

De raad van de gemeente Mill en Sint Hubert

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 mei 2021;

gelet op de beraadslagingen in de commissie Ruimte en Economie van 30 juni 2021;

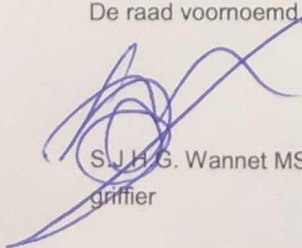
gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Besluit ruimtelijke ordening (Bro), Regeling standaarden ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht (Awb), Gemeentewet en Woningwet;

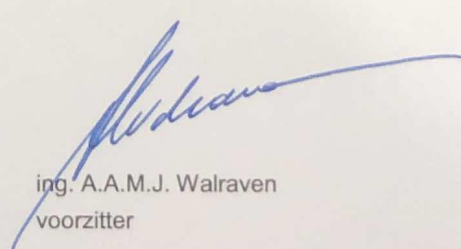
besluit

1. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan 'Mill, 't Kavelt';
2. de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen in het kader van het bestemmingsplan 'Mill, 't Kavelt' en beeldkwaliteitsplan 'Molenheide Buiten'" vast te stellen, waarin ten aanzien van de ingekomen ontvankelijke zienswijze en ook ambtshalve is geconcludeerd, dat er aanleiding is voor enkele beperkte aanpassingen van het vast te stellen bestemmingsplan, die betrekking hebben op drie paragrafen van de toelichting en op twee bijlagen van de toelichting. Omdat deze aanpassingen geen betrekking hebben op de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan (verbeelding en regels), is er geen aanleiding voor een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.
3. het bestemmingsplan 'Mill, 't Kavelt' met IMRO-nummer NL.IMRO.0815.BPKavelt-VA01 (ongewijzigd) vast te stellen;
4. het beeldkwaliteitsplan 'Molenheide Buiten' ingevolge artikel 12a van de Woningwet als welstandsnota/beleidsregels (met het aangepaste profiel 04 | Park wonen – richting Van den Bogaardweg op pagina 11) vast te stellen;
5. de afhandeling van een eventuele administratieve beroepsprocedure niet aan zich te houden maar aan het college van burgemeester en wethouders te laten.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Mill en Sint Hubert in zijn openbare vergadering van 8 juli 2021.

De raad voornoemd


S.J.H.G. Wannet MSc.
griffier


ing. A.A.M.J. Walraven
voorzitter

Raadsvoorstel

Onderwerp : vaststelling bestemmingsplan 'Mill, 't Kavelt' en beeldkwaliteitsplan 'Molenheide Buiten'
Datum : 25 mei 2021

Portefeuillehouder : J.G.M. van den Boogaart
Afdeling : Publiek/Ruimtelijk Beleid/Ruimtelijk Beleid
Commissie : Ruimte en Economie

In te vullen door de griffie :
Nummer raadsvoorstel :
Datum commissie : 30 juni 2021
Agendapunt commissie : 5H
Datum raad : 8 juli 2021
Agendapunt raad :

Samenvatting voorstel

Binnen het plangebied van de locatie 'Mill, 't Kavelt' (fase 1), gelegen aan de Wanroijseweg en de Bosweg te Mill, worden 58 koopwoningen door Cedrus Vastgoed BV (hierna te noemen Cedrus) en 13 á 15 gemeentelijke bouw kavels met bijbehorende voorzieningen, zoals bergingen, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen, ontwikkeld. Hiertoe zullen ook de nodige openbare verkeer- en parkeer-voorzieningen worden gerealiseerd. Daarnaast worden binnen het plangebied verschillende groenstructuren gerealiseerd.

Bij raadsinformatiebrief d.d. 9 maart 2021 is de raad geïnformeerd over de met Cedrus gesloten grondverkoopovereenkomst en over de voortgang ten aanzien van de woningbouwlocatie 't Kavelt, fase 1'. Het ontwerpbestemmingsplan 'Mill, 't Kavelt' met bijbehorende stukken, het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Molenheide Buiten' en het ontwerpbesluit Hogere Waarden Geluidhinder hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan is één ontvankelijke zienswijze ontvangen die aanleiding geeft tot een beperkte aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Ook ambtshalve is er aanleiding tot een tweetal beperkte aanpassingen van het vast te stellen bestemmingsplan. Omdat deze aanpassingen geen betrekking hebben op de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan (verbeelding en regels), is er geen aanleiding voor een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Mill, 't Kavelt' en het beeldkwaliteitsplan 'Molenheide Buiten' kunnen dan ook weliswaar met enkele beperkte aanpassingen, doch formeel ongewijzigd, worden vastgesteld. Er behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Voorstel besluit

1. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan 'Mill, 't Kavelt';
2. de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen in het kader van het bestemmingsplan 'Mill, 't Kavelt' en beeldkwaliteitsplan 'Molenheide Buiten'" vast te stellen, waarin ten aanzien van de ingekomen ontvankelijke zienswijze en ook ambtshalve is geconcludeerd, dat er aanleiding is voor enkele beperkte aanpassingen van het vast te stellen bestemmingsplan, die betrekking hebben op drie paragrafen van de toelichting en op twee bijlagen van de toelichting. Omdat deze aanpassingen geen betrekking hebben op de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan (verbeelding en regels), is er geen aanleiding voor een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.
3. het bestemmingsplan 'Mill, 't Kavelt' met IMRO-nummer NL.IMRO.0815.BPKavelt-VA01 (ongewijzigd) vast te stellen;
4. het beeldkwaliteitsplan 'Molenheide Buiten' ingevolge artikel 12a van de Woningwet als welstandsnota/beleidsregels (met het aangepaste profiel 04 | Park wonen – richting Van den Bogaardweg op pagina 11) vast te stellen;
5. de afhandeling van een eventuele administratieve beroepsprocedure niet aan zich te houden maar aan het college van burgemeester en wethouders te laten.

Financiën

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grex-wet is bepaald dat de gemeente, bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente. In het voorliggende geval zijn de gronden, waar sprake is van het mogelijk maken van een bouwplan, in eigendom van de gemeente. Hierdoor kan het kostenverhaal plaatsvinden middels grondverkoop.

De gemeente draagt de kosten van het bouw- en woonrijp maken van de woningbouwlocatie. Tevens draagt de gemeente de kosten van het bestemmingsplan en de onderzoeken. Bij de recente actualisatie van de grondexploitatie zijn de financiële gevolgen vertaald in de grondexploitatie van de woningbouwlocatie 't Kavelt. De kosten voor het bouwrijp maken van het projectgebied, inclusief de aanleg van de omliggende infrastructuur en groenvoorzieningen worden minimaal gedekt door de opbrengsten van de locatie. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd, waardoor er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Wet Arhi

Conform het aanwijzingsbesluit (op grond van de Wet Arhi) van de Provincie Noord-Brabant hoeft dit voorstel niet te worden afgestemd met de gemeenten Boxtmeer, Cuijk en Sint Anthonis (en Grave). Een en ander past binnen de kaders van de door de raad vastgestelde grondexploitaties.

Wettelijk kader en beleidskader

Wet ruimtelijke ordening (Wro), Besluit ruimtelijke ordening (Bro), Regeling standaarden ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht (Awb), Gemeentewet, Woningwet, rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

Communicatie en participatie

Alle communicatie volgt het wettelijk voorgeschreven traject, met publicatie van (de terinzagelegging gedurende zes weken van) het vastgestelde bestemmingsplan via www.officielebekendmakingen.nl in het Gemeenteblad en de Staatscourant, de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Duurzaamheid

In paragraaf 4.3 Duurzaamheid van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is uitgebreid ingegaan op de duurzaamheidsaspecten, zoals de duurzame afwikkeling van regenwater, de groene, landschappelijke en natuurinclusieve inpassing, het voldoen aan de eisen met betrekking tot Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG), de toepassing van zonnepanelen, warmtepompen en mogelijkheden tot warmtewering. Bij de uitwerking naar de aanvraag omgevingsvergunning worden deze onderdelen nader onderzocht en wordt op het gebied van duurzaamheid en natuurinclusiviteit zo goed mogelijk uitvoering gegeven.

Gemeenschappelijke regeling/samenwerkingsverband

Naam gemeenschappelijke regeling/samenwerkingsverband: N.v.t.

Deelnemende gemeenten: N.v.t.

Adoptiegemeente: N.v.t.

