

Nota zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan 'De Neerlanden II'

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Neerlanden II' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 18 maart 2020 tot en met 28 april 2020 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn van zes weken kon eenieder een zienswijze indienen. Er zijn 8 unieke zienswijzen ontvangen. Één van de zienswijzen, is op een later moment per brief ingetrokken. De resterende 7 zienswijzen zijn in deze nota samengevat en beantwoord.

In paragraaf 2 van deze nota zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In verband met de privacy van de reclamanten zijn de namen en adressen van de reclamanten van de zienswijzen niet opgenomen in het verslag. De lijst van reclamanten is bekend bij de gemeente. Dat de reacties samengevat zijn weergegeven, betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld; bij de beantwoording zijn de volledige reacties betrokken.

In hoofdstuk 3 is een overzicht gegeven van de wijzigingen die naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve worden gedaan.

2 Zienswijzen De Neerlanden II te Maarheeze

2.1

Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
In de gebiedsvisie is ruimte geboden aan omwonenden hun visie te geven. Daarin is kenbaar gemaakt door omwonenden dat zij grond willen aankopen ten behoeve van hun tuin. Tot op heden is er geen concreet voorstel ontvangen.	Op 15 december 2020 heeft de raad besloten de grondverkoop tegen een prijs van 200 euro mogelijk te maken. De afwegingen van de indiener zijn mede betrokken in de overwegingen. De verdere afhandeling is niet van invloed op de bestemmingsplanwijziging en zal parallel plaatsvinden.

2.2

Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
De woning van de indiener staat dicht tegen de Schimmelstraat aan. De indiener heeft bezwaar tegen een toename van verkeer langs zijn woning, omdat de gevel- en geluidsbelasting momenteel binnen te hoog zijn. De gemeente zou elke 10 jaar de geluidsbelasting meten en passende maatregelen treffen, dit is inmiddels volgens de indiener al 20 jaar niet meer gebeurd.	De geluidbelasting in de huidige situatie (zonder verkeersgeneratie van de Neerlanden II) bedraagt op de naar de weg gekeerde gevel 64,5 dB op de begane grond en 64,8 dB op de eerste verdieping. Hierbij is uitgegaan van een cumulatieve geluidbelasting (alle wegvakken, zonder aftrek). In de toekomstige situatie (met verkeersgeneratie van de Neerlanden II) is sprake van een geluidbelasting van 64,8 dB op de begane grond en 65,2 dB op de eerste verdieping (tevens cumulatieve geluidbelasting, zonder aftrek). De geluidsbelasting is al aanwezig en is niet te wijten aan voorliggende bestemmingsplanwijziging. Ten opzichte van de huidige situatie is namelijk sprake van een lichte verhoging van maximaal 0,4 dB. Dit verschil is niet merkbaar/hoorbaar. Uit onderzoek blijkt dat een toename van 3 dB net hoorbaar is (Rijkswaterstaat, 2010, Geluid luister nauw). Pas wanneer de relatieve geluidsbelasting toeneemt met 1,5 dB is het wenselijk passende maatregelen te nemen om de geluidsbelasting te verminderen. Derhalve is het dus niet nodig maatregelen te treffen in het kader van deze bestemmingsplanprocedure. De overlegde documenten doen alleen een algemene uitspraak dat in akoestische onderzoeken bij prognoses van verkeersintensiteiten uitgegaan wordt van een planperiode van tien jaar, zoals bij bestemmingsplannen. Dit is geen toezegging dat de gemeente de geluidsbelasting in de gaten houdt en passende maatregelen treft.
De oversteek naar De Kievit dient verbeterd te worden.	Ten aanzien van het idee van de indiener m.b.t. de oversteek naar De Kievit wordt opgemerkt dat dit buiten de reikwijdte van voorliggend bestemmingsplan ligt.

