

Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

Algemene subcommissie voor gemeentelijke plannen

Secretariaat: Brabantlaan 1, 5-Hertogenbosch
Corr. adres: Postbus 90151, 5200 MC 5-Hertogenbosch
VERZONDEN: 681 26 31/680 88 28, fax 073 - 680 76 54
Email: PPC@brabant.nl

-6. JUN 2007

Ons kenmerk : 1264525/1264525
Uw kenmerk : --
Doorkiesnr. : 6812059 mw. L. Pullen
Bijlagen : --
Datum : 16 mei 2007
Onderwerp : Ontwerp-bestemmingsplan
Maashees

Het college van burgemeester en
wethouders van Boxmeer

Postbus 450
5830 AL BOXMEER

GEMEENTE BOXMEER
reg.nr.: 1433

Ingek.: 7 JUN 2007

Afd.: Kp

Kopie:

Geacht college,

De Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen, subcommissie van de Provinciale Planologische Commissie, heeft bovenvermelde aangelegenheid, in samenhang met het directieadvies van 12 april 2007, behandeld in haar vergadering van 16 mei 2007. De behandeling heeft geleid tot de volgende opmerkingen.

De commissie sluit zich op hoofdlijnen aan bij het advies van de directie. In afwijking van hetgeen in het directieadvies staat vermeld wijst de commissie u op het volgende.

De commissie adviseert om de redactie van artikel 15, lid 7, sub c, in die zin aan te passen dat bij aan huis gebonden beroepen volgens provinciaal- en rijksbeleid geen detailhandel is toegestaan; detailhandel is immers meer dan het verrichten van incidentele verkoop-handelingen (categorie II).

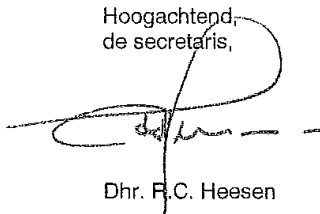
Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de commissie drie categorieën.

Bij Categorie I opmerkingen gaat het om opmerkingen over planelementen die in haar ogen onaanvaardbaar zijn.

Bij categorie II opmerkingen is de aanvaardbaarheid van het planelement onduidelijk omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat.

Bij categorie III opmerkingen gaat het om opmerkingen ter verhoging van de kwaliteit van het plan. Dergelijke opmerkingen spelen geen doorslaggevende rol bij de advisering over vastgestelde plannen.

Hoogachtend,
de secretaris,



Dhr. R.C. Heesen

De Provinciale Planologische Commissie en haar subcommissies adviseren het provinciaal bestuur en gemeenten over de ruimtelijke ordening, de volkshuisvesting en de stedelijke vernieuwing. In de Commissie hebben, naast onafhankelijke deskundigen, onder meer zitting vertegenwoordigers van diverse ministeries, vertegenwoordigers op voordracht van de Vereniging van Brabantse Gemeenten, de provincie Noord-Brabant en vertegenwoordigers op voordracht van het Sociaal-Economisch Overlegorgaan Brabant.

Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

Het college van burgemeester en
wethouders van Boxmeer
Postbus 450
5830 AL BOXMEER



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

Onderwerp

Ontwerp-bestemmingsplan Maashees

Datum

12 april 2007

Ons kenmerk

1264525/1289386

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

F. Naus

Directie

ROH

Telefoon

073-6812443

Fax

073-6807654

Bijlage(n)

-

E-mail

Fnaus@brabant.nl

Geacht college,

Bij brief van donderdag 15 februari 2007, ontvangen op vrijdag 16 februari 2007, heeft u de Provinciale Planologische Commissie (PPC) verzocht om een advies over het voorontwerp-bestemmingsplan "Maashees".

De bespreking van dit voorontwerp-bestemmingsplan zal volgens de huidige planning plaatsvinden in de PCGP-vergadering van 16 mei 2007.

Hierbij ontvangt u het advies van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH). Dit advies is tevens ter kennisname gezonden naar de PPC, die dit kan betrekken bij haar oordeelsvorming over voornoemde aangelegenheid.

Mocht het onderstaande dienstadvies voor u aanleiding zijn om hierop te willen reageren, vanwege essentiële onduidelijkheden of evidente onjuistheden, dan verzoeken wij u deze reactie binnen één week na ontvangst van dit advies te richten aan het secretariaat van de PPC, Postbus 90151, 5200 MC, 's-Hertogenbosch.

Betekenis categorie-indeling

Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de dienst drie categorieën.

Categorie I kent de dienst toe aan opmerkingen over planelementen die onaanvaardbaar worden geacht.

Bij categorie II is de aanvaardbaarheid van het planelement niet duidelijk, omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



Bij categorie III gaat het om opmerkingen ter verhoging van de kwaliteit van het plan.

Datum

12 april 2007

Ons kenmerk

1264525/1289386

1. Planbeschrijving

De gemeente Boxmeer is bezig om het gehele grondgebied van Boxmeer te voorzien van actuele bestemmingsplannen. Recentelijk hebben wij het voorontwerp-bestemmingsplan van de kern Holthees en van de kern Groeningen beoordeeld. Zoals in het directie-advies van Groeningen al vermeld is, zullen veel opmerkingen gelijkluidend zijn aan de opmerkingen in het directie-advies van Holthees (d.d. 26 februari 2007) en het directie-advies van Groeningen (d.d. 29 maart 2007), omdat de plannen op uniforme wijze zijn opgesteld.

Het vigerend bestemmingsplan "Maashees" dateert uit 1996. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een actuele planologische regelgeving voor dit gebied. Het plan is een beheersplan met enkele nieuwe ontwikkelingen. Middels 5 wijzigingsbevoegdheden worden in totaal 42 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Tevens wordt door middel van woningsplitsing de bouw van 4 nieuwe woningen mogelijk.

