

**BESTEMMINGSPLAN**

**'Moerboom III'**



Datum: 12 juni 2014

Identificatienummer: NL.IMRO.0815.BPL13053HWI-VA01



## INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding.....	7
	1.1 Algemeen.....	7
	1.2 Aanleiding en doel.....	7
	1.3 Plangebied.....	8
	1.4 Geldende bestemmingsplannen.....	8
	1.5 Leeswijzer.....	8
2	Huidige situatie.....	10
	2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur .....	10
	2.2 Functies.....	11
3	Planbeschrijving.....	12
	3.1 Ontwikkeling.....	12
	3.2 Fasering.....	13
	3.3 Ruimtelijke structuur.....	14
	3.4 Beeldkwaliteitsplan.....	17
	3.5 Duurzaamheid.....	20
4	Beleidskaders.....	24
	4.1 Rijksbeleid.....	24
	4.2 Provinciaal beleid.....	27
	4.3 Gemeentelijk beleid.....	33
5	Uitvoeringsaspecten.....	36
	5.1 Milieuaspecten.....	36
	5.2 Bedrijvigheid.....	36
	5.3 Geluid.....	38
	5.5 Luchtkwaliteit.....	40
	5.6 Externe veiligheid.....	40
	5.7 Geur.....	41
	5.8 Bodem.....	42
	5.9 Natuurwaarden.....	42
	5.10 Trillingen.....	43
	5.11 Licht.....	43
	5.12 Verzamelde conclusies.....	44
	5.13 Fysieke aspecten.....	44
6	Economische uitvoerbaarheid.....	48
7	Juridische aspecten.....	49
	7.1 Algemeen.....	49
	7.2 Toelichting op de verbeelding.....	49
	7.3 Toelichting op de regels.....	49
8	Procedure.....	53
	8.1 Inspraak en vooroverleg.....	53
	8.2 Zienswijzen en ambtshalve zienswijzen.....	53
	8.3 Vaststelling.....	54

## Bijlagen

1) Milieuscan

Bijlage I: Indicatief akoestisch onderzoek Verbindingsweg 0

Bijlage II: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage III: Beoordeling Externe veiligheid

Bijlage IV: Advies regionale brandweer

Bijlage V: Geuronderzoek

Bijlage VI: Uitdraai Bodemloket

Bijlage A: aanvullende notitie Verbindingsweg 0

Bijlage B: Akoestisch onderzoek Verbindingsweg 40

Bijlage C: Verkennend Bodemonderzoek

2) Zienswijzen

3) Zienswijzennota

4) Vaststellingsbesluit





# **1 INLEIDING**

## **1.1 Algemeen**

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan 'Moerboom III' van de gemeente Mill en Sint Hubert.

De topografische situatie is weergegeven op afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1 Topografische situatie

## **1.2 Aanleiding en doel**

Ten noordoosten van de kern Wilbertoord ligt een locatie die beschikbaar is voor woningbouw. Doel van het bestemmingsplan 'Moerboom III' is te voorzien in een aantrekkelijk woonmilieu, dat goed aansluit bij de bestaande structuur van het dorp. Het gebied genaamd Moerboom III, zal worden herontwikkeld tot twee aparte woongebieden met ieder een eigen karakter. Het noordelijk gelegen deel zal de entree van de kern vormen en een kleinschalig en groen karakter hebben. Het zuidelijke deel vormt een afronding van de aangrenzende woonwijk Moerboom en sluit aan bij de bestaande karakteristieken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de huidige bestemmingen ten behoeve van woningbouw alsmede bijbehorende groenvoorzieningen, parkeergelegenheden en ontsluitingsmogelijkheden.

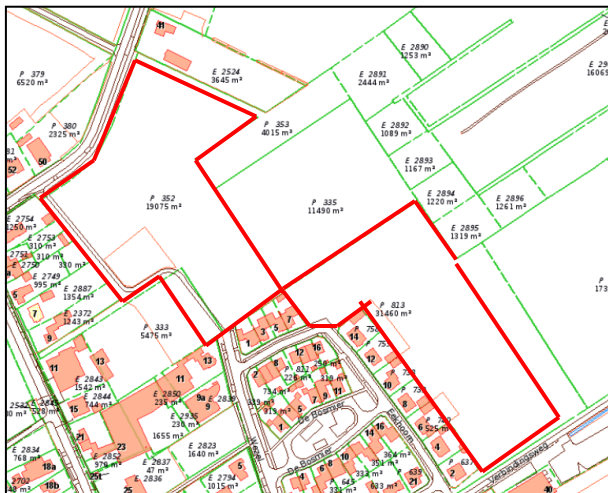
Er zijn vrijstaande, twee aaneen gebouwde en aaneen gebouwde woningen toegestaan. De gronden worden uitgegeven en verkocht aan particuliere initiatiefnemers, conform het uitgiftebeleid van gemeente Mill en Sint Hubert.

### 1.3 Plangebied

Moerboom III ligt ten noordoosten van de kern Wilbertoord, tussen de Van Ophovenlaan en de Verbindingsweg.

Het noordelijk gelegen deel is kadastraal bekend als sectie P, 352 en heeft een oppervlakte van ongeveer 18.900 m<sup>2</sup>. Het zuidelijk gelegen deel is kadastraal bekend als sectie P, 813 en heeft een oppervlakte van ongeveer 20.790 m<sup>2</sup>. Het totale plangebied 'Moerboom III' heeft een oppervlakte van 39.690 m<sup>2</sup>.

De kadastrale situatie en een luchtfoto van het plangebied zijn op afbeelding 1.2 en 1.3 weergegeven.



Afbeelding 1.2 Kadastrale situatie



Afbeelding 1.3 Luchtfoto

### 1.4 Geldende bestemmingsplannen

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van maximaal 56 woningen op een locatie waar momenteel de bestemming 'Agrarisch' geldt. Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 7 juni 2012.

Voorliggend bestemmingsplan biedt een planologisch-juridische regeling waarbinnen de bouw van woningen mogelijk is. Na inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan vervalt het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert' voor het plangebied zoals bedoeld in voorliggend plan.

### 1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan wordt gevormd door de regels en de verbeelding samen. De toelichting is een beschrijving van wat middels het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast onderbouwt het de haalbaarheid van de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.



De toelichting bestaat uit 8 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied gegeven. Daarna volgt in hoofdstuk 3 een planbeschrijving van de ontwikkeling die met voorliggend plan mogelijk wordt gemaakt wordt. In hoofdstuk 4 wordt in gegaan op het relevante beleidskader en in hoofdstuk 5 wordt in gegaan op de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling. Hoofdstuk 6 wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Hoofdstuk 7 vormt de toelichting op de juridische onderdelen van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de procedure van dit bestemmingsplan.



### 2.1.2 Ruimtelijke structuur

Moerboom III ligt ten noordoosten van de kern Wilbertoord tussen de Verbindingsweg en de Van Ophovenlaan. Moerboom III is volledig in eigendom van de gemeente en heeft een oppervlakte van ongeveer 39.690 m<sup>2</sup>. Het gebied is geheel onbebouwd en bestaat uit open weilanden omringd door bos en beplanting.

Het plangebied ligt in een Peelontginningsgebied dat, op een paar kleine stukjes bos na, een agrarische bestemming heeft. Direct ten oosten van Wilbertoord liggen echter de uitgestrekte Gemeentebossen van Mill, die een oppervlakte van 490 ha beslaan. Ze bestaan voornamelijk uit naaldhout, wat hier en daar met loofhout is afgewisseld.

## 2.2 Functies

De bebouwing in de directe omgeving heeft voornamelijk een woonfunctie maar er komen ook andere functies voornamelijk:

Bedrijven (paars):

- Wezel 3, Autobedrijf Selten - Autobedrijf
- Wezel 5, M. v.d. Boogaard - Glas- en schildersbedrijf
- Wezel 9, ClimaLevel Nederland b.v. - Groothandel in overige machines, apparaten en toebehoren voor industrie en handel
- Wezel 11, Lideko – Kunststof kozijnen
- Wezel 13, Van der Linden beheer b.v. - Onderhoud en beheer
- Wethouder Lindersstraat 16, A.J. van Bommel b.v. - Utiliteitsbouw
- Wethouder Lindersstraat 23, Van der Linden materieel b.v. - Verhuur van personenauto's en lichte bedrijfsauto's

Maatschappelijk (roze):

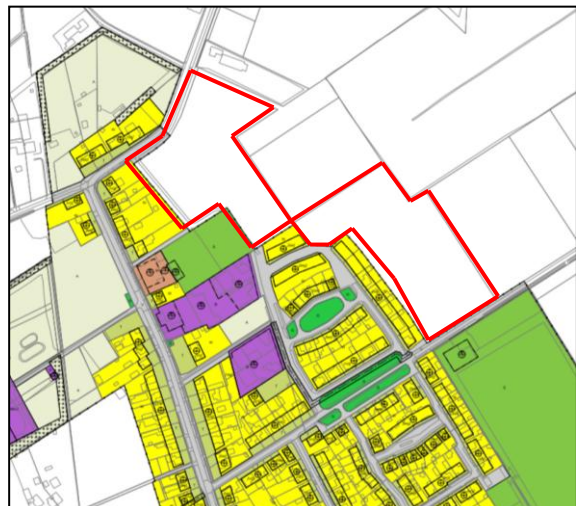
- Wethouder Lindersstraat 11, Stichting Gemeenschapshuis Wilbertoord
- Sint Josephplein 3-4, maatschappelijk

Sport (lichtgroen):

- Verbindingsweg 0 – modelvliegtuigen
- Verbindingsweg 40 - Voetbal vereniging
- Wethouder Lindersstraat 13 - Tennisvereniging

Agrarisch (niet weergegeven)

- Van Ophovenlaan 40 – agrarisch bedrijf
- Van Ophovenlaan 66 – agrarisch bedrijf
- Baanweg 10 – agrarisch bedrijf
- Tipweg 10 – agrarisch bedrijf en camping



Afbeelding 2.3 Overige functies in de omgeving

In paragraaf 5.2 en in bijlage I 'Milieuscan' wordt ingegaan op de gevolgen van de nieuwe woonwijk op de omliggende functies.

### 3 PLANBESCHRIJVING

#### 3.1 Ontwikkeling

Op de overgang van dorpskern naar agrarisch gebied en bos wordt een nieuwe woonwijk ontwikkeld, Moerboom III. Er worden twee verschillende woonmilieus gecreëerd in twee deelgebieden. Het noordelijk deel (deelgebied 'Van Ophovenlaan') heeft een informele uitstraling met een diversiteit aan typen woningen zoals vrijstaand, twee aaneen gebouwd en aaneen gebouwd in een woonerf-achtige en kleinschalige sfeer. Het zuidelijk gelegen deel (deelgebied 'Verbindingsweg') is een voortzetting van reeds aanwezige wijk Moerboom en sluit qua karakteristiek hier bij aan. Ook in dit deelgebied is er ruimte voor verschillende woningtypen, namelijk vrijstaand, twee aaneen gebouwd en aaneen gebouwd. De groene ruimten hebben een kleurrijke en informele sfeer waar het prettig wonen, spelen en recreëren is.



Afbeelding 3.1. stedenbouwkundig plan

Het uitgangspunt is om een flexibel plan te creëren. De structuur is vastgelegd alsmede ook de uitgeefbare gronden (bestemming 'Wonen' en 'Tuin'). De keuze voor het type woning is nagenoeg vrij. Ook is er een grote keuzevrijheid in de afmeting van de woning (breedte, hoogte), van het kavel (breedte) en de kapvorm. Het stedenbouwkundig plan is een mogelijke interpretatie van het bestemmingsplan en geeft aan hoe het plangebied er na realisatie uit kan komen te zien. In dit hoofdstuk wordt voor het gemak van bovenstaand stedenbouwkundig plan uitgegaan.

### 3.2 Fasering

Het plangebied is ingedeeld in vier fasen. Fase 1 / 2 gaan uit voor fase 3 / 4. Doordat het plangebied niet in één keer wordt uitgegeven wordt het effect op de bestaande woningmarkt gedoseerd. De indeling per fase is gebaseerd op stedenbouwkundige uitgangspunten: bij realisatie van de fasen 1 / 2 is een verantwoorde afronding van het dorp naar het buitengebied toe gerealiseerd. Het plan zal tijdens de uitvoeringsperiode na realisatie van elke fase functioneren als een volledig uitgevoerd plan. Om rekening te houden met een gedoseerd aanbod van kavels wordt niet alleen de bestaande woningmarkt de tijd gegund om, binnen het huidige economische klimaat, de middelen te vinden om door te stromen, maar ook de nieuwbouwers de tijd te geven om deel te kunnen nemen aan dit plan. Per fase staan de volgende type en aantallen woningen in de concept verkaveling opgenomen:

<b>Fase 1</b>	vrijstaande: 4 2-kappers: 6 4-kappers: 12
<b>Fase 2</b>	vrijstaande: 2 2-kappers: 4 4-kappers: 8
<b>Fase 3</b>	vrijstaande: 2 2-kappers: 4
<b>Fase 4</b>	vrijstaande: 4 2-kappers: 6 4-kappers: 4
<b>Totaal aantal woningen:</b>	<b>56 stuks</b>

De woningmarkt werkt sterk interactief en corrigeert zichzelf, bij een te groot aanbod ligt de verkoop stil. Bij belemmeringen op economisch vlak, denk hierbij aan belemmeringen bij de verkoop van de bestaande woning of bij het verkrijgen van de benodigde financiering, valt de vraag weg. In deze situatie kan er tot en met fase 4 op geanticipeerd worden.



Afbeelding 3.2 fasering

### 3.3 Ruimtelijke structuur

#### 3.3.1 Bebouwing

##### Deelgebied 'Van Ophovenlaan'

De bebouwing is zodanig gepositioneerd dat de achterkanten grenzen aan de randen van het plangebied. De woningen zijn dan ook allen naar binnen gericht. De woningen zijn verdeeld in 3 typen namelijk 6 vrijstaande woningen, 10 twee aaneen gebouwde woningen en 12 aaneen gebouwde woningen. Bij de meeste kavels is de keuze uit twee woningtypen, afhankelijk van de wens van de koper. De vrijstaande woningen en twee aaneen gebouwde woningen zijn rondom een hof gesitueerd. Dit hof heeft een groene kern en is informeel ingericht waarbij de auto ondergeschikt is. Er is niet veel ruimte voor parkeren vandaar dat hier gekozen is voor vrijstaande en twee aaneen gebouwde woningen. Deze hebben de mogelijkheid om 1 parkeerplaats op eigen terrein te realiseren. Naar het zuiden toe is een doodlopende weg gecreëerd die wordt begeleid door voornamelijk aangebouwde woningen. De groenvoorziening grenzend aan deze weg biedt genoeg ruimte om de benodigde parkeervoorzieningen behorende bij deze woningen goed in te passen.