2.3

Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
De indieners zijn direct omwonenden en verzoeken een betere juridische borging in het bestemmingsplan voor de groenstrook aan de overzijde van de straat 'Wulp', door de regels en de verbeelding aan te passen. Daarnaast verzoeken zij de groenstrook te verbreden naar minimaal 14 meter zoals ook het geval is tegenover de Houtsnip.	De groenstrook aan de overzijde van de straat De Wulp wordt voorzien van de bestemming 'groen'. De verbeelding wordt aangepast. De indieners verzoeken de strook te verbreden van 7 meter naar 14 meter breed, dezelfde breedte als de groenstrook tegenover de Houtsnip. In de gebiedsvisie (zie onderstaande afbeelding) is het groen tegenover de Houtsnip onderdeel van de groene kern. Het groen tegenover de Wulp heeft een ondergeschikte functie in de visie. Op deze manier is de gebiedsvisie vastgesteld. Wij achten een groenstrook van 7

	meter breed voldoende om te voldoen aan het principe 'iedereen aan het groen'.  <i>Figuur 1 Kaartbeeld in de gebiedsvisie, met rechts aan de Wulp de voorgestelde strook groen</i>
De indieners verzoeken de straat 'Wulp' te verbreden en de omwonenden op de hoogte te houden bij de concrete inrichting van het gebied.	De straat Wulp is door de nieuwe ontwikkeling op te splitsen in twee onderdelen: de westelijke zijde en oostelijke zijde. De westelijke zijde (waar twee huizen van de Wulp zijn gesitueerd) wordt onderdeel van een ontsluiting van de wijk die ook voert over de Houtsnip. Het oostelijke deel (waar drie woningen zijn gesitueerd) blijft een doodlopende weg. In het Schetsboek openbare ruimte, vastgesteld door het college op 3 november 2020, is opgenomen in bijlage 6 dat we het straatprofiel van de Wulp en Houtsnip (tot aan de nieuwe wegaansluiting) aanpassen door een voetpad aan te leggen aan de zijde van de woningen. Voor het oostelijke deel van de straat is het voorstel deze een halve meter te verbreden. Daarvoor is geen verdere bestemmingsplanwijziging nodig. Voorafgaand aan de uitvoering hiervan, zal contact opgenomen worden met de aanwonenden van de Houtsnip en de Wulp. Het is verder een mogelijkheid het voetpad aan de Houtsnip door te trekken langs de gehele straat Wulp.
De toelichting komt niet overeen met de regels inzake de rooilijn.	In de toelichting is per abuis opgenomen dat in het deel 'specifieke vorm van woongebied – rondom brink' de minimale afstand van de naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens en de voorgevellijn 3 meter zal bedragen. In de regels is 0 meter opgenomen. De toelichting wordt hierop aangepast. De minimale afstand is 0 meter in dit deelgebied.

2.4

Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
De mogelijkheid om wel of geen opbouw te realiseren op de woning dient open gehouden te blijven. De beeldkwaliteit van dergelijke woningen kan ook geborgd worden. Een opbouw komt niet ten goede aan de betaalbaarheid van de woningen.	In de gebiedsvisie (die de basis vormt voor het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan) is een aantal spelregels geformuleerd, die de verschijningsvorm van de toekomstige bebouwing in de vorm van bouwmassa, positie op de kavel en kleur- en materiaalgebruik van gevels en daken op hoofdlijnen vastleggen. In de gebiedsvisie kiest de gemeente Cranendonck ervoor het dorpse karakter van de nieuwe wijk De Neerlanden II te borgen. Getracht wordt het plan te laten aansluiten op de bestaande bebouwing en op de kenmerken