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Binnen het plangebied van de locatie 'Mill, 't Kavelt' (fase 1), gelegen aan de Wanroijseweg en de Bosweg te Mill, worden 71 á 73 woningen met bijbehorende voorzieningen, zoals bergingen, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen, ontwikkeld. Hiertoe zullen ook de nodige openbare verkeers- en parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Daarnaast worden binnen het plangebied verschillende groenstructuren gerealiseerd.

Hiertoe zullen ook de nodige openbare verkeers- en parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

Daarnaast worden binnen het plangebied verschillende groenstructuren gerealiseerd.

Bij raadsinformatiebrief d.d. 9 maart 2021 is de raad geïnformeerd over de met Cedrus gesloten grondverkoopovereenkomst ten behoeve van de woningbouwlocatie 't Kavelt, fase 1 en over de voortgang van deze woningbouwlocatie. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken is het (ontwerp)bestemmingsplan 'Mill, 't Kavelt' met bijbehorende stukken in procedure gebracht.

De plannen voorzien in de ontwikkeling van 58 koopwoningen (4 vrijstaande woningen, 30 twee-onder-een-kapwoningen, 18 rijwoningen en 6 levensloopbestendige woningen) door Cedrus en 13 á 15 gemeentelijke bouwkavels met bijbehorende voorzieningen. Op de gemeentelijke bouwkavels die gesitueerd zijn aan het park-gedeelte kunnen vrijstaande of twee-onder-een-kapwoningen worden gerealiseerd.

Variant 1 gemeentelijke bouw kavels met vrijstaande woningen (13 bouw kavels)



Variant 2 gemeentelijke bouw kavels met vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen (15 bouw kavels)



Voorgestelde beslissing(en) met argumenten en afwegingen

1. Geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan 'Mill, 't Kavelt'.
- 1.1 In de paragraaf 'Financiële consequenties' is de reden hiervan (het kostenverhaal is anderszins verzekerd) reeds aangegeven.

2. De bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte “Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen in het kader van het bestemmingsplan ‘Mill, ’t Kavelt’ en beeldkwaliteitsplan ‘Molenheide Buiten’” vast te stellen, waarin ten aanzien van de ingekomen ontvankelijke zienswijze en ook ambtshalve is geconcludeerd, dat er aanleiding is voor enkele beperkte aanpassingen van het vast te stellen bestemmingsplan, die betrekking hebben op drie paragrafen van de toelichting en op twee bijlagen van de toelichting. Omdat deze aanpassingen geen betrekking hebben op de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan (verbeelding en regels), is er geen aanleiding voor een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.
- 2.1 Het ontwerpbestemmingsplan ‘Mill, ’t Kavelt’ met bijbehorende stukken, zoals het ontwerpbeeldkwaliteitsplan ‘Molenheide Buiten’, heeft, conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, met ingang van 19 maart 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen tot en met 29 april 2021. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend. In de als bijlage toegevoegde Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen in het kader van het bestemmingsplan ‘Mill, ’t Kavelt’ en beeldkwaliteitsplan ‘Molenheide Buiten’ is deze zienswijze samengevat en van een reactie voorzien.

De conclusie is dat er aanleiding is tot een beperkte aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.2.4 Verkeer en parkeren, pagina 62) en van het beeldkwaliteitsplan (pagina 11 profiel 04 | Park wonen – richting Van den Bogaardweg). Ook ambtshalve is er aanleiding tot een tweetal aanpassingen/actualisaties, die betrekking hebben op paragraaf 3.3.1 Woningbouwbeleid en regionale woningbouwafspraken van de toelichting (pagina’s 25, 26 en 27) en paragraaf 4.2.3 Waterhuishouding van de toelichting (pagina 59) en op de als bijlage van de toelichting gevoegde Watertoets ‘t Kavelt te Mill. Omdat deze aanpassingen geen betrekking hebben op de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan (verbeelding en regels), is er geen aanleiding voor een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.
3. het bestemmingsplan ‘Mill, ’t Kavelt’ met IMRO-nummer NL.IMRO.0815.BPKavelt-VA01 (ongewijzigd) vast te stellen;
- 3.1 De planontwikkeling voorziet in de woonbehoefte en is in lijn met de voor het gebied ‘t Kavelt vastgestelde stedenbouwkundige (en landschappelijke) uitgangspunten.

