



Gemeente Veghel

De raad van de gemeente Veghel,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 9 april 2013,

Gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening,

Met inachtneming van amendement A1,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Erp' gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegde notitie beantwoording zienswijzen,
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het plangebied omdat er binnen het plangebied geen nieuw in het Bro aangewezen bouwplan is voorgenomen,
3. Over te gaan tot het aanvragen van een verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie van de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 23 mei 2013.

De raad voornoemd

De griffier,

dr. W. Oosten

De voorzitter,

mr. I.R. Adema



Gemeente Veghel

De raad van Veghel, in vergadering bijeen op 23 mei 2013,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 9 april 2013 tot het vaststellen van bestemmingsplan 'Erp',

Gehoord de beraadslaging in de vergadering van de commissie Ruimte en Milieu van 16 mei 2013,

Overwegende dat,

- het voorliggend bestemmingsplan een actualisatie betreft, dus het vastleggen van de bestaande situatie binnen de bebouwde kom van Erp;
- ter plaatse van de percelen Molentiend 26 (Van Rijbroek Terrazzo met woonhuis), De Wasaa 5 (timmerbedrijf Wijdevan met woonhuis), Schansoord 58-58a (Noud Optiek met woonhuis) en Hurkske 4a (kinderdagverblijf) het vergunde gebruik niet correct is vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan;
- deze vergunningen en feitelijk gebruik te wijzigen zijn in onderhavig bestemmingsplan;

Besluit het voorstel te amenderen als volgt:

1. Het vigerend bouwvlak voor bedrijfspand aan Molentiend 26 (kadastraal bekend E.1727 en E.1549 ged.) over te nemen in de bestemming 'Bedrijventerrein';
2. De functieaanduiding 'bedrijf' voor bedrijfspand aan De Wasaa 5 (kadastraal bekend M.2365) toe te voegen aan de bestemming 'Wonen';
3. De functieaanduiding 'detailhandel (dh)' voor Schansoord 58a te verplaatsen naar Schansoord 58 binnen het kadastraal perceel M.1413;
4. De functieaanduiding 'maatschappelijk (m)' voor vrijstaand bijgebouw aan Hurkske 4a (kadastraal bekend P.1938) toe te voegen aan de bestemming 'Wonen'.

*Amendement m. A1
aangenomen in de*

Gemeente Veghel
De griffier: *W. J. J. J.*

*raad, vergadering
d.d. 23 mei 2013*



Gemeente Veghel

NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Ontwerp bestemmingsplan 'Erp'

College B&W 9 april 2013
Gemeenteraad 23 mei 2013



Gemeente Veghel

Inhoud

1. Inleiding	2
2. De procedure	2
3. Zienswijzen	2
4. De ontvankelijkheid	2
5. Leeswijzer	2
6. Reactie op de zienswijzen	3
6.1 Glas- en schilderwerken G. van Dooren BV, Boterweg 25	3
6.2 Van Iersel Luchtman Advocaten, namens de heer H.C.M.M. van den Elsen, de heer G.A.J. van den Elsen, de heer E.A.G.A. van den Elsen, Van den Elsen BV, autobedrijf Van den Elsen BV en Jan Linders BV, Kerkstraat 40a	4
6.3 Van Iersel Luchtman Advocaten, namens Van Houtum Holding BV en de heer S.W.J. van Houtum, Cruijjenstraat 21	6
6.4 De heer A.L.J. van Esch, Achterdijk 11	7
6.5 De heer en mevrouw A.J.M. Jans - Biermann, Molentiend 35	8
6.6 Tennisvereniging Hertog Jan, Watermolenweg 5b	10
6.7 Advocatenpraktijk Theunen namens de heer J. van Lith en de heer C. Munsters, Kerkstraat 28 ...	13
7. Ambtelijke wijzigingen	15
8. Conclusie en advies	18



Gemeente Veghel

1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Erp' betreft een actualisatie van een de vigerende bestemmingsplannen binnen de bebouwde kom van Erp. In het plangebied zijn geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan "Erp" is op 19 december 2012 gepubliceerd in Stadskrant Veghel en de Staatscourant. In de periode 20 december 2012 tot en met 30 januari 2013 heeft het ontwerp bestemmingsplan Erp ter voldoening aan artikel 3.8. Wet op de ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is het ontwerp digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan kenbaar maken aan burgemeester en wethouders van de gemeente Veghel.

3. Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan:

1. Glas- en schilderwerken G. van Dooren BV, Boterweg 25
2. Van Iersel Luchtman advocaten namens de heer H.C.M.M. van den Elsen, de heer G.A.J. van den Elsen, de heer E.A.G.A. van den Elsen, Van den Elsen BV, autobedrijf Van den Elsen BV en Jan Linders BV, Kerkstraat 40a
3. Van Iersel Luchtman Advocaten namens Van Houtum Holding BV en de heer S.W.J. van Houtum, Cruijjenstraat 21
4. De heer A.L.J. van Esch, Achterdijk 11
5. De heer en mevrouw A.J.M. Jans – Biermann, Molentiend 35
6. Tennisvereniging Hertog Jan, Watermolenweg 5b
7. Advocatenpraktijk Theunen namens de heer J. van Lith en de heer C. Munsters, Kerkstraat 28

4. De ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van ter inzage legging is verzonden en binnen één week na deze dag is ingekomen (artikel 6:9 lid 2 Awb). Alle zienswijzen zijn alle binnen deze periode ingekomen en zijn daarom ontvankelijk. Twee zienswijzen hebben toestemming gekregen om binnen twee weken na afloop van de termijn van terinzagelegging nog aanvullende gegevens te overleggen.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien deze leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerp bestemmingsplan dienovereenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 7 van deze notitie staan de ambtshalve wijzigingen. Ten slotte wordt in onderdeel 8 een overzicht gegeven van de voorgestelde wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan.



6. Reactie op de zienswijzen

6.1 Glas- en schilderwerken G. van Dooren BV, Boterweg 25

Reclamant is eigenaar van het pand Boterweg 25 / Heesterbosstraat 2. Reclamant verzoekt de kadastrale splitsing tussen woonhuis (kadastraal bekend E.1750 en E.1777) en bedrijf (kadastraal bekend E.1778) over te nemen in onderhavig bestemmingsplan, zoals weergegeven op bijgevoegde tekening.

Verder vraagt reclamant zich af of zijn schildersbedrijf past binnen de gestelde milieucategorie 1-2 binnen de bestemming 'Bedrijf'. Hierbij vraagt reclamant zich af wat het verschil is tussen zijn schildersbedrijf en het schildersbedrijf aan De Wasaa 3, waar bovendien een geluidcontour ligt volgens tekening op bladzijde 76. De vigerende bestemming van het perceel Boterweg 25 / Heesterbosstraat 2 is 'Wonen, winkels en kleine bedrijven toegestaan met bijbehorende erven'. Deze gronden zijn bestemd voor woningen – winkels <200 m² – horecabedrijven – kleine ambachtelijke bedrijven.

In onderhavig ontwerp bestemmingsplan is het kadastraal perceel E.1750 bestemd als 'Wonen', de kadastrale percelen E.1777 en E.1778 inclusief de inrit hebben tevens de functieaanduiding bedrijf. Deze bestemming geeft mogelijkheden voor wonen – beroep aan huis – bedrijf cat.1 of 2.

Reclamant verzoekt de functieaanduiding bedrijf aan te passen aan de huidige omvang van het bedrijf, conform een bijgevoegde tekening. Ruimtelijk bestaan er geen bezwaren, het voorstel van reclamant op dit onderdeel is akkoord. Geadviseerd wordt conform voorstel van reclamant de functieaanduiding bedrijf aan te passen aan de begrenzing van kadastraal perceel E.1778 en de bijbehorende inrit op kadastraal perceel E.1750.

Voor wat betreft de milieuwetgeving; het schildersbedrijf van reclamant valt onder de werkingssfeer van het Besluit algemene regels voor inrichtingen (Activiteitenbesluit milieubeheer) en de bijbehorende Regeling en is meldingsplichtig (type B-inrichting) voor wat betreft milieuaspect. Conform de melding is het bedrijf aangemerkt als 'opslagbedrijf voor schilderen en glaszetten (SBI-code 43.34)'. De SBI-code verwijst naar de VNG-richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering', onderdeel 'Bouwnijverheid, aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²'. Deze bedrijven vallen binnen de milieucategorie 2 en hebben een grootste afstand van 30 meter voor geluid. Op basis hiervan concluderen wij dat het schildersbedrijf van reclamant correct is vertaald in onderhavig bestemmingsplan, voorgesteld wordt het bestemmingsplan op dit onderdeel niet te wijzigen.

