

Nota van zienswijzen

Bestemmingsplan 'Niemeskant Volkel'

Gemeente Maashorst

Uden, mei 2024

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Niemeskant Volkel' heeft ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 13 december 2023 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn 10 zienswijzen ontvangen. Deze zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk.

Hierna worden de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Hoewel samengevat weergegeven, zijn de zienswijzen volledig beoordeeld en betrokken bij het bestemmingsplan.

Zienswijze 1

1.1 Het plan Niemeskant leidt tot een verslechtering van de nu al onveilige verkeerssituatie op de Vloetstraat

Zienswijze

Indiener is van mening dat de verkeerssituatie op de Vloetstraat op dit moment al onveilig is en dat deze onveiligheid wordt verslechterd als gevolg van het plan Niemeskant, vooral voor fietsers. Zo wordt er nu al hard en onverantwoord gereden en wordt de Vloetstraat als sluiptroute gebruikt. Tot slot verwacht indiener overlast van het bouwverkeer.

Beantwoording

De Vloetstraat voldoet aan de verkeerstechnische eisen. Ook heeft de straat voldoende capaciteit om het huidige en toekomstige verkeer te verwerken. Dit wordt bevestigd door het verkeersonderzoek dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd. Desondanks wordt de Vloetstraat door meerdere buurtbewoners als onveilig ervaren. Dat geeft de gemeente aanleiding om de verkeerssituatie te onderzoeken en waar nodig maatregelen te treffen. De Vloetstraat ligt buiten het plangebied van het bestemmingsplan "Niemeskant Volkel". Besluiten over de Vloetstraat worden daarom afzonderlijk genomen.

De gemeente Maashorst bepaalt samen met initiatiefnemer Van Wanrooij Projectontwikkeling de meest passende route van het bouwverkeer. Deze route zal met bewegwijzering worden aangeduid. Hiermee wordt overlast zoveel mogelijk voorkomen.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

2.1 Er is sprake van veel verkeer en een onveilige straat

Zienswijze

Indiener geeft aan dat hij veel verkeer ervaart in de straat, waardoor er onveilige situaties ontstaan.

Beantwoording

Zie beantwoording onder 1.1.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3

3.1 Het plan Niemeskant leidt tot een verslechtering van de nu al onveilige verkeerssituatie op de Vloetstraat

Zienswijze

Indiener is van mening dat de verkeerssituatie op de Vloetstraat op dit moment al onveilig is en dat deze onveiligheid wordt verslechterd als gevolg van het plan Niemeskant, vooral voor fietsers. Zo wordt er nu al hard en onverantwoord gereden en wordt de Vloetstraat als sluiptide gebruikt. Tot slot verwacht indiener overlast van het bouwverkeer.

Beantwoording

Zie beantwoording onder 1.1.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4

4.1 Het plan Niemeskant leidt tot een extra kruising op de Vloetstraat, die leidt tot extra onveiligheid voor schoolgaande fietsers

Zienswijze

Indiener geeft aan dat de Vloetstraat nu al een gevaarlijke sluiproute is, terwijl hier ook veel schoolgaande kinderen fietsen. De nieuwe woonbuurt omvat een extra kruising, die de situatie nog onoverzichtelijker maakt.

Beantwoording

Zie beantwoording onder 1.1.

Aanvullend: De nieuwe aansluiting vanuit de woonbuurt op de Vloetstraat betekent inderdaad dat er twee T-splitsingen op korte afstand van elkaar komen te liggen. Vanuit verkeersveiligheid gelden er overigens geen normen voor de afstand tussen twee T-splitsingen. Van belang is dat voertuigen een goede rijcurve kunnen maken, zonder elkaar te hinderen. Daarbij geldt de aanvullende voorwaarde dat voorkomen moet worden dat er een schuine oversteek mogelijk is, waardoor op hoge snelheid een onoverzichtelijk punt kan worden gepasseerd. De T-splitsingen zullen op voldoende afstand van elkaar worden aangelegd.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 5

5.1 Het plan Niemeskant leidt tot een extra kruising op de Vloetstraat, die leidt tot extra onveiligheid voor schoolgaande fietsers

Zienswijze

Indiener maakt zich zorgen over de verkeersveiligheid op de Vloetstraat. Er wordt te hard gereden en geparkeerde auto's van het autobedrijf bemoeilijken het passeren. De straat is vooral voor fietsers onveilig. De voorziene extra kruising maakt de situatie nog gevaarlijker.

Beantwoording

Zie beantwoording onder 1.1 en 4.1.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 6

6.1 Inzichtig te maken op welke wijze de benodigde kwaliteitsverbetering wordt uitgevoerd

Zienswijze

Indiener constateert dat de berekening van 1% van gronduitgifteprijs, die geïnvesteerd moet worden in kwaliteitsverbetering van het landschap, correct is uitgevoerd, maar vraagt de gemeente inzichtelijk te maken op welke wijze de benodigde kwaliteitsverbetering wordt uitgevoerd.

Beantwoording

Uit nader overleg met indiener is gevolgd dat indiener alsnog kan instemmen met de gekozen werkwijze, namelijk door de voorwaardelijke verplichting die in artikel 6.2.1 van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Het is niet nodig om nog meer inzichtelijk te maken.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.2 Landschappelijke inpassing te borgen in planregels

Zienswijze

Indiener vraagt de gemeente om de landschappelijke inpassing te borgen met een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

Beantwoording

Zie beantwoording onder 6.1. Het opnemen van een aanvullende of gewijzigde borging in de planregels is niet meer nodig.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.3 Quickscan breuklijn uit te voeren

Zienswijze

Indiener doet de aanbeveling een quickscan uit te voeren naar de globale ligging van de aanwezige breuklijn in het kader van de veiligheid van de woningen en doet daarbij een voorstel voor werkwijze.