De voorgenomen ontwikkeling past goed in de omgeving, aangezien hier sprake is van een locatie die conform het gemeentelijk (Structuurvisie ‘In duurzaam perspectief’) en provinciaal beleid (Interim omgevingsverordening Noord-Brabant) is aangewezen als een zoekgebied voor stedelijke ontwikkelingen. Met de ontwikkeling wordt voorzien in de realisatie van een kwalitatief hoogwaardige woningbouwlocatie aan de zuidoostzijde van de kern Mill.

De eerste ruimtelijk verkenning en basis voor het plan is gelegd in ‘Verkenning Mill Zuid’ door Strootman landschapsarchitecten uit 2012. Hierbinnen is het gebied ‘t Kavelt aangeduid als een gebied dat geschikt is voor ‘Groen wonen’. Daarnaast komt de basis van het plan voort uit het stedenbouwkundig plan voor ‘t Kavelt uit 2010. De stedenbouwkundige en landschappelijke uitwerking in het onderhavige bestemmingsplan (en beeldkwaliteitsplan) is geheel in lijn met de eerder vastgestelde uitgangspunten.
- 3.2 Consistente besluitvorming / afronding van de ingezette procedure.

Al geruime tijd worden gesprekken gevoerd met de initiatiefnemer Cedrus over de gezamenlijke ontwikkeling van de woningbouwlocatie ‘t Kavelt, fase 1.

Voordat dit bestemmingsplan tot stand is gekomen heeft Cedrus in de voorfase een bijeenkomst georganiseerd en meerdere keukentafel-gesprekken met omwonenden en andere belanghebbenden gevoerd. Omdat de ontwikkelaar op een adequate wijze invulling heeft gegeven aan een omgevingsdialoog, is er vanaf gezien om een voorontwerpbestemmingsplan voor inspraak ter inzage te leggen.

In het (ontwerp)bestemmingsplan zijn de resultaten verwerkt van:

- het wettelijk/bestuurlijk vooroverleg.
Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Mill, 't Kavel' is in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan de verschillende vooroverlegpartners. Er zijn reacties ontvangen van de Gasunie, de veiligheidsregio, het waterschap en de provincie. Deze reacties zijn voor zover mogelijk overgenomen en verwerkt in de stukken van het (ontwerp)bestemmingsplan.
- de integrale ambtelijke toetsing ten aanzien van het voorontwerp.
Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Mill, 't Kavel' is integraal ambtelijk beoordeeld door de verschillende gemeentelijke vakdisciplines. Op basis van de – al dan niet uit onderzoek – beschikbare gegevens wordt er vanuit de aspecten stedenbouw, volkshuisvesting, bodem, geluid (met inachtneming van het op 25 mei 2021 genomen besluit Hogere Waarden Geluid voor vier woningen), luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, M.e.r.-beoordeling, archeologie en cultuurhistorie, ecologie (flora en fauna, inclusief stikstofdepositie, waterhuishouding, verkeer en parkeren en duurzaamheid geen belemmeringen gezien voor het onderhavige bestemmingsplan.

Bij raadsinformatiebrief d.d. 9 maart 2021 is de raad geïnformeerd over de met Cedrus gesloten grondverkoopovereenkomst en over de voortgang ten aanzien van de woningbouwlocatie 't Kavel, fase 1'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Mill, 't Kavel' heeft – overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening – met ingang van 19 maart gedurende zes weken tot en met 29 april 2021 ter inzage gelegen. Tegelijkertijd heeft het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Molenheide Buiten', alsmede het ontwerpbesluit Hogere Waarden Geluidhinder voor vier aan de noordoostzijde (richting de Wanroijseweg) en de zuidoostzijde (richting de Bosweg) nieuw te bouwen woningen, ter inzage gelegen.

De terinzagelegging is op 18 maart 2021 bekendgemaakt in het Gemeentebled en de Staatscourant via www.officiëlebekendmakingen.nl, op de gemeentelijke website www.gemeente-mill.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl. In De Neije Krant van 26 maart 2021 is hier uitgebreid aandacht aan geschonken.

Voor wat betreft de ingediende ontvankelijke zienswijze en de hieruit voortvloeiende alsmede ambtshalve voorgestelde aanpassingen wordt verwezen naar de hiervoor onder 2. vermelde "Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen in het kader van het bestemmingsplan 'Mill, 't Kavel' en beeldkwaliteitsplan 'Molenheide Buiten'".