Reclamant vraagt naar een onderbouwing van het verschil tussen de bestemming van zijn perceel en de bestemming van De Wasaa 1-3, waar ook een schildersbedrijf is gevestigd. Het schildersbedrijf aan De Wasaa 1-3 valt eveneens onder de werkingssfeer van het Besluit algemene regels voor inrichtingen (Activiteitenbesluit milieubeheer) en de bijbehorende Regeling en is meldingsplichtig (type B-inrichting) voor wat betreft milieuaspect. Conform de melding is het bedrijf aangemerkt als 'bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats (SBI-code 450000)'. Deze SBI-code verwijst eveneens naar de VNG-richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering', onderdeel 'Bouwnijverheid, aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²'. Concluderend kunnen we stellen beide schildersbedrijven op het gebied van milieuwetgeving beiden behoren tot dezelfde milieucategorie 2.

Echter ruimtelijk-functioneel gezien zijn beide schildersbedrijven zo verschillend dat sprake is van een andere bestemming. Aan De Wasaa 1-3 is naast het schildersbedrijf tevens een winkel gevestigd in woninginrichting. Bij het schildersbedrijf van reclamant aan Boterweg is alleen sprake van opslag van materialen ten behoeve van zijn bedrijf.

Daarnaast zijn de locaties van beide bedrijven zo verschillend dat er in onderhavig bestemmingsplan sprake is van een andere bestemming. In paragraaf 3.2 en 10.2 van de toelichting is de ruimtelijk-functionele opzet voor Erp opgenomen. Voor commerciële voorzieningen is opgenomen dat deze rechtstreeks mogelijk worden gemaakt aan het Hertog Janplein binnen de bestemming 'Centrum', in de aanloopstraten (Schansoord /



Gemeente Veghel

Kerkstraat / Cruijgenstraat) wordt aan commerciële voorzieningen de bestemming 'Gemengd' toegekend, al dan niet met de nadere aanduiding detailhandel. De percelen De Wasaa 1-3 liggen op de hoek met Cruijgenstraat, en maken dus onderdeel uit van deze aanloopstraat. Conform deze visie zijn de percelen De Wasaa 1-3 bestemd als 'Gemengd' met de functieaanduiding detailhandel. De percelen van reclamant zijn bestemd als Wonen, het deel dat bedrijfsmatig in gebruik is krijgt de functieaanduiding 'bedrijf'.

De afbeelding op bladzijde 76 van de toelichting waarnaar reclamant verwijst, betreft een uitsnede van bijlage 6 behorende bij de Nota Industrielawaai, zoals vastgesteld door het college in april 2011. Deze kaart betreft een inventarisatie van bestaande bedrijven met een indicatieve geluidcontour gemeten vanaf het hoofdgebouw. Deze kaart heeft een signaalfunctie; wanneer sprake is van een nieuwe ontwikkeling dient door middel van akoestisch onderzoek de exacte geluidhinder vastgesteld te worden. Deze kaart alleen geeft dus geen verklaring voor het verschil in omvang van de hindercontour voor het schildersbedrijf van reclamant en van de winkel/bedrijf aan De Wasaa 1-3. Op het moment dat er sprake is van een nieuwe ontwikkeling op de locatie De Wasaa 1-3 zal de exacte hindercontour bepaald worden.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan op dit onderdeel niet te wijzigen

Geadviseerd wordt onderhavig bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

- De functieaanduiding 'bedrijf (b)' binnen de bestemming 'Wonen' voor het perceel Boterweg 25 aan te passen aan de begrenzing van kadastraal perceel E.1778 en de bijbehorende inrit op kadastraal perceel E.1750.

Voor de overige punten adviseren wij de zienswijze ongegrond te verklaren. Ten slotte wordt verwezen naar de ambtelijke wijziging 7.11 van deze notitie, waarin voorgesteld wordt de bestemming 'Wonen' te wijzigen.

6.2 Van Iersel Luchtman Advocaten, namens de heer H.C.M.M. van den Elsen, de heer G.A.J. van den Elsen, de heer E.A.G.A. van den Elsen, Van den Elsen BV, autobedrijf Van den Elsen BV en Jan Linders BV, Kerkstraat 40a

De inspraakreactie van reclamanten is gehonoreerd voor het aspect zorgwoningen maar afgewezen voor zover betrekking hebbend op het verzoek tot schrapping van de aanduiding 'tuin' binnen de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de parkeerplaatsen behorende bij de koopappartementen in gebouw F en G, een en ander conform de vaststellingsovereenkomst van 19 oktober 2011. Reclamanten blijven van mening dat de huidige bestemmingsomschrijving voor de bestemming 'Wonen' in artikel 16.1 van onderhavig ontwerp bestemmingsplan rechtens ontoelaatbaar is op dit onderdeel. Wanneer de parkeerplaatsen in de praktijk niet aangelegd zouden worden, zouden reclamanten via de civiele weg naleving van de vaststellingsovereenkomst kunnen vorderen. Reclamanten stellen dat deze motivering onzorgvuldig, ondeugdelijk gemotiveerd en rechts onjuist is. Reclamanten kunnen uitsluitend civiele naleving afdwingen richting de contractspartijen van de vaststellingsovereenkomst, in dit geval de gemeente Veghel, stichting BrabantZorg, stichting ZorgGoedBrabant en stichting Area. Reclamanten kunnen geen civiele naleving afdwingen jegens de (toekomstige) bewoners van de koopappartementen. Reclamanten zijn van mening dat onderhavig ontwerp bestemmingsplan zodanig aangepast dient te worden dat ter plaatse van de parkeerplaatsen bij de koopappartementen conform de vaststellingsovereenkomst die de gemeente is aangegaan, uitsluitend parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden en niet langer tuin.



Gemeente Veghel

Uitgangspunt in onderhavig bestemmingsplan is het vastleggen van de bestaande situatie en bouwrechten. De planologische verankering van het project Simeonshof in onderhavig bestemmingsplan is gebaseerd op de volgende stukken:

- Schetsontwerp inrichting openbare ruimte binnen project Simeonshof, opgesteld door L+P Groep d.d. 1 juni 2010;
- Beschikking reguliere bouwvergunning inclusief projectbesluit voor oprichten van vier appartementencomplexen door Area d.d. 21 december 2010;
- Beschikking reguliere bouwvergunning inclusief projectbesluit voor oprichten van een zorgcomplex en twee appartementengebouwen door Stichting Welstaete d.d. 21 december 2010;
- Tussenuitspraak rechtbank Den Bosch d.d. 17 augustus 2011 (proceduren 11/435WROV34)
- Vaststellingsovereenkomst tussen Gemeente Veghel, Stichting Brabant Zorg, Stichting ZorggoedBrabant, Area, Jan Linders BV en familie Van den Elsen, ondertekend op 19 oktober 2011

Reclamanten stellen dat civiele naleving van de vaststellingsovereenkomst slechts afdwingbaar is bij de contractspartijen van de vaststellingsovereenkomst en niet jegens de (toekomstige) bewoners van de koopappartementen. Reclamanten verzoeken daarom onderhavig ontwerp bestemmingsplan zodanig aan te passen dat ter plaatse van de parkeerplaatsen bij de koopappartementen conform de vaststellingsovereenkomst uitsluitend parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden en niet langer tuin.

Na beoordeling van de stukken concluderen wij dat reclamanten op dit onderdeel gelijk hebben. De zienswijze van reclamanten geeft aanleiding om onderhavig bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Voorgesteld wordt onderhavig bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

- Verbeelding; ter plaatse van de centrale parkeervoorziening op kadastraal perceel M.2764 de functieaanduiding 'tuin' vervangen door functieaanduiding 'parkeren' binnen de bestemming Wonen;
- Regels; artikel 16.1 Wonen toevoegen subregel dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' uitsluitend parkeervoorzieningen en bijbehorende werken zijn toegestaan;
- Verbeelding; ter plaatse van de centrale parkeervoorziening op kadastrale percelen M.2763 en M.2670 de functieaanduiding 'tuin' vervangen door functieaanduiding 'parkeren' binnen de bestemming 'Maatschappelijk';
- Regels; artikel 12.1 Maatschappelijk toevoegen subregel dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' uitsluitend parkeervoorzieningen en bijbehorende werken zijn toegestaan.

