

bestemmingsplan

**Binnengebied Genieweg - Parkietstraat,
Mill**

bestemmingsplan

Binnengebied Genieweg - Parkietstraat, Mill

inspraak
vooroverleg
ontwerpplan ter visie
vastgesteld
vastgesteld plan ter visie

9 januari 2008 t/m 7 januari 2009
augustus t/m september 2009
23 oktober t/m 4 december 2009
29 april 2010

10 mei 2010

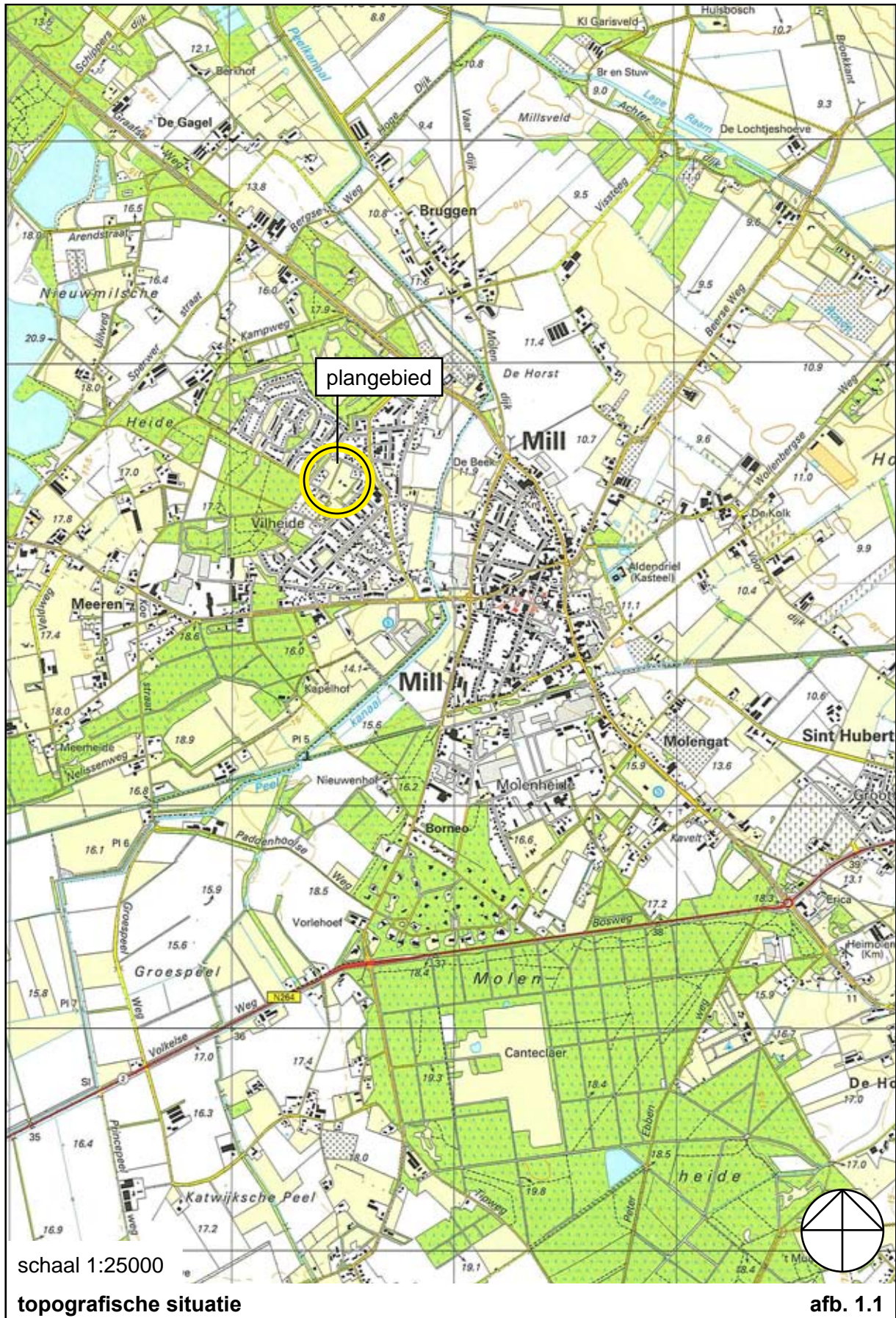
00807112B - V05

INHOUD TOELICHTING

	blz.
1. Inleiding	1.1
1.1 Aanleiding en doel.....	1.1
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing	1.1
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	1.2
1.4 Bij het plan behorende stukken.....	1.3
1.5 Leeswijzer	1.3
2. Bestaande toestand.....	2.1
2.1 Historische situatie	2.1
2.2 Wijdere omgeving	2.1
2.3 Plangebied en directe omgeving.....	2.2
2.4 Conclusies.....	2.3
3. Ruimtelijk beleidskader.....	3.1
3.1 Nationaal niveau	3.1
3.2 Provinciaal niveau	3.2
3.3 Gemeentelijk niveau.....	3.5
3.4 Conclusies beleidskader	3.6
4. Planbeschrijving	4.1
4.1 Uitgangspunten	4.1
4.2 Hoofdstructuur.....	4.2
4.3 Ontsluiting en parkeren	4.3
4.4 Bebouwing	4.3
4.5 Groen	4.4
4.6 Profielen	4.5
4.7 Beeldkwaliteitplan / welstandsparagraaf	4.6
4.8 Ruimtebalans	4.8
5. Uitvoeringsaspecten	5.1
5.1 Bodem.....	5.1
5.2 Externe veiligheid.....	5.1
5.3 Luchtkwaliteit.....	5.1
5.4 Verkeerslawaaï.....	5.2
5.5 Milieuzonering.....	5.2
5.6 Archeologie en cultuurhistorie.....	5.3
5.7 Flora en fauna	5.4
5.8 Waterparagraaf	5.6
6. Financiële aspecten.....	6.1
7. Juridische aspecten.....	7.1
7.1 Algemeen	7.1
7.2 Planregels	7.1
8. Procedure	8.1
8.1 Kennisgeving.....	8.1
8.2 Inspraak	8.1
8.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro.....	8.2
8.4 Tervisielegging	8.3

Kaarten

1. Bestaande toestand
2. Stedenbouwkundig plan



1. **INLEIDING**

1.1 **Aanleiding en doel**

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan 'Binnengebied Genieweg - Parkietstraat' in de gemeente Mill en Sint Hubert.

De topografische situatie is weergegeven op afbeelding 1.1. Het plangebied ligt in Mill-west.

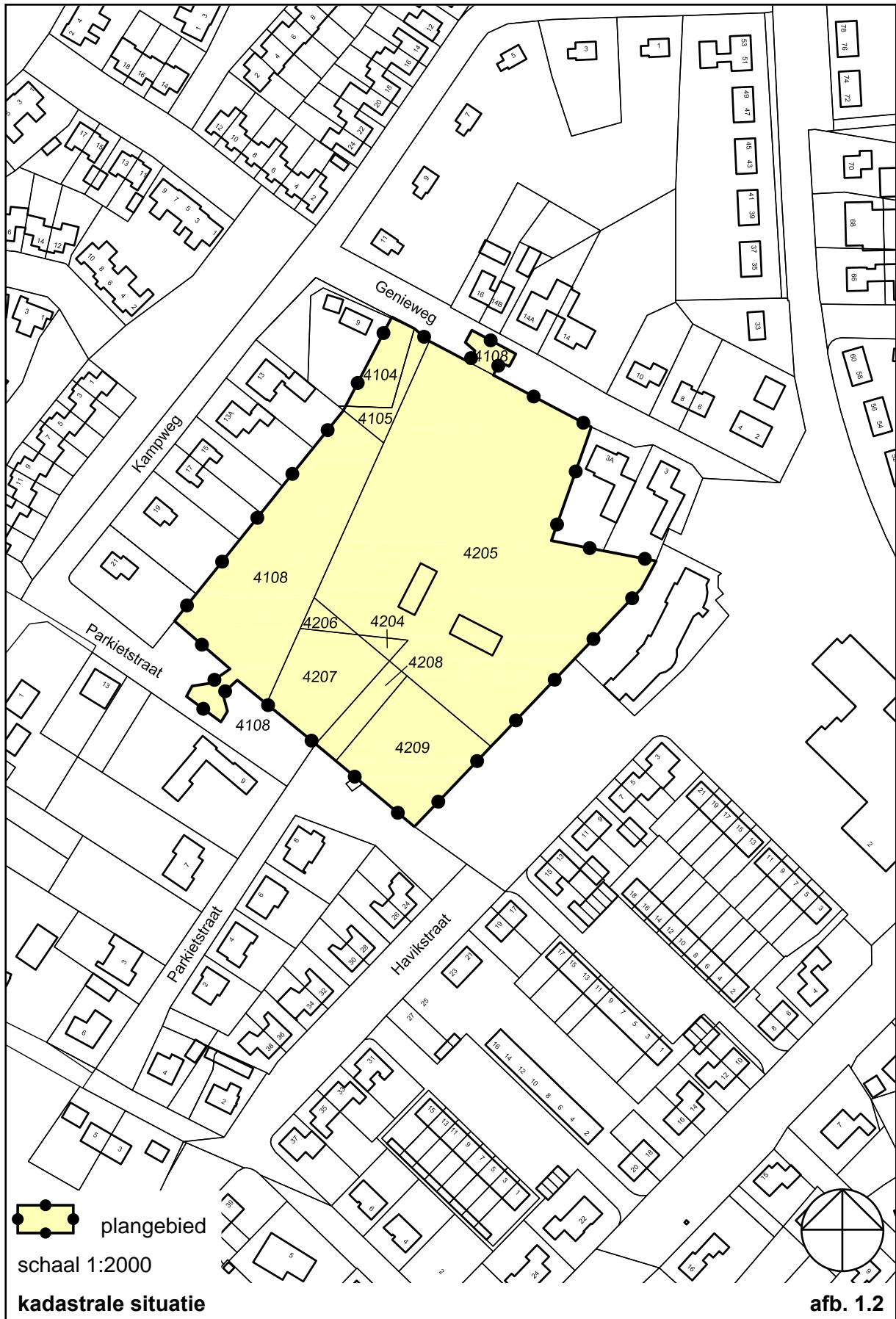
Aanleiding

In het vigerende bestemmingsplan is een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen voor woningbouw voor het binnengebied Genieweg - Kampweg - Parkietstraat - Havikstraat. De locatie is hoofdzakelijk particulier eigendom van de heer De Vries.

In 2008 heeft de gemeente een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de heer De Vries inzake een ontwikkeling voor woningbouw op deze locatie.

Doel

Doel van dit bestemmingsplan is het vaststellen van een planologische basis voor genoemd woningbouwproject.



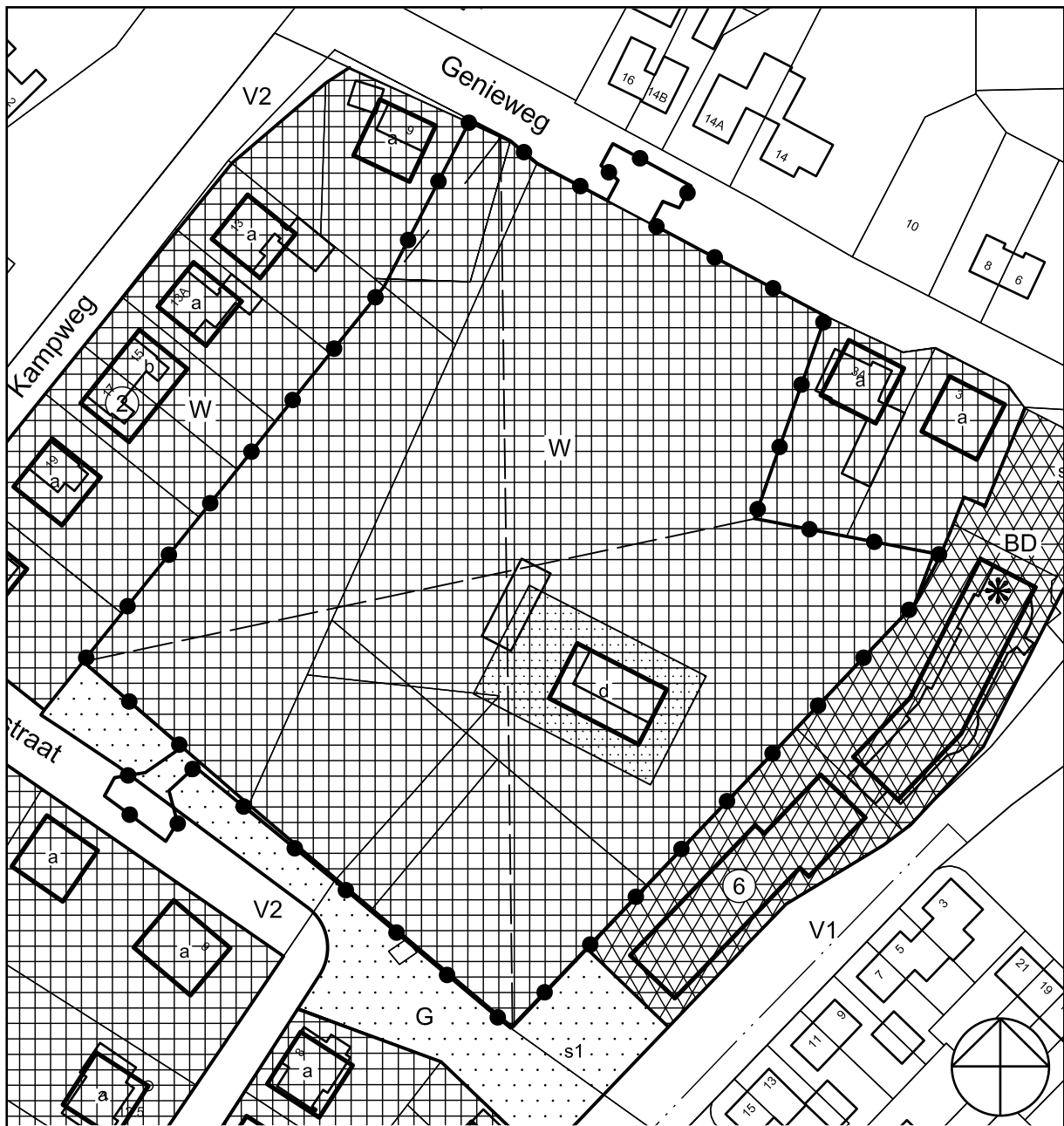
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

De kadastrale situatie is op afbeelding 1.2 weergegeven. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.