2. Toets aan het vigerende beleid

Op basis van het *Uitwerkingsplan Land van Cuijk* (2004) ligt Maashees in de landelijke regio Land van Cuijk. De kern Maashees is aan de noord- en oostzijde nauw begrensd door landschappelijk raamwerk, aan de zuidoostkant van de kern is transformatiegebied opgenomen. Op basis van de plankaart van het *Streekplan Noord-Brabant* (2002) ligt de kern binnen de "AHS-landbouw". Op een aantal grensvlakken van de kern met het buitengebied is sprake van "AHS-landschap", subzone dassenleefgebied. Aan de oostzijde wordt de kern begrensd door "GHS-natuur", subzone overig bos- en natuurgebied.

Ruimtelijke structuur

Het bestemmingsplan betreft een beheersplan met enkele nieuwe ontwikkelingen in de vorm van inbreidingslocaties voor woningbouw. Voor deze ontwikkelingen zijn een vijftal wijzigingsbevoegdheden opgenomen in het bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt niet gerefereerd aan het *Uitwerkingsplan Land van Cuijk* waarin de afspraken voor wonen en werken in het Land van Cuijk zijn vastgelegd. Naast de focus op inbreiding, waarbij in het gebied langs de kerk (wijzigingsbevoegdheid 2) en de locatie op de hoek van de Mgr. Geurtsstraat/Rieterweg (wijzigingsbevoegdheid 5) sprake van is, biedt het uitwerkingsplan ook mogelijkheden voor afronding van het stedelijk gebied. De ontwikkelingen zoals voorzien achter de basisschool (wijzigingsbevoegdheid 1), aan de Hogeweg/Hogesteeg (wijzigingsbevoegdheid 3) en naast het pannenkoekenrestaurant (wijzigingsbevoegdheid 4) beschouwen wij als een afronding van het bestaand stedelijk gebied en hebben onze instemming. De directie vraagt u echter wel de ruimtelijke onderbouwing van deze afronding van het stedelijk gebied toe te lichten in het plan (Cat. II).

Naast de wijzigingsbevoegdheid is aan de Hogeweg/Hogesteeg een woning opgenomen. Onduidelijk is of deze woning nieuw op te richten is met een directe bouwtitel of een al bestaande woning. De aanduiding "aantal nieuw te bouwen woningen toegestaan" is niet op deze kavel opgenomen. Indien het een nog te bouwen woning is, kan de directie met de bouw van deze woning instemmen in het kader van afronding van de kern, maar dient dit op de plankaart met de aanduiding te worden aangegeven (Cat. III).

Datum

12 april 2007

Ons kenmerk

1264525/1289386

Woningbouw

Voorliggend plan biedt ruimte aan 42 woningen middels een wijzigingsbevoegdheid en 4 nieuwe woningen middels woningsplitsing. De onderbouwing van de behoefte voor de woningbouw in relatie tot de *provinciale woningbehoefteprognose*, actualisatie 2005 ontbreekt in de toelichting. Ook is de relatie van het aantal te bouwen woningen in Maashees met het gemeentelijk volkshuisvestingsplan onduidelijk, terwijl deze relatie in de voorschriften wel genoemd wordt als voorwaarde. De directie vraagt om deze relaties (zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin) in de toelichting te benoemen en in de voorschriften ook de relatie met de provinciale prognose als voorwaarde op te nemen (Cat. II).

Bedrijvigheid

U dient inzicht te geven in de huidige situatie van de bestaande bedrijven, zoals binnen welke milieucategorie de bedrijven vallen, wat de aard van het bedrijf is en hoe de huidige omvang zich verhoudt met de eventuele uitbreidingsmogelijkheden (Cat. II).

Milieu-aspecten

Industrielawaai – Het mengvoederbedrijf Havens heeft een geluidzone die al in 1986 is vastgesteld. Vervolgens is op 24 juni 1997 een saneringsprogramma vastgesteld. De op de plankaart aangegeven geluidscontouren van 50 en 55 dB(A) zijn de geluidscontouren die na de sanering gelden. De formele aanpassing van de vigerende geluidzone uit 1986 wordt bereikt door de opname in het onderhavige bestemmingsplan. Na de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt de zone niet aangepast voor die onderdelen van de geluidzone die binnen andere bestemmingsplannen liggen. De directie adviseert de gemeente in de plantoelichting een overzichtskaart op te nemen van de geluidzone na aanpassing en de bijbehorende bestemmingsplannen. Binnen de (aangepaste) 50-55 dB(A) geluidscontouren is in het plan aan de Mgr. Geurtsstraat 58 woningsplitsing rechtstreeks mogelijk gemaakt. Voor deze nieuwe woning dient voor de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad nog een hogere grenswaarde industrielawaai te worden vastgesteld (Cat. II).

Geurhinder – de geurhinder van agrarische bedrijvigheid voor gevoelige bestemmingen in het plangebied is niet expliciet in beeld gebracht. In dit



verband wordt er op gewezen dat met ingang van 1 januari 2007 de *Wet Geurhinder en Veehouderij* in werking is getreden. De consequenties van de invoering van deze wet voor de ontwikkelingen in het plangebied dienen in het plan inzichtelijk te worden gemaakt. Voor het inzichtelijk maken of ter plaatse van de gewenste ontwikkelingen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, adviseert de directie om gebruik te maken van de werkwijze en instrumentarium die de *Wet Geurhinder en Veehouderij* biedt (Cat. II).