Uiteraard zullen in het vast te stellen bestemmingsplan daarnaast de gebruikelijke aanpassingen worden doorgevoerd voor wat betreft de datum, imro-code en status (bestanden set) wegens het omzetten van ontwerp bestemmingsplan naar vastgesteld bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Mill, 't Kavel' en het beeldkwaliteitsplan 'Molenheide Buiten' kunnen dan ook weliswaar met enkele beperkte aanpassingen, doch formeel ongewijzigd, worden vastgesteld.

Met het (ongewijzigd) vast te stellen bestemmingsplan 'Mill, 't Kavelt' wordt voorzien in een goede ruimtelijke ordening. De ingezette procedure kan dan ook worden voortgezet en afgerond.

Ten aanzien van het ontwerpbesluit 'Hogere Waarden Geluidhinder' voor vier aan de noordoostzijde (richting de Wanroijseweg) en de zuidoostzijde (richting de Bosweg) nieuw te bouwen woningen binnen het plangebied zijn geen zienswijzen ingediend. Wij zullen dan ook tijdig (vóór het raadsbesluit) overgaan tot vaststelling van het (definitieve) besluit 'Hogere Waarden Geluidhinder'.

4. Het beeldkwaliteitsplan 'Molenheide Buiten' (met het aangepaste profiel 04 | Park wonen – richting Van den Bogaardweg op pagina 11) ingevolge artikel 12a van de Woningwet als welstandsnota/beleidsregels vast te stellen.
- 4.1 Ter waarborging van de beoogde beeldkwaliteit van de woningbouw- en inrichtingsplannen ter plaatse van de woningbouwlocatie 't Kavelt, fase 1, is het (ontwerp)beeldkwaliteitsplan 'Molenheide Buiten' opgesteld.

De ingediende ontvankelijke zienswijze heeft ook betrekking op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan. Voor wat betreft de deze zienswijze en de hieruit voortvloeiende ambtshalve voorgestelde aanpassingen wordt verwezen naar de hiervoor onder 2. vermelde "Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen in het kader van het bestemmingsplan 'Mill, 't Kavelt' en beeldkwaliteitsplan 'Molenheide Buiten'". Ter tegemoetkoming aan deze zienswijze wordt op pagina 11 van het (ontwerp)beeldkwaliteitsplan 'Molenheide Buiten' profiel 04 | Park wonen – richting Van den Bogaardweg aangepast met toevoeging van een in te tekenen klappaal en met verwijdering van het ingetekende motorvoertuig.

Het beeldkwaliteitsplan 'Molenheide Buiten' (met het aangepaste profiel 04 | Park wonen – richting Van den Bogaardweg op pagina 11) kan - ingevolge artikel 12a van de Woningwet - als welstandsnota/ beleidsregels worden vastgesteld.
5. De afhandeling van een eventuele administratieve beroepsprocedure niet aan zich te houden maar aan het college van burgemeester en wethouders te laten.
- 5.1 Voor het geval de gemeente verweer dient te voeren ten aanzien van een ingesteld beroep en/of een verzoek om voorlopige voorziening tegen het vastgestelde bestemmingsplan, wordt zoals gebruikelijk voorgesteld de afhandeling daarvan aan burgemeester en wethouders over te laten.

Uitvoering, risico's en evaluatie

Na het onderhavige besluit zal het vastgestelde bestemmingsplan zo spoedig mogelijk gedurende zes weken voor beroep ter inzage gelegd. Beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan door degene die een zienswijze heeft ingediend alsmede door andere belanghebbenden worden ingesteld, ook als zij geen zienswijze hebben ingediend.

Het bestemmingsplan treedt één dag na de beroepstermijn in werking tenzij er tijdig een (ontvankelijk) beroep is ingediend en er tevens een verzoek om voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is ingediend. Dan treedt het bestemmingsplan eerst in werking als het verzoek om voorlopige voorziening is afgewezen. Het bestemmingsplan is onherroepelijk zodra er geen beroep is ingediend of zodra de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op het beroep heeft beslist.

De aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan eerst worden ingediend en verleend zodra het bestemmingsplan in werking is (het bestemmingsplan hoeft dan dus nog niet onherroepelijk te zijn).

Overige politiek relevante informatie

Niet van toepassing.

