

Nota van Zienswijzen

Behorende bij het bestemmingsplan Liesdaal 2^e en 3^e fase, Maren-Kessel

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan beoogt de bouw van 107 woningen mogelijk te maken in het gebied Liesdaal aan de westzijde van de kern Maren-Kessel in de gemeente Lith. Het betreft de tweede en derde fase van dit plan (circa 34.000 m²). Deze percelen staan kadastraal bekend als gemeente Lith, sectie F, nr.'s 794 en 354.

De uitbreidingslocatie Liesdaal is opgenomen in verschillende gemeentelijke beleidsstukken zoals de Woonvisie Lith, de ontwikkelingsvisie gemeente Lith en het dorpsontwikkelingsplan. Omdat er slechts incidenteel inbreidingsruimte is, heeft de gemeente ervoor gekozen de komende jaren in te zetten op de realisatie van Liesdaal 2^e en 3^e fase. Hiermee kan het komende decennium het grootste gedeelte van de woningbehoefte opgevangen worden. Belangrijk hierbij is dat vooral aandacht besteed wordt aan een goede landschappelijke inpassing en het op tijd realiseren van betaalbare woningen voor starters.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

In de zomer van 2010 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en vervolgens zijn zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend.

Aan de orde is nu het voorstel aan de raad om het bestemmingsplan vast te stellen, met inachtneming van de zienswijzen. Het voorliggende raadsvoorstel bevat een voorstel tot beantwoording van de zienswijzen en een verantwoording van enkele wijzigingen op het plan.

1.3. Procedure

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten

en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de Provincie Noord Brabant, ministerie van Vrom en het waterschap Aa en Maas. De reacties van de instanties zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan dat ter visie is gelegd.

Het ontwerp bestemmingsplan is 13 juli 2010 ter inzage gelegd. Op het plan zijn 2 zienswijzen ingediend. De verantwoording en een voorstel tot de beantwoording van deze zienswijzen zijn in hoofdstuk 3 opgenomen.

2. Ambtshalve wijzigingen

Toelichting:

- De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wabo;
- Paragraaf xxx is aangepast naar aanleiding van een geactualiseerd geuronderzoek;
- Verder hebben er kleine tekstuele wijzigingen plaatsgevonden.

Regels:

Als gevolg van de invoering van de Wabo zijn de regels aangepast en wel als volgt:

- Koppen voor de diverse paragrafen zijn aangepast conform de concept werkafpraak van Geonovum (zie http://www.geonovum.nl/sites/default/files/20100906_svbp_wa_wabo.pdf?utm_source=Attendingservice+RO+Standaarden&utm_campaign=906bbee9f8-werkafpraak_SVBP9_7_2010&utm_medium=email);
- specifieke gebruiksregels: verwijzing naar 7.10 Wro wordt artikel 2.1 Wabo;
- begrippen ontheffing, bouwvergunning, aanlegvergunning -> omgevingsvergunning;
- overgangsrecht bouwwerken, n.a.v. aanpassingen Wabo;
- artikel 16: voor Wabo niet verwezen naar tijdstip terinzagelegging ontwerp, aangezien toen de Wabo nog niet in werking getreden was. In plaats daarvan gekozen voor datum vaststelling.

Verbeelding:

- Max te bouwen goothoogte is aangepast naar 3,5 m¹ i.p.v. 3,0 m¹ voor particuliere kavel aan de Liesdaalweg;
- Gebiedsaanduiding geurzone in de zuidwesthoek is aangepast aan actualiteit. Hierdoor vallen wel een aantal woningen meer onder het directe bouwverbod tenzij de beperking van die de geurzone met zich meebrengt er niet meer is.

3. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

3. 1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een verantwoording afgelegd over de procedure die de gemeente heeft gevolgd om te komen tot het voorstel voor de raadsvaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Liesdaal 2^e en 3^e fase, Maren Kessel. De ingediende zienswijzen geven volgens ons voorstel geen reden om het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen.

Publicatie

Gelet op de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) heeft het ontwerp bestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken met ingang van 13 juli 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd in de Staatscourant en in het gemeentelijke huis-aan-huisblad De Maasbode. Binnen de termijn kon een ieder zijn/haar zienswijzen kenbaar maken. Er zijn 2 schriftelijke zienswijzen ontvangen.

