden gegeven voor het aspect archeologie. Het definitieve onderzoeksrapport dient nog overlegd te worden en dit kan enige tijd duren. Derhalve wordt de dubbelbestemming 'archeologie 5' niet verwijderd uit de regels, waardoor de archeologische waarden ten alle tijden beschermt zijn. Wel wordt aan artikel 7.4.1 een regel toegevoegd, die regelt dat géén aanlegvergunning nodig is als blijkt dat de archeologische waarden niet aanwezig zijn dan wel niet aangetast worden (hetgeen uit het proefsleuven onderzoek is gebleken).

Conclusie:

1. De zienswijze 2.2, 2.3, 2.4 en 2.5 over de vluchtpaden geeft aanleiding het bestemmingsplan (regels en plankaart) gewijzigd vast te stellen, door op de plankaart op de bestemming groen, ter plaatse van de aansluiting met het vluchtpad gelegen op het perceel Holstraat 17 de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer-vluchtpad' op te nemen, binnen de bestemming verkeer de

aanduiding voor vluchtpaden op te nemen en wordt tevens de volgende gebruiksregel opgenomen:

'als strijdig gebruik wordt aangemerkt het gebruik en de inrichting van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – vluchtpad' indien dat gebruik tot gevolg heeft dat de gronden niet meer geschikt zijn voor gebruik als vluchtpad'. Deze gebruiksregel wordt opgenomen bij de bestemming Groen (toevoegen van artikel 3.4.4) en Verkeer (ter vervanging van artikel 4.4.3);

2. De zienswijze over de archeologie geeft aanleiding het bestemmingsplan (toelichting en regels) gewijzigd vast te stellen, door het toevoegen van de conclusies van het proefsleuven onderzoek aan de toelichting en in de regels bij artikel 7.4.1 het onderstaande lid c. toe te voegen
sub c:

Het onder a. genoemde verbod is niet van toepassing indien de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar oordeel van burgemeesters en wethouders in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:

- 1. Archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn, danwel;*
- 2. Het behoud van de archeologische resten in voldoende mate kan worden gewaarborgd, of*
- 3. De archeologische resten door de verstoring niet onevenredig worden geschaad.*

3. Voor het overige geven de zienswijzen over archeologie, erfgoed en cultuurhistorie, geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.8. Biodiversiteit (flora en fauna)

(Zienswijzen 2.2, 2.3, 2.6, 2.7)

Er is door de indieners van de zienswijzen geen deskundig tegen-adviesrapport overgelegd, waaruit blijkt dat de flora en fauna wordt aangetast door onderhavig plan. De zienswijzen geven geen detailinformatie weer in de zin van hoeveel verblijfplaatsen of groeiplaatsen van beschermde flora en fauna aanwezig zijn, zoals welk jaartal, bronvermeldingen en verantwoording. Ook is er geen sprake van een zienswijze in de richting van het rapport Quickscan flora en fauna Noenevershof Buggenum (Ecoplanning, 2 april 2020), vanaf nu genoemd rapport Ecoplanning. Onderstaand wordt per zienswijze een reactie gegeven.

Zienswijze 2.2

Soort	Beschermingsstatus Wnb	Toets Wnb en analyse
Egel	Artikel 3.10 bijlage onderdeel A bij de Wnb geldt de Omgevingsverordening Limburg 2014 bijlage III bij paragraaf 3.8 " <u>Vrijstelling dieren bij ruimtelijke ontwikkeling en bestendig beheer of onderhoud</u> "	Voor het eventueel verstoren van de egel en haar leefgebied is geen ontheffing Wnb nodig noch een nader onderzoek
Groene specht	Categorie 4 zijn nesten van plaats trouwe vogels die over voldoende flexibiliteit beschikken om zich elders te vestigen indien de nestplaats verloren gaat. Deze nesten zijn niet jaarrond beschermd. Indien er echter zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden zijn die dit niet rechtvaardigen zijn de nesten toch jaarrond beschermd.	Deze soort is in Limburg algemeen en daarom zijn er geen zwaarwegende feiten waarbij het nest jaarrond beschermd is. Wel dient de kap van de bomen buiten het broedseizoen van de soort plaats te vinden. Een geschikte boom is weergegeven in figuur 3.1 in het rapport van Ecoplanning.