Afbeelding 3.3 Deelgebied 'Van Ophovenlaan'



Afbeelding 3.4 Deelgebied 'Verbindingsweg'

##### Deelgebied 'Verbindingsweg'

Ook in dit deelgebied is de bebouwing zodanig gepositioneerd dat de achterkanten grenzen aan de randen van het plangebied. Het merendeel van woningen zijn dan ook naar binnen gericht. De woningen zijn verdeeld in 6 vrijstaande woningen, 10 twee aaneen gebouwde woningen en 12 aaneen gebouwde woningen. Bij de meeste kavels is de keuze uit alle drie de woningtypen, afhankelijk van de wens van de koper. Het merendeel van de woningen zijn rondom een groenvoorziening gesitueerd. Uitzondering hierop zijn de aaneen gebouwde woningen aan de entree. Deze zijn naar elkaar toe gericht en er is in straatprofiel rekening gehouden met parkeervoorzieningen behorende bij dit type woning. Op de hoek Hermelijn en Eekhoorn is ruimte voor twee vrijstaande woningen. Hierdoor wordt de bestaande bebouwingsstructuur doorgezet en ontstaat er een afgerond geheel.



### 3.3.3 Ontsluiting en parkeren

#### Algemeen: parkeren

Het stedenbouwkundige plan is zo opgezet dat bij de vrijstaande- en twee-aaneen woningen minimaal 1 parkeerplaats op het eigen terrein moet worden gerealiseerd en in stand moet worden gehouden. Bij de aaneengebouwde woningen geldt deze voorwaarde niet. De gehanteerde parkeernorm is 1,8 parkeerplaats per woning, zodat een deel van de parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd moet worden. Voor het gehele gebied is de maximale parkeeropgave 101 (56x1,8) op basis van de huidige CROW kengetallen.

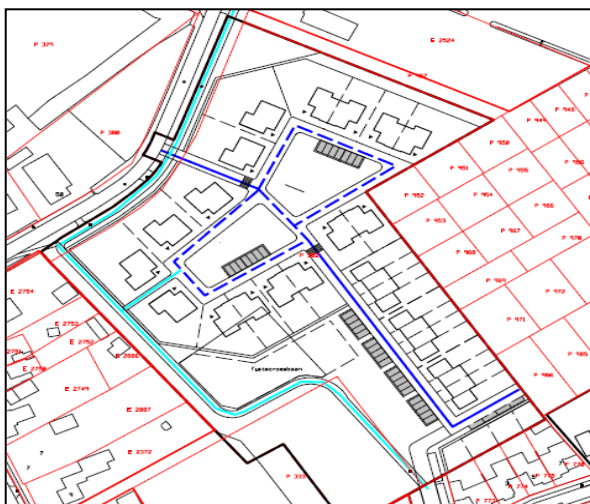
Vanwege de flexibele opbouw in het toestaan van woningtypen, kan niet vooraf exact worden berekend *hoeveel* parkeerplaatsen, *waar* aangelegd moeten worden. Als bijvoorbeeld meer vrijstaande woningen worden gebouwd dan aaneengebouwde woningen, dan zijn in totaal minder parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig. En bij meer aaneengebouwde woningen is het omgekeerde waar. Door de ruime opzet met vier open gebieden is er voldoende ruimte om naar behoefte parkeerplaatsen aan te leggen.

Op basis van de concept verkaveling ( afbeeldingen 3.7 en 3.8) moeten 32 parkeerplaatsen verplicht op eigen terrein worden gerealiseerd (twee-aaneen en vrijstaand). De overige 69 parkeerplaatsen worden in de openbare ruimte aangelegd. In de concept verkaveling zijn zelfs 72 parkeerplaatsen ingetekend.

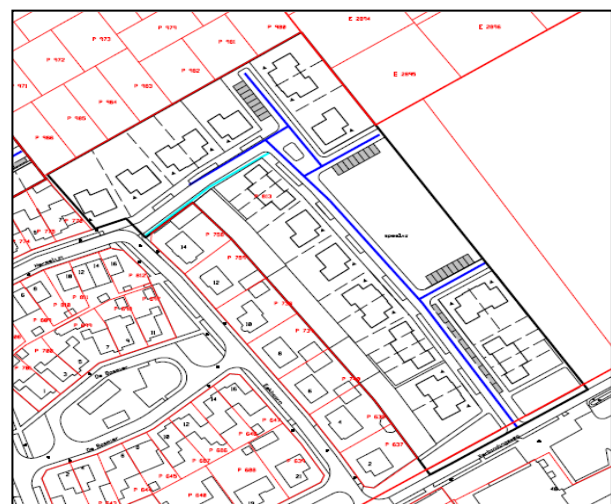
#### Algemeen: verkeersbewegingen

Het toevoegen van woningen leidt tot een toename van verkeersbewegingen. In dit plan gaat het om de verkeersbewegingen behorend bij maximaal 56 huishoudens, waarvan de helft op de Van Ophovenlaan wordt ontsloten. Voor auto's is er geen doorgaande verbinding tussen de Van Ophovenlaan en de Verbindingsweg, voor langzaam verkeer en de hulpdiensten wel via de Wezel. Het gemiddeld aantal verkeersbewegingen per woning per etmaal is 7,5 op basis van de huidige CROW kengetallen. Dat betekent dat vanuit beide ontsluiting gemiddeld 210 (28x7,5) verkeersbewegingen per etmaal worden verwacht.

De nieuwe verkeersbewegingen leiden, met gevolggeving aan verkeersmaatregelen, niet tot een onevenredige aantasting van verkeersbelangen waaronder de verkeersveiligheid.



Afbeelding 3.7 Deelgebied 'Van Ophovenlaan'



Afbeelding 3.8 Deelgebied 'Verbindingsweg'



## **Deelgebied 'Van Ophovenlaan'**

Het gebied wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten vanaf de Van Ophovenlaan. Voor de bereikbaarheid per auto worden enkele nieuwe wegen aangelegd.

In dit gebied staat de verblijfsfunctie voorop en is het verkeer ondergeschikt. De openbare ruimte wordt zodanig vormgegeven dat deze een informeel karakter heeft. De ontsluiting bestaat uit een doorgaande doodlopende weg die als hoofddoel heeft het bereikbaar maken van de aaneen gebouwde woningen en het zuidelijk gelegen parkeerplaatsen. Ter plaatse van het hofje wordt op de doorlopende weg drempels aangebracht. Daarnaast wordt er een ring aangelegd die zorgt dat de woningen in het hofje bereikbaar zijn in verband met parkeren op eigen terrein. Voor bezoekers parkeren worden enkele parkeerplaatsen in de twee groenvoorzieningen aangelegd. Om het bestaande fietspad aan de westzijde toegankelijk te maken vanaf het hofje is een doorgang gecreëerd voor langzaam verkeer. Om het informele karakter van de verblijfsfunctie te benadrukken wordt er geen trottoir aangelengd maar delen voetgangers, fietsers en automobilisten dezelfde ruimte.

## **Deelgebied 'Verbindingsweg'**

Het gebied wordt ontsloten vanaf de Verbindingsweg Voor de bereikbaarheid per auto worden enkele nieuwe wegen aangelegd.

Het gebied krijgt een traditionele inrichting, vergelijkbaar met de naastgelegen wijk Moerboom. Dit betekent een scheiding van gebruikers. De ontsluiting bestaat uit een weg in een lus structuur die als hoofddoel heeft het bereikbaar maken van alle woningen binnen het plangebied. Tussen de Eekhoorn en Deelgebied 'Verbindingsweg' wordt een pad aangelegd om de wijken voor voetgangers te verbinden. Vrijstaande woningen en twee aaneen gebouwde woningen dienen te parkeren op eigen terrein. Voor de aaneen gebouwde woningen en bezoekers parkeren worden enkele centrale parkeervoorzieningen aangelegd.

## **Parkeren**

Voor wat betreft de functie wonen moet per woning ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op privé terrein of in de openbare ruimte. Hiervoor dienen de normen zoals opgenomen in de publicatie 'Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering (CROW)' te worden gehanteerd.

De parkeernorm voor een soortgelijk woongebied is 1.8 pp per woning. Voor vrijstaande en twee aaneen gebouwde woningen geldt dat er minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein mogelijk moet zijn.

## **3.4 Beeldkwaliteit**

### **3.4.1 Doel beeldkwaliteitplan**

Het beeldkwaliteitplan is een integrale visie die de randvoorwaarden aangeeft voor de ontwikkeling van het gebied Moerboom III. Het vormt een inspiratiebron bij het ontwerpen van bouwplannen en een leidraad bij het opstellen van het openbare gebied. De

beeldregieregels voor Moerboom III zijn opgezet om de minimeisen voor de esthetische kwaliteit en de samenhang van het totaalbeeld van de nieuwe woonwijk te waarborgen en gelden als aanvulling op het bestemmingsplan.



Afbeelding 3.9 referentie bebouwing, erfafscheidingen, groenvoorzieningen en verharding

### 3.4.2 Bebouwing

Binnen beide deelgebieden zijn 3 woningtypen toegestaan, namelijk vrijstaand, twee aaneen gebouwd en aaneen gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen voor een deel van de woningen respectievelijk 4 m en 9 m. en een deel van de woningen respectievelijk 6 m en 11 m. De breedte van de woningen is variabel maar moet minimaal 7 m en maximaal 15 m bedragen. Deze bouwvoorschriften bepalen het globale kader waarbinnen een woning opgericht kan worden. Naast de grote keuzevrijheid in de afmeting van de woning is ook er ook een grote keuzevrijheid in de vormgeving, materiaal, kleur en textuur. Voor de bebouwing in deelgebied 'Verbindingsweg' is het wenselijk dat qua vormgeving aansluit bij de bestaande bebouwing in de aangrenzende woonwijk. Voor het deelgebied 'Van Ophovenlaan' kan een afwijkende vormgeving worden toegepast omdat dit deelgebied op zichzelf staat.

Om nu en in de toekomst een kwalitatief en duurzaam woonmilieu te realiseren worden er beeldregieregels geformuleerd voor de mogelijk toe te passen materialen. Er wordt gestuurd op 'echte' materialen die mooi verouderen, zoals keramische pannen en echte bakstenen. Materialen als trespa, witte breuksteen, kunststof kozijnen e.d. zijn uit den boze. Deze regels voorkomen dat een enkeling de collectieve kwaliteit op een te grove wijze kan schaden.



Afbeelding 3.10 referentie bebouwing

### 3.4.3 Erfafscheidingen

Erfafscheidingen zijn heel beeldbepalend. In Moerboom III komen geen houten schuttingen of spoorbieren, maar hagen, hekwerken en gemetselde erfafscheidingen al dan niet gecombineerd, tussen openbaar en privéterrein. Daardoor wordt het groene beeld het best gewaarborgd. Op de erfgrrenzen tussen kavels zijn diverse typen erfafscheidingen toegestaan. De hagen zijn 1 meter breed, maximaal 1 meter hoog voorgevel en maximaal 2 meter achter de voorgevel en worden regelmatig geschoren.



Afbeelding 3.11 referentie erfafscheidingen

### 3.4.4 Groenvoorzieningen

De centrale groenvoorzieningen krijgen een open karakter en zal bestaan uit een grasveld met enkele solitaire bomen. De groenvoorzieningen zijn hierdoor geschikt om op te spelen.

De westelijk gelegen groenstrook in deelgebied 'Van Ophovenlaan' heeft een meer recreatieve functie door de aanwezigheid van een fietspad en verbindt de Van Ophovenlaan met de wijk Moerboom. Bovendien fungeert deze groenvoorziening als buffer voor de naastgelegen bedrijven en sportvoorzieningen. Lang de westelijke rand van het plangebied worden tevens bomen geplaatst om een duidelijk rand te creëren.

De wegenstructuur in deelgebied 'Verbindingsweg' wordt begeleid door lage begroeiing met bomen. Daarnaast is er een groene barrière gecreëerd tussen de Verbindingsweg en de woningen. Deze groenelementen samen zorgen voor een groene beleving van het deelgebied.



Afbeelding 3.12 referentie groenvoorzieningen

### 3.4.5 Verhardingen

De verharde openbare ruimte in deelgebied 'Van Ophovenlaan' heeft een informeel karakter. Dit wil zeggen dat de gebruikers de ruimte delen. Er worden dan ook geen trottoirs toegepast.

De verharde openbare ruimte in deelgebied 'Verbindingsweg' heeft een formeel karakter. Dit wil zeggen dat de gebruikers van elkaar worden gescheiden. Er worden trottoirs toegepast

Alle verharde oppervlakken, dat wil zeggen de woonstraten en parkeerhofjes bestaan uit gebakken klinkers in een warme rood/roodbruine kleur. Parkeren van bewoners vindt zoveel mogelijk plaats op eigen terrein. Parkeren voor bezoekers kan in compacte parkeerhofjes in het groen.



Afbeelding 3.13 referentie verharding

## 3.5 Duurzaamheid

### 3.5.1 Algemeen

Buiten de wettelijke eisen in het Bouwbesluit is er geen wettelijk toetsingskader voor duurzame stedenbouw. In deze paragraaf zijn daarom alleen adviezen opgenomen. De onderwerpen die aan bod komen zijn mogelijkheden tot zonoriëntatie, water en gebouw.

In de regio geldt wel het Regionaal convenant duurzaam bouwen van 27 maart 2013 dat ook door de gemeente Mill en Sint Hubert is ondertekend. Hieraan is getoetst voor het aspect gebouw, water en zonoriëntatie.

### 3.5.2 Zonoriëntatie

Een noord-zuid-verkaveling is een goede en relatief goedkope manier om de energieprestatie van gebouwen te verbeteren. Dat is belangrijk omdat de energieprestatie-eisen de komende jaren verder worden aangescherpt tot een EPC van 0 in 2020 en de energiekosten de komende decennia flink zullen toenemen. Een noord-zuid-verkaveling maakt beglazing aan de zuidzijde mogelijk waardoor optimaal gebruik gemaakt wordt van zonnewarmte in de winter én de warmte in de zomer het meest eenvoudig buiten te houden is. Bovendien zijn de mogelijkheden voor het gebruik van actieve zonne-energie (PV-panelen en zonneboilers) dan ook optimaal.