Beantwoording

Naar aanleiding van deze zienswijze is nader onderzoek uitgevoerd, waaruit volgt dat de bouw van nieuwe woningen op verantwoorde wijze kan worden uitgevoerd, als rekening wordt gehouden met de aandachtspunten en regels van NEN 9997-1 en NEN-EN 1998.

Toepassing van deze normen is met een voorwaardelijke verplichting geborgd in de planregels. Daarnaast is de toelichting op dit onderdeel aangevuld.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van zowel toelichting als planregels en verbeelding.

6.4 Reden van afwijking van de regionale woondeal toe te voegen

Zienswijze

Indiener vraagt de gemeente op te nemen in het bestemmingsplan waarom niet wordt voldaan aan de afspraken uit de regionale woondeal.

Beantwoording

Op 9 maart 2023 is de regionale Woondeal ondertekend. De inzet van de woondeal is er vooral op gericht om bestaande plannen daadwerkelijk en sneller te realiseren. Naast het versneld realiseren van woningen verhogen we het aandeel betaalbare woningen in de nieuwbouwpoging tot 67% (voor zover mogelijk en wenselijk). De nadruk ligt daarbij op de realisatie van sociale huurwoningen (30%). Daarmee is de Regionale Woondeal een inspanningsverplichting.

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte woningbouwlocatie is een locatie waarvoor de gemeente Maashorst reeds in 2022 een anterieure overeenkomst heeft gesloten. In lijn met de op dat moment geldende Woonvisie Uden 2020–2025 is daarin een indicatief woonprogramma opgenomen. Het voorliggende plan sluit aan op dit indicatieve woonprogramma. De anterieure overeenkomst is vóór de woondeal gesloten. Het is daarmee niet mogelijk noch wenselijk (in het kader van woningbouwversnelling) om het woonprogramma alsnog volledig in lijn met de afspraken in de Woondeal te brengen.

Voorliggend plan komt deels overeen met de afspraken in de Woondeal. Het plan voorziet immers in de realisatie van 22% sociale woningen en het aandeel betaalbaar ligt tussen de 48%–67%.

Geconcludeerd wordt dat voorliggend plan deels overeenkomt met de afspraken in de Woondeal. Het is niet mogelijk, noch wenselijk het programma volledig in lijn met de afspraken in de Woondeal te brengen, omdat de besluiten en afspraken die ten grondslag liggen aan dit plan dateren van vóór het sluiten van de Woondeal.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 7

7.1 Het plan Niemeskant leidt tot een extra kruising op de Vloetstraat, die leidt tot extra onveiligheid voor schoolgaande fietsers

Zienswijze

Indiener is van mening dat het extra kruispunt tot een onveilige verkeerssituatie leidt en vraagt om de beoogde ligging aan te passen.

Beantwoording

Zie beantwoording onder 4.1.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 8

8.1 Geluidhinder als gevolg van nieuwe straten

Zienswijze

Indiener constateert dat de ontsluitingsstraat van de nieuwe woonbuurt op korte afstand van diens woning komt te liggen. Daarbij wordt aangegeven dat er niet onderzocht is welke geluidbelasting dit zal veroorzaken.

Beantwoording

De constatering van indiener is correct. Voor alle wegen binnen het plangebied zal het 30 km/uur-regime van toepassing worden. Dat betekent dat er vanwege de Wet geluidhinder geen onderzoekszone van toepassing is en er geen onderzoeksplicht geldt.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting op de gevel van de woning van indiener alsnog beoordeeld: rapport "Niemeskant te Volkel, Optredende geluidbelasting ontsluitingsweg aan de Vloetstraat" (K+ Adviesgroep, 26 maart 2024, nr. Rm210831abA5). Uit het onderzoeksrapport volgt dat de optredende gevelbelasting op de woning van indiener als gevolg van het wegverkeer op de nieuwe ontsluitingsweg maximaal 47 dB bedraagt en daarmee voldoet aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

8.2 Nieuwe woonbuurt leidt tot aantasting woon- en leefklimaat

Zienswijze

Indiener is van mening dat de bouw van de nieuwe woonbuurt leidt tot een ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat in de woning van indiener.

Beantwoording

Onderdeel van de voorbereiding van het bestemmingsplan was het uitvoeren van onderzoeken van de diverse omgevingsaspecten. Daarbij is mede beoordeeld wat de effecten van het planvoornemen zijn op de omgeving. Deze beoordeling omvat aspecten als ontsluiting van het verkeer, geluidhinder, luchtkwaliteit en waterhuishouding. Daaruit volgt dat er sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende woningen.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8.3 Beoordeling ontwikkeling binnen stedelijk gebied

Zienswijze

Indiener constateert dat de locatie Niemeskant in het Landelijk Gebied ligt, zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening. Volgens diezelfde Interim Omgevingsverordening moet bij een ontwikkeling in Landelijk Gebied eerst aangetoond worden dat er onvoldoende ruimte is binnen het Stedelijk Gebied. Indiener merkt op dat onvoldoende heeft plaatsgevonden.

Beantwoording

Aanvullend op de toetsing van het plan aan de Woonvisie Uden 2020–2025, wordt gemeld dat het gemeentelijke woningbouwprogramma voor de periode 2020–2040 uitgaat van 3.435 tot 3.950 nieuwe woningen binnen Maashorst.

