



**Nota beoordeling inspraakreacties, het vooroverleg en ambtshalve
aanpassingen bestemmingsplan Duizel**

***Gemeente Eersel
afdeling ontwikkeling team Ruimte
januari 2011***

VOOROVERLEG

Provincie Noord-Brabant

De inhoudelijke afweging is gebaseerd op de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Provinciale Verordeningen Ruimte fase 1 en 2 en een aantal onderdelen zijn (deels) in strijd met deze Verordening.

De toelichting, de verbeelding en de regels zijn niet met elkaar in overeenstemming. Zo zijn de bestemmingen Bedrijf-1 en Bedrijf-2 niet gespecificeerd. Ook is op de verbeelding niet te achterhalen of er tuinen zijn die grenzen aan het buitengebied die mogelijk beschermd moeten worden tegen bebouwing.

De uitbreiding van het bedrijventerrein Ganzestaartsedijk is een stedelijke ontwikkeling in een gebied dat grotendeels is aangeduid als "agrarisch gebied". De percelen zijn al als zodanig bestemd in het bestemmingsplan Buitengebied. Ze krijgen nu dezelfde bestemming als de bedrijfsperven in het stedelijk gebied, alleen het bebouwingspercentage is beperkt. Door het opnemen van deze strook vindt er indirect uitbreiding plaats van het stedelijk gebied. Dat is alleen mogelijk als verantwoord is dat op deze locatie gebouwd moet worden en niet in het stedelijk gebied. Tevens moet er een verantwoording gegeven worden waarom de ontwikkeling een verbetering is van de kwaliteit van het gebied. De verantwoording is in het bestemmingsplan niet terug te vinden. Er moet duidelijk aangegeven worden op welke wijze kwaliteitsverbetering plaatsvindt.

De behoefteonderbouwing beperkt zich tot een gemeentelijke inventarisatie en er is geen regionale verantwoording opgenomen.

De Verordening Ruimte sluit bedrijfswoningen uit op (middel-) zware bedrijfsterreinen, terwijl in het plan inplandige bedrijfswoningen zijn opgenomen.

Reactie:

De bestemmingen Bedrijf-1 en Bedrijf-2 zijn beschreven in het hoofdstuk 7. De gronden met de bestemming 'Bedrijf-1' zijn bestemd voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2, zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, inclusief productiegebonden detailhandel. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de gelijknamige aanduiding, waarbij per bedrijf niet meer dan één bedrijfswoning is toegestaan. De gronden met de bestemming 'Bedrijf-2' zijn bestemd voor bedrijven in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2, zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, inclusief productiegebonden detailhandel. Daarnaast zijn bestaande bedrijven in de milieucategorie 1 toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – sigarenfabriek' is, naast de algemeen toegestane bedrijven in de milieucategorieën 2 t/m 3.2, ook een sigarenfabriek toegestaan. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de gelijknamige aanduiding, waarbij per bedrijf niet meer dan één bedrijfswoning is toegestaan. Het bovenstaande is ook uitgewerkt in de regels en op de verbeelding terug te vinden, waarbij de bedrijven in de woongebieden de bestemming Bedrijf-1 hebben en op het bedrijventerrein Ganzestaartsedijk de bestemming Bedrijf-2.

De gronden die in het komplan voor Duizel zijn opgenomen hebben al een bedrijfsbestemming in het bestemmingsplan Buitengebied. De mogelijkheden zijn één-op-één overgenomen. Er is dus geen sprake van een nieuwe ontwikkeling, alleen worden de percelen opgenomen in een ander bestemmingsplan. Tevens is in een verklaring van geen bezwaar van de provincie van 8 maart 2005 voor een vrijstelling op basis van artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het perceel Ganzestaartsedijk 23 opgenomen dat het project een afronding is van het bedrijventerrein Ganzestaartsedijk. Voor het overige vinden er geen ontwikkelingen plaats die in de Verordening Ruimte als bestaand stedelijk gebied zijn opgenomen.

Op basis van bovenstaande hoeft er geen onderbouwing geleverd te worden voor de kwaliteitsverbetering die is beoogd.

De woon- en tuinbestemmingen zijn een-op-een overgenomen uit het bestemmingsplan Duizel 2001. De gronden die grenzen aan het buitengebied en beschermd moeten worden tegen bebouwing hebben een tuinbestemming gekregen.

