

Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Westerhoven en De Kempervennen 2012, herziening 2014

Gemeente Bergeijk



Nota zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan
Westerhoven en De Kempervennen 2012,
herziening 2014

Gemeente Bergeijk

Datum:

27 mei 2014

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Zienswijzen	3
3.	Aanpassingen	11
3.1	Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen	11
3.2	Ambtshalve aanpassingen	11

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012, herziening 2014' heeft in het kader van de zienswijzenprocedure conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 3 april 2014 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen en is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Gedurende de periode van ter-visie-legging zijn vijf zienswijzen ingediend.

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

In hoofdstuk 3 van deze nota staan de wijzigingen die op het ontwerpbestemmingsplan worden aangebracht.

2 Zienswijzen

Gedurende de periode van ter-inzage-legging van het ontwerpbestemmingsplan ‘Weebosch 2011, herziening 2014’ zijn vijf zienswijzen ingediend door:

- 1 **Gasunie Transport Services B.V.**, Postbus 181, 9700 AD Groningen
- 2 **Familie Bone**, Luikerweg 83 5554 NB Valkenswaard
- 3 **De heer A. Kuijlaars**, Ekkerweg 5 5563 BR Westerhoven
- 4 **NUNC Advocaten BV**, Vlamovenweg 10 5708 JV Helmond namens **de heer L.A.M. Schepens**, Schoolstraat 33 5561 AH Riethoven
- 5 **Provincie Noord-Brabant**, Postbus 90151, 5200 MC ‘s-Hertogenbosch

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

Bij toetsing van het ontwerpbestemmingsplan aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), valt het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding. De leiding heeft geen invloed op de verdere planontwikkeling.

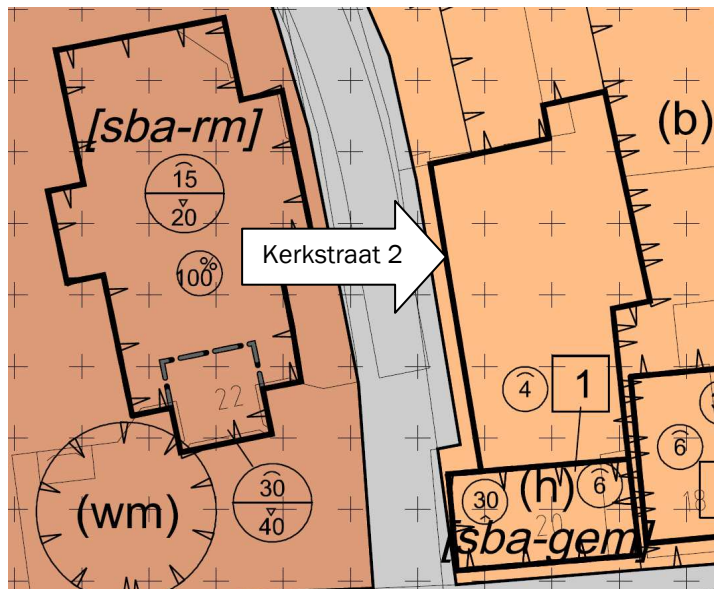
Beantwoording:

Van de constatering en conclusie is kennisgenomen.

2 Familie Bone, Luikerweg 83 5554 NB Valkenswaard

De indiener van de zienswijze heeft verbouwplannen bij de gemeente ingediend voor het horecapand met woning op de hoek Dorpsstraat 20/Kerkstraat 2. Hierbij is het gebouw aan de Kerkstraat 2 aanvankelijk niet helemaal meegenomen. Wel de direct daaraan grenzende bestaande woonruimte. Om de plannen financieel haalbaar te maken is het wenselijk het gedeelte aan de Kerkstraat 2 tot extra woning te verbouwen. Daardoor ontstaat ter plekke een meer evenwichtige straatwand aan het plein bij de kerk. Verzoek is dus om een extra woonbestemming in de gemengde bestemming van het pand op te nemen.

Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan



Beantwoording:

Het karakteristieke horecapand op de hoek Dorpsstraat 20/Kerkstraat 2 is vooral bijzonder door het café aan de Dorpsstraat 20, welk café ook gemeentelijk monument is. De sobere aanbouwen aan de Kerkstraat doen aan die karakteristieke waarde weer afbreuk. Met gedeeltelijke sloop en totale verbouwing van de locatie krijgt de hoek een nieuwe stedenbouwkundige impuls met een onder-

scheidende straatwand tegenover de kerk. Medewerking aan het verzoek met een aanpassing van de gemengde bestemming kan een aanvaardbare winstsituatie opleveren. De gemeenteraad heeft echter vanaf maart 2011 bepaald, dat nieuwe reguliere woningontwikkelingen niet zomaar mogelijk zijn. Mogelijke uitzonderingen kunnen worden gemaakt als er sprake is van een groot maatschappelijk belang. Dat is ondanks de verbouwingen aan het pand niet aan de orde of aangetoond. De financiële haalbaarheid van de verbouwplannen behoort daar ook niet toe. Een extra woonbestemming is dan ook niet haalbaar. .