Het plan Niemeskant voorziet in de behoefte van de kernen Volkel en Uden. Op basis van woningbehoefteonderzoek (STEC 2023) is er tot 2033 voor deze kernen een kwantitatieve opgave van 1.585 tot 2.550 woningen. Kwalitatief gezien is in alle segmenten een uitbreidingsbehoefte aanwezig. De grootste uitbreidingsbehoefte is aanwezig in grondgebonden koopwoningen en sociale huurappartement-/nultredenwoningen. In het plan Niemeskant wordt hierin ook voorzien.

Per 1 januari 2024 voorziet het woningbouwprogramma van Maashorst in: een harde plancapaciteit van 361 woningen (16%) en een zachte plancapaciteit van 1.948 woningen (84%) voor de kernen Volkel en Uden; een plancapaciteit van 327 woningen voor de kern Volkel (inclusief Niemeskant), waarvan 8% harde plancapaciteit en 92% zachte plancapaciteit. Daarvan kunnen 120 woningen op inbreidings- en transformatielocaties worden gerealiseerd (37%) en worden er nog 207 woningen (63%) op uitbreidingslocaties gerealiseerd (waaronder 186 op Niemeskant).

Uit het voorgaande valt op te maken dat lang niet alle nieuwe woningen binnen het bestaand stedelijk gebied kunnen worden gerealiseerd.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8.4 Aanleg landschappelijke inpassing niet verplicht

Zienswijze

Indiener is van mening dat er geen verplichting is opgenomen voor het aanleggen van groen en de landschappelijke inpassing.

Beantwoording

Deze zienswijze geeft aanleiding het stedenbouwkundig plan nader vast te leggen in planregels en verbeelding. De verkeers- en groenstructuren worden vastgelegd in eigen bestemmingen, waarmee de aanleg en instandhouding geborgd is.

Aanvullend eist de provinciale Interim Omgevingsverordening een landschappelijke inpassing en een extra bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierover bevat het ontwerpbestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de planregels en de verbeelding.

8.5 Bestemmingsplan schrijft niet voor waar woningen gebouwd moeten worden.

Zienswijze

Indiener is van mening dat het bestemmingsplan niet voorschrijft waar de woningen gebouwd moeten worden.

Beantwoording

Onder 8.4 is aangegeven dat het gewenst is het stedenbouwkundig plan nader vast te leggen. Dit geldt ook voor de bestemming voor de nieuwe woningen. Hierdoor wordt de situatie van de woningen nader vastgelegd.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de planregels en de verbeelding.

8.6 Strijd met de Omgevingsvisie Uden 2015 vanwege onbekende locatie van landschapsverbetering

Zienswijze

Indiener constateert dat de Omgevingsvisie Uden 2015 voorschrijft dat ruimtelijke ontwikkelingen gepaard moeten gaan met een landschapsverbetering ter plaatse van die ontwikkeling. Indiener is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan hier niet in voorziet.

Beantwoording

De mening van indiener wordt niet gedeeld. Bij landschapsverbetering onderscheiden we landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap. De landschappelijke inpassing moet ter plaatse van een ruimtelijke ontwikkeling wordt gerealiseerd. Het bestemmingsplan voorziet hier ook in door de aanleg van een landschapspark in de zone onder de hoogspanningsverbinding.

De kwaliteitsverbetering van het landschap mag elders in de gemeente plaatsvinden. De realisatie daarvan is geborgd door een financiële bijdrage aan het gemeentelijke grondfonds. Deze bijdrage is in de planregels geborgd.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8.7 Bedrag investering landschap te laag

Zienswijze

Indiener constateert dat het bedrag van de landschapsinvestering is berekend aan de hand van 1% van de uitgifteprijs van de grond. Indiener is echter van mening dat te laag is en doet een vergelijking met andere projecten.

Beantwoording

De provinciale “Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap” vormde de basis voor de berekening van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarin is expliciet opgenomen dat bij stedelijke uitbreidingen de basisinspanning 1% van de uitgifteprijs bedraagt. Deze rekenwijze is toegepast op het project.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8.8 Inzichtelijke laddertoets ontbreekt

Zienswijze

Indiener is van mening dat de plantoelichting geen inzichtelijke toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking bevat. Met name de vraag of elders in de gemeente voldoende ruimte voor woningbouw beschikbaar is, is onvoldoende beantwoord.

Beantwoording

Paragraaf 3.1.4 van het ontwerpbestemmingsplan bevat de toetsing van het plan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Voor het aantonen van de behoefte is een relatie gelegd met het gemeentelijke woningbouwbeleid en de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant. Zie bovendien de beantwoording onder 8.3.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8.9 Geen wettelijke grondslag voor beeldkwaliteitplan

Zienswijze

Indiener is van mening dat er geen wettelijke grondslag meer is voor toetsing van een aanvraag om omgevingsvergunning aan het beeldkwaliteitplan nu artikel 12a van de Woningwet is vervallen.

Beantwoording

Een beeldkwaliteitplan is een wijziging van de welstandsnota waarop ook het overgangsrecht van toepassing is (artikel 4.114 lid 2 Invoeringswet Omgevingswet). Daarin is bepaald dat een wijziging van de welstandsnota die vóór de Omgevingswet in procedure is gebracht onder het oude recht wordt afgemaakt. Vervolgens wordt de bouwactiviteit onder de Omgevingswet getoetst aan de Welstandsnota via art. 22.29 van de bruidsschat (onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan op grond van het Invoeringsbesluit Omgevingswet). Daar verandert niets aan ten opzichte van de eerdere situatie.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8.10 Ontsluiting via Boekelsedijk betekent beter woon- en leefklimaat

Zienswijze

Indiener is van mening dat een ontsluiting van de nieuwe woonbuurt via de Boekelsedijk in plaats van via de Vloetstraat een beter woon- en leefklimaat tot gevolg heeft.