Daarnaast is ambtelijk geconstateerd dat de bouwaanduiding 'gestapeld' binnen de bestemming 'Wonen' op de verbeelding niet is opgenomen in artikel 16.1 van de regels. Voorgesteld wordt onderhavig bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

- Regels, artikel 16.1 Wonen toevoegen subregel dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' gestapelde woningen zijn toegestaan, waarbij het bestaand aantal woningen tevens het maximum aantal woningen betreft.

Daarnaast wordt verwezen naar zienswijze 6.4, gericht tegen het project Simeonshof, en de ambtelijke wijziging onder 7.11 van deze notitie, waarin voorgesteld wordt de bestemming 'Wonen' te wijzigen.



Gemeente Veghel

6.3 Van Iersel Luchtman Advocaten, namens Van Houtum Holding BV en de heer S.W.J. van Houtum, Cruijgenstraat 21

Cliënt van reclamant is eigenaar van het pand Cruijgenstraat 21, kadastraal bekend M.1318 en M.1319. Bij splitsingsakte d.d. 17-05-2011 zijn beide percelen hernummerd en gesplitst in twee appartementsrechten (M.2766A-1 en M.2766A-II). Op de begane grond zijn een architectenbureau en een woning gevestigd. De eerste verdieping wordt verhuurd aan een IT-bedrijf. Reclamant overlegt diverse bewijsstukken ter onderbouwing van de detailhandelsactiviteiten van dit bedrijf. Reclamant kan zich niet verenigen met de beantwoording van zijn inspraakreactie en de bestemming in onderhavig ontwerp bestemmingsplan. Reclamant verzoekt de bestemming 'Gemengd' in onderhavig ontwerp bestemmingsplan te wijzigen naar de bestemming 'Centrum', of uit te breiden met de mogelijkheden voor detailhandel en horeca.

In het vigerend bestemmingsplan 'Kom Erp' is het pand Cruijgenstraat 21 bestemd als 'Centrumvoorzieningen, deelgebied b'. Deze gronden zijn bestemd voor detailhandel – ambachtsbedrijven – horeca – publiekverzorgend ambacht – kantoor – wonen en aan huis gebonden beroepen.

In onderhavig ontwerp bestemmingsplan is het pand Cruijgenstraat 21 bestemd als 'Gemengd' met een bouwaanduiding 'bijgebouwen [bg]'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen (1 woning of 2 woningen op de verdieping) – dienstverlening – bedrijven cat. 1/2 – kantoor – maatschappelijk.

Zoals eerder gesteld in de beantwoording van de inspraakreactie, is de nieuwe bestemming gebaseerd op de gewenste ruimtelijk-functionele opzet voor Erp, zoals opgenomen in paragraaf 3.2 en 10.2 van de toelichting, en het feitelijk gebruik van het pand overeenkomstig de omgevingsvergunning van 06-07-2011. De visie op commerciële voorzieningen (detailhandel, dienstverlening en kantoren) is concentratie van deze functies rondom het Hertog Janplein en de aanloopstraten; commerciële voorzieningen worden rechtstreeks mogelijk gemaakt aan het Hertog Janplein binnen de bestemming 'Centrum', in de aanloopstraten (Schansoord / Kerkstraat / Cruijgenstraat) wordt aan commerciële voorzieningen de bestemming 'Gemengd' toegekend, al dan niet met de nadere aanduiding detailhandel. Bestaande horecagelegenheden worden positief bestemd naar type horecavoorziening, uitbreiding van horecagelegenheden is alleen mogelijk voor winkelondersteunende horeca binnen de bestemming 'Centrum'.

Aangezien uit onze inventarisatie niet is gebleken dat er sprake is van horeca en/of detailhandel in dit pand, zijn deze functieaanduidingen niet opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Tevens heeft cliënt van reclamant in de inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan niet aangetoond dat de functies horeca en/of detailhandel gebruikt werden of dat hiervoor concrete (toekomst)plannen beschikbaar waren.

Reclamant stelt dat een deel van het pand verhuurd wordt aan Vof Tipcon IT solutions, een dienstverlenend bedrijf op gebied van automatisering en verkoop van computers en accessoires, zowel zakelijk als particulier. Ter onderbouwing van deze stelling zijn de volgende stukken van dit bedrijf bijgevoegd bij deze zienswijze: facturen, accountantsverklaring, winst- en verliesrekening, uitdraai van de website www.tipcon.nl met webwinkel, uittreksel van de Kamer van Koophandel en een melding Activiteitenbesluit d.d. 19-12-2012. Deze stukken geven voldoende argumenten ter onderbouwing van de stelling van reclamant dat er naast dienstverlening van het architectenbureau en IT-bedrijf, tevens sprake is van detailhandel. Reclamant stelt dus terecht dat de functie detailhandel in onderhavig bestemmingsplan toegevoegd moet worden aan het pand. Binnen de bestemming 'Gemengd' is de functie detailhandel slechts mogelijk op de begane grond, zie hiervoor de ambtelijke wijziging in onderdeel 7.8 van deze notitie. Aangezien de bestaande detailhandelsfunctie op de 1^e verdieping is gevestigd, dient hiervoor tevens een functieaanduiding toegevoegd te worden.



Gemeente Veghel

In tegenstelling tot de functie detailhandel, draagt reclamant geen enkel bewijs of onderbouwing aan voor het gebruik van de horecafunctie in het pand. Gelet op het conserverend karakter van onderhavig bestemmingsplan, stellen wij daarom voor onderhavig bestemmingsplan op dit onderdeel niet te wijzigen. Het volledig wijzigen van de bestemming 'Gemengd' naar de bestemming 'Centrum' voor dit pand past niet binnen de ruimtelijk-functionele visie voor Erp, zoals hiervoor is vermeld. Slechts rondom het Hertog Janplein zijn de panden bestemd als 'Centrum', de aanloopstraten krijgen de bestemming 'Gemengd' met functieaanduiding voor horeca en/ of detailhandel voor bestaande vestigingen. Wanneer reclamant stelt schade te lijden als gevolg van de inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan, biedt de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om te zijner tijd een verzoek om planschade in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Voorgesteld wordt het onderhavig bestemmingsplan voor Cruijenstraat 21 (kadastraal bekend M.1318 en M.1319) aan te passen en deze locatie te bestemmen als 'Gemengd' met de functieaanduiding 'detailhandel (dh)' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – detailhandel op de verdieping (sdh-dov)'. De bouwaanduiding bijgebouwen [bg] blijft ongewijzigd.

6.4 De heer A.L.J. van Esch, Achterdijk 11

Reclamant maakt bezwaar tegen de wijze waarop het project Simeonshof in onderhavig bestemmingsplan is opgenomen. Op 17 augustus 2011 heeft de rechtbank een tussenuitspraak gedaan in een beroep tegen de verlening van bouwvergunningen met projectbesluit voor Simeonshof. Naar aanleiding van deze uitspraak hebben betrokken partijen (verweerders, gemeente Veghel, Area en BrabantZorg) met elkaar aanvullende afspraken gemaakt en vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst d.d. 19 oktober 2011. Hierin is vastgelegd dat binnen het projectgebied 68 permanente parkeerplaatsen (waarvan 6 buiten het plangebied) aanwezig moeten zijn en openbaar op werkdagen. Reclamant is van mening dat wanneer de 16 parkeerplaatsen verkocht worden met de appartementen (gebouw F en G), er slechts 52 parkeerplaatsen openbaar blijven. Hiermee wordt niet voldaan aan de vaststellingsovereenkomst.

Bovendien stelt reclamant dat de ruimte tussen de gebouwen B-C-D-E en F-G bestemd moet worden als Verkeer, net zoals de parkeerplaatsen voor gebouw A. Wanneer deze gronden ingericht worden als tuin, is parkeren niet langer mogelijk.