Conclusie

Het bestemmingsplan 'Mill, 't Kavelt' en het beeldkwaliteitsplan 'Molenheide Buiten' kunnen weliswaar met enkele beperkte aanpassingen, doch formeel ongewijzigd, worden vastgesteld. Er behoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De afhandeling van een eventuele administratieve beroepsprocedure kan aan ons college worden gelaten.

Bijlagen

1. Concept raadsbesluit;
2. Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen in het kader van het bestemmingsplan 'Mill, 't Kavelt' en beeldkwaliteitsplan 'Molenheide Buiten';
3. Het bestemmingsplan 'Mill, 't Kavelt', bestaande uit de:
 - a. Toelichting met eenentwintig bijlagen/onderzoeksrapporten, te weten:
 1. BRO, Rapport Landschappelijke inpassing 't Kavelt, projectnummer: P02086, d.d. 30 juli 2020;
 2. BRO, Beplantingsplan 't Kavelt, projectnummer: P02086, d.d. 31 juli 2020;
 3. Beeldkwaliteitsplan Molenheide Buiten, d.d. 26 april 2021;
 4. Welstandscommissie Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, advies/instemming d.d. 26 november 2020;
 5. Econsultancy, Verkennend bodemonderzoek Van den Bogaardweg (ong.) te Mill, projectnummer: 10886.001, d.d. 19 februari 2021;
 6. Econsultancy, Verkennend bodemonderzoek Van den Bogaardweg (ong.) te Mill, projectnummer: 10886.002, d.d. 19 februari 2021;
 7. Econsultancy, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai 't Kavelt te Mill, projectnummer: 2251.002, d.d. 21 juli 2020;
 8. Besluit Hogere Waarden Geluidhinder, d.d. 25 mei 2021;
 9. Veiligheidsregio Brabant-Noord, Advies: concept ontwerpbestemmingsplan 'Mill, t Kavelt', d.d. 7 januari 2021;
 10. RMB, Beoordeling Geurbelasting bestemmingsplanwijziging, projectnummer: 74000751, d.d. 30 mei 2011;
 11. ArchAeO B.V, Beoordeling en advies Archeologische onderzoeksrapporten, projectnummer: P13191 / P16040, d.d. 31 mei 2016;
 12. ADC Archeoprojecten, Een omgreppelde nederzetting uit de 13e eeuw in Mill 't Kavelt, projectnummer: 4125, d.d. juni 2016;
 13. Gemeente Mill en Sint Hubert, Vrijgeven projectgebied 't Kavelt in het kader van archeologie, zaaknr.: Z/M/15/22743, d.d. 7 februari 2017;
 14. BRO, Quicksan flora en fauna 'Woningbouwlocatie Mill, 't Kavelt', projectnummer: P02086, d.d. 29 oktober 2019;
 15. M-Tech, Depositieberekening voor de aanleg en het gebruik van bestemmingsplan "t' Kavelt" – variant 2 - te Mill, projectnummer: Kav.Mil.21.DO WB-01, d.d. 27 januari 2021;
 16. BRO, Notitie jaarrond beschermde nesten 't Kavelt te Mill, projectnummer: P02086, d.d. 16 maart 2020;
 17. Econsultancy, Watertoets 't Kavelt (fase 1) te Mill, projectnummer: 1698.001, D3. d.d. 15 april 2021;

18. Grenspaal12, Verkeersgeneratie en parkeerberekening, projectnummer: 19-0704-02_v3, d.d. 24 augustus 2020;
 19. Provincie Noord-Brabant, Voorontwerp-bestemmingsplan 'Mill, 't Kavelt', d.d. 27 januari 2021;
 20. Omgevingsdialoog 't Kavelt Mill Globaal overzicht gevoerde gesprekken, d.d. 25 januari 2021;
 21. Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen in het kader van het bestemmingsplan 'Mill, 't Kavelt' en beeldkwaliteitsplan 'Molenheide Buiten';
- b. Regels met twee bijlagen, te weten:
 1. Landschappelijk inpassingsplan;
 2. Lijst van bedrijfsactiviteiten;
 - c. Verbeelding.
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Molenheide Buiten', d.d. 26 april 2021.

Overige bijlagen

Niet van toepassing.

