

Nota zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan
Woongebieden Oost en West, Bergeijk

Gemeente Bergeijk



Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Woongebieden Oost en West, Bergeijk

Gemeente Bergeijk

Datum:

23 januari 2018

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Zienswijzen	3
3	Aanpassingen	19
3.1	Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen	19
3.2	Ambtshalve aanpassingen	19

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk' heeft in het kader van de zienswijzenprocedure volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 9 november 2017 gedurende een periode van zes weken (digitaal) ter visie gelegen. Gedurende de periode van inzage zijn 13 zienswijzen en 2 reacties ontvangen.

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de zienswijze en reacties weergegeven/samengevat en beantwoord. De zienswijzen en reacties zijn tijdig ontvangen en daarom ontvanke-lijk. In deze zienswijzennota zijn de ingekomen zienswijze en reacties daarom inhoudelijk behandeld en beoordeeld.

2 Zienswijzen

Gedurende de periode van de inzage van het ontwerpbestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West Bergeijk' zijn 13 zienswijzen 2 reacties ingediend door:

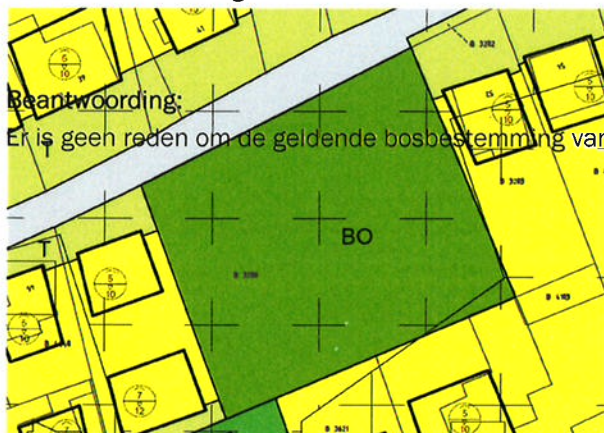
1. **P.W. Rombouts**, Hooge Berkt 15 5571 TG Bergeijk, namens kinderen Rombouts
2. **Waterschap De Dommel**, Postbus 10.001 5280 DA Boxtel
3. **Gasunie Transport Services B.V.**, Postbus 181 9700 AD Groningen
4. **Veiligheidsregio Brabant Zuid Oost**, Postbus 242 5600 AE Eindhoven
5. **Provincie Noord-Brabant**, Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch
6. **F. Luijten**, Bundert 7 5571 PT Bergeijk, namens de erven Luijten
7. **C. Cox, Stichting Rensis**, Bucht 21 5571 CT Bergeijk
8. **Sumrin advocaten**, Postbus 30 5710 AA Someren, namens **tegelshandel Antonis B.V.**, Eykereind 81 5571 EB Bergeijk en **L.C. en M.J. Antonis**, Koningsvogel 27 5571 MP Bergeijk
9. **L.A.H. Sengers**, Maastrichterweg 26 5215 AC 's-Hertogenbosch
10. **Krijger Advies**, Postbus 319 5110 AH Baarle-Nassau, namens diverse eigenaren en/of winkeliers aan de **Burgemeester Magneestraat en Meester Pankenstraat**
11. **H.J.M. Sengers**, p/a Elskensakker 2 5571 SK Bergeijk, namens **Kinderen Hoeks**, p/a Willem Alexanderstraat 37 5721 LX Asten
12. **H.J.M. Sengers**, p/a Elskensakker 2 5571 SK Bergeijk, namens **R. Sengers-Groenen**, Burgemeester Magneestaat 15 en **W. Vervest**, Burgemeester Magneestraat 17 5571 HB Bergeijk
13. **De heer F. Verhees**, Nieuwstraat 2b 5571 BC Bergeijk
14. **De heer H.J.M. Sengers**, p/a Elskensakker 2 5571 SK Bergeijk, namens **A. Klee-mans**, Dr. Rauppstraat 24 5571 CG Bergeijk
15. **Verheijden architecten**, Nieuwe Waalreseweg 6 5554 RM Valkenswaard, namens **de familie Penning**, Lavendelstraat 37 5571 HM Bergeijk

Hierna zijn zienswijze en reacties weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven of/hoe de zienswijze en reacties worden verwerkt in het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost en West, Bergeijk'.

1. P.W. Rombouts, Hooge Berkt 15 5571 TG Bergeijk, namens kinderen Rombouts

De indiener van de zienswijze is niet duidelijk waarom de gemeente niet meewerkt aan een bouwbestemming op zijn bos aan de Bucht waar eerdere medewerking bij het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost, Bergeijk' alleen strandde door een bezwaar van een omwonende.

Uitsnede verbeelding



Beantwoording:

Er is geen reden om de geldende bosbestemming van het perceel, die nog eens bevestigd is voor het

Beantwoording:

Er is geen reden om de geldende bosbestemming van het perceel een andere dan de geldende bestemming te geven. De Raad van State behandelde in 2007/2008 het beroep tegen de eerder in het bestemmingsplan 'Woongebieden Oost, Bergeijk' wel opgenomen woonbestemming voor 1 woning op het noordwestelijke gedeelte van het bosperceel. Bij de uitspraak bleek, dat de hele bosbestemming van het perceel behouden moest blijven als 'groene long' zoals bedoeld in het groenstructuurplan. Die woonbestemming werd vervolgens vernietigd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Woongebieden Bergeijk, herziening 2014', is voor de vernietigde woonbestemming opnieuw de oorspronkelijke bosbestemming hersteld om gevolg te geven aan de uitspraak in beroep.

Een woonbestemming doet te zeer afbreuk aan het groene karakter van de straat waaraan het bosperceel dus bijdraagt. Zoals al aangegeven op de inspraakreactie is er nu geen ander standpunt daarover.

Aanpassing

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

2. Waterschap De Dommel, Postbus 10.001 5280 DA Boxtel

Het Waterschap stemt in met het bestemmingsplan. De wijze waarop wordt omgegaan met water in het plan is nauwelijks veranderd. De wijzigingen in het

plan zijn van weinig huishoudkundig belang. Er wordt op een goede manier omgegaan met de waterhuishoudkundige belangen.