Grote bonte specht	Categorie 4 zijn de nesten van plaats trouwe vogels die over voldoende flexibiliteit beschikken om zich elders te vestigen indien de nestplaats verloren gaat. Deze nesten zijn niet jaarrond beschermd. Indien er echter zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden zijn die dit niet rechtvaardigen zijn de nesten toch jaarrond beschermd.	Deze soort is in Limburg algemeen en daarom zijn er geen zwaarwegende feiten waarbij het nest jaarrond beschermd is. Wel dient de kap van de bomen buiten het broedseizoen van de soort plaats te vinden. Een geschikte boom is weergegeven in figuur 3.1 in het rapport van Ecoplaning.
Steenuil	Categorieën 1 t/m 3, nest en functioneel leefgebied jaarrond beschermd.	Het rapport Ecoplaning weerlegt de eventuele aanwezigheid van functioneel leefgebied, rust- en/of voortplantingslocaties van de steenuil in het plangebied (zie § 3.4 in het rapport van Ecoplaning).
Sperwer	Categorie 4 zijn de nesten van plaats trouwe vogels die over voldoende flexibiliteit beschikken om zich elders te vestigen indien de nestplaats verloren gaat. Deze nesten zijn niet jaarrond beschermd. Indien er zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden zijn die dit niet rechtvaardigen zijn de nesten toch jaarrond beschermd.	Een sperwer broedt in dichte boschages welke afwezig zijn in het plangebied.
De zienswijze geeft aan dat de kern van Buggenum een belangrijke waarde heeft voor veel diersoorten, zonder aan te geven wat wordt verstaan met de kern van Buggenum. Ook wordt er geen relatie gelegd met effecten van het bouwplan op het plangebied vanuit de Wnb. De zienswijze gaat eraan voorbij dat een hoogstamfruitboomgaard wordt aangelegd en bomen worden aangeplant. Dat betekent de realisatie van potentiële nestgelegenheden voor groene specht, grote bonte specht, steenuil en leefgebied voor de egel op termijn. Het enige waar de ontwikkelaar rekening dient te houden vanuit de Wnb is de kap van bomen en struiken en verwijdering heggen buiten het broedseizoen (en dit is reeds als voorwaarde opgenomen in hoofdstuk 4 in het rapport van Ecoplaning).		

Zienswijze 2.3

Soort	Beschermingsstatus Wnb	Toets Wnb en analyse
Egel, groene specht, grote bonte specht, steenuil en sperwer	Zie weerlegging zienswijze stichting tot behoud Leefmilieu Buggenum, Haalen, Horn en Nunhem die ook deze soorten benoemd.	Zie weerlegging zienswijze stichting tot behoud Leefmilieu Buggenum, Haalen, Horn en Nunhem.

Eekhoorn	Artikel 3.10 bijlage onderdeel A bij de Wnb geldt de Omgevingsverordening Limburg 2014 bijlage III bij § 3.8 "Vrijstelling dieren bij ruimtelijke ontwikkeling en bestendig beheer of onderhoud", <u>vrijstelling in periode maart – april en juli – november</u> .	Het rapport Ecoplaning weerlegt de eventuele aanwezigheid van functioneel leefgebied, rust- en/of voortplantingslocaties van de eekhoorn in het plangebied. zie § 3.2 in het rapport van Ecoplaning).
Deze zienswijze heeft het verder over vele broedvogels in de randen, hagen en struwelen in het plangebied, zonder in te gaan om welke soorten het gaan, de aantallen en waarin precies de soorten zouden broeden. Er kan hiermee geen relatie worden gelegd met het plan. Er wordt aangegeven dat er sprake is van een groot en uniek groen binnengebied van voornamelijk privetuinen, zonder aan te geven wat er uniek aan is. Echter, de privétuinen blijven allemaal in stand. Wel zullen nieuwe privetuinen worden aangelegd.		