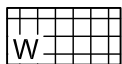
De gronden zijn kadastraal bekend, als gemeente Mill en Sint Hubert, sectie F. De nummers, omvang en eigenaren zijn in onderstaande tabel opgenomen.

perceelnummer	oppervlakte	eigenaar
4104 (ged.)	403 m ²	G. de Vries
4105 (ged.)	268 m ²	G. de Vries
4108 (ged.)	3.398 m ²	gemeente
4204	74 m ²	G. de Vries
4205	9.402 m ²	G. de Vries
4206	121 m ²	G. de Vries
4207	1.047 m ²	G. de Vries
4208	355 m ²	G. de Vries
4209	1.523 m ²	G. de Vries
<i>totaal</i>	<i>16.591 m²</i>	

De totale omvang van het plangebied bedraagt ca 1,66 ha.



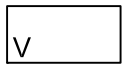
BESTEMMINGEN



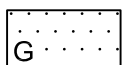
woondoeleinden



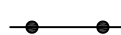
bijzondere doeleinden



verkeers- en verblijfsdoeleinden



groenvoorziening



plangrens



zonegrens



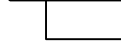
bouwgrens



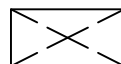
bouwvlak



bestemmingsgrens



zone bijgebouwen



gebied uitwerking ex art. 11 Wro

schaal 1:1500

vigerend bestemmingsplan Havikstraat

afb. 1.3

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Havikstraat e.o.:

- vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 16 augustus 2001;
- goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 19 maart 2002;
- onherroepelijk door uitspraak Raad van State d.d. 3 juni 2002.

Afbeelding 1.3 geeft een uitsnede van de vigerende plankaart. De ligging van het plangebied is aangegeven.

Voor onderhavig plangebied zijn drie bestemmingen van toepassing:

Bestemming Groenvoorzieningen

De voor Groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen en bijkomende voorzieningen zoals straatmeubilair en nutsvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- paden.

Bestemming Verkeer- en verblijfsdoeleinden

Deze gronden zijn bestemd voor wegen, parkeervoorzieningen, voetpaden en groenvoorzieningen. Een en ander met de daarbij behorende voorzieningen zoals straatmeubilair en nutsvoorzieningen.

Bestemming Woondoeleinden

De voor Woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen in bestaande woningen met inbegrip van erven en tuinen en ruimten ten behoeve van een aan huis gebonden beroep;
- nieuwe woningen, uitsluitend voor zover passend binnen de op de plankaart aangeduide woningen;
- overige bijkomende voorzieningen zoals groenvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut.

De bestemming Woondoeleinden bevat een uitwerkingsbevoegdheid met onder meer:

- maximaal 19 woningen (exclusief de bestaande boerderij);
- vrijstaande en halfvrijstaande woningen aan de Genieweg;
- vrijstaande woningen in het binnengebied.

Mate van afwijking

Het plangebied heeft de rechtstreekse bestemming Woondoeleinden, maar bevat geen bouwmogelijkheden. Op het gebied ligt een uitwerkingsbevoegdheid. Deze is echter niet toereikend voor voorliggend plan, omdat:

- dit plan 24 woningen (exclusief de bestaande boerderij) in plaats van 20 woningen omvat;
- in het binnengebied naast vrijstaande woningen ook twee-onder-een-kap (twee-aaneen) en geschakelde woningen zijn voorzien.

Conclusie

Onderhavig project kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan. Reden waarom een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld.

1.4 **Bij het plan behorende stukken**

Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn onderstaande deelonderzoeken uitgevoerd:

1. Bodem, rapport "Verkennend Bodemonderzoek locatie "De Vries", Genieweg 5 te Mill" d.d. 31 maart 2008 van ÖkoCare;
2. Archeologie, rapport "Plangebied Mill-Havikstraat, een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI-1)" d.d. 14 maart 2001 van RAAP;
3. Flora en Fauna, rapport "Quickscan Flora en Fauna" d.d. 28 februari 2008 van RMB.

De conclusies uit de onderzoeken zijn ook opgenomen in de betreffende paragrafen in hoofdstuk 5 'Uitvoeringsaspecten'.

1.5 **Leeswijzer**

Dit rapport is als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande toestand van het plangebied en omgeving beschreven.

Hoofdstuk 3 geeft vervolgens een overzicht van het beleid waaraan het plan moet voldoen.

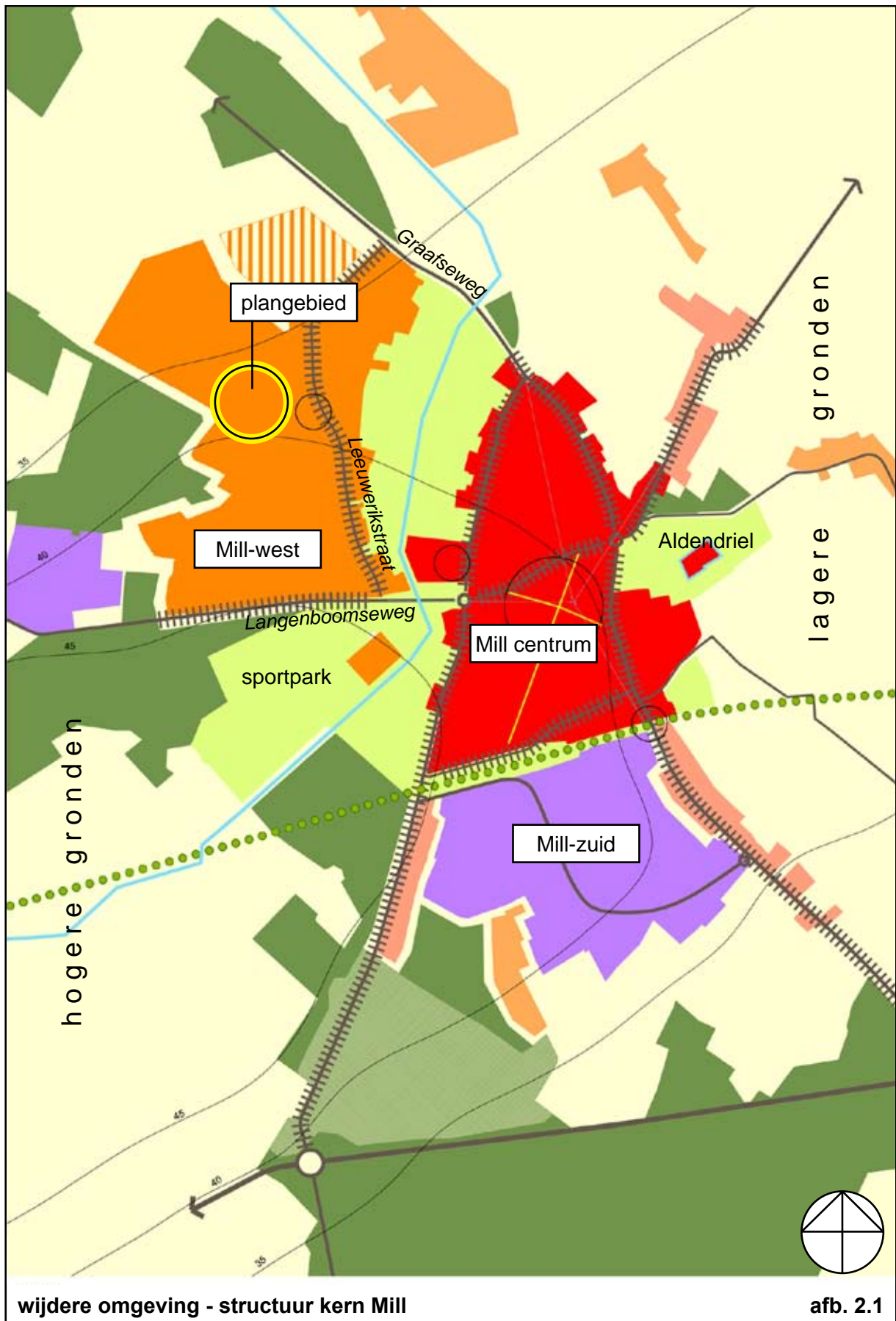
In hoofdstuk 4 wordt het feitelijke stedenbouwkundige plan beschreven.

Hoofdstuk 5 vervolgt met de met dit plan samenhangende uitvoeringsaspecten, inclusief de waterparagraaf.

De financiële aspecten komen in hoofdstuk 6 aan bod.

Hoofdstuk 7 beschrijft de juridische aspecten, als toelichting op de regels en de verbeelding.

Hoofdstuk 8 ten slotte bevat een rapportage van de resultaten van de planprocedure, inspraak en overleg.



wijdere omgeving - structuur kern Mill

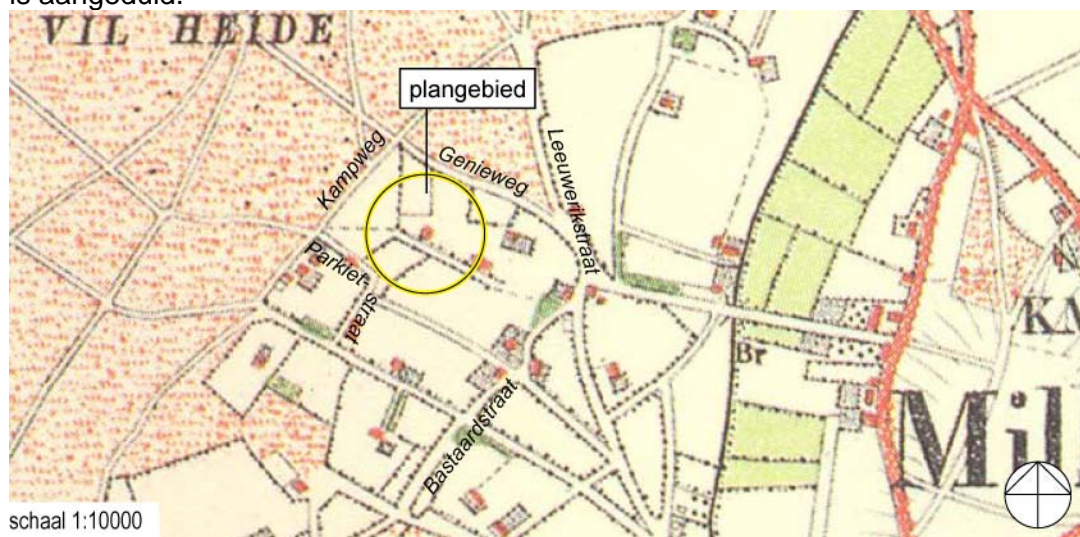
afb. 2.1

2. BESTAANDE TOESTAND

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de ruimtelijk-functionele situatie in de wijdere en de directe omgeving alsmede de bestaande toestand van het plangebied.

2.1 Historische situatie

Onderstaande afbeelding geeft de situatie omstreeks 1900 weer. Het plangebied is aangeduid.



topografische situatie omstreeks 1900

Het Mill-west van 1900 bestaat uit een opvallend dicht patroon van weggetjes met verspreide bebouwing en huiskavels. Deze weggetjes zijn in het huidige stratenpatroon nog herkenbaar. In het gebied komen geen bijzondere ruimtelijke elementen voor. Ter plaatse van de huidige woonboerderij is reeds bebouwing aanwezig.

2.2 Widere omgeving

Afbeelding 2.1 geeft de ligging van het plangebied in de wijdere omgeving weer.

De kern Mill ligt op de Peelhorst. De gronden ten oosten van de kern zijn lager gelegen en natter. Dit gebied is van oudsher een weidelandschap. De gronden aan de westzijde zijn hoger gelegen en vormen van oudsher een landschap van akkers en bossen.

