

Raadsvoorstel

Vergadering	26 januari 2012	Agendapunt:	7.	R 12-02
Datum B&W	20 december 2011	Portefeuillehouder	RHO	
Document-nr	11.10907	Opsteller	bjo01	

Onderwerp

Bestemmingsplan Kom Wintelre

Voorstel

1. De ingekomen zienswijzen op het bestemmingsplan Kom Wintelre ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen zoals verwoord in de "Nota beoordeling zienswijze en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan Kom Wintelre".
2. Het bestemmingsplan Kom Wintelre zowel analoog als digitaal vast te stellen overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan, met de wijzigingen genoemd in de "Nota beoordeling zienswijze en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan Kom Wintelre", gedateerd 16 augustus 2011 en identificatienummer NL.IMRO.0770.BPW20106002;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding/probleemstelling

De bestemmingsplan voor alle dorpen worden herzien. Het bestemmingsplan van Wintelre is de vijfde.

Het ontwerpbestemmingsplan Kom Wintelre heeft vanaf 30 september 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het bestemmingsplan zijn achttien zienswijzen ingediend.

Voordat het bestemmingsplan vastgesteld kan worden is het noodzakelijk dat de zienswijzen behandeld worden.

In het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met het beeldkwaliteitsplan dat wordt opgesteld voor Wintelre. In het bestemmingsplan worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt daarmee de basis voor de stedenbouwkundige opzet van het dorp. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van de gemeentelijke welstandsnota. De beeldkwaliteitsplannen zijn hier een nadere uitwerking van. Als de beeldkwaliteitsplannen vragen om een aanpassing van de geldende bestemmingsplannen worden deze herzien.

Beoogd effect (bestuurlijk kader)

Voor het hele grondgebied nieuwe bestemmingsplannen.

Argumenten

- 1.1 *Voordat het bestemmingsplan vastgesteld kan worden is het noodzakelijk dat de zienswijzen behandeld worden.*

Voor de beoordeling en het voorstel met betrekking tot de ingediende zienswijze wordt verwezen naar de bijlage "Nota beoordeling zienswijze en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan Kom Wintelre".

- 2.1 *Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld op basis van "Nota beoordeling zienswijze en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan Kom Wintelre".*

Na beoordeling van de zienswijzen en enkele aanpassingen is het noodzakelijk dat het plan wordt aangepast.

- 3.1 *Het verhaal van kosten is anderszins verzekerd.*

Ten behoeve van de verschillende ontwikkelingen zijn overeenkomsten afgesloten, waardoor het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Risico's

Ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheden 5, 6 en 8 bestaat de mogelijkheid dat de provincie een reactieve aanwijzing geeft, omdat het niet strookt met de Verordening Ruimte.

Kosten en dekking

Voor de herziening van de kernenplannen is budget beschikbaar.

Communicatie

De indieners van een zienswijze worden geïnformeerd over de vaststelling. Hierbij zal vermeldt worden dat als sprake is van een wijzigingsbevoegdheid voor aanvullende woningbouw deze voorlopig niet zal worden toegepast in verband met het woningbouwprogramma.

Vervolg

Omdat het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld wordt het besluit pas na zes weken gepubliceerd. De mogelijkheid bestaat dat de provincie een reactieve aanwijzing geeft kan het zijn dat het vaststellingsbesluit pas na zeven weken wordt gepubliceerd.

Bij het raadsvoorstel behorende stukken

Ontwerpbestemmingsplan (website);

Ingediende zienswijzen (website);

"Nota beoordeling zienswijze en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan Kom Wintelre" (website).

Eersel, 20 december 2011

Burgemeester en wethouders van Eersel

de secretaris,

de burgemeester,

de heer mr. H.J.M. Timmermans

mevrouw J.A.M. Thijs-Rademakers

Voorstel na commissiebehandeling 12 januari 2012

1. De ingekomen zienswijzen op het bestemmingsplan Kom Wintelre ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen zoals verwoord in de "Nota beoordeling zienswijze en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan Kom Wintelre";
2. de voorstellen uit de memo bestemmingsplan Kom Wintelre met nummer 12.00655 over te nemen;
3. het bestemmingsplan Kom Wintelre zowel analoog als digitaal vast te stellen overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan, gedateerd 16 augustus 2011 en identificatienummer NL.IMRO.0770.BPW20106002, met de wijzigingen genoemd in de "Nota beoordeling zienswijze en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan Kom Wintelre", en in de "memo bestemmingsplan Kom Wintelre" met nummer 12.00655 van 16 januari 2012;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Concept-Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 december 2011, nummer R 12-02;

gelet op artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. de ingekomen zienswijzen op het bestemmingsplan Kom Wintelre ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen zoals verwoord in de "Nota beoordeling zienswijze en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan Kom Wintelre";
2. de voorstellen uit de memo bestemmingsplan Kom Wintelre met nummer 12.00655 over te nemen;
3. het bestemmingsplan Kom Wintelre zowel analoog als digitaal vast te stellen overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan, gedateerd 16 augustus 2011 en identificatienummer NL.IMRO.0770.BPW20106002, met de wijzigingen genoemd in de "Nota beoordeling zienswijze en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan Kom Wintelre", en in de "memo bestemmingsplan Kom Wintelre" met nummer 12.00655 van 16 januari 2012;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Eersel
van 26 januari 2012

De raad voornoemd
de griffier,

de voorzitter,

-----zie geamendeerd besluit-----

de heer H.J. Broekman

mevrouw J.A.M. Thijs-Rademakers

Raadsbesluit

**geamendeerd besluit
1 amendement**

De raad van de gemeente Eersel;

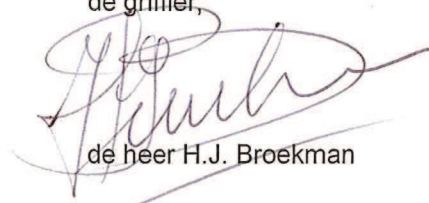
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 december 2011, nummer R 12-02;

gelet op artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. de ingekomen zienswijzen op het bestemmingsplan Kom Wintelre ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen zoals verwoord in de "Nota beoordeling zienswijze en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan Kom Wintelre" maar
 - a. de zin die begint met " Het splitsen... " in de "Nota beoordeling zienswijze en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan Kom Wintelre" onder punt 3, (de zienswijze van A. Oosterbosch m.b.t. Hemelrijksestraat 1a), niet over te nemen;
 - b. in de memo van 16 januari 2012 (volgnummer 12.00655) met betrekking tot Hemelrijksestraat 1a de zin die begint met "Daarnaast" uit de motivering te verwijderen.;
2. de voorstellen uit de memo bestemmingsplan Kom Wintelre met nummer 12.00655 over te nemen;
3. het bestemmingsplan Kom Wintelre zowel analoog als digitaal vast te stellen overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan, gedateerd 16 augustus 2011 en identificatienummer NL.IMRO.0770.BPW20106002, met de wijzigingen genoemd in de "Nota beoordeling zienswijze en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan Kom Wintelre", en in de "memo bestemmingsplan Kom Wintelre" met nummer 12.00655 van 16 januari 2012;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Eersel
van 26 januari 2012
De raad voornoemd
de griffier,


de heer H.J. Broekman

de voorzitter,


mevrouw J.A.M. Thijs-Rademakers

unaniem Aangenomen

AMENDEMENT 1

Voorstel nr.
Agendapunt 7...., nr. R ... 12-02

Onderwerp:

Bestemmingsplan Kom Wintelre

De raad van de gemeente Eersel in vergadering bijeen d.d. 26 januari 2012

Ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

Het besluit onder punt 1 als volgt aan te vullen:

"....maar:

- a. de zin die begint met " Het splitsen... " in de "Nota beoordeling zienswijze en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan Kom Wintelre" onder punt 3, (de zienswijze van A. Oosterbosch m.b.t. Hemelrijksestraat 1a), niet over te nemen;
- b. in de memo van 16 januari 2012 (volgnummer 12.00655) met betrekking tot Hemelrijksestraat 1a de zin die begint met "Daarnaast" uit de motivering te verwijderen.

