

Nota van zienswijzen en Ambtshalve aanpassingen

Behorende bij het
Ontwerpbestemmingsplan
Park Maashorst Kamer 4

Gemeente Maashorst

Uden, April 2026

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Zienswijze 1
3. Zienswijze 2
4. Zienswijze 3
5. Zienswijze 4
6. Zienswijze 5
7. Zienswijze 6
8. Zienswijze 7
9. Zienswijze 8
10. Zienswijze 9
11. Ambtshalve nadere uitwerking van het bestemmingsplan en aanpassingen

1. Inleiding

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is op vrijdag 29 december 2023 bekendgemaakt via een publicatie in het Gemeenteblad van Maashorst.

Het ontwerpbestemmingsplan *Park Maashorst Kamer 4*, heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 30 december 2023 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen, tot en met 9 februari 2024. Gedurende deze periode zijn negen zienswijzen ontvangen. Daarmee zijn alle zienswijze binnen de gestelde termijn ontvangen en zodoende ontvankelijk.

In deze zienswijzennota worden de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Hoewel de zienswijzen samengevat zijn weergegeven, zijn deze integraal beoordeeld en volledig beantwoord. Per zienswijze is tevens aangegeven of, en zo ja op welke wijze, deze aanleiding geeft tot wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Naast de beantwoording van de zienswijzen bevat deze zienswijzennota tevens een afzonderlijk hoofdstuk waarin het bestemmingsplan ambtshalve nader is uitgewerkt en op onderdelen is aangepast. Deze ambtshalve aanpassingen vloeien voort uit de verdere concretisering van het bouwplan na terinzagelegging, uit het participatieproces met omwonenden en uit de behoefte om bepaalde milieutechnische randvoorwaarden planologisch te borgen.

De ambtshalve wijzigingen betreffen een nadere begrenzing en verfijning van het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen planologische kader. Daarbij worden de in het ontwerpbestemmingsplan vastgelegde maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden niet verruimd. Het programma, het aantal woningen, de bouwhoogten en de toegestane functies blijven ongewijzigd.

In het betreffende hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze deze ambtshalve aanpassingen in de verbeelding en planregels zijn verwerkt en wordt gemotiveerd waarom deze wijzigingen niet leiden tot een wezenlijk ander bestemmingsplan dan het plan dat ter inzage heeft gelegen.

2. Zienswijze 1

<...naam...adres...>

Zienswijze

In het plangebied is sprake van aanwezigheid van de das. Dit blijkt ook uit de uitgevoerde Quicksan Flora en Fauna. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was geen nadere informatie beschikbaar over het vervolgonderzoek, de resultaten daarvan, de wijze waarop hiermee wordt omgegaan, een eventuele aanvraag om ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming en eventueel te treffen mitigerende of compenserende maatregelen.

Door het ontbreken van deze informatie was het voor de Werkgroep niet mogelijk om een volledig gefundeerde zienswijze in te dienen. De Werkgroep verzoekt om deze informatie alsnog beschikbaar te stellen.

Beantwoording

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was het aanvullend ecologisch onderzoek, waaronder het onderzoek naar de aanwezigheid van de das, nog niet afgerond. Het ontwerpbestemmingsplan bevatte daarom nog niet alle resultaten van dit vervolgonderzoek.

Het aanvullend ecologisch onderzoek is inmiddels afgerond. De resultaten hiervan, evenals het bijbehorende activiteitenplan, worden als bijlagen toegevoegd aan het bestemmingsplan dat ter vaststelling wordt voorgelegd. Daarmee is verzekerd dat bij de vaststelling wordt beschikt over een volledige en actuele ecologische onderbouwing.

De uitkomsten van het aanvullend onderzoek zijn betrokken bij de planvorming en hebben geleid tot het opnemen van specifieke mitigerende en, waar nodig, compenserende maatregelen. Hiermee worden eventuele effecten op beschermde soorten, waaronder de das, ondervangen en is sprake van een zorgvuldige belangenafweging conform de eisen van de Wet natuurbescherming.

Dat de zienswijze is ingediend op basis van de informatie die ten tijde van de terinzagelegging beschikbaar was, is begrijpelijk. Met het afronden van het aanvullend onderzoek en het verwerken van de resultaten in het vast te stellen bestemmingsplan is tegemoetgekomen aan het door indiener benoemde belang van volledige en inzichtelijke ecologische informatie.

Conclusie

De zienswijze onderstreept het belang van een volledige ecologische onderbouwing bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Aan dit belang is invulling gegeven door het uitvoeren van aanvullend ecologisch onderzoek en het verwerken van de resultaten en daaruit voortvloeiende maatregelen in het vast te stellen bestemmingsplan.

De zienswijze leidt daarom niet tot een inhoudelijke wijziging van het plan naar aanleiding van de zienswijze zelf, maar de vereiste ecologische informatie en maatregelen maken wel onderdeel uit van het bestemmingsplan zoals dat ter vaststelling wordt aangeboden.

3. Zienswijze 2

3.1. Woningbouw, typologie en inpassing

Zienswijze

Indiener merkt op dat uitbreiding mogelijk moet zijn, maar verzoekt om een natuurlijke aansluiting bij de huidige kamers 2 en 3, met o.a. laagbouw en zonder aangesloten bebouwing (uitgezonderd een woongroep of woonvorm).

Indiener merkt op dat, gelet op de inrichting van Kamer 3, de uitwerking van Kamer 4 anders wordt vormgegeven. Men verkeerde in de veronderstelling dat er geen inritten en voordeuren aan de Kamille zouden komen. Er is al groen aangelegd, zoals een wadi en beplanting, aan die zijde van de Kamille. En ook de huisnummering van de bestaande woningen aan de Kamille maakt het niet logisch dat er nog woningen zouden komen met een ontsluiting aan deze straat. Men verzoekt om die reden aanpassingen door te voeren in het plan.

Beantwoording

Aan de ontwikkeling van Park Maashorst als geheel ligt een vastgestelde visie en een uitwerkingsplicht ten grondslag. De gemeente begrijpt de wens van indiener om de uitbreiding van de wijk zorgvuldig aan te laten sluiten op de bestaande woningen in Kamer 2 en 3. Tegelijkertijd staat de stedelijke ontwikkeling van dit gebied als zodanig niet ter discussie. De invulling van Kamer 4 maakt integraal onderdeel uit van deze ontwikkeling.

Het besluit om ter plaatse woningbouw mogelijk te maken is reeds geruime tijd geleden genomen. De gemeenteraad van de voormalige gemeente Uden heeft in juni 2009 het bestemmingsplan *'Uden-Noord I'* vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om minimaal 150 en maximaal 200 woningen te realiseren. In het voorliggende bestemmingsplan is ervoor gekozen om maximaal 120 woningen toe te voegen. Het woningprogramma is daarmee ten opzichte van het moederplan naar beneden bijgesteld.

Het plangebied is aangewezen als stedelijk uitloopgebied. Het stedenbouwkundig uitgangspunt voor Kamer 4 is het realiseren van een geleidelijke overgang tussen het bestaande stedelijke gebied en het meer landelijke gebied in de richting van de Maashorst. Gezien het beoogde aantal van maximaal 120 woningen is het niet mogelijk deze ontwikkeling uitsluitend te realiseren met vrijstaande woningen. Om die reden wordt in Kamer 4 een mix van woningtypen toegepast, bestaande uit overwegend laagbouw, waaronder vrijstaande woningen, tweekappers en in beperkte mate aaneengesloten bebouwing. Deze variatie past bij het beoogde overgangskarakter van het gebied.

Om een zorgvuldige aansluiting met Kamer 2 en 3 te waarborgen, is langs de noordzijde van het plangebied, grenzend aan de Kamille, vastgelegd dat hier geen aaneengesloten woningen kunnen worden gerealiseerd. Hiermee wordt invulling gegeven aan de wens om langs deze zijde een meer open en kleinschalige bebouwingsstructuur te behouden.

Langs de randen van het plangebied is, net als bij Kamer 2 en 3, gekozen voor een robuuste groenstructuur. De woningen worden in een zogenoemde coulisse geplaatst, waarbij aan weerszijden van de weg een groenstructuur aanwezig is. Op de percelen zelf wordt een bosstrook van circa 5 meter breed aangelegd, aangevuld met een groenzone van 3 meter breed tussen de bebouwing en de bosstrook, waar geen bebouwing is toegestaan. Deze opzet is planologisch geborgd en draagt bij aan een versterkt groen beeld en een geleidelijke overgang van landelijk naar stedelijk gebied.

Aan de Kamille zijn vier vrije kavels voorzien, die in opzet vergelijkbaar zijn met de bestaande kavels in Kamer 3. De nieuwe woningen worden met de voorgevels op de Kamille georiënteerd. Vanuit stedenbouwkundig en woonkwaliteitsoogpunt acht de gemeente het niet wenselijk dat de achterzijden van percelen aan deze weg grenzen. Ook hier wordt de robuuste groenstructuur toegepast, waarmee het groene karakter van de Kamille wordt behouden.