In de vaststellingsovereenkomst waarnaar reclamant verwijst is vastgelegd dat partijen voorzien in 68 parkeerplaatsen ten behoeve van project Simeonshof conform een bijbehorende ondertekende situatietekening. Reclamant stelt dat eventuele verkoop van een parkeerplaats in combinatie met een appartement in strijd is met de genoemde vaststellingsovereenkomst. Wij bestrijden dit standpunt. Het aantal parkeerplaatsen is berekend op basis van de functies binnen het plangebied en voldoet aan de gestelde parkeernormen. Zo is er dus rekening gehouden met een parkeernorm voor de koopappartementen. Conform de vaststellingsovereenkomst wordt de toegang naar het parkeerterrein bij de gebouwen B-C-D-E-F-G geregeld middels een slagboom. Afspraak is dat dit parkeerterrein dagelijks (met uitzondering van zon- en feestdagen) openbaar toegankelijk is van 09.00-18.00 uur. De vraag wie eigenaar is of wordt van dit parkeerterrein is niet van belang, zolang de parkeerplaatsen conform de afspraken toegankelijk zijn.

Verder stelt reclamant dat de bestemming van het parkeerterrein in onderhavig bestemmingsplan strijdig is met de vaststellingsovereenkomst. Voor de beantwoording van dit onderdeel verwijzen wij naar reactie 6.2 van deze notitie, waar de zienswijze wordt behandeld van reclamanten die tevens partij zijn geweest bij ondertekening van de vaststellingsovereenkomst.



Gemeente Veghel

Reclamant stelt dat in artikel 3 punt 3.3 van de eerder genoemde vaststellingsovereenkomst is bepaald dat de begrippen 'zorgwoning' en 'aanleunwoning' in onderhavig bestemmingsplan nader gedefinieerd worden. Reclamant vindt de definitie van het begrip 'zorgwoning' in artikel 1.89 van de regels niet voldoende. In de eerder genoemde tussenuitspraak van de rechtbank wordt in punt 18 namelijk uitdrukkelijk aangegeven dat de woningen in villa D en E slechts vergund zijn als aanleunwoning met parkeernorm van 0.6 parkeerplaats. Reclamant verzoekt deze term aanleunwoning over te nemen in onderhavig bestemmingsplan in plaats van zorgwoning.

De term 'zorgwoning' is gebaseerd op het projectbesluit Simeonshof, dat in onderhavig bestemmingsplan positief wordt bestemd.

Voor het bepalen van de parkeernorm behorende bij een 'zorgwoning' wordt aangesloten bij de term 'aanleunwoning' in de Nota parkeernormen van de gemeente Veghel, vastgesteld op 24 oktober 2006. In bijlage 2 van deze nota is de parkeernorm voor een serviceflat/aanleunwoning vastgelegd op 0.6 parkeerplaats per woning. In paragraaf 3.3.2 van de toelichting van deze nota wordt ten aanzien van ouderenhuisvesting vastgelegd dat een woning die specifiek bestemd is voor wonen met een zorgindicatie qua parkeernorm vergelijkbaar is met de norm voor de functie 'serviceflat/aanleunwoning'. Hiermee is de relatie tussen beide begrippen aangetoond en wordt dus voldaan aan de vaststellingsovereenkomst. Voorgesteld wordt het ontwerp bestemmingsplan op dit onderdeel niet te wijzigen.

Reclamant verzoekt om aanpassing van de nota In- en bijwoning, zoals vastgesteld op 7 oktober 2004. De nota is verouderd en speelt niet in op de huidige trends ten aanzien van de vergrijzing en de steeds groter wordende behoefte aan mantelzorg.

In artikel 25.4 is een standaard regeling opgenomen voor mantelzorg. Deze regeling biedt mogelijkheden om met een omgevingsvergunning af te wijken van de bestemming en delen van woningen of gebouwen te gebruiken voor mantelzorg. Op deze manier kan ingespeeld worden op maatschappelijke ontwikkelingen, zoals de vergrijzing waar reclamant naar verwijst. Voorgesteld wordt het ontwerp bestemmingsplan op dit onderdeel niet te wijzigen.

6.5 De heer en mevrouw A.J.M. Jans - Biermann, Molentiend 35

Reclamanten zijn eigenaar van het pand Molentiend 35 (kadastraal bekend E.1648). Op dit kadastraal perceel rust een erfdienstbaarheid ten behoeve van de ontsluiting van kadastraal perceel E.1649, gelegen aan Molentiend 35a en in eigendom van de gemeente Veghel. De gemeente verhuurt deze locatie nu aan fietsenhandel Empella en is voornemens deze locatie te verkopen.

Reclamanten hebben in hun inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan voorgesteld de inrit via erfdienstbaarheid te verplaatsen naar het huisperceel van de heer Van Empel gelegen aan Molentiend 29. In de beantwoording van deze inspraakreactie is volgens reclamant alleen juridisch weerlegd dat de erfdienstbaarheid op de inrit de uitvoerbaarheid van de bestemming niet onmogelijk maakt, dat het huidige gebruik voldoet aan de wetgeving en dat verplaatsing van de inrit dus geen optie is. Reclamanten stellen echter dat er geen rekening wordt gehouden met de praktijk en de dagelijkse overlast die zij ervaren, ook al zou de bestaande situatie voldoen aan de geldende normen.

Op verzoek van reclamanten heeft er op 29 januari 2013 een gesprek plaatsgevonden tussen reclamanten, gemeente en de heer Van Empel over onder meer het verplaatsen van de inrit. De heer Van Empel gaf aan dat hij zelf ook voorstander was van deze optie maar dat de inrit bij zijn woonhuis te smal is voor zijn bestelbus. Uit kadastrale informatie blijkt echter dat er wel degelijk een mogelijkheid is om een toegang te realiseren indien de heg wordt verwijderd. Op het smalste punt aan de voorzijde van het woonhuis is de inrit dan 3,77 meter breed,



Gemeente Veghel

uitlopend naar 4,94 ter hoogte van de achtergevel van de woning. Voldoende ruimte dus voor een inrit en een bestelbus. Daarom verzoeken reclamanten om tot een eventuele verkoop aan de heer Van Empel alleen over te gaan indien dit gepaard gaat met een verplaatsing van de inrit naar zijn huisperceel aan Molentiend 29. Indien nodig zullen reclamanten de rechter verzoeken tot opheffing van de erfdienstbaarheid vanwege de mogelijkheden die er zijn om de ontsluiting op een andere wijze te realiseren. Reclamant stelt dat er voldoende jurisprudentie bestaat die dit standpunt ondersteunt.

In de beantwoording van de inspraakreactie van reclamanten is uitvoering ingegaan op de planologische verankering van het perceel Molentiend 35a in onderhavig bestemmingsplan, het feit dat de gemeente het perceel verhuurd heeft met een optie tot koop aan de heer Van Empel ten behoeve van een bedrijf in reparatie en opslag van fietsen en het feit dat de ontsluiting van dit perceel Molentiend 35a is vastgelegd met een erfdienstbaarheid over de percelen Molentiend 35 en 37. Na een periodieke controle ter plaatse zijn wij van mening dat deze situatie volledig past binnen de gestelde wettelijke kaders op het gebied van ruimtelijke ordening en milieu. Reclamanten stellen echter toch overlast te ervaren van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse. Vanzelfsprekend is de gemeente bereid hierin mee te denken en alle opties te onderzoeken, zolang alle betrokken partijen instemmen en wanneer alle belangen zorgvuldig zijn afgewogen. Daarom heeft op verzoek van reclamanten een gesprek plaatsgevonden. Reclamanten hebben twee opties voorgesteld om de toegangsweg naar Molentiend 35a over hun perceel te verplaatsen, te weten naar het perceel Molentiend 29 (woonhuis van de heer Van Empel) of naar het perceel Molentiend 39 (mogelijke planontwikkeling door marktpartij).

Ten aanzien van de optie Molentiend 29; zolang de locatie Molentiend 35a nog in eigendom is van de gemeente Veghel en niet van de heer Van Empel, zal deze optie niet voor alle betrokken partijen akkoord worden bevonden. Ten aanzien van de optie Molentiend 39, wanneer er politieke besluitvorming heeft plaatsgevonden over een dergelijke planontwikkeling, kan de ontsluiting van het perceel Molentiend 35a meegenomen worden in deze ontwikkeling. Zo ver is het echter op dit moment nog niet, zie de beantwoording van uw zienswijze op dit onderdeel hieronder. Beide opties voor het verleggen van de toegangsweg naar perceel Molentiend 35a en het opheffen van de erfdienstbaarheid zijn op dit moment dus niet haalbaar. Wanneer in de toekomst de huidige feiten of omstandigheden wijzigen, zou het verleggen van de toegangsweg mogelijk wel haalbaar zijn. Het onderhavig bestemmingsplan is echter niet het juiste rechtsmiddel om een dergelijk privaatrecht te wijzigen. Voorgesteld wordt het onderhavig ontwerp bestemmingsplan op dit onderdeel niet te wijzigen.

