

Vooroverleg- en inspraakverslag Bestemmingsplan Veegplan V		
Op 15 juni 2017 is het voorontwerpbestemmingsplan Veegplan V in het kader van het wettelijk vooroverleg toegestuurd aan het Waterschap Aa en Maas en de Provincie Noord-Brabant (artikel 3.1.1 lid van het Besluit ruimtelijke ordening). Daarnaast zijn de adviseurs die de toelichtingen voor de ontwikkelingen, die in dit bestemmingsplan worden opgenomen hebben opgesteld, in de gelegenheid gesteld om te reageren op het plan.		
Naam indiener	Samenvatting reactie	Reactie gemeente
Waterschap Aa en Maas (mail 6 juli 2017)	Het Waterschap wijst op de aanwezigheid van de rioolpersleiding aan de voorzijde van het perceel Boerenkamplaan (ong). Onduidelijk is of de beschermingszone over het plangebied valt.	Aan de voorzijde van het percee Boerenkamplaan (ong) is een Dubbelbestemming Leiding – Water opgenomen. Via de regels wordt de leidingenzone beschermd. Het plan houdt voldoende rekening met de aanwezigheid met de leiding.
Provincie Noord-Brabant Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch	De provincie geeft in de brief van 1 augustus 2017 aan dat het plan op enkele onderdelen niet in overeenstemming is met de Verordening ruimte (15 juli 2017). Boerenkamplaan (ong), Het gaat om een ruimte-voor-ruimte woning waarvoor een bouwtitel moet worden samengesteld/ aangekocht. Bewijsstukken daarvoor zijn niet overlegd Het plan bevat geen concreet landschappelijk inrichtingsplan, slechts algemene ideeën. Verzocht wordt om een concreet inrichtingsplan uit te werken en toe te voegen aan het ontwerpbestemmingsplan. Heesvenstraat 22 Toelichting en regels/verbeelding stemmen niet met elkaar overeen. Verzoek is om hierin duidelijkheid te verschaffen. Bestaande landschappelijke inpassingen moet worden geborgd in het plan.	Boerenkamplaan ong. (tussen 44 en 46) Bewijs wordt voor de vaststelling van het bestemmingsplan aangeleverd. Inrichtingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. Heesvenstraat 22 Lierop Ontwikkeling betreft de legalisatie van een zorginstelling gevestigd in een oude boerderij aan de Heesvenstraat 22 in Lierop. Omdat het gaat om een cultuurhistorisch waardevolle boerderij is maatwerk nodig ten aanzien van de situering van de bedrijfsbebouwing op het perceel. Het is niet gewenst dat deze boerderij wordt uitgebreid of dat bedrijfsgebouwen op een te korte afstand van dit karakteristieke pand opgericht worden. In het bestemmingsplan wordt daarom gewerkt met twee bouwvlakken waarbinnen gebouwen of overkappingen mogen worden opgericht. Binnen deze vlakken gelden verschillende hoogtematen. (hoofdgebouw (=langgevelboerderij) goothoogte 4 meter / nokhoogte 5 meter) / overige gebouwen goothoogte 3 en 5,5 meter). Het eerste bouwvlak volgt de contour van de bestaande boerderij. Het tweede bouwvlak is ruimer qua opzet zodat eventueel nog met bebouwing geschoven kan worden. Er wordt geen extra bebouwing toegestaan. Het in het voorontwerp opgenomen bestemmingsvlak 'maatschappelijk' was afgestemd om het oude bestemmingsvlak 'Wonen'. Geconstateerd is dat een groter terrein is ingericht als erf behorende bij deze zorginstelling, zo is op de bestemming 'Agrarisch' verharding aangebracht en zijn verschillende bouwwerkjes geplaatst. Het bestemmingsvlak en de bouwvlakken worden nu zo gesitueerd dat de geconstateerde strijdigheden worden weggenomen. Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan wordt het bestemmingsvlak verruimd. De aanduiding 'bedrijfswoning' komt te vervallen. Er is geen sprake van een bedrijfswoning en hieraan is ook geen behoefte. 's-Nachts is er wel een slaapwacht aanwezig maar daarvoor is geen dienstwoning nodig. In de regels zal het gebruik van het pand worden beperkt