Beantwoording

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Gasunie Transport Services B.V., Postbus 181 9700 AD Groningen

a. De belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de aardgastransportleiding in het plangebied staat niet goed op de verbeelding. Verzoek is dat wel goed weer te geven.

b. In de algemene aanduidingsregels in artikel 35 van de planregels ontbreekt bij sub 4 over veiligheidszone – gasdrukmeet –en regelstation de gebruiksregels hiervoor. Verzoek is die gebruiksregels alsnog op te nemen. Daarvoor is een tekstvoorstel meegestuurd.

c. Verzoek is de eerder gemaakte opmerkingen over de gebouwen nabij het Gasontvangststation aan de Hofloop-Van Beverwijkstraat en de tekening daarbij in de toelichting op te nemen.

Beantwoording

De verzoeken worden ingewilligd.

Aanpassing

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Veiligheidsregio Brabant Zuid Oost, Postbus 242 5600 AE Eindhoven

De Veiligheidsregio heeft geen op- of aanmerkingen, omdat het bestemmingsplan conserverend is. Het is raadzaam bewoners binnen de invloedssfeer van het LPG tankstation te instrueren over risico's.

Beantwoording

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Binnen de veiligheidszone van het bestemmingsplan rond het LPG tankstation zijn geen woningen.

Aanpassing

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

5. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch

De provincie gaat niet mee in de gemeentelijke keuze in het ontwerpbestemmingsplan om de bedrijvenbestemming met bedrijfswoning van Lijnt,10 overeenkomstig afspraak met de eigenaar, te wijzigen in een woonbestemming met een extra woning en daarvoor een herbebrenzingsverzoek in te dienen. De provincie vindt, dat er strijdigheid is met de Verordening ruimte van de provincie.

Redenen van de provincie zijn, dat de Lijnt een logische begrenzing vormt van het bestaand stedelijk gebied. En het ligt niet in de rede om de structuur van het bestaand stedelijk gebied slechts voor 1 perceel te wijzigen. Het past ook niet om voor het hele bebouwingslint waar Lijnt 10 onderdeel van is een her-

begrenzing naar bestaand stedelijk gebied toe te passen. Het lint heeft nog veel open agrarisch gebied, is minder bebouwd en is meer een kernrandzone. Een verzoek om herbegrenzing voor het nieuwe bestemmingsplan ligt daarom niet in de rede. De provincie vraagt dat verzoek niet verder in procedure te brengen. In een ambtelijk overleg in januari wordt gezamenlijk van gedachten gewisseld over de ontwikkelingsmogelijkheden van Lijnt 10. Verzoek is daarmee rekening te houden.

Beantwoording

De wijziging van de bestaande bedrijvenbestemming tot en met bedrijfscategorie 2 van Lijnt 10 met een bedrijfswoning naar een woonbestemming met een extra woning is ingegeven vanuit de wens samen met de eigenaar tot sanering van de bedrijvenbestemming te komen. In ruil voor de omzetting van de bedrijvenbestemming naar de woonbestemming en daaruit voortvloeiende sloop van bedrijfsloodsen is een extra woning toegelaten. In het lint van de Lijnt past een woonbestemming beter dan een bedrijvenbestemming. De openheid wordt met een extra woning niet meer aangetast dan de bedrijfsloodsen nu al doen. De openheid wordt juist groter omdat bedrijfsloodsen plaats maken voor een kleinere bijgebouwenregeling en een woning. De aanpassing van de bestemming met een herbegrenzing leek de juiste weg. Het lint van de Lijnt is weliswaar een logische begrenzing van stedelijk gebied maar heeft ook wel bebouwingsmassa's, zelfs in de directe nabijheid van Lijnt 10, die de Lijnt als stedelijk karakteriseren. Op de in het verlengde van de Lijnt liggende Hoek zijn ook stedelijke bebouwingsmassa's geaccepteerd in ruil voor sanering van gebouwen. Daarvoor werd de ruimte-voor-ruimte regeling gehanteerd. Met een herbegrenzing wordt op een andere manier hetzelfde bereikt. Met de provincie wordt ambtelijk naar een oplossing gezocht om acceptabel maatwerk voor Lijnt 10 mogelijk te maken. Daarmee rekening houdend is het beter de wijziging van de bestemming niet meer in dit bestemmingsplan te regelen.

Aanpassing

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De geldende bedrijvenbestemming van Lijnt 10 wordt opnieuw opgenomen.

6. F. Luijten, Bundert 7 5571 PT Bergeijk, namens de erven Luijten

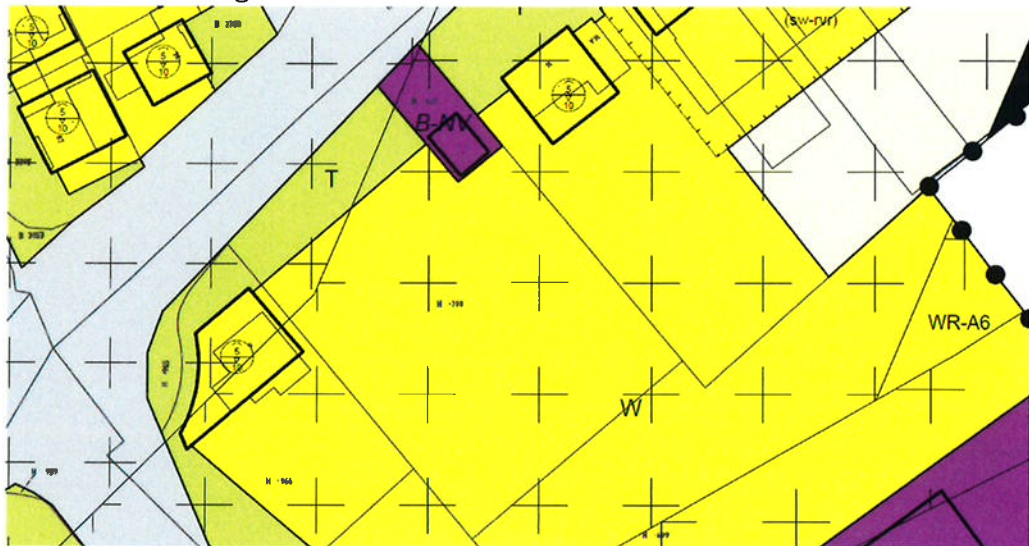
De zienswijze reageert op de beantwoording van de inspraakreactie van dezelfde indiener waarbij bouwmogelijkheden voor 1 of 2 woningen werd gevraagd en afgewezen.