Verder stellen reclamanten dat een bedrijfsbestemming ter plaatse van de voormalige gemeentewerf planologisch gezien ongewenst en onlogisch is, woningbouw op deze locatie is een meer geschikte functie. In de Structuurvisie Erp van 22 april 2010 wordt de voormalige gemeentewerf namelijk genoemd als mogelijke inbreidingslocatie voor woningbouw. Met het in stand laten van de bestemming bedrijven en de voorgenomen verkoop aan de huidige huurder wordt woningbouw in de nabije toekomst definitief onmogelijk gemaakt en wordt er dus gehandeld in strijd met de structuurvisie.

In de beantwoording van de inspraakreactie op dit onderdeel stelt de gemeente dat vanwege de huidige economische crisis een pas op de plaats gemaakt moet worden met woningbouwplannen. Er ligt echter een particulier initiatief voor woningbouw op deze locatie en de ontwikkelaar heeft serieuze interesse in aankoop van de voormalige gemeentewerflocatie. Dat de kadernota Vastgoed stelt dat gemeente eigendommen bij verkoop eerst aangeboden moeten worden aan de zittende huurders rechtvaardigt niet om in strijd te handelen met de structuurvisie. Reclamanten stellen bovendien dat er sprake is van leegloop in Erp omdat starters vanwege de grondprijzen veelal hun heil gaan zoeken in de naburige gemeente Boekel. Door ontwikkeling van woningbouw op de locatie van de voormalige gemeentewerf, wordt starters een keuze gegeven in woningbouwlocatie en kavelprijs, dit bevordert juist de politiek veel besproken leegloop van jongeren uit Erp.



Gemeente Veghel

Reclamanten verzoeken daarom nogmaals de locatie Molentiend 35a niet te verkopen aan de heer Van Empel maar aan de heer Geerts van Inofa bv, ontwikkelaar voor een woningbouwlocatie.

De vigerende bestemming van de locatie van de voormalige gemeentewerf is 'Bedrijven'. Deze gronden zijn bestemd voor bouwwerken ten behoeve van handel, nijverheid en verkeer met uitzondering van winkels en een dienstwoning. Onderhavig bestemmingsplan betreft een actualisatie van de bestaande situatie, dit betekent dat er in principe geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen worden.

In de structuurvisie Erp worden de gronden ten oosten van de locatie Molentiend 35a en 39 aangemerkt als een potentiële woningbouwlocatie. De locaties Molentiend 35a (E.1649) en Molentiend 39 (E.1572) maken hiervan geen onderdeel uit.

In het verleden heeft Inofa Vof plannen ingediend voor woningbouw op de locatie Molentiend 39, waarin varianten opgenomen waren om locatie Molentiend 35a mee te nemen in de planontwikkeling. Uiteindelijk is op verzoek van Inofa Vof een herziening van het bestemmingsplan opgesteld ten behoeve van twee woningen op de locatie Molentiend 39. Het bestemmingsplan 'Boterweg, herziening Molentiend 39' is op 15 december 2011 vastgesteld door de gemeenteraad en onherroepelijk geworden per 23 februari 2012.

Dus zowel de structuurvisie Erp als de laatste herziening van het bestemmingsplan voor Molentiend 39 bieden geen basis voor het bestemmen van de locatie Molentiend 35a voor woningbouw.

Wij zijn het niet eens met de stelling van reclamant dat de huidige verhuur van de locatie Molentiend 35a met een optie tot aankoop, een belemmering is voor mogelijke woningbouwontwikkelingen. De gemeente heeft de woningbouwlocatie De Bolst in ontwikkeling om te voorzien in woningbouw voor Erp en daarmee te voldoen aan haar volkshuisvestelijke taak. Wanneer er daarnaast nog marktpartijen zijn die interesse hebben in planontwikkeling voor woningen, bijvoorbeeld op de locatie Molentiend 35a of de locatie Molentiend 39 of op de potentiële uitbreidingslocatie uit de structuurvisie, dan kan hiervoor een principeverzoek ingediend worden. De ruimtelijke afwegingen van een dergelijk principeverzoek zullen in een separate procedure gemaakt moeten worden, niet in onderhavig conserverend bestemmingsplan. Op dat moment zal de initiatiefnemer tevens afspraken moeten maken met de betreffende grondeigenaren. De locatie Molentiend 35a is op dit moment nog in eigendom van de gemeente, maar mogelijk in de toekomst is sprake van een verkoop aan derden. Het is aan de marktpartij om te zijner tijd in contact te treden met de betreffende eigenaar.

Heel recent, op 12 maart 2013, heeft Avalar Advies namens Inofa vof daadwerkelijk een verzoek ingediend om de planontwikkeling op de locatie Molentiend 39 uit 2009 opnieuw te beoordelen. Zoals hiervoor gesteld, zal dit verzoek aangemerkt worden als principeverzoek en met de daarbij behorende procedure in behandeling worden genomen. In de belangenafweging zal tevens de wens van reclamanten meegenomen worden om de toegangsweg naar het perceel Molentiend 35a te verplaatsen.

Op grond van bovenstaande concluderen wij dat de zienswijze van reclamanten geen aanleiding geeft om onderhavig bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

6.6 Tennisvereniging Hertog Jan, Watermolenweg 5b

De tennisvereniging is voornemens in de toekomst twee bestaande tennisbanen te overkappen, zodat onder alle weersomstandigheden gebruik kan worden gemaakt van de tennisfaciliteiten. Reclamanten kiezen een overkapping boven de realisatie van een tennishal. Bijgevoegd een schetsontwerp, waarin de optimale variant op stedenbouwkundig en architectonisch gebied is uitgewerkt. Reclamanten hebben hun plan gepresenteerd aan omwonenden tijdens een informatiebijeenkomst, volgens reclamant zijn de reacties positief en zijn er geen bezwaren. Reclamanten verzoeken de gewenste toekomstige overkapping in onderhavig bestemmingsplan direct mogelijk te maken om de volgende redenen:



Gemeente Veghel

- *De overkapping betreft een open constructie, waardoor het open karakter van de omgeving zo min mogelijk wordt aangetast.*
- *De locatie komt voort uit overleg met omwonenden, zonstudie en stedenbouwkundige aspecten;*
- *Stedenbouwkundig is de overkapping geclusterd bij de omliggende gebouwen om het open karakter van de omgeving niet te schaden;*
- *De ecologische beschermzone van De Aa wordt gerespecteerd;*
- *De esthetiek van de overkapping straalt een dynamiek uit die past bij de sportieve functie hiervan;*
- *De architectuur heeft een sterke identiteit en is in functie en esthetiek uniek in de omgeving. De overkapping vormt een markante herkenning voor Erp.*
- *De vereniging is zelfvoorzienend en financiert de overkapping uit eigen middelen.*
- *Realisatie van deze overkapping betekent een toevoeging van een unieke sportfaciliteit voor de gemeente Veghel.*

Het tennispark is gevestigd aan Watermolenweg 5 in Erp, kadastraal bekend E.1673 en E.1575. Deze percelen zijn in eigendom van de gemeente Veghel met een recht van opstal voor reclamant.

De vigerende bestemming van deze percelen is 'Sportterrein'. Deze gronden zijn bestemd voor bouwwerken ten dienste van sport en spel, de maximale totale oppervlakte van gebouwen is 100 m² en de maximale goot-/bouwhoogte is 3/6, de maximale hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde is 8 meter.

In onderhavig ontwerp bestemmingsplan zijn de percelen bestemd als 'Sport' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Deze gronden zijn bestemd voor diverse sportvoorzieningen, waaronder tennisbanen met verlichting, met daaraan ondergeschikt een kantine ten dienste van het met de bestemming beoogde gebruik. Rondom het tennispaviljoen is een bouwblok opgenomen met een bebouwingspercentage van 100% en een maximale goot-/bouwhoogte van 5/8 meter. Buiten het bouwblok geldt een bebouwingspercentage van 1% en een maximale bouwhoogte van 2 meter (hekwerken), 6 meter (tribunes), 12 meter (ballenvangers), 15 meter (lichtmasten) en 5 meter (overige bouwwerken geen gebouwen zijnde).