In de Verordening Ruimte fase 1 was het wel mogelijk om op middelzware bedrijventerreinen woningen te realiseren; dit is met de vaststelling van de Verordening Ruimte fase 2 niet meer mogelijk. In het bestemmingsplan Kom Duizel zijn echter alleen bestaande (inplandige) bedrijfswoningen aangeduid en kunnen er geen nieuwe woningen ontwikkeld worden.

VROM-inspectie

Gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid is er geen aanleiding voor het maken van opmerkingen.

Reactie:

Dit behoeft geen reactie.

Waterschap de Dommel

In paragraaf 4.2 of in de waterparagraaf moet worden opgenomen hoe bij de uitbreiding van het bedrijventerrein Ganzestaartsedijk hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

In paragraaf 6.1.2 staat dat er bij het invullen van een wijzigingsbevoegdheid geohydrologisch onderzoek van belang is. Dit is echter afhankelijk van de grootte van de ontwikkeling. Voorgesteld wordt om in de waterparagraaf op te nemen dat in overleg met het waterschap bepaald wordt of een geohydrologisch dan wel een waterhuishoudkundig onderzoek noodzakelijk is.

Verzocht wordt om het gemaal aan de Wolverstraat te bestemmen als Bedrijf-gemaal, de rioolpersleiding te bestemmen als Leiding-rioolleiding en om de leggerwatergangen BZ90.1 en BZ88 volledig te bestemmen als Water.

Tenslotte wordt verzocht om in artikel 19.3.1 (aanlegvergunning in de bestemming Leiding-Water) en in artikel 24 (algemene wijzigingsregel) op te nemen dat er schriftelijk advies wordt gevraagd aan het waterschap.

Reactie:

Het voorontwerpbestemmingsplan bevat alleen bouwmogelijkheden die al planologisch geregeld zijn. Een nadere uitwerking van hydrologisch neutraal bouwen is dus niet nodig.

Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat voor wijzigingsplannen dezelfde eisen gelden als voor een bestemmingsplan. Het voeren van vooroverleg is dus wettelijk al bepaald en het is onnodig om dit op te nemen in de toelichting of in de regels.

In de bestemmingsplannen van de gemeente Eersel worden zoveel mogelijk dezelfde bestemmingen gebruikt. Andere rioolgemaal hebben de bestemming Bedrijf-nutvoorziening gekregen, voor de duidelijkheid zal het wel aangeduid worden als gemaal.

De rioolpersleiding zal de bestemming Leiding-riool (deze is wettelijk bepaald) krijgen.

De leggerwatergangen zullen als water bestemd worden.

In het artikel met betrekking tot de bestemming Leiding-water, die veranderd wordt naar de bestemming Leiding-riool, zal worden opgenomen dat er advies gevraagd zal worden aan de beheerder van de leiding.

Monumentencommissie

In het bestemmingsplan moet duidelijk worden gemaakt dat de bewoningsgeschiedenis niet altijd terug te vinden is in de ruimtelijke structuur van het dorp. Daarnaast moet in het bestemmingsplan een link worden opgenomen naar de erfgoedkaart. In het bestemmingsplan wordt daar wel naar verwezen bij de dubbelbestemmingen, maar in de toelichting zou de status van de erfgoedkaart aangeduid moeten worden.

Ten behoeve van de erfgoedkaart is een lijst aangeleverd waarbij ook elementen zijn opgenomen die betrekking hebben op Duizel.

Historisch groen / monumentale bomen:

- 3 lindebomen in Kruisstraat in Duizel bij nr. 8 (p.97-98)
- 3 rode en 3 witte paardenkastanjes in het Smitseind in Duizel tegenover nr. 33a

Historische stedenbouwkunde (cultuurhistorische waardevolle panden)

- Akkerstraat 1, Duizel, langgevelboerderij
- Groenstraat 9, Duizel, langgevelboerderij, voormalig koetshuis
- Groenstraat 11-13, Duizel, horeca, winkel en woonhuis
- Groenstraat 37a, Duizel, kapel
- Hoef 36, Duizel, ontginningsboerderij 'Liana-hoeve'
- Oude Kerkstraat 10, Duizel, woonhuis, voormalig postkantoor, zie 'Redegevende beschrijvingen' van monumenten van het Gelders Genootschap, p.129-131
- Wolverstraat 36-38, Duizel, langgevelboerderij
- Wolverstraat 40, Duizel, kortgevelboerderij
- Wolverstraat 42, Duizel, langgevelboerderij
- Smitseind 32, Duizel, eenlaags woonhuis

Reactie:

In de toelichting zal worden opgenomen dat de bewoningsgeschiedenis niet altijd is terug te vinden in de bebouwingstructuur.