- a. De indiener vindt dat de gemeente niet terughoudend hoeft te zijn met ontwikkelingen tegen het beekdal. Zijn perceel grenst daar niet meteen aan, maar ligt op enkele honderden meters afstand zodat bebouwing daar geen invloed op het beekdal heeft.*
- b. De ruimtelijke kwaliteit van zijn perceel ongecultiveerde grasland met het perceel ernaast waarop een trafogebouwtje staat is door de rommelige aanblik laag. Met de woon- en tuinbestemming zonder bouwtitel van het perceel spreekt de gemeente uit dat woonbebouwing hier sowieso de ruimtelijke kwaliteit zal verhogen.*

c. Een concreet bouwplan kan stedenbouwkundig wel passend worden gemaakt voor de doelgroepen voor starters, senioren en sociale huurders waarvoor wel gebouwd mag worden.

d. Het doorzicht naar het achterliggende buitengebied is minimaal. Op het ruime perceel van 3.300 m² kan een vrijstaande woning komen met behoud van doorzicht.

Uitsnede verbeelding



Beantwoording

a. Dat het perceel door een aantal bebouwde percelen in het buitengebied van de beek is gescheiden maakt de natuurlijke waarde van de beek en het daarbij behorende landschap daaromheen, inclusief het perceel, niet anders. Het perceel is in de provinciale Verordening ruimte aangeduid als 'Groenblauwe Mantel'. En dat heeft natuurlijk te maken met het landschap waar de beek doorheen loopt. Nieuwe bebouwing in dat totale landschap is dan ook niet toegestaan dan wel via de speciale ruimte-voor-ruimte regeling. Op dit moment kiest de gemeente voor terughoudendheid en het perceel onbebouwd te laten, omdat het onderdeel uitmaakt van het natuurlandschap.

b. De ruimtelijke kwaliteit van het perceel is, zoals net al bij de beantwoording onder a al is aangegeven, bepaald door het beekdallandschap waar het perceel onderdeel van uitmaakt. De inrichting van het perceel of aanblik daarvan maakt die kwaliteit niet wezenlijk anders en is ook geen reden voor wijziging naar een bestemming met een bouwvlak voor een woning. Percelen in buitengebieden/natuurgebieden zijn nu eenmaal vaker robuuster en soms ook wat minder gestructureerd. De aanname dat de woonbestemming van het perceel zonder bouwvlak ook een uitspraak geeft over de ruimtelijke invulling van dit beekdalperceel voor woningbouw is dan ook verkeerd. De bestemming is niet meer en minder dan het conserveren van de geldende bestemming. Dit nieuwe bestemmingsplan is net als het geldende bestemmingsplan vooral conser-

verend. En dat betekent dat de geldende bestemming is overgenomen zonder ontwikkelingen toe te staan vanuit de ligging in het beekdallandschap.

c. Compacte en dus meer stedelijke bebouwing voor de doelgroepen past niet in een kernrandzone waar meer openheid is en doorzichten naar buitengebied belangrijker zijn dan bebouwingsmassa. Een invulling voor doelgroepen past dus het beste in stedelijk gebied. En daar is hier geen sprake van.

d. zoals aangegeven is de ruimtelijke beleving van het perceel met al dan niet met meer of minder doorzichten niet de maat om de kwaliteit van het perceel te bepalen maar veelal de totaliteit van het landschap waarin het perceel zich bevindt. Dat geeft geen aanleiding om een vrijstaande woning toe te laten.

Bij de beantwoording van de inspraakreactie is verwezen naar de mogelijkheden van de ruimte-voor-ruimteregeling. Daarvoor kan een apart verzoek bij de gemeente worden gedaan en vergt een aparte procedure.

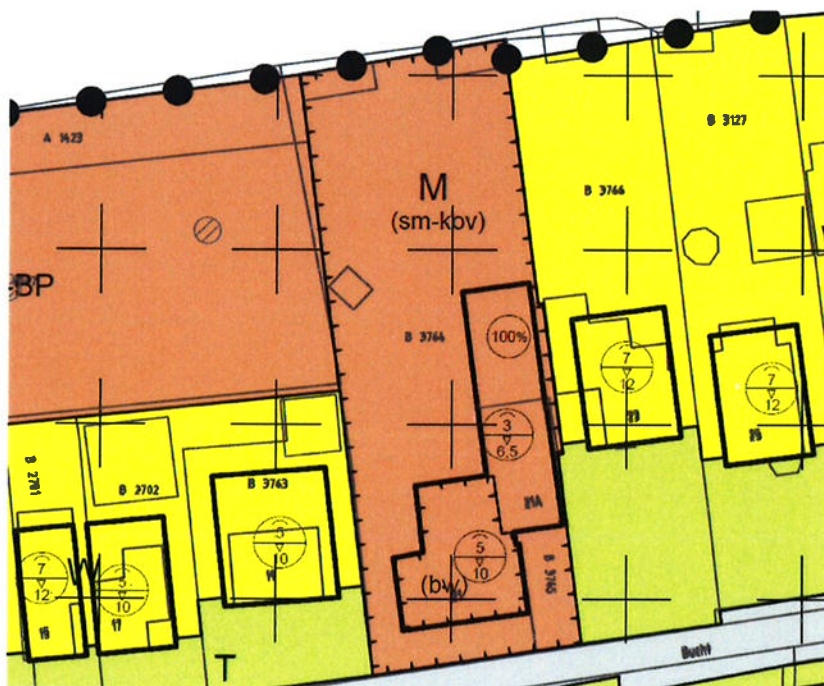
Aanpassing

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. C. Cox, Stichting Rensis, Bucht 21 5571 CT Bergeijk

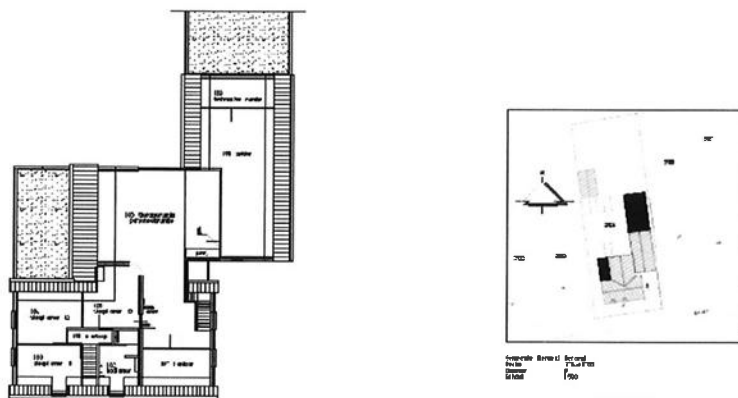
De verleende vergunning voor de kinderopvang Bucht 21 van 29 juni 2016 is niet volledig verwerkt bij de actualisering van het bestemmingsplan. Verzoek is dat te doen.