Het schetsontwerp van reclamanten betreft een overkapping over twee bestaande tennisbanen ter grootte van circa 1725 m² (45,2 x 38,1 meter), een goothoogte van circa 3,80 meter en een bouwhoogte van 12 meter. Het schetsontwerp is in strijd met het vigerend en het ontwerp bestemmingsplan en betreft dus een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

Uitgangspunt van onderhavige bestemmingsplanprocedure is het vastleggen van de bestaande situatie en bouw mogelijkheden, in principe worden dus geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan. Reclamanten beogen met hun zienswijze de ontwikkeling van een overkapping alsnog mogelijk te maken in onderhavig bestemmingsplan. In dit geval dient ruimtelijk een afweging gemaakt te worden over de aanvaardbaarheid van dit verzoek.

Ruimtelijk gezien bestaan er geen bezwaren tegen voorliggend schetsontwerp, de aangeleverde zienswijze levert voldoende ruimtelijke argumenten op ter onderbouwing van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de overkapping. De overkapping ligt op ten minste 75 meter afstand van de dichtstbijzijnde woning. Bovendien grenst de locatie van de gewenste overkapping aan een mengvoederbedrijf met bestaande bouwhoogten van circa 25 meter. De openheid van het sportpark blijft dus behouden aangezien de overkapping aansluit op bestaande bebouwing in de directe omgeving.

Vanuit sportbeleid wordt gestimuleerd dat zoveel mogelijk mensen gaan sporten en dit met enige regelmaat blijven doen om te voldoen aan de nationale beweegnorm. Als een overkapping daartoe bijdraagt zodat meer mensen blijven sporten (ook in de winterperiode), heeft het dus een positief effect op deze doelstelling. Daarnaast biedt de overkapping mogelijkheden voor medegebruik door andere verenigingen. Samenwerking tussen verenigingen op gebied van beheer, financiën en gebruik van beschikbare ruimten wordt in het



Gemeente Veghel

sportbeleid gestimuleerd. Beide argumenten zijn basis voor een positief advies vanuit sportbeleid voor realisatie van een dergelijke overkapping over de tennisbanen.

De realisatie van de gewenste overkapping wordt volledig gefinancierd door reclamant. De gemeente dient alleen te zorgen voor het afdekken van financiële risico's. De gemeente is eigenaar van de grond, reclamant heeft een recht van opstal voor de tennisbanen en het paviljoen. Wanneer reclamant een aanvraag omgevingsvergunning indient, zal reclamant een overeenkomst dienen te sluiten met de gemeente voor het vestigen van een recht van opstal. Hierbij dient dan tevens een afweging gemaakt te worden voor het aspect kostenverhaal voor bijvoorbeeld planschade of schade aan eigendommen. Er is geen sprake van een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wro en artikel 6.2.1 Bro, dus de raad kan voorgesteld worden geen exploitatieplan vast te stellen voor kostenverhaal.

Op basis van afdeling 3.6 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan, een wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Onderhavig bestemmingsplan voldoet hieraan, aangezien zowel het voorontwerp als het ontwerp bestemmingsplan zijn gepubliceerd en ter inzage hebben gelegen. Wanneer onderhavig bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld om deze ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken, dan kunnen belanghebbenden alleen nog bezwaar maken tegen dit onderdeel van de gewijzigde vaststelling bij de afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State. Alleen in geval de gewenste overkapping mogelijk wordt gemaakt met toepassing van een herziening of wijziging van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning, wordt voldaan aan de wettelijke procedurevereisten.

Wij zijn echter van mening dat geen ernstig inbreuk wordt gedaan op de rechtsmiddelen van belanghebbenden. Zoals eerder gesteld, bestaat de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen bij afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State tegen de aangebrachte wijzigingen bij vaststelling. Bovendien hebben belanghebbenden nog rechtsmiddelen binnen de Wabo, ten tijde van de omgevingsvergunning. Ten slotte hebben reclamanten zich ingezet voor het creëren van draagvlak voor hun toekomstige uitbreidingsplannen, door recent een informatiebijeenkomst te organiseren voor omwonenden van het tennispark.

Op basis van voornoemde argumenten, wordt geadviseerd het ontwerp bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen en de overkapping van de twee tennisbanen ruimtelijk mogelijk te maken.

Voorgesteld wordt het onderhavig bestemmingsplan als volgt te wijzigen:

- Verbeelding; conform schetsplan (opgesteld door Van Houtum architecten, werknr. 1304 d.d. 22-01-2013) ter plaatste van de tennisbanen 2 en 3 achter het paviljoen op kadastraal perceel E.1673 ged. een bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – overkapping (sba-ovk)' toe te voegen aan de bestemming 'Sport';
- Regels artikel 13.2.3; toe te voegen sub f dat ter plaatste van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot een hoogte van maximaal 12 meter.

Tevens wordt reclamant gewezen op ambtelijke wijziging 7.10. waarin voorgesteld wordt de bestemming 'Sport' te wijzigen.



Gemeente Veghel

6.7 Advocatenpraktijk Theunen namens de heer J. van Lith en de heer C. Munsters, Kerkstraat 28

Reclamanten verzoeken de gebruiks- en bebouwingsvoorschriften van het vigerend bestemmingsplan 'Kom Erp, herziening Kerkstraat 28-34' over te nemen in onderhavig bestemmingsplan. Dus handhaven van de mogelijkheden voor 7 woningen, het aantal appartementen en de hindercirkels die zijn ingemeten en vastgesteld.

De locatie Kerkstraat 28-34 is kadastraal bekend Gemeente Erp M.1527 – M.1918 – M.2631 – M.2632 – M.1684 ged en M.1147 ged. De gronden zijn allen in eigendom van reclamanten met uitzondering van perceel M.1147 dat in eigendom is van de gemeente.

Reclamant stelt dat de vigerende rechten niet correct zijn overgenomen in onderhavig ontwerp bestemmingsplan. Hieronder volgt per onderdeel een vergelijking tussen beide bestemmingsplannen:

Bouwstrook aan Kerkstraat

Vigerend bestemmingsplan: bestemming 'Centrum' met een maximale goot-/bouwhoogte van 8/15 meter en een aanduiding voor onderdoorgang. Deze gronden zijn bestemd voor detailhandel, ondergeschikte horeca, dienstverlening, bedrijven cat. 1/2, wonen op de verdieping.

Ontwerp bestemmingsplan: bestemming 'Gemengd' met een maximale goot-/bouwhoogte van 8/15 meter, een functieaanduiding 'detailhandel (dh)', een maatvoeringsaanduiding voor maximaal 8 gestapelde woningen en een bouwaanduiding 'onderdoorgang [ond]'. Deze gronden zijn bestemd voor detailhandel, dienstverlening, bedrijven cat. 1/2, kantoor, maatschappelijke voorzieningen, woningen (8 gestapeld of 1 woning).

Uit vergelijking van beide planologische regimes blijkt dat er sprake is van een uitbreiding van de functies kantoor en maatschappelijk, de functie horeca is verwijderd en het wonen is gekwantificeerd conform de bouwvergunning. De uitbreiding van de functies voor kantoor en maatschappelijk is in het voordeel van reclamanten. Het aantal woningen is conform bouwvergunning en dus correct vertaald in onderhavig ontwerp bestemmingsplan. De functie horeca is verwijderd, voorgesteld wordt het ontwerp bestemmingsplan op dit onderdeel te wijzigen en de functieaanduiding 'horeca tm categorie 1a ($h \leq 1a$)' op te nemen. Deze horecacategorie is ter ondersteuning van de detailhandelfunctie en past bij het beoogd gebruik zoals is vergund.

Bouwstrook binnenterrein

Vigerend bestemmingsplan: bestemming 'Detailhandel', deze gronden zijn bestemd voor detailhandel op begane grond – ondergeschikte horeca – wonen op verdieping. Het westelijk bouwvlak heeft diverse maximale goot-/bouwhoogten van 8/11 meter, 8/15 meter, 11/15 meter en 4,5/4,5 meter, een aanduiding voor bergingen en een aanduiding voor ondergrondse parkeervoorziening. Het oostelijk bouwvlak heeft diverse maximale goot-/bouwhoogten van 5/11 meter, 8/11 meter en 4/4 meter en een aanduiding voor bergingen.