Raadsplanning (bestuurlijke planning)

Dit voorstel leidt niet tot een wijziging in de raadsplanning.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Mill en Sint Hubert,

J.P.P.S. Ruyters
Secretaris

ing. A.A.M.J. Walraven
burgemeester

GEMEENTE MILL EN SINT HUBERT

Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen in het kader van het bestemmingsplan 'Mill, 't Kavelt' en beeldkwaliteitsplan 'Molenheide Buiten'


Publicatie terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan 'Mill, 't Kavelt' en ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Molenheide Buiten'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Mill, 't Kavelt' met bijbehorende stukken, zoals het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Molenheide Buiten', heeft, conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening, met ingang van 19 maart 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen tot en met 29 april 2021.

De terinzagelegging is op 18 maart 2021 bekendgemaakt in het Gemeenteblad en de Staatscourant via www.officiëlebekendmakingen.nl, op de gemeentelijke website www.gemeente-mill.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl. In de publicatie is bekendgemaakt, dat eenieder gedurende deze termijn zowel schriftelijk als mondeling zijn zienswijze omtrent de voornoemde ontwerpbesluiten kenbaar kan maken bij de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert. Een verwijzing naar deze officiële bekendmaking is opgenomen in De Neije Krant van 26 maart 2021.

Ingekomen zienswijze

Naar aanleiding van de voornoemde publicatie van het ontwerpbestemmingsplan is door één reclamant een zienswijze ingediend, te weten:

- , per brief van 19 april 2021, ontvangen op 19 april 2021, *registratienummer D/21/274235*, hierna te noemen reclamant.

Beoordeling van de ingekomen zienswijze

Indieningsvereisten

De zienswijze is tijdig ontvangen, voldoet tevens aan de overige indieningsvereisten en is daarmee ontvankelijk. De zienswijze zal dan ook bij de besluitvorming worden betrokken.

Inhoud en beoordeling

De zienswijze is hierna samengevat weergegeven en van een reactie voorzien. Als onderdelen van de zienswijze niet expliciet zijn genoemd, wil dit niet zeggen dat deze niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijze is in haar geheel beoordeeld.

Zienswijze reclamant

Reclamant geeft aan dat er meerdere omgevingsdialogen zijn gevoerd met de projectontwikkelaar. Tijdens deze gesprekken en per e-mail is toegezegd, dat de tegenover het perceel Van den Bogaardweg 20a te Mill gelegen weg in de toekomst geen ontsluitingsweg mag worden voor dagelijks verkeer en dat er een klappaal zou komen.

Reclamant is van mening, dat:

1. de navolgende tekst op pagina 62 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 'Mill, 't Kavelt' daar niet (geheel) mee in overeenstemming is: "Aangezien dat de verbinding van het plangebied naar de Van den Bogaardweg alleen voor langzaam verkeer en als calamiteitenweg is bedoeld, is de gemeente Mill en Sint Hubert **voornemens** om binnen deze aansluiting een klappaal aan te brengen." Reclamant vindt met name dat het woord "voornemens" impliceert dat slechts de intentie wordt uitgesproken om een klappaal aan te brengen, terwijl deze is toegezegd;
2. de situatieschets op pagina 11, profiel 04 | Park wonen – richting Van den Bogaardweg van het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Molenheide Buiten' daar niet mee in overeenstemming is: Op deze situatieschets is geen klappaal ingetekend. Daarnaast is daarop een motorvoertuig ingetekend, terwijl deze weg c.q. dit weggedeelte alleen voor langzaam verkeer bedoeld is.

Reclamant verzoekt, onder verwijzing naar de gedane toezegging dat er een klappaal zou komen, om de formulering op pagina 62 van de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen met een de bevestiging dat de klappaal er ook daadwerkelijk komt en om de situatieschets op pagina 11, profiel 04 | Park wonen – richting Van den Bogaardweg van het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 'Molenheide Buiten' aan te passen door middel van het toevoegen van de klappaal en het verwijderen van het ingetekende motorvoertuig.

Reactie gemeente

In het (ontwerp)bestemmingsplan en (ontwerp)beeldkwaliteitsplan is vastgelegd, dat de ontsluiting op de Van den Bogaardweg tegenover het perceel Van den Bogaardweg 20a te Mill alleen voor langzaam verkeer en als calamiteitenweg is bedoeld (dus niet voor doorgaand autoverkeer). Er is toegezegd, dat er ter plaatse een klappaal komt en daar is dus ook geen misverstand over.

Een inrichtingsplan maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan c.q. de planregels.

Dit komt omdat de definitieve inrichting van het openbaar gebied in de uitvoeringsfase wordt bepaald.