Datum

12 april 2007

Ons kenmerk

1264525/1289386

Watertoets – In de plantoelichting dient in de waterparagraaf tot uiting te komen op welke wijze over de wateraspecten overleg is gevoerd en afstemming heeft plaatsgevonden met de betrokken waterbeheerders. Aangegeven moet worden welke opmerkingen in het kader van dit overleg door de betrokken waterbeheerders zijn gemaakt en op welke wijze met deze opmerkingen in het plan rekening is gehouden. In geval de gemeente afwijkt van het door de waterbeheerders gegeven wateradvies dient de motivering hiervoor te worden aangegeven (Cat. II).

Natuur

In het zuidoosten van het plangebied ligt een gebied dat bestemd is als “Natuurdoeleinden (N)”. In het natuurgebied is een bestemming “Maatschappelijke doeleinden (M)” opgenomen ten behoeve van een sportvoorziening. Binnen laatstgenoemde bestemming is een groot gedeelte onbebouwd.

De directie heeft, mede op basis van de feitenkaarten van de GHS, geconstateerd dat een deel van dit terrein bosgebied betreft en adviseert deze gronden te betrekken bij de bestemming “Natuurdoeleinden (N)” met de bijbehorende bescherming (Cat. II).

Tevens worden “infrastructurele voorzieningen” en “de daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde” in de bestemming “Natuurdoeleinden (N)” toegestaan. Het is ongebruikelijk deze mogelijkheden voor een natuurgebied op te nemen. Wij vragen u deze mogelijkheid te heroverwegen danwel nader te onderbouwen (Cat. II).

Cultuurhistorie

Het plangebied kent enkele gemeentelijke monumenten (Mgr. Geurtsstraat 50, Mgr. Geurtsstraat 74 en Raaijveldweg 1) en een monumentale boom (behorende bij Raaijveldweg 1). De directie adviseert de gemeentelijke monumenten en de waardevolle boom als zodanig op de plankaart aan te geven (Cat. III).

Archeologie

Nagenoeg de gehele kern van Maashees kent een hoge archeologische verwachtingswaarde. In het plan zijn op meerdere locaties, via een wijzigingsbevoegdheid, woningbouwmogelijkheden opgenomen. Aan de



wijzigingsbevoegdheid is het uitvoeren van archeologisch onderzoek als voorwaarde opgenomen. Wij adviseren dat aangetroffen archeologische waarden zullen worden behouden, danwel door opgraving worden veiliggesteld (Cat. III).

Datum

12 april 2007

Ons kenmerk

1264525/1289386

Juridisch

De voorschriften dienen, voor zover noodzakelijk, aan de gemaakte opmerkingen te worden aangepast.

In deze fase van het planproces is door de directie niet onderzocht of de gedetailleerde regelgeving en bestemmingen op correcte wijze zijn vertaald. De directie benadrukt dat het de verantwoordelijkheid van de gemeente is en blijft om zorg te dragen voor een adequate juridische regelgeving. Vanuit het oogpunt van duidelijkheid en rechtszekerheid zijn enkele aandachtspunten in deze fase te benoemen (Cat. II):

- De bestemming "Gemengde doeleinden (Gd)" is niet in de voorschriften opgenomen.
- De bestemming "Detailhandel (D)" is wel in de voorschriften opgenomen maar komt op de plankaart niet voor.
- De bestemming "Agrarisch bouwblok (Ab)" is opgenomen in de legenda en komt in de voorschriften en op de plankaart niet voor.
- In de begripsomschrijving wordt bij het begrip "plan" de kern Holthees genoemd. Dit dient te worden gewijzigd in "Maashees". Tevens worden de namen "Korn Maashees" en "Maashees" voor dit bestemmingsplan door elkaar gebruikt.
- In de voorschriften en de plankaart worden verschillende termen door elkaar gebruikt (bijvoorbeeld: bebouwingsvlak, bouwvlak en hoofdbebouwingsvlak); ook zijn niet alle bestemmingsnamen en legenda-eenheden eenduidig. Dit dient in het vastgestelde plan met elkaar in overeenstemming te zijn.
- Het begrip "hoofdbebouwingsvlak" komt niet voor in de begripsomschrijving.
- Bij elke bestemming is hetzelfde gebruiksvoorschrift opgenomen, waardoor het gebruiksvoorschrift niet altijd klopt met de betreffende bestemming.
- Volgens de begripsbepaling heeft het bebouwingspercentage betrekking op het bouwperceel. Op de plankaart is niet duidelijk wat precies het bouwperceel is. Indien dit gelijk valt met het bestemmingsvlak is het bebouwingspercentage in een aantal gevallen erg hoog.
- Artikel 21 van de voorschriften dient in overeenstemming gebracht te worden met artikel 11 van de WRO.
- De regeling voor mantelzorg dient aan te sluiten bij de provinciale voorbeeldregeling.



Overig

In de paragraaf over economische uitvoerbaarheid wordt gesteld dat er een beheersregeling is voor de al bestaande bebouwing en gronden. In het plan wordt tevens nieuwbouw mogelijk gemaakt middels wijzigingsbevoegdheden. Hierover wordt in de economische paragraaf niets vermeld. De economische paragraaf dient hierop te worden aangevuld (Cat. II).

In de toelichting wordt het *Uitwerkingsplan Land van Cuijk* bij het beleidskader niet genoemd. Tevens wordt er verwezen naar het ontwerp-reconstructieplan. Inmiddels is het *Reconstructieplan Peel en Maas* (2005) vastgesteld. Wij adviseren de beleidsbeschrijving te actualiseren en aan te vullen (Cat. III).

Tot slot wordt u gewezen op de op stapel staande herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In de nieuwe wet wordt het verplicht bestemmingsplannen digitaal te maken. Daarvoor gelden de *DURP-standaarden 2006*. Onderdeel van deze standaarden is de *Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen* (SVBP). Wij adviseren u met onderhavig bestemmingsplan hierop te anticiperen. Meer informatie vindt u op www.heldeskdurp.nl (Cat. III).