Hoewel de bestaande groeninrichting aan de zuidzijde van de Kamille de indruk kan wekken van een definitieve afronding, betreft deze inrichting een aanleg ten behoeve van het woon- en leefklimaat van de huidige bewoners, vooruitlopend op de verdere ontwikkeling van Kamer 4. Deze inrichting maakte geen onderdeel uit van een definitief vastgesteld inrichtingsplan. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal worden bezien in hoeverre bestaand groen kan worden ingepast of behouden. Indien dit niet mogelijk is, zal herplant plaatsvinden, zodat het groene karakter gewaarborgd blijft.

Ten aanzien van de huisnummering aan de Kamille wordt opgemerkt dat deze is vastgesteld op basis van de bestaande situatie en geen planologische begrenzing vormt voor toekomstige ontwikkelingen of een indicatie geeft van waar wel of geen nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd.

3.2. Verkeer

Zienswijze

Indiener verzoekt om bij de planvorming rekening te houden met de extra verkeersdruk op de aansluiting van de Rondweg. Naast de extra woningen die worden gerealiseerd zijn er dagelijks ook andere weggebruikers die het gebied in- en uitrijden, zoals personeel en bezoekers van onder meer het ziekenhuis en bezoekers van natuurgebied De Maashorst.

Daarnaast wordt extra aandacht gevraagd voor mogelijke geluidsoverlast. Indiener verzoekt te bezien of een groene geluidswal langs de Rondweg kan worden gerealiseerd om piekbelasting te beperken.

Tot slot wijst indiener erop dat door het verleggen van de Erphoevenweg lichthinder kan ontstaan als gevolg van inschijnende koplampen. Door de huidige en toenemende verkeersdruk acht indiener dit onwenselijk en wordt verzocht om, indien nodig, aanpassingen aan de weg door te voeren.

Verder wordt opgemerkt dat door de aanpassing van de weg een gedeelte uitsluitend als fietspad wordt ingericht, waardoor de inritten van de percelen Erphoevenweg 17 en 19 een andere aansluiting krijgen op de rijbaan. Hierbij wordt aandacht gevraagd voor overzichtelijkheid en verkeersveiligheid, aangezien dit volgens indiener onvoldoende uit het ontwerpplan blijkt.

Beantwoording

De aansluiting van de Erphoevenweg op de Rondweg maakt geen onderdeel uit van het voorliggende plangebied. In het kader van de ontwikkeling van Park Maashorst als geheel is de ontsluitingsstructuur reeds beoordeeld. Daarbij is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Uden-Noord I', waarin is uitgegaan van maximaal 200 woningen. In het voorliggende bestemmingsplan wordt voorzien in maximaal 120 woningen. Gelet hierop is het verkeersaanbod lager dan waarmee in het moederplan reeds rekening is gehouden. De bestaande ontsluitingsstructuur is hierop berekend, zodat niet wordt verwacht dat de ontwikkeling van Kamer 4 leidt tot onaanvaardbare verkeerskundige gevolgen. Nader onderzoek naar verkeersgeneratie is daarom niet noodzakelijk. Verkeerskundig voldoet de aansluiting aan de eisen. Gezien de zorgen van de indiener is ervoor gekozen in deze fase toch een verkeerskundig onderzoek uit te voeren. Dit onderzoek is ook gedeeld met de indiener. Uit dit onderzoek volgt de conclusie dat deze aansluiting verkeerskundig voldoet.

Daarnaast is de rotonde Rondweg/Nistelrodeseweg opgenomen in het Meerjareninvesteringsplan van de gemeente Maashorst. Bij de verdere uitwerking van deze rotonde wordt ook de aansluiting van de Erphoevenweg betrokken en indien nodig en waar mogelijk geoptimaliseerd.

Ten aanzien van de geluidsbelasting wordt opgemerkt dat de uitbreidingsontwikkeling van Kamer 4 leidt tot de situering van nieuwe bebouwing tussen de Rondweg en de bestaande woning van indiener. Deze bebouwing vormt een fysieke afscherming, waardoor de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Rondweg ter plaatse van de woning zal afnemen.

Het realiseren van een aanvullende geluidswal langs de Rondweg wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Daarbij is van belang dat de woning van indiener op een afstand van circa 300 meter van de Rondweg is gelegen. Om op deze afstand een merkbaar reducerend effect te bereiken, zou een geluidswal van een zodanige hoogte moeten worden gerealiseerd dat dit ruimtelijk en landschappelijk niet reëel is. Een aanvullende geluidswal wordt om die reden niet doelmatig geacht.

De bestaande Erphoevenweg wordt ter hoogte van de aansluiting met de Kamille aangepast. In de bestaande Erphoevenweg wordt een knip aangebracht, waardoor de entree van het ziekenhuis voor gemotoriseerd verkeer gescheiden blijft van de ontsluiting richting Kamer 2 en 3. Deze knip ligt buiten het voorliggende plangebied.

De nieuwe doorgaande weg door Kamer 4 wordt aangesloten op de bestaande Erphoevenweg. Deze weg wordt zodanig verlegd dat een vloeiende, organische vorm ontstaat en geen haakse aansluiting ter plaatse van de Kamille. Daarmee wordt voorkomen dat lichthinder ontstaat door het inschijnen van koplampen van verkeer.

Ten aanzien van de verkeersveiligheid en de gewijzigde aansluiting van de percelen Erphoevenweg 17 en 19 wordt opgemerkt dat de verdere detaillering van de weginrichting plaatsvindt in de uitvoeringsfase. Daarbij wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan overzichtelijkheid en verkeersveiligheid voor alle weggebruikers.

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was sprake van een globaal plan, waarin nog geen concrete invulling van parkeervoorzieningen was opgenomen. De door indiener geuite

zorgen over een mogelijke toename van verkeersbewegingen zijn betrokken bij de verdere planuitwerking na de terinzagelegging.

In de periode na de terinzagelegging zijn omwonenden geïnformeerd over nader uitgewerkte conceptplannen. Naar aanleiding van de daarbij gevoerde gesprekken en de door omwonenden geuite aandachtspunten is het plan ambtshalve aangepast. Hierbij is besloten een parkeerkoffer binnen het plangebied te verplaatsen. Deze aanpassing draagt bij aan een verbeterde verkeerssituatie en leefomgeving en is toegelicht in hoofdstuk 11 van deze nota.

Conclusie

De zienswijze van indiener heeft betrekking op de woningtypologie, de stedenbouwkundige inpassing aan de Kamille en de verkeerskundige effecten van de ontwikkeling van Kamer 4 binnen Park Maashorst.

Op basis van de bovenstaande overwegingen wordt geconcludeerd dat de zienswijze geen aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan. De ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders en stedenbouwkundige en verkeerskundige uitgangspunten. Wel is naar aanleiding van het participatieproces na de terinzagelegging ambtshalve een aanpassing in het plan doorgevoerd, te weten de verplaatsing van een parkeervoorziening, zoals nader toegelicht in deze nota.

4. Zienswijze 3

<...naam...adres...>

4.1. Gewekte verwachtingen

Zienswijze

Indieners geven aan dat bij de aankoop van hun kavel verwachtingen zijn gewekt over de aankleding en opzet van Kamer 4. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat ontsluitingen worden gerealiseerd aan de Kamille. In het beeldkwaliteitsplan van Park Maashorst Kamer 2 en 3 zijn aan de zuidzijde van de Kamille doorlopende wadi's ingetekend. Door deze wadi's en het reeds aangelegde groen achten indieners het niet mogelijk om nieuwe ontsluitingen te realiseren zonder aantasting van het groen en de wadi's.

Indieners wijzen erop dat in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat, in het kader van duurzaamheid, bestaand groen waar mogelijk behouden blijft. Hetzelfde geldt volgens hen voor het inrichtings- en beplantingsplan van Kamer 2 en 3.

Beantwoording

De gemeente begrijpt dat indieners waarde hechten aan de inrichting van hun woonomgeving en aan verwachtingen die zij bij de aankoop van hun kavel hebben gevormd. Tijdens de verkoopgesprekken voor Kamer 2 en 3 is gecommuniceerd dat Kamer 4 in de toekomst zou worden ontwikkeld met woningbouw in de vorm van projectmatige ontwikkeling. Daarbij is richting bewoners van Kamer 3 aangegeven dat aan de zijde van de Kamille niet zou worden gestreefd naar rijwoningen of hoogbouw, zoals appartementen. Deze woningtypen zijn dan ook uitgesloten in het ontwerpbestemmingsplan voor Kamer 4.

Het realiseren van woningen brengt onvermijdelijk ook ontsluitingen met zich mee. Inritten en voordeuren zijn een noodzakelijk onderdeel van woningbouw. In het ontwerpbestemmingsplan is vastgelegd dat Kamer 4 wordt ontsloten via de Kamille en de (verlegde) Erphoevenweg. De hoofdontsluiting van Kamer 4 vindt plaats via de Erphoevenweg. De Kamille blijft een eenrichtingsweg en zal naar verwachting uitsluitend worden gebruikt door bestemmingsverkeer.