Toelichting:

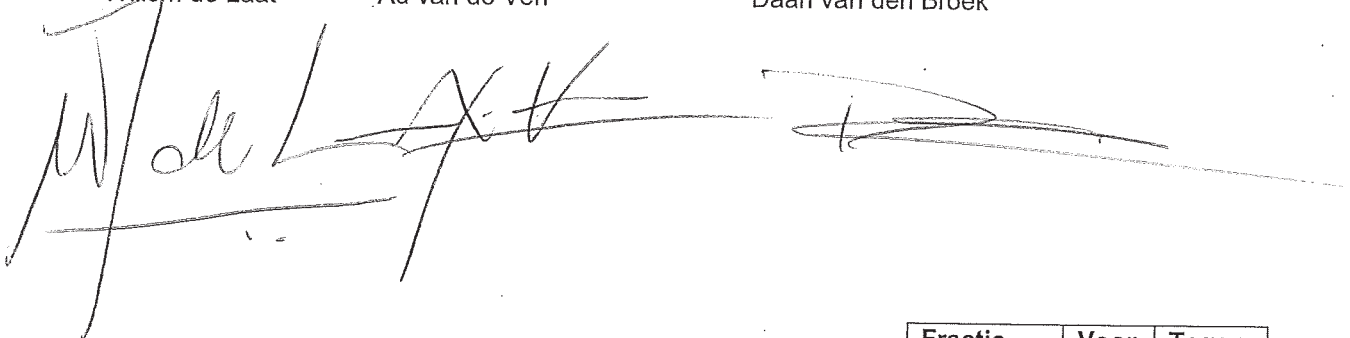
- het argument dat een boerderij die met de kopgevel naar de weg ligt niet in 2 woningen gesplitst mag worden omdat dit ruimtelijk ongewenst is, is totaal niet onderbouwd en is derhalve geen reden om niet aan een woningsplitsing mee te werken.

Ondertekening en naam:

Willem de Laat

Ad van de Ven

Daan van den Broek



Fractie	Voor	Tegen
VVD	2	
CDA	5	
VWK	1	
PvdA-GL	3	
Kernbeleid	3	
Totaal	15	0



**Nota beoordeling zienswijze en ambtelijke aanpassingen
bestemmingsplan Kom Wintelre**

***Gemeente Eersel
team Ruimte afdeling Ontwikkeling
december 2011***

ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan Kom Wintelre heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 30 september 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen (en dus tot en met donderdag 10 november 2011).

De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 28 september 2011 en 5 oktober 2011 in de Hint en op 29 september 2011 en 5 oktober 2011, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan Kom Wintelre zijn vier mondelinge en veertien schriftelijke zienswijzen ingediend.

Een zienswijze is ingediend door:

1. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90.151, 5200 MC 's-Hertogenbosch;
2. M. Groenen, Willibrordusstraat 27, 5513 AB Wintelre;
3. A. Oosterbosch Hemelrijksestraat 1a, 5513 AL Wintelre;
4. Timmers architecten, Maaskant 2, 5512 BA Vessem, namens A. Das, Groenstraat 5a, en M. van Mol, Oostelbeersedijk 2a, over de locaties van 't Centrum en de voormalige pastorie;
5. M. de Jong en J. de Jong-Dijkerman, Groesveld 9, 5513 AS Wintelre;
6. Van Maanen, Doolhof 9, 5575 AP Luyksgestel, mede namens C. van Poppel, C. van Dussen, A. Hellings en T. van den Berg, over het perceel Kekkeneind 12;
7. B. de Bresser, Akkerweg 18, 5513 AR Wintelre, over het Verlengd Aangelag;
8. A.C.C. van Ham, Akkerweg 20, 5513 AR Wintelre, over het Verlengd Aangelag;
9. T. van der Hamsvoort, Akkerweg 24, 5513 AR Wintelre, over het Verlengd Aangelag;
10. F. van Dingen, Akkerweg 22a, 5513 AR Wintelre, over het Verlengd Aangelag;
11. J. Klessens-van de Vondervoort, Everstraatje 2, 5513 AD Wintelre;
12. A.R.D. b.v., Zandoerleseweg 20, 5507 NJ Veldhoven, namens A.M.M. van de Oever, Bremveld 7, 5513 BL Wintelre, over een perceel aan de Mostheuvel;
13. A.R.D. b.v., Zandoerleseweg 20, 5507 NJ Veldhoven, namens H.J.G.M. van Ham en E.M. Harting, de Nie 2, 5513 AX Wintelre;
14. Jonkers advies, Weldsehei 4, 5508 WR Veldhoven, namens H.J.M. van Gestel, Willibrordusstraat 10, 5513 AC Wintelre;
15. J.A.M. van de Sande, Groesveld 12, 5513 AS Wintelre;
16. De heer en mevrouw Oosterbosch, Hemelrijksestraat 3, 5513 AL Wintelre;
17. W. Wiltling, Kloosterstraat 3, 5513 AH Wintelre;
18. Mevrouw Klessens, Willibrordusstraat 49, 5513 AB Wintelre.

In totaal zijn er achttien zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat, maar wel volledig beoordeeld. Daarna is ingegaan op de ontvankelijkheid. Vervolgens hebben wij per zienswijze (cursief) onze reactie en ons voorstel weergegeven.

1. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90.151, 5200 MC 's-Hertogenbosch

Voor wijzigingsgebieden 5, 6, 8, voor zover gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, en 10 (Verlengd Aangelag) is voor wat betreft de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering van het landschap, een regeling opgenomen op basis van de voormalige landschapsinvesteringsregeling van de provincie. In principe voldoet deze regeling, maar gelet op aanpassing van de verordening Ruimte, wordt verzocht dit te baseren op artikel 2.2 eerste lid van de Verordening Ruimte.

De nieuwbouw van woningen wordt mogelijk gemaakt door middel van wijzigingsgebieden. Uit de toelichting blijkt niet dat hier in regionaal verband afspraken over zijn gemaakt, overeenkomstig artikel 3.5 van de Verordening Ruimte. Het inzicht ontbreekt of er afspraken zijn gemaakt in het ruimtelijk regionaal overleg overeenkomstig hoofdstuk 12 van de Verordening Ruimte.

Het bestemmingsplan maakt buiten bestaand stedelijk gebied een aantal ontwikkelingen mogelijk. Wijzigingsgebieden 5 en 6 liggen buiten bestaand stedelijk gebied en zijn ook niet gelegen in een gebied dat is aangeduid als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling of integratie stad-land. Wijzigingsgebied 8 ligt gedeeltelijk buiten bestaand stedelijk gebied en is niet gelegen in een gebied dat is aangeduid als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling of integratie stad-land. Wijzigingsgebied 10 ligt geheel buiten bestaand stedelijk gebied en slechts gedeeltelijk in gebied dat is aangewezen als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Dit wijzigingsgebied voldoet daarmee niet aan artikelen 11.1 tot en met 11.5 van de Verordening Ruimte. Voor de volledigheid wordt ook gewezen op artikel 2.1 lid 2 van de Verordening Ruimte vanwege het ontbreken van bouwmogelijkheden in de geldende bestemmingsplannen.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

Wijzigingsgebied 5 heeft in het bestemmingsplan Inbreidingslocaties Wintelre een directe bouwmogelijkheid. Dit plan is op 26 mei 1998 vastgesteld en op 8 december 1998 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd.

Wijzigingsgebied 6 is een extra bouwmogelijkheid die meegenomen was in het bestemmingsplan Inbreidingslocaties II, dit plan is na het doorlopen van het vooroverleg niet verder in procedure gebracht. Op 28 mei 2001 heeft de Provinciale Planologische Commissie een advies gegeven over het plan, de woninglocatie had de instemming van commissie. De toevoeging van woningen is meegenomen in onderhavige herziening van het bestemmingsplan Kom Wintelre door middel van een wijzigingsgebied.

Beide bouwlocaties liggen in een bestaand bebouwingslint. Als de wijzigingsgebieden worden toegepast worden de gaten in het bebouwingslint van het Everstraatje opgevuld. Op basis van de bijlage "Onderbouwing van de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied" bij de Verordening Ruimte is hier sprake van bestaand stedelijk gebied, volgens de voorwaarden van de provincie, omdat er een vastgesteld bestemmingsplan is met stedelijke functies op deze locaties.

Op het moment dat het bestemmingsplan gewijzigd wordt zal er voldaan moeten worden aan de Verordening Ruimte en meer specifiek aan hoofdstuk 2 Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De regeling in het bestemmingsplan zal hierop aangepast worden en gerelateerd worden aan artikel 2.2 van de verordening.