3. Conclusie

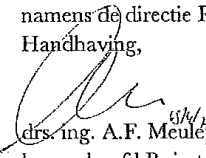
De directie adviseert u om bij het verder in procedure brengen van het plan, rekening te houden met de gemaakte opmerkingen. De directie concludeert dat met de voorgestelde afrondingen in dit plan de definitieve begrenzing aan de noord- en oostzijde op perceelsniveau is vastgesteld.

Toepassing artikel 19, lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)

De regeling "Categorieën van gevallen ex artikel 19, lid 2 WRO provincie Noord-Brabant 2006" biedt ons de mogelijkheid om artikel 19 lid 2 WRO van toepassing te verklaren voor projecten die in overeenstemming zijn met een voorontwerp-bestemmingsplan waarover wij in het kader van het overleg op basis van artikel 10 Bro positief adviseren.

Gelet op bovengenoemde opmerkingen over het voorontwerpplan is er in dit geval geen sprake van een positief advies. Het plan kan geen basis vormen voor vrijstelling op basis van artikel 19 lid 2 WRO en wij verklaren daarom artikel 19 lid 2 WRO niet van toepassing.

namens de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en
Handhaving,


drs. ing. A.F. Meulèpas.

bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling

Datum

12 april 2007

Ons kenmerk

1264525/1289386



Gemeente Boxmeer

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan Maashees

Nummer:

AAN de Raad van de gemeente Boxmeer

Boxmeer, 28 oktober 2008

Aanleiding

Ter vaststelling wordt aan u voorgelegd het bestemmingsplan "Maashees", waarin de in de bebouwde kom gelegen gronden hoofdzakelijk conform het huidige gebruik bestemd zijn.

Nadere toelichting

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 4 september tot en met 15 oktober 2008 voor iedereen ter visie gelegen. Van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen is gebruikt gemaakt door:

- Commando DienstenCentra van het Ministerie van Defensie;
- Bewoners van de woningen St. Antoniusstraat 4 en 6, Mgr. Geurtsstraat 3, 20, 27, 33, 33a, 35, 35a, 37, en 38, Kalverstraat 1a, 4, 10b, Rieterweg 14 en 15, Gildelandt 10, 25, 29 en 49, De Goeijstraat 10 en 16, Hulderstraat 27 en Köpkeshof 5 in Maashees;
- Havens Mengvoederbedrijf, Mgr. Geurtsstraat 41 in Maashees;
- De heer R. van Haaren, Raaijveldweg 1 in Maashees;
- De heer H. Kaanen, Hogeweg 2 in Maashees;
- De heer M. Nelissen, Mgr. Geurtsstraat 44 in Maashees;
- De heer M. van der Baan, Mgr. Geurtsstraat 50 in Maashees.

Onze reactie op deze zienswijzen treft u aan op bijlage I: "Beoordeling van zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Maashees". Korte tijdshelwe verwijzen wij naar deze bijlage. De ingekomen zienswijzen hebben geleid tot een klein aantal wijzigingen die opgenomen zijn in bijlage II: "Overzicht wijzigingen".

Wettelijke basis/referendabiliteit

De artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Financiën

In hoofdzaak wordt de bestaande situatie vastgelegd en daaraan zijn voor de gemeente geen financiële gevolgen verbonden. Voor de ontwikkeling van het woninggebied achter de school heeft uw raad afgelopen zomer een krediet ter beschikking gesteld.

Voorstel

Wij stellen u voor de beoordeling van de zienswijzen vast te stellen overeenkomstig bijlage I en het bestemmingsplan Maashees vast te stellen overeenkomstig het ter inzage gelegde ontwerp met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage II.

Burgemeester en wethouders van Boxmeer,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

drs. ir. H.P.M. van de Loo

K.W.T. van Soest

Gemeente Boxmeer

Onderwerp:

Vaststelling van het bestemmingsplan Maashees.

Nummer:

12b.

De Raad van de gemeente Boxmeer;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 oktober 2008;

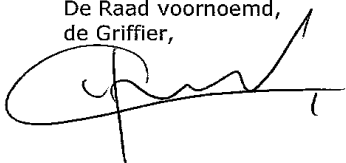
gelet op de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

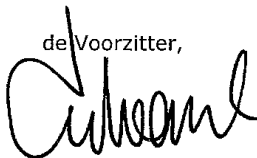
1. de beoordeling van de ingebrachte zienswijzen vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlage I;
2. gegrond te verklaren de zienswijzen ingebracht door:
 - * defensie;
 - * de bewoners van St. Antoniusstraat 4 en 6, Mgr. Geurtsstraat 3, 20, 27, 33, 33a, 35, 35a, 37, en 38, Kalverstraat 1a, 4, 10b, Rieterweg 14 en 15, Gildelandt 10, 25, 29 en 49, De Goeijstraat 10 en 16, Hulderstraat 27 en Köpkeshof 5;
 - * Havens;
3. deels gegrond en deels ongegrond te verklaren de zienswijze ingebracht door:
 - * de heer H. Kaanen;
4. ongegrond te verklaren de zienswijzen ingebracht door:
 - * de heer R. van Haaren;
 - * de heer B. Nelissen;
 - * de heer M. van der Baan;
5. het bestemmingsplan Maashees vast te stellen overeenkomstig het ter inzage gelegde ontwerp met inachtneming van de wijzigingen zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende bijlage II.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Boxmeer
in zijn openbare vergadering van 27 november 2008.