De kern Mill heeft een bijzondere en sprekende ruimtelijke structuur. Centraal ligt het oude oorspronkelijke dorp. De algemene stedelijke expansie na 1950 leidt tot de aanleg van het bedrijventerrein Het Spoor in Mill-zuid en de aanleg van de nieuwe woonbuurt Mill-west. Daarbij blijft Mill-west van het centrum gescheiden door een brede landschappelijke zone met het Peelkanaal. Deze landschappelijke geleding geeft de kern Mill een hoge ruimtelijke kwaliteit.

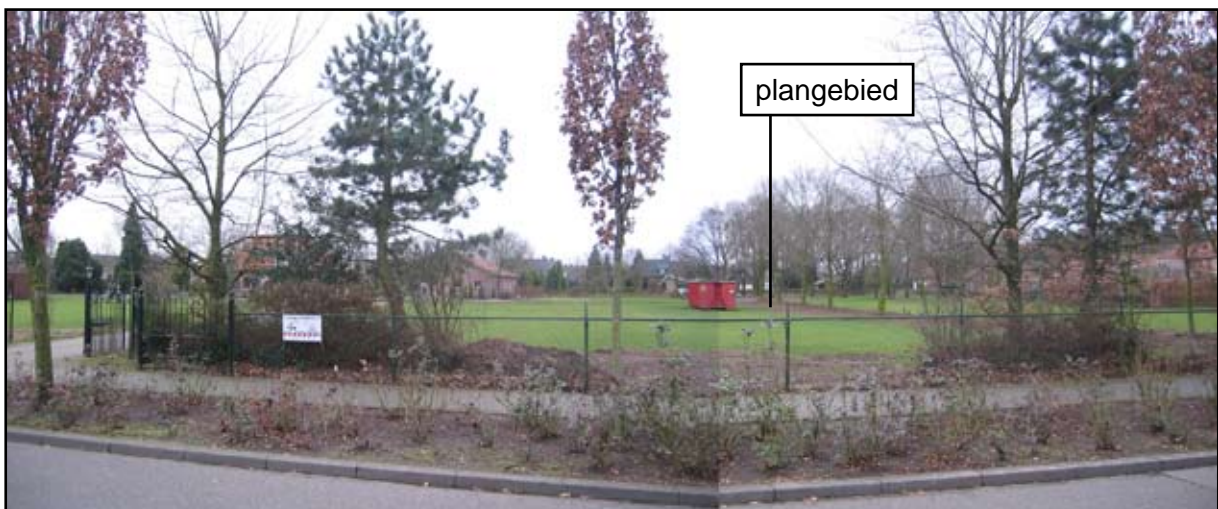
Voorliggend plangebied ligt in Mill-west, een relatief zelfstandige buurt met scholen, een gemeenschapshuis en enkele winkels. De buurt grenst aan de bossen, en



Genieweg



Parkietstraat met plangebied



plangebied vanaf Genieweg



plangebied
schaal 1:2000
directe omgeving



afb. 2.2

ligt op relatief kleine afstand van De Kuilen, een plassegebied met recreatieve voorzieningen.

Het plangebied ligt in de zone 35-40 Ke van de vliegbasis Volkel.

Voor het centrum is een revitaliseringsplan in ontwikkeling ter verhoging van de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de kern Mill.

De Graafseweg/Langenboomseweg en de Leeuwerikstraat vormen de hoofdontsluitingswegen voor Mill-west. Onderhavig plangebied ligt in de nabijheid van de Leeuwerikstraat, en is daardoor goed ontsloten.

Conclusie

Voorliggend plangebied ligt gunstig in de structuur van de kern Mill.

2.3 Plangebied en directe omgeving

De bestaande toestand van het plangebied en de directe omgeving is weergegeven op los bijgevoegde kaart 1, afbeelding 2.2 en het fotoblad.

1. Ontsluiting

Het plangebied wordt direct ontsloten door de Genieweg in het noorden en de Parkietstraat in het zuiden. Via de Genieweg bereikt men de Leeuwerikstraat die een ontsluitingsfunctie heeft.

2. Bebouwing en functies

Het plangebied zelf is momenteel grotendeels in gebruik als erf/hobbyweide bij de woonboerderij Genieweg 5. Op het perceel van deze woonboerderij staan een woning met bijgebouw, een schuur, een paardenstal en een hooischuur.

Rondom de aansluiting Leeuwerikstraat - Genieweg ligt een voorzieningencluster voor de buurt, bestaande uit:

- het gemeenschapshuis;
- basisschool De Leeuwerik met gymzaal;
- basisschool Kameleon;
- een kapper;
- een café.

Verder overheerst de woonfunctie.

De bebouwing aan de Parkietstraat bestaat uit vrijstaande woningen van één laag met kap. Door de grote kavels overheerst hier het groene karakter.

Aan de westzijde staan de woningen aan de Kampweg. Dit zijn vooral vrijstaande of halfvrijstaande woningen bestaande uit één of twee lagen plus kap. Deze woningen grenzen met de achtertuin aan het plangebied.

Aan de overzijde van de Genieweg staan vrijstaande woningen bestaande uit één tot twee lagen plus kap. Drie van deze woningen grenzen met de achtertuin aan het plangebied.

De bebouwing aan de oostzijde van onderhavig plangebied is van recente datum en het geheel heeft een wat steniger karakter dan de andere straten. De schoolwoningen ten noordoosten bestaan uit twee lagen met een lessenaarsdak. Daarnaast zijn nog een aantal geschakelde woningen gepland.

3. Bepanting

Binnen het plangebied komen groenelementen voor. Op het perceel van de woonboerderij staat aan de zuidwestzijde een rij bomen. Op het perceel grenzend aan de achtertuinen van de woningen aan de Kampweg dat in eigendom van de gemeente is, bevinden zich ook een aantal boomgroepen.

In het plangebied ligt langs de Parkietstraat een aarden wal van zo'n 1,5 m hoog met daarop verspreid enkele grote bomen en lagere begroeiing. Het groen langs de Parkietstraat vormt een groene schakel tussen het grotere bosgebied aan de zuidwestzijde en de woonstraten Havikstraat etc. vergelijkbaar met de groenzone langs de Kampweg.

In alle omringende straten staat een bomenrij. Verder bestaat het groen in de omgeving uit met name de erfbeplanting op de omgevende woonpercelen.

4. Waterhuishouding en riolering

Binnen het plangebied en in de directe omgeving komen geen waterlopen of open water voor.

De riolering in het gebied is van het type gemengd stelsel.

Voor het plangebied is er een mogelijkheid tot aansluiting op het DWA-(stam)riool in de omliggende straten.

2.4

Conclusies

Concluderend zijn onderstaande punten van belang voor de verdere planvorming.

1. De Genieweg komt in aanmerking voor de hoofdontsluiting van het plangebied. De Parkietstraat mag een nevenfunctie vervullen.
2. De boomgroepen aan de zijde Parkietstraat buiten het plangebied moeten behouden blijven.
3. Binnen het plangebied komt geen beplanting voor die behouden blijft, behoudens de bomenrij op de zuidwestzijde van het perceel van de woonboerderij.
4. Binnen het plangebied komt geen te behouden bebouwing voor, behoudens de bestaande woonboerderij.

3. RUIMTELIJK BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt kort het relevante vigerende beleid met betrekking tot onderhavig project toegelicht. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

3.1 Nationaal niveau

3.1.1 Natura 2000

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Natura 2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de volgende EU-richtlijnen:

- Vogelrichtlijn (1979);
- Habitatrichtlijn (1992).

Beide richtlijnen zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen de aangewezen Natura 2000-gebieden c.q. in de voor Natura 2000 aangewezen invloedsgebieden.

3.1.2 Nota Ruimte

De belangrijkste uitgangspunten voor het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020 staan in de Nota Ruimte, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorblik naar de lange termijn. Het beleid in de Nota Ruimte is op vier algemene doelen gericht:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Het rijksbeleid is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de basis kwaliteit te waarborgen en waar mogelijk te vergroten, en door extra aandacht te geven aan de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. De concrete uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit is een taak voor de provincies en de gemeenten.

Conclusie

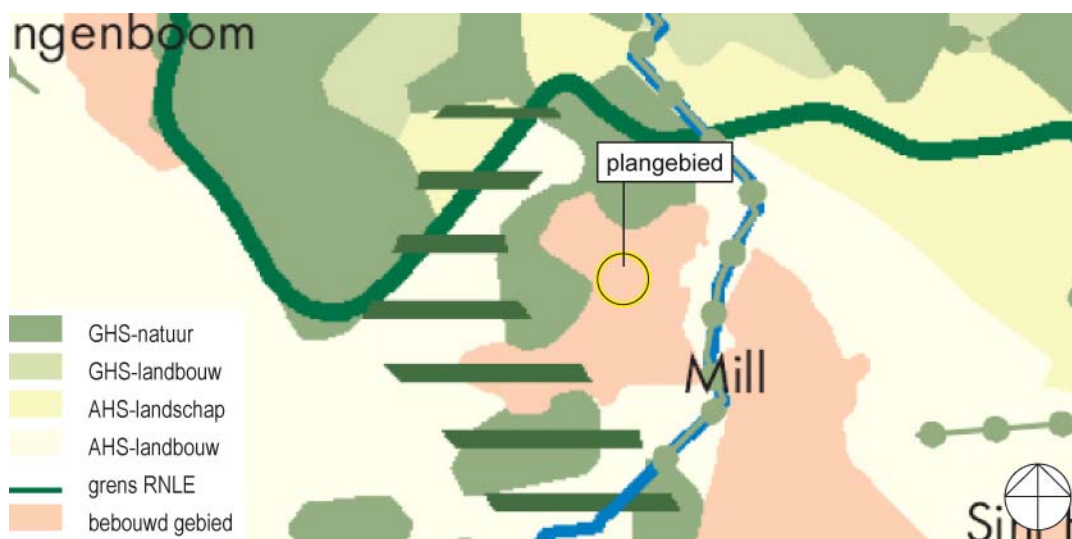
Voor onderhavig plan zijn geen bijzondere doelstellingen van toepassing.

3.2 Provinciaal niveau

3.2.1 Interimstructuurvisie / Paraplunota Brabant in ontwikkeling

In het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening zijn op 1 juli 2008 de “Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling” en de “Paraplunota Brabant in Ontwikkeling” in werking getreden. Dit beleid komt in hoge mate overeen met het beleid in het Streekplan 2002.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de plankaart van de Interimstructuurvisie. De ligging van het plangebied is aangeduid.



uitsnede plankaart Interimstructuurvisie

In de Interimstructuurvisie zijn vijf leidende ruimtelijke principes opgenomen:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van de verstedelijking;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Deze leidende principes zijn uitgewerkt in tien doelen voor de jaren 2008-2018.

Hoofddoel van de Interimstructuurvisie is zorgvuldig ruimtegebruik. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden afgestemd op de draagkracht van het watersysteem en de bodem, op de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie, en aansluiten op de kwaliteiten van de infrastructuur. De groei en de verspreiding van het stedelijk ruimtebeslag moet worden afgeremd. Voorts moet onze omgeving op een duurzame wijze worden ingericht.

De Interimstructuurvisie maakt onderscheid in stedelijke en landelijke regio's. Mill ligt binnen de landelijke regio Land van Cuijk. Binnen de landelijke regio's liggen beperkte mogelijkheden voor de toename van het aantal woningen of het plaats bieden aan bedrijvigheid ten behoeve van de eigen bevolking. In de landelijke regio's ligt het accent op de ontwikkeling van de natuur, landbouw en recreatie.

Analyse

Onderhavig plangebied ligt in de zone bebouwd gebied en vormt een open plek in de reeds bestaande bebouwing van Mill-West. Het project betreft een inbreiding.

Voor het plangebied zijn twee provinciale doelen van toepassing.

6.4.1 Ruimtelijke kwaliteit vanaf begin sturend laten zijn voor de ruimtelijke planvorming.

Zoals in hoofdstuk 4 beschreven vormen de ruimtelijke kenmerken/kwaliteiten de basis voor onderhavig plan.

6.4.8 Stimuleren van continuïteit in woningbouwproductie. Bevorderen van een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen en woonmilieus dat aansluit op de wens van de woonconsument.

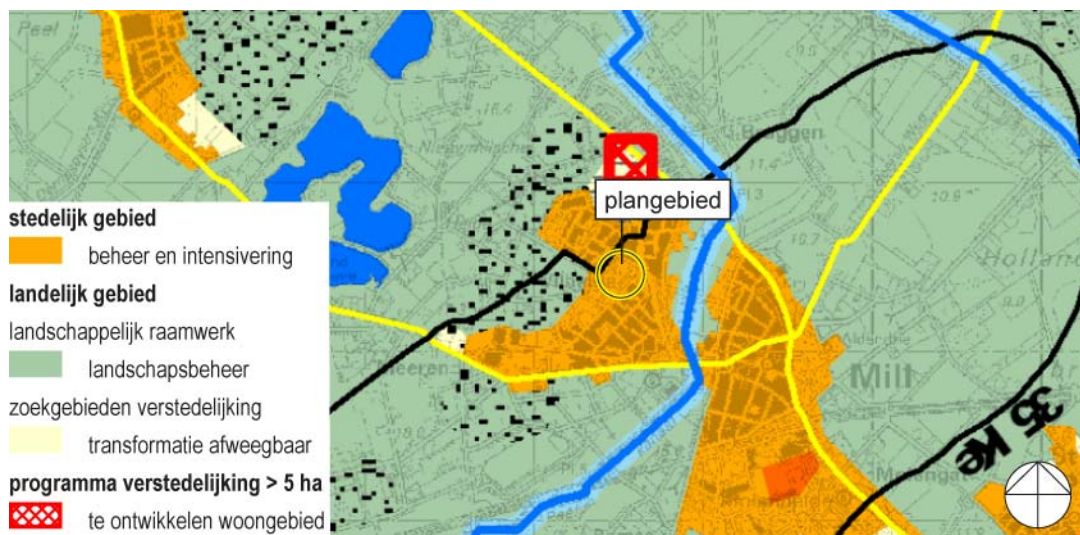
Voorliggend plan bevat een differentiatie aan woningen, gebaseerd op het gemeentelijke woningbouwprogramma zoals beschreven in paragraaf 3.3.2.