Naar aanleiding van zorgen van omwonenden, waaronder indiener, over een mogelijke ontsluiting van een parkeerhof op de Kamille, hebben na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gesprekken plaatsgevonden. Dit participatieproces heeft geleid tot een ambtshalve aanpassing van het plan, waarbij is besloten de betreffende parkeerkoffer te verplaatsen binnen het plangebied. Door deze wijziging wordt geen parkeerhof meer ontsloten via de Kamille. De aftakking van de Kamille (het doodlopende weggedeelte) zal naar verwachting uitsluitend worden gebruikt voor de ontsluiting van vier woningen. Daarnaast worden aan de Kamille nog twee vrijstaande woningen gerealiseerd, ieder met een eigen inrit. Daarmee is het aantal verkeersbewegingen op de Kamille beperkt en is tegemoetgekomen aan de zorgen van omwonenden over verkeersbelasting en leefbaarheid.

De zuidzijde van de Kamille, behorend tot Kamer 4, is in de huidige situatie voorzien van bomen en groen ten behoeve van het woon- en leefklimaat van bewoners van Kamer 3. In het ontwerpbestemmingsplan is vastgelegd dat bestaand groen waar mogelijk behouden blijft. Indien voor de realisatie van inritten of andere noodzakelijke voorzieningen aanpassing nodig is, zullen bomen zoveel mogelijk worden verplant, zodat het groene karakter behouden blijft.

Indieners verwijzen in hun zienswijze naar afbeeldingen uit het beeldkwaliteitsplan van Park Maashorst Kamer 2 en 3 en het bijbehorende inrichtings- en beplantingsplan. Het beeldkwaliteitsplan dat behoort bij Kamer 2 en 3 maakt integraal onderdeel uit van het bestemmingsplan voor die kamers en heeft daarmee een juridisch bindende status, maar uitsluitend voor de gronden binnen dat specifieke plangebied. Voor Kamer 4 is dit beeldkwaliteitsplan niet van toepassing, aangezien deze gronden buiten het plangebied van het bestemmingsplan voor Kamer 2 en 3 vallen. Voor Kamer 4 wordt een zelfstandige bestemmingsplanprocedure doorlopen, met een eigen juridisch en stedenbouwkundig kader, inclusief een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan.

Hoewel het beeldkwaliteitsplan voor Kamer 2 en 3 op enkele plaatsen suggesties bevat voor een mogelijke toekomstige ontwikkeling van aangrenzende gronden, hebben deze suggesties geen juridische status. Illustratieve elementen zoals ingetekende wadi's, bomen of lijnen op kaarten zijn indicatief van aard en kunnen niet worden aangemerkt als vaststaande inrichtingselementen voor Kamer 4.

Daarnaast wordt opgemerkt dat het beeldkwaliteitsplan voor Kamer 2 en 3 zelf geen concrete bepalingen bevat over wadi's. Op het voorblad zijn indicatieve lijnen opgenomen die mogelijk een wadi of voetpad suggereren. Deze aanduidingen zijn niet juridisch bindend. Het juridisch bindende bestemmingsplan voor Kamer 2 en 3 wordt begrensd tot aan de weg. De groenzones en wadi's aan de zuidzijde van de Kamille liggen binnen het plangebied van Kamer 4 en worden planologisch geregeld via het voorliggende bestemmingsplan.

4.2 Parkeren

Zienswijze

Indiener geeft aan dat het bezoekersparkeren in de huidige situatie al beperkt is. Door nieuwe ontsluitingen aan de Kamille toe te voegen zal dit volgens indiener verder onder druk komen te staan, hetgeen nadelig is voor de verkeersveiligheid.

Als mogelijke oplossingsrichtingen worden voorgesteld het realiseren van een parallelweg voor de ontsluiting van Kamer 4 en/of het situeren van achtertuinten aan de Kamille.

Beantwoording

Een goede parkeeroplossing maakt integraal onderdeel uit van een goede ruimtelijke ordening. Dit geldt zowel voor parkeren ten behoeve van toekomstige bewoners als voor bezoekersparkeren. Net als bij de ontwikkeling van Park Maashorst Kamer 2 en 3 wordt ook bij Kamer 4 voldaan aan het geldende parkeerbeleid van de gemeente Maashorst.

De ontwikkeling voldoet aan de parkeernormen zoals opgenomen in de Uitvoeringsregels parkeernormen gemeente Maashorst 2023. Deze normen zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW en toegespitst op de lokale situatie. In deze normen is het aandeel bezoekersparkeren reeds verdisconteerd. In het voorliggende plan is hiermee rekening gehouden.

Bezoekersparkeerplaatsen dienen bereikbaar te zijn binnen een afstand van 100 tot 250 meter van de bestemming. Binnen het plangebied wordt hieraan voldaan. In Kamer 4 worden meerdere parkeerkoffers gerealiseerd, waarin zowel bewoners- als bezoekersparkeren wordt opgevangen. Parkeren in de groenstroken is niet toegestaan.

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was sprake van een globaal stedenbouwkundig plan, waarin de exacte situering van parkeerkoffers nog niet was uitgewerkt. De door indiener geuite zorgen over verkeer en parkeren zijn betrokken bij de verdere planuitwerking na de terinzagelegging.

In de periode na de terinzagelegging zijn omwonenden geïnformeerd over nader uitgewerkte conceptplannen. Naar aanleiding van deze informatiebijeenkomst en de daaropvolgende gesprekken met omwonenden is het plan ambtshalve aangepast. Daarbij is besloten een parkeerkoffer binnen het plangebied te verplaatsen, waarmee tegemoet is gekomen aan zorgen over verkeersdruk en leefbaarheid. Deze aanpassing is nader toegelicht in hoofdstuk 11 van deze nota.

De suggestie om een parallelweg langs de Kamille te realiseren wordt niet wenselijk geacht. Een dergelijke oplossing leidt tot extra verharding, hetgeen niet past binnen de uitgangspunten voor duurzaam ruimtegebruik, waterberging en het beperken van hittestress. Ook stedenbouwkundig is het ongewenst om parallelle wegen naast elkaar aan te leggen.

Het realiseren van achtertuinen aan de Kamille wordt eveneens onwenselijk geacht. Dit doet afbreuk aan het ruimtelijke en stedenbouwkundige beeld van de Kamille en kan leiden tot verrommeling aan de overgang tussen openbaar en privé, mede door vergunningvrije bouw mogelijkheden in achtertuinen.

4.3 Huisnummering

Zienswijze

Indiener stelt dat op basis van de even huisnummering aan de oostzijde van de Kamille, beginnend bij nummer 2, de verwachting bestond dat geen nieuwe woningen meer aan deze straat zouden worden gerealiseerd.

Daarnaast acht indiener het toevoegen van woningen aan de Kamille in strijd met het zogenoemde 'kamer-idee', omdat Kamer 3 en Kamer 4 hierdoor met elkaar verbonden zouden raken.

Beantwoording

Dat het voor indiener, gelet op de bestaande huisnummering, niet was te verwachten dat nieuwe woningen aan de Kamille zouden worden gerealiseerd, vormt geen planologische belemmering voor het toevoegen van woningen aan deze straat. Indien nieuwe woningen worden gerealiseerd, worden op grond van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen (BAG) nieuwe huisnummers toegekend. De

wijze waarop huisnummering plaatsvindt maakt geen onderdeel uit van deze bestemmingsplanprocedure en wordt op een later moment vastgesteld.

Binnen Park Maashorst is gewerkt met zogenoemde 'Kamers' om de ontwikkeling gefaseerd te kunnen uitvoeren. Deze kamers zijn niet bedoeld als afgesloten of zelfstandige eilanden. Park Maashorst is één samenhangende wijk die als geheel wordt ontwikkeld. Het toevoegen van woningen aan de Kamille is dan ook niet in strijd met het kamer-idee.

4.4 Bouwhoogte hoek Kamille/Erphoevenweg

Zienswijze

Indiener verzoekt om de toegestane bouwhoogte van het perceel gelegen tegenover Kamille 1, op de hoek Kamille/Erphoevenweg, aan te passen. Daarbij wordt verzocht de goothoogte te beperken tot 4 meter en de bouwhoogte tot 8 meter om een te forse woning ter plaatse te voorkomen.

Beantwoording

Ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan was de concrete invulling van het betreffende perceel nog niet bekend. Inmiddels is duidelijk dat aan de zuidzijde van de Kamille vrije kavels worden gerealiseerd. Voor de zone langs de Erphoevenweg geldt een maximale goothoogte van 4,5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Daarbij is aansluiting gezocht bij de bestaande woningen aan de overzijde van de Erphoevenweg, waaronder de woning van indiener. Ook is dezelfde minimale dakhelling van 40 graden opgenomen.

Deze hogere bouwmogelijkheid geldt uitsluitend voor het deel van het bouwvlak dat direct aan de Erphoevenweg is gelegen. Richting de Kamille neemt de bouwhoogte af. Ter plaatse geldt een maximale bouwhoogte van 4 meter, waardoor hier uitsluitend bebouwing in één bouwlaag is toegestaan. De knip in bouwhoogte is gesitueerd aan de Kamille.

De ruimtelijke impact van het hogere bouwdeel is daarmee beperkt vanaf de Kamille gezien. Daarnaast zorgen de aanwezige bos- en groenstroken voor voldoende afstand en afscherming. De afstand tussen de woning Kamille 1 en het bouwvlak van de nieuwe woning in Kamer 4 bedraagt circa 30 meter.