Ontvankelijkheid

Naar analogie van het bepaalde in artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht is een zienswijze tijdig ingediend indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post bepaalt het tweede lid van dit artikel dat sprake is van tijdige indiening indien de zienswijze voor het einde van de termijn per post is bezorgd (verzendingstheorie), mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. De ingediende zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en zijn dus ontvankelijk.

3. 2. Voorstel van beantwoording

Uit de zienswijzen blijkt de bezorgdheid van de bewoners over de gevolgen van het realiseren van de woonwijk Liesdaal 2^e en 3^e fase. Vooraf geven wij mee dat wij de betreffende zienswijze of onderdelen daarvan die hierna niet of niet letterlijk zijn weergegeven wel degelijk bij onze besluitvorming hebben betrokken. De ingediende zienswijzen zijn als bijlage bij deze nota gevoegd.

Indiener zienswijze	
1. DAS rechtsbijstand namens dhr. P.G.M. Janssens en mevr. W.A.M. Janssens – Van Mook, Van Irhovenstraat 15, 5398 HX te Maren Kessel.	
Samenvatting zienswijze	Standpunt burgemeester en wethouders
De reclamanten hebben hun zienswijze onderverdeeld in vier onderwerpen. 1. Reclamanten geven aan dat zij van mening zijn dat door de gekozen ontsluitingsstructuur het verkeer zich niet gelijkmatig over de drie ontsluitingswegen zal verspreiden. Reclamanten zijn van mening dat het meeste verkeer via de Van Irhovenstraat zo snel mogelijk naar de Provincialeweg zal rijden. Hierdoor zal het aantal verkeersbewegingen en daarmee de geluidbelasting langs de woning van reclamanten aanzienlijk toenemen wat ertoe leidt dat het woon- en leefklimaat van reclamanten onevenredig wordt aangetast.	1. Allereerst moet geconstateerd worden dat de Van Irhovenstraat niet direct op de Provincialeweg is aangesloten. De aansluiting vanaf de Van Irhovenstraat verloopt in noordelijke richting via de Achtmorgenstraat en vervolgens via een parallelweg behorende bij de Provincialeweg. Pas bij de aansluiting van de Schoolstraat is het mogelijk om daadwerkelijk de Provincialeweg op te rijden. Het creëren van een extra aansluiting op de Provincialeweg is overigens vanuit verkeerskundig oogpunt niet gewenst. De ontsluiting conform het stedenbouwkundig plan verloopt via de Van Irhovenstraat, Hille Kampkes en de Pastoor Roesweg of via de Liesdaalweg, Pastoor Roesweg of de Liesdaalweg en de Wijlseweg. Omdat de afstanden (inclusief toegestane snelheid) vergelijkbaar met elkaar zijn, zal de verdeling van de ontsluiting ook gelijkmatig zijn. Door een heldere rechtlijnige structuur bestaat, ten opzichte van het door respondent