Conclusie

Voorliggend plan past binnen de hoofdstructuur van de Interimstructuurvisie en voldoet aan de provinciale doelen.

3.2.2 Uitwerkingsplan Land van Cuijk

Van toepassing is ook het uitwerkingsplan Land van Cuijk. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de plankaart van het uitwerkingsplan. Onderhavig plangebied is aangegeven.



uitsnede plankaart uitwerkingsplan

Het plangebied ligt in stedelijk gebied dat nader is aangeduid met beheer en intensivering. Binnen deze gebieden is het beleid gericht op behoud van bestaande kwaliteiten en waar mogelijk intensivering van het ruimtegebruik.

Gekoppeld aan het uitwerkingsplan is een planningsopgave voor woningbouw opgenomen. Voor de gemeente Mill en Sint Hubert bedraagt de planningsopgave voor de periode 2008-2019 een totaal van 545 woningen.

Analyse

Voorliggend plan betreft het toevoegen van 24 woningen. Er is sprake van een vorm van inbreiding/intensivering. De nieuwe woningen passen binnen de planningsopgave.

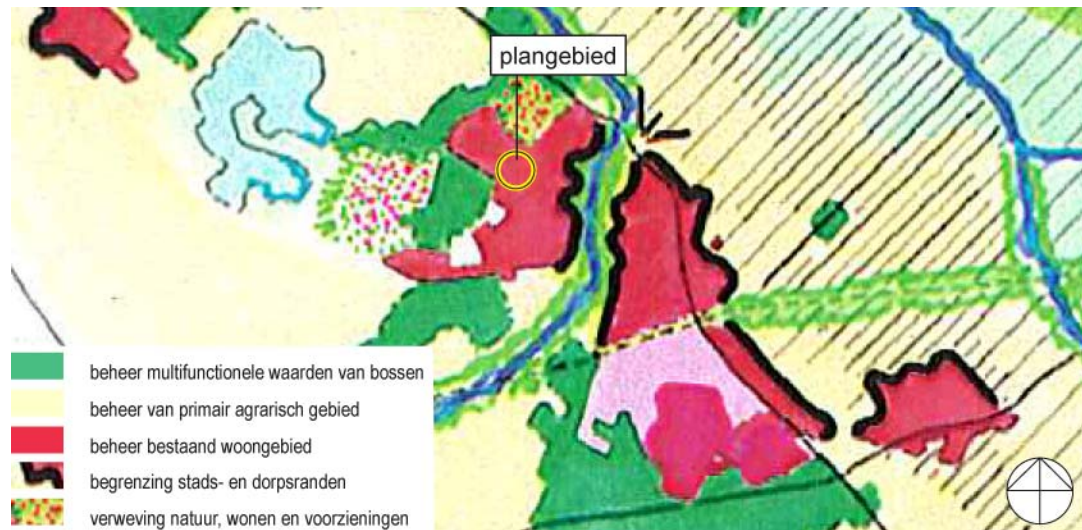
Conclusie

Onderhavig plan past binnen het Uitwerkingsplan Land van Cuijk.

3.3 Gemeentelijk niveau

3.3.1 **StructuurvisiePlus Land van Cuijk**

Voor het landelijk gebied Land van Cuijk is een Structuurvisie opgesteld. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van het structuurbeeld. De ligging van het plangebied is aangegeven.



uitsnede structuurbeeld StructuurvisiePlus Land van Cuijk

Het structuurbeeld toont duidelijk de verweving van de kern Mill met het omgevende landschap.

Analyse

Voorliggend plan ligt binnen Mill-west en ligt neutraal ten opzichte van de structuurvisie.

Conclusie

Voorliggend plan past in c.q. is niet in strijd met de StructuurvisiePlus.

3.3.2 Woningbouwprogramma

Voor de periode van 2009 t/m 2018 heeft de gemeente Mill en Sint Hubert een woningbouwprogramma opgesteld. Hierin staan per kern in de gemeente op welke locaties woningbouwprojecten in aanbouw of in voorbereiding/procedure zijn. Tevens staat per project aangegeven in hoeveel woningen van elk woningtype (huur/koop) en elke prijsklasse (goedkoop, middelduur, duur) voorzien moet worden. In onderstaande tabel zijn deze gegevens weergegeven voor de locatie van dit plan.

woningtype	aantal	globale perceelgrootte
huur goedkoop	4	150 m ²
koop goedkoop	6	150-250 m ²
koop middelduur	4	250-400 m ²
koop duur	10	400-1000 m ²
totaal	24	

woningbouwprogramma

Voorliggend ontwerp biedt ruimte aan 24 woningen. Twee van de dure koopwoningen zullen in een later stadium gebouwd worden en staan opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma voor de periode na 2014.

Conclusie

Onderhavig plan past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.

3.4 Conclusies beleidskader

Concreet houdt het beleidskader de volgende randvoorwaarden in voor het plangebied:

1. Onderhavig plangebied ligt binnen het bebouwde gebied van Mill. De voorgenomen ontwikkeling van het gebied betreft een inbreidingslocatie en sluit goed aan op het beleid in de Interimstructuurvisie en het uitwerkingsplan.
2. Het plan is niet in strijd met de structuurvisiePlus.
3. De geplande woningen passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.



afb. 4.1

4. PLANBESCHRIJVING

Na voorgaande inventarisatie en analyse volgt in dit hoofdstuk de beschrijving van het feitelijke plan achtereenvolgens:

- uitgangspunten
- hoofdstructuur
- ontsluiting en parkeren
- bebouwing
- groen
- profielen
- beeldkwaliteitplan / welstandsparagraaf
- ruimtebalans

4.1 Uitgangspunten

Op basis van voorgaande inventarisatie en analyse zijn de volgende uitgangspunten voor het plan vastgesteld; zie ook afbeelding 4.1:

1. De nieuwe woonbuurt op een heldere, logische wijze invoegen in de bestaande structuur van Mill-west.
2. De bestaande woonboerderij met bijbehorende opstallen blijft behouden in de nieuwe woonbuurt.
3. De hoofdontsluiting is op de Genieweg. Een nevenontsluiting komt op de Parkietstraat. Hiertussen komt een nieuwe erfontsluitingsstraat.
4. De groenzone langs de Parkietstraat vormt momenteel een belangrijke groenstructuur op buurniveau tussen de bossen en de woonstraten Havikstraat etc. Deze groenzone dient behouden te blijven, maar valt buiten het plangebied.
5. Binnen het plangebied komt geen beplanting voor die behouden blijft, behoudens de bomensingel op de zuidwestzijde van het perceel van de woonboerderij.
6. Realiseren van een gevarieerd woningaanbod met huurwoningen en koopwoningen in verschillende prijsklassen.
7. Als geheel is gekozen voor een op zichzelf staande kleine woonbuurt met grondgebonden woningen.

4.2 Hoofdstructuur

Op basis van de beschreven uitgangspunten is een stedenbouwkundige hoofdstructuur voor het gebied opgesteld. Zie onderstaande afbeelding.



hoofdstructuur binnengebied Genieweg - Parkietstraat

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Genieweg en de Parkietstraat door middel van een nieuwe woonstraat (De Doorgang).

De groenstructuur, opgebouwd uit bestaande en nieuwe elementen, ondersteunt de beschreven ontsluitingsstructuur. Langs de nieuwe woonstraat komen groene bermen. De samenkomst van de nieuwe weg en de groenstructuur aan de Parkietstraat vormt een groene knoop. De bestaande bomenrij binnen het plangebied vormt de begeleiding van het toekomstige laantje.

Het bestaande bebouwingspatroon van de Genieweg wordt binnen het plangebied doorgezet. Ter plaatse zijn geschakelde woningen van twee lagen met een kap voorzien. Langs de Parkietstraat bestaat de bebouwing uit vrijstaande woningen op ruime, groene kavels. De overige bebouwing binnen het plangebied is gesitueerd aan de nieuwe straat en aan twee nieuwe woonerven (waarvan een op termijn wordt gerealiseerd).

De ruimtelijke hoofdstructuur is nader uitgewerkt in het stedenbouwkundige plan, zoals op los bijgevoegde kaart 2 weergegeven en hierna toegelicht.

4.3 Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van het plangebied wordt gevormd door een nieuwe woonstraat, die aansluit op de Genieweg in het noorden en de Parkietstraat in het zuiden. De Genieweg sluit direct aan op de Leeuwerikstraat die een ontsluitingsfunctie heeft voor Mill-west.

Voor de nieuwe straat staat het verblijfskarakter voorop. De inrichting van de straat heeft om deze reden een erfkarakter. De rijbaan zal een licht knikkend verloop hebben. Door tevens de bebouwingsstructuur, bouwhoogten en richting van de bebouwing te variëren ontstaat een afwisselend, speels straatbeeld.

Voorts takken op de nieuwe straat twee woonerven aan met ieder een eigen uitstraling. Het noordelijke woonerf ontsluit drie woningen en heeft het karakter van een open hof. Het andere woonerf met twee woningen heeft door de bestaande bomensingel het karakter van een bomenlaantje. Beide woonerven zijn doodlopend.

Parkeren

Wil het plan de beoogde ruimtelijke kwaliteit halen dan zal in voldoende parkeerplaatsen moeten worden voorzien. Uitgegaan is van een norm van 1,7 parkeerplaatsen per rijwoning en 2 parkeerplaatsen per (half)vrijstaande woning. Voor onderhavig plan leidt dit tot een behoefte van 46 parkeerplaatsen.

Alle halfvrijstaande en vrijstaande woningen binnen het plan beschikken over één of twee parkeerplaatsen op eigen terrein (22 plaatsen). Het overige parkeren is ondergebracht langs de weg. Langs de nieuwe weg is hierin voorzien in de vorm van zowel haaksparkeren als langsparkeren. Aan de Genieweg zullen nog vijf langspaarkeerplaatsen gesitueerd worden. Langs de openbare weg is daarmee ruimte voor 25 plaatsen. In totaal is in het plan dus voorzien in 47 parkeerplaatsen. Een en ander zoals op het stedenbouwkundig plan is ingetekend.

4.4 Bebouwing

Binnen het plangebied zijn drie woningtypen voorzien:

- rijwoningen (huur/koop)
- halfvrijstaande woningen (koop)
- vrijstaande woningen (koop)

Gekozen is voor een typologie bebouwing die past bij het losse, open karakter van de bebouwing in dit deel van Mill-west. De typen woningen, bouwhoogten en de gewenste kaprichtingen zijn op kaart 2 (stedenbouwkundig plan) aangegeven.

De Genieweg is een buurtontsluitingsstraat. Deze vraagt een wat steviger bebouwing. Daarom zijn hier geschakelde / twee-aaneen woningen in twee lagen met schuine kappen gepland.

De nieuwe woonstraat krijgt een gevarieerde bebouwing. Aan de westzijde (Kampweg) is een wat dichtere structuur gedacht met rijwoningen en een blok van twee-aaneen woningen met verspringende rooilijnen. Aan de overzijde komt een meer open bebouwing, bestaande uit geschakelde / twee-aaneen woningen.

De woningen aan de nieuwe woonstraat hebben een hoogte van één of twee lagen met schuine kap.



plangebied
schaal 1:1000
groenstructuur

afb. 4.2

De open bebouwingsstructuur aan het noordelijke woonerf past bij de bestaande woonboerderij en bij de op termijn te bouwen twee extra vrijstaande woningen aan een apart woonerf. Deze woningen hebben een toegestane hoogte van één laag met schuine kap.

Aan de zijde Parkietstraat komen drie vrijstaande woningen met een maximale hoogte van één laag met kap. De woningen hebben een tuin aan de Parkietstraat, waarmee de bestaande groenstructuur wordt versterkt.

Keuze woningtypen

De feitelijke keuze voor de woningtypen binnen dit plan is reeds in paragraaf 3.3.2. toegelicht.

4.5 Groen

De groenstructuur in de Parkietstraat blijft behouden, maar valt buiten voorliggend plan. Zie ook afbeelding 4.2.

Bestaand groen

Binnen het plangebied staan enkele boomgroepen en een bomensingel. Van deze bomen blijft alleen de bomensingel als belangrijk groenelement in het nieuwe plan behouden.