Wijzigingsgebied 8 ligt inderdaad gedeeltelijk buiten bestaand stedelijk gebied, het gaat ongeveer om de laatste 55 meter van het perceel. De begrenzing van het wijzigingsgebied is ingegeven door de perceelsbegrenzing. De daadwerkelijke invulling is pas bekend bij het doorlopen van de procedure tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Op dat moment zal er voldaan moeten worden aan de Verordening Ruimte van de provincie. Inhoudelijk kan het wijzigingsgebied nog geen problemen opleveren. Het geldende bestemmingsplan maakt bebouwing tot de achterzijde van het

perceel mogelijk. Het perceel zou dus gelegen moeten zijn binnen bestaand stedelijk gebied. Het is echter onwenselijk dat het gehele perceel volgebouwd wordt met een gebouw dat maximaal 9 meter hoog mag zijn. In het bestemmingsplan Kom Wintelre uit 1997 is op de achterzijde van het perceel een aanduiding voor parkeren opgenomen en dient dus dan ook om die reden vrij te blijven van bebouwing. In het bouwvlak moet op 15 meter vanaf de voorzijde een hoogtescheiding opgenomen worden, waarbij op de achterzijde een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 6 meter gaat gelden. In de StructuurvisiePlus is opgenomen dat de diepe achtertuinen van de Willibrordusstraat gehandhaafd moeten blijven, daarom is het onwenselijk dat het perceel over de gehele diepte met een bedrijfsgebouw bebouwd kan worden. Over de laatste 55 meter zal het bouwvlak niet opgenomen worden maar vervangen worden door een aanduiding voor bijgebouwen. Dit verandert niets aan de grootte van de bouwmogelijkheden omdat het maximaal bebouwingspercentage uitgaat van het bouwperceel en niet van het bouwvlak.

Wijzigingsgebied 10 ligt inderdaad gedeeltelijk buiten het gebied dat is aangewezen voor verstedelijking. De begrenzing van het wijzigingsgebied is ingegeven door de perceelsbegrenzing. De daadwerkelijke invulling is pas bekend bij het doorlopen van het wijzigingsgebied. Op dat moment zal er voldaan moeten worden aan de Verordening Ruimte van de provincie. Inhoudelijk kan het wijzigingsgebied nog geen problemen opleveren.

De ontwikkeling van de beoogde woningbouwlocatie is op dit moment onzeker, met name gelet op de exacte invulling van het plan. De voorwaarden voor het wijzigen van het bestemmingsplan kan daardoor te belemmerend worden. Op het moment dat de ontwikkeling weer gaat spelen kan door middel van een aparte procedure hier aan mee gewerkt worden, dit zelfde geldt voor mogelijke andere initiatieven. Het is namelijk niet mogelijk de bevoegdheid voor het wijzigen van het bestemmingsplan ruimer te beschrijven, omdat deze dan te onbegrensd wordt.

Voorstel:

De zienswijze gedeeltelijk overnemen.

Het bestemmingsplan op de volgende punten aanpassen:

- het bouwvlak van wijzigingsgebied 8 aanpassen door splitsing in bouwhoogten en de laatste 55 meter vervangen door een aanduiding voor bijgebouwen;
- wijzigingsgebied 10 verwijderen;
- in artikel 23 voor de wijzigingsgebieden buiten het bestaand stedelijk gebied een regeling opnemen die past in de Verordening Ruimte.

2. M. Groenen, Willibrordusstraat 27, 5513 AB Wintelre

In het pand Willibrordusstraat 27 is naast een bakkerij ook gastouderopvang gevestigd. De regeling zoals deze is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan maakt dit niet mogelijk. Bij een bedrijfswoning binnen een detailhandelsbestemming is het namelijk niet mogelijk om nevenactiviteiten te ontwikkelen. De heer Groenen verzoekt om deze activiteiten wel mogelijk te maken.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

De bakkerij verkoopt alleen nog brood. Op deze locatie wordt geen brood meer gebakken. De woning heeft ook geen relatie meer met de bakkerij. Het is noodzakelijk om de ontstane situatie op een juiste manier te bestemmen. De aanduiding van de bedrijfswoning moet dan ook vervangen worden woning.

Binnen de detailhandelsbestemming is het niet mogelijk om bij een woning nevenactiviteiten te ontwikkelen.

Voorstel:

Op het perceel Willibrordusstraat 27 de aanduiding bedrijfswoning vervangen door woning.

Binnen de detailhandelsbestemming bij een woning de mogelijkheid opnemen voor nevenactiviteiten overeenkomstig de mogelijkheden in de bestemming Wonen-1.

3. A. Oosterbosch Hemelrijksestraat 1a, 5513 AL Wintelre

De huisnummering van de Hemelrijksestraat 1a en 1b zijn niet juist opgenomen.

Voor het cultuurhistorisch waardevolle pand Hemelrijksestraat 1a zou een wijzigingsgebied opgenomen moeten worden voor het realiseren van een extra woning door middel van woningsplitsing. In de omgeving is bij vergelijkbare panden deze mogelijkheid ook opgenomen.

Het pand Hemelrijksestraat 1b, dat al sinds 1984 een woonbestemming heeft, moet als woning bestemd worden. Op het perceel Hemelrijksestraat-Kekkeneind is van een bijgebouw ook een woning gemaakt.

Op het perceel Kekkeneind 13 is een mantelzorgwoning bestemd als woning.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

De huisnummering zit in de gebruikte ondergrond en is slechts ter verduidelijking en mag niet worden gewijzigd. Dit is juridisch niet relevant en heeft geen gevolgen voor de inhoud van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel dan ook niet aangepast.

De garage Hemelrijksestraat 1b is in 1984 geschikt gemaakt voor mantelzorg en hiervoor is een overeenkomst afgesloten. Inmiddels is hier ook een handhavingstraject opgestart. Ruimtelijk is het niet gewenst om op de achterzijde van het perceel een woning te bestemmen. Het pand is geen zelfstandige eenheid en heeft geen relatie met de Hemelrijksestraat. Tevens is de garage gelegen binnen de geurcirkel van het bedrijf aan de Hemelrijksestraat 3.

Het splitsen van de woning Hemelrijksestraat 1a is ongewenst, omdat er ruimtelijk een ongewenste situatie ontstaat door het ontstaan van een voor- en achterwoning.

De aangehaalde voorbeelden van nieuwe woningen zijn niet vergelijkbaar met de situatie aan de Hemelrijksestraat 1, omdat de woningen Kekkeneind 13 en Hemelrijksestraat 1c gelegen zijn nabij de openbare weg. Tevens is het Kekkeneind 13a vergund als woning en is er geen andere mogelijkheid om deze dan ook als zodanig te bestemmen.

Voorstel:

De zienswijze niet over te nemen en het bestemmingsplan niet aan te passen.

4. Timmers architecten, Maaskant 2, 5512 BA Vessem, namens A. Das, Groenstraat 5a, en M. van Mol, Oostelbeersedijk 2a, over de locaties van 't Centrum en de voormalige pastorie

Door het opnemen van wijzigingsgebieden kan binnen het bestaand stedelijk weefsel intensivering van woningbouw plaatsvinden, zonder dat er afbreuk wordt gedaan aan het ruimtelijke karakter van de kern. Hierbij zijn twee kanttekeningen:

- i. het Verlengd Aangelag voldoet niet aan bovenstaand uitgangspunt en is niet noodzakelijk;
- ii. in het wijzigingsgebied is alleen de realisatie van zelfstandige grondgebonden woningen mogelijk, terwijl er in Wintelre meer behoefte

bestaat aan een gevarieerd woningaanbod, aan maatschappelijke voorzieningen en aan kleinschalige voorzieningen.

De locatie van 't Centrum zal voorzien in levensloopbestendige woningen voor starters, gezinnen, alleenstaanden en senioren. Naast woningen zijn de volgende functies voorzien: eetgelegenheid, apotheek(verdeelpunt), winkel- en kantoreenheden. Het maximum van zeven wooneenheden, dat is opgenomen in de voorwaarden voor het wijzigen van het bestemmingsplan, is nergens op gebaseerd. Op het perceel past intensivering met een aantal toegevoegde functies en een hoger bebouwingspercentage binnen de omgeving.