Vanuit het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen is voor bouwplannen de ambitie opgenomen om tenminste 70% van de woningen op de zon te oriënteren (Regionaal

Convenant Duurzaam Bouwen 2013 – 2016). Het stedenbouwkundig plan in zijn geheel heeft circa 40% van de woningen op de zon georiënteerd en voldoet hierdoor niet aan deze ambitie. Dit komt mede door het lage percentage (30%) van deelgebied 'Van Ophovenlaan'. In verband met belemmeringen vanuit milieu is maar een beperkt deel van de gronden binnen dit deelgebied geschikt om uit te geven. Dit beperkt de mogelijkheden tot een duurzame verkaveling. Deelgebied 'Verbindingsweg' heeft een percentage van 60%. Dit deelgebied heeft als beperking het aangrenzend woongebied en de beperkte afmeting van het deelgebied. Op gebouwniveau wordt daarom een nokrichting geadviseerd die zoveel mogelijk oost-west ligt. Daarmee ligt zowel de goot/oversteek op zuid als het dakvlak. In de niet zongerichte woningen wordt een KWO-systeem met duurzame koeling aanbevolen. Aan de oost- en westzijde van de woningen waar openbaar groen de zoninstraling tegenhouden wordt bladverliezend groen geplaatst.

### **3.5.3 Klimaatbestendige wijk**

Onder andere vanwege klimaatveranderingen komen steeds meer extremen in het weerbeeld en zullen er vaker hete, koude, droge en natte perioden zijn. In een klimaatbestendige wijk kunnen bewoners die perioden comfortabel en met weinig energieverbruik doorstaan. Hierdoor wordt natuurlijke koeling en schaduwwerking een steeds belangrijker thema.

Schaduwwerking wordt bijvoorbeeld bereikt door slimme plaatsing van bladverliezend groen (zondoorlatend in de winter en zonwerend in de zomer) voor schaduw op beglazing aan vooral de oost- en westzijde van het gebouw. Bij beglazing aan die zijden is de opwarming immers het grootst. Daarbij wel rekening houdend met het voorkomen van schaduw op eventuele (toekomstige) zonnepanelen en –boilers op het dak.

Veel groen in de openbare ruimte zorgt ook in het algemeen voor verkoeling (tegengaan urban heat island effect) en een aantrekkelijker leefomgeving.

Afkoppeling van verharde oppervlakken van het riool voorkomt dure afvoer van schoon regenwater en voorkomt verdroging van de ondergrond. Afkoppeling wordt bereikt door de toepassing van harde oppervlakken zoveel mogelijk te voorkomen en te zorgen voor voldoende opvang- en infiltratievoorzieningen zoals open bestrating, groene daken, wadi's, vijvers en grindkoffers. Oppervlaktewater of wadi's maken de directe woonomgeving aantrekkelijk en vergroten de biodiversiteit. Binnen het plan lijken hiervoor voldoende mogelijkheden te bestaan.

Op dit moment loopt er in het Land van Cuijk een promotieproject voor het aanleggen van groene daken en gevels. Groene daken houden regenwater vast en gaan langer mee dan reguliere platte daken met bitumen of EPDM. Groene daken en gevels voor verkoeling in de zomer, warmte-isolatie in de winter en hebben ze een mooie en natuurlijke uitstraling.

### **3.5.4 Energie**

Openbare verlichting in de wijk wordt aangelegd volgens het principe niet meer dan nodig. De noodzakelijke verlichting wordt uitgevoerd met behulp van zuinige lampen en armaturen (LED), dimbaar en waar mogelijk met bewegingsschakelaars.

Bij de provincie Noord-Brabant en de TU/e zijn plannen om de energiestromen binnen een wijk te managen met een 'utility center'. Het idee sluit aan bij de principes van een

SmartGrid. Het streven is om het op een bepaald moment teveel aan opgewekte energie in de wijk door middel van bijvoorbeeld zonnepanelen, mini-WKK's of warmtepompen op te slaan in een 'utility center' om die vervolgens op een later moment in de wijk zelf weer te kunnen gebruiken. Dit principe ontlast het energienetwerk en levert financiële en fiscale voordelen voor de bewoners. Een experiment op kleine schaal is gewenst om het idee uit te testen. Draagvlak bij bewoners voor samenwerking hiervoor essentieel en kleine gemeenschappen zoals Wilbertoord bieden hiervoor doorgaans goede kansen. Overheidsmaatregelen die volgen uit het komende SER Energieakkoord zijn bepalend voor de mogelijkheden.

### **3.5.5 Duurzaam bouwen**

Op 27 maart 2013 is de geactualiseerde versie van het Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen getekend door de gemeente Mill en Sint Hubert. De ambities van dit convenant zijn dus ook van toepassing voor dit project. Voor nieuwbouw geldt de volgende ambitie: Een gemiddelde GPR-score over de vijf thema's van tenminste 7.

### **3.5.6 Verkeer**

Er is een groeiende behoefte aan het opladen van elektrische auto's, fietsen en scooters. Het plan biedt gelegenheid om op eigen terrein te parkeren en dus eenvoudig om op te laden.

Een mogelijkheid om de elektrische vervoersmiddelen op te kunnen laden in de openbare ruimte blijft gewenst. In een nieuwe situatie zoals dit is het relatief eenvoudig om hiervoor ruimte te reserveren. De laadplaats ligt bij voorkeur goed in het zicht en niet te dicht bij speelgelegenheden of hangplekken. De openbare laadplaats kan ook dienen als parkeerplaats voor een auto.

### **3.5.7 Water**

Afkoppeling van verharde oppervlakken van het riool voorkomt dure afvoer van schoon regenwater en voorkomt verdroging van de ondergrond. Afkoppeling wordt bereikt door de toepassing van harde oppervlakken zoveel mogelijk te voorkomen en te zorgen voor voldoende opvang- en infiltratievoorzieningen zoals open bestrating, groene daken, wadi's, vijvers en grindkoffers. Oppervlaktewater of wadi's maken de directe woonomgeving aantrekkelijk en vergroten de biodiversiteit. Binnen het plan lijken hiervoor voldoende mogelijkheden te bestaan.

Op dit moment loopt er in het Land van Cuijk een promotieproject voor het aanleggen van groene daken en gevels. Groene daken houden regenwater vast en gaan langer mee dan reguliere platte daken met bitumen of EPDM. Groene daken en gevels voor verkoeling in de zomer, warmte-isolatie in de winter en hebben ze een mooie en natuurlijke uitstraling. In complexen zoals deze met platte of licht hellende daken en met meerlaagse gevels zijn goede mogelijkheden om groene daken en gevels toe te passen.

### **3.5.8 Gebouw**

Duurzaam bouwen betekent dat woningen, gebouwen en andere bouwwerken ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens en milieu.

Het gaat niet alleen om energiebesparing maar bijvoorbeeld ook om:

- gebruik van duurzame materialen die rekening houden het milieu en de gezondheid van bewoners en gebruikers
- een gezond binnenmilieu bijvoorbeeld door goede ventilatie om vocht, schimmel en ophoping van schadelijke stoffen te voorkomen; prettige en leefbare huizen, gebouwen, wijken en steden;
- duurzaam slopen, om de materialen die vrijkomen bij de sloop opnieuw te kunnen gebruiken (hergebruik en recycling);
- verantwoord watergebruik;
- voorkomen dat grondstoffen voor bouwmaterialen uitgeput raken.

Aanpasbaar bouwen is niet duurder dan conventioneel bouwen. De winst zit vooral in de toekomst.

- Het verbouwen van een gewone woning tot een aangepaste woning is doorgaans een lastige en kostbare aangelegenheid, als het al mogelijk is.
- Een aanpasbare woning daarentegen kan in een kortere tijd en tegen veel lagere kosten worden omgebouwd tot een aangepaste woning.
- De indeling van de begane grond van uw woning dient zodanig te zijn ontworpen dat uw woning geschikt is in alle levensfasen.
- Bij het ontwerp van uw woning dient u ermee rekening te houden dat bijvoorbeeld een garage aan de woning later eenvoudig tot slaapkamer en douche is in te richten. Dit kan worden bereikt door de situering garage of bijgebouw en het treffen van minimale voorzieningen

## 4 BELEIDSKADER

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Wet ruimtelijke ordening

Per 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Voorliggend bestemmingsplan volgt de procedures conform de Wro (zie hoofdstuk 6). Vanaf 1 januari 2010 moeten bestemmingsplannen en andere planologische besluiten digitaal raadpleegbaar en beschikbaar zijn. Het digitale bestemmingsplan is het enige rechtsgeldige plan. De ruimtelijke plannen moeten worden opgebouwd volgens de afspraken met betrekking tot de presentatie van bestemmingsplannen die zijn voorgesteld door de werkgroep "Standaard Vergelijkbaarheid" in het kader van Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen (DURP). Deze Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) bouwt voort op de Digitale Leest van het NIROV, het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting. Op die wijze zijn bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar en ook digitaal uitwisselbaar.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform SVBP2012. Daarin zijn de volgende afspraken opgenomen wat de bestemmingen aangaat, met een (nagenoeg) limitatieve lijst van:

- de hoofdgroepen en de naamgeving;
- de lettercodes en het kleurgebruik van deze hoofdgroepen;
- de naamgeving van de bestemmingen;
- de plaats en volgorde (alfabetisch) ervan in de legenda en in de planregels;
- de wijze waarop de functies worden opgenomen in de bestemmingsomschrijving.

Afspraken met betrekking tot de aanduidingen gaan over:

- de plaats en volgorde van de aanduidingen in de legenda;
- de wijze waarop aanduidingen op de verbeelding worden weergegeven;
- de wijze waarop de aanduidingen worden opgenomen in de planregels.

Afspraken over de legenda betreffen de opbouw en volgorde:

- bestemmingen, uit te werken bestemmingen, dubbelbestemmingen;
- aanduidingen bouwvlak, letteraanduidingen functie, letteraanduiding bouwen, aanduidingen figuur, aanduidingen gebied;
- verklaringen.

De SVBP2012 heeft derhalve (alleen) betrekking op de structuur en niet op de inhoud van de bestemmingsregeling.

#### 4.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. In de structuurvisie kiest het Rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts dertien nationale belangen. De nationale belangen worden behartigd door Rijkswaterstaat, het ministerie van Defensie en het ministerie van Economie, Landbouw en Innovatie. Buiten



deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De dertien belangen zijn verdeeld over drie hoofdthema's, waarvan het derde thema een raakvlak heeft met de ontwikkeling:

1. het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
2. het verbeteren van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving.

Binnen hoofdthema drie worden zes belangen onderscheiden:

1. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
2. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
3. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
4. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
5. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
6. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen (ladder duurzame verstedelijking).

De ontwikkeling Moerboom III heeft raakvlakken met de belangen 1, 5 en 6.

### **Afweging belang 1**

Bij belang 1 speelt vooral de bescherming tegen geluidsoverlast een rol, aangezien er nabij 60-km wegen, een sportveld en een modelvliegveld wordt gebouwd. De wijk is daarom zo opgezet dat de afstanden tussen het sportveld en het modelvliegveld voldoende zijn om onderlinge hinder te voorkomen. Voor een aantal woningen langs de Van Ophovenlaan wordt een hogere grenswaarde aangevraagd. Het aspect geluid en de overige milieuaspecten worden nader besproken in hoofdstuk 5.

### **Afweging belang 2**

Belang 5 heeft te maken met de ligging van het plangebied nabij militair vliegveld Volkel. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro) zijn regels opgenomen om het doelmatige gebruik van het defensieterrein te waarborgen. Het gaat hierbij specifiek om het ILS en het radarverstoringgebied.

Het ILS is bedoeld voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen door vliegverkeer, ook onder slechte weersomstandigheden. Voor het goed functioneren van het ILS is het noodzakelijk dat in een gebied, het verstoringgebied, rondom de start- en landingsbaan geen verstoring optreedt. Dit gebied bestaat uit meerdere vlakken met daarbij behorende hoogtes, zowel horizontaal als oplopend. Een object dat beneden de betreffende hoogte blijft, zal geen verstoring van de ILS opleveren en zou toelaatbaar kunnen zijn. Een object dat hoger is dan de (zonder meer toelaatbare) betreffende hoogte, moet worden getoetst op eventuele verstoringseffecten. Voor dit plangebied geldt een hoogte van 48,9 +NAP. De maximale bouwhoogte in de regels is 11 meter, wat ruim binnen de maximale hoogte van het ILS valt.

Het plangebied ligt in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Op basis van artikel 2.6.9 van het Barro gelden in een radarverstoringsgebied bouwhoogtebeperkingen voor bouwwerken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Conform artikel 2.4 e.v. van de Barro betekent dit dat er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 75 kilometer gemeten vanaf de positie van de radar is vastgelegd. Deze cirkel bestaat uit een kern met een straal van 15 kilometer met een maximale bouwhoogte voor bouwwerken (in het algemeen) en daaromheen een ring die doorloopt tot 75 kilometer van de radar met een maximale bouwhoogte voor (alleen) windturbines.

De maximale bouwhoogte van bouwwerken binnen de kern van dit radarverstoringsgebied is afhankelijk van de afstand van het beoogde bouwwerk tot de radar. Deze maximale bouwhoogte wordt bepaald door een denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne (dit is voor de vliegbasis Volkel 49 meter + NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen op 15 kilometer vanaf de radarantenne. Voor dit plangebied geldt een maximale hoogte van 72 m +NAP. De maximale bouwhoogte in de regels is 11 meter, wat ruim binnen de maximale hoogte van het radarverstoringsgebied valt.

Om het oprichten van bouwwerken die de maximale hoogte overschrijden mogelijk te maken, dient middels een rapport een beoordeling te worden gemaakt van de mate waarin het radarbeeld door die bouwwerken wordt verstoord. De toereikendheid van het rapport en de aanvaardbaarheid van de gevolgen van het bouwwerk worden door de minister van Defensie beoordeeld.

Het ILS en het radarverstoringsgebied zijn in het bestemmingsplan respectievelijk opgenomen met de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerszone – ils –zone 4' en 'luchtvaartverkeerszone - radarverstoringsgebied'.