	Slievenstraat ong Provincie verwacht een tegenprestatie van ca. € 125.000. Dit om ongewenste concurrentie met ruimte-voor-ruimte-woningen tegen te gaan. Planregels Artikel 1.39 /1.40 over bestaande bebouwing en gebruik, dit mag slechts legale bebouwing en gebruik betreffen Artikelen 3.3.3/ 4.3.3. oprichten van een buitenrijbaan voor paarden; provincie mist de voorwaarde dat er geen ruimte is binnen de aangrenzende bestemming 'Wonen' of daarmee gelijk te stellen bestemming. Artikel 3.3.3 bevat een onjuiste verwijzing. In artikelen 8.2.1 d en 10 2.2.2b ontbreekt de voorwaarde voor kwaliteitsverbetering. In artikel 8.2.4 herbouw bedrijfswoning, ontbreken de artikelen 6.7 / 7.7 3^e lid onder a uit de Verordening ruimte. In artikel 10.4.3. voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing 'ruimte-voor-ruimtewoning': in de bepaling ontbreekt de voorwaarde voor instandhouding van de inpassing.	tot alleen het gebruik als zorginstelling, voor nachtverblijf en dagbesteding van maximaal tien personen met een zorgindicatie. Provincie heeft verzocht om de instandhouding van het groen/landschappelijke inpassing beter te waarborgen. Op de hoek van de Heesvenstraat met de Otterdijksweg is wordt daarom op de verbeelding een aanduiding 'opgaand groen' opgenomen. Via een verbod om dit te verwijderen in de regels (vergunningplicht) wordt deze landschappelijke inpassing beschermd <i>Slievenstraat ong (naast nr. 3)</i> Perceel wordt uit het bestemmingsplan Veegplan V gehaald. Over deze ontwikkeling zal nader overleg met de provincie worden gevoerd. Planregels Wordt aangepast Wordt aangepast Bepaling ten aanzien van bedrijfswoningen worden geschrapt (geen bedrijfswoning aanwezig/mogelijk) uit artikel 8. In artikel 10 wordt de 10 procent uitbreidingsmogelijkheid geschrapt. Vervalt Wordt aangepast
Crijns Rentmeesters	Heeft een reactie gegeven op vorm en oppervlakte van het bouwvlak voor het perceel Boerenkamplaan (ong).	Het is niet bezwaarlijk om daaraan tegemoet te komen. Met dien verstande dat de woning op een afstand van tenminste 10 meter van het bedrijfsperceel Boerenkamplaan 46-46a wordt opgericht. De afstand tot het perceel Boerenkamplaan 44 mag niet minder bedragen dan 8 meter. Ten opzichte van het voorontwerp wordt de diepte van het bouwvlak iets vergroot. Hierdoor ontstaat iets meer flexibiliteit ten aanzien van de situering van de woning.