Op het perceel is ook de dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen, terwijl dit niet geldt voor omliggende percelen. Dit is opgenomen omdat op dit perceel een ontwikkeling is voorzien. Het perceel is tot op een diepte van 0,8 meter verstoord bij het verwijderen van de bouwresten na de brand.

Verzoek:

- a. de genoemde functies toe te staan;
- b. de aantallen en maatvoeringen voor het wijzigingsgebied vervangen door de aanduidingen in artikel 10.2.1;
- c. de dubbelbestemming Waarde-Archeologie van het perceel halen, in verband met de waardedaling.

De voormalige pastorie bezit monumentale waarden. Om de renovatie en verbouwing van het pand mogelijk te maken, is uitbreiding van het bouwvolume noodzakelijk. Het pand zou dan een grand-café, een leesruimte, een tentoonstellingsruimte, een hobbyruimte, een oefenruimte en wooneenheden bevatten. De wooneenheden kunnen dienen voor kortverblijf als transitie tussen zieken- en verzorgingshuis, tussen zelfstandige woning en zorg- en/of seniorenwoning.

In de toelichting is opgenomen dat er geen concrete plannen zijn, maar dit is onjuist. Er is al meerdere malen met het college van gedachten gewisseld over bovenstaande ontwikkeling.

Verzoek:

- a. de bovengenoemde functies toestaan;
- b. de aanduiding bijgebouwen in zuidelijke richting uitbreiden, tot aan de achtergevel van de supermarkt;
- c. het bebouwingspercentage voor aan-, uit en bijgebouwen halveren met een maximum van 400 m².

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

De mogelijkheden voor de ontwikkeling van de percelen van 't Centrum en de voormalige pastorie moeten nog onderzocht worden. Het is niet aan te bevelen om hier vooruitlopend het bestemmingsplan aan te passen. De bestemmingen blijven dan ook gehandhaafd.

Een aantal punten in de zienswijze met betrekking tot 't Centrum vragen wel al om een inhoudelijke reactie.

Binnen de bestemming Gemengd zijn meerdere functies mogelijk: bedrijven, horeca, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, groenvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, tuin erven en verharding en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De gevraagde functies zijn met uitzondering van de detailhandel allemaal mogelijk.

De locaties waar ontwikkelingen mogelijk zijn in het bestemmingsplan Kom Wintelre hebben allen een dubbelbestemming voor archeologie. Het SRE heeft hierover geadviseerd in een rapport van 27 januari 2009. De verwachting is dat op deze locaties toch nog archeologische vondsten naar boven komen. Daarna heeft het SRE een archeologische beleidskaart opgesteld waarin voor de gemeente beleid is opgesteld,

waarin voor de locatie Willibrordusstraat 46 is aangegeven dat het een gebied betreft met hoge verwachting. De beperking wordt minder. In plaats dat de verstoring maar 100 m² mag bedragen, mag deze nu 250 m² bedragen. Mogelijke waardedaling is in deze geen afweging, omdat de Monumentenwet voorschrijft dat we dit moeten opnemen. In het bestemmingsplan Kom Wintelre wordt de archeologische beleidskaart verwerkt door middel van dubbelbestemmingen met verschillende verstoringsoppervlakten en –diepten.

Voorstel:

De zienswijze niet overnemen. Het bestemmingsplan wel aanpassen met betrekking tot archeologie op basis van de archeologische beleidskaart.

5. M. de Jong en J. de Jong-Dijkerman, Groesveld 9, 5513 AS Wintelre

- 1) Het plan is onzorgvuldig voorbereid, omdat niet alle kennis is verzameld of alle belangen zijn afgewogen.
- 2) Het ontwerpbestemmingsplan getuigt niet van een correcte weergave van de situatie en de af te wegen belangen ten aanzien van de gronden tussen het perceel Groesveld 9 en de sloot.
- 3) De volgende punten zijn van belang:
 - de gronden zijn niet conform de bestemming ingevuld en beplant;
 - er is geen sprake van beeldbepalend groen;
 - slechts 13% is beeldbepalend;
 - gronden bij het perceel Akkerweg 46 zijn tussen het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan wel in plaats van groen als tuin bestemd;
 - andere gronden grenzend aan de sloot zijn wel bestemd als wonen.
- 4) In het verleden is toegezegd dat de mogelijkheden voor het bestemmen als tuin bij de herziening onderzocht zouden worden. Tevens heeft een toegezegde inventarisatie van te verkopen openbare bestemmingen niet plaats gevonden.
- 5) De reactie op de inspraakreactie strookt niet met het genoemde onder 4).
- 6) De gronden zijn nooit aangeplant overeenkomstig de bestemming, hoewel dit door wethouders is toegezegd. Nergens blijkt uit dat de gronden niet (deels) als tuin bestemd kunnen worden.
- 7) Het Waterschap De Dommel heeft geen problemen met het omzetten van de bestemming naar tuin.
- 8) Bij een inhoudelijke toets kan niet anders geconcludeerd worden dat de gronden bestemd moeten worden als tuin.
- 9) Slechts een klein gedeelte van de gronden naast de sloot is bestemd als groen en slechts een klein gedeelte daarvan is daadwerkelijk beeldbepalend. Omliggende gronden zijn wel bestemd als wonen.
- 10) Op het moment dat de gronden bestemd zijn als tuin, kunnen de gronden verkocht worden. Deze privaatrechtelijke afhandeling staat los van de bestuursrechtelijke bestemmingsplanprocedure.
- 11) Verzoek: de zienswijze gegrond verklaren en de gronden naast Groesveld 9 (deels) bestemmen als tuin.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

- 1) *De betreffende groenstrook is in totaal 744 m² groot. Ten aanzien van de groenstrook is bepaald dat deze gehandhaafd moet blijven om een zachte overgang naar het buitengebied te houden, tevens is de strook naast Groesveld 9 nodig om de bomen op de driehoek achter de woningen te kunnen bereiken in*

verband met onderhoud. Bij deze strook spelen twee belangen; het persoonlijke belang van de bewoners van het Groesveld en het algemene belang van de gemeente. Hieronder wordt nader verwoordt waarom de strook als groen bestemd moet blijven.

- 2) De strook is als groen ingericht en ook deze wijze in het bestemmingsplan opgenomen.
- 3) De gronden zijn ingezaaid met gras, ook dat is groen en valt onder het beheer groenvoorzieningen van de gemeente Eersel. Hier is gekozen voor gras om zo de driehoek te kunnen bereiken. De bewering dat de gronden niet conform de bestemming is ingevuld en beplant gaat niet op. Niet alleen beeldbepalend groen is onverkoopbaar. Ander groen kan een functie hebben voor de leefbaarheid, afscherming, aankleding woonomgeving enz. enz. en toch niet beeldbepalend zijn en niet verkocht worden. De aangehaalde percelen zijn niet vergelijkbaar omdat de gronden sinds jaar en dag in eigendom zijn van particulieren.
- 4) Naar aanleiding van het verzoek is regelmatig onderzocht of deze strook als tuin bestemd kan worden, de uitkomst hiervan is dat dit niet het geval is, zie ook punt 3).
- 5) Het niet uitvoeren van een volledige inventarisatie naar de mogelijke verkoop van groenstroken als onderdeel van een bestemmingsplan maakt niet dat dit plan onzorgvuldig is. Van de bestaande groenstroken is gezegd dat deze gehandhaafd moeten blijven, hier is door de gemeenteraad al eerder uitspraak gedaan in het kader van het bestemmingsplan Kom Eersel. De uitspraak van de raad is van latere datum dan de toezegging van de betreffende wethouder over de inventarisatie.
- 6) De bestemming groen in het voorontwerpbestemmingsplan voor het perceel Akkerweg 2, waarschijnlijk wordt hier bedoeld perceel Akkerweg 46, is het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd naar Tuin, omdat het hier om particulier eigendom gaat. Dat de strook slechts uit gras bestaat en niet uit afschermende beplanting bepaalt niet dat bestemming groen niet de juiste is.
- 7) In eerdere instantie is inderdaad aangegeven dat de belemmerende factor de onderhoudsstrook van het waterschap was, op dat moment is niet verder onderzocht of de strook als tuin verkocht kon worden. Nadat bleek dat de keur van het waterschap een kleinere onderhoudsstrook voorschrijft is pas onderzocht of de strook andere waarden had waarom, die niet verkocht kon worden.
- 8) De inhoudelijke toets die hierboven staat, leidt niet tot de conclusie dat de strook als tuin bestemd moet worden.
- 9) De bestemming van andere percelen bepaalt niet de uitkomst van de bestemming van een ander nabijgelegen perceel. De aangehaalde percelen zijn in particulier eigendom en daarom niet als groen bestemd. De strook is geheel groen, doordat het ingezaaid is met gras.
- 10) De privaatrechterlijke handeling van de verkoop van gronden staat inderdaad los van de publiekrechtelijke bepalingen van het bestemmingsplan. Door de gemeente Eersel worden geen verkocht die een openbare bestemming hebben, zoals groen en verkeer.
- 11) Hierboven is voldoende gemotiveerd waarom de groenstrook gehandhaafd moet blijven.