### **Afweging belang 6**

Belang 6 betreft de 'ladder duurzame verstedelijking' die inmiddels ook is verwerkt in de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. De ladder bestaat uit drie treden. Bij de eerste trede wordt beoordeeld of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag naar woningbouwlocaties. De beoordeling is zowel kwalitatief als kwantitatief. De tweede trede is gericht op de realisatie van de woningbouwlocatie binnen bestaand bebouwd gebied. De derde trede voorziet in een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

De vraag of Moerboom III voorziet in de regionale, intergemeentelijke vraag naar woningbouwlocaties is positief beantwoord in paragraaf 3.3 Volkshuisvesting. Het dorp Wilbertoord biedt geen voldoende ruimte aan de woningbouwbehoefte in het reeds bebouwde gebied. Daarom worden de woningen in twee deelgebieden in aansluiting op de bestaande bebouwing gerealiseerd. Eén deelgebied ligt daarbij in 'bestaand stedelijk gebied' zoals vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant. In paragraaf 3.4 Locatiekeuze wordt nader ingegaan op de argumentatie voor de tweede en derde trede van de ladder duurzame verstedelijking. Wat betreft de derde trede, het andere deelgebied wordt gerealiseerd in het buitengebied maar sluit direct aan op de bebouwingsstructuur van

Wilbertoord. Vanaf de halte Kerk in Wilbertoord vertrekt buurtbuslijn 292 naar Mill en Venray. Beide deelgebieden liggen op enkele minuten lopen van deze bushalte.

## **4.2 Provinciaal beleid**

### **4.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant**

Op 7 februari 2014 is de partiële herziening Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. Hierin is vastgelegd hoe de provincie haar ruimte wil gaan inrichten. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B).

#### **Deel A**

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie 14 belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren. Vanuit de rol van gebiedsontwikkelaar speelt het provinciaal belang van 'Structuurvisiegebied De Peel'.

In totaal zijn 14 provinciale belangen benoemd, waarvan de volgende drie een rol spelen in het plangebied:

1. Een multifunctioneel landelijk gebied
2. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
3. Concentratie van verstedelijking

#### Multifunctioneel landelijk gebied

In het landelijk gebied komt de ontwikkeling van agrarische bedrijven door schaalvergroting en intensivering steeds vaker in strijd met de doelen voor een gezonde en schone leefomgeving en behoud en ontwikkeling van natuur en landschap. Daarom kiest de provincie voor een integrale aanpak van de opgaven, waarbij multifunctioneel gebruik van het landelijk gebied uitgangspunt is. In gebieden waar de ontwikkeling van de landbouw samen met ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg van belang is voor de plattelandseconomie, biedt de provincie ruimte voor menging van deze functies.

In het geval van Moerboom III wordt de woningbouw gezien als versterking van een kleine kern omringd door agrarische- en natuurgronden. Het toevoegen van verschillende typen woningen biedt een diverse woonomgeving, geschikt voor verschillende inkomens.

#### Robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem

De rivieren, de beken en kreken vormen binnen Noord-Brabant de samenbindende waterstructuur. Bij toekomstige ontwikkelingen in stad en land wil de provincie dat het patroon van beken en kreken beter beleefbaar wordt. De water-, natuur- en recreatieve ontwikkelingen worden sterker aan dit patroon gekoppeld en het systeem wordt meer ingericht en afgestemd op de gevolgen van de klimaatverandering. Dorpen en steden verbeteren de relatie met de rivier, de beek en krekenstructuur. Dit betekent dat de beken en kreken als doorgaande structuur meer kwaliteit krijgen. Daarbij wordt gekeken naar de

grensoverschrijdende relaties van natuurgebieden en het watersysteem. Te denken valt aan grote natuurgebieden als de Brabantse Wal en de Biesbosch en de beken aan de zuidgrens van Brabant.

De ecologische hoofdstructuur wordt versterkt door het natuursysteem nog beter aan het watersysteem te koppelen. Naast vergroten en verbinden van natuur kiest de provincie voor het verbeteren van de ruimtelijke- en milieucondities van natuur. Vooral de kwaliteit van natuurgebieden zelf maar ook de biodiversiteit daarbuiten wordt hiermee versterkt. Met een meer samenhangende aanpak in water en natuur wordt de landschappelijke en recreatieve kwaliteit van Noord-Brabant versterkt. Dit draagt bij aan een gezonde, schone leefomgeving en een aantrekkelijk vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant.

Door ruimte te bieden aan economische en sociaal-culturele ontwikkelingen dragen deze bij aan investeringen in behoud en ontwikkeling van natuur en daarmee aan de realisatie van de ecologische hoofdstructuur.

Het zuidelijke deel van Moerboom III ligt in het gebied 'Robuust water- en natuursysteem'. Dit gebied wordt gevormd door de bos- en waterrijke gronden gelegen op de Peelzoom. De nabij gelegen Molenheidse Bossen maken onderdeel uit van deze gronden. De te bebouwen gronden zijn in gebruik als landbouwgrond en sluiten direct aan op de dorpskern. Het aanwezige water- en natuursysteem wordt niet aangetast door de ontwikkeling van Moerboom III.

#### Concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De concentratie van verstedelijking vindt plaats in het zogenaamde "kralensnoer" van steden (met omliggende kleinere kernen) op de overgang van zand naar klei (van Bergen op Zoom tot aan Oss) en rond de steden op het zand (Eindhoven – Helmond, Tilburg en Uden – Veghel). Hier wordt de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen.

In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul. Om de leefomgeving aantrekkelijk te houden, verplaatsen bedrijven die hier qua aard, schaal en functie niet meer bij passen naar werklocaties rond de steden. Leefbaarheid is een belangrijk aandachtspunt. Samen met de bewoners wordt gezocht naar mogelijkheden om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden.

Met de ontwikkeling van Moerboom III wordt de reeds ingezette groei van Wilbertoord voortgezet. Voor de komende planperiode biedt de ontwikkeling voldoende ruimte voor de lokale woningbouwbehoefte.

#### Structuurvisiegebied 'De Peel'

De provincie vervult bij de gebiedsontwikkelingen de rol van gebiedsregisseur en (mede-) ontwikkelaar. De komende jaren wordt een verkenning gemaakt van het Structuurvisiegebied 'De Peel'. Als regisseur neemt de provincie de verantwoordelijkheid om in samenwerking met betrokken partijen tot een geïntegreerde gebiedsgerichte aanpak te komen en

organiseert ze interactieve multidisciplinaire processen. Daarbij worden zowel partijen uit de overheid, de markt als het onderwijs betrokken.

Als ontwikkelaar is de provincie bereid haar ontwikkelingsgerichte instrumentarium in te zetten, zoals een inpassingsplan en het Ontwikkelbedrijf. Dit gebeurt altijd in overleg met de betrokken mede-overheden. Ook benut de provincie de mogelijkheden tot publiek private samenwerking.

Voor Moerboom III speelt het Structuurvisiegebied 'De Peel' geen rol.

## **Deel B**

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren:

1. de groenblauwe structuur
2. het landelijk gebied
3. de stedelijke structuur
4. de infrastructuur.

Voor deze structuren heeft de provincie ambities en beleid geformuleerd. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken. De structuren zijn nader uitgewerkt en verankerd in de Verordening ruimtelijke ordening Noord-Brabant.

In het kader van dit bestemmingsplan spelen de ruimtelijke structuren 'groenblauwe mantel' en 'kernen in landelijk gebied' een rol.

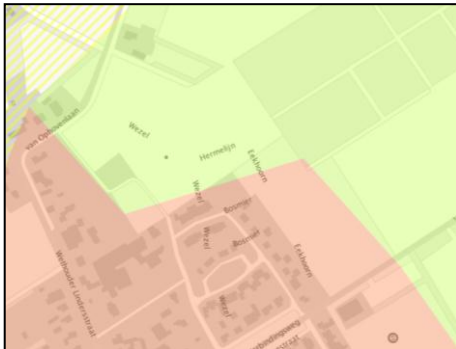
### Groenblauwe mantel

De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. De groenblauwe structuur richt zich op 4 onderdelen:

1. Een positieve ontwikkeling van de biodiversiteit
2. Een robuuste en veerkrachtige structuur
3. De natuurlijke basis en landschappelijke contrasten versterken
4. De gebruikswaarde van natuur en water verbeteren

Het noordelijke deel van het plangebied ligt grotendeels in de Groenblauwe mantel en het zuidelijke deel in een Kern in het landelijk gebied. In de structuurvisie begint de Groenblauwe mantel bij de Van Ophovenlaan en ligt tussen Wilbertoord (Kern in landelijk gebied) en de Molenheidse Bossen (Kerngebied groenblauw). De Groenblauwe mantel uit de structuurvisie is nader uitgewerkt in de Verordening Ruimte van de provincie die daadwerkelijk regelgevend is. In de Verordening Ruimte is de Groenblauwe mantel niet opgenomen in het 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' waarin het noordelijk deel van het plangebied ligt. De Groenblauwe mantel is derhalve in het gehele plangebied niet van toepassing. De te bebouwen gronden zijn in gebruik als landbouwgrond en sluiten direct aan op de dorpskern. Er worden geen bospercelen of waterlopen aangepast om het plan mogelijk te

maken. Het aanwezige water- en natuursysteem wordt niet onevenredig aangetast door de ontwikkeling van Moerboom III.



Afn. 4.1: Uitsnede structuurvisie 2014



Afn. 4.2: Uitsnede verordening 2014

### Kernen in het landelijk gebied

Noord-Brabant is naast een provincie met grote steden, een provincie met veel (verschillende) kernen waar het aantrekkelijk is om te wonen en te werken. De kernen in Noord-Brabant hebben elk hun eigen karakter en relatie met het Brabantse landschap. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen.

De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten in hun structuurvisies aandacht geven aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpogave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern).

Wilbertoord is een dorp gelegen op de Peelrand. Moerboom III is de afronding van de recente, planmatige uitbreiding van Wilbertoord. In de provinciale Verordening ruimte en de gemeentelijke structuurvisie "In duurzaam perspectief" is het noordelijke deel van het plangebied benoemd als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Het zuidelijke deel is grotendeels bestaand stedelijk gebied.

### **4.2.2 Verordening ruimte Noord Brabant**

In de Verordening ruimte 2014 (hierna: verordening) zijn de provinciale belangen omgezet in regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Volgens de verordening moet in het plangebied met de volgende provinciale belangen rekening worden gehouden:

1. kernen in het landelijk gebied: zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling (deelgebied Van Ophovenlaan)
2. Kwaliteitsverbetering van het landschap (deelgebied Van Ophovenlaan)
3. kernen in het landelijk gebied: bestaand stedelijk gebied (deelgebied Verbindingsweg)

### Zoekgebied verstedelijking

Het noordelijke deel van Moerboom III ligt volledig binnen een 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in artikel 8 lid 1 van de verordening. De woningbouwlocatie sluit aan op het bestaand stedelijk gebied van Wilbertoord. Bij de inpassing van de woonwijk is rekening gehouden met de ligging nabij de Molenheidse Bossen door onder andere solitaire bomen en kleine boomgroepen te gebruiken. Deze bomen in het openbaar groen vormen een visuele en landschappelijke overgang van de stedelijke naar de bosomgeving.

Het gebied aan de zuidzijde, grenzend aan de Verbindingsweg (deelgebied A, oranje vlek zie afbeelding 4.1 locatiekeuze), is gelegen in stedelijk gebied en is daarmee geschikt als mogelijke locatie voor woningbouw. Het gebied aan de noordzijde (deelgebied B, paarse vlek zie afbeelding 3.3 locatiekeuze) ligt in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Hierover is overleg gepleegd met de provincie Noord-Brabant in het kader van de Verordening Ruimte 2012.



Afbeelding 4.3 locatiekeuze

Het gebied aan de Verbindingsweg komt conform de Verordening Ruimte als eerste in aanmerking om ontwikkeld te worden. Dit gebied voorziet niet in voldoende ruimte om hier de benodigde woningen te realiseren binnen stedenbouwkundige randvoorwaarden. Daarmee zou ook voorbij gegaan worden aan het feit dat, conform de structuurvisie “In duurzaam perspectief” vanuit ruimtelijk perspectief de entree van het dorp sterker neergezet moet worden. Bij bebouwing van enkel het zuidelijke deelgebied zou de kern Wilbertoord haar van oorsprong langgerekte structuur kwijt raken. Het is daarom dat ook het noordelijke deelgebied ingericht wordt, waarbij vanuit ruimtelijke kwaliteitseisen de start van de ontwikkeling plaats zal gaan vinden. Het zuidelijke plangebied kan, als gevolg van een eindige huurovereenkomst, pas op z'n vroegst in 2018 starten met de ontwikkeling, waardoor niet voldaan kan worden aan de huidige vraag en er (nog) meer starters elders gaan wonen. Voor de leefbaarheid van het dorp is het van essentieel belang dat de woningbouw opgestart wordt.

De bebouwing sluit aan bij bestaand stedelijk gebied en er wordt rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten. Deze ruimtelijke kwaliteiten betreffen o.a.:

- Aandacht voor landelijke en gastvrije dorpsentrees;
- Realiseren van een ‘groene geleding’ van het bebouwingslint met doorzichten naar het aan-/omliggende landschap;
- Afronding van de dorpsrand

Er wordt een groene bufferzone behouden tussen de twee woongebieden, met doorzichten naar het achterliggende landschap. Naast de doorzichten naar het groene buitengebied is er in het deelgebied ruimte voor openbaar groen in de vorm van een grasveld met een open karakter. De wegenstructuur wordt begeleid door lage begroeiing met een bomenrijen. Er is een groene strook tussen de verbindingsweg en de woningen. Er is functioneel groen tussen de Van Ophovenlaan die het gebied verbindt met de wijk Moerboom.

De ontwikkeling is niet in strijd met artikel 8 lid 1 van de verordening.

### **Kwaliteitsverbetering van het landschap**

Bij de ontwikkeling van een stedelijk zoekgebied moet worden voldaan aan artikel 3.2 van de verordening ‘Kwaliteitsverbetering van het landschap’. Het gaat binnen het plangebied alleen om het noordelijke deel dat ontsloten wordt op de Van Ophovenlaan.

De verordening schrijft voor dat een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van het gebied of de omgeving. In het plangebied zelf kan niet gesproken worden van een fysieke verbetering. Er worden wel groengebieden aangelegd, maar deze zullen alleen bestaan uit gras met enkele boomgroepen. Deze inrichting is passend bij de stedenbouwkundige opzet, maar heeft beperkte landschappelijke waarde.