De vaststelling van de erfgoedkaart is voorzien in medio 2011, op het moment dat hier meer duidelijkheid over is, zal dit worden opgenomen in bestemmingsplannen.

De bescherming van historisch groen wordt niet opgenomen in bestemmingenplannen, het groen is al beschermd in de Algemene Plaatselijke Verordening.

Hieronder wordt per pand ingegaan of er sprake is van cultuurhistorische waarden.

- Akkerstraat 1, dit pand is in het verleden gesloopt en de woning die teruggebouwd is heeft geen cultuurhistorische waarden.
- Groenstraat 9, dit pand is in het bestemmingsplan reeds opgenomen als cultuurhistorische waardevol.
- Groenstraat 11-13, het pand heeft door zijn geschiedenis, hier was in het verleden een winkel en een café gevestigd, de locatie en zijn vormgeving cultuurhistorische waarden en zal dus aangeduid worden
- Groenstraat 37a, de Mariakapel is gebouwd rond 1950, en heeft door zijn vorm en locatie cultuurhistorische waarden.
- Hoef 36, dit pand is gelegen buiten het plangebied.
- Oude Kerkstraat 10, Duizel, woonhuis, voormalig postkantoor, het pand heeft door zijn geschiedenis, de locatie en zijn vormgeving cultuurhistorische waarden en zal dus aangeduid worden.
- Smitseind 32, de voorgevel is nog authentiek na het verbouwen in 1993 en heeft door zijn locatie en vorm cultuurhistorische waarden en zal dus aangeduid worden.
- Wolverstraat 36-38, deze boerderij is eind jaren zeventig gedeeltelijk door brand verloren gegaan. Vervolgens is alleen het linker gedeelte blijven staan en staan er op deze locatie 2 twee-onder-eenkappers. De cultuurhistorische waarden zijn verloren gegaan.
- Wolverstraat 40, dit pand heeft reeds een aanduiding.
- Wolverstraat 42, dit is het pand Wolverstraat 44 en dat is een rijksmonument en is in het bestemmingsplan ook als zodanig aangeduid.

Zorg om Duizel

Zorg om Duizel heeft geen reactie gegeven.

Reactie:

Dit behoeft geen reactie.

INSPRAAK VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN "KOM DUIZEL"

Het plan heeft vanaf 18 november 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was het mogelijk om een inspraakreactie in te dienen.

1. Architectenburo Maas B.V., Dijk 38, 5521 AZ Eersel, namens P.F.H. Cox over Ganzestaartsedijk 9

Verzocht wordt om voor het perceel kadastraal bekend gemeente Eersel, sectie H, nummer 248 een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om uiteindelijk een bedrijf te realiseren. Naar mening van de indiener van de inspraakreactie is dat mogelijk omdat er geen landschappelijke waarde verloren gaat en als deze al verloren gaat, dat minder is dan bij de ontwikkeling achter de Ganzestaartsedijk 13.

Eveneens wordt verzocht om het bouwvlak minimaal af te stemmen op de huidige bebouwing, maar voor de diepte zou een maat opgenomen moeten worden die past bij het ruime perceel. De goothoogte is 5,5 meter en geen 3,5 meter zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Reactie:

De westzijde van de Ganzestaartsedijk vormt de overgang richting het buitengebied en het aangrenzende beekdal van de Kleine Beerze. Het betreffende perceel, waarvoor een wijzigingsbevoegdheid naar een bedrijfbestemming wordt gevraagd, vormt een doorkijk naar dat buitengebied. Het dicht bouwen van deze open ruimte zorgt voor een verslechtering van het ruimtelijke kwaliteit van het landschap. Hier zal dan ook geen wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen.

De goothoogte van de bestaande woning is aan de straatzijde geen 5,5 meter maar maximaal 3 meter. De woning aan de achterzijde heeft echter wel een goothoogte van 5,5 meter. In de regels is opgenomen dat als de bestaande hoogte meer is dan de opgenomen hoogtes deze hoogtes gelden. De goot- en bouwhoogte vallen dus niet onder het overgangsrecht. Maar de hoogtes zullen overeenkomstig worden aangepast.

2. Amitec, Hurk 303, 5403 LD Uden, namens de heer Roest over Ganzestaartsedijk 13

Verzocht wordt om de opgenomen wijzigingsbevoegdheid op het achterterrein voor het realiseren van een bedrijfsperceel om te zetten naar een directe bouwtitel, omdat voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld voor het doorlopen van de wijzigingsbevoegdheid.