<p>2. Reclamanten zijn verder van mening dat onvoldoende is onderzocht of de ontsluitingsweg op een andere locatie kon worden gerealiseerd. Door het ontbreken van een gedegen belangenafweging is naar mening van reclamanten in strijd gehandeld met algemene beginselen van behoorlijk bestuur.</p>	<p>voorgestelde alternatief, beter overzicht over de verkeerskundige situatie. Tevens is sprake van minder hoeksituaties waarlangs het verkeer zich beweegt, waardoor ook het aantal potentiële conflictsituaties minder is.</p> <p>Ten zuiden van de betreffende bestaande woning zal een aansluiting op de nieuwe woonwijk komen. De te verwachten verkeersintensiteit bedraagt ter plekke ca. 350 mvt/etm (ongeveer de helft van de verkeersintensiteit die gegeneerd zal worden). Dit houdt in dat er in het spitsuur 35 auto's van en naar de wijk rijden. Dat is gemiddeld zo'n 1 auto per twee minuten. Dit zal geen problemen met de afwikkeling en de verkeersveiligheid met zich meebrengen. Ook bij hogere verkeersintensiteiten, bijvoorbeeld 500 motorvoertuigen per etmaal zal er gemiddeld één auto per minuut passeren. Ook dit zal de verkeersveiligheid niet in problemen brengen.</p> <p>De maximum toegestane snelheid bedraagt 30 km/uur. Het wegdek zal worden voorzien van klinkers. Ten gevolge van de nieuwe weg zal de geluidsbelasting op de gevel 47 dB bedragen, dit is minder dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde (48 dB). Op dit punt wordt dus voldaan aan de wet. Indien zelfs 500 motorvoertuigen over deze weg zullen worden ontsloten, zal nog de geluidsbelasting aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde voldoen. Gesteld kan worden dat er nog steeds sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Formeel gezien heeft de Van Irhovenstraat conform de Wet geluidhinder overigens geen geluidzone en dus ook geen onderzoeksplicht.</p> <p>De gemeente is daarmee van mening dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.</p> <p>2. In het kader van de stedenbouwkundige planvorming heeft een modelmatige opbouw plaatsgevonden, uiteindelijk resulterend in het stedenbouwkundig ontwerp en het bestemmingsplan (zie ook de toelichting van het bestemmingsplan). Belangrijk uitgangspunt daarbij is de verankering van Liesdaal 2e en 3e fase aan niet alleen de 1e fase, maar ook aan de dorpsstructuur. De gemeente is daarbij van mening dat door het doortrekken van de lijn Van Irhovenstraat – Hille Kampkes (vanuit de richting Pastoor Roestraat) hiermee een optimale verweving van de bestaande en nieuwe ruimtelijke structuur plaatsvindt. Tevens sluit dit het</p>
--	--

<p>3. Momenteel bevindt zich naast de woning volgens reclamanten structureel groen. Reclamanten hebben deze groenstrook willen aankopen maar dit kon niet vanwege het structurele karakter van het groen. Na realisatie van het plan Liesdaal zouden reclamanten alsnog het stuk groen kunnen kopen. Deze toezegging zou zijn vastgelegd in een besprekingsverslag van 20 augustus 1998. Door de realisatie van de ontsluitingsweg komt dit groen te vervallen en kan er volgens geen invulling worden gegeven aan de gedane toezegging.</p> <p>4. Volgens reclamanten voldoet de planontwikkeling aan de criteria zoals gesteld in de Crisis- en herstelwet en is deze ook van toepassing. De gemeente dient, volgens reclamanten, in het kader van zorgvuldigheid eenieder die zienswijze heeft ingediend hiervan in kennis te stellen.</p> <p>5. Reclamanten wijzen erop dat er andere mogelijkheden zijn voor de door hen aangehaalde problemen. Een van de mogelijkheden, volgens reclamanten, is het (mede) realiseren van een ontsluitingsweg ten</p>	<p>beste aan bij het (orthogonale) stelsel van het dorp, waarbij enkele langgerekte lijnen de ruimtelijke hoofdstructuur bepalen. Deze structuur draagt bovendien bij aan een goede oriëntatie in het gebied.</p> <p>Het verplaatsen van de ontsluiting in noordwestelijke richting, tussen de bestaande woningen Van Irhovenstraat 9 en 11, resulteert niet in deze gewenste verankering van structuren. Bovendien zou deze buurtontsluiting langs zij erven van (bestaande en nieuwe) woningen worden gepositioneerd. Deze geven onvoldoende begeleiding en invulling aan de ontsluiting en stedenbouwkundige structuur en hebben over een grotere lengte een verminderde representatieve uitstraling.</p> <p>Er is dan ook specifiek gekozen om niet tussen de woningen Van Irhovenstraat 9 en 11 te ontsluiten, zie hiervoor ook de beantwoording van het eerste onderdeel van deze zienswijze.</p> <p>3. Reclamanten geven aan in het verleden groen te hebben willen aankopen van de gemeente. Dit zou zijn toegezegd in een bespreking van 20 augustus 1998. Wij hebben van een dergelijke toezegging niets kunnen terugvinden in ons archief. Wel de correspondentie over de gevraagde grond aankoop. Door reclamanten is tweemaal een verzoek tot grond aankoop ingediend. Vanuit de gemeente is op 2 december 2005 en 1 april 2010 aangegeven dat de grondaankoop geen doorgang kon vinden i.v.m. de ontwikkeling van Liesdaal 2e fase en het feit dat op het stuk grond kabels en leidingen zouden liggen. Verder blijkt uit de stukken dat de grond juist geen onderdeel uitmaakt van het zogeheten structuur groen. Hierdoor zou koop van de grond wel tot de mogelijkheden behoren maar dit is om genoemde redenen altijd afgewezen.</p> <p>4. Reclamanten hebben hierin gelijk afdeling 2 van de Crisis- en herstelwet is van toepassing. Dit heeft consequenties voor de beroepsprocedure en de afhandeling van het beroep door de administratieve rechter. In de beroepsclausule bij de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan zal daar ook op worden ingegaan.</p> <p>5. De gemeentelijke reactie op deze oplossing is in bovenstaande reeds aan bod gekomen. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.</p>
--	---