De Raad voornoemd,
de Griffier,



de Voorzitter,



Bijlage I: Beoordeling zienswijzen

A. Ontvankelijkheid

Vanaf 4 september tot en met 15 oktober 2008 konden zienswijzen inzake het ontwerpbestemmingsplan Maashees worden ingebracht. Er zijn zeven reacties ingekomen, die alle tijdig ontvangen en daarom als zienswijze ontvankelijk zijn. Deze zienswijzen zijn ingebracht door:

1. de Dienst Vastgoed Defensie namens het ministerie van Defensie, Postbus 412, 5000 AK in Tilburg, ingekomen 9 september 2008;
2. de bewoners van St. Antoniusstraat 4 en 6 en Mgr. Geurtsstraat 33, 35, 35a, 37, en 38, ingekomen 2 oktober 2008;
de bewoners van Mgr. Geurtsstraat 3, Kalverstraat 4, Gildelandt 10 en Rieterweg 15, ingekomen 14 oktober 2008;
de bewoners van Mgr. Geurtsstraat 20, 27 en 33a, Kalverstraat 1a en 10b, Rieterweg 14, Gildelandt 25, 29 en 49, De Goeijstraat 10 en 16, Hulderstraat 27 en Köpkeshof 5, ingekomen 15 oktober;
3. Havens Graanhandel, Postbus 1, 5821 AA Vierlingsbeek, ingekomen 6 oktober 2008;
4. de heer R. van Haaren, Raaijveldweg 1, 5823 CA Maashees, ingekomen 7 oktober 2008;
5. de heer H. Kaanen, Hogeweg 2, 5823 CD Maashees, ingekomen 8 oktober 2008;
6. de heer M. Nelissen, Mgr. Geurtsstraat 44, 5823 AE Maashees, ingekomen 13 oktober 2008;
7. de heer M. van der Baan, Mgr. Geurtsstraat 50, 5823 AE Maashees, ingekomen 13 oktober 2008.

B. Beoordeling

1. De Dienst Vastgoed Defensie namens het ministerie van Defensie, Postbus 412, 5000 AK in Tilburg.

Inhoud

Verzocht wordt om in de toelichting een tekst op te nemen zodat bij planwijzigingen en buitenplanse ontheffingen er rekening mee moet worden gehouden dat er binnen het radarverstoringsgebied van de radar op vliegbasis Volkel geen bouwwerken opgericht worden die hoger zijn dan 65 meter.

Beoordeling

Hoewel het bestemmingsplan alleen bij Havens hoge bouwwerken toestaat (tot 50 meter) en het advies van defensie overbodig is, bestaat er geen bezwaar in de voorgestelde tekst in de toelichting op te nemen.

Voorstel: de zienswijze **gegrond** verklaren.

2. De bewoners van de diverse woningen

Inhoud

De bewoners geven aan geen bezwaar te hebben tegen nieuwbouw ter plaatse van het pand Mgr. Geurtsstraat 40 (voormalige bakkerij Cuijpers), maar wel tegen de toegestane goot- en nokhoogte van respectievelijk 8,5 en 11 meter. Zij verzoeken deze hoogten te wijzigen in respectievelijk 6,5 en 10 meter.

Beoordeling

De genoemde hoogten zijn afgeleid van die welke gelden schuin tegenover bij het Wozoco langs de kerk. Op 1 oktober 2008 heeft overleg plaatsgevonden met de projectontwikkelaar, aannemingsbedrijf Hofmans uit Cuijk, die zelf al tot de conclusie gekomen is, dat er in Maashees waarschijnlijk geen behoefte is aan appartementen. Hij heeft daarom besloten ter plekke vier halfvrijstaande of vijf geschakelde woningen te bouwen. Een blok van vijf geschakelde woningen past stedenbouwkundig gezien op deze hoeksituatie. Deze woningen blijven dan beneden de voor woningen met verdieping en kap normale goot- en nokhoogte van 6,5 en 10 meter. Voorgesteld wordt daarom de zienswijzen **gegrond** te verklaren.

Mocht blijken, onder meer uit het lopend woonwensenonderzoek, dat er behoefte is aan wooneenheden dan overweegt Hofmans een of meer van deze woningen om te katten. Dat wil zeggen dat de woning gesplitst wordt in twee eenheden, een op de begane grond en een op de verdieping. De uiterlijke verschijningsvorm van de woningen verandert daardoor nauwelijks en ook bij splitsing zal de goot- en nokhoogte niet hoger mogen zijn dan respectievelijk 6,5 en 10 meter.

In het genoemd overleg heeft Hofmans er op gewezen dat eerder toegezegd is, dat op de schuur langs en behorende bij het pand Mgr. Geurtsstraat 44 een wijzigingsbevoegdheid gelegd zou worden om daar (na sloop van die schuur) twee (half)vrijstaande woningen te bouwen. Dit is inderdaad toegezegd en daarom wordt voorgesteld op die schuur een wijzigingsbevoegdheid (2) te leggen. Voor alle duidelijkheid: een splitsing van deze woningen in eenheden is niet passend.