Reactie:

Het plan voldoet grotendeels aan de voorwaarden zoals opgenomen in de voorwaarden van de wijziging, er zijn echter nog een aantal onderdelen die nader ingevuld moeten worden.

Sinds 1 juli 2008 geldt de nieuwe Wet ruimtelijke ordening; hierin is opgenomen dat de gemeente bij bepaalde gevallen een exploitatieplan moet vaststellen. Deze ontwikkeling is een dergelijk geval. Hierover kunnen nadere afspraken gemaakt worden zodat het niet nodig is om een exploitatieplan vast te stellen.

Daarnaast moeten een aantal aanvullende zaken nog geregeld worden:

- de plaatsing van het hoofgebouw minstens 3 meter van de perceelsgrens;*
- een groene inpassing aan de zijde van de Kleine Beerze*

In de aangeleverde onderzoeken is onvoldoende aandacht besteed aan archeologie. Hier doet de concepterfgoedkaart een uitspraak over. De locatie heeft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde met aanduiding esdek. Volgens de concepthandleiding is voor ingrepen/bouwblokken kleiner dan 2.500 m² geen archeologisch onderzoek nodig, dit geldt ook als de ingreep groter is maar minder dan 40 cm diep. Om mogelijke archeologische waarden niet aan te tasten zal de dubbelbestemming voor archeologie gehandhaafd blijven. Er is namelijk geen sprake van een onderzoek dat duidelijk maakt dat er geen waarden worden aangetast.

Om een bouwvlak op te nemen is het dus noodzakelijk dat er aanvullend een aantal ruimtelijke en financiële aspecten worden geregeld.

3. Amitec, Hurk 303, 5403 LD Uden, namens Nugax BV en Evax BV over Ganzestaartsedijk 23

De bedrijfsvoering van Evax aan de Ganzestaartsedijk is niet terug te vinden in de staat van bedrijfsactiviteiten, hierdoor komt het onder het overgangsrecht te vallen. Verzocht wordt om dit juist in het bestemmingsplan op te nemen.

Daarnaast wordt verzocht om uitbreidingsmogelijkheden op te nemen in het plan door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

Door het ontbreken voor een begripsbepaling voor perceelsgrenzen is niet duidelijk vanaf waar gemeten moet worden. Verzocht wordt om na te gaan of de huidige bebouwing binnen de 3 meter van de perceelsgrens staat en als dat het geval is het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat bebouwing binnen de 3 meter niet onder het overgangsrecht valt.

In de bestemming Groen is bepaald dat er een erfafscheiding geplaatst mag worden van 1 meter hoog, terwijl er nu al een erfafscheiding staat van 2 meter. Deze hoogtebepaling van 1 meter is in strijd met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die per 1 oktober 2010 in werking is getreden. In de Wabo is namelijk bepaald dat erfafscheidingen van 2 meter vergunningsvrij zijn. Verzocht wordt om de bestemming afschermend groen tussen onderhavige percelen en het perceel van de buurman aan te passen aan de feitelijke situatie.

De hoogte van vlaggenmasten is beperkt tot 4 meter, terwijl in het reclamebeleid uit 2008 een maximale hoogte is opgenomen van 6 meter. Verzocht wordt om de hoogte voor bouwwerken geen gebouw zijnde te verhogen naar 6 meter.

Op het perceel is een vergunde overkapping aanwezig van 90 m², terwijl in de regels is opgenomen dat dit maar maximaal 20 m² mag zijn. Verzocht wordt om deze bepaling aan te passen naar de feitelijke situatie.

Reactie:

In het bestemmingsplan Buitengebied is het bedrijf beschreven als "een bedrijf dat is gericht op de reparatie, verhuur en verkoop van grondmechanisatie- en grondverzetmachines en aanverwante producten". In de staat van bedrijfsactiviteiten van Kom Duizel is opgenomen "dienstverlening ten behoeve van de landbouw – algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o. ≥ 500 m²". Het bedrijf is hier mee te vergelijken en derhalve in het bestemmingsplan opgenomen.