noordwesten van de woningen van reclamanten.	
Conclusie	
De gemeente is van mening dat sprake is van een voldoende woon- en leefklimaat en handhaaft dan ook de ontsluitingsstructuur conform het ontwerpbestemmingsplan. De ingediende zienswijze geeft ons geen aanleiding om het bestemmingsplan te herzien. Wel zal er naar aanleiding van de zienswijze een aanpassing plaatsvinden van de beroepsclausule behorende bij de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.	

Indiener zienswijze	
2. C.F. Knoet e.a., Provincialeweg weg 28, 5398 JM te Maren Kessel	
Samenvatting zienswijze	Standpunt burgemeester en wethouders
<p>Door bewoners aan de provinciale weg is een gezamenlijke zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan Liesdaal 2^e en 3^e fase. In de zienswijze worden een drietal hoofdpunten benoemd die in een bijlage verder worden toegelicht. Reclamanten zijn van mening dat het bestemmingsplan niet door hen kan worden geaccepteerd omdat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de ontwikkeling van Liesdaal 2^e en 3^e fase in ogen van de reclamanten niet realistisch is en onuitvoerbaar. Door reclamanten wordt ingegaan op de woningbehoefte van het dorp Maren Kessel. Hierbij baseren zij zich onder andere op een enquête uitgevoerd door de dorpsraad. Gesteld wordt dat de behoefte minder is dan door de gemeente wordt aangegeven in het bestemmingsplan. Daarnaast is het volgens de reclamanten niet realistisch om aan te nemen dat Maren Kessel met haar beperkte voorzieningenniveau een zodanig sterke positie op de regionale woningmarkt zou hebben dat het nieuwe bewoners van buiten kan aantrekken. 2. de ontwikkeling van Liesdaal 2^e en 3^e fase een 'vernietigende aanslag pleegt op het landschappelijke uitzicht in zuidelijke richting 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Door de gemeente Lith is in 2006 een woonvisie vastgesteld die tot stand is gekomen in nauw overleg en samenspraak met marktpartijen waaronder makelaars en woningbouwcorporatie. Daarnaast is er gebruik gemaakt van provinciale cijfers ten aanzien van bevolkingsgroei en prognoses ten aanzien van de woningbouwontwikkeling. Hieruit is een behoefte voortgekomen aan woningbouw voor de kern Maren Kessel. In de ontwikkelingsvisie vastgesteld door de gemeenteraad oktober 2007 heeft een extrapolatie plaatsvonden van de behoefte aan woningen tot 2020. Deze is verwoord in paragraaf 2.2 van de toelichting op het bestemmingsplan. Op basis van deze aantallen is er in de kern Maren Kessel behoefte aan ruim 100 woningen. Op basis van Provinciale prognose uit 2008 kan voor de kern Maren Kessel tot 2030 een behoefte worden herleid van een 150 woningen. Kijkend naar de huidige plannen voor de kern Maren Kessel (particuliere inbreiding en de woningbouwplannen Marsna Cassella en Liesdaal) gaat het om een aantal van ongeveer 130 woningen tot 2020. Dit aantal ligt iets boven de behoefte van de kern. Maar dit is gebruikelijk i.v.m. planuitval en/of vertraging in de realisatie van plannen als gevolg van procedures of marktwerking. 2. De ontwikkeling van Liesdaal 2e en 3e fase mag niet op een onaanvaardbare wijze inbreuk maken op de bestaande