3. Havens Graanhandel, Postbus 1, 5821 AA Vierlingsbeek.

Inhoud

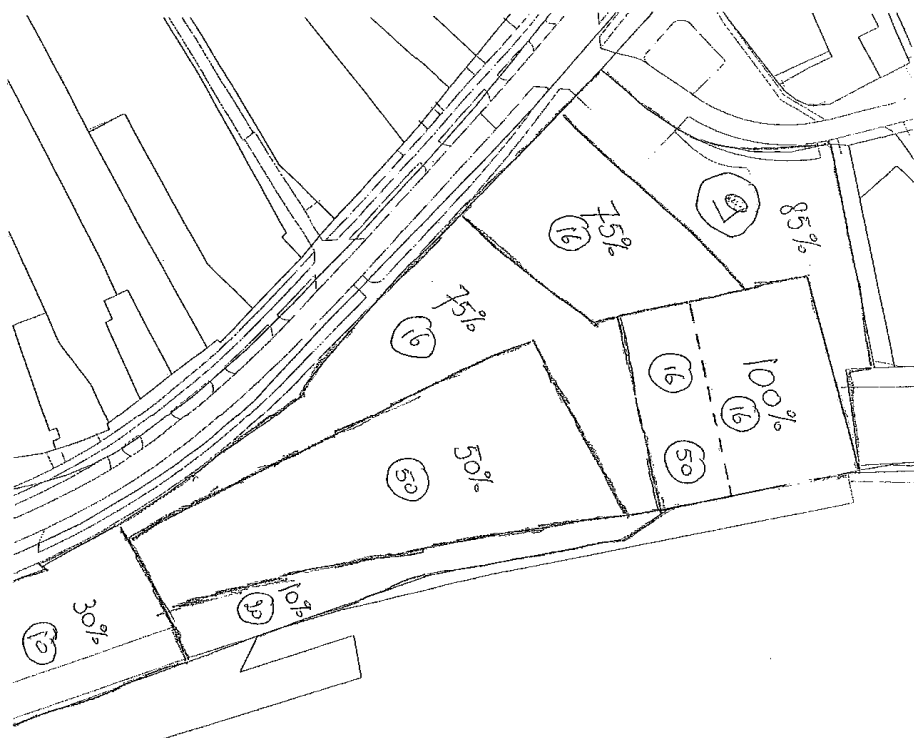
Havens is van mening dat door integrale overname van het geldend bestemming "Correctieve herziening kom Maashees, herziening mengvoederbedrijf", dat begin jaren 90 opgesteld is, voorbijgegaan wordt aan de ontwikkeling van zowel de productiemethoden als het productiepakket. Gevraagd wordt daarom iets te schuiven met de verschillende bouwvlakken die op het perceel gelegd zijn.

Beoordeling

De productie van rundvee- en varkensvoer, dat veelal per bulkwagens vervoerd wordt, is in de loop der jaren afgenomen en de productie van met name paardenbrokken juist enorm toegenomen. Omdat het paardenvoer in (papieren) zakken verpakt is, is het vervoer per vrachtwagen enorm toegenomen. Het laden van de vrachtwagens geschiedt op het binnenterrein in de open lucht. Om deze reden heeft Havens plannen dit binnenterrein geheel te overkappen. Het huidige bestemmingsplan en dus ook het ontwerpplan staat dit niet toe. Door iets te schuiven met bouwvlakken ontstaat die mogelijkheid wel, terwijl het totaal te bebouwen oppervlak nagenoeg hetzelfde blijft. Deze overkapping is van de weg af niet te zien, maar heeft wel tot gevolg een verdere afname van geluidsoverlast, een reductie van interne transportbewegingen en een verbetering van de arbeidsomstandigheden. De volgens het vigerend bestemmingsplan maximaal toegestane hoogten per bouwvlak blijven zonder meer hetzelfde.

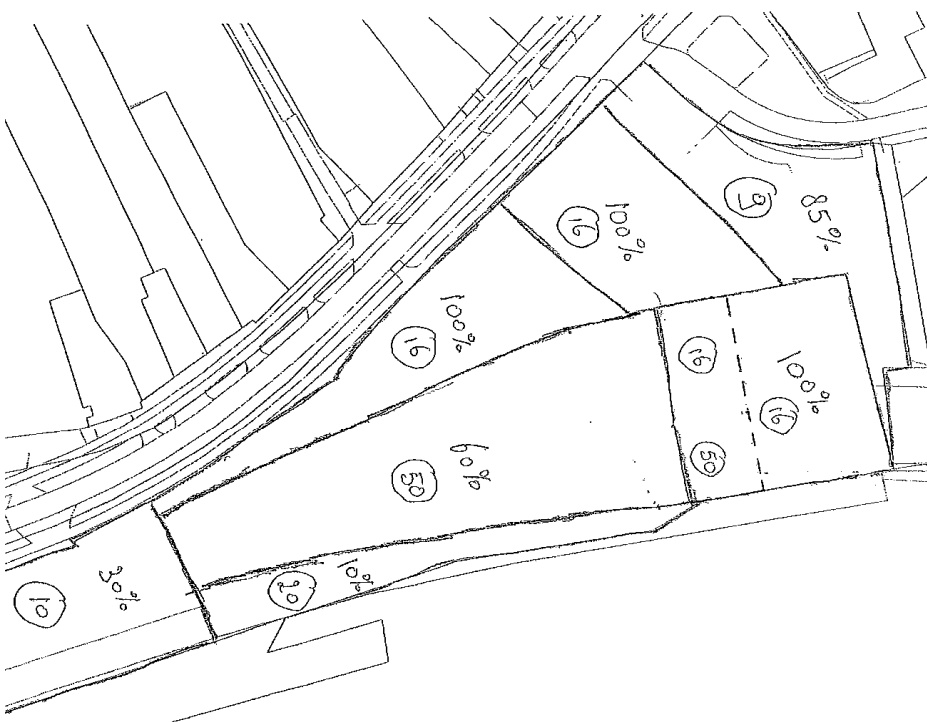
Voorstel: zienswijze **gegrond** verklaren en bouwvlakken aanpassen zoals aangegeven op de volgende bladzijde.