Beantwoording

Ontsluiting van de nieuwe woonbuurt op de Boekelsedijk is beoordeeld en verkeerskundig als ongewenst aangemerkt. De Boekelsedijk wordt namelijk op korte termijn ter hoogte van het plangebied heringericht tot fietsstraat, waar 'de auto te gast' zal zijn. De ontsluiting van de woonbuurt zal plaatsvinden via de Leeuwstraat en de Vloetstraat.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8.11 Geen regels ten aanzien van de bescherming van de breuklijn

Zienswijze

Indiener is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan geen regels bevat ter bescherming van de ter plaatse aanwezige breuklijn, zoals voorgeschreven in artikel 3.28 van de Interim Omgevingsverordening.

Beantwoording

Zie beantwoording onder 6.3.

Aanvullend: In paragraaf 4.9 van de toelichting is de ligging van de breuklijn, die onderdeel is van het Peelrandbreukenstelsel, aangegeven. Het betreft een ondiep gelegen breuk onder het meest oostelijke deel van het plangebied. De provinciale Interim Omgevingsverordening schrijft voor dat een bestemmingsplan voorziet in de bescherming van deze aardkundige waarde. Deze bescherming moet omvatten (1) de (potentiële) wijstgronden, (2) (zichtbare) hoogteverschillen en (3) de hydrologische werking (voorkomen 'lekprikken' breuk).

- Ad 1 Uit uitgevoerd sonderingsonderzoek, waarbij ook de grondwaterstand is beoordeeld, zijn geen aanwijzingen voor wijst gevonden. Er is daarom geen nadere bescherming nodig.
- Ad 2 Ter plaatse van het plangebied zijn geen hoogteverschillen die verband houden met de breuklijn waarneembaar. Er is daarom geen nadere bescherming nodig.
- Ad 3 Uit de algemeen beschikbare informatie (Regis II-model) is ter plaatse van het plangebied een breuklijn niet duidelijk identificeerbaar. Ook uit het sonderingsbeeld komt geen breuk naar voren. Ondanks het voorgaande worden er in het bestemmingsplan enkele maatregelen opgenomen. Zo zal ter plaatse van de breuklijnzone het realiseren van kelders worden uitgesloten en worden bodemingrepen dieper dan 1 meter onder maaiveld omgevingsvergunningplichtig, waarbij een nader onderzoek toetsingskader vormt.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de planregels en de verbeelding.

8.12 Archeologische dubbelbestemming ongemotiveerd verwijderd

Zienswijze

Indiener constateert dat het ontwerpbestemmingsplan ter plaatse van een groot deel van het plangebied geen archeologische dubbelbestemming bevat, terwijl daarvan in het geldende bestemmingsplan nog wel sprake was. Indiener is van mening dat het verwijderen van de dubbelbestemming ongemotiveerd is gebeurd.

Beantwoording

De constatering van indiener is correct, maar diens mening wordt niet gedeeld. In paragraaf 4.10 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is beschreven dat uit uitgevoerd archeologisch onderzoek blijkt dat voor een groot deel van het onderzochte gebied een lage archeologische verwachtingswaarde van toepassing is. Omdat het beschermen van archeologische waarden via het bestemmingsplan niet meer nodig is, is de archeologische dubbelbestemming verwijderd. Zoals ook in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, blijft te allen tijde de zorgplicht in artikel 5.10 van de Erfgoedwet van toepassing.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8.13 Nieuwe aansluiting op de Vloetstraat heeft een negatief effect op de verkeersveiligheid

Zienswijze

Indiener is van mening dat de nieuwe aansluiting vanuit de nieuwe woonbuurt op de Vloetstraat te dicht bij de aansluiting van de Beekvloed op de Vloetstraat ligt, wat uit het oogpunt van verkeersveiligheid ongewenst is.

Beantwoording

Zie beantwoording onder 4.1.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8.14 Autoluw maken Vloetstraat

Zienswijze

Indiener pleit voor het autoluw maken van de Vloetstraat om hiermee sluijverkeer te voorkomen en de verkeersgevaarlijke situatie van nu te beëindigen.

Beantwoording

Zie beantwoording onder 1.1.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8.15 Gebreken in bouwregels

Zienswijze

Indiener constateert dat de in de planregels opgenomen situeringseisen voor bouwwerken zijn gerelateerd aan bouwperceelgrenzen. In de begrippen zijn bouwperceelgrenzen en bouwpercelen gerelateerd aan een bouwvlak. Indiener constateert vervolgens dat op de verbeelding een groot bouwvlak is opgenomen en is van mening dat dit grote bouwvlak niet gebruikt kan worden om afstandsmaten mee vast te stellen.

Beantwoording

Zie beantwoording onder 8.5.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de planregels en de verbeelding.

8.16 Stedenbouwkundig plan onvoldoende geborgd

Zienswijze

Indiener is van mening dat de planregels geen bepaling bevatten waarin verzekerd is dat het stedenbouwkundig plan dat als bijlage bij de toelichting is opgenomen uitgevoerd wordt. Indiener is van mening dat hierdoor iedere invulling van het plangebied mogelijk is.

Beantwoording

Zie beantwoording onder 8.5.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de planregels en de verbeelding.

8.17 Geen planregels ten aanzien van specifieke bouwaanduidingen

Zienswijze

Indiener is van mening dat er geen planregels zijn opgenomen ten aanzien van de specifieke bouwaanduidingen 1 en 2.