	van de omgeving (de zogenaamde <i>Genius loci</i>, de 'geest van de plek'). Binnen en naast de geformuleerde spelregels (zowel in de gebiedsvisie, als het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan) is er voldoende ruimte om de gewenste variatie te bereiken en de gewenste woningtypen te realiseren. Het 'dorpse' en landelijke karakter van de wijk is hierbij het leidend motief en vormt ten allen tijden de basis voor de gebiedsvisie, het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan. Een ontwikkeling met een (straat)beeld gedomineerd door woningen zonder kap past daarom niet in het beeldkwaliteitsplan. Plaatselijk en/of incidenteel maatwerk is altijd mogelijk. Incidenteel is het onder voorwaarden wel mogelijk een woning zonder kap te realiseren. Dit is ook gewaarborgd door een dakhelling op te nemen in het bestemmingsplan. Met een afwijkingsbevoegdheid kan onder voorwaarden incidenteel een plat dak gerealiseerd worden. In het plan zijn levensloopbestendige woningen met kap - d.w.z.: woon- en slaapkamer op de begane grond en tweede slaapkamer en bergruimte op de verdieping mogelijk (p. 46 van de gebiedsvisie). Een dergelijk type is goed realiseerbaar in combinatie met de opgenomen diepte van de woningen. De maximale bouwdiepte van hoofdgebouwen varieert, te weten 12,5 meter voor het deelgebied Rondom de Brink, 15 meter voor De Buitenrand en ongelimiteerd voor het boerenerf. Diverse projecten in de regio tonen aan dat woningen voor verschillende doelgroepen op betaalbare wijze gerealiseerd kunnen worden, ook met een kap. Bovendien zijn de kubieke meters onder de kap relatief goedkoop. Daarnaast blijkt uit gesprekken met mensen uit verschillende doelgroepen, die in reeds gebouwde plannen wonen, dat zij de kap op hun levensloopbestendige woning enorm waarderen. Vaak hebben zij de meerwaarde, die een kap biedt, in de vorm van extra bergruimte, een extra slaapkamer voor de logerende kleinkinderen vooraf niet voorzien.
--	--

Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
De indiener stelt dat voorliggende bestemmingsplanwijziging leidt tot een nieuwe komgrens in het kader van de verordening Geurhinder en Veehouderij, waarbij een norm van 1 ouE/m³ geldt die op kortere afstand is gelegen van de bedrijfslocatie van de indiener. Dit betekent een aanzienlijke beperking in de mogelijkheden van zijn bedrijfsvoering.	<i>NB: De zienswijze betreft de relatie tussen de agrarische bedrijfsvoering en het bestemmingsplan / de nieuwbouwwijk. Hier geven we antwoord op.</i> <i>Tevens is aangetoond dat het woon- en leefklimaat in de nieuwbouwwijk ten aanzien van geur voldoet. Deze argumentatie kunt u verder terugvinden in 'Onderzoek Geur veehouderijen – geurcontouren en geuronderbouwing De Neerlanden II Maarheeze'.</i> In de gebiedsvisie, behorende bij de geurverordening is destijds voor het plangebied De Neerlanden II een norm van 6 oue/m³ vastgesteld. Dit is anders dan in de kern zelf. In de kern Maarheeze geldt een norm van 1 oue/m³ en in het buitengebied geldt een norm van 14oue/m³. De specifieke locaties zijn aangegeven op de kaart van de gebiedsvisie Wet geurhinder en Veehouderij van de gemeente Cranendonck. Het noordelijk deel van het plangebied (ten westen van de poel in het plangebied) is niet opgenomen in het gebied van 6 ouE/m³. Als het gebied onderdeel wordt van de kern, moet een andere norm gehanteerd worden dan 14 ouE/m³, die nu geldt. De norm 1 ouE/m³ wijkt af van de standaardnorm in de Wet geurhinder en veehouderij. Omdat door de raad geen andere norm is vastgesteld voor dit deel van het plangebied, maar het plangebied wel binnen de bebouwde kom komt te liggen, valt men terug op de standaardnormen in de Wet geurhinder en Veehouderij. Dat betekent een norm van 3 ouE/m³ (zie voor een verdere toelichting: Onderzoek Geur veehouderijen – geurcontouren en geuronderbouwing De Neerlanden II Maarheeze). De norm wordt dus niet 1 ouE/m³ zoals de indiener stelt. De veehouderij is al overbelast op de bebouwde kom van Maarheeze (geurnorm 1 ouE/m³). De veehouderij heeft daarom geen mogelijkheid meer om in de richting van het plangebied uit te breiden in geurbelasting. Het gevolg is dat de ontwikkelingsmogelijkheden niet verder beperkt worden door deze nieuwe ontwikkeling en dat de ontwikkelingsmogelijkheden al beperkt zijn in de bestaande situatie. Het woningbouwproject vormt geen verdere belemmering voor de veehouderij. De grootste belemmering wordt gevoerd door de meest noordoostelijke woning van de kern Maarheeze (Broekweg 5), waar een norm van 1,0 ouE/m³ geldt. De huidige komgrens vormt dus al een belemmering en die situatie wijzigt niet door de bouw van De Neerlanden II. De grens van 1,0 oue/m³ verandert niet door de ontwikkeling. Als een nieuwe verordening wordt opgesteld dient eerst onderzoek plaats te vinden of een lagere norm hanteren mogelijk is. Als blijkt dat door het hanteren van een lagere norm de bedrijfsvoering van omliggende veehouderijen wordt geschaad, dan is het hanteren van een lagere norm niet mogelijk. Mede in het kader van de 'omgekeerde werking'.