Er zijn geen ruimtelijke of stedenbouwkundige redenen om voor dit perceel een lagere bouwhoogte vast te stellen dan nu in het bestemmingsplan is opgenomen.

Conclusie

De zienswijze van indieners ziet op gewekte verwachtingen bij de aankoop van de kavel, de inrichting en ontsluiting van de Kamille, parkeerdruk, huisnummering en de bouwhoogte op de hoek Kamille/Erphoevenweg. Hoewel deze zorgen begrijpelijk zijn, geven zij geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De ontwikkeling van Kamer 4 is planologisch en stedenbouwkundig zelfstandig en wordt niet bepaald door het beeldkwaliteitsplan van Kamer 2 en 3. Ontsluitingen aan de Kamille zijn noodzakelijk en blijven beperkt tot bestemmingsverkeer. Bestaand groen wordt waar mogelijk behouden of verplant. Parkeerdruk wordt opgevangen door toepassing van de geldende parkeernormen, inclusief bezoekersparkeren, waarbij naar aanleiding van het participatieproces ambtshalve een parkeerkoffer is verplaatst. Huisnummering valt buiten deze procedure en vormt geen belemmering voor woningbouw. De bouwhoogte op de hoek Kamille/Erphoevenweg sluit aan bij de omgeving en kent een zorgvuldige overgang naar de Kamille.

Gelet op het voorgaande wordt de zienswijze niet overgenomen.

5. Zienswijze 4

Provincie Noord-Brabant

Zienswijze

Voorafgaand aan de inhoudelijke zienswijze merkt de provincie op dat zij eerder heeft gereageerd op het voorontwerp van het bestemmingsplan. De gemeente heeft aangegeven dat deze reactie destijds niet is verwerkt wegens tijdsdruk in verband met de naderende inwerkingtreding van de Omgevingswet. Daarbij is toegezegd de provinciale reactie alsnog te betrekken bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

De provincie voert verder aan dat het plan niet op alle punten voldoet aan de eisen uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Daarbij worden de volgende aandachtspunten benoemd:

- het ontbreken van een gemotiveerde lagenbenadering in het kader van de zorgplicht voor een goede leefomgeving;
- het onvoldoende expliciteren van de afweegbaarheid van de verstedelijking, waaronder de relatie met de Regionale Woondeal en de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
- het ontbreken van een concrete onderbouwing van de landschappelijke kwaliteitsverbetering, inclusief de berekening van de uitgeefbare gronden en de bijbehorende investeringen.

De provincie verzoekt het plan aan te passen zodat het in overeenstemming is met de genoemde onderdelen van de IOV.

Beantwoording

De gemeente bevestigt dat de door de provincie ingediende reactie op het voorontwerp ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog niet integraal was verwerkt, in verband met tijdsdruk rondom de invoering van de Omgevingswet. Conform de toezegging is deze reactie alsnog betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De door de provincie gevraagde aanvullingen zijn verwerkt in de toelichting en de bijbehorende bijlagen.

Zorgplicht voor een goede leefomgeving (lagenbenadering)

In hoofdstuk 3.2.2 van de toelichting is de lagenbenadering uitgewerkt. Daarbij is expliciet aandacht besteed aan:

- de ondergrond (bodem en water);
- de netwerklaag (infrastructuur en ontsluiting);
- de bovenste laag (bebouwing, groen en gebruik).

Daarnaast is de factor tijd betrokken door de ontwikkeling van Kamer 4 te positioneren als een afronding van een reeds bestaand stedelijk woongebied. Deze motivering is in de definitieve toelichting verduidelijkt en aangescherpt, waarmee invulling wordt gegeven aan de zorgplicht voor een goede leefomgeving zoals bedoeld in de IOV.

Verstedelijking afweegbaar

In paragraaf 3.2.3 van de toelichting is de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant opgenomen en nader uitgewerkt. Het plan is in overeenstemming met de daarin gemaakte afspraken, aangezien circa twee derde van de woningen binnen het betaalbare segment valt, waarvan minimaal 30% sociale huur. Deze relatie is in de toelichting explicieter benoemd.

De stedenbouwkundige opzet van Kamer 4 is uitgewerkt in hoofdstuk 2.3 van de toelichting en nader onderbouwd in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2). De landschappelijke inpassing is uitgewerkt in bijlage 4, terwijl de landschappelijke kwaliteitsverbetering afzonderlijk is beschreven in bijlage 5. In de toelichting wordt explicieter verwezen naar deze bijlagen, zodat de samenhang tussen plan, omgeving en landschappelijke inpassing inzichtelijk is gemaakt.

Kwaliteitsverbetering landschap

De landschappelijke kwaliteitsverbetering is uitgewerkt in bijlage 5 bij de toelichting. Hierin is een berekening opgenomen van de uitgeefbare gronden en de bijbehorende investering in landschappelijke kwaliteitsverbetering. De totale investering bedraagt € 99.715,01 en ligt daarmee ruim boven de vereiste norm van 1% van de grondwaarde.

In de bijlage is tevens een overzicht opgenomen van de te treffen maatregelen en is een koppeling gemaakt met de compensatie ten behoeve van het leefgebied van de das. Daarbij is rekening gehouden met de uitgangspunten van de IOV, waarbij stedelijk groen en wateropgaven niet worden aangemerkt als kwaliteitsverbetering van het buitengebied. In de toelichting is deze onderbouwing explicieter benoemd.

Conclusie

De zienswijze van de provincie is zorgvuldig beoordeeld. De door de provincie gevraagde aanvullingen zijn verwerkt in de toelichting en de onderliggende bijlagen. Daarmee is het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht met de uitgangspunten van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. De zienswijze geeft geen aanleiding tot verdere aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Zienswijze 5

<...naam...adres...>

6.1 Gewekte verwachtingen en strijdigheid

Zienswijze

Indieners geven aan dat tijdens de verkooppresentatie en in de verkoopbrochure 'Park Maashorst Kamers 2 en 3' is vermeld dat vier kamers/deelgebieden zouden worden ontwikkeld. In de verkoopbrochure zijn deze vier kamers afzonderlijk weergegeven, waarbij zichtbaar is dat de kamers onderling uitsluitend via voetpaden met elkaar verbonden zijn. De Erphoevenweg fungeert daarbij als verkeersader die de Kamers 2, 3 en 4 doorkruist.

Gelet hierop achten indieners het plan voor Kamer 4 in strijd met eerder gepresenteerde plannen.

Beantwoording

Binnen Park Maashorst is gewerkt met zogenoemde 'Kamers' om de ontwikkeling van de wijk gefaseerd te kunnen uitvoeren. Het is daarbij nooit de bedoeling geweest deze kamers als zelfstandige of afgesloten deelgebieden te laten functioneren. Park Maashorst is en blijft één samenhangende woonwijk die in zijn geheel wordt gezien. De ontwikkeling van Kamer 4 is dan ook niet in strijd met het kamer-idee, maar vormt de afronding van de wijk.

Richting kopers en bewoners van Kamer 3 is steeds gecommuniceerd dat Kamer 4 op termijn zou worden ontwikkeld en dat hier woningbouw zou plaatsvinden, in de vorm van projectmatige ontwikkeling. Daarbij is, ten gunste van de bewoners van Kamer 3, aangegeven dat aan de zijde van de Kamille zou worden gestreefd naar het niet realiseren van rijwoningen en hoogbouw in de vorm van appartementen. Deze woningtypen zijn aan de Kamille ook uitgesloten in het ontwerpbestemmingsplan voor Kamer 4.

Dat in Kamer 4 woningen zouden worden gerealiseerd, is daarmee steeds duidelijk geweest. Het realiseren van woningen brengt noodzakelijkerwijs ook ontsluitingen met zich mee; inritten zijn daarbij onvermijdelijk. Inmiddels is het plangebied nader uitgewerkt en is ervoor gekozen om aan de zijde van de Kamille vier zelfbouwkavels mogelijk te maken, met bijbehorende inritten.

In het bestemmingsplan is vastgelegd dat de ontsluiting van Kamer 4 plaatsvindt via zowel de Kamille als de Erphoevenweg. De hoofdontsluiting van de wijk loopt via de Erphoevenweg. De verkeersafwikkeling zal daarmee niet volledig over de Kamille plaatsvinden. De Kamille blijft ingericht als een eenrichtingsweg en zal naar verwachting hoofdzakelijk worden gebruikt door bestemmingsverkeer.

Naar aanleiding van zorgen van omwonenden, waaronder indiener, over een mogelijke ontsluiting van een parkeerhof op de Kamille, hebben na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gesprekken plaatsgevonden. Dit participatieproces heeft geleid tot een ambtshalve aanpassing van het plan, waarbij is besloten de betreffende parkeerkoffer te verplaatsen binnen het plangebied.

Door deze wijziging wordt geen parkeerhof meer ontsloten via de Kamille. De aftakking van de Kamille (het doodlopende weggedeelte) zal naar verwachting uitsluitend worden gebruikt voor de ontsluiting van vier woningen. Daarnaast worden aan de Kamille nog twee vrijstaande woningen gerealiseerd, ieder met een eigen inrit. Daarmee is het aantal verkeersbewegingen op de Kamille beperkt en is tegemoetgekomen aan de zorgen van omwonenden over verkeersbelasting en leefbaarheid.