Uitsnede verbeelding



Beantwoording

De verleende vergunning van 29 juni 2016, waarvan hieronder een afbeelding van een gedeelte van de bouwtekening staat, wordt in het bestemmingsplan verwerkt. Het bouwvlak van Bucht 21 wordt daaraan aangepast.



Aanpassing

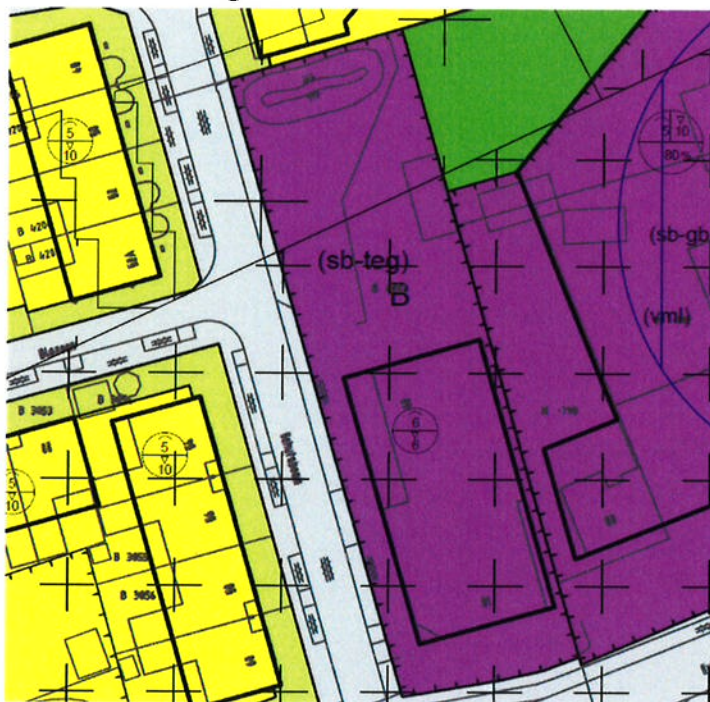
De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. Sumrin advocaten, Postbus 30 5710 AA Someren, namens **tegelandel Antonis B.V.**, Eykereind 81 5571 EB Bergeijk en **L.C. en M.J. Antonis**, Koningsvogel 27 5571 MP Bergeijk

De tegelandel aan de Eykereind 81 doet zowel groothandels- als detailhandelsactiviteiten. De verkoop van tegels gebeurt in de breedste zin van het woord en alle mogelijke aanverwante artikelen. Verder verhuurt de tegelandel allerlei bouwgereedschappen en aanverwante gereedschappen. Ook verricht de tegelandel allerlei sanitair-en aanverwante werkzaamheden. De indieners van de zienswijze zijn het niet eens met gegeven bouw- en gebruiksregels van de bestemming voor hun bedrijf. Zo vallen de naar hun mening bestaande bedrijfsactiviteiten die gericht zijn op bouwwerkzaamheden onder de categorie bouwnijverheid met milieucategorie 3.1. Het bestemmingsplan moet dat toestaan danwel daarvoor een nadere functieaanduiding toekennen. Onder dezelfde milieucategorie 3.2 vallen de verhuuractiviteiten in machines en werktuigen. Die activiteiten moeten ook positief bestemd worden. Ook moeten de detailhandelsactiviteiten positief bestemd worden. Het is niet duidelijk of alle detailhandelsactiviteiten van het bedrijf onder de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – tegelbedrijf' vallen. Wel is duidelijk dat het geldende bestemmingsplan de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – tegel- en sanitairverkoop' aan het bedrijf heeft gegeven. Alle activiteiten van het bedrijf: verhuur, detailhandel, groothandel en bouwactiviteiten moeten positief bestemd worden. Ook moet duidelijk worden dat internetverkoop is toegestaan. Het geldende bestemmingsplan heeft geen beperking voor opslag. In het ontwerpbestemmingsplan is opslag beperkt tot 3 meter achter de voorgevelrooijlijn van het hoofdgebouw. Dit is een onevenredige beperking en men wil dat hersteld zien in het vast te stellen bestemmingsplan.

Het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan omvat niet het volledige bedrijfsgebouw zodat het bouwvlak daarop aangepast moet worden. Ook de andere bouwwerken op het perceel waarvoor vergunning verleend is moeten positief bestemd worden. Er wordt de voorkeur aan gegeven het perceel weer het oorspronkelijke bouwvlak terug te geven zoals in het bestemmingsplan 'De Bucht' gold.

Uitsnede verbeelding



Beantwoording

In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming 'bedrijf' voor betreffend perceel opgenomen en ook de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - tegelbedrijf'. Bedrijven genoemd in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, onder de milieucategorieën 1 en 2 zijn rechtstreeks toegestaan. Daarnaast is een tegelbedrijf, via de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - tegelbedrijf', toegestaan.

Het nieuwe bestemmingsplan heeft vooral een conserverend, beheersgericht karakter. Alle activiteiten die horen bij het runnen van een bedrijf in tegels en sanitair ter plaatse zijn toegestaan, in afwijking van de standaard toegestane bedrijven in de categorieën 1 en 2 en behoren tot de geldende bestemming. Voor de duidelijkheid daarover, wordt de geldende bedrijfsbestemming met functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - tegel- en sanitairverkoop' in het bestemmingsplan overgenomen. Met specifieke gebruiksregels bepalen dat alle opgesomde zijn toegestaan leidt tot een ongewenst detailniveau in het bestemmingsplan. Dat was in het vigerende bestemmingsplan ook niet zo geregeld. De eisen vanuit vergunning of melding voor de milieuaspecten zorgen voor de milieuhygiënische aanvaardbaarheid. Het bestaand bedrijfsgebouw wordt volledig binnen een bouwvlak opgenomen. De overige bouwwerken vallen binnen de regeling voor 'bouwwerken, geen gebouw zijnde'

(bouwwerken voor opslag en afscherming). Deze bouwwerken mogen ook buiten het bouwvlak. Vergunde bebouwing die daar niet onder valt krijgt een aanduiding. Met het opnemen van de geldende bestemming worden ook de geldende opslagregels hersteld. Voor internetverkoop worden de regels aangevuld. Een eerdere bestemming in een ouder bestemmingsplan is bij het geldende bestemmingsplan al geactualiseerd en niet meer aan de orde.