De verordening biedt in dat geval de mogelijkheid om een passende financiële bijdrage te leveren in een landschapsfonds. Op basis van afspraken met de provincie (C2118755/3422901) valt Moerboom III onder een planmatige (stedelijke) ontwikkeling, waarvoor een vaste afdracht per m<sup>2</sup> wordt gerekend, te stellen op 1% van de uitgifteprijs. In de grondexploitatie van het plan is deze 1% inmiddels verwerkt. De gemeentelijke structuurvisie “In duurzaam perspectief” benoemt diverse projecten die vallen binnen het landschapsfonds. De projecten ‘Opwaarderen en inrichten centraal plein (as)’ en ‘versterking van de dorpsentrees’ worden bij uitstek gezien om te komen tot een fysieke verbetering van



de dorpsstructuur van Wilbertoord. Op deze wijze blijft de in Wilbertoord gegenereerde bijdrage ook werkelijk binnen Wilbertoord.

De ontwikkeling is niet in strijd met artikel 3.2 van de verordening.

### **Bestaand stedelijk gebied**

Het zuidelijk deel van het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied waarin nieuwe ontwikkelingen volgens het provinciaal beleid mogelijk zijn. In het geval van nieuwbouw van woningen moet verantwoord worden dat voldaan is aan de afspraken vanuit het regionaal ruimtelijk overleg als bedoeld in artikel 35, lid 4, onder b. Binnen het Land van Cuijk is in 2012 de woningmarktstrategie tot stand gekomen, inclusief Moerboom III. Deze is voorgelegd aan het Regionaal Ruimtelijk Overleg Noordoost-Brabant en zonder opmerkingen goedgekeurd. De samenwerking binnen het Land van Cuijk betreft vijf gemeenten ( Mill en Sint Hubert, Cuijk, Grave, Boxmeer en Sint Anthonis), de in de regio actieve corporaties, Pantein Zorg en de provincie en is in samenspraak met marktpartijen opgesteld.

De ontwikkeling is niet in strijd met artikel 4 lid 3 van de verordening.

## **4.3 Gemeentelijk beleid**

### **4.3.1 Structuurvisie “In duurzaam perspectief”**

Op 29 september 2011 heeft de gemeenteraad de structuurvisie ‘In duurzaam perspectief’ vastgesteld. Moerboom III ligt in het dorpslandschap Wilbertoord in de Peelkant-zone.

### **Dorpslandschap Wilbertoord**

In het gebied aangewezen als Dorpslandschap Wilbertoord kunnen bebouwde kom en ommeland (binnen- én buitengebied) zich in directe samenhang en verwevenheid ontwikkelen. Met name binnen het dorpslandschap zal (planologische) ruimte worden gecreëerd voor vernieuwing en nieuwe functies. De voorgestane nieuwe ontwikkelingen zullen worden benut om het leefmilieu van de gemeenschap te verbeteren en de uitstraling en identiteit van Wilbertoord onderscheidend te maken. De gemeente staat nieuwe, integrale ontwikkelingen voor die zich onder meer richten op:

- Het creëren van een gastvrij centrum;
- Realiseren van nieuwe uitbreidingslocaties;
- Aandacht voor landelijke en gastvrije dorpsentrees;
- Realiseren van een ‘groene geleiding’ van het bebouwingslint met doorzichten naar het aan-/omliggende landschap;
- Afronding van de dorpsrand.

Binnen Dorpslandschap Wilbertoord verdienen de volgende deelgebieden extra aandacht:

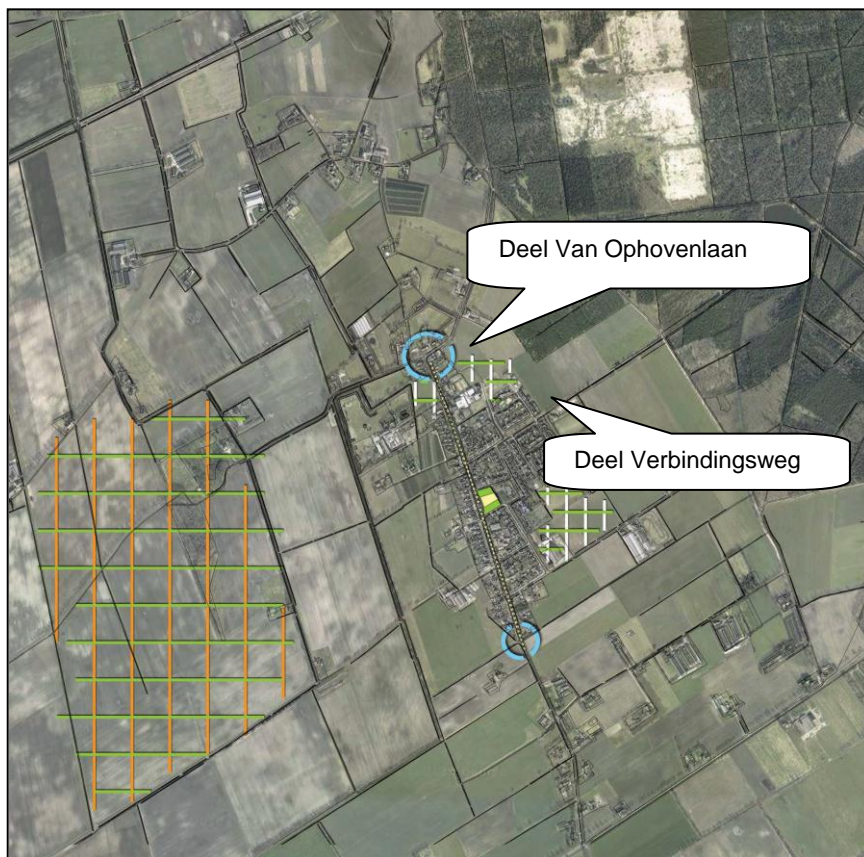
- Centrum
- Zoekgebieden stedelijke ontwikkeling

### **Zoekgebied stedelijke ontwikkeling**

De gemeente zoekt naar mogelijkheden om te komen tot een afronding van de dorpsrand waarbij landschappelijke inpassing vooropstaat. Ze wil een dergelijke inpassing met name

stimuleren door de vestiging mogelijk te maken van nieuwe landgoederen; landgoederen die meer mogen bouwen naarmate ze dichterbij de kern gesitueerd zijn. Zo ontstaat er een dorpslandschap dat niet alleen waardevol is als uitloopgebied voor de bewoners, maar ook aantrekkelijk is voor bezoekers. Ook hier is de insteek te komen tot een hoge kwaliteit van landelijk wonen. Voor de ontwikkeling van rode functies zijn onder meer instrumenten beschikbaar als 'nieuwe landgoederen' en 'ruimte-voor-ruimte'. Op dezelfde wijze zal het principe van 'ruimte voor ruimte' leidend zijn bij mogelijke ontwikkelingen in de dorpslandschappen, (nader aan te duiden) kernrandzones en bebouwingsconcentraties.

Voor Wilbertoord geeft de gemeente prioriteit aan de aansluiting van het dorp op de Molenheidse bossen.



Afbeelding 4.4 Uitsnede structuurvisie met zoekgebieden en versteking dorpsentrees

#### 4.3.2 Nota toerisme en recreatie

In juni 201 is de inspiratienota cultuur- en natuurtoerisme "Mill landelijk en gastvrij", opgesteld.

De gemeente Mill en Sint Hubert wil toerisme en recreatie een nieuwe impuls geven. Deze nota laat zien waar we als gemeente trots op kunnen zijn en waar we aan moeten werken om binnen onze gemeente toerisme en recreatie daadwerkelijk die impuls te geven. De nota is een inspiratiebron die is samengesteld samen met ondernemers, medewerkers van het VVV-kantoor, maatschappelijke medewerkers, heemkundigen en overige gebiedskenners.

Het vormt een bron van inspiratie in ons streven om onze gemeente aantrekkelijker en gastvrijer te maken, onszelf te onderscheiden van andere aantrekkelijke gebieden en onszelf beter te profileren.

Dit betekent bij nieuw te realiseren bebouwing dat er een uitstraling moet zijn die gastvrij is, die voorziet in wandelpaadjes en waar in een natuurlijke wijze ommetjes gemaakt kunnen worden. Het mooi wonen in het groen, grenzend aan een natuurgebied, is aantrekkelijk voor niet alleen de bewoners maar kan zeker toerisme en recreanten uitlokken. Het verstevigen van de entree van het dorp kan Wilbertoord duidelijker op de kaart zetten. Woningbouw zorgt voor het behoud van de leefbaarheid van Wilbertoord en zorgt door de locatiekeuze en de stedenbouwkundige inpassing voor de juiste versterking van het dorp.

### **4.3.3 Woningbouwprogramma 2014 - 2023**

Binnen het Land van Cuijk is in 2012 de woningmarktstrategie tot stand gekomen. Deze is voorgelegd aan het Regionaal Ruimtelijk Overleg Noordoost-Brabant en zonder opmerkingen goedgekeurd. De samenwerking binnen het Land van Cuijk betreft vijf gemeenten ( Mill en Sint Hubert, Cuijk, Grave, Boxmeer en Sint Anthonis), de in de regio actieve corporaties, Pantein Zorg en de provincie en is in samenspraak met marktpartijen opgesteld.

In het kader van de woningmarktstrategie is een woonwensenonderzoek onder de bewoners van het Land van Cuijk uitgevoerd. De belangrijkste uitkomsten van de woningmarktstrategie vormen de basis van het gemeentelijk woningbouwprogramma. Hiervoor heeft een analyse op gemeenteniveau plaatsgevonden en is middels tendensen de doorvertaling gemaakt naar kernniveau. Op basis van de resultaten is de vraag vertaald naar de gewenste samenstelling van de gemeentelijke woningvoorraad eind 2023 naar aard, type en locatie van woningen. Deze vraag is afgezet tegen de bestaande woningvoorraad. Hieruit blijkt dat in de kern Wilbertoord er voor de komende 10 jaar een behoefte is aan ongeveer 50 woningen, verdeeld over de typologieën twee onder een kap, aaneengebouwd en vrijstaand.

De benodigde woningvoorraad wordt gefaseerd aangevuld om enerzijds de bestaande markt niet verder te frustreren en anderzijds voor de nieuwkomers op de markt ook op middellange termijn nog de mogelijkheid te kunnen geven om een kavel te kopen. Uit het woonwensenonderzoek blijkt, dat de lokale vraag grotendeels lokaal wordt ingevuld. De jaarlijkse groei zal op vijf woningen gemiddeld liggen. Gezien deze lage aantallen vindt er consultatie van de bevolking plaats om de behoefte verder te analyseren en is er flexibiliteit in het bestemmingsplan ingebouwd ten aanzien van de kavelgrootte en woningtype.

De behoefte is voornamelijk koop met een voorkeur voor senioren geschikte woonvormen. Voor dit laatste wordt het duurzaam en levensloopbestendig bouwen actief gestimuleerd. Voor de aaneengeschakelde bouw wordt Collectief Particulier Opdrachtgeverschap actief gestimuleerd. Het voordeel voor de bouwer ligt gelegen in het feit dat woningbouw binnen het collectief kostenverlagend kan weren. Indirect heeft het een positief effect op de stimulering van de woningmarkt. De huidige verkaveling laat 56 woningen zien, het uiteindelijke aantal is afhankelijk van de vraag. De verwachting is dat dit plan in de behoefte voorzien van iets meer dan tien jaar.

## 5 UITVOERINGSASPECTEN

Er is een milieuscan uitgevoerd met als doel het in beeld brengen van mogelijke belemmeringen voor het plan. Hierbij is ingegaan op de gevolgen van het plan op de omgeving.

### 5.1 Milieuaspecten

Voor het bestemmingsplan is een milieuscan uitgevoerd door de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN). Het doel van deze milieuscan is het in beeld brengen van mogelijke belemmeringen voor het plan voor de aspecten bedrijvigheid, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, industriële en agrarische geurhinder, bodem, natuurwaarden, trillingen, lichthinder en duurzaamheid. Hierbij is ingegaan op de gevolgen van het plan op de omgeving en op de impact van de omgeving op het plan. Onderzocht is of het plan een belemmering voor de bedrijven in de omgeving vormt voor hun bedrijfsvoering en of ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de milieuscan is op deze wijze een onderbouwing van het stedenbouwkundig plan en de verbeelding gemaakt. In dit hoofdstuk worden de belemmeringen samengevat en benoemd, een uitgebreide beoordeling staat in bijlage 1, Milieuscan.

### 5.2 Bedrijvigheid

Zowel de ruimtelijke ordening als milieubeleid in het algemeen stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke afstand tussen milieubelastende bedrijven enerzijds en milieugevoelige functies anderzijds. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die de milieubelastende functie toelaat en een milieugevoelige functie.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype "rustige woonwijk" dan wel "gemengd gebied". Voor het plangebied Moerboom III is het omgevingstype "rustige woonwijk" aangehouden.

Getoetst is aan de activiteiten die maximaal binnen het bestemmingsplan mogelijk zijn. Gebleken is dat de bedrijven die feitelijk aanwezig zijn voldoen aan het bestemmingsplan.

### Toetsing

Binnen een straal van 300 meter is onderzocht op welke percelen bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn. Hiervoor is uitgegaan van:

- het bestemmingsplan buitengebied, vastgesteld op 7 juni 2012;
- het bestemmingsplan Kom Wilbertoord, vastgesteld op 29 september 2011.

In het bestemmingsplan buitengebied zijn de volgende relevante bestemmingen opgenomen:

- agrarisch zonder bouwvlak. Hier zijn geen relevante activiteiten mogelijk;
- agrarisch met bouwvlak. Hier is het houden van dieren mogelijk (extensief);
- agrarisch met bouwvlak IV. Hier is een intensieve veehouderij mogelijk;
- sport (ss-5). Sportbestemming voor specifiek modelvliegtuigen.

In het bestemmingsplan Kom Wilbertoord zijn de volgende relevante bestemmingen opgenomen:

- maatschappelijk. Hier zijn activiteiten mogelijk tot een richtafstand van 50 meter;
- bedrijven. Hier is categorie 1 of 2 bedrijvigheid met een richtafstand van 30 meter toegestaan;
- agrarisch zonder bouwvlak. Hier zijn geen relevante activiteiten mogelijk;
- sport. Hier zijn sportactiviteiten mogelijk, met uitzondering van gemotoriseerde sporten, met een richtafstand van 50 meter.