Om voldoende tegemoet te komen aan de zienswijze van reclamant is aan reclamant voorgesteld, om:

- op pagina 62 van de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan de zinsnede ", is de gemeente Mill en Sint Hubert voornemens om binnen deze bestemming een klappaal aan te brengen." aan te passen in: ", zal de gemeente Mill en Sint Hubert binnen deze bestemming een klappaal aanbrengen.";
- op pagina 11, profiel 04 | Park wonen – richting Van den Bogaardweg van het (ontwerp)beeldkwaliteitsplan 'Molenheide Buiten' aan te passen met toevoeging van een in te tekenen klappaal en met verwijdering van het ingetekende motorvoertuig.

Reclamant heeft op 26 april 2021 richting de ontwikkelaar te kennen gegeven in te kunnen stemmen met deze voorgestelde aanpassingen.

Conclusie:

Gezien het vorenstaande, geeft de hiervoor vermelde zienswijze van reclamant aanleiding tot de volgende aanpassingen van het vast te stellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan:

1. op pagina 62 van de **toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan** wordt de zinsnede ", is de gemeente Mill en Sint Hubert voornemens om binnen deze bestemming een klappaal aan te brengen." aangepast in: ", zal de gemeente Mill en Sint Hubert binnen deze bestemming een klappaal aanbrengen.";
2. op pagina 11 van het **(ontwerp)beeldkwaliteitsplan 'Molenheide Buiten'** wordt profiel 04 | Park wonen – richting Van den Bogaardweg aangepast met toevoeging van een in te tekenen klappaal en met verwijdering van het ingetekende motorvoertuig.

Ambtshalve aanpassingen

Naast de uit de voornoemde zienswijze voortvloeiende aanpassingen is in de **toelichting** van het vast te stellen bestemmingsplan een tweetal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd:

Ten eerste is paragraaf 3.3.1 Woningbouwbeleid en regionale woningbouwafspraken geactualiseerd, met:

- verwerking van de in september 2020 door de provincie Noord-Brabant doorgevoerde actualisering van haar bevolkings- en behoefteprognose van door de provincie Noord-Brabant. In de provinciale prognose wordt nu rekening gehouden met een uitbreiding van de woningvoorraad over de periode 2020-2030 met 325 woningen.
- vermelding van het laatstgehouden regionale overleg (april 2021), dat geen aanleiding gaf tot het plaatsen van opmerkingen tot aanpassing van het voorliggende plan.

Ten tweede is – op ambtshalve verzoek van het Waterschap Aa en Maas/Watertoets – paragraaf 4.2.3 Waterhuishouding aangepast aan de hand van het op 26 maart 2021 vastgestelde gewijzigde beleid ten aanzien van verhardingstoename, waarbij de grens van de verhardingstoename waarbij een compensatieplicht geldt, is verlaagd van 2.000 m² in 500 m². Deze aanpassing is ook doorgevoerd in de als bijlage van de toelichting gevoegde Watertoets 't Kavelt te Mill.

Conclusie: vaststelling bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan met aanpassingen

Het bestemmingsplan 'Mill, 't Kavelt' en beeldkwaliteitsplan 'Molenheide Buiten' dienen aangepast te worden vastgesteld.

De aanpassingen hebben betrekking op de paragrafen 3.3.1 Woningbouwbeleid en regionale woningbouwafspraken (pagina's 25, 26 en 27), 4.2.3 Waterhuishouding (pagina 59) en 4.2.4 Verkeer en parkeren (pagina 62) van de **toelichting** van het **bestemmingsplan 'Mill, 't Kavelt'** en op de als **bijlagen** van de **toelichting** gevoegde Beeldkwaliteitsplan (pagina 11 profiel 04 | Park wonen – richting Van den Bogaardweg) en Watertoets 't Kavelt te Mill. Daarnaast wordt de aanpassing van pagina 11 profiel 04 | Park wonen – richting Van den Bogaardweg doorgevoerd in het afzonderlijk vast te stellen **beeldkwaliteitsplan 'Molenheide Buiten'**.

Omdat de voornoemde aanpassingen geen betrekking hebben op de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan (verbeelding en regels), is er geen aanleiding voor een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Behoort bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Mill en Sint Hubert van
8 juli 2021.

Mij bekend,
De griffier,



P. S. Wannet *msc*