Aanpassing

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. L.A.H. Sengers, Maastrichterweg 26 5215 AC 's-Hertogenbosch

Een woonbestemming voor zijn perceel gelegen tussen Bucht 72 en 74 is volgens de indiener van de zienswijze meer passend dan de groenbestemming die nu opnieuw aan het perceel is gegeven. Hij gaat ervan uit dat bij het aanleveren van een concreet bouwplan voor de doelgroepen starters, senioren of huurders dat bouwplan meegenomen wordt in het vast te stellen bestemmingsplan. En niet dat een afzonderlijke procedure gevolgd moet worden. Aanvullende stukken komen nog en de indiener wil een en ander graag in een gesprek toelichten.

Uitsnede verbeelding



Beantwoording

Bij het antwoord op de inspraakreactie is al aangegeven dat wel een aparte procedure gevolgd wordt voor een bouwplan voor de genoemde doelgroepen. Daaraan voorafgaand moet een principe-uitspraak over het bouwplan gevraagd worden. Nu een concreet bouwplan opnemen in het vast te stellen bestemmingsplan zonder dat daar dan nog verder inspraak van bijvoorbeeld omwonenden op mogelijk is maar alleen een beroep ingesteld kan worden, is

in strijd met de rechtszekerheid. Daarnaast is ook nog geen concreet bouwplan ingediend.

Aanpassing

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

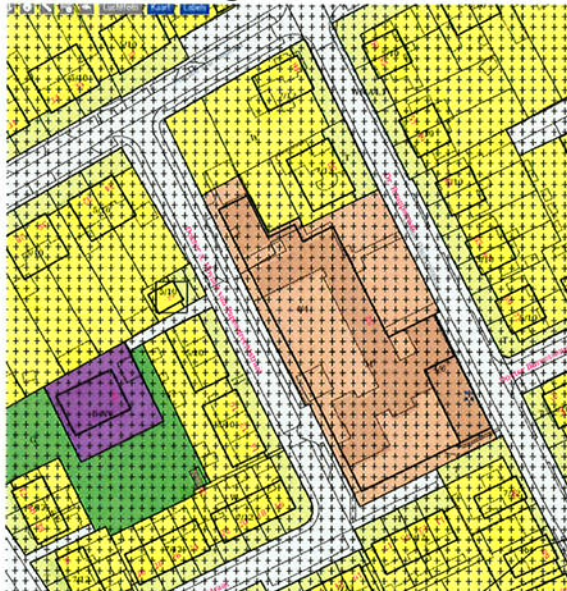
10. Krijger Advies, Postbus 319 5110 AH Baarle-Nassau, namens diverse eigenaren en/of winkeliers aan de Burgemeester Magneestraat en Meester Pankenstraat

De op 23 april 2015 geactualiseerde en onlangs geupdate centrumvisie Bergeijk geeft geen ruimte voor nieuwvestiging of uitbreiding van detailhandel buiten het kernwinkelgebied. In het centrum wordt ruimte gemaakt voor verhuizingen van detailhandelsfuncties die op de huidige locatie niet meer vooruit kunnen. Detailhandelsfuncties moeten naar het centrum worden verplaatst, om daar voldoende aanloop en levendigheid te behouden.

Parallel daaraan is op 9 januari 2015 via een afwijking van de bestemming een omgevingsvergunning verleend voor een kringloopwinkel aan de Dokter Rauppstraat 52 in Bergeijk. Die locatie heeft een maatschappelijke bestemming en ligt in een aanloopstraat en niet in het centrumgebied. Met dit besluit is 486 m² detailhandel buiten het centrumgebied toegevoegd. Dat is niet in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Dat is niet juist. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet de gemeenteraad besluiten of de kringloopwinkel in het bestemmingsplan wordt opgenomen en dus of men het eerdere afwijkingbesluit wil accorderen. De toegestane m² bvo moet ook betrokken worden bij de invulling van detailhandel in het kernwinkelgebied bij het bepalen van de behoefte

Als de kringloopwinkel wordt bestemd is dat strijdig met het eigen beleid in de centrumvisie. Naar dat beleid wordt ook verwezen bij afwijzing van verzoeken tot uitbreiding van detailhandel in de aanloopstraten. Als een consistent beleid gevoerd wordt moet de kringloopwinkel naar het centrumgebied verhuizen. De gemeenteraad kan de kringloopwinkel ook positief bestemmen en uitbreidingen in de aanloopstraten niet langer weigeren.

Uitsnede verbeelding



Beantwoording

Voor de kringloopwinkel is afgeweken van het bestemmingsplan, omdat de kringloopwinkel een nadrukkelijke maatschappelijke functie heeft en vervult samen met de andere maatschappelijke activiteiten in het voormalige schoolgebouw, zoals vluchtelingenwerk. Het Aquinohuis zoals het schoolgebouw nu heet, is een inloop- en participatiehuis. Hier worden mensen die hulp en ondersteuning nodig hebben op het gebied van arbeidsintegratie, dagbesteding, mantelzorg, eenzaamheid, vrijwilligerszorg, psychische hulpvragen etc. opgevangen. Daarbij worden mensen erkend in hun problematiek en tegelijk maatschappelijk verder geholpen. De kringloopwinkel past binnen die maatschappelijke kaders en vervult via de integratie met andere activiteiten in het Aquinohuis vooral een maatschappelijke behoefte. Het simpel bestempelen van de kringloopwinkel als gelijkwaardige detailhandel gaat dan ook niet op, vanwege de brede maatschappelijke rol. De kringloopwinkel krijgt voor de duidelijkheid wel een aanduiding in het bestemmingsplan, omdat die in het ontwerpbestemmingsplan ontbrak.

Aanpassing

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

11. H.J.M. Sengers, p/a Elskensakker 2 5571 SK Bergeijk, namens Kinderen Hoeks, p/a/ Willem Alexanderstraat 37 5721 LX Asten

De indieners van de zienswijze herhalen hun inspraakreactie om het bestemmingsplan aan te passen zodat de bouw van en woning tussen Kerkstraat 46 en 48 mogelijk wordt. Bovendien is een kopie van een ontwerptekening bijgevoegd.

Uitsnede verbeelding



Beantwoording

Bij het antwoord op de inspraakreactie is al aangegeven dat wel een aparte procedure gevolgd wordt voor een bouwplan voor de genoemde doelgroepen. Daaraan voorafgaand moet een principe-uitspraak over het bouwplan gevraagd worden. Nu een concreet bouwplan opnemen in het vast te stellen bestemmingsplan zonder dat daar dan nog verder inspraak van bijvoorbeeld omwonenden op mogelijk is maar alleen een beroep ingesteld kan worden, is in strijd met de rechtszekerheid. Een ontwerptekening maakt dat niet anders.