Zienswijze 2.6

Soort	Beschermingsstatus Wnb	Toets Wnb en analyse
Mussen	Er wordt niet ingegaan om welke soort mus het gaat.	Er wordt gesproken over honderden mussen zonder in te gaan waar precies deze zich bevinden en in hoeverre deze

	De huismus: valt in categorie 1 t/m 3, nest en functioneel leefgebied jaarrond beschermd. De ringmus: valt in categorie 4, hiervan zijn de nesten van plaats trouwe vogels die over voldoende flexibiliteit beschikken om zich elders te vestigen indien de nestplaats verloren gaat. Deze nesten zijn niet jaarrond beschermd. Indien er zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden zijn die dit niet rechtvaardigen zijn de nesten toch jaarrond beschermd.	broeden. Op waarneming.nl noch op de ndff worden waarnemingen vermeld van groepen huismussen in het gebied van ontwerp bestemmingsplan Noenevershof. De huismus broedt in gebouwen en het effect van het bouwplan op het nest van de huismus is beschreven in § 3.4 van het rapport van Ecoplaning.
Merel en spreeuw	Van deze soorten is het nest alleen beschermd tijdens het broedseizoen.	Deze soorten zijn in Limburg algemeen. Wel dient de kap van bomen en verwijdering van heggen buiten het broedseizoen plaats te vinden (zie § 4 in het rapport van Ecoplaning).

Begroeiing en struikgewas	Zie § 3.9 rapport Ecoplanning.	De aanvraag kapvergunning is niet nodig bij verwijdering bomen, struiken en heggen.
Zienswijze gaat eraan voorbij dat een hoogstamfruitboomgaard wordt aangelegd en bomen worden aangeplant. Dat betekent nieuwe nestgelegenheid en leefgebied voor vogels. Het enige waar SVDA Vastgoed B.V. rekening dient te houden vanuit de Wnb is de kap van bomen en struiken en verwijdering heggen buiten het broedseizoen (zie § 4 in het rapport van Ecoplanning).		

Zienswijze 2.7

Soort	Beschermingsstatus Wnb	Toets Wnb en analyse
Mussen	Er wordt niet ingegaan om welke soort mus het gaat. De huismus valt in categorie 1 t/m 3, nest en functioneel leefgebied jaarrond beschermd. De ringmus valt in categorie 4, hiervan zijn de nesten van plaats trouwe vogels die over voldoende flexibiliteit beschikken om zich elders te vestigen indien de nestplaats verloren gaat. Deze nesten zijn niet jaarrond beschermd. Indien er zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden zijn die dit niet rechtvaardigen zijn de nesten toch jaarrond beschermd.	Er wordt gesproken over honderden mussen zonder in te gaan waar precies deze zich bevinden en in hoeverre deze broeden. Op waarneming.nl noch op de NDFF worden waarnemingen vermeld van groepen huismussen in het gebied van ontwerp bestemmingsplan Noenevershof. De huismus broedt in gebouwen en het effect van het bouwplan op het nest van de huismus is beschreven in § 3.4 van het rapport van Ecoplanning.
Merel, spreeuw, nachtegaal en vink	Van deze soorten is het nest alleen beschermd tijdens het broedseizoen.	Deze soorten zijn in Limburg algemeen. Wel dient de kap van bomen en verwijdering van heggen buiten het broedseizoen plaats te vinden. De nachtegaal is een schaarse soort, maar waarneming.nl noch de NDFF vermelden waarnemingen van de nachtegaal in het gebied van ontwerp bestemmingsplan Noenevershof.
Boomklever en specht	Er wordt niet ingegaan om welke soort specht het gaat. Boomklever en spechten zijn beschermd in Categorie 4; dit zijn de nesten van plaats trouwe vogels die over voldoende flexibiliteit beschikken om zich elders te vestigen indien de nestplaats verloren gaat. Deze nesten zijn niet jaarrond beschermd. Indien er zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden zijn die dit niet rechtvaardigen zijn de nesten toch jaarrond beschermd.	Deze soorten zijn in Limburg algemeen. Wel dient de kap van bomen buiten het broedseizoen plaats te vinden (zie § 4 in het rapport van Ecoplanning).