Buiten het plangebied blijft de brede groensingel langs de Parkietstraat intact, behoudens daar waar de nieuwe aansluiting op de Parkietstraat komt. Deze groene zone vormt een belangrijke inleiding naar de bossen in het westen.

Nieuw groen

Nieuw groen is voorzien als onderdeel van de nieuwe openbare ruimte. Langs de Genieweg liggen voor de nieuwe woningen voortuinen van minimaal 3 m. Hiermee wordt aangesloten op het bestaande groene karakter van de Genieweg.

De nieuwe woonstraat krijgt een gevarieerde losse groeninrichting. Uitgangspunt vormt een rijbaan met aan weerszijden groene bermen, behoudens ter plaatse van de parkeerplaatsen. In de groene bermen worden verspreid bomen geplant.

Alle woningen langs deze woonstraat hebben een voortuin, elk met een eigen grootte. Ondanks het aanzienlijke aantal parkeerplaatsen dat nodig is zal vanwege het groen en het geknikte verloop van de rijbaan een informele, ontspannen openbare straatruimte ontstaan.

Het woonerf met de bestaande woonboerderij krijgt een eenvoudige inrichting, met een paar bomen en de hagen van de woningen.

De bestaande groenstructuur langs de Parkietstraat zal versterkt worden doordat de ruime kavels in het zuidelijke plandeel met de achtertuin hierop gericht zijn. Hierdoor wordt het huidige groene karakter van de Parkietstraat niet aangetast.

Bij de ontsluiting op de Parkietstraat zal het groen een extra verbreding krijgen, hetgeen van deze plek een interessante groene knoop maakt. Langs de nieuwe straat zullen verspreid in de groenstrook bomen geplant worden waardoor de bestaande groenstructuur de nieuwe buurt "in getrokken" wordt.

4.6 **Profielen**

De gekozen straatprofielen zijn weergegeven op het stedenbouwkundig plan.

Binnen de nieuwe buurt is voor een erfachtige inrichting gekozen. Ter versterking hiervan wordt afgezien van verhoogde, verharde trottoirs. Er wordt gestreefd naar minimale verharding. De wegranden worden zoveel mogelijk grasbermen.

Profiel 1 betreft het deel van de erfontsluitingsstraat dat aansluit op de Genieweg. De rijbaan krijgt een breedte van 5 m, inclusief goten. Aan beide zijden is een groene berm opgenomen met bomen.

Profiel 2 betreft een doorsnede van de ontsluiting in het midden van het plangebied. Aan één zijde van de weg ligt een groene berm met bomen. Aan de andere zijde liggen verharde parkeerplaatsen met bomen en een loopstrook achterlangs.

Profiel 3 betreft de toegang naar het woonerf. Hier is gekozen voor een ruim profiel van 6 m.

Profiel 4 is het profiel van het woonerf zelf met een breedte van minimaal 15 m. Op het woonerf is ruimte voor verkeer, parkeren en groen.



4.7 **Beeldkwaliteitplan / welstandsparagraaf**

In 2008 heeft het kabinet aan de Tweede Kamer meegedeeld, er naar te streven dat het welstandsbeleid deel gaat uitmaken van het bestemmingsplan. Hierdoor ontstaat een betere afstemming met het ruimtelijk beleid. Daarbij zal worden bepaald dat welstandsbeleid zich alleen nog mag richten op het uiterlijk van bouwwerken, zoals de materialen, kleuren en onderlinge verhoudingen van de samenstellende bouwdelen.

In het voorgaande zijn reeds beeldaspecten aan de orde geweest. In deze paragraaf worden de relevante beeldkwaliteiten en welstandscriteria als totaal beschreven.

4.7.1 **Algemeen**

Voorliggend plan is van beperkte omvang en betreft een inbreidingslocatie voor woningen in de buurt Mill-west. Als geheel is Mill-west een naoorlogse woonbuurt gebouwd volgens de principes van de "tuinwijk" met een rechtlijnig stratenpatroon. De woonbebouwing is overwegend eenvoudig met een vriendelijke uitstraling. De hoogte is overwegend twee lagen met schuine kap.

Mill-west grenst aan het buitengebied met bossen en velden. Voorliggend plan ligt in de randzone van de wijk met een wat lossere en minder dicht bebouwingspatroon.

Hoofduitgangspunt is dat de nieuwe ruimtelijke situatie op een harmonische, natuurlijke manier aansluit op de omgeving. Er zijn geen accenten van architectonische of stedenbouwkundige aard vereist/gewenst.

4.7.2 **Stedenbouwkundig blok**

Meer bepaald ligt voorliggende inbreidingslocatie in het stedenbouwkundige blok Genieweg, Kampweg, Parkietstraat, Havikstraat. Zie ook afbeelding 4.3.

De Genieweg is een (oude) buurtontsluitingsstraat met een lintstructuurbebouwing.

De Parkietstraat is een oude veldweg, met een waardevolle sterke beplanting van bermen, bomen en struiken. Deze groenstructuur fungeert als groene buurtgeleding tussen de woonstraten Havikstraat etc. en de bossen.

Midden in het stedenbouwkundige blok staat een voormalig boerderijgebouw. Voorts staan in het binnengebied enkele boomgroepen.

De Genieweg en Havikstraat sluiten op elkaar aan op de knoop met de Leeuwerikstraat. Deze knoop vormt het buurtmidden van Mill-west. Hier liggen een aantal buurtvoorzieningen geclusterd, met o.a. de basisscholen. Het algemene kenmerk van de bebouwing in en rond het stedenbouwkundig blok is eenvoudig en gevarieerd met een afwisseling van particuliere - en projectbouw.

4.7.3 Beeldkwaliteitplan

Het beeld wordt voornamelijk bepaald door de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. De criteria c.q. aandachtspunten worden hierna kort toegelicht.

Bebouwing

De bebouwing moet ingetogen van aard zijn. De woningen moeten een eenduidige hoofdmassa bezitten bestaande uit één of twee bouwlagen met overwegend zadeldaken. De dakhelling bedraagt minimaal 20° en maximaal 65°. De kap wordt evenwijdig of loodrecht op de straat gesitueerd zoals aangeduid op het stedenbouwkundig plan.

In de architectuur moet de horizontale lijn in het straatbeeld c.q. de straatwand dominant zijn. De elementen voor de voorgevel en op het dak moeten ondergeschikt zijn zodat de hoofdmassa met dak niet verstoord wordt. Voor wat betreft metselwerk moeten extreme kleuren (wit, licht en donker, zwart) vermeden worden.

Meer bepaald gelden de volgende voorwaarden. Zie ook het stedenbouwkundig plan op kaart 2.

De hoogte van de woningen langs de Genieweg (buurtverzamelstraat) moet bij voorkeur twee lagen plus een kap worden. De woningen langs de nieuwe straat mogen in één of twee lagen met kap gebouwd worden, met bij voorkeur aan weerszijden van de straat gelijke hoogten. De vrijstaande woningen moeten worden gebouwd in één laag met een kap.

onderdelen	criteria
materialen	<ul style="list-style-type: none"> - natuurvriendelijk en duurzaam - baksteen - hout - gebakken pannen - houten kozijnen - zink - glas
kleuren	geen extreme lichte of donkere kleuren
bouwmassa's - rooilijnen - hoogten - kap - nok	eenvoudige hoofdvormen - zie bouwbepalingen - verspringend - één of twee lagen - zadeldak verplicht - evenwijdig aan of loodrecht op straat
erfafscheidingen	hagen rond voortuinen

welstandsschema bebouwing

Inrichting openbare ruimte

Hoofduitgangspunt is zo weinig mogelijk verharding. De rijbaan en aanliggende parkeerplaatsen in de woonbuurt zullen bestaan uit gebakken elementenverharding van bij voorkeur dikformaat. De paden voor de rijwoningen bestaan uit betontegels. Overigens wordt er naar gestreefd zoveel mogelijk groenstroken te realiseren (gras).

De bomen in de openbare ruimte bestaan uit een gemengd bomenbestand van zowel de 1^e als de 2^e orde die verspreid in de groenstroken worden geplant. Rond de voortuinen worden hagen (beuken, buxus, liguster) aanbevolen. Deze hagen zijn in onderhoud van de particulieren.

Bijzondere plekken

Bijzondere plekken geven aanleiding tot een verrijking c.q. extra belevingswaarde van de nieuwe buurt. Binnen dit plan liggen twee bijzondere plekken.

1. Bestaande woonboerderij
De bestaande woonboerderij Genieweg 5 ligt midden in het plangebied en vormt een verwijzing naar het verleden van de plek. De vrijstaande woningen rondom het woonerf bij deze boerderij kunnen dit gewenste beeld versterken door hierop in te haken. Hierdoor ontstaat een soort boerenhof.
2. Groene knoop Parkietstraat
Deze plek vormt de "poort" van de nieuwe buurt naar de bossen en De Kuilen.

4.8 Ruimtebalans

Voorliggend plan kent de volgende ruimtebalans.

1.	openbaar groen	835 m ²	5%
2.	openbare verharding	1.820 m ²	11%
3.	semiopenbare verharding (erven)	850 m ²	5%
4.	uitgeefbare grond	13.090 m ²	79%
	totaal	16.595 m ²	100%

5. **UITVOERINGSASPECTEN**

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven.

5.1 **Bodem**

Adviesbureau voor milieumanagement 'ÖkoCare' uit Rijkevoort heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Verkennend Bodemonderzoek locatie "De Vries", Genieweg 5 te Mill" (31 maart 2008, nr. RS7303A). De relevante conclusies en aanbevelingen van het onderzoeksrapport zijn hieronder weergegeven.

"Op grond van de analyseresultaten van een van de verzamelde bovengrondmengmonsters en de grondwatermonsters, wordt de hypothese 'niet-verdachte locatie' verworpen. Er mag echter worden aangenomen, dat er geen sprake is van een verontreinigingssituatie op de onderzoekslocatie. Op basis van deze aanname kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Ten aanzien van de verhoogde concentratie zware metalen in het grondwater kan nog het volgende worden opgemerkt. In de regio worden vaker verhoogde concentraties van enige metalen in het grondwater aangetroffen. Deze verhoogde waarden worden voornamelijk veroorzaakt door van nature sterk fluctuerende concentraties van metalen in het grondwater."

Algemene conclusie

De bodemkundige situatie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2 **Externe veiligheid**

In de directe omgeving bevinden zich geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen en/of objecten op basis waarvan een gevarencoutour geldt.

Conclusie

Het project is niet in strijd met het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

5.3 **Luchtkwaliteit**

Van toepassing is de Wet luchtkwaliteit (opgenomen in de Wet milieubeheer). Getoetst moet worden of het plan zelf al of niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)" bevat als referentiekader voor een neutrale bijdrage een project van 500 woningen met één ontsluitingsweg.

Voorliggend plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet luchtkwaliteit.

5.4 Verkeerslawaa

Woningen zijn geluidgevoelige objecten zoals genoemd in de Wet geluidhinder.

Voor de bestaande wegen in de directe omgeving van het plangebied geldt een 30 km/uur-regime. Ook voor de nieuw aan te leggen straat zal een 30 km/uur-regime gaan gelden. Een onderzoek naar het verkeerslawaaai op de nieuwe woningen is derhalve niet nodig.

Conclusie

Akoestisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5.5 Milieuzonering

Onderhavig plangebied ligt nabij de basisschool 'De Kameleon' aan de Havikstraat. De richtafstand van deze basisschool bedraagt 30 m en ligt tot over onderhavig plangebied. Binnen deze contour wordt in voorliggend bestemmingsplan één extra woning opgenomen. Omdat thans reeds een aantal woningen binnen de richtafstand van de school staan, vormt onderhavig plan geen extra belemmering voor de bedrijfsactiviteiten. Daarnaast is de huidige basisschool gevestigd in zogenaamde schoolwoningen. Dit houdt in dat de schoolhuisvesting in eerste instantie zo gebouwd is dat er door een kleine verbouwing in gewoond kan worden. Verwacht wordt dat de basisschool 'De Kameleon' op korte termijn van deze locatie zal verdwijnen.

Omgekeerd leidt onderhavig bestemmingsplan niet tot extra hinder naar de omgeving, omdat er uitsluitend wordt voorzien in woningbouw.