<p>en op de economische waarde van het onroerend goed aan de provinciale weg. Ten aanzien van de economische waarde wordt aangegeven dat dit komt door de vernietiging van het landschappelijk uitzicht en het feit dat er aansluitend aan de percelen van reclamanten twee onder een kap woningen worden gerealiseerd in de goedkoopste klasse.</p> <p>3. Ten aanzien van het bestemmingsplan hebben reclamanten nog bezwaar op een 10-tal detail punten. Waarbij zij aangeven dat wanneer er dan toch gebouwd moet worden het onder bepaalde voorwaarden plaats moet vinden. Zo zijn zij van mening dat:</p> <p>3.1. de woningen die aansluitend aan de percelen van de Provinciale weg, parallel aan de Lithse aanvoersloot zijn opgenomen moeten vrijstaande woningen worden;</p>	<p>woon(omgeving). In een bestaande woonomgeving kan door de ontwikkeling mogelijk overlast worden ervaren vanuit de nieuwe invulling en is daarvan in onze ogen een aanvaardbaar gevolg. Verder kan er sprake zijn van aantasting van het woongenot door onder meer de belemmering van het uitzicht vanuit de woning van reclamant. Echter ook onder het geldende bestemmingsplan is een vrij uitzicht niet gegarandeerd. Hoewel op het perceel geen bouwblok aanwezig is zijn bouwwerken en andere werken van geringe omvang toegestaan. Eveneens is het aanbrengen van beplanting mogelijk. In het Nederlandse rechtssysteem bestaat overigens geen algemeen recht op een vrij uitzicht, tenzij een en ander privaatrechtelijk is overeengekomen. Daarnaast staat dit punt haaks op het verzoek van reclamant om woningbouw mogelijk te maken op zijn eigen perceel, gesitueerd tussen de huidige woning van reclamanten en het plan Liesdaal. Door het toestaan van dergelijke bebouwing zal door de reclamanten meer overlast worden ervaren dan waar in het onderhavige plan sprake zal zijn.</p> <p>Door reclamanten wordt op voorhand aangegeven dat zij mogelijk schade lijden door de ontwikkeling. Wij wijzen erop dat een beroep op planschade alleen mogelijk is op basis van een vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan. Verder geldt er een maatschappelijk aanvaardbaar risico van 2% van de waarde van het onroerend goed. Nadat een verzoek om tegemoetkoming in schade is ingediend, wordt door een onafhankelijk bureau onderzocht of er inderdaad sprake is van schade tengevolge van de ontwikkeling.</p> <p>3.1. De zienswijze richt zich op de in het stedenbouwkundig plan geprojecteerde tweekappers aan de noordzijde van Liesdaal. In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met een differentiatie van verschillende woningtypen en prijscategorieën. Gezien de huidige economische omstandigheden is daarbij, ten opzichte van 10-15 jaar geleden, meer de nadruk komen te liggen op de betaalbare en middeldureprijsklasse.</p>
---	--

	<p>Tevens bestaat een (groeïende) behoefte aan starters- en/of seniorenwoningen (nultredenwoningen). De woningen zijn in het stedenbouwkundig plan zodanig over het plangebied verspreid, dat de geschakelde woningen in de kern zijn gepositioneerd en de (half)vrijstaande woningen langs de randen.</p> <p>Voor een zachte overgang naar het buitengebied is daarbij gekozen om de woningen met zeer ruime percelen langs de zuid- en zuidwestrand te positioneren. Vanwege de gewenste woningcategorieën zijn de middeldure woningen onder andere aan de betreffende noordzijde van Liesdaal gepositioneerd, maar nog steeds als een (half)vrijstaande woningtype. In het bestemmingsplan is per bouwblok vervolgens een maximum woningaantal van 6 opgenomen. In de regels is verder opgenomen dat de afstand van de hoofdmassa tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter bedraagt (voor halfvrijstaande woningen geldt dit uiteraard voor één zijde van de woning), waardoor sprake blijft van ruimtelijke geleiding van het bouwvlak. De gemeente acht dit ruimtelijk acceptabel.</p> <p>Bovendien grenzen de woningen niet direct aan de percelen aan de Provincialeweg, maar is in het plan ten zuiden van deze percelen een landschappelijke randzone opgenomen. Deze bestaat uit de Lithse Aanvoersloot en een brede berm/talud. In dit talud wordt conform het stedenbouwkundige plan een dubbele bomenrij aangeplant. Vervolgens is sprake van een woonstraat – parkeren – trottoir – voortuinen, waarna pas sprake is van woonbebouwing. De afstand tussen de begrenzing van de percelen aan de Provincialeweg aan de achterzijde ten opzichte van deze nieuwe woonbebouwing (de tweekappers in het stedenbouwkundig plan) is ruim 25 meter. Bovendien zijn deze woningen met de voorzijde naar de Provincialeweg gepositioneerd, waardoor sprake is van een representatieve uitstraling. De gemeente is van mening dat hiermee ruimschoots met de belangen van de respondenten rekening wordt gehouden.</p> <p>De betreffende woningen in Liesdaal ten zuiden van de Provincialeweg hebben in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming “Wonen-Halfvrijstaand”. Conform de regels zijn hier zowel halfvrijstaande, maar ook vrijstaande woningen mogelijk. Het bestemmingsplan</p>
--	--