De geluidsbelasting overschrijdt de maximale toelaatbare waarden van de autosnelweg (maximaal 53 dB).	De maximale geluidbelasting veroorzaakt door de A2 is 52 dB en met aftrek (2 dB) 50 dB. Dit ligt daarmee onder de maximale ontheffingswaarde van 53 dB.
Mondeling is aangegeven dat indiener betwijfelt of de vergunning in het Bestand Veehouderij Bedrijven (bvb) goed is doorgerekend.	Naar aanleiding van de opmerking is contact opgenomen met de omgevingsdienst om te checken of de waardes juist zijn. De geurfactor van een stal is naar boven bijgesteld ten opzichte van het onderzoek in het ontwerp bestemmingsplan. Daardoor is het onderzoek en het kaartbeeld aangepast. De conclusie blijft ongewijzigd voor de uitvoerbaarheid van het plan.

2.6

Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
De indiener stelt dat: - Een samenvatting maken van de zienswijze in strijd is met de uitgangspunten van behoorlijk bestuur; - De gemeente actuele verkeersgegevens ter beschikking dient te stellen; - Dat de gemeente moet aangeven wat zij ingebracht heeft inzake de A2-problematiek.	Alle zienswijzen die binnen gekomen zijn worden direct bij binnenkomst ook aan de raad toegezonden. Het college van burgemeester en wethouders is op grond van artikel 3:47 Algemene wet bestuursrecht (Awb) verplicht de zienswijzen te beantwoorden. Middels de nota van zienswijzen wordt een zienswijze beantwoord. De wetgeving maakt geen notie van het wel of niet samenvatten van de zienswijzen. Het gaat over beantwoording van de zienswijzen. Het ter beschikking stellen van verkeersgegevens kan op verzoek plaatsvinden. Uit de onderzoeken, waarbij de invloed van de A2 is meegenomen, volgt dat er geen belemmeringen c.q. milieutechnische belemmeringen (waaronder luchtkwaliteit, geur en geluid) zijn om tot realisatie van het initiatief te komen. Ten aanzien van de algemene opmerking van de indiener over de invloed van de A2 op de kern Maarheeze wordt opgemerkt dat de benoemde aspecten buiten de reikwijdte van voorliggend initiatief liggen.
De indiener verzoekt een betere onderbouwing van de cijfers inzake gezondheid en luchtkwaliteit en niet alleen naar de normeringen te kijken en te zorgen voor een goed woon- en leefklimaat in Maarheeze.	De wet- en regelgeving omtrent luchtkwaliteit is bepaald vanuit Nationale en Europese overheden en voor gezondheid bij nationaal geaccepteerde toetsingskaders. De gegeven normen zijn bepaald om eenduidige standaard te creëren. In dit geval is op verschillende vlakken aangetoond dat het plan zelf niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging en door bronnen in de omgeving geen sprake is van een dreigende overschrijding van de gegeven normen. Dat de A2 gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit in Maarheeze ontkent het onderzoek niet. De onderbouwing toont aan dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied.
De gemeente dient een MER-rapportage te maken voor De Neerlanden II.	Van significant negatieve effecten is geen sprake. Deze afweging is gemaakt in paragraaf 5.14 van de toelichting van het bestemmingsplan. Hierover heeft het college van B&W op 10 maart 2020 – voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan – een besluit genomen. Een volledige MER-rapportage, als bedoeld in artikel 7.2 van de Wet milieubeheer, is niet nodig om de uitvoerbaarheid van het plan aan te tonen.