Ratten	Ratten zijn niet beschermd binnen de Wnb.	
Steenmarter	Zie § 3.2 in het rapport van Eco-planning).	Zie § 3.2 rapport Eco-planning d.d. 02-04-2020).
Vleermuizen	Vernieling van functioneel leefgebied, rust- en/of voortplantingslocaties is altijd ontheffingsplichtig.	Er wordt niet ingegaan om welke soort het gaat noch worden details gegeven waar zich verblijfplaatsen bevinden. De bouw vindt overdag plaats, waardoor er geen sprake is van extra licht en dus verstoring van vleermuizen. Het effect op vleermuizen is verder beschreven in par. 3.3. rapport Eco-planning.
Waardevolle begroeiing	Zie par 3.9 rapport Eco-planning.	De aanvraag kapvergunning is niet nodig bij verwijdering bomen, struiken en heggen.
Zienswijze gaat eraan voorbij dat een hoogstamfruitboomgaard wordt aangelegd en bomen worden aangeplant. Dat betekent dat nieuwe nestgelegenheid en leefgebied voor vogels en vleermuizen. Het enige waar SVDA Vastgoed B.V. rekening dient te houden vanuit de Wnb is de kap van bomen en struiken en verwijdering heggen buiten het broedseizoen.		

Conclusie:

De zienswijze sub 2.2, 2.3, 2.6 en 2.7 over biodiversiteit (flora en fauna) vormt geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.9. Ladder voor duurzame verstedelijking

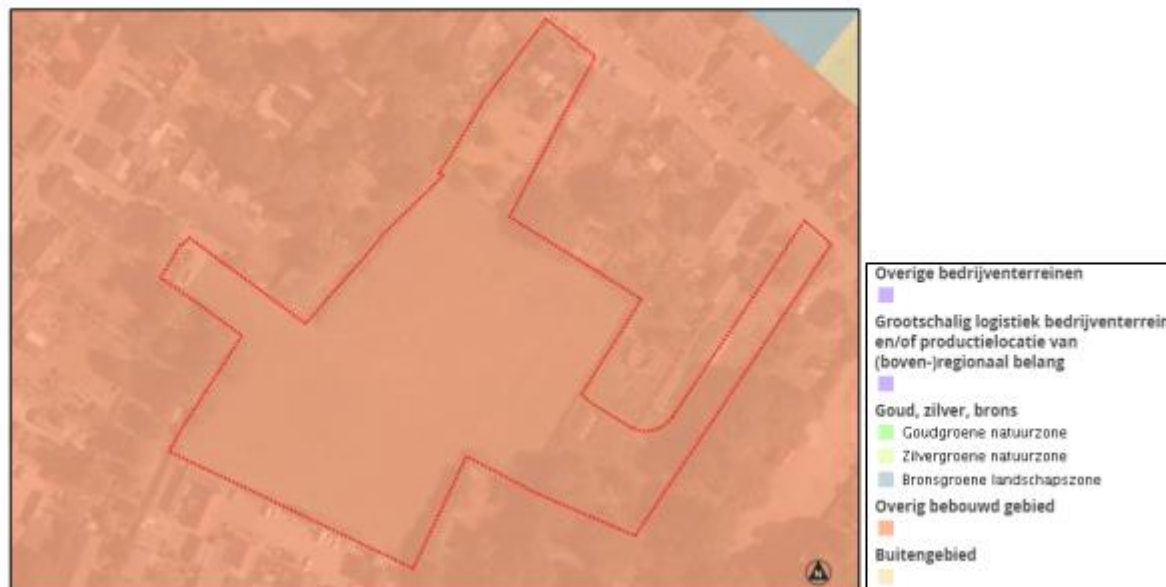
(Zienswijze 2.5)

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. In artikel 1.1.1 onder h van het Besluit ruimtelijke ordening is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. In de jurisprudentie is het begrip nader ingevuld. Gronden waarop bijvoorbeeld een agrarische bestemming rust, en die overeenkomstig die bestemming worden gebruikt, vormen geen onderdeel van bestaand stedelijk gebied. Rust op gronden een niet-agrarische bestemming (niet alleen 'rode' stedelijke functies maar bijvoorbeeld ook functies voor sport, recreatie of stedelijk groen) dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing. Ligt een plangebied in bestaand stedelijk gebied en voorziet de stedelijke ontwikkeling in een behoefte dan wordt voldaan aan de Ladder.

Voor de planlocatie wordt hieraan voldaan. De locatie is in het midden van Buggenum gelegen en heeft al de bestemming 'Wonen'. De ontwikkeling sluit naadloos aan bij de omliggende woonbestemmingen. Tevens is het plangebied in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL) gelegen binnen de zonering 'overig bebouwd gebied' met als thema's bedrijven, economie, infrastructuur, verstedelijking en wonen. Het 'overig bebouwd gebied' betreft gemengde woon-/werkgebieden met voorzie-

ningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De provinciale beleidsaccenten binnen deze zone zijn gericht op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, een balans in voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.