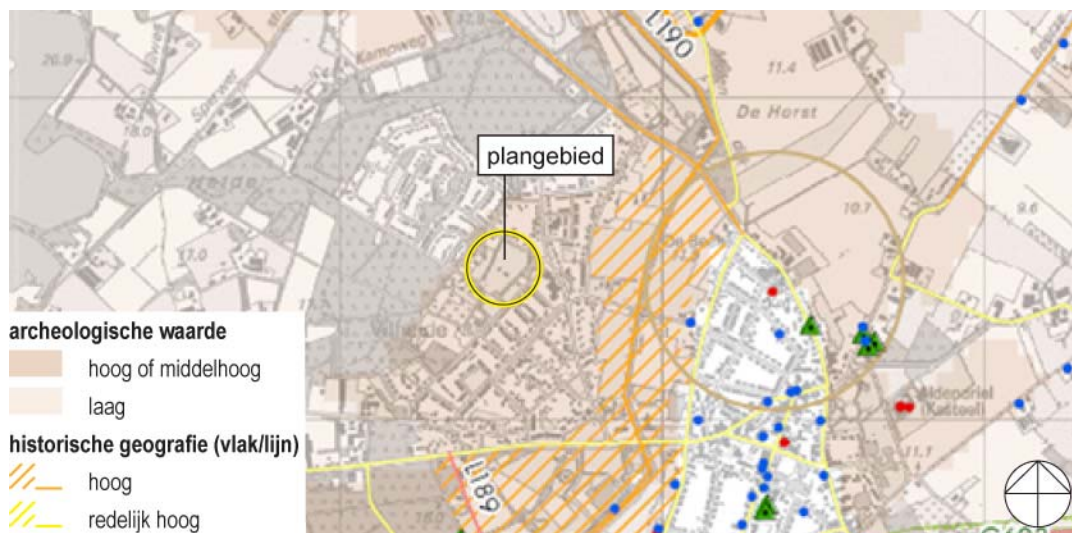
Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan de Wet milieubeheer.

N.B. November 2008 heeft de gemeenteraad besloten tot de bouw van een multifunctionele accommodatie, waarin de Kameleon gehuisvest wordt.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2005 van de provincie Noord-Brabant weer. Onderhavig plangebied is hierop aangeduid.



uitsnede cultuurhistorische waardenkaart 2005

5.6.1 Archeologie

Archeologisch onderzoeksbureau 'RAAP' uit Weert heeft een aanvullende archeologische inventarisatie uitgevoerd: rapport "Plangebied Mill-Havikstraat, een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI-1)" (14 maart 2001, nr. 2001-0748/AA). De conclusies en aanbevelingen van het onderzoeksrapport zijn hieronder integraal weergegeven.

"Tijdens de AAI-1 in plangebied Mill-Havikstraat in Mill (gemeente Mill en Sint Hubert) is vrijwel overal een esdek aangetroffen. Waarschijnlijk bestaat het esdek uit meerdere gesloten esdekken, die met elkaar verbonden raakten ten gevolge van uitbreiding in de 14^e-16^e eeuw. Het esdek is ca 50 tot 65 cm dik en bestaat uit leemhoudend zand. In de overige delen van het plangebied is het antropogene dek dunner dan 50 cm en kan bodemkundig dus niet van een esdek gesproken worden. Plaatselijk is de bodem in het plangebied recent verstoord tot een maximale diepte van 120 cm -mv. Tenslotte komen onder het esdek restanten van podzolprofielen voor: er zijn resten van de E- en B-horizont aangetroffen. Deze bodemhorizonten hebben zich in grindhoudende, pleistocene rivierafzettingen ontwikkeld.

Verder dient te worden opgemerkt dat het plangebied in een zone met een lage natuurlijke vruchtbaarheid ligt. Daarom is de kans om resten van landbouwende gemeenschappen aan te treffen klein. Het karterend booronderzoek heeft dan ook geen archeologische indicatoren en/of vondsten opgeleverd. Ook voor bewoning door jagende/verzamelende gemeenschappen uit de Steentijd zijn geen aanwijzingen gevonden in het plangebied. Ook zijn geen interessante cultuurhistorische waarden aangetroffen.

De AAI-1 in plangebied Havikstraat te Mill heeft geen archeologische indicatoren en/of vondsten opgeleverd. Daarom wordt geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen.”

Conclusie

Er zijn geen archeologische waarden van belang. Een nader onderzoek is niet vereist.

5.6.2 Cultuurhistorie

Binnen onderhavig plangebied en in de directe omgeving zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig, die mogelijk door onderhavig project kunnen worden aangetast.

Conclusie

Er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

5.7 Flora en fauna

Het onderzoek naar de waarden van flora en fauna is uitgevoerd door het ‘RMB’, rapport “Quickscan Flora en Fauna” d.d. 28 februari 2008.

De relevante conclusies van het onderzoek zijn hieronder overgenomen.

“De locatie is een perceel dat ligt aan de Genieweg te Mill. Dit perceel was tot voor kort een tuin van een particulier. De vegetatie is een grasachtige vegetatie met verspreid staande bomen en bomenrijen. Een gedeelte van de grasachtige vegetatie was tot vorig jaar in gebruik als schapenweide. Het terrein wordt omzoomd door struweel bestaande uit bomen en struiken.

Door de provincie Noord-Brabant is in 2006 een kartering uitgevoerd naar de flora en avifauna in de gehele provincie. Bij de kartering zijn soorten uit de Flora- en faunawet en soorten uit de Rode lijsten in beeld gebracht. [...] Op het perceel zijn geen beschermde soorten uit de Flora- en faunawet waargenomen. Op 6 februari 2008 is de locatie bezocht. Tijdens het veldonderzoek zijn met uitzondering van een aantal vogelsoorten, geen beschermde soorten uit de Flora- en faunawet waargenomen. Hierbij wordt opgemerkt dat de maand februari geen ideaal tijdstip is voor het uitvoeren van een floraonderzoek.

Veldbezoek

Aan de rand van de percelen richting struwelen/bos kunnen enkele kleine zoogdieren zoals muizen voorkomen/ophouden. Enkele muissoorten zijn strikt beschermd op basis van de Flora- en faunawet. Tijdens het locatiebezoek zijn geen holen/sporen van muizen aangetroffen. Gezien de situatie ter plekke, de aanwezige korte en open vegetatie, worden deze soorten niet verwacht.

Voor de “algemene beschermde muizensoorten”, die mogelijk wel op de percelen zullen voorkomen, geldt op basis van de Flora- en faunawet een vrijstelling, bij een versturende activiteit die te karakteriseren is als “ruimtelijke ontwikkeling”. Dit betekent dat er voor deze soorten geen ontheffing benodigd is.

Nesten van vogels

Bomen en struiken kunnen door vogels worden gebruikt om nesten in te maken. Ten tijde van de quickscan waren er geen nesten in de bomen/struiken aanwezig. Het is echter niet uit te sluiten dat hier soorten gaan broeden. Indien struiken of bomen gerooid moeten worden moet rekening gehouden worden met mogelijke broedgevallen. Voor het verstoren van een broedende vogel zal geen ontheffing worden verleend in het kader van de Flora- en faunawet. Daarom is het van belang dat bij bomen en struiken die moeten verdwijnen voorkomen wordt dat er vogels in kunnen broeden, bijvoorbeeld door de bomen te kappen en struiken te verwijderen buiten het broedseizoen (broedseizoen 15 maart – 15 juli). In deze situatie is géén ontheffing nodig.

Advies

Gezien de huidige situatie van de locatie, de aangetroffen flora en fauna worden geen beschermde soorten uit de Flora- en faunawet verwacht waarvoor een ontheffing nodig is. Het uitvoeren van een vervolgonderzoek naar soorten uit de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk. Wij adviseren wel rekening te houden met hetgeen hierboven wordt vermeld over mogelijke nesten van vogels. Verder adviseren wij bij activiteiten op de percelen de zorgplicht artikel 2 uit de Flora- en faunawet in acht te nemen.”

Conclusie

Een ontheffing van de Flora en faunawet is niet nodig.

5.8 Waterparagraaf

In deze paragraaf worden de waterhuishoudkundige aspecten voor het plan beschreven.

5.8.1 **Bestaande situatie**

Onderhavig plangebied is momenteel deels in gebruik als particulier erf behorende bij de woning Genieweg 5. Het overige deel is eigendom van de gemeente Mill en Sint Hubert. De totale omvang van het plangebied bedraagt 16.591 m².

De omvang van de bestaande bebouwing en verharding bedraagt:

- bebouwing	325 m ²
- terreinverharding (elementenverharding)	<u>450 m²</u>
- totaal	775 m ²

Op het erf van de woning Genieweg 5 bevindt zich een vijver met een oppervlakte van ca 100 m².

De rest van het plangebied is onbebouwd en onverhard.

5.8.2 **Beschrijving waterhuishoudkundige aspecten project**

In het plan is sprake van opvang van hemelwater:

- deels collectief;
- deels op particuliere woonpercelen.

Collectieve opvang

De nieuwe bebouwing en terreinverharding die direct is afgekoppeld op de collectieve waterberging behelzen de volgende oppervlakten:

- bebouwing (vier huurwoningen in de rij)	320 m ²
- straten en parkeren (elementenverharding)	1995 m ²
- paden, opritten en terrassen (elementenverharding)	368 m ²
- overloop overige woningen 10% inclusief inritten	<u>430 m²</u>
- totaal afvoerend oppervlak	3113 m ²

De gemeente Mill en Sint Hubert heeft de volgende bufferopgave berekend:

- normaal nat jaar	5 m ³
- extreme neerslag T=10+10%	132 m ³
- extreme neerslag T=100+10%	169 m ³

T=10+10% is de maatgevende berging. Gedeeltelijk dient rekening gehouden te worden met een T=100+10% bui.

Opvang op particuliere woonpercelen

De nieuwe bebouwing en terreinverharding waarvoor geldt dat het hemelwater op particuliere woonpercelen geborgen dient te worden, behelzen de volgende oppervlakten:

- bebouwing (twintig koopwoningen)	2075 m ²
- terrassen (elementverharding) (10% van het perceel)	<u>1000 m²</u>
- totaal	3075 m ²

Voor dit deel van het plangebied heeft de gemeente geen bufferopgave berekend. Per woning wordt op eigen terrein in de bergingscapaciteit voorzien. De benodigde capaciteit voor deze woningen wordt te zijner tijd berekend.

5.8.3 Waterhuishouding en riolering

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Door het waterschap is een aantal principes opgesteld waar ruimtelijke ontwikkelingen aan worden getoetst, te weten:

- Wateroverlastvrij bestemmen
- Gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater
- Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer"
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen
- Water als kans
- Meervoudig ruimtegebruik
- Voorkomen van vervuiling
- Rekening houden met waterschapsbelangen

Wateroverlastvrij bestemmen

Bij locatiekeuze van nieuwe ontwikkelingen moet worden gezocht naar plekken die 'hoog en droog genoeg' zijn.

Onderhavig plangebied ligt ca 17 m boven NAP. Volgens de gegevens van het waterschap bedraagt de GHG ca 2 m -mv. Het betreft hiermee een relatief droog gebied. Geconcludeerd wordt dat het project 'hoog en droog genoeg' is om aan het Nationaal Bestuursakkoord Water te voldoen.

Gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en binnen het plangebied verwerken van het schone regenwater. Binnen het plangebied vindt scheiding plaats. Het vuile water wordt gekoppeld aan de bestaande riolering in het omliggende gebied. Het schone regenwater blijft binnen het plangebied en wordt hier tevens geïnfiltreerd.

Doorlopen van afwegingsstappen

De volgende afwegingsstappen worden doorlopen:

1. hergebruik;
2. infiltratie;
3. buffering naar watergang waterschap
4. afvoer via gescheiden rioolstelsel.

ad 1. Hergebruik van het regenwater ter plaatse is alleen aan de orde in geval van bedrijfsmatig gebruik van de gebouwen en opstallen. Dit is hier niet het geval.

ad 2. De tweede stap in de afweging is het afkoppelen en de infiltratie en/of berging van schoon hemelwater op de nieuwbouwlocatie. De bufferopgave voor het collectieve deel bedraagt 132 m³.

Hiervoor wordt er in de straat een IT-riool aangelegd met een diameter van 60 cm en een lengte van 250 m. Deze leiding heeft een berging van 70 m³. De overige berging (62 m³) wordt gerealiseerd door rondom het IT-riool een lava- of grindpakket aan te brengen. Bij een regenbui T=100 komt er tijdelijk

ca 12 cm water op straat te staan. Dit water zal via de omliggende gronden wegzakken. De infiltratievoorzieningen bevinden zich boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand. Alle woningen worden ca 20 cm boven het peil gebouwd.

De benodigde berging voor de overige woningen wordt gevonden door middel van infiltratievoorzieningen in de vorm van infiltratiekratten of een poel/vijver op het eigen perceel.

ad 3. Indien een watergang aanwezig is komt deze als derde stap in aanmerking voor opvang. Dit is hier niet het geval.

ad 4. Mocht infiltratie niet (geheel) mogelijk of anderszins onwenselijk zijn, dan wordt op de locatie een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Tot de gemeente overgaat op gescheiden inzamelen, kan op het bestaande gemengde stelsel worden geloosd. Deze werkwijze voorkomt extra kosten en biedt in ieder geval de mogelijkheid van een toekomstige afkoppeling. Gezien het voorgaande is deze optie niet aan de orde.

Hydrologisch neutraal bouwen

In het beleid van het waterschap is opgenomen dat moet worden gestreefd naar een hydrologisch neutrale situatie. Hiermee wordt bedoeld dat het regenwater het gebied niet sneller mag verlaten dan dat het geval is vóór aanvang van de in dit plan opgenomen ontwikkelingen. Gezien de hiervoor beschreven infiltratie van het regenwater is sprake van hydrologisch neutraal bouwen.

Water als kans

Het aspect water (bijvoorbeeld in de vorm van oppervlaktewater) kan een meerwaarde geven aan een gebied. Op de grotere particuliere woonpercelen kan de waterberging plaatsvinden in de vorm van een poel of vijver.