De stikstofdepositie is al hoog en neemt alleen nog maar toe door dit plan.	De stikstofemissie wordt hoger en de autonome stikstofoverschrijding door andere bronnen ontkent het onderzoek niet. De depositie op de Natura 2000 gebieden is echter niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar. De depositie van het plan voldoet daarmee aan de regels. De uitvoerbaarheid van het plan is aangetoond.
---	--

2.7

Samenvatting zienswijze	Beantwoording zienswijze
Het plan wijkt behoorlijk af van de oorspronkelijke plannen omtrent De Neerlanden II en de indieners zijn bezorgd dat zij achter hun tuin straks drie aangrenzende woonpercelen krijgen.	Het voorgaande plan is nooit verder in procedure gebracht. De gebiedsvisie voor dit plan is na een intensief participatie- en inspraaktraject op 22 oktober 2018 vastgesteld door de raad. Het plan kijkt naar de behoefte van dit moment. Die behoefte is onder meer onderzocht middels een enquête, via de prognoses van de provincie en is vastgelegd in de woonvisie. De woningbehoefte 20 jaar geleden was anders dan nu het geval is. Daarom wordt met een grotere dichtheid gebouwd. Daarnaast was in het voorgaande plan veel verhard oppervlak door een uitgebreid stratenpatroon. De huidige gebiedsvisie richt het gebied efficiënter in.
De indiener wil een stuk grond aankopen om de privacy beter te borgen.	Op 15 december 2020 heeft de raad besloten de grondverkoop tegen een prijs van 200 euro mogelijk te maken. De afwegingen van de indiener zijn mede betrokken in de overwegingen. De verdere afhandeling is niet van invloed op de bestemmingsplanwijziging en zal parallel plaatsvinden.

3 Wijzigingen n.a.v. zienswijzen

In de beantwoording zijn de beoogde wijzigingen in het ontwerp en in het project toegelicht. De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van de planregels en de toelichting.

3.1 Regels

- 5.1.h vervalt

3.2 Verbeelding

- Aanduiding 'groen' binnen de bestemming Woongebied vervalt. Deze was opgenomen ten noorden van de Wulp. Deze strook wordt gewijzigd in de bestemming Groen (strook 7 meter breed).

3.3 Toelichting

- In de toelichting is per abuis opgenomen dat in het deel 'specifieke vorm van woongebied – rondom brink' de minimale afstand van de naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens en de voorgevellijn 3 meter zal bedragen. In de regels is 0 meter opgenomen. De toelichting wordt hierop aangepast. De minimale afstand is 0 meter in dit deelgebied.
- Paragraaf geur aangepast.

Bijlage bij de toelichting:

- Onderzoek geur veehouderijen is aangepast.

4 Ambtshalve wijzigingen:

4.1 Regels

- 1.30 het begrip 'duurzaamheidsmaatregelen' toegevoegd.
- 2.10 de wijze van meten voor de dakhelling toegevoegd.
- 8.1.2.a: 'ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak' vervangen door 'ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan onder het hoofdgebouw vermeerderd met 15 m²'. Aangezien er niet wordt gewerkt met bouwvlakken.
- 5.2.2.a de tabel wordt gewijzigd voor de maximum diepte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van woongebied – rondom Brink' van 12,00 meter naar 12,50 meter;
- 5.2.2.a de tabel wordt aangevuld met 'minimale dakhelling' en 'maximale dakhelling' van 30 en 60 graden. Bij recht zijn geen platte daken toegestaan.
- 5.3 / 5.3.1 afwijkmogelijkheid toegevoegd voor afwijking van het dak van het hoofdgebouw. Hiermee zijn onder voorwaarden incidenteel platte daken mogelijk.

4.2 Toelichting

- Paragraaf 5.12.2 archeologie aangepast naar de huidige status
- Paragraaf 4.3.6 'Welstandscommissie' aangepast naar 'erfgoedcommissie'
- Paragraaf 5.14.3 Besluit milieueffectrapportage datum ingevoegd van het besluit dat geen m.e.r. benodigd is.
- Paragraaf 6.2 beschrijving van de bestemmingen aangepast aan de wijzigingen in de regels
- Paragraaf 7.2 maatschappelijk aangepast i.v.m. de terinzagelegging ontwerp bestemmingsplan.

Bijlage bij de toelichting:

- Nota van zienswijzen is toegevoegd.