De bouw mogelijkheden zijn opgenomen overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied. In het laatste plan is de doorlopen vrijstellingsprocedure op basis van artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening overeenkomstig opgenomen, met een bouw mogelijkheid van 5.700 m². Het bedrijfspand is inclusief een overkapping 3.145 m² groot, de bedrijfswoning met aan-, uit en bijgebouwen valt hier buiten. Er is dus nog een uitbreidingsruimte van 2.555 m². Er is dus nog voldoende uitbreidingsmogelijkheid op het perceel.

De bouwregels gaan uit van 3 meter van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. In artikel 2 is de zijdelingse perceelsgrens omschreven als: "de kortste afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse grens van het bouwperceel". Een bouwperceel is omschreven als: "een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten". Voor het perceel Ganzestaatsedijk 23 is overal meer dan 3 meter afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Het groen is bestemd overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied en de doorlopen vrijstellingsprocedure. In de bestemming 'Groen' is het niet mogelijk om vergunningsvrij een erfafscheiding te bouwen van 2 meter, deze kan wel gebouwd worden op de gronden met de bestemming Bedrijf-2.

Een vlaggenmast is niet nader gespecificeerd in de regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dus mag een vlaggenmast slechts 4 meter hoog zijn. In het reclamebeleid is opgenomen dat vlaggenmasten 6 meter hoog mogen zijn, dit wordt opgenomen in de bestemmingsregels voor de bestemming Bedrijf-2.

De 20 m² voor overkappingen is bovenop het aantal vierkante meters voor bouwwerken. De 90 m² valt binnen het maximaal te bebouwen aantal vierkante meters, er hoeft dus geen aanpassing plaats te vinden.

4. G. Hoogers, Wolverstraat 36, 5525 AS Duizel, over perceel kadastraal Eersel sectie nummer 773 aan de Ganzestaartsedijk

Inhoudelijk wordt opgemerkt dat in de inspraakreactie niet wordt gesproken over een locatie, maar gelet op de verzoeken van de heer Hoogers uit het verleden moet dit gaan over een perceel aan de Ganzestaartsedijk. De mogelijkheden uit het bestemmingsplan Kom Duizel 2001 zijn niet overgenomen in het nieuwe plan en alleen op dit perceel is een groenstrook gelegen.

Reactie:

De bestemmingen van de gronden zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Duizel 2001. De provincie heeft echter goedkeuring onthouden aan de wijzigingsbevoegdheid op deze locatie. Deze wijzigingsbevoegdheid is in het voorontwerpbestemmingsplan weer opgenomen.

De bereidheid is uitgesproken om op deze locatie een ontwikkeling mogelijk te maken. Hier moet echter eerst het een en ander voor uitgezocht worden, onder andere de milieutechnische gevolgen van de ontwikkeling en het kostenverhaal op het moment dat de ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt.

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden; een onderdeel hiervan is de zogenaamde Grondexploitatiewet, Afdeling 6.4 van de wet, die de gemeente meer mogelijkheden geeft op het gebied van grondexploitatie. De gemeenteraad is op basis van artikel 6.12 verplicht om een exploitatieplan op te stellen op het moment dat er een bouwplan wordt ontwikkeld dat voldoet aan een aantal voorwaarden. Een bouwplan is bepaald in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Het verzoek van de heer Hoogers om bedrijven te realiseren op de lege kavels aan de Ganzestaartsedijk voldoet hieraan. Het is mogelijk om geen exploitatieplan vast te stellen als de kosten anderszins verzekerd zijn, dit is bijvoorbeeld het geval als er een overeenkomst is voor de exploitatie van de gronden.

Voor mogelijke ontwikkeling van deze percelen is het noodzakelijk dat alle benodigde onderzoeken worden uitgevoerd.

Een ontwerpexploitatieplan moet tegelijkertijd ter inzage worden gelegd met het ontwerpbestemmingsplan. Tot het moment van de vaststelling is het mogelijk om een anterieure overeenkomst te sturen.

5. J.H.W van de Ven, Groenstraat 32, H.L.M. van de Ven, Groenstraat 34, L.M.J.M. van de Ven, namens de erven J.H. van de Ven, Oude Kerkdijk 66, 5672 HW Nuenen

Verzocht wordt de tuinbestemming achter de woningen Groenstraat 30-32-34 om te zetten naar een woonbestemming met de mogelijkheid voor de bouw van bijgebouwen. Dit is mogelijk omdat de percelen aan de overzijde van de Groenstraat een grotere woonbestemming hebben en daardoor meer mogelijkheden hebben en de tuinen aan de achterzijde van de Groenstraat 30-32-34 na de ontwikkeling van Duizel-noord het zicht op het buitengebied niet ontnemen.