Meervoudig ruimtegebruik

De infiltratievoorziening wordt ondergronds aangelegd onder de verharding. Hiermee is sprake van een vorm van meervoudig ruimtegebruik.

Voorkomen van vervuiling

Hiervoor zijn geen bijzondere maatregelen genomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden in principe geen uitlogende materialen toegepast.

Rekening houden met waterschapsbelangen

Het gebied is niet als inundatiegebied aangewezen. Onderhavig project betekent derhalve geen belemmering van waterschapsbelangen.

5.8.4 Algemene conclusie

Aan alle beleidsuitgangspunten van het waterschap wordt voldaan.

1. Het vuil water wordt op het gemeentelijke rioolstelsel geloosd.
2. Doordat het schone regenwater ter plaatse wordt geïnfiltreerd, verlaat het water na realisatie van het project het projectgebied niet sneller dan thans het geval is. Hiermee is sprake van hydrologisch neutraal bouwen.
3. In principe worden geen uitlogende materialen toegepast.

6. FINANCIËLE ASPECTEN

In januari 2008 heeft de gemeenteraad kennis genomen van het voornemen van het college om grond te verkopen aan de initiatiefnemer, de heer G. de Vries, ten behoeve van ontwikkeling van woningbouw. De raad heeft geen opmerkingen gemaakt over het voornemen.

Ter voorbereiding van de verkoop is in juni 2008 een samenwerkingsovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst is opgenomen hoeveel en welke soort woningen er komen en hoe de samenwerking zal plaatsvinden. Er is overeenstemming over de grondprijs die de initiatiefnemer betaalt aan de gemeente.

De initiatiefnemer ontwikkelt het gebied voor eigen rekening en risico. De gemeente is verzekerd van haar kostendeel.

Uitgangspunt is dat vóór vaststelling van onderhavig bestemmingsplan een anterieure overeenkomst is gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Mill en Sint Hubert.

Het plan is financieel-economisch uitvoerbaar te achten.

7. JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke manier voorliggend plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling bindt burgers en overheid.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008, bindende afspraken en aanbevelingen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)” (SVBP2008) en het “Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008” (IMRO2008).

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting met 2 kaarten,
- de verbeelding,
- de planregels

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en ontheffing.

Kaart 1 –Bestaande toestand– en kaart 2 –Stedenbouwkundig plan– zijn onderdeel van de toelichting.

De verbeelding (kaart 3) geeft de bestemmingen weer met de daarbij behorende harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten en berekenen (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten en berekend moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn conform de SVBP2008 als volgt opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Specifieke gebruiksregels
- Ontheffing van de gebruiksregels

Per bestemming kunnen onderdelen, voor zover niet relevant, ontbreken.

In de bestemmingsomschrijving wordt omschreven voor welke doelen/functies de gronden mogen worden gebruikt. In voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Groen (artikel 3)

De bestemming Groen regelt het behoud / de versterking van de bestaande bomen- en groengebied binnen het plangebied.

Verkeer (artikel 4)

In deze bestemming zijn de woonstraten en -erven vevat, alsmede de ontsluiting naar de Genieweg en de Parkietstraat. Ook zijn hier waterhuishoudkundige voorzieningen en groen mogelijk.

Wonen (artikel 5)

Binnen deze bestemming zijn woningen toegestaan in drie typen: aaneengebouwd, twee-aaneen en vrijstaand.

Op deze gronden dienen tevens de parkeerplaatsen te worden aangelegd conform de daartoe door de gemeente gehanteerde (en in de regels opgenomen) kengetallen. Ook zijn waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk.

Voor wat betreft de uitvoering is een fasering gehanteerd. Van de 24 mogelijke woningen worden er 22 gerealiseerd in de komende jaren. De overige twee (grenzend aan de tuin aan de Parkietstraat) worden pas na 2025 gerealiseerd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbelregel (artikel 6)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 7)

In dit artikel is vastgelegd hoe het parkeren binnen deze bestemming is geregeld.

Algemene gebruiksregels (artikel 8)

Hierin is een verwijzing opgenomen naar het verbod in de Wro om gronden te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. Ook zijn een aantal (voorbeelden van) vormen van gebruik genoemd die tot een strijdig gebruik worden gerekend.

Algemene ontheffingsregels (artikel 9)

In dit artikel zijn een aantal algemene ontheffingsmogelijkheden opgenomen. Deze ontheffingen betreffen het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Algemene procedureregels (artikel 10)

Dit artikel bevat de te volgen procedure voor het toepassen van een ontheffing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**Overgangsrecht (artikel 11)**

Voor volgens de regels afwijkende bestaande bebouwing is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen.

Het gebruik van de bebouwing daarentegen wordt indien mogelijk positief bestemd of indien noodzakelijk door handhaving aan de gebruiksregels van de betreffende bestemming aangepast.

Slotregel (artikel 12)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

8. PROCEDURE

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Kennisgeving artikel 1.3.1 Bro
2. Inspraak
3. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
4. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
5. Vaststelling door gemeenteraad
6. Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan.

8.1 Kennisgeving

De kennisgeving ex artikel 1.3.1 Bro heeft plaatsgevonden op 29 juli 2009.

8.2 Inspraak

Om tot een goede ruimtelijke ontwikkeling te komen op het binnengebied tussen de Genieweg en de Parkietstraat is een aantal keer overleg gevoerd met de direct omwonenden, de ontwikkelaar en de gemeente. Hieronder wordt dit overleg kort toegelicht.

De eerste bijeenkomst was op 9 januari 2008 in het gemeenschapshuis De Wester waarbij de direct omwonenden, de ontwikkelaar en de gemeente (wethouder en projectleider) aanwezig waren. Tijdens deze avond is het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp besproken en is de planologische procedure uitgelegd. Het verslag van deze bijeenkomst is hierna integraal opgenomen.

Op 14 april 2008 heeft de tweede bijeenkomst plaatsgevonden met de direct omwonenden, de ontwikkelaar en de gemeentelijke projectleider. Hierbij is besproken hoe voorgaande opmerkingen zijn behandeld en zijn de wijzigingen van het stedenbouwkundig plan toegelicht.

Een derde bijeenkomst in de vorm van een algemene informatieavond voor eenieder heeft plaatsgevonden op 17 september 2008 in het gemeentehuis te Mill. Tijdens deze avond is gesproken over collectief particulier opdrachtgeverschap en de mogelijkheden hiertoe op de locatie binnengebied Genieweg - Parkietstraat. Eveneens is de planologische procedure toegelicht. Geïnteresseerden voor het project hebben zich na deze avond kunnen aanmelden.

Met deze geïnteresseerden is op 7 januari 2009 nog een bijeenkomst geweest waarbij het project nogmaals werd toegelicht door de ontwikkelaar.

Doorwerking in het bestemmingsplan

De volgende punten vinden hun doorwerking in onderhavig bestemmingsplan:

- om zoveel mogelijk groen te behouden zijn bomen die eigendom waren van de heer De Vries verplant naar zijn toekomstige tuin. De eikenbomen in het plangebied zijn niet te verplaatsen en zullen gekapt moeten worden. De groenstrook langs de Parkietstraat (met de bomen daarin) is buiten het plangebied gehouden.

- de twee kavels die geprojecteerd zijn aan de Parkietstraat zijn gedraaid en grenzen nu met hun achtertuinen aan de groenstrook langs de Parkietstraat. Hierdoor wordt de groene uitstraling versterkt. De uitritten van de twee kavels lopen via de noordzijde (eigen terrein) van de kavels naar de nieuw aan te leggen straat. Hierdoor blijft de groenstrook langs de Parkietstraat intact.
- de aansluiting van de nieuw aan te leggen straat op de Parkietstraat is wat opgeschoven en omgebogen in de richting van de Kampweg. Hierdoor komt de nieuwe straat niet meer recht op de woning Parkietstraat 9 uit, waardoor overlast tot een minimum wordt beperkt. Door de aansluiting op de Parkietstraat op deze manier aan te leggen zal het verkeer eerder afslaan richting Kampweg. Het geheel onmogelijk maken linksaf te slaan op de Parkietstraat is niet gewenst omdat in twee richtingen uitwegen de voorkeur geniet. Het hele plan is op deze wijze goed ontsloten en dus goed bereikbaar.
- de snelste route 'de wijk uit' is via de Genieweg naar de Leeuwerikstraat. Het ligt voor de hand dat toekomstige bewoners hoofdzakelijk deze route zullen kiezen.
- de drie bouwblokken van vier rijwoningen gelegen tegen de percelen van de Kampweg zijn vervangen door twee blokken van vier en één blok van twee woningen.
- het aantal parkeerplaatsen binnen de nieuwe ontwikkeling voldoet aan de gestelde norm van 2 parkeerplaatsen per (half)vrijstaande woning en 1,7 parkeerplaats per rijwoning. Dit is inclusief parkeerplaatsen op eigen terrein.
- het college van burgemeester en wethouders stelt de straatnaam vast.

8.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het plan op 28 juli 2009 toegezonden aan de volgende instanties:

1. Provincie Noord-Brabant
2. Ministerie van Vrom (Vrom Inspectie regio Zuid)
3. Waterschap Aa en Maas.

Het Waterschap Aa en Maas heeft op 2 september 2009 een positief advies uitgebracht. De provincie Noord-Brabant heeft op 21 september 2009 een positief advies uitgebracht. De reacties zijn hierna integraal opgenomen. Van de Vrom Inspectie regio Zuid is geen reactie ontvangen.

8.4 Tervisielegging

Conform artikel 3.16 Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 23 oktober 2009 gedurende zes weken ter visie gelegen. In die periode zijn drie zienswijzen ingekomen. Deze worden hierna in volgorde van ontvangst beoordeeld.

8.4.1 Appellant 1, Hulstheuvel 50, Uden

Zienswijze

De zienswijze behelst een verzoek tot uitbreiding van het plangebied ten behoeve van de bouw van een extra woning aan de Kampweg.

Beoordeling

De bouw van een extra woning aan de Kampweg moet beoordeeld worden vanuit de gewenste ontwikkeling van de Kampweg als geheel. De Kampweg maakt geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

8.4.2 Appellant 2, Genieweg 14b, Mill

Zienswijze

Deze zienswijze betreft de plaats van de aansluiting van de nieuwe woonstraat op de Genieweg. Gevreesd wordt voor overlast vanwege inval van de lichten van de auto's op genoemd adres en een tekort aan parkeerplaatsen door de aanleg van een drempel.

Beoordeling

De hoofdontsluiting van de nieuwe buurt is op de Genieweg. De ligging van de aansluiting volgt uit de verkavelingsmogelijkheden binnen het plangebied. De mogelijkheden van de aansluiting liggen daardoor in grote lijnen vast. Bij de detaillering is rekening gehouden met de woningen aan de overkant van de Genieweg. De as van de aansluiting ligt in het verlengde van de perceelgrens tussen de woningen 14a en 14b. Dit is de best mogelijke plaats, waarbij (licht)hinder zoveel mogelijk beperkt wordt. De drempel wordt niet aangelegd en de aansluiting wordt gelijkvloers uitgevoerd. Hierdoor wordt de overlast van lichtinval beperkter.

De gelijkvloerse aansluiting van de nieuwe straat op de Genieweg leidt niet tot minder parkeerplaatsen. Het plan voldoet aan de gestelde parkeernorm en voorziet daarmee in de extra parkeerbehoefte.

Besluit

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

8.4.3 Appellanten 3, Kampweg 13, Kampweg 13a, Kampweg 15, Kampweg 17, Kampweg 21, Parkietstraat 9, Parkietstraat 13, Mill

Zienswijze

Deze zienswijze bevat de volgende punten:

1. Bezwaar wordt gemaakt tegen de toegestane goot- en bouwhoogten (goothoogte maximaal 6 m, bouwhoogte maximaal 11 m) van de vier huur- en de zes koopwoningen aan de zijde Kampweg. In het voorontwerp waren de maximale hoogten respectievelijk 4,5 m en 9 m.
2. Bezwaar wordt gemaakt tegen het toestaan van 24 woningen in plaats van de 20 woningen in de vigerende bestemming 'Uit te werken woondoeleinden' van het bestemmingsplan 'Havikstraat e.o.'.
3. Bezwaar wordt gemaakt tegen het opnemen van geschakelde woningen aan de westzijde. Geschakelde woningen passen niet bij het open karakter van de bebouwing aan de Kampweg.
4. De grondwal is verkeerd ingetekend; deze ligt op de kadastrale percelen 4207, 4208 en 4209. Daarnaast zijn twee ingetekende bomen in het grasveld aan de Parkietstraat niet aanwezig.
5. De zienswijze bevat wensen en verwachtingen met betrekking tot de beplanting in de bermen van de Parkietstraat.
6. Inzake de aansluiting van de nieuwe straat worden een aantal suggesties gedaan, zoals:
 - preventieve maatregelen tegen te hard rijden;
 - preventieve maatregelen tegen verkeersdrukke;
 - versmalling van de aansluiting op de Parkietstraat tot 4 m;
 - verhoogd en niet haaks op de rijrichting uitvoeren van de aansluiting op de Parkietstraat;
 - scherpere aansluiting zonder afrondingen op de Parkietstraat;
 - wijziging berm en groenzone bij de kavel achter de Kampweg 21 om het 'laanidee' kracht bij te zetten;
 - correcte weergave van de ligging van de groenstrook bij perceel 2099 (Kampweg 21);
 - verzoek tot overleg inzake het beplantingsplan zijde Parkietstraat.
7. Vragen worden gesteld over de duur van de bouw, alsmede de tijden van de werkzaamheden, en de verkeersveiligheid tijdens de bouw.