Beantwoording

Op de verbeelding zijn de aanduidingen ‘specifieke bouwaanduiding – 1’ en ‘specifieke bouwaanduiding – 2’ opgenomen, ter plaatse van de gronden aan de zuidzijde van de bestemming ‘Woongebied’. De artikelen 16.3 respectievelijk 6.3.2 bevatten regels over deze bouwaanduidingen. De mening van indiener wordt niet gedeeld.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8.18 Definitie ‘peil’ is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel

Zienswijze

Indiener is van mening dat de definitie van het begrip ‘peil’ in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel, omdat onvoldoende duidelijk is op grond waarvan het college de hoogte van het peil kan vaststellen. Dit zou ertoe kunnen leiden dat het peil hoger kan worden dan de omliggende percelen, waardoor er problemen kunnen ontstaan met betrekking tot de hemelwaterafvoer.

Beantwoording

In artikel 5:52 Burgerlijk Wetboek is al geborgd dat hemelwater niet wordt afgewaterd op andermans perceel. Er zijn daarvoor geen aanvullende regels in het bestemmingsplan nodig. Vanwege de omvang van het plangebied is het logisch dat het college over het peil indien nodig een nader afgewogen besluit kan nemen waarbij dan uiteraard met de belangen van inbrenger rekening zal worden gehouden. Het begrip ‘peil’ wordt daarom niet aangepast.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van de planregels.

8.19 Toevoegen criterium omgevingsvergunning verhogen gronden

Zienswijze

Indiener constateert dat in artikel 7.4.1 een verbod is opgenomen voor het wijzigen van het maaiveldniveau. Indiener vraagt om een toetsingscriterium toe te voegen, waarmee geborgd wordt dat een voorgenomen maaiveldverhoging niet leidt tot wateroverlast op bestaande woonpercelen.

Beantwoording

Artikel 7.4.1 heeft uitsluitend betrekking op de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding'. Het doel van deze omgevingsvergunningplicht is het borgen van een veilig gebruik van de hoogspanningsverbinding. Deze dubbelbestemming ligt op ongeveer 35 meter van het woonperceel van indiener. Het toevoegen van een toetsingscriterium is niet doelmatig.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8.20 Geen bepaling achterste bouwperceelgrens

Zienswijze

Indiener is van mening dat in de planregels ook regels moeten worden gesteld over de afstand van woningen tot de achterste bouwperceelgrens, omdat die ervan uitgaat dat de woningen met de achterzijde naar diens perceel gericht zullen zijn. Bovendien meldt indiener dat de ontwikkelaar heeft toegezegd een brandgang aan te leggen tussen enkele woonpercelen aan de Vloetstraat, waaronder dat van indiener, en vraagt dit in de planregels te borgen.

Beantwoording

Zie beantwoording onder 8.5.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de planregels en de verbeelding.

8.21 Aanvullende bouwvoorschriften meest nabijgelegen woningen

Zienswijze

Indiener verzoekt bouwregels toe te voegen voor de nieuwe woningen die grenzend aan diens perceel worden gerealiseerd. De toe te voegen bouwregels moeten verzekeren dat deze woningen zonder kap worden gerealiseerd, waarmee impact op privacy van indiener wordt teruggebracht, onder meer vanwege zicht op het woonperceel van indiener vanuit dakkapellen.

Beantwoording

Het doel is om een woonbuurt te realiseren die qua karakter aansluit bij de kern Volkel. Het planvoornemen bevat grondgebonden woningen met een eigentijds of landelijk karakter. Qua massa is gekozen voor een traditionele bouwvorm, bestaande uit maximaal twee bouwlagen met kap.

Ter plaatse van de nieuwe woonpercelen die grenzen aan het woonperceel van indiener wordt een specifieke bouwaanduiding toegevoegd, waarmee wordt vastgelegd dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter. Hierdoor kunnen de nieuwe woningen niet hoger worden dan 1,5 bouwlaag met kap.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de planregels en de verbeelding.

8.22 Voorgestelde parkeerplaatsen voldoen niet aan planregels

Zienswijze

Indiener is van mening dat de wijze waarop in het stedenbouwkundig plan is voorzien in de parkeerbehoefte in strijd is met de planregels. Indiener draagt daarbij aan dat de parkeerplaatsen niet allemaal op eigen terrein worden aangelegd, dat de parkeerplaatsen op te grote afstand van de nieuwe woningen komen te liggen, en dat de perifeer aangelegde plaatsen hangjongeren uitnodigen en daardoor tot overlast voor de omgeving kunnen zorgen.

Beantwoording

Artikel 16.2 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan bevat regels ten aanzien van het parkeren. Daarin is in beginsel opgenomen dat er voldoende parkeerplaatsen moeten zijn aangebracht en in stand gehouden in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dat betekent dat op elk woonperceel voorzien moet worden in de eigen parkeerbehoefte. Het stedenbouwkundig plan omvat diverse woningtypen, waaronder rijwoningen. Met name bij rijwoningen kan niet worden voorzien in parkeerplaatsen op het eigen terrein, omdat de oppervlakte van de bouwpercelen van rijwoningen daarvoor te klein is. Daarom zal het parkeren in de openbare ruimte moeten plaatsvinden. De afwijkingmogelijkheid in lid d van artikel 16.2 voorziet hierin. Er is geen strijdigheid met de planregels.

De parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn deels voorzien langs de nieuwe woonstraten en deels op een aantal relatief kleine parkeerterrein, die verspreid over het plangebied liggen. De afstanden van de parkeerplaatsen tot met name de rijwoningen is klein. Het voorliggende stedenbouwkundig plan voldoet aan het beleid dat binnen 100 meter van woningen moet zijn voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Het fenomeen hangjongeren valt natuurlijk nooit helemaal uit te sluiten. Zowel vanuit de invalshoek van architecten en stedenbouwkundigen als vanuit de invalshoek van sociale

wetenschappers is hiernaar veel onderzoek verricht ¹. De sociale cohesie in een wijk blijkt een zeer belangrijke factor.