Ten noorden van Groenstraat 34 is een perceel is gelegen waar ruimte is voor de bouw van 2 woningen. De belemmerende factor, te weten het kippenbedrijf aan de Hoek, is over afzienbare tijd weg. In ieder geval zou op deze locatie 1 woning mogelijk gemaakt moeten worden. Ruimtelijk is het geen probleem omdat:

- tegenover het perceel ook woningen gelegen zijn;
- Duizel-noord wordt gerealiseerd;
- het als inbreidingslocatie kan worden beschouwd.

Deze mogelijkheid is naar mening van de indieners van de zienswijze niet opgenomen omdat de gemeente onenigheid heeft met de eigenaar van een achterliggend perceel dat buiten het plan voor Duizel-Noord is gehouden.

Reactie:

De tuinbestemming draagt bij aan een landschappelijke overgang richting het buitengebied. De tuinbestemming aan de noordzijde van Groenstraat 34 sluit aan op de oude brink en vormt daarmee een zachte overgang richting het buitengebied. Het is ongewenst om hier bebouwing mogelijk te maken.

Inbreiden op deze locatie zorgt niet voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, maar zorgt ervoor dat de Groenstraat zonder onderbreking doorloopt naar de woningen in het buitengebied. Het openhouden van de tuin zorgt dus voor een geleidelijke overgang naar het buitengebied.

6. S. Boerboom en N. Castelijns, Kruisstraat 31, 5525 AW Duizel

Verzocht wordt om het al jaren gehuurde deel van de groenstrook te bestemmen als wonen, waardoor de mogelijkheid ontstaat om de strook aan te kopen en bij de tuin te trekken. De voorkeur is echter om de gehele groenstrook aan te kopen van de gemeente en bij de tuin trekken.

Reactie:

In de betreffende groenstrook zijn een laagspanningkabel en een waterleiding gelegen. Het straatje loopt dood naar het buitengebied dat agrarisch gebruikt wordt. Door het bosplantsoen krijgt het straatje een natuurlijke beëindiging. Verkoop van de grond zou dit teniet doen.

7. W.J. Smets, Oude Kerkstraat 11, 5525 AT Duizel

Verzocht wordt om aan de achterzijde van de Oude Kerkstraat 11 aan de Kruisstraat een woning te mogen realiseren, die aansluit bij de al aanwezige bebouwing.

Reactie:

De Kruisstraat is een groene lommerrijke straat met een open karakter. Het verdichten van de staatwand aan de Kruisstraat draagt niet bij tot de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

8. Mw. Stilma, Oude Kerkstraat 31a, 5525 AT Duizel

Verzocht wordt om aanpassing van de goot- en bouwhoogte aan de bestaande toestand, waar een vergunning voor is verleend, met de hoogtes van 6 en 9,5 meter.

Reactie:

Voor de woning is op 17 augustus 1998 een bouwvergunning verleend. De goot- en nokhoogtes bedragen respectievelijk 5,6 en 8,2 meter. De goot- en bouwhoogte worden opgenomen als respectievelijk 6 en 8,5 meter.

9. W. Duenk, Smitseind 17, 5525 AN Duizel en F. Boonman, Smitseind 19, 5525 AN Duizel

Verzocht wordt om de huidige aanbouw in zijn huidige massa te handhaven. De huidige bouwhoogte van 6,40 meter zou behouden moeten blijven. De argumenten die voor een dieper bouwvlak spreken zijn:

- De woningen zijn uit de jaren 30 en een verbouwing in de breedte tegen de hoofdbouw aan, tast het open straatbeeld aan de karakteristieke waarden van het pand en het Smitseind gaan verloren.
- Het sluit aan bij het beleid van de gemeente.
- Het bouwvlak is in het voorontwerpbestemmingsplan zodanig ingekrompen dat een verantwoordelijke verbouwing van de aanbouw onmogelijk wordt.
- De nieuwbouw zal in hoogte en lengte gelijk zijn aan de bestaande aanbouw.
- De enige afwijking is een overschrijding van de bouwhoogte over de laatste 1,75 meter van de bouw.
- De diepte van de kavels en het beboste achtergebied zorgen voor voldoende privacy naar de omgeving.
- De bestaande aanbouw voldoet niet aan het bouwbesluit, op het gebied van isolatie.