HUIDIGE BEBOUWINGSLAKKEN
met bebouwingspercentages en
maximaal toegestane hoogten



ZIENSWIJZE HAVENS

GEVRAAGDE BEBOUWINGSLAKKEN
met bebouwingspercentages en
maximaal toegestane hoogten



4. de heer R. van Haaren, Raaijveldweg 1, 5823 CA Maashees.

Inhoud

De heer Van Haaren heeft bezwaar tegen het parkeren van vrachtwagens op het zuidelijke deel van Havens.

Beoordeling

Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk dat aan de zuidzijde een nieuwe ingang tot het bedrijf gecreëerd wordt. Hierdoor zal het grootste deel van het vrachtverkeer uit het dorp geweerd worden. Van de parkeermogelijkheid aan die zijde mag 's nachts geen gebruik worden gemaakt. Tussen 19.00 uur en 06.00 uur mogen binnen de bebouwde kom geen vrachtwagens worden geparkeerd. Voorgesteld wordt de zienswijze **ongegron**d te verklaren.

5. de heer H. Kaanen, Hogeweg 2, 5823 CD Maashees.

Inhoud

De heer Kaanen is van mening dat de voorgevelrooilijn die op zijn perceel ligt, doorgetrokken moet worden over het langsrij gelegen perceel, dat eveneens zijn eigendom is. Daarnaast vindt hij het niet aanvaardbaar dat er op zijn perceel G 634, gelegen achter het perceel Hogeweg 6, twee achter elkaar liggende woningen geprojecteerd zijn. Hij vraagt om een andere situatie of in plaats daarvan de bouw van een blok van twee aaneengebouwde woningen mogelijk te maken.

Beoordeling

De gevraagde doortrekking van de voorgevelrooilijn is geen probleem.

In het geldend bestemmingsplan liggen op het perceel G 634 twee directe bouwtitels. In het voorontwerpbestemmingsplan was de achterliggende woning weggelaten, onder meer omdat die woning niet past in het straatbeeld van de Hogeweg. Tijdens de inspraak heeft de heer Kaanen de wens uitgesproken om die twee woningen te handhaven. Daarom zijn nu dezelfde bebouwingsvlakken opgenomen als in het huidige bestemmingsplan. De bouw van een blok van twee halfvrijstaande woningen past stedenbouwkundig gezien niet in het straatbeeld van de Hogeweg.

Voorgesteld wordt de zienswijze **deels gegrond** (voorgevelrooilijn) en **deels ongegrond** (perceel G 634) te verklaren.

6. de heer M. Nelissen, Mgr. Geurtsstraat 44, 5823 AE Maashees.

Inhoud

De heer Nelissen is van mening dat zijn perceel met de bestemming GD beter geschikt is voor woningbouw dat de gemeentegrond achter de school en dat op zijn hele perceel woningbouw mogelijk gemaakt moet worden.

Beoordeling

Tijdens de ter visie legging van het voorontwerpbestemmingsplan heeft een gesprek plaatsgevonden met de heer Nelissen en aannemingsbedrijf Hofmans uit Cuijk. Resultaat van dat gesprek was dat in het nieuwe bestemmingsplan woningbouw op de locatie bakkerij Cuijpers meegenomen zou worden. Verder woningbouw op het achterste deel van het perceel van Nelissen is eerst aan de orde na realisering van het gebied achter de school, mits uiteraard tegen die tijd nog wel behoefte is aan nieuwbouw in Maashees.

Voorgesteld wordt de zienswijze **ongegron**d te verklaren.

7. De heer M. van der Baan, Mgr. Geurtsstraat 50, 5823 AE Maashees.

Inhoud

De heer Van der Baan vraagt om de in het geldend bestemmingsplan op de percelen Mgr. Geurtsstraat 48b en 50 gelegen bestemming Gemengd te handhaven en niet te wijzigen in de bestemming Bedrijf.

Beoordeling

Tijdens de inventarisatie voor het bestemmingsplan voor de kom van Maashees in 1994 werd de achter op het perceel Mgr. Geurtsstraat 50 (48a en 48b bestonden toen niet) aanwezige loods door de eigenaar al verhuurd. Op de inventarisatiekaart staat aangeduid "kwekerijbenodigdheden". Maar daarvoor was daar achter op het perceel al een steenstripmakerij gevestigd, waarvoor op 25 mei 1988 een revisievergunning afgegeven is. Overigens is op 29 oktober 1996 een melding geaccepteerd op grond van het Besluit opslag goederen. Destijds had men de keus tussen de bestemmingen:

"plaatselijke bedrijven"	"gemengde doeleinden"
1. handels- en bedrijfsdoeleinden, van overwegend plaatselijke aard, welke qua milieubelasting aanvaardbaar zijn;	1. bestaande detailhandelsdoeleinden;
2. dienstverlenende en administratieve bedrijfsdoeleinden;	2. publiekverzorgend ambacht, met dien verstande dat slechts activiteiten in de milieucategorieën 1 en 2 zijn toegestaan;
3. woon- en parkeerdoeleinden ten dienste van de onder 1. en 2. genoemde bedrijfsdoeleinden.	3. kantoren;
	4. woondoeleinden;
	5. parkeerdoeleinden ten dienste van de onder 1 t/m 4 toegelaten functies.

Mede gezien de aanwezigheid van toen al diverse bedrijfsactiviteiten is destijds gekozen voor de bestemming "gemengde doeleinden". Onder een publiekverzorgend ambacht wordt verstaan: een ambachtelijk bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument.

Bij de voorbereiding van het nu voorliggend bestemmingsplan moest gekozen worden tussen:

"gemengd"	"bedrijf"
1. wonen;	1. bedrijven welke voorkomen in de categorieën 1 en 2;
2. detailhandel;	2. bedrijfswoningen;
3. dienstverlenende voorzieningen;	3. productiegebonden detailhandel.
4. maatschappelijke voorzieningen;	
5. kantoren.	