Voorstel:

De zienswijze niet overnemen en het bestemmingsplan niet aanpassen.

6. Van Maanen, Doolhof 9, 5575 AP Luyksgestel, mede namens C. van Poppel, C. van Dussen, A. Hellings en T. van den Berg, over het perceel Kekkeneind 12

Op het achterste gedeelte van het perceel is onterecht geen opslag meer mogelijk. Volgens het geldende bestemmingsplan is opslag voor privé of agrarische doeleinden hier wel mogelijk.

Opslag op het achterterrein ligt meer voor de hand dan aan de zijkant.

De dorpsraad heeft geen belang bij het niet toestaan van opslag op de achterzijde van het perceel. Door het juist achter op het perceel toe te staan, verbetert de inkom van het dorp. Het achterste deel van het perceel is nu al in gebruik als achtertuin, maar ook voor parkeren, laden en lossen en agrarisch gebruik.

Diverse indieners van een inspraakreactie hebben nooit overlast of hinder ondervonden van de bedrijven en hebben derhalve ook geen belang.

Voor de bewoners van de Willibrordusstraat 2 zou de opslag op het achterterrein verder van de woning af liggen.

Voor de bewoners van de Willibrordusstraat 4 verandert er niets omdat er al veertig jaar opslag plaats vindt op de achterzijde van het perceel.

In de opsomming van wijzigingsmogelijkheden is niet opgenomen dat wijzigingsgebied 2 valt binnen de hindercontour van Kekkeneind 12, want hier is ontheffing verleend voor een categorie 3 bedrijf.

In een leefbaar dorp beleg je geen speciale bijeenkomsten om de bedrijvigheid op een specifieke locatie te belemmeren.

Verzoek:

- opslag en (uit)stallingen moeten ook mogelijk zijn op het achterterrein, op de sleufsilo mogen nu ook spullen liggen;
- of om bebouwing op het achterterrein mogelijk te maken overeenkomstig het agrarische bedrijf aan de Hemelrijksestraat;
- aan de lijst van hindercontouren ook wijzigingsgebied 2 toevoegen.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

De achterzijde van het perceel had in het verleden de bestemming kernrandgebied, hierin was het inderdaad mogelijk dit te gebruiken als privétuin en ten behoeve van agrarisch bodemgebruik. Op basis van het bestemmingsplan Kom Wintelre uit 1997 was het ook niet mogelijk om ten behoeve van bedrijven activiteiten te ontplooiën dan wel opslag. In de sleufsilo achter het bedrijfsgebouw mogen dus ook geen spullen opgeslagen worden.

Binnen de bedrijfsbestemming worden de bouw mogelijkheden vastgelegd op de bestaande bebouwing, er zijn wel kleine uitbreidingen van de bebouwing mogelijk. De locatie Kekkeneind 12 is niet vergelijkbaar met het agrarische bedrijf aan de Hemelrijksestraat 3. Er worden geen uitbreidingsmogelijkheden opgenomen voor bedrijven.

Het klopt dat het wijzigingsgebied 2 gelegen is binnen de richtafstand van de bedrijven op het Kekkeneind 12. Het tekstueel wijzigen van de toelichting heeft geen juridische gevolgen, maar voor de correctheid van het plan is het aan te bevelen dit wel op te nemen.

Voorstel:

De zienswijze gedeeltelijk overnemen en het bestemmingsplan tekstueel aanpassen dat wijzigingsgebied 2 binnen een hindercirkel is gelegen.

7. B. de Bresser, Akkerweg 18, 5513 AR Wintelre, over het Verlengd Aangelag

Wijzigingsgebied 10 (Verlengd Aangelag) is niet noodzakelijk voor de realisatie van woningen omdat het afbreuk doet aan het ruimtelijke karakter van de kern.

Binnen de contouren van de bestaande bebouwde kom zijn voldoende mogelijkheden om woningen te realiseren (in de zienswijze zelf staat dat binnen de kom voldoende ruimte is om een tekort aan woningen te realiseren). Uitbreiden naar het buitengebied is daarom zeker niet wenselijk.

Het is wenselijk om het aansluitende akkercomplex te ontzien, omdat deze akker een oorspronkelijk profiel heeft en samen met de kern en het landschap een duidelijke samenhang vertoont.
Het verzoek is om af te zien van de ontwikkeling van het Verlengd Aangelag.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

De ontwikkeling van de beoogde woningbouwlocatie is op dit moment onzeker, met name gelet op de exacte invulling van het plan. De voorwaarden voor het wijzigen van het bestemmingsplan kan daardoor te belemmerend worden. Op het moment dat de ontwikkeling weer gaat spelen kan door middel van een aparte procedure hier aan mee gewerkt worden, dit zelfde geldt voor mogelijke andere initiatieven. Het is namelijk niet mogelijk de bevoegdheid voor het wijzigen van het bestemmingsplan ruimer te beschrijven, omdat deze dan te onbegrensd wordt.

Voorstel:

De zienswijze overnemen en het wijzigingsgebied van het Verlengd Aangelag verwijderen.

8. A.C.C. van Ham, Akkerweg 20, 5513 AR Wintelre, over het Verlengd Aangelag

Wijzigingsgebied 10 (Verlengd Aangelag) is niet noodzakelijk voor de realisatie van woningen omdat het afbreuk doet aan het ruimtelijke karakter van de kern.

Binnen de contouren van de bestaande bebouwde kom zijn voldoende mogelijkheden om woningen te realiseren (in de zienswijze zelf staat dat binnen de kom voldoende ruimte is om een tekort aan woningen te realiseren). Uitbreiden naar het buitengebied is daarom zeker niet wenselijk.

Het is wenselijk om het aansluitende akkercomplex te ontzien, omdat deze akker een oorspronkelijk profiel heeft en samen met de kern en het landschap een duidelijke samenhang vertoont.

Het verzoek is om af te zien van de ontwikkeling van het Verlengd Aangelag.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

De ontwikkeling van de beoogde woningbouwlocatie is op dit moment onzeker, met name gelet op de exacte invulling van het plan. De voorwaarden voor het wijzigen van het bestemmingsplan kan daardoor te belemmerend worden. Op het moment dat de ontwikkeling weer gaat spelen kan door middel van een aparte procedure hier aan mee gewerkt worden, dit zelfde geldt voor mogelijke andere initiatieven. Het is namelijk niet mogelijk de bevoegdheid voor het wijzigen van het bestemmingsplan ruimer te beschrijven, omdat deze dan te onbegrensd wordt.

Voorstel:

De zienswijze overnemen en het wijzigingsgebied van het Verlengd Aangelag verwijderen.

9. T. van der Hamsvoort, Akkerweg 24, 5513 AR Wintelre, over het Verlengd Aangelag

Wijzigingsgebied 10 (Verlengd Aangelag) is niet noodzakelijk voor de realisatie van woningen omdat het afbreuk doet aan het ruimtelijke karakter van de kern.

Binnen de contouren van de bestaande bebouwde kom zijn voldoende mogelijkheden om woningen te realiseren (in de zienswijze zelf staat dat binnen de kom voldoende

ruimte is om een tekort aan woningen te realiseren). Uitbreiden naar het buitengebied is daarom zeker niet wenselijk.

Het is wenselijk om het aansluitende akkercomplex te ontzien, omdat deze akker een oorspronkelijk profiel heeft en samen met de kern en het landschap een duidelijke samenhang vertoont.