In paragraaf 2.2 zijn de onderstaande functies geconstateerd in de directe omgeving van het plangebied:

- Wezel 3, Autobedrijf Selten - Autobedrijf
- Wezel 5, M. v.d. Boogaard - Glas- en schildersbedrijf
- Wezel 9, ClimaLevel Nederland b.v. - Groothandel in overige machines, apparaten en toebehoren voor industrie en handel
- Wezel 11, Lideko – Kunststof kozijnen
- Wezel 13, Van der Linden beheer b.v. - Onderhoud en beheer
- Wethouder Lindersstraat 16, A.J. van Bommel b.v. - Utiliteitsbouw
- Wethouder Lindersstraat 23, Van der Linden materieel b.v. - Verhuur van personenauto's en lichte bedrijfsauto's
- Wethouder Lindersstraat 11, Stichting Gemeenschapshuis Wilbertoord
- Sint Josephplein 3-4, maatschappelijk
- Verbindingsweg 0 – modelvliegtuigen
- Verbindingsweg 40 - Voetbal vereniging
- Wethouder Lindersstraat 13 - Tennisvereniging
- Van Ophovenlaan 40 – agrarisch bedrijf
- Van Ophovenlaan 66 – agrarisch bedrijf
- Baanweg 10 – agrarisch bedrijf
- Tipweg 10 – agrarisch bedrijf en camping

In een aantal gevallen liggen de richtafstanden tot in het plangebied, met als mogelijk gevolg dat de bestaande functies in hun activiteiten worden gehinderd door de nieuwe woonwijk. Het betreft:

- Wezel 11, Lideko – Kunststof kozijnen
- Verbindingsweg 0 – modelvliegtuigen
- Verbindingsweg 40 - Voetbal vereniging
- Wethouder Lindersstraat 13 - Tennisvereniging
- Van Ophovenlaan 40 – agrarisch bedrijf

## **Conclusie**

Bij de toetsing aan de richtafstanden is rekening gehouden met de maximale situatie die volgens het bestemmingsplan mogelijk is. De richtafstanden van het bedrijf aan de Wezel 11 (30 m.), de tennisbanen aan de Wethouder Lindersstraat 13 (50 m.) en het agrarisch bedrijf aan de Van Ophovenlaan 40 (100 m.) liggen in het plangebied binnen de bestemming

'Groen'. Voor de te hanteren richtafstand vanaf de bestemming sport aan de Wethouder Lindersstraat 13 is in het bestemmingsplan de bestemming sport aangepast. Er is nog ruimte voor uitbreiding met 1 tennisbaan.

Voor de Verbindingsweg 0 en de Verbindingsweg 40 is een nadere onderbouwing opgesteld in bijlage A en B, waaruit blijkt dat binnen de richtafstanden van deze bestemmingen een acceptabel woon- en leefklimaat mogelijk is.

De Verbindingsweg 0 is specifiek bestemd voor modelvliegtuigen. Hierbij speelt alleen het aspect geluid. In paragraaf 5.3.2 is een akoestische nadere beschouwing uitgevoerd voor het perceel. Aan de Verbindingsweg 40 bevindt zich een voetbalvereniging en korfbalvereniging. De richtafstand van geluid ligt over het plangebied. In paragraaf 5.3.4 is een akoestische nadere beschouwing uitgevoerd voor het perceel.

### **5.3 Geluid**

De geluidsbelasting vanwege de bedrijven in de omgeving en het wegverkeer zijn van invloed op het woon- en leefklimaat in het plangebied. In deze paragraaf is ingegaan op de aspecten industrielawaai en wegverkeerslawaai. Het plan bevindt zich niet in de geluidszone van een vliegbasis of spoorlijn. Het aspect vliegtuiglawaai en spoorweglawaai spelen derhalve geen rol.

#### **5.3.1 Industrielawaai**

Uit de toetsing aan de richtafstanden uit paragraaf 5.2.1 volgt dat het plangebied binnen de richtafstand van geluid van een aantal inrichtingen is gelegen. Voor twee inrichtingen is een nadere akoestische beschouwing uitgevoerd. Dit zijn Verbindingsweg 0 en 40. Op het perceel Verbindingsweg 0 bevindt zich een terrein voor motorsportvliegtuigen. Aan de Verbindingsweg 40 bevinden zich voetbalvereniging en een korfbalvereniging.

#### **Toetsing Verbindingsweg 0**

Voor het modelvliegterrein is door de ODBN een indicatief akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is gebaseerd op de aanvraag van de milieuvergunning uit 2004. Bij deze aanvraag is een akoestisch onderzoek bijgevoegd, uitgevoerd door HMB groep (03-215-16 van 12 juni 2003). In bijlage I is het onderzoek dat door de ODBN is uitgevoerd opgenomen.

De activiteiten van het vliegveld vinden plaats op:

- woensdag tussen 18.00 uur en 20.00 uur;
- zaterdag tussen 13.00 uur en 17.00 uur;
- zondag tussen 13.00 uur en 17.00 uur.

Er wordt gevlogen met radiografische vliegtuigen. Dit zijn elektro-, brandstofmotor aangedreven vliegtuigen en zweefvliegtuigen. Op basis van de vergunde activiteiten is de geluidsbelasting op het plangebied berekend.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op het plangebied 47 dB(A) bedraagt. Ten tijde van het afgeven van de vergunning in 2004 is afgewogen dat een geluidsbelasting op de bestaande woningen van ten hoogste 47 dB(A) ook aanvaardbaar was. Daarnaast is het terrein een beperkte tijd in gebruik en wordt de modelclub niet in hun activiteiten belemmerd. Om deze reden kan worden overwogen om de woningbouw op deze locatie te ontwikkelen. Wel wordt benadrukt dat niet uitgesloten wordt dat enige hinder kan worden ondervonden.

Omdat de vergunning van de modelsportvereniging gedateerd is en de bedrijfssituatie mogelijk gewijzigd is, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarbij opnieuw metingen zijn uitgevoerd en de bedrijfssituatie opnieuw is vastgesteld (bijlage A). De conclusie uit dit

onderzoek luidt dat er in de huidige tijd meer elektrisch wordt gevlogen dan ten tijde van het opstellen van de vergunning. De geluidsbelasting van elektrische vliegtuigen is beduidend lager dan die van vliegtuigen met benzinemotor. De werkelijke geluidsbelasting is daarmee ook beduidend lager dan vergund is.

### Toetsing Verbindingsweg 40

De sportvelden van de Verbindingsweg bevinden zich op meer dan 50 meter van het plangebied. Hiervan wordt geen geluidshinder verwacht. Aan de weg bevindt zich de parkeerplaats en de kantine. Vanwege het bezoekende verkeer en de kantine kunnen relevante geluidsniveaus in het plangebied optreden. Hiervoor is rekening gehouden in het bestemmingsplan door een groene buffer met een afstand tot aan de weg te hanteren van 15 meter. In bijlage B is het akoestisch onderzoek toegevoegd.

### 5.3.2 Wegverkeerslawaai

In de omgeving van het plangebied bevinden zich wegen waarvan een relevante geluidsbelasting in het plangebied kan optreden. Dit zijn de Van Ophovenlaan, Wethouder Lindersstraat, Verbindingsweg, Hermelijn, Wezel en Eekhoorn. Voor het aspect wegverkeerslawaai is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is in bijlage II opgenomen.

Op basis van de prognose van de verkeersintensiteiten op de relevante wegen in de omgeving van het plangebied is een berekening van de geluidsbelasting op de bouwvlakken voor de woningen uitgevoerd. Uit de toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder volgt dat:

- vanwege de Van Ophovenlaan voor bouwblok 1 en 2 een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde optreedt;
- vanwege de Wethouder Lindersstraat en de Verbindingsweg geen overschrijding van de voorkeurswaarde optreedt.



Afbeelding 5.1: woningen waarvoor hogere waarde van 50 dB moet worden vastgesteld

In verband met de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege de Van Ophovenlaan is nader onderzoek naar maatregelen gedaan. Hierbij is gekeken naar het

toepassen van stiller asfalt, verlagen van de rijsnelheid, vergroten van de afstand van de woningen naar de weg en het plaatsen van een geluidsscherm. Beoordeeld is dat deze maatregelen niet doelmatig zijn vanuit financieel, stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt. Dit betekent dat een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld voor de 5 woningen in de in figuur 3 aangegeven bouwvlakken.

Uit de berekening van de gecumuleerde geluidsbelasting volgt dat op alle bouwblokken de kwalificatie goed of redelijk is. De rekenpunten zijn gelegen ter plaatse van de gevels. De geluidsbelasting in de tuinen zal hier niet veel van afwijken. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### **Conclusie**

Voor 5 woningen geldt dat een hogere waarde is vastgesteld. In het plan is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het plan.

### **5.4 Luchtkwaliteit**

Voor het aspect luchtkwaliteit wordt gekeken naar de toename van concentraties van luchtverontreinigende stoffen die vanwege het plan optreedt. Daarnaast wordt gekeken of de concentratieniveaus ter plaatse van het plan acceptabel zijn voor het realiseren van de bestemmingen.

De belangrijkste grenswaarden zijn:

- de jaargemiddelde concentratie fijn stof mag niet meer bedragen  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ;
- het aantal overschrijdingen van de etmaalgemiddelde norm van  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  mag niet meer bedragen dan 35 dagen;
- de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide mag niet meer bedragen dan  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit en kan daarom zonder verdere toetsing aan de normen uitgevoerd worden. De in de omgeving aanwezige bronnen leiden niet tot te hoge concentratieniveaus van luchtverontreinigende stoffen. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

### **5.5 Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving.

Voor het aspect externe veiligheid worden twee risicomaten onderscheiden. Dit zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

### **Beoordeling**

In bijlage III is de beoordeling van het aspect externe veiligheid opgenomen. Hieruit blijkt dat het plangebied zich binnen het invloedsgebied bevindt van de wegen Wethouder Lindersstraat en Van Ophovenlaan. Inrichtingen en buisleiding zijn niet aan de orde.

Omdat het plan voorziet in een toename van bevolkingsdichtheid in het invloedsgebied, zal het GR toenemen. Met behulp van vuistregels is getoetst of de grens- en richtwaarde voor het PR en de oriëntatiewaarde van het GR wordt overschreden. Uit de toetsing volgt dat de oriëntatiewaarde niet overschreden wordt. De toename van het GR is hiermee verantwoord.



Omdat het GR toeneemt is een advies van de regionale brandweer gevraagd, zie bijlage IV. Het advies van de brandweer is als volgt:

*Omdat de bestrijdbaarheid slecht is dient ingezet te worden op het optimaliseren van vluchtwegen van de risicobron af. Ik adviseer u om een pad lopend vanuit de deelgebieden 1 en 3 in zuidelijke richting aansluitend op de Wezel of Eekhoorn in het plan op te nemen. Voor de reguliere brandbestrijding in het plangebied is het wenselijk dat centraal in deelgebied 1 en 3 en op een centrale plaats in deelgebied 2 en 4 een brandkraan met een capaciteit van 30m<sup>3</sup>/u worden aangelegd.*

In het aangepaste stedenbouwkundig plan is het pad gerealiseerd. Ook is er voldoende ruimte om te voorzien in de bluswatervoorzieningen. Hiermee wordt geanticipeerd op het advies van de brandweer.

## **Conclusie**

Aan de hand van de vuistregels en het aantal transporten van propaan en LPG over de Wethouder Lindersstraat en Van Ophovenlaan blijkt dat voldaan wordt aan het PR. De oriëntatiewaarde van het GR wordt, gezien de beperkte transporten, niet overschreden. Omdat het GR onder de oriëntatiewaarde van het GR blijft is het wettelijk niet nodig het groepsrisico rekenkundig te bepalen. Omdat het GR wel toeneemt is advies aan de regionale brandweer gevraagd. Dit advies is verwerkt in het stedenbouwkundig plan. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

## **5.6 Geur**

Voor het aspect geur wordt onderscheid gemaakt in geurhinder veroorzaakt door het houden van dieren (stallen) en van overige bronnen. De woningen zijn voor geurhinder gevoelige bestemmingen. Het aspect is van invloed op het woon- en leefklimaat. Daarnaast mogen bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

In deze paragraaf is ingegaan op geurhinder vanwege agrarische bedrijven. Vanwege overige bronnen wordt geen geurhinder verwacht, omdat wordt voldaan aan de richtafstanden, zie hoofdstuk 3.

De woningen kunnen worden gerealiseerd als de omliggende bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt en als sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor het plan is een geuronderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage IV.

## **Conclusie**

Uit het geuronderzoek voor woningbouwplan Moerboom III in Wilbertoord blijkt dat het plan zich deels binnen de vaste afstand van de rundveehouderij aan de Van Ophovenlaan 40 bevindt. Hierdoor is het niet mogelijk om in dit gebied woningen of andere geurgevoelige objecten te realiseren. Hier is in het stedenbouwkundig plan rekening mee gehouden. In het overige gebied zijn er geen belemmeringen om woningen te bouwen. Het woon- en leefklimaat in het plangebied is acceptabel.

Het plangebied bevindt zich buiten de kom (conform de geurverordening) van Wilbertoord zoals deze in het huidige geurbeleid is opgenomen. Hierdoor is de geurnorm voor gebied 12 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup>. De komgrens wordt aangepast zodat de geurnorm 3 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> bedraagt, net zoals in de kom van Wilbertoord.

## 5.7 Bodem

Voor het aspect bodem is de bodemkwaliteit van belang om te beoordelen of het gebied geschikt is voor woningen.

Uit de gegevens van het Bodemloket blijkt dat er in het verleden geen bodemonderzoeken op de locatie zijn uitgevoerd. In bijlage VI is de uitdraai van het bodemloket opgenomen. Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN-5740 en een vooronderzoek conform de NEN 5725.

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is om met een relatief beperkte inspanning een representatief beeld te verkrijgen van de huidige bodemkwaliteit op de locatie. De monsternamen vindt plaats op basis van een steekproefsgewijze methode op deels willekeurig bepaalde punten op de onderzoek locatie. Voorafgaande aan het veldwerk en laboratoriumonderzoek is een vooronderzoek conform de NEN 5725 uitgevoerd. Het doel van het historisch onderzoek conform de NEN 5725 is het opstellen van de onderzoekshypothese. In afwijking van de NEN 5725 is dit vooronderzoek niet apart gerapporteerd, maar maakt onderdeel uit van het verkennend bodemonderzoek (bijlage C).