Onder dienstverlening wordt verstaan: het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en prostitutie.

Onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan: educatieve, sociaal-medische, (sociaal-)culturele, levensbeschouwelijke, religieuze voorzieningen, waaronder kerk en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening als ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

Tijdens de inventarisatie in 2006 hadden zich op het perceel drie bedrijfjes gevestigd, waarvan er één inmiddels vertrokken is. De voornoemde melding die op 29 oktober 1996 geaccepteerd is had betrekking op een handel in autobanden annex garagebedrijf (heren Kremers en Reijnders). Een paar jaar geleden hebben deze heren de medewerking beëindigd en heeft Reijnders een eigen ruimte gehuurd waarin hij hoofdzakelijk hobbymatig een garagebedrijfje voert. Deze ruimte en met name de daarin aanwezige smeerput wordt ook door derden gebruikt voor het uitvoeren van onderhoud aan de eigen auto. De heer Reijnders staat niet ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Herhaaldelijk heeft de heer Van de Baan laten weten van dit bedrijfje geen overlast te ondervinden.

De heer Kremers staat wel ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en handelt in autobanden. Het betreft hier hoofdzakelijk groothandel maar ook particulieren kunnen bij hem terecht om ter plaatse nieuwe banden op de auto te plaatsen. Handel in auto-onderdelen en -accessoires valt onder milieucategorie 2.

Beide bedrijfjes leveren goederen en/of diensten rechtstreeks aan de consument en vallen daarom onder de begripsbepaling die voor een publiekverzorgend ambacht. In tegenstelling tot hetgeen de heer Van der Baan stelt, is er dus geen sprake van strijdigheid met het geldend bestemmingsplan.

Gezien het daadwerkelijke gebruik kon niet anders dan in het voorontwerp- en nu ontwerpbestemmingsplan op beide percelen Mgr. Geurtsstraat 48b en 50 de bestemming "Bedrijf" te leggen. De activiteiten die ter plaatse uitgevoerd worden, kunnen immers niet gerekend worden tot detailhandel, dienstverlenende en maatschappelijke voorzieningen, zodat de bestemming "Gemengd" niet aan de orde is.

Het perceel nummer 48b is in eigendom van de BV Goede Aarde en de oorspronkelijke woning Mgr. Geurtsstraat 50 is in 2001 gekocht door de heer Van der Baan. In de overeenkomst is een recht van erfdienstbaarheid opgenomen, op grond waarvan de op perceel 48b gevestigde bedrijfjes via de oprit van de heer Van der Baan bereikt kunnen worden. Tevens is in de overeenkomst opgenomen dat Stichting De Goede Aarde inspanningen zal verrichten om een uitrit te creëren achterom richting de Touwbaan. Verder dient de Stichting vooraf overleg te plegen met de heer Van der Baan over de vestiging van nieuwe bedrijven. Indien de heer Van der Baan meent dat deze overeenkomst overtreden c.q. niet nagekomen wordt, dan kan hij via (privaat)rechtelijke stappen nakoming ervan af te dwingen.

Voorgesteld wordt de zienswijze **ongegron**d te verklaren

Bijlage 2: aanpassingen ontwerpbestemmingsplan Maashees.

De toelichting:

Aanpassing:

Hoofdstuk 4 aanvullen met:

"Radarverstoringsgebied

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, dient binnen een zone van 15 nautische mijl (= 27,8 km) gemeten vanaf de positie van de radar, voor ieder obstakel, hoger dan 65 meter boven NAP, te worden berekend of er verstoring plaatsvindt. Plannen tot het oprichten van hoge objecten dienen altijd individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie, voor deze, de Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid in Tilburg."

Reden:

Zienswijze defensie

De regels:

Aanpassing:

Artikel 18

omwonenden

Lid 1 wijzigen als volgt:

Hofmans

"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid 1" zodanig te wijzigen dat de bouw van vier halfvrijstaande of vijf geschakelde woningen c.q. maximaal tien wooneenheden mogelijk wordt, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de woningen c.q. wooneenheden passen binnen het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
- b. de goot- en nokhoogte niet meer dan respectievelijk 6,5 en 10 meter bedragen;
- c. er onderzoek verricht is naar de planologisch relevante aspecten, zoals bodem, water, flora en fauna, luchtkwaliteit en archeologie."

Reden:

Zienswijzen

en overleg met

Lid 2 vernummeren tot Lid 3.

Nieuw lid 2 invoegen, luidend als volgt:

"Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid 2" zodanig te wijzigen dat de bouw van twee (half)vrijstaande woningen mogelijk wordt, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de woningen passen binnen het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid;
- b. de goot- en nokhoogte niet meer dan respectievelijk 6,5 en 10 meter bedragen;
- c. er onderzoek verricht is naar de planologisch relevante aspecten,

zoals bodem, water, flora en fauna, luchtkwaliteit en archeologie.”
De verbeelding:

Aanpassing:

De bestemming “Agrarisch” op het punt waar de St. Jorisstraat uitkomt op de Rieterweg wijzigen in “Verkeer”

Reden:

ambtelijke correctie

De op pand (voormalige bakkerij Cuijpers) gelegen wijzigingsbevoegdheid aanduiden als wijzigingsgebied 1.

overleg Hofmans

Op de schuur, behorende bij het pand Mgr. Geurtsstraat 44 wijzigingsbevoegdheid 2 leggen.

overleg Hofmans

Bebouwingsvlakken binnenterrein Havens wijzigen

zienswijze Havens

Vorgevelrooilijn perceel Hogeweg 2 doortrekken over het langszij gelegen perceel

zienswijze Kaanen