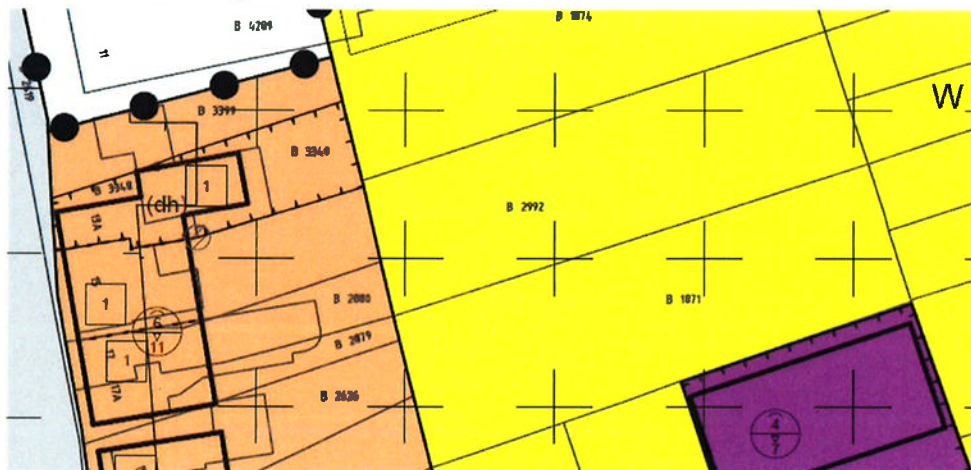
Aanpassing

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

12. H.J.M. Sengers, p/a Elskensakker 2 5571 SK Bergeijk, namens R. Sengers-Groenen, Burgemeester Magneestaat 15 en W. Vervest, Burgemeester Magneestraat 17 5571 HB Bergeijk

De indieners van de zienswijze dringen nogmaals aan op het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid op de onbebouwde percelen met een woonbestemming zonder bouwvlak aan de Burgemeester Magneestraat 15 en 17 zoals ook gevraagd in dezelfde inspraakreactie. Nadere informatie wordt aangevuld. Er is wel voldoende ruimte voor een kwalitatief goede, nieuwe woningontwikkeling. De smalle doorgang vanaf de Burgemeester Magneestraat is geen belemmering. De ontwikkeling kan goed aansluiten op de herontwikkeling van de locatie De Snor aan de Burgemeester Magneestraat 9-11 en kan voorzien in de huisvesting voor senioren in de nabijheid van het centrum.

Uitsnede verbeelding



Beantwoording

De beschikbare ruimte, oriëntatie en ontsluiting van de achterliggende percelen van Burgemeester Magneestraat 15 en 17 biedt onvoldoende mogelijkheden en kwaliteit voor een nieuwe woningontwikkeling. Bij de ontwikkeling van Burgemeester Magneestraat 9-11 (De Snor) is nadrukkelijk gekozen voor medewerking aan een ontwikkeling met woningen aan de Burgemeester Magneestraat en een parkeervoorziening op het achterliggende terrein. Als er aangesloten zou worden bij de ontwikkeling van De Snor dienen

nieuwe woningen vanaf de Magneestraat ontsloten te worden via een inrit van ca. 3,50m breed. Dit is voor de toegang tot een woonstraat te smal en ruimtelijk en stedenbouwkundig niet gewenst. Bij het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid dient er vooraf een ruimtelijke en volkshuisvestelijke afweging te worden gemaakt dat een beoogde ontwikkeling ook mogelijk en wenselijk is. Hiervoor is wellicht ook een groter gebied noodzakelijk omdat op de betreffende percelen onvoldoende ruimte is om voldoende kwaliteit (oriëntatie op openbaar gebied en een goede ontsluiting) te kunnen realiseren. Nadere informatie ontbreekt en maakt het eerder ingenomen standpunt dus niet anders

Aanpassing

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

13. De heer F. Verhees, Nieuwstraat 2b 5571 BC Bergeijk

De indiener van de zienswijze vraagt naar aanleiding van de reactie op zijn zienswijze toch opnieuw aandacht voor de situatie van de bedrijfswoning, de bedrijfsbestemming en de ontbrekende wijzigingsbevoegdheid.

De wijziging van de bestemming van de bedrijfswoning voor een burgerwoning kan los van de herontwikkeling van de bedrijfslocatie en is van groot belang. De bedrijfsvoering wordt hierdoor niet belemmerd. Ook is een herontwikkeling met 6 extra woningen wel acceptabel. De kavels zijn voldoende breed en er is vraag naar zulke kavels. Een herbestemming voor twee woningen is onvoldoende om de bedrijfslocatie economisch rendabel te herontwikkelen, terwijl dat toch wenselijk is.

Uitsnede verbeelding



Beantwoording

Zoals ook al geantwoord op het verzoek op een principe-uitspraak in onze brief aan familieleden van 23 juni 2017 grenst de bedrijfswoning aan de bouw-

markt Bucht 45b. Bij een wijziging naar een bestemming als burgerwoning moet de woning voldoen aan de afstand die volgens de richtlijnen voor milieu-zonering tussen woningen en bedrijven in een woongebied als de Bucht aan-gehouden wordt. Een bouwmarkt valt in bedrijfscategorie 2. Daarvoor geldt een afstand van 30 meter tot woningen. Die afstand wordt dus niet gehaald, waardoor voor een burgerwoning geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ook zorgt een bestemming als burgerwoning voor beperkingen voor de bouwmarkt.

Daarom kan dan ook geen medewerking worden verleend aan het verzoek om de bedrijfswoning als een gewone burgerwoning te bestemmen. Zodra voor de bouwmarkt en bedrijfswoning als een geheel een nieuwe woonbestemming wordt gevraagd ontstaan wel nieuwe mogelijkheden voor een nieuwe beoorde-ling die dan mogelijk wel positief kan uitvallen.

Net zoals de gemaakte afweging voor medewerking aan een planwijziging voor 6 woningen in 2014 geldt nog steeds dat het saneren van de huidige detail-handelsbestemming in het woongebied van de Bucht wordt gezien als een zwaarwegend maatschappelijk belang. Een herontwikkeling naar woningbouw kan dan ook een ruimtelijke kwaliteitsverbetering bewerkstelligen.