6.2 Kamille – autoluw / bestemmingsverkeer

Zienswijze

Indieners geven aan dat door het realiseren van nieuwe inritten aan de Kamille de groene, bosrijke uitstraling van Kamer 3 wordt onderbroken en dat bovendien meer verkeer over de Kamille zal rijden. In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de ontsluiting plaatsvindt via de Erphoevenweg en de Kamille, terwijl het beeldkwaliteitsplan van Kamer 2 en 3 volgens indieners een ander beeld laat zien.

Daarnaast verwijzen indieners naar het inrichtings- en beplantingsplan van Kamer 2 en 3, waarin aan de zuidzijde van de Kamille doorlopende wadi's en groen zijn weergegeven. Gelet hierop achten zij nieuwe inritten en ontsluitingen niet realiseerbaar zonder aantasting van het reeds aangelegde groen en de wadi's. Het aanwezige groen wekt volgens indieners de verwachting dat geen nieuwe ontsluitingen zouden worden gerealiseerd.

Beantwoording

Hoewel Kamer 4 de overgang vormt naar het meer stedelijke deel van Park Maashorst, wordt de groene en bosrijke uitstraling aan de voorzijde van de kavels voortgezet. Net als in Kamer 3 wordt ook in Kamer 4 een groene omranding toegepast. Deze wordt planologisch geborgd door het opnemen van groen- en bosbestemmingen aan de randen van het plangebied, waaronder langs de Kamille ter plaatse van de vier zelfbouwkavels.

Evenals aan de reeds bebouwde zijde van de Kamille is het mogelijk om inritten te combineren met waterbergende voorzieningen en groenstructuren. De aanleg van inritten betekent daarmee niet dat het groene karakter van de Kamille verdwijnt.

De afbeeldingen waarnaar indieners verwijzen zijn afkomstig uit het inrichtings- en beplantingsplan van Kamer 2 en 3. Deze tekeningen zijn gebruikt ter ondersteuning van de informatiebijeenkomsten voor de verkoop van kavels in Kamer 2 en 3 en hebben uitsluitend betrekking op het bijbehorende plangebied. De daarin weergegeven wadi's en bomen zijn indicatief van aard. In het beplantingsplan is niet vastgelegd dat sprake moet zijn van doorlopende wadi's langs de gehele zuidzijde van de Kamille. Het beeldkwaliteitsplan van Kamer 2 en 3 maakt integraal onderdeel uit van het bestemmingsplan voor die kamers en heeft daarmee een juridisch bindende status, maar uitsluitend voor de gronden binnen dat plangebied. Voor Kamer 4 is dit beeldkwaliteitsplan niet van toepassing. Kamer 4 doorloopt een eigen bestemmingsplanprocedure met een zelfstandig juridisch kader en een specifiek beeldkwaliteitsplan. Eventuele suggesties in het beeldkwaliteitsplan van Kamer 2 en 3 voor aangrenzende gronden hebben geen bindende werking.

De zuidzijde van de Kamille, behorend tot Kamer 4, is ten behoeve van het woongenot van bewoners van Kamer 3 reeds voorzien van enkele bomen en gras. Indien dit noodzakelijk is voor de realisatie van inritten of andere voorzieningen, zullen bomen zoveel mogelijk worden verplant, zodat het groene karakter behouden blijft.

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was sprake van een globaal plan, waarin de exacte situering van parkeervoorzieningen nog niet was uitgewerkt. De zorgen van omwonenden over verkeersbewegingen en de inrichting van de openbare ruimte zijn meegenomen in de verdere planuitwerking na de terinzagelegging.

Naar aanleiding van een informatiebijeenkomst en daaropvolgende gesprekken met omwonenden is het plan ambtshalve aangepast. Daarbij is besloten een parkeerkoffer binnen het plangebied te verplaatsen. Deze aanpassing draagt bij aan een verbeterde verkeerssituatie en leefomgeving en is nader toegelicht in hoofdstuk 11 van deze nota.

6.3 Huisnummering

Zienswijze

Indieners geven aan dat zij, gelet op de huisnummering aan de Kamille waarbij de even nummers aan de oostzijde beginnen met nummer 2, ervan zijn uitgegaan dat geen nieuwe woningen aan de Kamille zouden worden gerealiseerd.

Daarnaast achten zij het toevoegen van woningen aan de Kamille in strijd met het kamer-idee, omdat Kamer 3 en Kamer 4 hierdoor met elkaar verbonden worden.

Beantwoording

Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder paragraaf 3.3 van deze nota, die hier als herhaald en ingelast wordt beschouwd.

Conclusie

De zienswijzen van indieners hebben betrekking op gewekte verwachtingen, de inrichting en ontsluiting van de Kamille en de huisnummering. Hoewel begrijpelijk is dat eerdere communicatie en beeldmateriaal rondom Kamer 2 en 3 verwachtingen hebben gewekt over de inrichting van aangrenzende gebieden, is steeds duidelijk gecommuniceerd dat ook Kamer 4 zou worden ontwikkeld met woningbouw.

De kamers binnen Park Maashorst vormen geen afzonderlijke eilanden, maar maken deel uit van één samenhangende wijk. De ontwikkeling van Kamer 4, inclusief de toevoeging van woningen en bijbehorende ontsluitingen, past binnen dit integrale wijkconcept. De inrichting van Kamer 4 houdt rekening met het groene karakter van de Kamille en het woongenot van bewoners van Kamer 3. Waar nodig wordt bestaand groen verplant.

De verkeersontsluiting is zorgvuldig vormgegeven, waarbij de Erphoevenweg fungeert als hoofdontsluiting en de Kamille hoofdzakelijk wordt gebruikt door bestemmingsverkeer. Naar

aanleiding van het participatieproces na de terinzagelegging is bovendien ambtshalve een parkeerkoffer verplaatst, waarmee tegemoet is gekomen aan zorgen van omwonenden.

Huisnummering maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure en vormt geen belemmering voor de realisatie van nieuwe woningen.

Gelet op het voorgaande worden de zienswijzen niet overgenomen en geven zij geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

7. Zienswijze 6

<...naam...adres...>

7.1. Erphoevenweg

Zienswijze

Indiener geeft aan dat de Erphoevenweg dwars door Kamer 4 wordt geleid en zal aansluiten op de Rondweg. Deze weg zal volgens indiener Kamer 4 ontsluiten. Indiener vreest dat de Erphoevenweg zal gaan functioneren als sluiproute, de wijk feitelijk in tweeën zal delen en afbreuk zal doen aan het gevoel van veiligheid.

Daarnaast uit indiener zorgen over geluidshinder afkomstig van de Rondweg.

Beantwoording

De ontsluiting van Park Maashorst, waaronder Kamer 4, vindt plaats via de Erphoevenweg. Deze weg doorkruist Kamer 4 en sluit aan op de Rondweg. De Erphoevenweg is echter nadrukkelijk niet bedoeld als doorgaande route voor verkeer dat geen bestemming heeft binnen de wijk.

De Erphoevenweg wordt ingericht als een weg voor langzaam verkeer met een maximumsnelheid van 30 km/u. De weg wordt uitgevoerd conform de CROW-richtlijnen, waarbij toepassing wordt gegeven aan snelheidsremmende maatregelen, zoals een beperkte wegbreedte, drempels en plateaus. Deze inrichting ontmoedigt sluipverkeer en stimuleert een verkeersbeeld dat voornamelijk bestaat uit bestemmingsverkeer voor de wijk en de directe omgeving. Daarmee wordt bijgedragen aan een veilige en leefbare woonomgeving.

Hoewel de Erphoevenweg Kamer 4 doorkruist, is bij het stedenbouwkundig ontwerp nadrukkelijk rekening gehouden met de sociale en ruimtelijke samenhang van de wijk. De weg is zodanig ingepast dat deze geen fysieke of sociale barrière vormt, maar juist zorgt voor een goede bereikbaarheid en verbinding binnen Park Maashorst, met behoud van de leefbaarheid en overzichtelijkheid.

Het plangebied voor Kamer 4 voorziet in maximaal 120 woningen. In het geldende bestemmingsplan 'Uden-Noord I' is reeds uitgegaan van een maximale realisatie van 200 woningen. De verkeersontsluiting is destijds op dit hogere aantal woningen afgestemd. Gelet op de lagere planologische invulling is geen aanvullend onderzoek naar verkeersgeneratie noodzakelijk. Voor de zorgvuldigheid is er toch voor gekozen in deze fase een verkeerskundig onderzoek uit te voeren. Uit dit onderzoek volgt de conclusie dat deze aansluiting verkeerskundig voldoet. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling mag worden aangenomen dat het grootste deel van het verkeer op de Erphoevenweg een bestemming heeft binnen de wijk of de directe omgeving en dat geen sprake is van een relevante toename van doorgaand verkeer.

De geluidsbelasting afkomstig van de Rondweg is onderzocht in het kader van een akoestisch onderzoek. Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn betrokken bij de onderbouwing

van het bestemmingsplan. Indien en voor zover noodzakelijk, worden maatregelen getroffen om te waarborgen dat wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving ten aanzien van geluid.