De nieuwe wijk Niemeskant gaat een dorps karakter krijgen met een gevarieerde woning samenstelling. Belangrijke voorwaarden voor het creëren van een goede sociale cohesie (zoals die in heel Volkel aanwezig is). Daarnaast zijn er in de directe omgeving van Niemeskant plekken die meer uitnodigen tot het samenkomen van jongeren, bijvoorbeeld het Schakelplein in het centrum van Volkel. Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat niet aanneemelijk is dat de gekozen parkeeroplossing in Niemeskant zal leiden tot (meer) hangjongeren.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8.23 Het plan voldoet niet aan de eisen over waterhuishouding

Zienswijze

Indiener is van mening dat de zes woonpercelen niet kunnen voldoen aan de eisen ten aanzien van hemelwaterberging, omdat die percelen lager liggen dan de wadi's. Er zal daarom wateroverlast in die woningen ervaren gaan worden. Daarnaast is indiener van mening dat onvoldoende is beoordeeld wat de effecten van het plan zijn op de waterhuishouding van de omliggende woonpercelen. Indiener merkt daarbij op dat er nu al regelmatig wateroverlast is.

Beantwoording

Uiteraard mag het planvoornemen niet leiden tot wateroverlast voor de omgeving. Het hemelwater vanaf de bebouwde en verharde oppervlakken binnen het plangebied zal afgevoerd worden naar de wadi's die onderdeel zijn van de landschapszone onder de hoogspanningsverbinding. Dit kan onder vrij verval, omdat de wadi's lager liggen dan de woningen in het plangebied. Hiermee wordt het hemelwater in voldoende mate opgevangen, zonder wateroverlast voor deze woningen en de omgeving.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

¹ VU Amsterdam (2000). Hangplekken, uitdaging voor jeugdbeleid (Verslag congres)

Marissing, E. V., Bolt, G., & Kempen, R. V. (2004). Stedelijk Beleid en Sociale Cohesie

Karsten, L., Kuiper, E., Reubsæet, H. (2001). Van de straat?: de relatie jeugd en openbare ruimte verkend. Assen: Koninklijke Van Gorcum & Comp. BV

8.24 De capaciteit van het drukriool is ontoereikend

Zienswijze

Indiener vraagt zich af of het bestaande drukriool in de Vloetstraat voldoende capaciteit heeft om ook het vuile water van de 186 nieuwe woningen te kunnen verwerken.

Beantwoording

Het is niet relevant of het bestaande riool in de Vloetstraat voldoende capaciteit heeft, omdat het vuile afvalwater vanuit de nieuwe woningen zal worden geloosd op de riolen in de Beekvloed en de Leeuwstraat. Deze hebben voldoende capaciteit.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8.25 Het is onduidelijk of het elektriciteitsnet voldoende capaciteit heeft

Zienswijze

Indiener is van mening dat onvoldoende is aangetoond of het elektriciteitsnet voldoende capaciteit heeft om ook de nieuwe woningen van elektriciteit te kunnen voorzien en of teruglevering van elektriciteit mogelijk is.

Beantwoording

Er heeft afstemming plaatsgevonden met de netbeheerder, waaruit is gevolgd dat er voldoende capaciteit voor het gehele plan aanwezig is op de leiding in de Leeuwstraat. Een en ander kan overigens pas geconcretiseerd worden op het moment dat er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 9

9.1 Verlies aan landelijk uitzicht en privacy in de achtertuin, waardoor waardevermindering van de woning ontstaat

Zienswijze

Indiener geeft aan dat het plan Niemeskant leidt tot verlies aan landelijk uitzicht en van privacy in zijn achtertuin. Daardoor zal er sprake zijn van afname van de waarde van zijn woning.

Beantwoording

Het is correct dat het uitzicht vanuit de tuin van indiener anders wordt. Er bestaat echter geen 'recht op behoud van uitzicht'. Er is behoefte aan het toevoegen van woningen aan de kern Volkel. Er heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden naar de locaties voor uitbreiding van de kern. De locatie Niemeskant is daarbij als passend beoordeeld. De toe te voegen woningen betreffen grondgebonden woningen. Er is naar onze mening geen onevenredige afbreuk aan privacy.

Ondanks voorgaande beschouwing staat het indiener vrij om te zijner tijd een verzoek om planschade in te dienen. Dit kan na inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9.2 Overlast door bouwverkeer

Zienswijze

Indiener verwacht vele jaren lawaai door de bouw en het af- en aanrijden van bouwmaterialen en machines.

Beantwoording

De bouw van de woonbuurt zal fasegewijs plaatsvinden. De bouwwerkzaamheden nabij het woonperceel van indiener duren relatief kort. Hoewel er zorgvuldig zal worden gewerkt, kan het ervaren van enige overlast als gevolg van het bouwen niet worden uitgesloten.

De gemeente bepaalt samen met initiatiefnemer Van Wanrooij Projectontwikkeling de meest passende route van het bouwverkeer. Deze route zal met bewegwijzering worden aangegeleid. Hiermee wordt overlast zoveel mogelijk voorkomen.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9.3 Overlast door geplande parkeerplaatsen grenzend aan achtertuin

Zienswijze

Indiener geeft aan overlast te verwachten van de nieuwe parkeerplaatsen direct achter zijn woning in de vorm van geluid en stank.