De voorgestelde 6 extra woningen zijn echter stedenbouwkundig op deze loca-tie aan de dorpsrand van Bergeijk niet wenselijk. Het ontwikkelen van 6 extra woningen zorgt ruimtelijk gezien voor te kleine kavels met een te dichte be-bouwing van hoofdgebouwen en bijgebouwen welke niet in verhouding staat tot de maatschappelijke winst die wordt geboekt. De achterliggende bouwka-vels met reeds gerealiseerde woningen zijn in grootte variërend van ca. 1000-1300m². Hier dient dan ook bij aangesloten te worden. Het totale perceel be-draagt ca. 3500m² waardoor (naast de bestaande woning) het toevoegen van 2 extra woningen ruimtelijk passend kan zijn en de bestaande bedrijfswoning wordt bestemd tot reguliere woning. Hiertoe kan een apart verzoek worden in-gediend voor een nieuwe principe-uitspraak. Dat is ook al geantwoord op de inspraakreactie.

De geldende wijzigingsbevoegdheid voor 2 woningen wordt wel opnieuw in het bestemmingsplan opgenomen.

Aanpassing

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

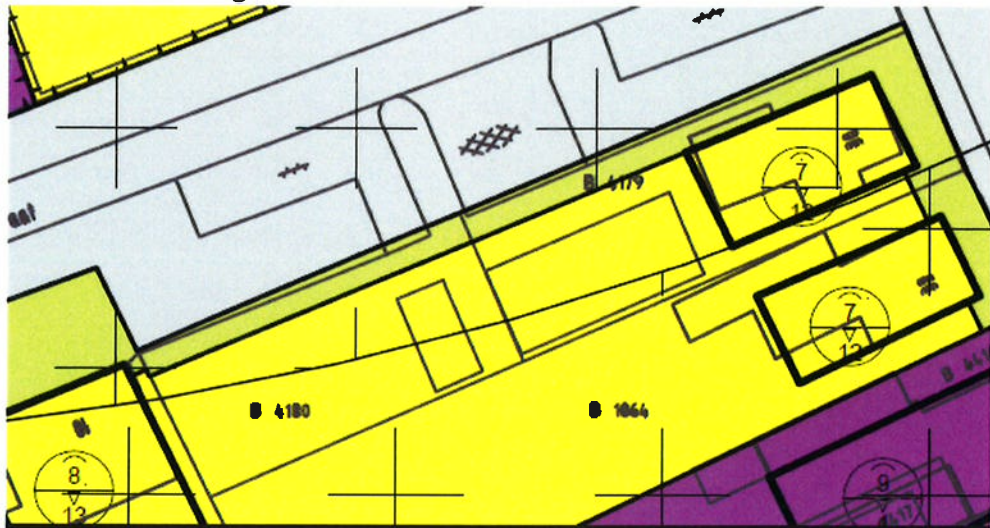
14. De heer H.J.M. Sengers, p/a Elskensakker 2 5571 SK Bergeijk, namens

A. Kleemans, Dr. Rauppstraat 24 5571 CG Bergeijk

Verzoek is het bestemmingsplan zo aan te passen dat 2 kleine seniorenwo-ningen gebouwd kunnen worden op het perceel aan de Prinses Beatrixstraat

20. Een nader uitgewerkt plan wordt nagezonden.

Uitsnede verbeelding



Beantwoording

Een nader uitgewerkt plan is niet tijdig ontvangen. Nog los daarvan is het in het kader van rechtszekerheid ongewenst nu een bouwplan op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan zonder dat daar dan nog verder inspraak van bijvoorbeeld omwonenden op mogelijk is maar alleen een beroep ingesteld kan worden. Het ligt dan meer voor de hand eerst een apart verzoek in te dienen voor een principe-uitspraak.

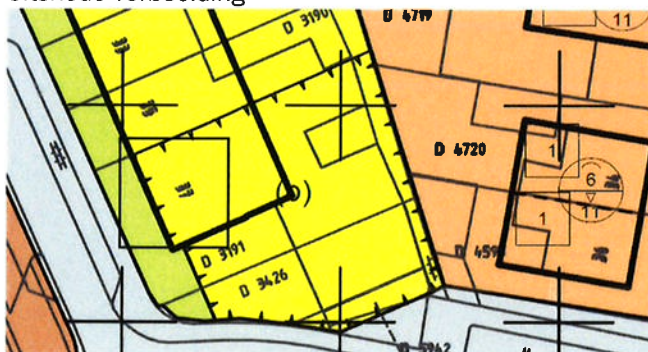
Aanpassing

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

15. Verheijden architecten, Nieuwe Waalreseweg 6 5554 RM Valkenswaard, namens de familie Penning, Lavendelstraat 37 5571 HM Bergeijk

- a. *De indiener van de zienswijze vindt dat zijn stomerij op het huisadres ook door anderen dan familie voortgezet moet kunnen worden.*
- b. *Met de plannen voor de bouw van appartementen op de locatie heeft de gemeente in 2009 niet ingestemd. Als de stomerij niet meer wenselijk is, dat wil de familie graag de mogelijkheid krijgen 3 of 4 woningen te bouwen op die plek.*

Uitsnede verbeelding



Beantwoording

a. De aanduiding van de stomerij in het ontwerpbestemmingsplan als bedrijf tot en met categorie 2 laat de stomerij toe zonder dat aan familieleden te binden. Derden zijn niet uitgesloten.

b. Op 16 oktober 2017 heeft overleg met de heer Penning en zijn met adviseur plaatsgehad. Daarbij is aangegeven, wat op deze locatie als nieuwe ontwikkeling mogelijk zou zijn. Aan het eerdere principeverzoek wordt niet meegewerkt. Een ontwikkeling met appartementen is niet wenselijk. Wel is aangegeven, dat een ontwikkeling met enkele grondgebonden woningen (passend binnen beleid maatschappelijk belang) passend kan zijn. De adviseur heeft verteld hiermee aan de slag te gaan en met een voorstel te komen. Tot op heden hebben we geen verzoek/ voorstel ontvangen. Een dergelijke ontwikkeling is niet direct passend in een actualisering van het huidige bestemmingsplan, die vooral conserverend is. Nog los daarvan is het in het kader van rechtszekerheid ongewenst nu een bouwplan op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan zonder dat daar dan nog verder inspraak van bijvoorbeeld omwonenden op mogelijk is maar alleen een beroep ingesteld kan worden. Het ligt dan meer voor de hand eerst een apart verzoek in te dienen voor een principe-uitspraak.

Aanpassing

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

3 Aanpassingen

3.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

In voorgaand hoofdstuk zijn de zienswijzen beantwoord en beoordeeld. Dit heeft geleid tot de volgende aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan.