Uitsnede kaart 'zonerings POL 2014 met ligging plangebied

Conclusie:

De zienswijze sub 2.5 over de Ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.10. Aantasting woon- en leefklimaat

(Zienswijzen 2.3, 2.5, 2.6 en 2.8)

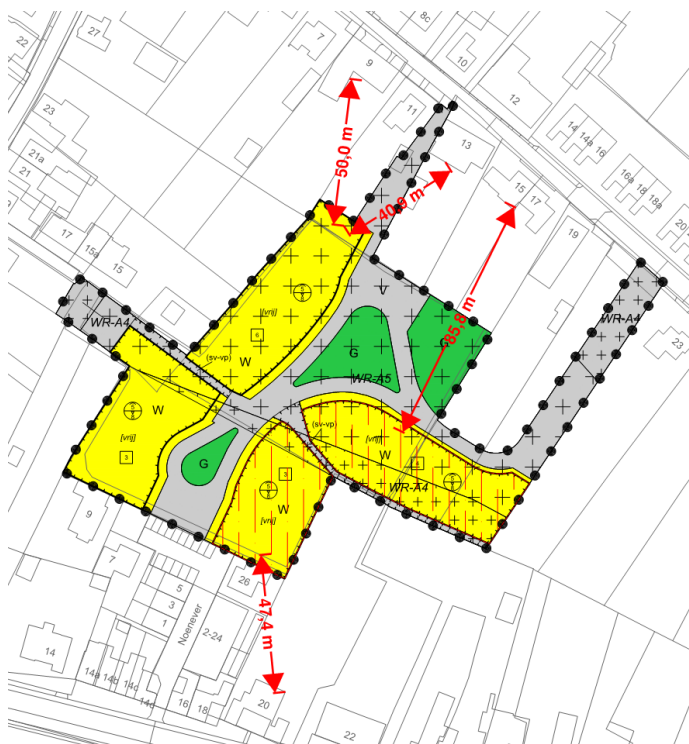
Er bestaat géén recht op vrij uitzicht. Binnen een bebouwde kom woont men vaak kort bij elkaar. Dit is inherent aan wonen in een dorp. Daarnaast speelt dat deze locatie al sinds begin 2000 in beeld is als een mogelijke woningbouwlocatie. Men had kunnen verwachten dat deze locatie ooit bebouwd zou (kunnen) gaan worden. Desondanks is bij het opstellen van het bestemmingsplan en het bijbehorende stedenbouwkundige plan veel rekening gehouden met het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen. Zo is, na meerdere overleggen met de direct omwonenden, het stedenbouwkundige plan, ten opzichte van het eerste plan, dat op 16-10-2018 is gepresenteerd aan de inwoners van Buggenum, radicaal gewijzigd. De ontsluiting vindt niet meer plaats via een ontsluiting ter plaatse van de woning aan de Holstraat 11 en direct grenzend aan de woningen van de Holstraat 13 t/m 17 worden géén woningen meer gebouwd. Hierdoor wordt het zicht vanuit de nieuwe woningen op de woningen aan de Holstraat beperkt. De afstand van de nieuwe woningen tot de bestaande woningen van enkele indiëners van zienswijzen is hierdoor groot, minimaal 40 meter (zie onderstaande verbeelding). Hierbij speelt ook dat het plangebied lager ligt dan de Holstraat, en daarom het zicht op de woningen richting de Holstraat nog verder beperkt wordt. Tevens is de initiatiefnemer, zoals ook aangegeven onder 3.4 bereid om de maximale goot- en nokhoogte van de zes huurwoningen te verlagen naar 3.5 en 5 meter. Hierdoor wordt tegemoet gekomen aan de zienswijzen van de bewoners aan de Holstraat.



Eerste stedenbouwkundige opzet 2018



Aangepaste stedenbouwkundige opzet na overleg omwonenden



Afstanden bestaande woningen appelanten tot nieuwe woningen

Verder speelt dat het zicht op het plangebied vanuit de bestaande woningen reeds beperkt is, door aanwezige bouwwerken en groen op de eigen percelen. Ook bieden de ruime percelen van enkele van de indieners van zienswijzen voldoende mogelijkheden op het eventuele zicht op hun percelen met groenaanplant te beperken.