Beantwoording

Deze zienswijze heeft aanleiding gegeven aanvullend onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting op zijn woning als gevolg van het gebruik van het parkeerterrein. Daaruit volgt dat met de toepassing van een erfafscheiding op de perceelgrenzen ten noorden en oosten van het parkeerterrein met hoogten van 2 meter en 2,5 meter voldaan wordt aan de maximale geluidwaarden. Het onderzoeksrapport wordt toegevoegd aan de toelichting en in de planregels en verbeelding wordt een voorwaardelijke verplichting tot bouw en instandhouding van deze erfafscheiding opgenomen.

Besluit

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van zowel de toelichting als planregels en verbeelding.

9.4 Overlast door bewoners nieuwe woonpercelen

Zienswijze

Indiener verwacht overlast van bewoners die dicht aan zijn achter- en zijgrens wonen, waaronder schreeuwende kinderen.

Beantwoording

Zie ook onze reactie onder 8.22 aangaande cohesie.

Meer burens maakt theoretisch de kans op overlast groter. Zoals overal vraagt het buren-zijn wederzijdse aandacht voor elkaar. Er bestaat geen enkele aanleiding om uit te gaan van het feit dat toekomstige burens (en/of hun kinderen) structurele overlast zullen gaan veroorzaken. Daarnaast omvat het plan geen kinderopvang of (basis)school van waaruit overlast te verwachten zou kunnen zijn.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9.5 Overlast door toenemend verkeer op de Vloetstraat

Zienswijze

Indiener geeft aan dat de Vloetstraat een sluiproute is geworden. Hij verwacht meer overlast als gevolg van het plan Niemeskant.

Beantwoording

Zie beantwoording onder 1.1.

Aanvullend merken wij op dat uit het uitgevoerde verkeersonderzoek, dat als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd, volgt dat de intensiteit op het gedeelte van de Vloetstraat waarlangs indiener woont gemiddeld 120 motorvoertuigen per etmaal zal gaan bedragen. Deze intensiteit is dermate laag en de afstand van de rijbaan tot de aangrenzende woningen is dermate groot, dat er geen sprake zal zijn van te grote geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de Vloetstraat.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9.6 Overlast door geluidoverlast warmtepompen en aanverwante apparatuur

Zienswijze

Indiener verwacht overlast door de warmtepompen en aanverwante apparatuur bij de nieuwe woningen.

Beantwoording

Potentiële geluidsoverlast door warmtepompen bij nieuwbouwwoningen is een veelbesproken onderwerp. Daarom moeten deze sinds 1 april 2021 voldoen aan de eis in voormalig artikel 3.8, tweede lid Bouwbesluit 2012; tegenwoordig opgenomen in artikel 4.107, tweede lid Besluit bouwwerken leefomgeving. Daarin is vastgelegd dat een installatie voor warmte- of koudeopwekking een geluidsniveau van ten hoogste 40 dB(A) mag veroorzaken op de perceelsgrens met een andere woonfunctie. Daarmee wordt onaanvaardbare hinder voor de omgeving voorkomen.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 10

10.1 Aandacht voor bushaltes ontbreekt

Zienswijze

Indiener is van mening dat het plan onvoldoende aandacht geeft aan wandelaars en busreizigers. Hij geeft daarbij een overzicht van de aanwezige buslijnen en -haltes.

Beantwoording

De aanwezigheid van buslijnen is betrokken bij de locatiekeuze. Het plan heeft overigens geen invloed op deze buslijnen. Zie ook de beantwoording onder 10.3.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10.2 Extra verkeer op Leeuwstraat vormt hinder voor busvervoer

Zienswijze

Indiener constateert dat het bestemmingsplan een bedrijfsbestemming bevat, waarbij hij de aanname doet dat er meer (vracht)verkeer vanaf het plangebied linksaf zal slaan op de Leeuwstraat. Indiener is van mening dat hierdoor hinder ontstaat voor het busvervoer en doorgaand verkeer op de Leeuwstraat, en doet de suggestie een verbod op linksafslaan vanuit de woonbuurt toe te passen

Beantwoording

Vanuit de nieuwe woonbuurt wordt een nieuwe aansluiting op de Leeuwstraat gerealiseerd. Deze aansluiting wordt hoofdzakelijk door personenauto's gebruikt en slechts incidenteel door vrachtverkeer. De ontsluiting van het bedrijfsterrein blijft onveranderd. Als onderdeel van de voorbereiding van het bestemmingsplan is een verkeersonderzoek uitgevoerd, waarin ook de nieuwe aansluiting op de Leeuwstraat is beoordeeld. Daaruit volgt dat het extra verkeer goed verwerkt kan worden. Een verbod op linksafslaan is daarom niet noodzakelijk.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10.3 Behoud bushalte Schoolstraat

Zienswijze

Indiener pleit voor het behoud van een bushalte aan de Schoolstraat en doet de suggestie deze meer naar het noorden te verplaatsen en op te waarderen naar een HOV-halte.

Beantwoording

Een bestemmingsplan gaat niet in op openbaarvervoerlijnen. Dit hoort meer thuis in een gemeentelijk verkeers- en vervoersplan. Bovendien is de provincie verantwoordelijk voor het openbaar vervoer en stelt die eisen aan de vervoersbedrijven. De vervoersbedrijven maken de dienstregeling voor de bus. Deze dienstregeling moet voldoen aan de provinciale eisen.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10.4 Aandacht voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens

Zienswijze

Indiener constateert dat er te weinig aandacht is voor een- of tweepersoonshuishoudens. Hij pleit voor woningen van 60 tot 90 m², met voldoende hoogte, goede energielabels en goed internet. Daarnaast doet hij de suggestie te beoordelen of er woningen met gemeenschappelijke ruimtes gewenst zijn.