Conclusie

De zienswijze van indiener ziet op de ligging en functie van de Erphoevenweg en op mogelijke geluidhinder afkomstig van de Rondweg. Uit de planvorming en onderliggende onderzoeken blijkt dat de Erphoevenweg wordt ingericht als een 30 km/u-weg met snelheidsremmende maatregelen, waardoor sluipverkeer wordt ontmoedigd en de verkeersveiligheid wordt geborgd. Daarnaast is bij het ontwerp rekening gehouden met de ruimtelijke samenhang en leefbaarheid van de wijk.

De geluidsbelasting is onderzocht en aanvaardbaar bevonden. Gelet op het bovenstaande geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. Zienswijze 7

<...naam...adres...>

8.1 Regels en verbeelding

Zienswijze

Indiener voert aan dat het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan niet overeenkomt met het plangebied zoals vastgelegd in de eerder gesloten intentieovereenkomst. Door de toevoeging van gronden met een groenbestemming is het bouwvlak volgens indiener met circa 1.500 m² verkleind, waardoor de oorspronkelijke planopzet niet langer realiseerbaar zou zijn.

Daarnaast merkt indiener op dat op de verbeelding een bouwaanduiding voor een hofwoning is opgenomen zonder nadere toelichting. Ten aanzien van het op de verbeelding aangeduide hoogteaccent verzoekt indiener deze bouwaanduiding niet op de verbeelding op te nemen, maar uitsluitend planologisch te regelen via een omschrijving in de planregels. Volgens indiener kan een aanduiding op de verbeelding onnodig beperkend werken voor de verdere planuitwerking.

Voorts verzoekt indiener om het opnemen van een zogenoemde regelluwe zone, met een flexibele regeling voor hofwoningen met geclusterde bergingen en een hofhuis. De huidige regeling in het ontwerpbestemmingsplan acht indiener te complex en onvoldoende passend bij de beoogde ontwikkeling.

Beantwoording

Sinds het sluiten van de intentieovereenkomst zijn tussen partijen aanvullende afspraken gemaakt, gericht op het optimaliseren van de planuitwerking binnen de kaders van het bestemmingsplan. Daarbij is nadrukkelijk rekening gehouden met de gewenste ruimtelijke kwaliteit en het toevoegen van groenstructuren binnen het plangebied. De aangepaste plancontouren, bijbehorende oppervlakten en de grondprijs zijn inmiddels definitief vastgesteld en afgestemd op het opgenomen bouwvlak. Deze vormen een solide en juridisch-planologisch verankerde basis voor de verdere ontwikkeling.

Hoewel het bouwvlak ten opzichte van een eerdere schetsmatige uitwerking is verkleind, is het maximaal toegestane aantal woningen verhoogd van 45 naar 47. Dit aangepaste woningaantal is verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. De door indiener beoogde invulling met een meergeneratiehof, een gezamenlijke ontmoetingsruimte (hofhuis) en een collectieve tuin is binnen het aangepaste bouwvlak stedenbouwkundig en functioneel haalbaar gebleken. Daarbij zijn de beoogde landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten behouden gebleven.

In het vast te stellen bestemmingsplan is een definitie van het begrip *hofhuis* opgenomen in artikel 1.30 van de planregels. Deze luidt als volgt:

“Een gemeenschappelijke ontmoetingsplek binnen een woonproject of buurt, bedoeld om sociale samenhang te bevorderen. Het is geen permanente woonruimte, maar een gedeelde voorziening waar bewoners samenkomen voor activiteiten, vergaderingen, maaltijden of ontspanning. Logeren is

toegestaan, maar het hofhuis fungeert niet als zelfstandige woning. Het beheer en gebruik worden doorgaans gezamenlijk door de bewoners georganiseerd.”

Deze definitie is tot stand gekomen in overleg met de indiener en biedt voldoende duidelijkheid over de aard en functie van het hofhuis binnen het woonhof. Het hofhuis is toegestaan ter plaatse van de specifieke aanduiding ‘hofhuis’ binnen de woonbestemming en vormt een essentieel en herkenbaar onderdeel van het collectieve woonconcept.

Het hoogteaccent is bewust op de verbeelding opgenomen en wordt toegepast op strategische locaties binnen het plan. Hiermee wordt de overgang van het stedelijke gebied naar het meer landschappelijke omgeving, de entree tot Park Maashorst en de oriëntatie richting de Erphoevenweg versterkt. Het hoogteaccent draagt bij aan de ruimtelijke gelaagdheid, de stedenbouwkundige structuur en de herkenbaarheid van de ontwikkeling.

In overleg met de indiener is de vorm van het aanduidingsvlak voor het hoogteaccent aangepast. Hoewel de oppervlakte van het aanduidingsvlak ongewijzigd is gebleven, is de vorm gewijzigd om meer ontwerp vrijheid te bieden bij de nadere uitwerking van het woonhof. Hiermee is tegemoetgekomen aan de wens van de indiener, zonder afbreuk te doen aan de beoogde ruimtelijke kwaliteit en hoogteopbouw.

Ten aanzien van de geclusterde bergingen is het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze nader verduidelijkt. In de planregels is een specifieke regeling opgenomen voor bijbehorende bouwwerken. Voor grondgebonden woningen is daarin expliciet mogelijk gemaakt dat externe bergingen uitsluitend in geclusterde vorm kunnen worden gerealiseerd. Daarbij zijn duidelijke en toetsbare randvoorwaarden gesteld ten aanzien van het minimum- en maximaal aantal bergingen per cluster, de situering ten opzichte van de voorgevelrooilijn, de maximale gezamenlijke oppervlakte binnen het bouwvlak en de toegestane goot- en bouwhoogte.

Deze regeling biedt voldoende ontwerp vrijheid om de geclusterde bergingen op een passende wijze in te passen binnen het hofconcept, terwijl tegelijkertijd wordt gewaarborgd dat de ruimtelijke kwaliteit, het groene karakter van de omgeving en de leesbaarheid van het plan behouden blijven. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de wens van indiener om geclusterde bergingen mogelijk te maken, zonder dat een aparte regelluwe zone noodzakelijk wordt geacht. De gekozen regeling sluit aan bij de systematiek van het bestemmingsplan en zorgt voor een evenwicht tussen flexibiliteit en juridische duidelijkheid.

8.2 Toelichting

Zienswijze

Indiener verzoekt om de toelichting van het bestemmingsplan tekstueel aan te passen zodat deze beter aansluit bij het concept ‘Hof van Maashorst’. Daarbij wordt gevraagd de beoogde woonvorm nader te specificeren door het woonhof expliciet te definiëren en de doelgroep preciezer te duiden door te spreken van een meergeneratiehof.

Ten aanzien van het woningbouwprogramma verzoekt indiener om in de toelichting niet uit te gaan van een vast aantal van 20 sociale huurwoningen binnen het plandeel *Hof van Maashorst*, maar ruimte te laten voor nadere uitwerking. Voorgesteld wordt om op te nemen dat twee derde van de hofwoningen betaalbaar is, waarbij ten minste 30% van deze woningen bestaat uit sociale huur.

Daarnaast verzoekt indiener af te wijken van de standaard parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning en een lagere norm van 0,9 parkeerplaats per woning toe te passen. Dit voorstel is volgens indiener passend bij de woningtypologie en een doelgroep die positief staat tegenover het gebruik van deelmobiliteit, zoals deelauto's en deelscooters.

Tot slot stelt indiener dat de regeling in het ontwerpbestemmingsplan, die bebouwing in de nabijheid van beeldbepalende bomen uitsluit, te beperkend is. Indiener vraagt om een uitzonderingsregeling op te nemen waarbij deze beperking kan vervallen indien de kwaliteit van de boom onvoldoende is en kap, met bijbehorende compensatie, noodzakelijk is in het kader van een goede stedenbouwkundige ontwikkeling.

Beantwoording

In de toelichting van het bestemmingsplan is de toekomstige situatie van het plangebied beschreven, waarbij per bouwveld de hoofdlijnen van de beoogde ontwikkeling zijn uiteengezet. Daarbij is aangegeven dat het zuidwestelijke bouwveld is gereserveerd voor een bijzondere woonvorm, waarvoor specifieke ruimtelijke kaders zijn opgenomen in de planregels. Deze beschrijving biedt voldoende ruimte voor de verdere uitwerking van het woonconcept binnen de juridische kaders van het bestemmingsplan.

In dezelfde paragraaf is het woningbouwprogramma voor het gehele plangebied opgenomen. Dit programma sluit aan bij de afspraken die zijn vastgelegd in de intentieovereenkomst tussen partijen. De toelichting vervult hiermee haar functie als beleidsmatige onderbouwing van het bestemmingsplan en heeft geen rechtstreeks juridisch bindende werking. Om die reden is ervoor gekozen het programma op hoofdlijnen te beschrijven en niet verder te detailleren naar specifieke woonconcepten of doelgroepen, zoals een meergeneratiehof. Een nadere invulling hiervan kan plaatsvinden in de verdere planuitwerking.