Het zicht vanuit het plangebied op de woningen aan de Holstraat



Bestaand groen in de tuinen van de woningen aan de Dorpstraat

Conclusie:

De zienswijze 2.3, 2.5, 2.6 en 2.8 over aantasting woon- en leefklimaat vormt geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.11. Onjuist geïnformeerd

(Zienswijzen 2.9)

Uit de zienswijzen blijkt niet bij wie en of de indiener van de zienswijze daadwerkelijk geïnformeerd heeft over mogelijke woningbouwplannen. In strikt juridische zin is dit voor de bestemmingsplanprocedure ook niet relevant. Daarnaast geldt dat het geen geheim is, dat de gemeente bezig is met de voorbereiding van een bestemmingsplan voor deze locatie. De eerste bijeenkomst heeft reeds in 2018 plaatsgevonden, waarbij inwoners van Buggenum zijn geïnformeerd over de eerste plannen. Daarnaast blijkt uit o.a. hetgeen gesteld onder 3.10 dat de waarden van de omliggende woningen, ook de woning van de indiener van de zienswijze, voldoende gewaarborgd zijn, waarbij de indiener van de zienswijze ook inspraak heeft gehad.

Conclusie:

De zienswijze sub 2.9 over onjuist geïnformeerd vormt geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.12. subsidiaire aanpassing plan

(Zienswijze-2.5)

1. In de anterieure en realisatieovereenkomst is voldoende geborgd dat de woningen allemaal levensloopbestendig gerealiseerd moeten worden. Tevens is hier geborgd dat de zes huurwoningen ten minste 10 jaar verhuurd moeten worden. Het openbaar maken van de anterieure overeenkomst is geen verplichting. Het is vaste rechtspraak van de Afdeling dat een anterieure overeenkomst niet behoort tot de op het ontwerp van het bestemmingsplan betrekking hebbende stukken. In de uitspraak van 30 maart 2011 waarin dat voor het eerst werd geoordeeld, heeft de Afdeling als volgt geoordeeld: *" Voor zover het betoog van de Stichting aldus moet worden begrepen dat de anterieure overeenkomsten op de voet van artikel 3:11 van de Awb met het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage hadden moeten worden gelegd, wordt overwogen dat artikel 3:11 van de Awb hiertoe niet verplicht, nu de anterieure overeenkomsten niet kunnen worden aangemerkt als op het ontwerpplan betrekking hebbende stukken als bedoeld in dit artikel."* In latere uitspraken wordt deze overweging vrijwel ongewijzigd herhaald.
2. Het aanpassen van het bouwvlak, zodat dit verder van het perceel Holstraat 13 komt te liggen, is niet aan de orde, nu uit de nota zienswijzen blijkt dat voldoende rekening is gehouden met het woon- en leefklimaat van de omgeving en de goot- en nokhoogte van de zes huurwoningen verlaagd wordt.
3. De aanleg van de landschappelijke inpassing is voldoende geborgd in de planregels, de anterieure en de realisatieovereenkomst. Na oplevering van het openbare gebied wordt de gemeente Leudal eigenaar van het openbare gebied en zal de gemeente zorgdragen voor een goed onderhoud. De goot- en nokhoogte van de zes huurwoningen wordt verlaagd.
4. Het aanplanten van een haagbeuk langs de bestaande beukenhaag op het perceel Holstraat 13, teneinde een dichtere haag te krijgen is mogelijk. Dit zal worden toegevoegd aan de landschappelijke inpassing
5. Het onderhoud van de groene hagen langs de vluchtpaden is geborgd in de anterieure en realisatieovereenkomst en zal tevens notarieel worden geregeld bij de verkoop van de woningen.
6. In het landschappelijke inpassingsplan is voldoende geborgd dat op de belangrijkste plekken (openbaar gebied en ter plaatse van de vluchtwegen), voldoende groen in het plangebied wordt aangelegd. Het verplichten van meer groen op private percelen is niet wenselijk, aangezien dit de vrijheid van de toekomstige bewoners beperkt. Het aanleggen van geluidwerende voorzieningen is niet aan de orde, nu uit de toelichting van het bestemming is gebleken dat géén geluidsnormen worden overschreden.
7. De langzaam verkeerverbinding is belangrijk voor de bereikbaarheid, zichtbaarheid en leefbaarheid van het plangebied. Tevens wordt hierdoor de vluchtpadenstructuur versterkt. In het plan is voldoende geborgd dat het pad op een goede wijze landschappelijk wordt ingepast en dat hierdoor géén onevenredige aantasting van de privacy e.d. plaatsvindt.