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

Behorende bij het bestemmingsplan Liesdaal 2^e en 3^e fase, Maren-Kessel

<p><i>De volgende punten hebben betrekking op de woningen parallel aan de Lithse aanvoer sloot en aan de woningen aan de van Irhovenstraat 1,3,5 door reclamanten aangeduid met afschermwoningen. Reclamanten hebben bezwaar:</i></p> <p>3.2. Dat deze woningen huurwoningen worden.</p> <p>3.3. tegen het bouwpeil, goot en dakhoogte, situering van nokrichting en goot.</p>	<p>doet geen uitspraak over de perceelsbreedte. Afhankelijk van economische en maatschappelijke omstandigheden bestaat dus ook nog flexibiliteit om hier ook vrijstaande woningen te positioneren.</p> <p>3.2. Het bestemmingsplan doet geen uitspraken c.q. regelt niet dat deze woningen in de huur- of koopsector worden gerealiseerd.</p> <p>3.3. Ophoging van het terrein is noodzakelijk voor een goede waterhuishouding in het terrein. Conform de vereisten van het waterschap moet er een bepaalde afstand zitten tussen het grondwater en het maaiveldniveau / peil wegdek. Om hieraan te kunnen voldoen moet het terrein enigszins worden opgehoogd. De mate van ophoging is afhankelijk van het aanwezige maaiveldniveau. De toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 4.3) geeft aan dat: “Uitgaande van een gehanteerd bouwpeil van tenminste 4,4 m +NAP en een wegpeil van minimaal 4,1 m +NAP is een voldoende ontwatering beschikbaar om de bestemmingswijziging binnen de doelstellingen van kwelneutraal bouwen te realiseren.” Het maaiveld in het plangebied heeft aan de zijde van de Provincialeweg een hoogte van circa 4 meter, de ophoging kan hiermee beperkt blijven.</p> <p>De maximale bouwhoogte van de woningen aan de zijde van de Provincialeweg bedraagt in het bestemmingsplan 10 meter, deze maat sluit aan bij hetgeen reclamanten acceptabel achten.</p> <p>De maximale goothoogte van de woningen aan de zijde van de Provincialeweg bedraagt in het bestemmingsplan 4,5 meter, deze maat sluit aan bij hetgeen reclamanten acceptabel achten.</p> <p>Hoewel niet als zodanig opgeschreven heeft de gemeente het bezwaar tegen “dakgoten die niet evenwijdig zijn aan de straat waar de woningen aan staan”, opgevat dat respondenten bezwaar hebben tegen het feit dat de woningen aan de noordrand niet geheel evenwijdig aan de woonstraat worden gebouwd. In het plan is inderdaad een kleine hoekverdraaiing aanwezig tussen de nieuwe woonstraat en de twee bouwblok</p>
--	---

