

Voorontwerpbestemmingsplan Veegplan IX: verslag vooroverleg en inspraak + ambtshalve aanpassingen

Het voorontwerpbestemmingsplan is het kader van het wettelijke verplichte vooroverleg toegezonden aan het Waterschap en de Provincie. Het bestemmingsplan is ook toegezonden aan de adviseur van de twee ontwikkelingen die in het plan zijn opgenomen (Moorsel 3 / Vaarsehoef 3 en 5) en aan de eigenaresse van het perceel Meervensedijk 7. Door een drietal partijen is gereageerd op het plan. In het onderstaande wordt hierop nader ingegaan waarbij ook wordt aangegeven of en op welke wijze het plan wordt aangepast. Naast de aanpassingen naar aanleiding van de ontvangen vooroverlegreacties worden ook ambtshalve nog enkele verbeterpunten voorgesteld.

	datum	samenvatting reacties	standpunt gemeente
Vooroverlegreactie 1. Waterschap Aa en Maas Postbus 5049 5201 GA 's-Hertogenbosch	ontvangen 13 augustus 2019 (mail)	Het waterschap verzoekt om het bestemmingsplan op een aantal punten aan te vullen. Het gaat daarbij om enkele passages in de toelichting van het plan en in de bijlagen bij deze toelichting. Ten aanzien van het bepaalde in artikel 13.3.3. van de bestemmingplanregels wordt gevraagd om formulering aan te passen waarbij de passage 'wordt het betrokken waterschap gehoord', te vervangen door 'wordt het betrokken waterschap om schriftelijk advies gevraagd.	Opmerkingen van de waterschap worden verwerkt in de toelichting (toevoegen beleidskader 'water' aan hoofdstuk 2 van de toelichting) en in de bijlagen bij de toelichting behorende bij de ontwikkelingen op de percelen Vaarsehoef 3-5 en Moorsel 3. Ook de voorgestelde aanpassing in de regels wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
Vooroverlegreactie 2 Provincie Noord-Brabant Postbus 90151 5200 MX 's-Hertogenbosch	ontvangen 16 augustus 2019	Provincie kan grotendeels instemmen met het voorgelegde bestemmingsplan. Alleen ten aanzien van het perceel Meervensedijk 7 wordt een opmerking geplaatst. Het neerleggen van een recreatieve bestemming in de Groenblauwe mantel met een grootte van 625 m2 wordt gezien als een nieuwvestiging van een 'solitaire' recreatiewoning en dit is strijdig met artikel 6.7 van de verordening ruimte. Provincie kan zich wel vinden in het feit dat er een gevolg aan de uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak moet worden gegeven maar dat zou ook kunnen op een manier die niet strijdig is met de verordening ruimte. Namelijk door binnen de bestaande bestemming 'Wonen' een functieaanduiding 'recreatief verblijf' op te nemen met een bijbehorende planregeling. De opgenomen regels in het voorontwerp zijn daarvoor passend.	Deze redenering van de provincie kan niet worden gevolgd. Op grond van artikel 6.7 van de Verordening zijn bestaande 'recreatiewoningen' toegestaan. Het betreft hier een bestaande situatie die overgangsrechtelijk in stand mag worden gehouden. Voorzover het gebouw al aangemerkt zou moeten worden als een recreatiewoning, het perceel is immers primair aangemerkt voor 'dagrecreatief verblijf' waarbij slechts een beperkt aantal overnachtingen wordt toegestaan, is niet duidelijk waarom de toepassing van een functieaanduiding binnen de bestemming 'wonen' geen strijdigheid met de verordening zou opleveren. Planologisch wordt immers hetzelfde mogelijk gemaakt. Uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen is duidelijkheid. Op basis van de functielijst behorende bij de SVBP2012 valt een 'recreatiewoning' in de hoofdgroep 'recreatie'. Het heeft dan ook onze voorkeur om deze bestemming te gebruiken, zodat direct duidelijk is waarvoor het perceel gebruikt mag worden. Een bestemming 'wonen' leidt alleen maar tot onduidelijkheid en extra regelgeving, hetgeen niet gewenst is. Relevant daarbij is ook de ontvangen reactie van de eigenaresse, die ook aanneemt dat binnen de bestemming 'Wonen' meer mogelijk is. In andere gevallen is bijvoorbeeld het bestemmingsplan 'Ruiter 10) is door de provincie wel ingestemd met twee bestemmingsvlakken (maatschappelijk/wonen) niet in valt te