Ambtshalve aanpassingen <u>Boerenkamplaan (ong)</u> De ruimtelijke aanvaardbaarheid, met name op het vlak van milieuzonering moet beter gemotiveerd worden. Als gevolg van het bouwplan kan het naastgelegen bedrijf in haar ontwikkelingsmogelijkheden geschaad, met name door de mogelijkheden van het vergunningsvrij bouwen (uitbreidingen woning / mantelzorgwoningen in bijgebouwen op het achtererfgebied). Door het uitsluiten van de mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen zou dit bezwaar weggenomen kunnen worden. Veel ervaring is daarmee in het land nog niet opgedaan. Volgens de Nota van Toelichting behorende bij de wetswijziging inzake het vergunningsvrij bouwen, is het mogelijk om via dubbelbestemmingen zodanige beperkingen op te leggen dat geen sprake is van 'erf', op grond waarvan vergunningsvrij bouwen kan worden uitgesloten. Via de regels moeten dan beperkingen worden gesteld aan de mogelijkheden voor het bebouwen, inrichten en gebruiken van die percelen of delen daarvan, die er toe leiden dat geen sprake is van erf in de zin van artikel 1 van de bijlage. Het perceel krijgt de bestemming "wonen" een smalle strook van 10 meter breed aan de zijde van Boerenkamplaan 44 krijgt de gebiedsaanduiding 'milieuzone'. Gronden met de gebiedsaanduiding 'milieuzone' zijn gericht op de instandhouding van een milieuzone tussen het bedrijf op het perceel Boerenkamplaan 46 – 46a en de nog te realiseren ruimte-voor-ruimtewoning. Binnen deze zone mogen geen milieugevoelige functies worden gerealiseerd. Het gaat daarbij om woninguitbreidingen (zoals slaapkamers/ woonkamers/keukens) of het realiseren van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw. Ondersteunende bijgebouwen, zoals een garage/berging of een dierenverblijf zijn wel toegestaan binnen deze zone. Om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan dient in de regels dus uitgesloten te worden dat vergunningsvrij kan worden gebouwd. In de regels wordt daarom opgenomen dat het gedeelte met de aanduiding 'milieuzone' niet wordt beschouwd als 'erf' als bedoeld in artikel 1 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Naast de bovengenoemde aanpassingen dient ook als voorwaardelijke verplichting opgenomen te worden dat de voorgevel en delen van de zijgevel als dove gevel uitgevoerd dienen te worden. Daarnaast dient het inrichtingsplan nader geconcretiseerd te worden (reactie provincie) en als voorwaardelijke verplichting aan de regels verbonden worden. Hogere Waarden Uit het opgestelde akoestisch onderzoek volgt dat de voorkeursgrens waarden op de gevels worden overschreden. Met bouwkundige voorzieningen kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. De voorzijde van de woning en delen van de zijgevel dienen uitgevoerd te worden als een zogenoemde 'dove gevel'. Het is niet bezwaarlijk om een hogere waarde voor deze woning vast te stellen. De procedure voor het vaststellen van een hogere waarde dient gelijk op te lopen met het bestemmingsplan. <u>Heikantstraat 26</u> De bestaande oppervlakte aan bijgebouwen is groter dan 100 m2. Conform de nieuwe systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied zal de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen positief worden bestemd. Dit zal met een aanduiding op de verbeelding worden aangegeven (125 m2). De regels dienen hierop ook aangepast te worden. <u>Regels</u> In de bestemmingsplanregels moeten nog een aantal punten worden verbeterd/verduidelijkt op basis van ingekomen reacties /voorgestelde aanpassingen. - Artikel 1 Artikel 1.39/140 (begrippen over bestaande bebouwing en gebruik, dienen afgestemd te worden op de verordening ruimte), moet gaan om legaal opgerichte bebouwing en gebruik - Toevoegen omschrijving: gezondheidscentrum Toevoegen omschrijving: huishouden - Artikel 3: Agrarisch - 3.1 Doeleindenomschrijving Toevoegen: instandhouding van opgaand groen ter plaatse van de aanduiding 'opgaand groen' - Artikel 3.3.3. (afwijkingsbevoegdheid paardenbakken) hieraan wordt een extra lid toegevoegd: • Aangetoond is dat het redelijkerwijs niet mogelijk is om een soortgelijke voorziening ter plaatse van de bestemming 'Wonen' of een andere gelijk te stellen bestemming op te richten. • De verwijzing in artikel 3.3.3. d wordt aangepast artikel 22.2 i.p.v 30.2

- Artikel 3.6.1
 - Toegevoegd wordt: Het verwijderen van 'opgaand groen' ter plaatse van de aanduiding 'opgaand groen'

Artikel 4 Agrarisch met waarden – landschapswaarden

Artikel 4.3.3. (afwijkingsbevoegdheid paardenbakken) hieraan wordt een extra lid toegevoegd:

- Aangetoond is dat het redelijkerwijs niet mogelijk is om een soortgelijke voorziening ter plaatse van de bestemming 'Wonen' of een andere gelijk te stellen bestemming op te richten.