<p>3.4. over kleurstelling van de woningen en het gebruik van materialen;</p> <p>3.5. tegen de inrichting van de groenstrook met bomen tussen de woningen aan de Provinciale weg en het plangebied en het ontbreken daarvan op het gedeelte vanaf de van Irhovenstraat nr. 1 tot aan het plangebied.</p>	<p>evenwijdig aan de Lithse Aanvoersloot. De woonstraat ligt evenwijdig aan de Lithse Aanvoersloot, waardoor deze een ruimtelijke relatie met elkaar aangaan en deze zone in totaal als eenheid wordt gezien. Voor de stedenbouwkundige opzet is gekozen voor een orthogonale structuur, waarmee aangesloten wordt op het aanwezige bebouwingsbeeld van Maren Kessel. Dit betekent dat de betreffende woningen aan de noordzijde onder een haakse hoek staan met de hierop aansluitende woonbebouwing en hiermee een rechthoekig bouwpatroon ontstaat. De gemeente is van mening dat de aanwezige hoekverdraaiing dusdanig subtiel is, dat het mede door de landschappelijke randzone vrijwel niet zichtbaar is vanuit de woningen aan de Provincialeweg.</p> <p>De bebouwing heeft in het plangebied nergens een bouwhoogte hoger dan 10 meter. Dit betekent dat er geen sprake is van bebouwing die, vanuit de woningen van respondenten gezien, uitsteekt boven de bebouwing aan de noordzijde.</p> <p>3.4. Dit aspect heeft betrekking op de beeldkwaliteit van de te realiseren woningen en niet op het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>3.5. Voorop staat dat het bestemmingsplan de aanplant van de dubbele bomenrij niet juridisch vastlegt (c.q. kan vastleggen). In het stedenbouwkundig plan is echter wel degelijk sprake van een dubbele bomenrij, die gesitueerd is tussen de geprojecteerde woonstraat en de Lithse Aanvoersloot (zie pagina 50, profiel 4 van het ontwerpbestemmingsplan).</p> <p>Zoals ook hierboven is weergegeven, wordt in een bestemmingsplan niet de specifieke inrichting met planten en bomen van een gebied geregeld. In het stedenbouwkundig plan is geen struikgewas opgenomen langs de Lithse Aanvoersloot vanwege stedenbouwkundige en beheertechnische overwegingen. Door het struikgewas zou de Lithse Aanvoersloot onzichtbaar worden en daarmee geen structurele (landschappelijke) betekenis vervullen in het gebied. Door het opnemen van struikgewas wordt ook het onderhoud van het talud, alsmede de sloot zelf, bemoeilijkt c.q. onmogelijk gemaakt.</p> <p>De betreffende te realiseren woning</p>
--	--

<p>3.6. tegen het feit dat er geen vrijstaande woningen worden gebouwd parallel aan de Lithse aanvoer sloot en aan de woningen aan de van Irhovenstraat 1,3,5.</p> <p>Verder hebben reclamanten bezwaar:</p> <p>3.7. tegen de fasering van de bouw. Reclamanten vinden dat de woningen die aansluitend aan de percelen van de Provinciale weg, parallel aan de Lithse aanvoersloot zijn opgenomen als eerste dienen te worden gerealiseerd.</p>	<p>(achter Van Irhovenstraat 1) vormt een afronding van het stedenbouwkundig bouwblok, waartoe ook de bestaande woningen aan de Van Irhovenstraat toe horen. Deze woning begeleidt de hoeksituatie van de evenwijdig aan de Lithse Aanvoersloot geprojecteerde woonstraat en voorkomt tevens ongewenste (zicht op) ongewenste achterkantensituaties. Tussen deze woning en de bestaande woning aan de Van Irhovenstraat resteert onvoldoende ruimte voor de aanplant van een dubbele bomenrij met voldoende groeimogelijkheden (gezien de aanwezige ruimte en bestaande aanliggende bebouwing), om het bestaande (beheer)pad te kunnen handhaven en zonder de beheersmogelijkheden te belemmeren.</p> <p>3.6. De intentie van het stedenbouwkundig plan is om een (vrijwel) gelijke ruimtelijke opzet te hebben van de bebouwing evenwijdig aan de Lithse Aanvoersloot. Zoals eerder bij de behandeling van de ingediende zienswijze behandeld acht de gemeente de realisatie van twee bouwblokken met ieder maximaal 6 woningen in een (half)vrijstaand woningtype ruimtelijk acceptabel en passend binnen de gewenste woningdifferentiatie. Het bestemmingsplan geeft enerzijds de kaders waarbinnen deze woningen gerealiseerd moeten worden, maar biedt ook nog enige flexibiliteit om rekening te kunnen houden met aanwezige marktomstandigheden bij de bouwplanontwikkeling. Indien de twee betreffende blokken niet geheel gelijk aan elkaar worden gerealiseerd, maar binnen de kaders van het bestemmingsplan, doet dit geen afbreuk aan het stedenbouwkundig plan. Ook in de bestaande dorpsstructuur van Maren Kessel zijn voorbeelden aanwezig, waarbij in één straatbeeld diverse woningtypen worden gerealiseerd.</p> <p>3.7. Dit onderdeel van de zienswijze betreft de nadere opzet van de fasering. Dit is echter een onderdeel dat niet in een bestemmingsplan wordt geregeld. Hoe straks binnen deze twee fasen de bouwrouting wordt bepaald hangt af van een aantal zaken zoals het bouwrijp maken maar ook de verkoop van de woningen dan wel kavels. Op dit moment is deze detailplanning nog niet bekend. De gemeente zal in overleg met de</p>
---	---