Ontwerp bestemmingsplan: bestemming 'Detailhandel', deze gronden zijn bestemd voor detailhandel – ondergeschikt kantoren, dienstverlening, horeca cat. 1 en kantine – wonen op verdieping. Het westelijk bouwvlak heeft diverse maximale goot-/bouwhoogte van 8/11 meter, 8/15 meter, 11/15 meter en 4,5/4,5 meter en een bouwaanduiding 'bijgebouwen [bg]'. Het oostelijk bouwvlak heeft diverse maximale goot-/bouwhoogte van 5/11 meter, 8/11 meter en 4,4 meter en een bouwaanduiding 'bijgebouwen [bg]'. Voor het aantal woningen is een maatvoeringsaanduiding opgenomen voor maximaal 30 gestapelde woningen voor beide bouwvlakken middels een relatieteken.

Uit vergelijking van beide planologische regimes blijkt dat voor het westelijk bouwvlak de bouwaanduiding voor de ondergrondse parkeervoorziening ontbreekt. Voorgesteld wordt het ontwerp bestemmingsplan op dit onderdeel te wijzigen en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – ondergrondse gebouwen [sba-og]' op te nemen. De uitbreiding van de ondergeschikte functies kantoor, dienstverlening en kantine zijn in het



Gemeente Veghel

voordeel van reclamanten. De ondergeschikte functie horeca was ten tijde van het vigerend bestemmingsplan niet onderverdeeld naar categorieën, dit in tegenstelling tot de onderverdeling van de horeca in het ontwerp bestemmingsplan. De horecafunctie voor reclamanten is bedoeld ter ondersteuning van de detailhandelsfunctie, voorgesteld wordt het ontwerp bestemmingsplan op dit onderdeel te wijzigen en de regels in artikel 8.1a Detailhandel aan te passen ten behoeve van ondergeschikte horeca tot en met categorie 1a.

Wonen

Vigerend bestemmingsplan: bestemming 'Wonen' met drie bouwvlakken en aanduiding voor 2 of meer aaneengebouwde woningen, maximale goot-/bouwhoogte is 6/10 meter.

Ontwerp bestemmingsplan: bestemming 'Wonen' met drie bouwvlakken en bouwaanduiding 'twee aaneen [tae]' en 'aaneengebouwd [aeg]', maximale goot-/bouwhoogte is 6,5/11 meter.

Uit vergelijking van beide planologische regimes blijkt dat de bouwhoogten zijn verruimd naar de nieuwe standaard, dit is in het voordeel van reclamanten. De functieaanduiding 'tuin (t)' binnen de woonbestemming is deels verlegd, ter voorkoming van de bouw van erfafscheidingen en bijgebouwen aan de straatzijde. Deze regeling is conform de huidige standaardregeling voor erfbebouwing, opgenomen in ons handboek bestemmingsplannen. Voorgesteld wordt het ontwerp bestemmingsplan op dit onderdeel niet te wijzigen, de vigerende rechten zijn voldoende gewaarborgd in onderhavig ontwerp bestemmingsplan.

Openbare ruimten

Vigerend bestemmingsplan: bestemming 'Verkeer-Verblijf' ten behoeve van straten, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en speelvoorzieningen.

Ontwerp bestemmingsplan: bestemming 'Verkeer' ten behoeve van wegen, paden, straatmeubilair, parkeervoorzieningen, groen, water, speelvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, tuinen en evenementen.

Uit vergelijking van beide planologische regimes blijkt dat de vigerende rechten volledig zijn overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Voorgesteld wordt het ontwerp bestemmingsplan op dit onderdeel niet te wijzigen.

Concluderend stellen wij dat de zienswijze van reclamanten aanleiding geeft om onderhavig bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, een en ander zoals hierboven nader is gemotiveerd. Daarnaast wordt verwezen naar ambtelijke wijzigingen 7.7, 7.8 en 7.11 van deze notitie, waarin voorgesteld wordt de bestemmingen 'Centrum', 'Gemengd' en 'Wonen' te wijzigen.



7. Ambtelijke wijzigingen

1. **Vlaandershof 3-5 (kadastraal bekend M.2749) en Vlaandershof ongenummerd (kadastraal bekend M.2478);** Op 11 december 2012 heeft college besloten in principe medewerking te verlenen aan wijzigen van de vigerende bouwmogelijkheden door de bestemming 'Woonboerderij' voor twee woningen te wijzigen naar twee vrijstaande woningen of twee woningen twee-onder-een-kap, waarbij de afstand van het bouwvlak naar de voorste en zijdelingse perceelgrenzen verkleind mag worden naar minimaal 3 meter. De gemeente heeft met initiatiefnemers een exploitatieovereenkomst gesloten om de ontwikkeling mogelijk te maken in onderhavig bestemmingsplan. Tevens is een planschadeovereenkomst gesloten en zijn de leges betaald.

Voor perceel M.2749 wordt voorgesteld het bouwvlak te verplaatsen naar 5 meter tot aan de voorste perceelgrens, 5 meter tot aan de zijdelingse perceelgrens aan Voordijk en 3 meter tot aan de zijdelingse perceelgrens met kadastraal perceel M.2478. Tevens wordt voorgesteld een maatvoeringsaanduiding op te nemen voor maximaal 2 woningen. De maximale goot-/bouwhoogten en de bouwaanduidingen 'twee-aaneen [tae]' en 'vrijstaand [vrij]' blijven ongewijzigd.

Voor perceel M.2478 wordt voorgesteld het bouwvlak te verplaatsen naar 5 meter tot aan de voorste perceelgrens en 3 meter tot aan beide zijdelingse perceelgrenzen. De maximale goot-/bouwhoogten en de bouwaanduidingen 'twee-aaneen [tae]' en 'vrijstaand [vrij]' blijven ongewijzigd.

2. **Oudveld ong. (kadastraal bekend R.1188 ged, gelegen aan westzijde van Oudveld 8);** De gemeente heeft een overeenkomst gesloten met eigenaar van perceel Oudveld 7 (kadastraal bekend R.978 en R.980 ged) over de sloop van stallen en het intrekken van milieuvergunningen voor het houden van varkens en rundvee. In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied wordt de agrarische bestemming voor perceel Oudveld 7 vervangen door een woonbestemming met hobbymatig akkerbouwactiviteiten en caravanstalling. Als gevolg van deze afspraken vervalt de bijbehorende hindercontour over de bestemming 'Wonen' aan de overzijde van de weg, in het plangebied De Bolst. Hierdoor kan de begrenzing van het bouwvlak rondom Oudveld 8 aangepast worden. Voorgesteld wordt het bouwvlak op kadastraal perceel R.1188 ged. ten westen van Oudveld 8 zodanig aan te passen dat de voorste bouwvlakgrens evenwijdig ligt aan de openbare weg op een afstand van 5 meter en dat de zijdelingse bouwvlakgrens aan de westzijde evenwijdig ligt aan de kadastrale perceelgrens op een afstand van 1,5 meter.
3. **Hertog Janplein 21 / Pentelstraat 29-39 (kadastraal bekend M.2719) en Cruijjenstraat 1-7 (kadastraal bekend M.2657 – M.2158 – M.2495 – M.2720);** vigerende bestemming 'Centrumvoorziening' (detailhandel op begane grond – ambtelijke bedrijven – horeca – kantoren – praktijkruimten – maximaal 10 bovenwoningen) als volgt vertalen naar onderhavig bestemmingsplan:

- Bestemming 'Centrum', functieaanduiding 'supermarkt (su)', maximale goot-/bouwhoogte van 10/14 meter en bouwvlakken in ontwerp bestemmingsplan handhaven;
- Ten aanzien van het aantal woningen een maatvoeringsaanduiding opnemen voor maximaal 6 gestapelde woningen op Hertog Janplein 21/Pentelstraat 29-39 en 4 gestapelde woningen voor Cruijjenstraat 1-7;

Op 20 april 2010 en 29 januari 2013 heeft uw college besloten in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van 6 woningen op kadastraal perceel M.2719, waardoor het totaal aantal woningen voor alle betreffende percelen zou uitkomen op 14 woningen. Echter tot op heden is er geen exploitatieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer en is de procedure tot herziening van het bestemmingsplan niet gestart. Daarom wordt voorgesteld deze ontwikkeling niet mee te nemen in onderhavig bestemmingsplan, maar de vigerende bestemming te handhaven zoals hierboven genoemd.