Artikel 5 Bedrijf

De gebruikte regels ten aanzien van bedrijfswoning wijkt af van de gebruikte regels in Veegplan IV. Gelet op de gewenste uniformiteit in planregels wordt dit aangepast

Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen en aanbouwen aan de bedrijfswoning mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', waarbij de volgende bepalingen gelden:

- a. Per aanduiding is niet meer dan één bedrijfswoning toegestaan.
- b. Bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- c. De voorgevel van een bedrijfswoning moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn, dan wel op een afstand van niet meer dan 3 m daar achter.
- d. De inhoud van een inpandige bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag niet meer bedragen dan 750 m³.
- e. De goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)'.
- f. De bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)'.
- g. Bedrijfswoningen dienen te worden voorzien van een hellend dak met een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 60°.

Artikel 7 (maatschappelijk kom)

7.1. a onder 1

Een zorginstelling ter plaatse van de aanduiding zorginstelling, voor wonen met zorg en service / verpleeghuiszorg)

Artikel 8 (maatschappelijk buitengebied)

De voor 'Maatschappelijk – buitengebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. Maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een zorginstelling voor nachtverblijf en dagbesteding van maximaal 10 personen met een zorgindicatie.

8.2 Bouwregels

Gebouwen en overkappingen uitsluitend gebouwd mogen worden binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, met in acht name van de aangegeven bebouwingspercentages en goot- en nokhoogte.

Toevoegen artikel

Bouwwerken geen gebouw zijnde

- Buiten de bouwvlakken zijn alleen erfafscheidingen toegestaan

De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 meter bedragen en voor het overige maximaal 2 meter

8.2.1. (bedrijfswoningen) artikel komt te vervallen

8.2.2. vervalt

8.2.3. vervalt

8.2.4. vervalt

8.3 Wijzigingsbevoegdheid

Verwijzen naar artikel 10.6.1

Artikel 9 Verkeer- verblijfsgebied

aanpassen

I. Een garage / huishoudelijke opslagruimte ter plaatse van de aanduiding 'garage'

Artikel 10 Wonen - Buitengebied

Wonen, in de vorm van huisvesting van huishoudens in woningen

- Uitsluiten van woonfuncties/mantelzorgwoningen binnen aanduiding milieuzone, deze zone wordt niet aangemerkt als 'erf' bij de woning zoals bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Voor de nieuw op te richten ruimte-voor-ruimte-woning aan de Boerenkamplaan is een bouwblok ingetekend op de verbeelding. In de regels is niet opgenomen dat de woning in dit bouwvlak gebouwd mag worden en dat de voorgevel gesitueerd moet worden op de bouwvlakgrens gelegen aan de Boerenkamplaan.

Bijgebouwen

- Beperken gebruiksmogelijkheden (geen milieugevoelige functies) binnen aanduiding 'milieuzone', alleen functioneel ondergeschikte bijgebouwen zijn hier toegestaan.
- Voorwaarde dove gevels opnemen in de planregels

Artikel 10.2.2. sub b wordt verwijderd

Artikel 10.4.3 Voorwaardelijke verplichting

De woning ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' mag worden gebruikt nadat de landschappelijke inpassing, zoals omschreven in bijlage X van de regels, naar behoren is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Artikel 10.6.1.

- Vergelijk met artikel 23 (inhoud) /artikel 23 kan komen te vervallen

Artikel 11 Wonen –Kom

- 11. Wonen, in de vorm van huisvesting van huishoudens in woningen

Kerkstraat 21 (zwemschool), ander bebouwingspercentage opnemen in verband met afwijkende bouw mogelijkheden.

Artikel 22.4

Toevoegen artikel 13 waarde Archeologie 2 en artikel 16 waarde Archeologie 5

Artikel 23 Algemene wijzigingsregels

Kan vervallen zie artikel 10.6.1