Het verzoek is om af te zien van de ontwikkeling van het Verlengd Aangelag.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

De ontwikkeling van de beoogde woningbouwlocatie is op dit moment onzeker, met name gelet op de exacte invulling van het plan. De voorwaarden voor het wijzigen van het bestemmingsplan kan daardoor te belemmerend worden. Op het moment dat de ontwikkeling weer gaat spelen kan door middel van een aparte procedure hier aan mee gewerkt worden, dit zelfde geldt voor mogelijke andere initiatieven. Het is namelijk niet mogelijk de bevoegdheid voor het wijzigen van het bestemmingsplan ruimer te beschrijven, omdat deze dan te onbegrensd wordt.

Voorstel:

De zienswijze overnemen en het wijzigingsgebied van het Verlengd Aangelag verwijderen.

10. F. van Dingen, Akkerweg 22a, 5513 AR Wintelre, over het Verlengd Aangelag

Wijzigingsgebied 10 (Verlengd Aangelag) is niet noodzakelijk voor de realisatie van woningen omdat het afbreuk doet aan het ruimtelijke karakter van de kern.

Binnen de contouren van de bestaande bebouwde kom zijn voldoende mogelijkheden om woningen te realiseren (in de zienswijze zelf staat dat binnen de kom voldoende ruimte is om een tekort aan woningen te realiseren). Uitbreiden naar het buitengebied is daarom zeker niet wenselijk.

Het is wenselijk om het aansluitende akkercomplex te ontzien, omdat deze akker een oorspronkelijk profiel heeft en samen met de kern en het landschap een duidelijke samenhang vertoont.

Het verzoek is om af te zien van de ontwikkeling van het Verlengd Aangelag.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

De ontwikkeling van de beoogde woningbouwlocatie is op dit moment onzeker, met name gelet op de exacte invulling van het plan. De voorwaarden voor het wijzigen van het bestemmingsplan kan daardoor te belemmerend worden. Op het moment dat de ontwikkeling weer gaat spelen kan door middel van een aparte procedure hier aan mee gewerkt worden, dit zelfde geldt voor mogelijke andere initiatieven. Het is namelijk niet mogelijk de bevoegdheid voor het wijzigen van het bestemmingsplan ruimer te beschrijven, omdat deze dan te onbegrensd wordt.

Voorstel:

De zienswijze overnemen en het wijzigingsgebied van het Verlengd Aangelag verwijderen.

11. J. Klessens-van de Vondervoort, Everstraatje 2, 5513 AD Wintelre

Op basis van toezeggingen moet voor het Everstraatje 2 het wijzigingsgebied vervangen worden door een directe bouwtitel.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

De bouw van de woning is ruimtelijk en milieutechnisch mogelijk. Echter gelet op het grondexploitatiegedeelte uit de Wet ruimtelijke ordening is het noodzakelijk dat het kostenverhaal is geregeld.

Hiervoor is een anterieure overeenkomst opgestuurd. Op het moment dat deze ondertekend is kan het bouwplan opgenomen worden in het bestemmingsplan.

Voorstel:

De zienswijze overnemen als de anterieure overeenkomst ondertekend is en dan het bouwplan opnemen.

12. A.R.D. b.v., Zandoerleseweg 20, 5507 NJ Veldhoven, namens A.M.M. van de Oever, Bremveld 7, 5513 BL Wintelre, over een perceel aan de Mostheuvel

In wijzigingsgebied 14 zou de mogelijkheid opgenomen moeten worden om op het perceel van A.M.M. van de Oever een woning te realiseren.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

Op deze locatie is het mogelijk om op het noordelijke perceel een woning te realiseren, op het moment dat het woningbouwprogramma dit toe staat. Het zuidelijke perceel moet vrij blijven om de openheid op de locatie Slikdijk, Mostheuvel en Kerkstraat te bewaren.

Voorstel:

De zienswijze niet overnemen, maar het bestemmingsplan aanpassen door het wijzigingsgebied te verkleinen naar alleen het noordelijke perceel aan de Mostheuvel.

13. A.R.D. b.v., Zandoerleseweg 20, 5507 NJ Veldhoven, namens H.J.G.M. van Ham en E.M. Harting, de Nie 2, 5513 AX Wintelre

De bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan bieden te weinig mogelijkheden om nieuwbouw te plegen zonder de cultuurhistorische waarden van de boerderij en de omgeving aan te tasten.

Het verzoek is om ten zuiden van de boerderij in de boomgaard bebouwing mogelijk te maken. Ten westen van de boomgaard kan een weiland gebruikt worden ten behoeve van parkeren.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

De geschetste bouwmogelijkheid is qua grootte vergelijkbaar met de voormalige boerderij. De bedoeling van de theetuin is altijd geweest dat het kleinschalig zou zijn. Binnen het bestemmingsplan zijn voldoende mogelijkheden om meer bebouwing te

realiseren. De indiener van de zienswijze geeft wel aan dat als de bouwmogelijkheden op een groter oppervlak gerealiseerd kunnen worden monumentale bomen gehandhaafd kunnen blijven. De betreffende bomen staan op de bomenlijst 2007 en zijn derhalve kapvergunningplichtig. Dit belemmert de bouwmogelijkheden op het perceel. Hier is echter bewust gekozen voor de begrenzing tussen bebouwing en buitengebied. Het open landschap raakt hier nog het bebouwingslint van de Willibrordusstraat. Dit moet niet teveel aangetast worden. Om op het perceel De Nie 2 toch nog de nodige mogelijkheden te bieden, het gedeelte van het perceel dat bebouwd mag worden is klein ten opzichte van het totale perceel, is het voorstel om de woonbestemming 10 meter uit te breiden en achter de achtergevel bijgebouwen toe te staan.

Het parkeren op het westelijk gelegen weiland en niet onder de boomgaard is beter voor de ruimtelijke kwaliteit in deze omgeving.

Voorstel:

De zienswijze gedeeltelijk overnemen en de woonbestemming uitbreiden met de mogelijkheid voor bijgebouwen achter de achtergevel en het parkeren aanduiden op het westelijk gelegen weiland en niet meer op de boomgaard.

14. Jonkers advies, Weldsehei 4, 5508 WR Veldhoven, namens H.J.M. van Gestel, Willibrordusstraat 10, 5513 AC Wintelre

Bij Willibrordusstraat 10 staat een bijgebouw dat al sinds midden jaren negentig wordt bewoond. De verschillende bewoners hebben ook bij de gemeente ingeschreven gestaan met de aanduiding "Willibrordusstraat bij".

Het huidige bestemmingsplan uit 1997 verbiedt het gebruik van het gebouw als woning niet.

De bewoning dateert van voor het in werking treden van het plan uit 1997 en valt daardoor onder het overgangsrecht van dat bestemmingsplan.

In het verleden is al meerdere keren geconstateerd dat het gebouw bewoond wordt, hier is al meer dan tien jaar niet tegen opgetreden.

In de planperiode zal het gebouw waarschijnlijk gebruikt gaan worden voor mantelzorg, in die lijn is het ook aannemelijk om het pand als woning te bestemmen.

Het pand zou gelet op bovenstaande dan ook als woning bestemd moeten worden.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

In het verleden is een bouwvergunning verleend voor een paardenstal met berging. Er is geen vergunning voor het wijzigen van het gebouw naar een woning. Een woning op deze locatie is ruimtelijk ook ongewenst, omdat deze achter alle bebouwing ligt en geen directe relatie heeft met de straat.

In het bestemmingsplan Kom Wintelre uit 1997 en het bestemmingsplan Buitengebied is het niet toegestaan om het betreffende pand te bewonen. In het bestemmingsplan Kom Wintelre is het bestemd als kernrandzone binnen deze bestemming mogen geen woningen gerealiseerd worden. Hetzelfde geldt voor de bestemming Agrarisch met waarden Landschap zonder bouwvlak en zonder een aanduiding voor een bedrijfswoning uit het bestemmingsplan Buitengebied.

Inmiddels is hier ook een handhavingsactie opgestart.

Het gebruiken van een bijgebouw voor mantelzorg is altijd mogelijk, hiervoor hoeft geen aparte woning bestemd te worden.

Voorstel:

De zienswijze niet overnemen en het bestemmingsplan niet aanpassen.