### Conclusie

Uit het historisch vooronderzoek blijkt geen vermoeden van bodemverontreiniging. De onderzoekshypothese is "onverdacht". In het ondiepe grondwater is plaatselijk, ten opzichte van de tussenwaarde, een verhoogd gehalte zink aangetoond. Tevens zijn, ten opzichte van de streefwaarde, diverse verhoogde gehalten met barium, cadmium, nikkel en zink aangetoond. De verhoogd aangetoonde gehalten worden toegeschreven aan natuurlijke processen in de bodem en worden vaker aangetroffen in de regio. Op basis van de aangetoonde gehalten in het grondwater wordt de hypothese "onverdacht" formeel verworpen. De aangetoonde gehalten zijn echter van dien aard dat geen aanvullend onderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

De bodemkwaliteit op de onderzoek locatie is geschikt voor de meest gevoelige bestemming (Wonen met tuin) en vormt geen belemmering voor de voorgenomen verkoop en eventuele bestemmingswijziging en herontwikkeling (bijvoorbeeld woningbouw). Eventueel, als gevolg van bouwrijp maken, vrijkomende overtollige grond op de locatie is vrij toepasbaar.

## 5.8 Natuurwaarden

De natuurbeschermingswetgeving bestaat uit bescherming van waardevolle gebieden en bescherming op het niveau van soorten. De gebiedsbescherming vindt met name plaats via de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur. De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van de Natura 2000 gebieden en Natuurmonumenten. De soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet. Het doel van de Flora- en faunawet is zorg te dragen dat de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende plantensoorten en diersoorten wordt behouden. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken.

### 5.8.1 Gebiedsbescherming

In de nabije omgeving van de locatie liggen geen gebieden die aangewezen zijn in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000 gebieden en Beschermd Natuurmonumenten). De voorgenomen ingreep heeft dus geen effect op deze gebieden.

Ten noordoosten grenst een gedeelte van de locatie aan een perceel uit de Ecologisch Hoofdstructuur. De Ecologisch Hoofdstructuur biedt een planologisch bescherming.

Nieuwbouw op de geplande locatie heeft geen gevolgen voor de Ecologische hoofdstructuur.

De onderhavige locatie is in het bestemmingsplan buitengebied 2012 gelabeld als "groenblauwe mantel". De gemeente is voornemens om dit label te verwijderen bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan. In paragraaf 4.2.1 is verantwoord dat het provinciaal beleid ten aanzien van de "groenblauwe mantel" niet langer van toepassing is in het plangebied.

### **5.8.2 Soortenbescherming**

Op de locatie komen geen (strik) beschermde soorten voor uit de Flora en faunawet. Bij ruimtelijke ingrepen zoals woningbouw is een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet voor algemene beschermde soorten niet aan de orde. Wel geldt de algemene zorgplicht uit de Flora- en faunawet bij de feitelijke uitvoering van het plan.

### **5.9 Trillingen**

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan moet rekening worden gehouden met trillingsbronnen en de mogelijke overlast daarvan voor mensen.

Om trillingen te voorkomen, is het belangrijk om bij ruimtelijke plannen trillingsgevoelige bestemmingen niet te dicht bij wegen, spoorwegen of industriële activiteiten te bouwen. Daarbij dient rekening te worden gehouden met toekomstige ontwikkelingen, zoals een toename van de verkeersstromen.

Gezien de afstand van de woongebouwen tot aan de openbare weg wordt geen trillingshinder verwacht. Ook wordt gezien de aard van de activiteiten van de bedrijven in de omgeving geen trillingshinder verwacht. Er zijn geen klachten over trillingen in de buurt van het plan bekend.

### **5.10 Licht**

Kunstmatige verlichting komt voor bij (autosnel)wegen, fietspaden, woonkernen, industrie- en bedrijventerreinen, glastuinbouwbedrijven, sportterreinen (maneges, golfbanen, tennisbanen, voetbalvelden e.d.). De basis voor hinder bij mensen is het feit dat deze zich soms niet kan onttrekken aan het aanwezige kunstlicht (vanwege ploegendienst, (straat)verlichting voor het huis c.q. slaapkamer en kunstmatige verlichting die tijdens een wandeling waarneembaar is buiten het van nature aanwezige licht), terwijl de mens in kwestie dit wel graag zou doen. Bijvoorbeeld om te kunnen uitrusten. De afwezigheid van (kunst)licht lijkt een essentiële rol te spelen bij dit "uitrusten". Het aspect licht is daarmee van belang voor het woon- en leefklimaat. Ook zijn voor een aantal bedrijven normen van toepassing. De ontwikkeling kan daarmee ook een beperking van de rechten van de bedrijven opleveren.

### **Conclusie**

Mogelijke bronnen van lichthinder ter plaatse van het plan kunnen de straatverlichting, de lichten van het wegverkeer en van de sportvelden zijn. Het plan houdt voldoende rekening met de aanwezige en de toekomstige mogelijke lichtbronnen in de omgeving. Het aspect lichthinder vormt geen belemmering voor het plan.

## 5.11 Milieu: verzamelde conclusie

De gemeente is voornemens om ten noorden van de kern Wilbertoord woningbouw te realiseren met het plan Moerboom III. In verband met dit voornemen is een milieuscan uitgevoerd. Bij de indeling van het plan is rekening gehouden met bestaande toestand (en rechten) van de omgeving voor wat betreft milieu. Dit is als volgt gedaan:

- de aan te houden vaste afstand vanwege geur van het veehouderijbedrijf aan de Van Ophovenlaan 40 wordt gerespecteerd;
- de woningen zijn op zodanige afstand geplaatst dat het woon- en leefklimaat op basis van de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer overal goed of redelijk is;
- een richtafstand van 50 meter wordt aangehouden ten opzichte van de tennisclub aan de Wethouder Lindersstraat 13. Ook wordt 50 meter aangehouden tot aan het braakliggend stuk terrein dat de bestemming sport heeft en in de toekomst gebruikt kan worden voor een extra tennisveld. De kans op met name geluidhinder en lichthinder wordt hiermee beperkt;
- de richtafstand van 30 meter van het bedrijf aan de Wezel 11 wordt gerespecteerd;
- er wordt rekening gehouden met het geluid vanwege de sportvelden aan de Verbindingsweg 40.
- er wordt rekening gehouden met het geluid vanwege de sportvliegveld aan de Verbindingsweg 0.
- er wordt rekening gehouden met het advies van de brandweer om een weg te realiseren naar de Eekhoorn of Wezel in het kader van bestrijdbaarheid;
- in het gebied zijn mogelijkheden om het plan te verduurzamen. Denk hierbij aan ruimte om opvang van water te realiseren en groen. Ook kunnen eisen op gebouwniveau worden gesteld en is er aandacht voor het opladen elektrische voertuigen. Het plan voldoet niet aan het convenant duurzaam bouwen om 70% van de woningen op de zon te oriënteren. Toegelicht is waarom dit percentage niet is gehaald.

De overige aspecten luchtkwaliteit, externe veiligheid, natuur, bodem en trillingen vormen geen belemmering voor het plan. Voor geluid wordt een hogere grenswaarde aangevraagd. Voor geur wordt de geurverordening aangepast.

## 5.13 Fysieke aspecten

### 5.13.1 Cultureel erfgoed

Cultureel erfgoed is van belang voor de identiteit van een samenleving en versterkt het cultureel en historisch zelfbewustzijn. Monumenten en kunstschaten maken een gedeeld verleden zichtbaar en versterken daarmee de nationale identiteit.

### Archeologie

Toetsing van het plangebied aan de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie en de gemeentelijk Archeologie beleidskaart leert dat het plangebied ligt in een zone met lage verwachtingswaarde voor wat betreft aanwezigheid van archeologische vondsten. Een nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

### Monumenten

Binnen het plangebied zijn geen gebouwen of bomen met de status van gemeentelijk of rijksmonument.

### 5.13.2 Waterhuishouding en riolering

Wilbertoord ligt binnen het beheersgebied van waterschap Aa en Maas. Het waterschap Aa en Maas is zowel waterkwantiteit- als waterkwaliteitbeheerder. In de waterparagraaf wordt

aangegeven op welke wijze in het plangebied rekening wordt gehouden met de uitgangspunten van de waterbeheerder.

Voor de uitwerking van een watertoets heeft waterschap Aa en Maas een zevental uitgangspunten geformuleerd. Daarnaast zijn er waterschapsbelangen met een ruimtelijke component.

Na beoordeling van de zevental uitgangspunten kan het volgende worden geconcludeerd.

### **Algemeen**

Naar aanleiding van het basisrioleringsplan d.d. 28 april 2008 kan geconcludeerd worden dat het rioolsysteem in Wilbertoord niet naar behoren werkt. Met een belasting van standaardbui 08 komt er in het bemalingsgebied "Verbindingsweg e.o." op verschillende plaatsen water op straat te staan. Dit bemalingsgebied is voorzien van een verbeterd gescheiden stelsel. Verder moet het overstortende regenwater, vanuit het bergbezinkbassin achter de Wethouder Lindersstraat, via een te kleine regenwaterleiding in de Verbindingsweg worden afgevoerd naar een verderop gelegen bermsloot. Deze bermsloot is de enige sloot waarop toekomstige afkoppelprojecten kunnen lozen. Naast verruiming van de regenwaterleiding in de Verbindingsweg zal ook de berging- en afvoercapaciteit van de bermsloot moeten worden vergroot. Verder zal het verbeterd gescheiden stelsel moeten worden omgebouwd naar een gescheiden stelsel.

### **Voorkomen vervuiling**

Het betreft een woonwijk waardoor er niet of nauwelijks vervuilende activiteiten zijn die de waterkwaliteit nadelig beïnvloeden. Het water wordt ook lokaal geïnfiltreerd. Hierdoor blijft mogelijke vervuiling in de bovenste laag van de bodem zitten. Er wordt in principe niet rechtsreeks geloosd op het oppervlaktewater waardoor vervuiling van het oppervlaktewater wordt voorkomen.

### **Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO)**

De huidige locatie is momenteel landbouwgebied. Er geldt een landelijke afvoernorm van 0,67 l/s/ha.

Conform afspraken met het waterschap dient bij een nieuwe ontwikkeling 42 mm berging te worden gerealiseerd om te voldoen aan het hydraulisch neutraal te ontwikkelen. Bij T= 10 mag geen waterschade optreden.

Ten behoeve van de hydraulisch neutraal ontwikkelen moet op het perceel 27,3 mm berging ten opzichte van het verhard oppervlak te worden gerealiseerd. De resterende berging, 15 mm van de percelen en 42 mm van het openbaar gebied wordt in de openbare ruimte gerealiseerd. Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar om dit te realiseren.

Het grondwater (GHG) ligt maximaal op 0,6-0,8 m onder maaiveld (bron: wateratlas Noord Brabant). Het peil van de weg wordt met ca 0,1 m verhoogd. Hierdoor wordt een drooglegging gerealiseerd van 0,7 m en blijft de bestaande grondwaterstand gehandhaafd.

### **Vuilwater en hemelwater scheiden**

Vuil en schoonwater worden gescheiden van elkaar ingezameld en verwerkt. Het vuile afvalwater zal via het rioolstelsel van Wilbertoord en het rioolgemaal naar de rwzi Land van Cuijk te Haps worden afgevoerd. De toename van afvalwater hoeveelheid bedraagt bij en maximum van 58 woningen ca 2 m<sup>3</sup>/h. Het schone hemelwater wordt verwerkt volgens de afwegingsstappen hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer.

### **Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer"**

Hergebruik: voor het hergebruik van regenwater worden geen voorzieningen getroffen.

Infiltratie: het regenwater wordt geïnfiltreerd in de bodem.

De ondergrond is (waarschijnlijk) goed doorlaatbaar. Omdat het hemelwater niet meteen kan worden geïnfiltreerd dient het water eerst te worden gebufferd. Hiervoor wordt ter plaatse

van de percelen 27,3 mm berging zoals is vastgelegd in de lokale bouwverordening, gerealiseerd op eigen terrein. Deze berging wordt voorzien van een overloop naar het openbaar gebied. Indien de berging op eigen terrein het hemelwater niet kan verwerken, wordt het afgevoerd naar het openbaar gebied.

Het openbaar verhard oppervlak loopt zoveel al mogelijk af naar de te realiseren berging in het openbaar gebied. Deze berging wordt gerealiseerd onder de straat of parkeerplaats of groenvoorziening. De berging is dusdanig groot dat de resterende berging voor het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak van de particuliere percelen (14,7 mm) en het openbaar verhard oppervlak (42 mm) kan worden geborgen. Daarnaast wordt met de hoogteligging van het groenvoorzieningen rekening gehouden dat bij zwaardere buien het hemelwater in eerste instantie op de groenstroken wordt geborgen voordat het overlast kan veroorzaken.

Deelgebied Van Ophovenlaan is niet begrensd aan het oppervlaktewater. Hierdoor is rechtstreekse afvoer naar het oppervlaktewater niet mogelijk. Aansluiten van het hemelwater op het bestaande rioolstelsel van Moerboom I en II is niet mogelijk. De afvoercapaciteit van het hemelwater riool is daarvoor te klein. In het verleden was hier wel wateroverlast maar dat is inmiddels opgelost. Er is echter nog steeds geen ruimte om op dit hemelwaterafvoer (HWA)riool het hemelwater van de uitbreiding aan te sluiten.

Gezien de verkaveling is het niet mogelijk om een verbinding te maken tussen deel 1 en 2 met het riool.

Deelgebied Verbindingsweg wordt begrensd door de sloot langs de Verbindingsweg. De berging van deel kan worden gerealiseerd in de groenvoorzieningen onder de weg of door de watergang langs de verbindingsweg te verbreden. De laatste optie heeft als voordeel dat ook de afvoercapaciteit van de sloot kan worden verbeterd. Hiermee kan mogelijk werk met werk worden gemaakt. Indien dit wenselijk is dient dit wel met het waterschap te worden afgesproken. Het water wordt dan namelijk niet lokaal geïnfiltreerd maar wordt deels lokaal gebufferd en vervolgens afgevoerd.

### **Meervoudig ruimtegebruik**

Door het hemelwater te bergen op het groen (het groen wordt wat verlaagd) krijgt de groen zone een dubbelfunctie. Naast waterberging kan het plan ook functioneren als speelveld en groene ruimte. Een andere optie is om een deel van de greppel/waterloop langs de Verbindingsweg te verruimen. Hier kan dan een deel van de waterberging worden gerealiseerd. Daarnaast wordt de afvoercapaciteit van de greppel verbeterd. Door bij de herinrichting van de sloot ook rekening te houden met de inrichting kan ook de natuurwaarde van de sloot verder worden verhoogd.