Reactie:

De hoogte van de aanbouw aan de achterzijde voldoet niet aan de bijgebouwenregeling. De aanbouw zal in het bouwvlak worden opgenomen met een aparte bouwhoogte van 6,5 meter, het is namelijk ongewenst om de aanbouw over de volledige diepte 8,5 meter hoog te bouwen. De woningen hebben een bepaalde kwaliteit en zijn kenmerkend voor de betreffende periode van het interbellum en zullen als cultuurhistorische waardevolle panden worden aangeduid. Doordat de woningen naar achteren kunnen breiden wordt ervoor gezorgd dat de panden aan de voorzijde ongewijzigd blijven.

Verzocht wordt om een aanbouw mogelijk te maken volgens een ingediend schetsplan. Argumenten om in het bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen zijn de volgende:

Reactie:

Reactive:

12. F.A.M. van de Sande, Vlasberg 2, 5525 KG Duizel

De realisatie van een hovenierbedrijf in wijzigingsgebied 12 gaat ten koste van het groen en landschap en tast de hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarden aan.

Aan de voorwaarden zou toegevoegd moeten worden dat geen onevenredig nadeel mag optreden voor het woon- en leefklimaat. Tevens moet gewaarborgd worden dat de ontsluiting via de Ganzestaartsedijk plaatsvindt en niet via de Vlasberg.

De gemeente dient een goede ruimtelijke ordening na te streven, dit betekent dat er een gedegen onderzoek moet plaatsvinden naar alternatieve locaties. De omgeving van de in aanbouw zijnde gemeentewerf is een goed alternatief.

Reactie:

Ten behoeve van de invulling van de wijzigingsbevoegdheid 12 is onderzocht wat de milieutechnische gevolgen hiervan zijn. De ontwikkeling zorgt niet voor een verslechtering van het woon- en leefklimaat.

De ontwikkeling zal worden ingepast waardoor de ruimtelijke kwaliteit niet zal verslechteren.

De ontsluiting van wijzigingsgebied 12 gaat via de Ganzestaartsedijk, want er wordt geen andere ontsluiting mogelijk gemaakt.

Voor de onderhavige ontwikkeling zijn geen alternatieve locaties. Deze kleinschalige ontwikkeling sluit aan op het reeds bestaande bedrijventerrein van de Ganzestaartsedijk. De omgeving van de nieuwe werf is in beeld voor andere ontwikkelingen, hier is geen ruimte voor een dergelijke bedrijfsvestiging.

13. J. van Heeswijk, Vlasberg 4, 5525 KG Duizel

De uitbreiding van het bedrijventerrein Ganzestaartsedijk zou alleen plaats mogen vinden aan de oostzijde van de Ganzestaartsedijk. Aan de westzijde gaat het agrarisch gebied verloren. En de aantasting van dat gebied zorgt er nog meer voor dat Duizel wordt ingesloten door bedrijventerreinen.

Het doorlopen van de wijzigingsprocedure voor wijzigingsgebied 12 zorgt voor meer bebouwing en zal lawaai- en milieuproblemen opleveren. Hierdoor wordt het woongenot in het gebied aangetast.

Reactie:

Zelfde als 12.

14. Bouwkundig Bureau Piet Becx, Molenberg 42, 5512 BN Vessem, namens H. Verberne over Waterhof 2b

Voor wijzigingsgebied 6 is op basis van het geldende bestemmingsplan een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Verzocht wordt om deze overeenkomstig het huidige bestemmingsplan over te nemen.

Reactie:

Hiervoor is op 24 januari 2011 een omgevingsvergunning verleend. Het bouwvlak met goot- en bouwhoogte zal overeenkomstig worden opgenomen.

15. R. van Gils, Wolverstraat 22, 5525 AS Duizel

Het bouwvlak is in het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan ingetekend met een breedte gelijk aan de huidige woning en een diepte van 10 meter. Het voorste deel van de woning valt hiermee geheel binnen het bouwvlak en heeft een goothoogte van ca 4 meter en een nokhoogte van ca 8 meter. Het achterste deel van de woning valt deels buiten het nu ingetekende bouwvlak en heeft dezelfde goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van ca 6 meter. Het achterste gedeelte past niet in de regels met betrekking tot de aan- en bijgebouwen en kan ook niet als zodanig gezien worden.

Verzocht wordt om het plan zo aan te passen zodat de woning geheel binnen het bouwvlak valt.

Reactie:

De hoogte van de aanbouw aan de achterzijde voldoet niet aan de bijgebouwenregeling. De aanbouw zal in het bouwvlak worden opgenomen met een aparte bouwhoogte van 6 meter, het is namelijk onwenselijk om de aanbouw over de volledige diepte 8,5 meter hoog te bouwen.