15. J.A.M. van de Sande, Groesveld 12, 5513 AS Wintelre

- 1) Het plan is onzorgvuldig voorbereid, omdat niet alle kennis is verzameld of alle belangen zijn afgewogen.
- 2) Het ontwerpbestemmingsplan getuigt niet van een correcte weergave van de situatie en de af te wegen belangen ten aanzien van de gronden tussen het perceel Groesveld 9 en de sloot.
- 3) De volgende punten zijn van belang:
 - de gronden zijn niet conform de bestemming ingevuld en beplant;
 - er is geen sprake van beeldbepalend groen;
 - slechts 13% is beeldbepalend;
 - gronden bij het perceel Akkerweg 46 zijn tussen het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan wel in plaats van groen als tuin bestemd;
 - andere gronden grenzend aan de sloot zijn wel bestemd als wonen.
- 4) In het verleden is toegezegd dat de mogelijkheden voor het bestemmen als tuin bij de herziening onderzocht zouden worden. Tevens heeft een toegezegde inventarisatie van te verkopen openbare bestemmingen niet plaats gevonden.
- 5) De reactie op de inspraakreactie strookt niet met het genoemde onder 4).
- 6) De gronden zijn nooit aangeplant overeenkomstig de bestemming, hoewel dit door wethouders is toegezegd. Nergens blijkt uit dat de gronden niet (deels) als tuin bestemd kunnen worden.
- 7) Het Waterschap De Dommel heeft geen problemen met het omzetten van de bestemming naar tuin.
- 8) Bij een inhoudelijke toets kan niet anders geconcludeerd worden dat de gronden bestemd moeten worden als tuin.
- 9) Slechts een klein gedeelte van de gronden naast de sloot is bestemd als groen en slechts een klein gedeelte daarvan is daadwerkelijk beeldbepalend. Omliggende gronden zijn wel bestemd als wonen.
- 10) Op het moment dat de gronden bestemd zijn als tuin, kunnen de gronden verkocht worden. Deze privaatrechtelijke afhandeling staat los van de bestuursrechtelijke bestemmingsplanprocedure.
- 11) Verzoek: de zienswijze gegrond verklaren en de gronden naast Groesveld 9 (deels) bestemmen als tuin.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

De inhoud van de zienswijze is overeenkomstig de zienswijze onder nummer 5. Echter de indiener van deze zienswijze heeft geen inspraakreactie ingediend. Zie de reactie op nummer 5.

Voorstel:

De zienswijze niet overnemen en het bestemmingsplan niet aanpassen.

16. De heer en mevrouw Oosterbosch, Hemelrijksestraat 3, 5513 AL Wintelre

Bij het agrarische bedrijf zouden meer mogelijkheden moeten zijn voor het ontwikkelen van nevenactiviteiten, zoveel mogelijk overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

Binnen de agrarische bestemming in het bestemmingsplan Kom Wintelre zijn er geen mogelijkheden voor het ontwikkelen van nevenactiviteiten of het omschakelen naar een andere bestemming.

In het bestemmingsplan Buitengebied zijn er meerdere mogelijkheden voor het ontwikkelen van nevenactiviteiten of het wijzigen van de bestemming. Nabij het dorp in de zogenaamde kernrandzone zou het mogelijk moeten zijn om een aantal andere activiteiten te ontwikkelen. Niet alle mogelijkheden die in het bestemmingsplan Buitengebied zijn opgenomen zijn wenselijk voor de locaties in het dorp Wintelre. In het bestemmingsplan Kom Wintelre zijn twee agrarische bedrijven gevestigd en hiervoor zullen de zelfde mogelijkheden opgenomen worden.

Bij de agrarische bedrijven in Wintelre zijn de volgende activiteiten voorstelbaar:

- recreatieve nevenactiviteiten;*
- zorgverlenende nevenactiviteiten;*
- inpandige statische opslag.*

Voor meer flexibiliteit en de ligging in en nabij de kom van Wintelre is het voorstelbaar dat binnen de planperiode van tien jaar de omstandigheden dermate veranderen dat de agrarische bedrijven op deze locaties een ander bouwvlak nodig hebben of dat er een wijziging naar een andere bestemming gewenst is. Aan de volgende wijzigingen kan gedacht worden:

- 1) vergroting of verandering van het bouwvlak;*
- 2) de bestemming veranderen naar wonen;*
- 3) de bestemming veranderen naar wonen met inpandige opslag;*
- 4) de bestemming veranderen naar recreatie.*

Voor de wijzigingen 2 tot en met 4 zullen voorwaarden ten aanzien van de overbodige bebouwing opgenomen worden. Bij alle mogelijkheden zal een voorwaarde voor landschappelijke inpassing opgenomen moeten worden.

Voorstel:

De zienswijze overnemen. Binnen de bestemming Agrarisch de volgende afwijkingsmogelijkheden op te nemen; recreatieve, zorgverlenende nevenactiviteiten en inpandige statische opslag, waarbij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied als uitgangspunt gelden. Daarnaast worden de volgende wijzigingsmogelijkheden opgenomen; vergroting of verandering van het bouwvlak, de bestemming veranderen naar wonen, de bestemming veranderen naar wonen met inpandige opslag en de bestemming veranderen naar recreatie, waarbij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied als uitgangspunt gelden. Een voorwaarde bij de afwijkingsmogelijkheden en de mogelijkheid voor het wijzigen van het bestemmingsplan is dat het binnen het bouwvlak moet plaatsvinden.

17. W. Wilting, Kloosterstraat 3, 5513 AH Wintelre

Op het adres Kloosterstraat 3 is een machinale timmerwerkplaats gevestigd. Deze werkplaats zou bestemd moeten worden, deze mogelijkheid was er ook al in het oude bestemmingsplan Kom Wintelre uit 1997.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

In 1987 is op deze locatie een timmerbedrijf opgericht, hiervoor is ook een milieuvergunning verleend.

In 2000 is het Besluit bouw- en houtbedrijven van toepassing geworden op de inrichting en is de milieuvergunning automatisch omgezet in een melding.

De milieuvergunning of melding is nooit ingetrokken en nog steeds van toepassing op deze locatie. Volgens de heer Wilting is de inrichting nog steeds in bedrijf en verhuurt hij de inrichting.

Het pand is gelegen midden tussen de woningen en het is niet wenselijk dat er andere bedrijven in gevestigd worden. Het bestaande kan gehandhaafd blijven.

Voorstel:

De zienswijze overnemen en voor het perceel Kloosterstraat 3 een aanduiding opnemen voor een timmerwerkplaats.

18. Mevrouw Klessens, Willibrordusstraat 49, 5513 AB Wintelre

In het verleden is door de gemeente een toezegging gedaan om op het perceel Willibrordusstraat 49 de bouw van twee woningen mogelijk te maken. In het ontwerpbestemmingsplan is dit niet meegenomen.

Ontvankelijkheid:

De zienswijze is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn. De zienswijze is gelet daarop ontvankelijk.

Beoordeling:

In 2007 is inderdaad toegezegd dat er medewerking zal worden verleend aan de bouw van twee woningen op het perceel Willibrordusstraat 49. Door de familie Klessens is echter nooit gereageerd op de laatste brief met keuzemogelijkheden voor de te volgen procedure. Nu blijkt dat ze de keuze hebben gemaakt om de herziening van het bestemmingsplan Kom Wintelre af te wachten.

De benodigde onderzoeken ontbreken echter voor de mogelijke realisatie van woningen op deze locatie. Een eerste inschatting is dat woningbouw op deze locatie mogelijk is, daarom is hier ook een wijzigingsgebied opgenomen.

Ondanks een toezegging uit 2007 om medewerking te verlenen aan de bouw van twee woningen moet er op dit moment voldaan worden aan de voorwaarden zoals die nu gelden. Op dit moment is het niet mogelijk om de woningen in het programma mee te nemen. Door het opnemen van de mogelijkheid voor het wijzigen van het bestemmingsplan is de mogelijkheid niet helemaal weg, maar is het afwachten wanneer deze toegepast kan worden.

Voorstel:

De zienswijze niet overnemen en het bestemmingsplan niet aanpassen.