De groenvoorzieningen worden dusdanig ingericht dat bij buien waarbij in het ontwerp geen rekening mee is gehouden dat het water in eerste instantie in de groenvoorzieningen kan worden geborgen- erop blijft staan voordat het elders in het plan water overlast geeft.

### **Water als kans**

Vanwege de goede doorlatendheid van de bodem en de kleinschaligheid van het gebied wordt geen nieuw oppervlaktewater gerealiseerd. Een deel van de berging kan in de groene ruimte worden gerealiseerd. Hiermee kan de berging voor hemelwater zichtbaar in de wijk worden weergegeven. Hierdoor wordt meer bewustwording bij de burger omtrent het hemelwater gerealiseerd. Daarnaast kan mogelijk de sloot langs de Verbindingsweg worden aangepast om de beleving en natuurwaarde te verbeteren. Dit in combinatie met het verbeteren van de afvoercapaciteit biedt kansen. Deze sloot is de enige sloot in Wilbertoord waar mogelijk hemelwater kan worden afgevoerd als in Wilbertoord wordt afgekoppeld. Derhalve is het verruimen van de berging van deze sloot nu of in de toekomst wenselijk.

## **Waterschapsbelangen**

Voor zover bij de gemeente bekend, zijn in het bestemmingsplan “Moerboom III” geen verdere waterschapsbelangen in het geding.

Vanwege de veranderingen in het klimaat en de daarmee verwachte grotere hoeveelheden regenwater zijn echter aanvullende maatregelen ten behoeve van buffering en afvoer van regenwater gewenst.

Mede hierom zijn als onderdeel van de actualisering van de vigerende plannen per perceel het aantal m<sup>2</sup> verharding, de manier van afvoeren en de mogelijkheden tot afkoppeling geïnterpreteerd. De verkregen gegevens met betrekking tot afkoppelingsmogelijkheden en gescheiden afvoer worden in overleg met het waterschap, meegenomen bij de ontwikkeling van het Gemeentelijk Rioleringsplan en het vaststellen van alternatieve waterbergingslocaties.

### **5.13.3 Handhaafbaarheid**

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het bestemmingsplan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten te kunnen bewaren. Daarnaast is handhaving van belang uit het oogpunt van rechtszekerheid. Alle gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze aan het plan te worden gehouden. Met deze oogmerken is in het plan gestreefd naar een eenvoud van in het bijzonder de planregels. Door de toegankelijkheid en de leesbaarheid daarvan worden de mogelijkheden om toe te zien op de naleving vergroot.

### **5.13.4 Radarverstoringsgebied**

Objecten hoger dan 72 m boven NAP binnen 15 nautische mijl (ca 28 km) van het radarstation van de vliegbasis Volkel kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld en kunnen derhalve niet worden toegestaan, tenzij uit onderzoek is gebleken dat de mate van verstoring aanvaardbaar is. Hiervoor dient een radarverstoringsonderzoek te worden uitgevoerd. Er wordt ruimschoots voldaan aan de hoogtebeperking in het kader van het radarverstoringsgebied

### **5.13.5 Kabels en leidingen**

Met uitzondering van de reguliere nutsvoorzieningen (gas, water, licht, telefonie, etc.) zijn er in het plangebied geen specifieke kabels en leidingen aanwezig waar in de planvorming rekening mee gehouden dient te worden.

## **6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Het plangebied is volledig in eigendom van gemeente. De ontwikkeling van de plannen en de daarmee samenhangende kosten van de voorliggende planherziening zijn daarmee geheel en al voor risico van de gemeente. Er is geen mogelijkheid voor kostenverhaal, hiermee is een exploitatieplan niet nodig.

Er is een sluitende grondexploitatie voor het plangebied opgesteld. De gemeente acht de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan derhalve voldoende verzekerd.



## **7 JURIDISCHE ASPECTEN**

### **7.1 Algemeen**

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

### **7.2 Toelichting op de verbeelding**

De verbeelding (voorheen 'plankaart' genoemd) bestaat uit een enkel blad, tekeningnummer v\_NL.IMRO.BPL13053HWI-ON01 schaal 1:1000 en heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. De opgenomen verklaring is niet juridisch bindend en is op de verbeelding opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

### **7.3 Toelichting op de regels**

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels (paragraaf 7.2.1);
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels (paragraaf 7.2.2);
- Hoofdstuk 3: Algemene regels (paragraaf 7.2.3);
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels (paragraaf 7.2.4).

#### **7.3.1 Inleidende regels**

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

##### **Begrippen**

In dit artikel is een omschrijving gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen.

##### **Wijze van meten**

In artikel 2 is een omschrijving gegeven van de te gebruiken wijze van meten.

### 7.3.2 Bestemmingsregels

Voor de bestemmingsregels, Groen tot en met Wonen (artikel 3 tot en met 6), is een gestandaardiseerde opbouw gebruikt conform het handboek 'Land van Cuijk' en de SVBP.

De regels in verband met de bestemmingen kennen een gelijke opbouw (voor zover van toepassing): een bestemmingsomschrijving, bouwregels, afwijking van de bouwregels, specifieke gebruiksregels en afwijking van de gebruiksregels.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

#### Groen (artikel 3)

In deze bestemming zijn algemene groenvoorzieningen ondergebracht. Alleen echt grote groengebieden krijgen deze bestemming. Een rozenperkje valt onder de bestemming Verkeer. Om het plaatsen van bouwwerken voor algemeen gebruik, zoals informatieborden,abri's, speeltoestellen hondentoiletten en dergelijke mogelijk te maken is het plaatsen van straatmeubilair binnen de bestemming Groen toegestaan. Allerlei nutsvoorzieningen zijn hierin ook toegelaten net zoals er voorzieningen voor jongeren mogelijk zijn, voor de waterhuishouding, het parkeren etc. etc.

#### Tuin (artikel 4)

De bestemming Tuin wordt gebruikt om aan te geven waar geen aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen (aubo's) gewenst zijn. De bestemming Tuin ligt daarmee in dat gebied wat algemeen bekend staat als voortuin. De zijtuin krijgt in het algemeen de bestemming Wonen: de wens van de gemeente is immers om veel aubo's toe te staan en in Wonen mogen gebouwen worden gebouwd. In bijzondere situaties kan echter ook de bestemming Tuin aan de zijkant of soms zelfs de achterkant worden gebruikt. Daarmee wordt aangegeven dat het wel tot de woonfunctie behoort, maar dat gebouwen er ongewenst zijn.

Er zijn twee typen aubo's die wel in de bestemming Tuin gebouwd mogen worden: de uitbouw van de woning die ook bekend staat als erker en een overkapping (carport). Hiervoor gelden wel strikte regels om het ongeschikte karakter van deze gebouwen te waarborgen.

#### Verkeer (artikel 5)

Deze bestemming betreft alle wegen binnen het plangebied. De aan de bestemming Verkeer toegewezen gronden maken deel uit van de openbare ruimte. Om het plaatsen van

bouwwerken voor algemeen gebruik, zoals informatieborden,abri's, speeltoestellen hondentoiletten en dergelijke mogelijk te maken is het plaatsen van straatmeubilair binnen de bestemming Verkeer toegestaan.

#### Wonen (artikel 6)

De bestemming Wonen is van toepassing op alle reguleren woningen binnen het plangebied. Hoofdbebouwing dient te worden opgericht in het bouwvlak. In de regels is standaard bepaald dat de hoofdmassa's een minimale maat dient aan te houden tot de zijdelingse perceelsgrens variërend van 2m tot 3m afhankelijk van het type woning. Op de plankaart zijn goot- en bouwhoogtes aangegeven.

De gemeente Mill en Sint Hubert kiest er nadrukkelijk voor veel aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (aubo) toe te staan. Bijgebouwen zijn toegestaan in en buiten het bouwvlak. Standaard 2 m achter de hoofdmassa om enige geleiden te behouden tussen hoofdmassa en aubo. Erkers zijn niet toegestaan en overkappingen (zoals een carport) mogen ook vóór de voorgevel worden gebouwd. De goothoogte en bouwhoogte van aubo's worden gemaximeerd.

Enige bedrijvigheid in een woning / woonwijk is zeer gewenst. Het toelaten van aan huis verbonden beroepen komt de levendigheid en de gebruiksmogelijkheden van de woningen ten goede, heeft geen overwegend negatief effect op de omgeving en is dan ook toegestaan.

Voor het gebruik van vrijstaande bijgebouwen in het kader van mantelzorg is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen.

### **7.3.3 Algemene regels**

In de algemene regels zijn een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de antidubbelregel, algemene bouw-, gebruiks- en afwijkingsregels en de algemene procedureregels.

#### Anti-dubbelregel

De anti-dubbelregel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

#### Algemene bouwregels

In deze bepaling wordt, bij de toepassing van bepalingen van het bestemmingsplan, de aanvullende werking van de bouwverordening uitgesloten. Verder wordt in deze bepaling een opsomming gegeven van onderwerpen, waarop de bouwverordening wel van toepassing is.

#### Algemene gebruiksregels

In dit artikel is opgenomen wat wordt gezien als een gebruik strijdig met het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening.

#### Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

#### Algemene procedureregels

In deze bepaling is vorm en inhoud gegeven aan de procedure die gehanteerd wordt bij het stellen van nadere eisen.

#### Algemene nadere eisen

In deze bepaling is opgenomen welke nadere eisen door burgemeester en wethouders kunnen worden geformuleerd, voor wat betreft plaats en afmeting van de bebouwing.

### **7.3.4 Overgangs- en slotregels**

Dit laatste hoofdstuk beschrijft tot slot het overgangsrecht en de slotregel.

#### Overgangsrecht

In deze bepaling is vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

#### Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling omschrijft de titel van het plan.

## **8 PROCEDURE**

### **8.1 Inspraak en vooroverleg**

#### **8.1.1 Inspraak**

Het gemeentelijke bestuur kan er voor kiezen om een voorontwerp van een bestemmingsplan voor inspraak ter inzage te leggen. Voor onderhavig bestemmingsplan is gekozen om de inspraakprocedure niet te volgen en meteen het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen.

De stedenbouwkundige visie en het concept-ontwerp van het bestemmingsplan zijn gepresenteerd aan de dorpsbewoners van Wilbertoord tijdens een informatieavond op 29 januari 2014. Een aantal van de opmerkingen is meteen verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

#### **8.1.2 Vooroverleg provincie Noord-Brabant**

Het woningbouwplan is besproken met de provincie op 10 augustus 2013. Uit het gesprek is geconcludeerd dat de provincie in principe positief is over de opzet en de locatie van de uitbreiding.

Het woningbouwplan is als onderdeel van de woningmarktstrategie Land van Cuijk voorgelegd aan het Regionaal Ruimtelijk Overleg Noordoost-Brabant en zonder opmerkingen goedgekeurd.

### **8.2 Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen**

#### **8.2.1 Zienswijzen**

Overeenkomstig artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan “Moerboom III” met ingang van 26 februari 2014 tot en met 8 april 2014 ter inzage gelegd. In de publicatie is bekendgemaakt dat een ieder gedurende deze termijn zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent het ontwerpplan kenbaar kan maken bij de gemeenteraad.

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan “Moerboom III” is door onderstaande reclamanten een zienswijze of reactie ingediend:

- 1 Op 13 maart 2014, door Waterschap Aa en Maas, Postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch;
- 2 Op 17 maart 2014, door E.J.M. Cornelissen, Wethouder Lindersstraat 1, 5455 GJ Wilbertoord;
- 3 Op 2 april 2014, door de heer J. Nabuurs, Van Ophovenlaan 50, 5455 GD Wilbertoord;
- 4 Op 7 april 2014, door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, Brabantlaan 1, 5200 MC 's-Hertogenbosch.

In de nota van zienswijzen en wijzigingen betreffende het ontwerpbestemmingsplan “Moerboom III” zijn de zienswijzen verkort weergegeven en beoordeeld. De zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen in het vastgestelde bestemmingsplan:

De verbeelding:

1. het intekenen van de riooltransportleiding op basis van het digitale bestand van het Waterschap Aa en Maas.

De regels:

- 1 In artikel 3.1 ‘Groen’ wordt opgenomen dat wegen en paden alleen een doorgaand karakter mogen hebben voor langzaam verkeer en hulpdiensten.
- 2 In artikel 8.3 wordt opgenomen dat bij vrijstaande en twee-aaneen woningen minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein aangelegd moet worden en in stand moet worden gehouden. Tevens dat de resterende parkeerbehoefte in het openbaar gebied wordt gerealiseerd.
- 3 In artikel 11.1.c.2 wordt de mogelijkheid van zend- en ontvangstmasten geschrapt; de mogelijkheid van een sirenemast blijft behouden.
- 4 De dubbelbestemming ‘Leiding – Riool’ wordt toegevoegd aan de regels, gebaseerd op de gelijknamige dubbelbestemming in bestemmingsplan “Kom Wilbertoord”.

De toelichting:

- 5 Paragraaf 5.13.2 is nader uitgewerkt voor de nieuwe wateropgave binnen het plangebied.
- 6 Paragraaf 3.3.3 is aangevuld met informatie over het verwachte aantal verkeersbewegingen.
- 7 De paragrafen 2.2 en 5.2 zijn op elkaar afgestemd voor wat betreft de bedrijvigheid in de omgeving, waaronder de camping aan de Tipweg 10.
- 8 In paragraaf 4.2.2 is nader uitgewerkt op welke wijze aan artikel 3.2 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant is voldaan.

### **8.2.1 Ambtshalve wijzigingen**

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen aan de inhoud van het plan.

### **8.3 Vaststelling**

Het bestemmingsplan “Moerboom III” is op 12 juni 2014 vastgesteld door de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert.

## **Bijlagen**

### 1) Milieuscan

Bijlage I: Indicatief akoestisch onderzoek Verbindingsweg 0

Bijlage II: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage III: Beoordeling Externe veiligheid

Bijlage IV: Advies regionale brandweer

Bijlage V: Geuronderzoek

Bijlage VI: Uitdraai Bodemloket

Bijlage A: aanvullende notitie Verbindingsweg 0

Bijlage B: Akoestisch onderzoek Verbindingsweg 40

Bijlage C: Verkennend Bodemonderzoek

### 2) Zienswijzen

### 3) Zienswijzennota

### 4) Vaststellingsbesluit