16. familie R. de Koning, Wolverstraat 38a, 5525 AS Duizel

Verzocht wordt om het bestemmingsplan aan te passen, zodat het mogelijk is om het perceel kadastraal te splitsen.

Reactie:

Het kadastraal splitsen van een perceel wordt niet belemmerd door een bestemmingsplan. Het splitsen van het perceel heeft echter geen invloed op de bouw mogelijkheden van de locatie. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

17. Van Lierop Cuypers Spierings Architecten, Postbus 101, 5570 AC Bergeijk namens S. Thomassen, Wolverstraat 44

Verzocht wordt om ten westen van het pand Wolverstraat 44 de mogelijkheid op te nemen voor een aanbouw ten behoeve van een zwembad. De aanbouw zal in stijl met het woonhuis worden gebouwd.

De aanbouw en de bak van het zwembad blijven respectievelijk 3 meter en 4 meter van de kastanjelaan vandaan. De grootte van de aanbouw is 8,5 bij 21 meter. Deze wordt met de woning verbonden door middel van een gang van 6,5 meter breed en 6,5 meter diep, hierdoor ontstaat er tussen de bestaande bebouwing en de aanbouw een patio.

Reactie:

Het bebouwen van het erf ten westen van het pand Wolverstraat 44 vermindert de ruimtelijke kwaliteit van het landgoed en het rijksmonumentent Wolverstraat 44. De beoogde aanbouw gaat door de grootte en de bouwhoogtes een strijd aan met het pand Wolverstraat 44, het is niet ondergeschikt. Daarnaast zal de bestaande kastanjelaan in de verdrukking komen. De aanbouw komt zo dicht bij de bomen (slechts 3 meter), dat deze onvoldoende ruimte geven aan het wortelgestel maar ook aan de kruin.

AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

- De regels zullen aangepast moeten worden aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- De toelichting zal worden aangepast aan de nieuwste beleidsuitgangspunten van de provincie (de structuurvisie en de Verordening Ruimte fase 2).
- Het bestemmingsplan Duizel-Noord is op 31 maart 2011 als ontwerp ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan zal hier op moeten worden aangepast.
- Een onderdeel van het rijksmonument Smitseind 38 is ook de kaarsenkroon.

Overzicht van de wijzigingen:

Toelichting

- Paragraaf 2.2 wordt aangepast aan de nieuwe structuurvisie en verordening ruimte van de provincie.
- Pagina 34, Sint Janstraat 28 (is eigenlijk 2b) uit de lijst halen van cultuurhistorische waardevolle panden. Aan de lijst worden de volgende panden toegevoegd:
 - Groenstraat 11-13, voorheen café en winkel;
 - Groenstraat 37a, Mariakapel;
 - Oude Kerkstraat 10, oud postkantoor;
 - Smitseind 17-19, woningwetwoningen uit de jaren dertig;
 - Smitseind 32, oude boerderij.
- Pagina 65, Artikel 19 Leiding – Water wordt herschreven naar Leiding – Riool.

Regels

- In artikel 6 Bedrijf – 2 worden vlaggenmasten overeenkomstig het reclamebeleid opgenomen.
- Artikel 19 Leiding – Water wordt vervangen door Leiding – Riool.
- Aanpassen aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

verbeelding

- Leggerwatergangen zullen als water bestemd worden.
- De dubbelbestemming Leiding – Water wordt vervangen door de dubbelbestemming Leiding – Riool.
- De begrenzing aan de noordzijde aanpassen aan het bestemmingsplan Duizel-Noord.
- De volgende panden aanduiden als specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorische waardevolle bebouwing:
 - Groenstraat 11-13;
 - Groenstraat 37a;
 - Oude Kerkstraat 10;
 - Smitseind 17-19;
 - Smitseind 32.
- De goothoogte van het pand Ganzestaartsedijk aanpassen naar 5,5 meter.
- De goot- en bouwhoogte van het pand Oude Kerkstraat aanpassen naar respectievelijk 6 en 8,5 meter.
- Achter de panden Smitseind 17 en 19 het bouwvlak vergroten met een bouwhoogte van 6,5 meter en 2 meter breder dan het bouwvlak aan de voorzijde.
- De begrenzing van de begraafplaats aanpassen.
- Bouwvlak opnemen voor de woning Waterhof 2b overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 9 meter.+