Beoordeling

ad punt 1

In het eerste concept bestemmingsplan heeft een kaart (d.d. 17 november 2008) gezeten waarop voor de desbetreffende woningen een goothoogte van 6 m en een nokhoogte van 10 m was aangegeven. Stedenbouwkundig acht de gemeente het aanvaardbaar om op deze locatie twee lagen met kap toe te staan. Gezien de verplichting van een kap en de hiervoor opgenomen regels voor de hellingshoek is de nokhoogte bijgesteld naar 11 m. Dit is opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan en het ontwerp bestemmingsplan.

ad punt 2

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan 'Havikstraat e.o.' (onherroepelijk geworden in 2002) is de woningbehoefte sterk veranderd. Nieuwe woningbouwontwikkelingen moeten aansluiten op de woningbouwbehoefte in Mill. Hiertoe is het Beleidskader Woningbouwprogramma Plus 2005 - 2015 vastgesteld (opnieuw bekrachtigd in de raadsvergadering van november 2009). Er is een grotere behoefte aan goedkope koopwoningen. De ontwikkeling van kleinere woningen leidt tot een andere verkaveling en meer woningen.

ad punt 3

Er is een grotere behoefte aan goedkope koopwoningen. Een en ander heeft geleid tot een aantal geschakelde woningen. De geschakelde woningen passen in de stedenbouwkundige opzet van het plan. Bij het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de omgeving.

ad punt 4

De grondwal is inderdaad niet goed ingetekend. Dit zal op de kaarten bestaande toestand en inrichtingsschets worden aangepast. Tevens zullen de twee niet aanwezige bomen in het grasveld aan de Parkietstraat uit de inrichtingsschets worden gehaald.

ad punt 5

De Parkietstraat als geheel vormt geen onderdeel van onderhavig bestemmingsplan. De inrichting van deze straat en groenstrook dient in een ander kader dan dit bestemmingsplan te worden besproken.

ad punt 6

De genoemde suggesties zijn mogelijk binnen de juridische regeling van dit bestemmingsplan en zullen worden besproken in het kader van de inrichtingstekeningen. Ter informatie wordt vermeld dat in de nieuwe straat (De Doorgang), ongeveer ter hoogte van de zijdelingse perceelgrens van de kavel grenzend aan Kampweg 21, een drempel is voorzien, waardoor de snelheid beperkt wordt en het verkeer ontmoedigd wordt via de Parkietstraat het plangebied in of uit te rijden. De wegbreedte van de nieuwe straat (De Doorgang) blijft over de totale lengte 5 m. De weg past hiermee tussen de bestaande bomen door. De stedenbouwkundige verkaveling van het plan is aanvaardbaar en blijft ongewijzigd.

ad punt 7

Deze vragen vallen buiten het kader van een bestemmingsplan. Ter informatie kan worden vermeld dat:

- De initiatiefnemer verwacht dat de bouwperiode circa twee jaar zal duren, met uitzondering van de twee kavels in het zuiden van het plangebied.
- Routing bouwverkeer vindt altijd plaats in overleg met de gemeente Mill en Sint Hubert. Hetzelfde geldt voor de inrichting van bouwterreinen.
- De bouwwerkzaamheden zullen plaatsvinden binnen de reguliere werktijden van de bouwwereld.

Besluit

Deze zienswijze geeft aanleiding tot de volgende wijziging:

1. Op de bestaande toestand en de inrichtingsschets wordt de ligging van de grondwal aangepast. De twee bomen worden uit de inrichtingsschets gehaald.



INTERNE MEMO

Aan :
C.c. :
Van : Joyce Zeeuwen Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Datum : 15 september 2009 **Bijlage** :
Betreft : samenvatting informatieavond gehouden door Gerard de Vries over Locatie De Vries op 9 januari 2008

Toelichting:

Opmerkingen / vragen door de bewoners:

- Wat is de differentiatie van de woningen, wat komt waar, hoe ziet het eruit, wat zijn de bouwvoorschriften.
Dit moet de volgende keer duidelijk zijn, als het stedenbouwkundig plan definitief is.
- Het bouwblok van Van Weem is niet grijs ingekleurd net zo als de rest.
Heeft geen reden, is abusievelijk gebeurd.
- Hoe zit dat met de 2 kavels aan de Parkietstraat?
De 2 kavels aan de Parkietstraat worden pas later bebouwd en blijven eigendom van De Vries (op zijn vroegst pas na 5 jaar.)
- Blijven de muren en hekwerken staan?
Ja, de muren en hekwerken blijven staan. De bomen op grond van De Vries en de gemeente moeten wijken. Kavels verkoop je vrij van alle voorzieningen.
- *De eikenbomen zijn niet verplaatsbaar (is onderzocht).*
- De heer Van Weem deelt mee dat hij in de groenstrook tegenover zijn huis liever geen hoge bomen wil, in verband met de ochtendzon.
De heer de Vries geeft aan dat de gemeente bepaalt wat er in die groenstrook komt en dat er gedacht wordt aan bijv. meidoorns. De opmerking van de heer Van Weem wordt meegenomen en de gemeente bekijkt in overleg met bewoners van de Parkietstraat hoe de groenstrook ingericht gaat worden.
- Kan er niet ergens anders gebouwd worden?
Nee, inbreiding gaat vóór uitbreiding. Grond binnen bebouwde kom wordt schaarser en Mill grenst aan veel natuurgebieden, dus uitbreiding is er bijna niet meer.
- Kan het allemaal niet wat ruimer?
Dat kan wel, maar de gemeente en de provincie dienen zich te houden aan het woningbouwprogramma en aan de differentiatie hierin (dit is gebaseerd op onderzoek). Voor Mill is er behoefte aan starterswoningen en nulreden woningen. Uitgifte van grote kavels gaat absoluut niet samen met deze bouw.
- Waarom wordt er geen woonerf aangelegd?
Wethouder Van Genugten geeft aan dat dit niet meer gedaan wordt. Past niet in deze tijd.

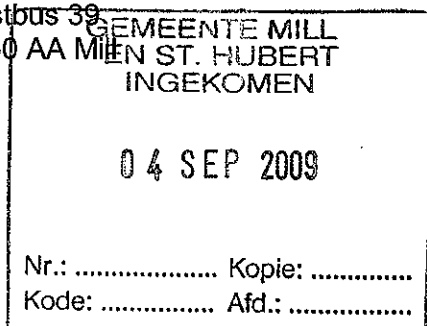
- Bewoners wensen tussentijds meer conceptplannen te zien. Zij kunnen dan de ontwikkeling volgen.
Gevaar van verspreiden van concepttekeningen is dat deze een eigen leven kunnen gaan leiden, zonder dat ze een officiële status hebben. Het plan kan nog velen keren wijzigen. Aan de bewoners is toegezegd dat ze het conceptplan toegestuurd krijgen.
- Hoe zit het met parkeren?
*Het plan moet voldoen aan de norm.
halfvrijstaand en vrijstaand: 0,8 op eigen terrein en 1,2 in openbaar terrein.
tussenwoningen 2,0 in openbaar terrein.
Algemene totale norm is 2 parkeerplaatsen per halfvrijstaande en vrijstaande woning en 1,7 parkeerplaatsen per rijwoning (dit is inclusief parkeerplaatsen op eigen terrein)*
- Hoe zit het met het bouwverkeer?
De bedoeling is dat het bouwverkeer op één wijze het bouwterrein op kan rijden. De Genieweg leent hier zich het beste voor. De exacte route, aanlevertijden en te nemen maatregelen in de openbare ruimte, moeten nog verder uitgewerkt worden (ook i.c.m. de school). Getracht wordt de overlast zoveel mogelijk te beperken, maar er zal overlast blijven tijdens de bouwperiode. Schade aan wegen wordt na de bouwperiode hersteld.
- De heer Van Weem is van mening dat de verkeersintensiteit in de parkietstraat ernstig toeneemt.
- Bestaat er de mogelijkheid voor onderbreking in het bouwblok?
Het exacte aantal woningen en de kavelgrootte wordt uitgewerkt. Mogelijk kan er een onderbreking worden opgenomen in het bouwblok grenzend aan de achtertuinen aan de Kampweg. Het betreft hier nog een conceptplan dat nog meerdere keren kan en zal wijzigen totdat het definitief is vastgesteld.
- De Vries wil starten met de bouw in januari 2009 en streeft naar eind 2010 als deadline.
- Krijgen de zelfbouwers ook een deadline?
Ja, zij moeten ook binnen een bepaalde tijd starten (en klaar zijn met de bouw) met de bouw
- Hoe zit dat met de uitrit van een perceel in de bocht van de Parkietstraat? Kan dit niet naar de Havikstraat?
Dit moet nog verder uitgewerkt worden. De eerst komende 5 jaar zal hier nog niets staan. Het perceel moet wel ergens ontsloten worden.
- Hoe zit het met de straatnaam?
Er moet een nieuwe straatnaam bedacht worden. De gemeente heeft hier de regie in. Eventuele ideeën? Roodborst, Vogelhoek, Dorus Pijnenburgstraat ???

Voor wat betreft de kapvergunningaanvraag:

De heer de Vries legt uit wat de aanvraag inhoud en waarom dit nu al gebeurt. Hij geeft aan dat het behoud of het terugbrengen (nieuw) van groen erg belangrijk is. Ook wil hij bestaande bomen verplanten. Verplanten van bomen dient in de periode van november tot maart te gebeuren. Afgesproken wordt dat hij bij de bewoners die een zienswijze op de kapvergunningaanvraag hebben ingediend langs gaat om uitleg te geven. Indien de bewoners naar aanleiding hiervan hun zienswijze op de aanvraag in wensen te trekken moeten ze dit schriftelijk kenbaar maken bij de gemeente.

Gemeente Mill en St. Hubert
T.a.v. mevr. J. Zeeuwen

Postbus 39
5450 AA Mill



VERZONDEN - 3 SEP. 2009

Datum 2 september 2009
Ons zaaknummer 2009 / 10886
Ons kenmerk 2009 / 12208
Uw kenmerk
Doorkiesnr. (073) 615 6896 / M. Lock
Onderwerp Advies op bestemmingsplan
"Genieweg-Parkietstraat" te Mill

Geachte mevrouw Zeeuwen,

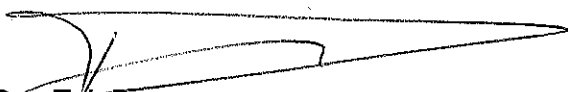
Recent heeft u ons gevraagd een watertoetsadvies te geven over het voorontwerp bestemmingsplan "Binnengebied Genieweg - Parkietstraat" te Mill. Bij deze sturen wij ons advies.

Het plan betreft de bouw van woningen, waarbij het verhard oppervlak in totaal met 6188m² toeneemt. Een deel hiervan (3113m²) watert hemelwater af op een collectieve voorziening. Voor het resterende deel worden particuliere voorzieningen aangelegd.

De ruimtelijke onderbouwing geeft een overzichtelijk beeld van hoe er in de toekomstige situatie met de waterhuishouding wordt omgegaan. Wij hebben daarom geen verdere opmerkingen over dit plan.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben over dit advies, neem dan contact op met mevrouw M. Lock onder telefoonnummer 073 615 6896.

Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur,
Namens deze,
Het hoofd Afdeling Planadvies en Vergunningen,


Drs. T.J. Boer



2009/3704

Reg. dd: 22-9-2009

Afd: RO

Ingekomen document

ERZONDEN

21 SEP 2009

Het college van burgemeester
en wethouders van Mill en St. Hubert
Postbus 39
5450 AA MILL EN ST. HUBERT

GEMEENTE MILL EN ST. HUBERT INGEKOMEN	
22 SEP 2009	
Nr.: 1704	Kopie:
Kode:	Afd.: No.

ontvangstbevestiging	
standaard	niet standaard
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp Bestemmingsplan 'Binnengebied
Genieweg - Parkietstraat'

loer
noord

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Datum
21 september 2009

Ons kenmerk
1565963/1582375

Uw kenmerk

Contactpersoon
J.H.T. van Vastenhoven

Directie
Ruimtelijke Ontwikkeling en
Handhaving

Telefoon
(073) 681 27 16

Fax
(073) 680 76 45

Bijlage(n)

E-mail
JvVastenhoven@brabant.nl

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp Bestemmingsplan 'Binnengebied Genieweg - Parkietstraat'.

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het Bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. Uw voorontwerp Bestemmingsplan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Op basis van de overlegde gegevens in relatie met eerder gevoerd ambtelijk overleg past het Bestemmingsplan binnen het provinciale ruimtelijke beleid en de daarmee samenhangende provinciale belangen.

Namens de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,

drs. M.H.M. Timmers,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Oost