Conclusie:

De zienswijzen sub 2.5 over subsidiaire aanpassing geven geen aanleiding het plan te wijzigen. De aanplant van de haagbeuk zal worden opgenomen in de landschappelijke inpassing.

4. Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan

Ambtelijk is geconstateerd dat de planstukken op de volgende punten/onderwerpen aanpassing behoeven:

4.1. Nieuw Rijksbeleid

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De toelichting van het bestemmingsplan (artikel 4.1.1) dient hierop aangepast te worden. De NOVI komt hierop in plaats van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De conclusie uit het ontwerp bestemmingsplan blijft gelijk. Het bestemmingsplan is niet in strijd met het Rijksbeleid.

4.2. Erfafscheiding groenbestemming groengebied H

In de anterieure en realisatieovereenkomst is bepaald dat de bewoner van Holstraat 19 een gedeelte van zijn perceel inbrengt om zo de ontsluiting van het plangebied mogelijk te maken. Als ruil hiervoor krijgt hij een gedeelte van de gronden van de initiatiefnemer (H) en van het aan te kopen perceel van de gemeente Leudal (perceel gelegen tussen Holstraat 19 en 23) in eigendom. Het gebied H wordt aangeplant als een 'boomgaard'. De nieuwe eigenaar van de Holstraat 19 zal hiervoor zorgdragen. Aangezien dit perceel privégrond wordt, wil de toekomstige eigenaar dit graag voorzien van een perceelafschieding, zodat niet iedereen op zijn perceel kan komen. Feitelijk is hierdoor geen sprake meer van een 'openbaar karakter' maar een tuin, waardoor strijd ontstaat met bestemmingsomschrijving van artikel 3 van de planregels.

Op zich is dit privé gebruik inpasbaar en is het stedenbouwkundig ook mogelijk om het perceel te voorzien van een erfafscheiding. Echter het groengebied maakt wel deel uit van de belevingswaarde van het plangebied. Om dit te waarborgen wordt in artikel 3.1 toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'tuin', de gronden ook als tuin gebruik mogen worden, met dien verstande dat de inrichting van de gronden een openbaar karakter moet blijven behouden (het perceel mag niet visueel afgesloten worden van het openbare gebied).

Artikel 3.2.2 onder a wordt zodanig aangepast dat de hoogte van erf- en perceelafschiedingen binnen de bestemming groen een maximale hoogte mag hebben van 1.2 meter en dient te bestaan uit een open 'doorkijkbare' structuur met een goede kwaliteit (niet zijnde een gaashekwerk).

Doordat het gebied welstandsplichtig is geworden, zal de te plaatsen erfafscheiding ook door de commissie ruimtelijke kwaliteit beoordeeld worden. Ter plaatsen van de pijl, zal een aanduiding 'vluchtpad' worden opgenomen, conform hetgeen gesteld onder 3.7.