			zien waarom dat in deze situatie niet zou kunnen. De vooroverlegreactie vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.
Inspraakreactie Eigenaresse perceel Meervensedijk 7	ontvangen 16 augustus 2019 (post en mail)	Aangegeven wordt dat in de uitspraak van de Raad van State van 25 november 2015 geen opdracht aan de gemeente staat om het bestemmingsplan te herzien. De Raad van State heeft bepaald dat de gemeente niet mocht handhaven op de aanwezigheid van het huisje en het gebruik van het huisje voor nachtverblijf. De Raad van State heeft daarbij geen beperkingen aangebracht in het aantal overnachtingen. Eigenaresse geeft verder aan het dat het niet de bedoeling is haar eigendom commercieel te exploiteren. Aangegeven wordt dat het perceel al vanaf 1998 de bestemming 'wonen' zou hebben en dat deze bestemming gehandhaafd zou moeten blijven. Wanneer de woonbestemming gewijzigd zou worden in een recreatieve bestemming zou dat een achteruitgang ten opzichte van de vigerende bestemming opleveren. Aantal toegelaten overnachtingen is te beperkend en volgt niet uit de uitspraak van de Raad van State. Het aantal van 14 overnachtingen is erg arbitrair.	Raad van State heeft inderdaad geen opdracht verleend voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor dit perceel, maar de aanpassing is wel een logisch gevolg daarvan. De bewering dat het gebruik van het huisje als nachtverblijf is toegestaan is niet correct. In de uitspraak is vermeld dat het gebruik van dit recreatieverblijf ten behoeve van nachtverblijf niet onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan valt, aangezien dit gebruik voor een langere periode is onderbroken. Handhaving tegen zeer incidentele overnachtingen was volgens de uitspraak dusdanig onevenredig dat het college van burgemeester en wethouders daar in redelijkheid van af had moeten zien. Bestemming 'wonen' In het bestemmingsplan Buitengebied 1998 had het naastgelegen perceel Meervensedijk 8 een woonbestemming met een bijbehorende erf dat tot maximaal 2500 m2 per woning en met een breedte langs respectievelijk diepte vanaf de weg van maximaal 50 meter tot het bestemmingsvlak van deze bestemming werd gerekend. Het kadastrale perceel waarop de woning Meervensedijk 8 staat, heeft al een breedte van 50 meter. Nog afgezien daarvan werden gronden van derden niet beschouwd als onderdeel van het erf van deze woning. In 1998 had het perceel dus niet de bestemming 'Wonen' maar viel dit in de gebiedsbestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' Buitengebied 2011 In het bestemmingsplan valt het perceel in het bestemmingsvlak 'Wonen' behorend bij het perceel Meervensedijk 8. Gebruik ten behoeve van deze functie is dan ook alleen in samenhang met deze woning toegestaan. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is gelet op de eigendomssituatie een fout gemaakt. Aangezien het perceel geen deel uitmaakt van het erf bij een woning dient hieraan een op zichzelf staande bestemming worden toegekend. Een bestemming 'Wonen' ligt daarbij, gelet op het gebruik van het perceel als dagrecreatief gebruik niet voor de hand. In het voorgelegde bestemmingsplan Veegplan IX is daarom de bestemming 'Recreatie-2', opgenomen waarbij

			het gebruik ten behoeve van dagrecreatie en beperkt recreatief nachtverblijf is toegestaan. Ook mag bebouwing voor dit doel worden opgericht. Ten opzichte van het vigerende plan waarbij het gebruik ten behoeve van recreatieve doeleinden slechts op basis van het overgangsrecht was toegestaan en de aanwezige bebouwing slechts gedeeltelijk mocht worden veranderd en vernieuwd is van een achteruitgang in de planologische mogelijkheden geen sprake. In de uitspraak van de Raad van State is aangegeven dat handhavend optreden tegen een zeer gering aantal overnachtingen zodanig onevenredig zou zijn dat daar door het college redelijkerwijs afgezien zou moeten worden. Om voor de toekomst duidelijkheid te verschaffen is in het bestemmingsplan een duidelijke afbakening opgenomen ten aanzien van deze incidentele overnachtingen waarbij naast het maximale aantal van 14 per jaar ook het aantal personen en de maximaal aaneengesloten duur zijn vastgelegd. Elke grens is arbitrair maar feit is nu eenmaal dat het gebruik van het huisje voor recreatieve overnachtingen niet overgangsrechtelijk beschermd is en derhalve niet is toegestaan op basis van het bestemmingsplan. Het aantal is van 14 overnachting beschouwen wij nog als zeer incidenteel gebruik. De ontvangen reactie van de eigenaresse van het perceel vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
Ambtshalve aanpassingen			
toelichting	paragraaf 1.1. kopje nieuwe ontwikkelingen	Omschrijving vervangen door: - Moorsel 3 (herstel van onjuiste maatvoering in regels / verruiming bestemmingsvlak	
regels	tabel paragraaf 4.2.1	kopje vierde kolom (verduidelijken) maximale oppervlakte bebouwing (inclusief overkappingen voor hoofdfunctie, exclusief dienstwoning(en) en bijbehorende bouwwerken bij deze woning(en)	
	paragraaf 4.2.5. onder a	typefout bijbehorende bouwwerken	
	paragraaf 5.2.2. Bedrijfswoningen	- lid c, e en f mogen komen te vervallen - toevoegen → de maximale inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ bedragen.	
	paragraaf 5.2.4.	- Lid a kan komen te vervallen	
		- Lid b sub 3 kan worden vervangen door → mag alleen worden gerealiseerd binnen de aanduiding 'bijgebouwen'	
		- Toevoegen – behoudens het bepaalde onder a (carport bij woning) zijn geen overkappingen toegestaan buiten de op de verbeelding aangeven bouwvlakken. - Toevoegen de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken geen bebouwen of overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 100 m2.	

	paragraaf 8.2.3 Aanbouwen en bijgebouwen	- Toevoegen: regels voor aanbouwen naast de woning breedte maximaal 4 meter afstand tot voorgevel 3,5 meter goothoogte 3 meter / nokhoogte 5,5