<p>3.8. dat er geen rekening wordt gehouden met een mogelijke verkeersontsluiting op het plan Liesdaal van woningen die reclamanten zouden willen gaan bouwen op eigen grond (tussen de huidige woningen aan de Provinciale weg en het Plangebied Liesdaal).</p> <p>3.9. tegen het feit dat de mogelijkheid om op eigen grond (tussen de huidige woningen aan de Provinciale weg en het Plangebied Liesdaal) woningen te bouwen niet wordt meegenomen met het bestemmingsplan Liesdaal 2e en 3e fase.</p> <p>3.10. tegen het feit dat zij geen inbreng mogen hebben bij de totstandkoming van het inrichtingsplan.</p> <p>Verder adviseren reclamanten de gemeente om gelet op de vraag naar woningen een beperkt deel van het plan uit te voeren. Pas als dat deel van het plan is gerealiseerd kan volgens reclamanten te zijner tijd een daarop volgend uitbreidingsplan worden gemaakt. Waar en op welke wijze er gebouwd moet worden is dan afhankelijk van een integrale afweging die dan moet worden gemaakt.</p>	<p>uitvoerders bezien in hoeverre rekening gehouden kan worden met de wensen van respondenten. Wel geven wij mee dat dit allerm minst zekerheid biedt dat de door hen gewenste fasering ook zal worden uitgevoerd omdat zoals gezegd dit mede afhankelijk is van andere factoren.</p> <p>3.8. De ontwikkeling van de eigen percelen van reclamanten maken geen onderdeel uit van het onderhavige plan en liggen buiten de plangrenzen. De Lithse aanvoersloot is een ruimtelijk en functionele grens van het plan Liesdaal. Als reclamanten woningbouw willen ontwikkelen op hun eigen percelen dienen zij hiertoe een separaat onderbouwd verzoek in te dienen. Dit verzoek wordt dan op de gebruikelijke wijze afgehandeld. Daarnaast is het juridisch ook niet mogelijk om op dit moment voor de betreffende percelen een bestemming op te nemen om dat de daartoe benodigde onderzoeken en adviezen ontbreken.</p> <p>3.9. zie onder 3.8</p> <p>3.10. Voor zover wij hebben kunnen achterhalen is nooit aangegeven richting reclamanten dat zij geen inbreng mogen hebben bij de totstandkoming van het inrichtingsplan. Het is echter ook niet gebruikelijk om dit te doen bij ontwikkelings-/uitbreidingsplannen. Bij een binnenstedelijke inbreiding wordt dit in uitzonderlijke gevallen wel gedaan. Overigens worden toekomstige bewoners wel geïnformeerd over de inrichting van hun woonomgeving.</p> <p>Zoals al in bovenstaande is aangegeven zijn wij van mening dat wordt voorzien in een behoefte met de ontwikkeling van het plan Liesdaal 2^e en 3^e fase. Wij zijn dan ook van mening dat het opknippen van het plan niet aan de orde is. In het bestemmingsplan wordt een integrale afweging gemaakt tussen de verschillende belangen en aspecten (zoals bijvoorbeeld: volkshuisvesting, milieu, verkeer, landschap) die een rol spelen.</p>
Conclusie	
De ingediende zienswijze geeft ons geen aanleiding om het bestemmingsplan te herzien.	