Ten aanzien van parkeren is in het bestemmingsplan aangesloten bij de geldende gemeentelijke parkeernota. Deze nota is gebaseerd op de landelijke CROW-systematiek en vormt het geldende beleidskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte. De parkeernota biedt de mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken van de standaardnormen, mits dit wordt onderbouwd met een deugdelijke parkeerbalans waaruit blijkt dat in de feitelijke parkeerbehoefte wordt voorzien. Het verlagen van de parkeernorm naar 0,9 parkeerplaats per woning wordt in dit stadium als voorbarig en onvoldoende onderbouwd beschouwd. Het op voorhand aanpassen van de parkeernorm zonder een concrete en onderbouwde parkeerbalans zou in strijd zijn met het geldende parkeerbeleid en kan leiden tot parkeerdruk in de openbare ruimte en daarmee tot ongewenste ruimtelijke en maatschappelijke effecten.

Ten aanzien van de bescherming van beeldbepalende bomen is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen in artikel 17 (Algemene aanduidingsregels). Deze regeling geldt aanvullend op de onderliggende bestemmingen en heeft tot doel het behoud van beeldbepalende bomen planologisch te borgen. In artikel 17.1 is vastgelegd dat bebouwing en werkzaamheden binnen een beschermingszone rondom de aanduiding ‘beeldbepalende boom’ in beginsel niet zijn toegestaan. Tegelijkertijd bevat de regeling een afwijkingsmogelijkheid. Op grond van artikel 17.1, onder f, kan het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning afwijken van de beschermingsregels, mits die afwijking wordt ondersteund door een advies van een ter zake deskundige en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, herstel en de ontwikkeling van de betreffende boom.

Hiermee biedt het bestemmingsplan ruimte voor een zorgvuldige belangenafweging en maatwerk, zonder afbreuk te doen aan de beschermingsdoelstelling. De regeling is daarmee voldoende flexibel en maakt bebouwing nabij beeldbepalende bomen onder voorwaarden mogelijk. Daarmee is sprake van een evenwichtige regeling die zowel stedenbouwkundige ontwikkelingsmogelijkheden als de bescherming van groen en landschap waarborgt.

8.3 Beeldkwaliteitplan Park Maashorst Kamer 4

Zienswijze

Indiener kan zich niet verenigen met de in het beeldkwaliteitsplan opgenomen dooradering voor langzaam verkeer door het toekomstige woonhof. Deze dooradering wordt als strijdig ervaren met het gewenste besloten en collectieve karakter van het hof. Een wandelpad rondom het hof wordt door indiener wel als acceptabel alternatief beschouwd.

Daarnaast verzoekt indiener het hoogteaccent langs de Erphoevenweg, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan aan te passen. Voorgesteld wordt om het vierkante aanduidingsvlak te laten vervallen en uitsluitend de stervormige aanduiding te behouden, zodat meer ontwerpvrijheid ontstaat bij de architectonische uitwerking.

Tot slot verzoekt indiener om enkele tekstuele aanpassingen in de richtlijnen voor deelgebied C, zodat deze beter aansluiten bij het beoogde woonhofconcept.

Beantwoording

De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen beelden behorend bij het ruimtelijke casco zijn schetsmatig van aard. De daarin weergegeven stippellijnen die de dooradering voor langzaam verkeer aanduiden, zijn indicatief bedoeld en leggen geen exacte ligging van wandelroutes vast. De afbeelding impliceert dan ook niet dat er een wandelpad recht door het woonhof van deelgebied C moet worden gerealiseerd. In de verdere planuitwerking zal in samenspraak tussen gemeente en het hofconcept worden bepaald waar wandelroutes het meest passend zijn, waarbij het gewenste besloten karakter van het hof zal worden meegewogen. Een route rondom het hof behoort daarbij tot de mogelijkheden.

Ten aanzien van het hoogteaccent langs de Erphoevenweg wordt vastgehouden aan de concrete markering zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. Dit sluit aan bij hetgeen reeds onder paragraaf 7.1 (Regels en verbeelding) is toegelicht. Het hoogteaccent is een essentieel onderdeel van de stedenbouwkundige opzet en draagt bij aan de ruimtelijke structuur, herkenbaarheid en overgang langs deze belangrijke ontsluitingsweg. Wel blijft er binnen deze markering ruimte voor architectonische uitwerking en ontwerpvrijheid.

In het beeldkwaliteitplan zijn naar aanleiding van de zienswijze enkele tekstuele aanpassingen doorgevoerd. Deze aanpassingen zien op terminologie, randvoorwaarden en ontwerpvrijheid. De volgende aanpassingen zijn gedaan:

- **Karakteristiek/sfeer – Benaming woonconcept**

Indiener stelt voor de omschrijving te wijzigen naar ‘meergeneratie woonconcept met hofwoningen en een hof’. Hoewel deze formulering aansluit bij het beoogde concept, is ervoor gekozen om een meer algemene aanduiding te hanteren, namelijk ‘bijzondere woonvormen’. Deze benaming biedt meer flexibiliteit voor de verdere planuitwerking binnen het Beeldkwaliteitsplan.

- **Randvoorwaarden – Uitstraling van de hoven**

Indiener merkt terecht op dat hofwoningen worden gekenmerkt door een collectieve uitstraling en samenhang rondom een binnentuin. Om mogelijke verwarring weg te nemen is de oorspronkelijke formulering aangepast naar ‘individuele uitstraling van de bijzondere woonvormen’. Hiermee wordt ruimte geboden voor architectonische accenten binnen het collectieve karakter van de hof, zonder afbreuk te doen aan de samenhang van het geheel.

- **Typologie – bouwmassa en dakhelling**

De zienswijze wijst erop dat woonhoven doorgaans een meer aaneengesloten bouwmassa kennen. Dit uitgangspunt wordt onderschreven. Om die reden is de beperking van maximaal vier woningen per bouwmassa uit het Beeldkwaliteitsplan verwijderd.

Voor wat betreft dakhellingen is gekozen voor een gebiedsspecifieke benadering: langs de Erphoevenweg (deelgebied A) geldt een minimale dakhelling van 40 graden, in aansluiting op de karakteristiek van kamers 2 en 3. Voor overige delen van het plangebied wordt meer flexibiliteit geboden, waarbij geen minimale dakhelling vereist is, mits dit past binnen het totaalbeeld van de bebouwing.

- **Materialisering – duurzaamheid**

Indiener vraagt aandacht voor het gebruik van duurzame materialen, zoals hout. Duurzaam en biobased bouwen is als uitgangspunt opgenomen voor deelgebieden B en D. Voor deelgebieden A en C is duurzaam materiaalgebruik mogelijk in ondergeschikte vorm, waarbij – conform het verzoek van indiener – biobased materialen niet verplicht zijn gesteld als hoofdmateriaal.

Conclusie

De zienswijze van indiener heeft betrekking op de planregels en verbeelding, de toelichting en het Beeldkwaliteitsplan, in het bijzonder in relatie tot de uitwerking van het woonhof ‘Hof van Maashorst’.

De zienswijze is zorgvuldig beoordeeld en heeft op meerdere onderdelen aanleiding gegeven tot aanpassing en verduidelijking van het bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan.

Zo zijn planregels verduidelijkt ten aanzien van het hofhuis en geclusterde bergingen, is het maximaal toegestane aantal woningen aangepast en zijn in het Beeldkwaliteitsplan tekstuele wijzigingen doorgevoerd op het gebied van terminologie, randvoorwaarden en ontwerpvrijheid. Deze aanpassingen dragen bij aan een betere aansluiting op het beoogde woonconcept, zonder afbreuk te doen aan de stedenbouwkundige uitgangspunten en ruimtelijke kwaliteit.

Andere verzoeken van indiener zijn niet overgenomen, omdat deze niet noodzakelijk worden geacht vanuit planologisch oogpunt of niet passen binnen het geldende beleidskader en de systematiek van het bestemmingsplan. Het voorliggende plan biedt voldoende flexibiliteit voor de verdere uitwerking van het woonhof binnen duidelijke en juridische kaders.

De zienswijze heeft daarmee gedeeltelijk aanleiding gegeven tot aanpassing, maar geeft geen aanleiding tot verdere wijziging van het vast te stellen bestemmingsplan.

9. Zienswijze 8

<...naam...adres...>

Zienswijze

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijklopend aan zienswijze 7,

De beantwoording daarvan, zoals opgenomen in hoofdstuk 8, is daarom overeenkomstig van toepassing.

10. Zienswijze 9

<...naam...adres...>

10.1 Plangebied ter beschikking stellen tbv starters

Zienswijze

Indiener dient een zienswijze in namens woningzoekende jongeren in de gemeente Maashorst. De kern van de zienswijze betreft de constatering dat het oorspronkelijke prijsvraaggebied voor Nieuwe Woonvormen niet meer is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Indiener heeft per brief het college verzocht om na het terugtrekken van 'Living Lab Maashorst', de initiële winnaar van de prijsvraag, het prijsvraaggebied 'Nieuwe Woonvormen' beschikbaar te stellen ten behoeve van het als tweede geëindigde woonconcept. Dit betreft een woonconcept voor jongeren/starters, een groep die uitkijkt naar een betaalbare woning binnen de gemeente. Het college heeft in een reactie aan indiener meegedeeld dat de prijsvraag is mislukt en het gedeelte beschikbaar heeft gesteld voor projectbouw. Indiener kan zich niet vinden in de conclusie dat de prijsvraag mislukt is. De prijsvraag heeft meerdere vruchtbare ideeën opgeleverd, waaronder de als tweede geëindigde inzending met betaalbare huur- en koopwoningen.