Groengebied H

5. Gevolgen voor bestemmingsplan

Zienswijzen

1. De zienswijze sub 2.1 geeft aanleiding de toelichting van het bestemmingsplan te wijzigen door de volgende tekst op te nemen in paragraaf 6.4 (inzake de waterhuishouding): *'Bouwen in dit gebied geschiedt op eigen risico en voor eigen verantwoordelijkheid en bij hoogwater kan er geen eventuele schade op het Rijk verhaald worden'.*
2. De zienswijzen sub 2.2, 2.3, 2.5 en 2.9, over de behoefte van de woningbouw vormen aanleiding om in de toelichting van het bestemmingsplan, het onderdeel van de volkshuisvesting, inclusief de bijlage 3 over de ladderonderbouwing aan te vullen en aan te passen op hetgeen gesteld in deze nota zienswijzen.
3. De zienswijzen sub 2.2, 2.3, 2.5, 2.6, 2.7 en 2.9, over stedenbouwkundige inpasbaarheid vormen aanleiding bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, door de goot- en bouwhoogte van de zes huurwoningen te beperken tot maximaal 3.5 en 5.0 meter.
4. De zienswijzen sub 2.3 en 2.5 over de stikstof vormen aanleiding om in de toelichting van het bestemmingsplan, het onderdeel 5.1, 'Besluit Milieueffectrapportage' en 6.5.2, 'mogelijke effecten voor Natura 2000-gebieden' aan te vullen met de uitkomsten van de nieuwe Aerius berekening en deze op te nemen als bijlage bij de toelichting.
5. De zienswijze sub 2.2, 2.3, 2.4 en 2.5 over de vluchtpaden geeft aanleiding het bestemmingsplan (regels en plankaart) gewijzigd vast te stellen, door op de plankaart op de bestemming groen, ter plaatse van de aansluiting met het vluchtpad gelegen op het perceel Holstraat 17 de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer-vluchtpad' op te nemen, binnen de bestemming verkeer de aanduiding voor vluchtpaden op te nemen en in de regels tevens de volgende gebruiksregel op te nemen:
'als strijdig gebruik wordt aangemerkt het gebruik en de inrichting van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – vluchtpad' indien dat gebruik tot gevolg heeft dat de gronden niet meer geschikt zijn voor gebruik als vluchtpad'. Deze gebruiksregel wordt opgenomen bij de bestemming Groen (toevoegen van artikel 3.4.4) en Verkeer (ter vervanging van artikel 4.4.3);
 De landschappelijke inpassing zal tevens worden aangepast aan het vluchtpad (aanpassing aanplant bomen en het opnemen van de haag langs het vluchtpad)
6. De zienswijze sub 2.2, 2.3, 2.4 en 2.5 over de archeologie geeft aanleiding het bestemmingsplan (toelichting, regels) gewijzigd vast te stellen, door het toevoegen van de conclusies van het proefsleuven onderzoek aan de toelichting en in de regels bij artikel 7.4.1 het onderstaande lid c. toe te voegen
sub c:
Het onder a. genoemde verbod is niet van toepassing indien de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar oordeel van burgemeesters en wethouders in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:
 1. *archeologische waarden op de betrokken locatie niet aanwezig zijn, danwel;*
 2. *het behoud van de archeologische resten in voldoende mate kan worden gewaarborgd, of*
 3. *de archeologische resten door de verstoring niet onevenredig worden geschaad.*
7. Op het landschappelijke inpassingsplan zal worden opgenomen dat ter plaatse van het pad langs de tuin van Holstraat 13 een haagbeuk langs de bestaande beukenhaag wordt aangeplant, teneinde een dichtere haag te krijgen.
8. De ingekomen zienswijzen geven voor het overige geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Ambtshalve wijzigingen.

Ambtshalve bestaat er aanleiding de volgende aanpassingen aan te brengen:

1. De toelichting van artikel 4.1.1 wordt gewijzigd. Het meest recente Rijksbeleid (Novi) wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
2. In artikel 3.1 (bestemming 'Groen') zal worden toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'tuin', de gronden ook als tuin gebruik mogen worden, met dien verstande dat de inrichting van de gronden een openbaar karakter moet blijven behouden (het perceel mag niet visueel afgesloten worden van het openbare gebied).
3. Artikel 3.2.2 onder a wordt zodanig aangepast dat de hoogte van erf- en perceelafscheidings binnen de bestemming groen een maximale hoogte mogen hebben van 1.2 meter en dient te bestaan uit een open 'doorkijkbare' structuur met een goede kwaliteit (niet zijnde een gaashekwerk).

6. Conclusies

Het bestemmingsplan voorziet – mede met inachtneming van de standpuntbepaling naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en de ambtshalve voorgestelde wijzigingen – in een goede ruimtelijke ordening die nodig is om het woningbouwplan 'Noenevershof' juridisch-planologisch mogelijk te maken. Er zijn geen redenen om niet aan het plan mee te werken.

7. Bijlagen

1. Aangepaste bijlage ladderonderbouwing (bijlage 3 bij de toelichting)
2. Aangepaste MER-beoordeling inzake Stikstof-berekening (bijlage 7 bij de toelichting)