4. **Voorbolst 1b (kadastraal bekend R.1101) en Voorbolst 1c (kadastraal bekend R.1102);** bouwvlak aanpassen aan bestaande de bebouwing. Tevens kan de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie (WR-A)' verwijderd worden aangezien archeologisch onderzoek is verricht in het kader van de omgevingsvergunning met projectbesluit.
5. **Rijbeemd ongenummerd;** bestaande rioolpersleiding van Waterschap Aa en Maas op verbeelding aanduiden met dubbelbestemming 'Leiding – Riool'.
6. **Toelichting, paragraaf 4.2 Cultuurhistorische structuren;** Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie vervangen door de Cultuurhistorische Waardenkaart 2012.
7. **Regels, artikel 7 Centrum** als volgt te wijzigen:
 - Artikel 7.1 sub a; de term 'wonen' vervangen door 'wonen in woningen'
 - Artikel 7.1 sub c; detailhandel, de term 'uitsluitend op de begane grond' toevoegen;
 - Artikel 7.1 sub d; ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', de term 'uitsluitend op de begane grond' toevoegen;
 - Artikel 7.1 sub f; horeca categorie 1a, de term 'uitsluitend op de begane grond' toevoegen;
 - Artikel 7.1 sub g; ter plaatse van de aanduiding 'horeca tm categorie 1c', de term 'uitsluitend op de begane grond' toevoegen;
 - Artikel 7.1 sub h; ter plaatse van de aanduiding 'horeca tm categorie 2', de term 'uitsluitend op de begane grond' toevoegen;
8. **Regels, artikel 9 Gemengd** als volgt te wijzigen:
 - Artikel 9.1 sub a; de term 'wonen' vervangen door 'wonen in woningen'
 - Artikel 9.1 sub e; ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', de term 'uitsluitend op de begane grond' toevoegen;
 - Artikel 9.1 sub f; ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', de term 'uitsluitend op de begane grond' toevoegen;
 - Artikel 9.1 sub g; ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer', de term 'uitsluitend op de begane grond' toevoegen;
 - Artikel 9.1 sub i; ter plaatse van de aanduiding 'horeca categorie 1a', de term 'uitsluitend op de begane grond' toevoegen;
 - Artikel 9.1 sub j; ter plaatse van de aanduiding 'horeca categorie 1b', de term 'uitsluitend op de begane grond' toevoegen;
 - Artikel 9.1 sub k; ter plaatse van de aanduiding 'horeca categorie 1d', de term 'uitsluitend op de begane grond' toevoegen;
9. **Regels, artikel 11.1 Horeca sub c;** de term 'wonen' vervangen door 'wonen in woningen'.
10. **Regels, artikel 13 Sport;** als volgt te wijzigen:
 - Artikel 13.2.2 sub a herschrijven als 'gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde in sub c';
 - Artikel 13.2.2 sub b; herschrijven als 'het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij een maximum bebouwingspercentage is aangegeven. Indien een maximum bebouwingspercentage is aangegeven, geldt dat het bouwvlak maximaal tot het aangeduide bebouwingspercentage mag worden bebouwd'.
 - Artikel 13.2.2 sub c; herschrijven als 'gebouwen mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat het maximale oppervlak 1% bedraagt te berekenen over het bouwperceel en de afstand tot openbaar gebied ten minste 5 m¹ bedraagt'.



Gemeente Veghel

- Artikel 13.2.2 sub d; herschrijven als 'de goothoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding';
 - Artikel 13.2.2 sub e; herschrijven als 'de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding';
 - Artikel 13.2.2 sub f toevoegen als 'de (bouw)hoogte van gebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 3,5 m¹'.
11. **Regels, artikel 16 Wonen** als volgt te wijzigen:
 - Sub a; de term 'wonen' vervangen door 'wonen in woningen', de zinsnede 'maximaal 2 vrijstaande woningen zijn toegestaan' vervangen door 'niet meer woningen zijn toegestaan dan is aangegeven op de verbeelding'.
 12. **Regels, artikel 17.2 Waarde – Archeologie sub b**; de verwijzing naar lid b.1 en b2 vervangen door lid a.1 en a.2.
 13. **Verbeelding**; plangrenzen aanpassen aan de kadastrale begrenzingen van bestemmingsplan Buitengebied.
 14. **Verbeelding**; binnen bestemming 'Wonen' de functieaanduidingen 'erf (e)' en 'tuin (t)' controleren en indien nodig toevoegen.
 15. **Rooijakker 4 (kadastraal bekend E.1692 – E.1694 – E.1695 – E.1765)**; de vigerende bestemming 'kleine ambachtelijke bedrijven' (ambachtelijke bedrijven – plaatselijk verzorgende handelsondernemingen met uitzondering van detailhandel en bedrijven uit Hinderbesluit categorie III en hoger) met een bebouwingspercentage van 60% is abusievelijk niet overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Voorgesteld wordt het vigerend bouwvlak alsnog over te nemen in onderhavig bestemmingsplan en te bestemmen als 'Wonen' met een functieaanduiding 'bedrijf' ten behoeve van bedrijven in milieucategorie 1 en 2 met een bebouwingspercentage van 60%.



8. Conclusie en advies

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan 'Erp' op de volgende onderdelen:

- Reactie 6.1, Boterweg 25; de functieaanduiding 'bedrijf (b)' binnen de bestemming 'Wonen' aan te passen aan de begrenzing van kadastraal perceel E.1778 en de bijbehorende inrit op kadastraal perceel E.1750.
- Reactie 6.2, project Simeonshof aan Paus Joanneslaan;
 - o Verbeelding; ter plaatse van de centrale parkeervoorziening op kadastraal perceel M.2764 de functieaanduiding 'tuin' vervangen door functieaanduiding 'parkeren' binnen de bestemming Wonen;
 - o Regels; artikel 16.1 Wonen toevoegen subregel dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' uitsluitend parkeervoorzieningen en bijbehorende werken zijn toegestaan;
 - o Verbeelding; ter plaatse van de centrale parkeervoorziening op kadastrale percelen M.2763 en M.2670 de functieaanduiding 'tuin' vervangen door functieaanduiding 'parkeren' binnen de bestemming 'Maatschappelijk';
 - o Regels; artikel 12.1 Maatschappelijk toevoegen subregel dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' uitsluitend parkeervoorzieningen en bijbehorende werken zijn toegestaan.
 - o Regels, artikel 16.1 Wonen toevoegen subregel dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' gestapelde woningen zijn toegestaan, waarbij het bestaand aantal woningen tevens het maximum aantal woningen betreft.
- Reactie 6.3, Cruijgenstraat 21 (kadastraal bekend M.1318 en M.1319); te bestemmen als 'Gemengd' met de functieaanduiding 'detailhandel (dh)' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – detailhandel op de verdieping (sdh-dov)'. De bouwaanduiding bijgebouwen [bg] blijft ongewijzigd.
- Reactie 6.6, Watermolenweg 5 (kadastraal bekend E.1673 en E.1575);
 - o Verbeelding; conform schetsplan (opgesteld door Van Houtum architecten, werknr. 1304 d.d. 22-01-2013) ter plaatse van de tennisbanen 2 en 3 achter het paviljoen op kadastraal perceel E.1673 ged. een bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – overkapping (sba-ovk)' toe te voegen aan de bestemming Sport;
 - o Regels artikel 13.2.3; toe te voegen sub f dat ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot een hoogte van maximaal 12 meter.



Gemeente Veghel

- Reactie 6.7; Kerkstraat 28-34 (kadastraal bekend M.1527 – M.1918 – M.2631 – M.2632 – M.1684 ged en M.1147 ged.);
 - o Binnen bestemming 'Gemengd' de functieaanduiding 'horeca tm categorie 1a ($h \leq 1a$)' toe te voegen.
 - o Binnen bestemming 'Detailhandel' voor het westelijk bouwvlak de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – ondergrondse gebouwen [sba-og]' op te nemen.
 - o Binnen bestemming 'Detailhandel', regels artikel 8.1a Detailhandel, aan te passen ten behoeve van ondergeschikte horeca tot en met categorie 1a.
- Ambtelijke wijzigingen 7.1 tot en met 7.15.

Ω