Indiener verzoekt om in de uitvraag aan projectontwikkelaars het prijsvraaggebied (ca. 4500m²) aan te merken voor de realisatie van betaalbare woningen voor jongeren/starters op de woningmarkt. Of het prijsvraaggebied terug te laten komen en het (als tweede geëindigde) duurzame wooncollectief voor starters/jongeren alsnog uit te laten werken.

Beantwoording

Hoewel de prijsvraag vruchtbare ideeën heeft opgeleverd, waaronder het concept dat als tweede is geëindigd, vloeit hieruit geen juridische verplichting voort voor de gemeente om dit concept alsnog te realiseren. De prijsvraag betrof een uitnodiging tot het indienen van ideeën, niet een aanbesteding of een overeenkomst met afdwingbare rechten voor de deelnemers.

De gemeente heeft na afloop van de prijsvraag een intensief traject doorlopen met de winnaar. De initiatiefnemers achter het winnende concept hebben twee jaar na het winnen van de prijsvraag besloten geen vervolg te geven aan de ontwikkeling van hun concept. Dit proces heeft meer tijd in beslag genomen dan beoogd was. Dat dit traject uiteindelijk niet tot realisatie heeft geleid, is betreurenswaardig, maar vormt een geldige reden om de prijsvraag als mislukt te beschouwen. De conclusie dat de prijsvraag is mislukt, is dus niet gebaseerd op de kwaliteit van de ideeën, maar op het feit dat het proces niet tot uitvoering heeft geleid.

Sinds de prijsvraag in 2021 zijn de omstandigheden op de woningmarkt aanzienlijk gewijzigd. Prijsinflatie in de bouw, een veranderde woningmarkt en de woondeal, maken dat de prijsvraag van 2021 niet langer aansluit bij de huidige omstandigheden. Deze gewijzigde context maakt het noodzakelijk om de ontwikkelstrategie aan te passen. Het vasthouden aan de oorspronkelijke prijsvraag zou in strijd zijn met het actuele woningbouwbeleid en de doelstellingen van de gemeente.

Dat het oorspronkelijke prijsvraaggebied niet meer in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen ten behoeve van de realisatie van Nieuwe Woonvormen is juist. De gemeente heeft ervoor gekozen een ander gedeelte van Kamer 4 ter beschikking te stellen aan Nieuwe woonvormen, gezien de partijen die op de tweede en derde plaats zijn geëindigd, gezamenlijk de gemeente hebben benaderd om te kijken naar mogelijkheden voor realisatie van hun gecombineerde plan. Dit gebied overtreft het oorspronkelijke prijsvraaggebied ruimschoots in omvang. Er wordt dus bij de invulling van het plangebied zeker wel ruimte geboden voor het ontwikkelen en realiseren van nieuwe woonvormen, mede ten behoeve van woningen voor jongeren. Dit toont aan dat de gemeente het belang van nieuwe woonvormen en betaalbare woningen voor jongeren onderkend.

Conclusie

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

11. Ambtshalve nadere uitwerking van het bestemmingsplan en aanpassingen

Naast de beantwoording van de zienswijzen is het bestemmingsplan ambtshalve op onderdelen aangepast en nader uitgewerkt. Deze aanpassingen hangen samen met de keuze om het ontwerpbestemmingsplan destijds globaal van aard vast te stellen. In het ontwerpbestemmingsplan is voor de woonbestemmingen gewerkt met relatief ruime en globale bouwvlakken. Deze keuze is gemaakt omdat het concrete bouwplan ten tijde van de terinzagelegging nog niet verder was uitgewerkt en het wenselijk werd geacht het planologische kader nog onder het regime van de Wet ruimtelijke ordening vast te leggen in verband met de aankomende inwerkingtreding van de Omgevingswet.

In de periode na terinzagelegging is het bouwplan nader uitgewerkt. Deze uitwerking heeft geleid tot een meer gedetailleerde regeling in de verbeelding en planregels. De aangebrachte wijzigingen betreffen uitsluitend een nadere concretisering en verduidelijking van het eerder vastgestelde globale planologische kader. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden worden daarbij niet verruimd. Het maximaal toegestane aantal woningen, de bouwhoogten en de gebruiksfuncties blijven ongewijzigd. Alle voorziene woningen passen binnen de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen woonbestemmingen.

Nadere uitwerking woonbestemmingen

In het kader van deze nadere uitwerking zijn de woonbestemmingen nauwkeuriger begrensd op basis van de concrete situering van de bouwvlakken. Hierdoor zijn de woonbestemmingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan minder ruim van opzet geworden. De omliggende gronden zijn bestemd als 'Groen', waarin onder meer waterberging, wandelpaden en parkeervoorzieningen mogelijk worden gemaakt. Deze aanpassing vloeit rechtstreeks voort uit de planuitwerking en draagt bij aan een zorgvuldige landschappelijke inpassing en een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte.

Daarnaast is aan de noordzijde van het plangebied gekozen voor een verdere verfijning van de toegestane woningtypologieën. Waar in het ontwerpbestemmingsplan binnen de woonbestemming nog meerdere woningtypen mogelijk waren, worden hier thans uitsluitend vier vrijstaande kavels toegestaan, met daarbij behorende, meer beperkte bouwhoogten. Deze keuze sluit aan bij de beoogde stedenbouwkundige invulling van het plan en is mede ingegeven door de wens om een passende overgang te realiseren naar de bestaande woonstructuur aan de overzijde van de weg, waar eveneens vrijstaande woningen op ruime kavels zijn gerealiseerd. Met deze aanpassing wordt de planologische gebruiksruimte niet verruimd, maar juist nader begrensd en afgestemd op de omgeving.

Omwonenden zijn reeds voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan tijdens een informatiebijeenkomst geïnformeerd over de gekozen globale opzet en de intentie om het plan in een later stadium nader uit te werken. In de periode daarna zijn zij tijdens een aanvullende informatiebijeenkomst geïnformeerd over de concrete invulling van het plan. Deze bijeenkomsten stonden los van de formele procedure, maar dragen bij aan de transparantie van het planproces.

Aanpassing parkeeroplossing naar aanleiding van participatie

In de periode na de terinzagelegging en voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan zijn omwonenden tijdens een aanvullende informatiebijeenkomst geïnformeerd over de nader uitgewerkte conceptplannen. Tijdens deze bijeenkomst en de daaropvolgende gesprekken is door omwonenden specifiek aandacht gevraagd voor de situering van de parkeerkoffer binnen het plangebied.

Omwonenden hebben daarbij hun zorgen geuit over een mogelijke toename van verkeersbewegingen en de gevolgen daarvan voor het woon- en leefklimaat in de bestaande woonwijk.

Naar aanleiding van deze geuite zorgen en in overleg met omwonenden is besloten het plan op dit punt aan te passen. De parkeerkoffer is verplaatst naar een andere locatie binnen het plangebied. Met deze aangepaste positionering wordt nog steeds volledig voldaan aan de geldende parkeernormen. De verkeersontsluiting van het plangebied blijft ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze aanpassing is voortgekomen uit het participatieproces in de fase na de terinzagelegging en wordt ambtshalve verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. De wijziging betreft uitsluitend de

positionering van een reeds voorziene parkeervoorziening en leidt niet tot een verruiming van de planologische mogelijkheden of een wijziging van het toegestane programma.

Aanpassing plangrens in verband met spuitvrije zone

Naast de hiervoor beschreven nadere uitwerking is het plangebied ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ambtshalve vergroot. Deze vergroting betreft aangrenzende agrarische gronden aan de oostzijde van het plangebied en is uitsluitend opgenomen om te kunnen voldoen aan een spuitvrije zone van 50 meter. De opname van deze zone hangt samen met de huidige, actuele belangen rondom het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de nabijheid van gevoelige functies. In de afgelopen jaren is de maatschappelijke en juridische aandacht voor mogelijke gezondheids- en milieueffecten hiervan toegenomen. Van het bevoegd gezag mag in dat kader worden verwacht dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan expliciet wordt beoordeeld of ter plaatse van nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Tegen deze achtergrond is het noodzakelijk geacht om bij vaststelling van het bestemmingsplan de plangrens aan te passen en een spuitvrije zone planologisch te borgen. Hiermee wordt voorkomen dat toekomstige bewoners worden blootgesteld aan mogelijke hinder of risico's als gevolg van agrarische bedrijfsvoering op aangrenzende gronden en wordt uitvoering gegeven aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. De vergroting van het plangebied leidt niet tot de toevoeging van nieuwe bouw- of gebruiksmogelijkheden en heeft een uitsluitend beschermend en milieutechnisch karakter. De aanpassing van de plangrens heeft daarmee een beperkte, ondergeschikte betekenis en leidt niet tot nieuwe planologische ontwikkelingen/mogelijkheden.

Gelet op het voorgaande is geen sprake van een wezenlijk ander bestemmingsplan dan het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. De aangebrachte ambtshalve wijzigingen betreffen een nadere uitwerking en begrenzing van de reeds toegestane planologische mogelijkheden, zodat geen aanleiding bestaat om het bestemmingsplan opnieuw ter inzage te leggen.