- De belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de aardgastransportleiding in het plangebied wordt goed op de verbeelding weergegeven.
- In de algemene aanduidingsregels in artikel 35 van de planregels worden bij sub 4 over veiligheidszone – gasdrukmeet – en regelstation de gebruiksregels opgenomen volgens tekstvoorstel.
- De eerder gemaakte opmerkingen over de gebouwen nabij het Gasontvangststation aan de Hofloop-Van Beverwijkstraat en de tekening daarbij worden in de toelichting opgenomen.
- De geldende bedrijvenbestemming van Lijnt 10 wordt opnieuw opgenomen.
- Het bouwvlak van Bucht 21 wordt aangepast aan de verleende vergunning van 29 juni 2016.
- De kringloopwinkel krijgt aan de Dokter Rauppstraat 52 krijgt een aanduiding in het bestemmingsplan.
- De geldende wijzigingsbevoegdheid voor 2 woningen bij Bucht 45/45B wordt opnieuw in het bestemmingsplan opgenomen.
- De bestemming van de het tegelbedrijf, Eykereind 81 wordt aangepast met een juist bouwvlak voor de bestaande bedrijfsbebouwing, overname van de geldende bestemming, aanduiding van vergunde bebouwing buiten het bouwvlak en regels voor internetverkoop.

3.2 Ambtshalve aanpassingen

In het bestemmingsplan worden de volgende ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

- Het westelijke bouwvlakje bij Broekstraat 42a wordt uit het geldende bestemmingsplan 'Molenakkers 25, Molenakkers 10 en Broekstraat 42a' overgenomen, zonder splitsing.
- De bebouwingshoogten van het westelijk bouwvlakje bij Broekstraat 42a worden aangepast aan het geldende bestemmingsplan 'Molenakkers 25, Molenakkers 10 en Broekstraat 42a'.
- De wijzigingsbevoegdheid van Broekstraat 44 wordt overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Woongebieden West, Bergeijk'.
- De geldende/bestaande bebouwingshoogten en bebouwingspercentage van Hoek 46/46a en 50 worden opgenomen net als de bebouwingshoogten van de bedrijfsbebouwing van Hoek 54 die 4 en 10 meter zijn.
- De verwijzing naar de Nota Parkeernormen 2016 in de toelichting bij 2.5.6. wordt gecorrigeerd naar 2017.
- De begrippen in artikel 1 van de regels worden aangevuld met het begrip 'afhankelijke woonruimte' dat als volgt wordt gedefinieerd: "een bijbehorend bouwwerk bij een woning of een deel van de woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, is ondergebracht."

Tevens wordt artikel 34.1 Strijdig gebruik onder b aangevuld met 'en/of als afhankelijke woonruimte'.

- De tuinbestemmingen bij de woningen het Kaar 88-92 wordt bestemd in overeenstemming met het feitelijk gebruik.
- tuinbestemming oostelijk van Lijnt 9 wordt aangepast aan de bestaande tuinbestemming westelijk van de woning en de rest van die bestemming krijgt een woonbestemming.
- De bebouwingshoogten van de inbreiding op het perceel Bucht 45a wordt aangepast naar 7 meter goothoogte en 12 meter bouwhoogte.
- Bestemming geldend bestemmingsplan 'Kerkstraat 40 en B 1376' wordt voor perceel achter Kerkstraat 40 helemaal overgenomen inclusief de bijbehorende wijzigingsbevoegd en overige regels voor zover van toepassing.
- De aanduidingen van garageboxen in de geldende bestemmingsplannen worden overgenomen met toevoeging van regels voor een maximale bebouwingshoogte van 3,20 meter of de bestaande hogere hoogte en met toevoeging van een aanduiding voor een garagebox met dezelfde regels voor de hoogtemaat op het hele perceel kadastraal bekend als BEK00 B 4524 behorende bij de eigendom Abtshof 8 Bergeijk.
- De strook kadastraal bekend als BEK00 I 1204 oostelijk naast het perceel Het Ronsel 46 krijgt dezelfde woonbestemming als behorend bij 46.
- De bouwhoogte voor de bedrijfswoning Eykereind 68 wordt aangepast aan de algemene verhogingen van die hoogten en wel tot 6 meter goothoogte en 9 meter nokhoogte en de bouwvlakken daar afgestemd op de ondergrond van de bebouwing.
- Voor de bebouwing aan de voorgevels in de wijk Beistervelden westelijk van de Churchilllaan wordt de geldende regeling overgenomen.
- Het perceel Burgemeester Magneestraat 21 is uitgebreid met het achterliggende aangekochte perceel kadastraal bekend als BEK00 B 2896. De bestaande woonbestemming daarvan zonder hoofdbebouwing wordt overgenomen in het bestemmingsplan met behoud van de geldende rechten.
- De geldende agrarische bouwblokken van Hoek 46 en 50/52 worden overgenomen.
- Aan de regeling voor bijbehorende bouwwerken, artikel 22.2.2 wordt toegevoegd bij situering: 'niet voor de voorgevelrooilijn'.
- De regeling inzake de situering van bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen wordt zodanig aangepast dat bijbehorende bouwwerken op een afstand van maximaal 30 meter van de (bedrijfs)woning mogen worden gebouwd.
- De artikelen 35.5.2 en 35.5.3 over de molenbiotoop worden geschrapt, zodat de geldende rechten worden overgenomen.
- De verbeelding wordt zodanig aangepast, dat ter plaatse van Burgemeester Magneestraat 4-12, kadastraal bekend als BEK00 D nummers 5407 en 5980 en 5979 de bouw- en goothoogte zoals opgenomen op de verbeelding van het geldende plan wordt overgenomen.
- De monumenten worden op de verbeelding aangeduid.
- De bestemde bouwmogelijkheid voor woningbouw naast Koningsvogel 27 wordt aangepast overeenkomstig de volgende verkavelingstekening en de groene berm

langs de provinciale weg krijgt dezelfde verkeers- en verblijfsbestemming krijgen als het andere noordelijke stuk. De riolering in de groene bestemming wordt beschermd.



- De bestemming van de bibliotheek in het gebouw aan de Dokter Rauppstraat 15-37 wordt gewijzigd om daar 8 woningen te realiseren in de plaats van de abusievelijk genoemde 6 woningen.
- De geldende detailhandelsbestemming op Eykereind 28 wordt overgenomen.
- De bouwhoogte van de woningen die het bestemmingsplan 'Bucht 45' toelaat wordt 12 meter.