AMBTELIJKE AANPASSINGEN

- In het pand Willibrordusstraat 40-42 is het de bedoeling om maximaal vier wooneenheden mogelijk te maken. Per abuis is dit niet opgenomen in de digitale verbeelding. Op de analoge verbeelding staat wel het maximale aantal van vier woningen. De digitale verbeelding is leidend bij verschillen tussen de analoge en de digitale verbeelding. De digitale verbeelding moet op dit punt aangepast worden.
- In het pand Willibrordusstraat 16, café d'n Babbel, is ook een bedrijfswoning aanwezig. De bedrijfswoning moet aangeduid worden en binnen de bestemming Horeca moet hiervoor een regeling opgenomen worden.

Overzicht van de wijzigingen

Toelichting

- In paragraaf 6.5.1 opnemen dat wijzigingsgebied 2 binnen de hindercontour valt van het Kekkeneind 12.

Regels

- Wijzigingsgebied 10 verwijderen.
- In artikel 10, Gemengd, een regeling ten aanzien van aan- en uitbouwen en bijgebouwen opnemen overeenkomstig de regeling binnen de bestemming Bedrijf-1.
- Binnen de bestemming Detailhandel, artikel 8, een regeling opnemen voor nevenactiviteiten overeenkomstig de mogelijkheden in de bestemming Wonen-1.
- De dubbelbestemming Waarde-Archeologie vervangen door meerdere dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie overeenkomstig de gemeente archeologische beleidskaart.
- Wijzigingsgebied 4 vervangen door een directe bouwtitel als er een anterieure overeenkomst getekend is.
- In artikel 3, Agrarisch, voor recreatieve, zorgverlenende en in pandige statische opslag afwijkmogelijkheden opnemen, overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied met aanvullende voorwaarde dat het binnen het bouwvlak moet plaatsvinden.
- In artikel 3, voor vergroting of verandering van het bouwvlak, wijziging naar wonen-1 al dan niet met in pandige statische opslag en wijziging naar recreatie een bevoegdheid opnemen voor het wijzigen van het bestemmingsplan overeenkomstig bestemmingsplan Buitengebied met aanvullende voorwaarde dat het binnen het bouwvlak moet plaatsvinden.
- In artikel 17, Wonen-1, een aanduiding opnemen voor timmerwerkplaats.
- In artikel 23, lid e en f, een regeling opnemen overeenkomstig artikel 2.2 van de Verordening Ruimte.
- In artikel 12, Horeca, een regeling opnemen voor bedrijfswoningen.

Verbeelding

- Wijzigingsgebied 10 verwijderen.
- Het bouwvlak van wijzigingsgebied 8 aanpassen door het 55 meter in te korten en op 15 meter een hoogte beperking, waarbij aan de voorzijde de goot- en bouwhoogte gehandhaafd blijven en aan de achterzijde worden de hoogtes respectievelijk 4,5 en 6 meter.
- Op het perceel Willibrordusstraat 27 de aanduiding bedrijfswoning vervangen door woning.
- De dubbelbestemming Waarde-Archeologie vervangen door meerdere dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie overeenkomstig de gemeente archeologische beleidskaart.
- Wijzigingsgebied 4 vervangen door een directe bouwtitel als er een anterieure overeenkomst getekend is.
- Voor het perceel De Nie 2 de bestemming Wonen-1 met 10 meter uitbreiden en een aanduiding voor bijgebouwen achter de achtergevel opnemen.
- Op het perceel Kloosterstraat 3 een aanduiding opnemen voor timmerwerkplaats.
- Wijzigingsgebied 14 verkleinen naar alleen het noordelijke perceel aan de Mostheuvel.
- Voor het pand Willibrordusstraat 40-42 een aanduiding opnemen voor maximaal 4 wooneenheden.
- Een bedrijfswoning aanduiden op het pand Willibrordusstraat 16.

MEMO

Aan: gemeenteraad
Van: college burgemeester en wethouders
Datum: 16 januari 2012
Betreft: Bestemmingsplan Kom Wintelre
Volgnr: 12.00655

Willibrordusstraat 51

Op 7 februari 2007 is een verzoek van de familie Klessens ontvangen om de bouw van twee woningen ten westen van Willibrordusstraat 51 mogelijk te maken.

In de brief van 30 juli 2007 is aangegeven dat het tot de mogelijkheden behoort om hier door middel van een vrijstellingsprocedure op basis van artikel 19 lid 2 aan mee te werken. Op 15 augustus 2007 is een aanvullende brief verstuurd met betrekking tot de af te sluiten planschadeovereenkomst.

In een overleg met de familie op 25 september 2007 zijn aanvullende afspraken gemaakt en is de procedure uitgelegd.

Op 26 oktober 2007 is een brief ontvangen dat de beoogde bouw van de woningen in 2009 niet haalbaar is en of er uitstel mogelijk is.

Op 17 december 2007 is er telefonisch contact geweest, waarna de gemaakte afspraken bevestigd zijn in de brief van 8 januari 2008. In deze brief wordt ook gevraagd om de gekozen procedure aan de gemeente mee te delen.

Op 24 juni 2010 is een inspraakreactie verstuurd ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan Kom Wintelre. In deze brief is aangegeven dat het de familie bevreemdt dat er in het bestemmingsplan, dan wel in de opgenomen wijzigingsgebieden, geen vermelding is van de locatie ten westen van Willibrordusstraat 51.

Op 30 november 2010 is de reactie van het college naar de familie Klessens verstuurd. Als reactie heeft het college besloten om in het ontwerpbestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor onderhavige locatie, omdat er nog geen concreet bouwplan was en de benodigde onderzoeken ontbraken. Het was dus niet mogelijk om een directe bouwtitel op te nemen.

Hemelrijksestraat 1a

Het perceel Hemelrijksestraat 1a is gelegen binnen de geurcontour met een vaste afstand van 100 meter van het agrarische bedrijf aan de Hemelrijksestraat 3. Binnen deze contour kan geen goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden. De bestaande situatie is historisch gegroeid. Het is niet mogelijk om binnen deze zone aanvullende woningen te bouwen.

Daarnaast geeft de ligging met de kopgevel naar de weg, geen aanleiding om te splitsen.

In de commissievergadering is melding gemaakt van een aantal mogelijk vergelijkbare gevallen. De straten die genoemd zijn, zijn Kerkstraat, Mostheuvel, Biemereren en Postels Huufke. Door het ontbreken van concrete adressen is het lastig deze te vergelijken. Een snelle scan leidt tot de conclusie dat de gevallen niet vergelijkbaar zijn in verband met de situering van het gebouw (evenwijdig aan de weg), de ligging (bestemmingsplan Buitengebied) of de verleende vergunning (tientallen jaren geleden).

Mostheuvel

Op deze locatie is het ook mogelijk om op het noordelijke perceel in een langgerekte bouwmassa twee woningen te realiseren. Het is dan wenselijk om voor de inrichting van het zuidelijke perceel een openbare invulling te realiseren, waarbij de nieuwbouw in relatie wordt gebracht met de oude plaatse aan de Mostheuvel/Slikdijk. De wijzigingsbevoegdheid maakt dit nog niet mogelijk. Als voorwaarde voor het wijzigen van het bestemmingsplan is opgenomen dat het moet voldoen aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid.

Voorstel: het wijzigingsgebied 14 zo aanpassen dat er in een langgerekte bouwmassa twee woningen gerealiseerd kunnen worden, met daarbij als kwaliteitseis de invulling van het zuidelijke perceel.

De Nie 2-Theetuin

In de agrarische bestemming is het mogelijk te verharderen ten behoeve van de bestemming. Door het opnemen van de aanduiding parkeren is het mogelijk dat hier het gehele terrein verhard wordt en het terrein gebruikt wordt voor ander parkeren dan puur voor de behoefte van de theetuin.

Voorstel: bij de gebruiksbepalingen in de bestemming Agrarisch voor de aanduiding parkeren nader bepalen dat dit ten behoeve van de theetuin is en een aanlegvergunningenstelsel opnemen voor het aanleggen van (half)verharding, waarbij in verband met de monumentale status van het pand advies aan de Ruimtelijke Kwaliteitscommissie wordt gevraagd.

Kekkeneind 12

In de nota zienswijzen en ambtshalve beoordelingen is op het verzoek om meer bebouwing al ingegaan. Binnen de bedrijfsbestemming is gekozen voor bouwvlakken die de bestaande bebouwing omvatten, omdat bij uitbreidingen de milieugevolgen veranderen. Binnen de bestemming is wel een kleine uitbreiding van de bebouwing mogelijk.