Beantwoording

De gemeente heeft – in overleg met de ontwikkelaar van het plan Niemeskant – bepaald welke woningtypen er moeten worden gerealiseerd en daarmee tevens welke doelgroepen moeten worden bediend. In Niemeskant worden zowel sociale huurwoningen als overige huurwoningen in verschillende prijsklassen en grootten gerealiseerd. In de koopsfeer is eveneens een grote variatie aan woningen voorzien: starterswoningen (met een oppervlakte van een kleine 60 m²), middeldure woningen, duurdere koopwoningen en een zestal bouw-kavels voor vrijstaande woningen.

Niemeskant wordt dus een gevarieerde wijk die aansluit op de behoeften van de verschillende groepen woningzoekenden.

Binnen een kilometer afstand – in het centrum van Volkel – worden overigens woningen gerealiseerd met een gemeenschappelijke ruimte waarover indiener in diens zienswijze spreekt.

In algemene zin kan worden meegedeeld dat de nieuwe woningen qua afmetingen en energieprestatie ten minste zullen voldoen aan de wettelijke voorschriften hieromtrent.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10.5 Ruimte bieden voor bedrijvigheid in of vlakbij huis

Zienswijze

Indiener vraagt om mogelijk te maken dat mensen in huis of op loopafstand van woning kunnen werken of ondernemen. Dit stimuleert wandelen en het gebruik van de fiets, en wordt overlast op de omgeving voorkomen. Indiener doet daarbij aanvullend de suggestie tot het instellen van eenrichtingverkeer voor auto's.

Beantwoording

Bij de locatiekeuze van de nieuwe woonbuurt is de ligging ten opzichte van bedrijventerreinen en de hoofdinfrastructuur betrokken. Daarnaast beschikt de gemeente Maashorst over een netwerk van veilige voet- en fietspaden, waarvan de nieuwe bewoners gebruik kunnen maken. In de nieuwe woningen kunnen de bewoners naar eigen inzicht een thuiswerkplek inrichten.

Indiener maakt onvoldoende duidelijk ter plaatse van welke straten die eenrichtingverkeer voorstelt. In de beantwoording onder 1.1 wordt ingegaan op de verkeerssituatie van de Vloetstraat. Het bestemmingsplan ziet niet op verkeersbesluiten. Bovendien is er geen directe aanleiding eenrichtingverkeer in te stellen.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10.6 Speelruimte in het midden van het plan

Zienswijze

Indiener doet de suggestie voor het inrichten van een speelruimte zoveel mogelijk in het midden van het plan, zodat kinderen zelfstandig kunnen spelen en er ruimte ontstaat voor ontmoeting.

Beantwoording

Het bestemmingsplan staat het aanbrengen van speelvoorzieningen toe in de bestemming 'Woongebied'. Het stedenbouwkundig plan bevat enkele groene velden tussen de woningen waarop speelvoorzieningen kunnen worden aangebracht.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10.7 Brede stoepen fietspaden

Zienswijze

Indiener doet de suggestie om brede stoepen en fietspaden aan de leggen, die uitnodigen om er te lopen, te fietsen en te spelen.

Beantwoording

De openbare ruimte wordt ingericht volgens het gemeentelijke handboek openbare ruimte. De minimale breedte van voet- en fietspaden is hierin opgenomen. Daarnaast zal de maximum snelheid in het plangebied overal 30 km/uur bedragen hetgeen bijdraagt aan de veiligheid van voetgangers en fietsers in het gebied.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10.8 Parkeerplaatsen concentreren aan zijde Boekselsedijk

Zienswijze

Indiener doet de suggestie om het parkeren zoveel mogelijk te concentreren aan de Boekselsedijk. Daarnaast stelt hij voor af te stappen van de norm van twee parkeerplaatsen per woning.

Beantwoording

De parkeerplaatsen zijn zoveel mogelijk verspreid over het woongebied, zodat er relatief korte afstanden zijn tussen de woningen en parkeerplaatsen. De door de gemeenteraad vastgestelde Nota parkeernormen is toegepast. Het toepassen van deze normen draagt bij aan een goed functionerende woonbuurt. Verlaging van de parkeernormen zou tot parkeeroverlast in en om de buurt leiden. De parkeernormen liggen overigens gemiddeld onder de norm van twee parkeerplaatsen per woning die indiener noemt.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10.9 Creëren oversteekplaatsen tussen Niemeskant en Reestraat en Antilopestraat

Zienswijze

Indiener doet de suggestie om ter hoogte van de Reestraat en Antilopestraat oversteekplaatsen voor voetgangers en fietsers in te richten, zodat er tussen Volkel en Uden routes ontstaan.

Beantwoording

Het bestemmingsplan voorziet niet in verkeerskundige maatregelen. Bovendien ligt de locatie van de gesuggereerde oversteekplaatsen buiten het plangebied van het bestemmingsplan.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10.10 Toekomst gebied Uden Zuid-Ruitersweg-Lage Randweg

Zienswijze

Indiener vraagt of het gebied Uden Zuid-Ruitersweg-Lage Randweg volgebouwd gaat worden met woningen, of dat er in voldoende mate ruimte blijft voor groen.

Beantwoording

De gemeente Maashorst heeft op 23 mei 2024 een nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld waarin de uitbreidingslocatie Niemeskant nadrukkelijk is opgenomen, de in de zienswijze genoemde zone niet. In de Omgevingsvisie is verder aangegeven dat nieuwe uitbreiding voor woningbouw niet worden uitgesloten maar dat er kritisch wordt gekeken naar nieuwe toevoegingen. Er is op dit moment geen woningbouw voorzien in het gebied Uden Zuid–Ruitersweg–Lage Randweg.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.