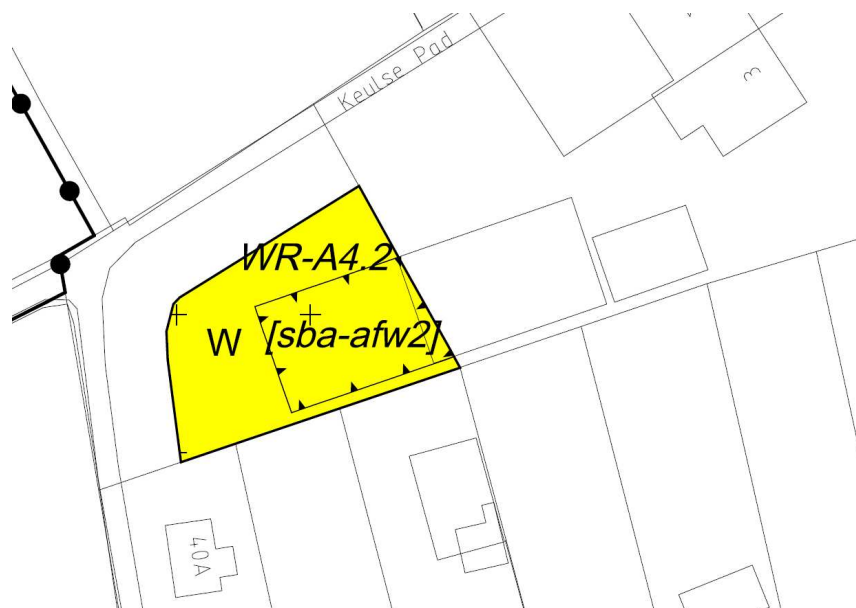
Aanpassing:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 De heer A. Kuijlaars, Ekkerweg 5 5563 BR Westerhoven

De indiener van de zienswijze mist een duidelijke omschrijving van het gebruik van bijgebouwen. Daardoor ligt een hinderlijk gebruik van de bebouwing op het perceel sectie E nummer 445 op de hoek Keulse pad/Den Dries voor de hand. Door de aanduiding 'afwijkende bebouwingsregeling 2' ontstaat op het perceel een groot bebouwingsoppervlak, dat het toegestane vierkante meters voor een bijgebouw substantieel overschrijdt. Dat is onwenselijk in de woonomgeving. Van het gemeentelijk beleid dat bestaande bijgebouwen volgens het gemeentelijk beleid positief bestemd worden is afwijking mogelijk wanneer stedenbouwkundige/ruimtelijke aspecten van wezenlijke betekenis zijn. Zeker nu uit de staat van de bebouwing blijkt dat van een bijbehorend bouwwerk, zoals in de begripsomschrijving staat, geen sprake is. Verzoek is het bestemmingsplan aan te passen.

Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan



Beantwoording:

De positieve bestemming van de bebouwing op dit perceel volgt uit het eerder verzoek van de eigenaar en de uiteindelijke uitspraak van de Raad van State, dat een positieve bestemming met de aanduiding van een tegelhandel niet aanvaardbaar is wegens het ontbreken van onderzoek daarnaar en onderbouwing daarvan. De gemeenteraad moest daarom een nieuw besluit nemen. Dat heeft geleid tot de herziening van het bestemmingsplan die nu aan de orde is. Zoals in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan staat is nu de feitelijk bestaande toestand positief bestemd. Die feitelijke toestand bestaat uit een bouwwerk, dat niet daadwerkelijk of vergund als tegelhandel in gebruik is of kan zijn. Vanwege de feitelijke aanwezigheid van een bij vergunning van 8 juli 1969 opgerichte en bij vergunning van 24 juni 1981 veranderde stal, is alleen nog de afwijkende bebouwingsregeling 2 voor het gebouw in het bestemmingsplan opgenomen. De huidige staat van het gebouw is daarin niet maatgevend, maar geldende rechten.

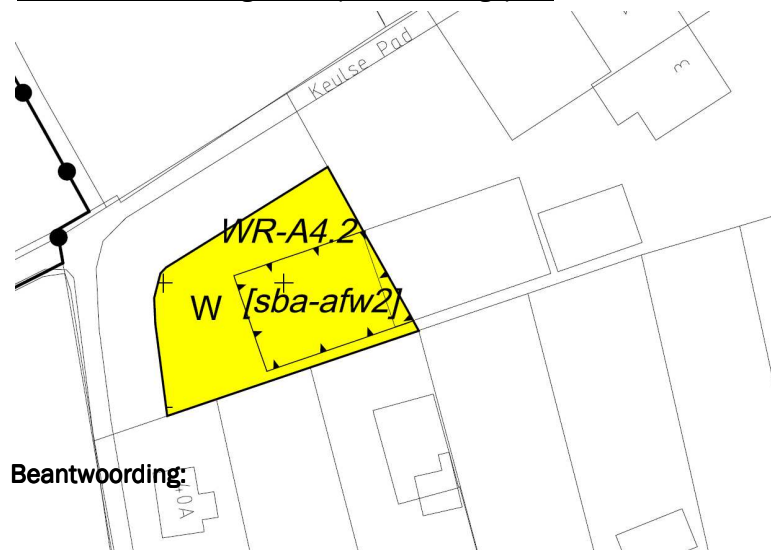
Het gebruik van bijgebouwen is niet in het bestemmingsplan en in het onderliggende bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' omschreven. Het gebruik van een bijgebouw is logischerwijze al beperkt door de maximale oppervlakte en hoogtematen daarvan. Die maatvoeringen laten een aan wonen ongeschikt gebruik toe. Verder sluiten de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan een gebruik voor woonruimte uit. Dat is in dit geval niet anders. Een aan 'wonen' ongeschikt gebruik van het gebouw is dus mogelijk, zoals berging en opslag.

Aanpassing:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4 NUNC Advocaten BV, Vlamovenweg 10 5708 JV Helmond namens de heer L.A.M. Schepens, Schoolstraat 33 5561 AH Riethoven

De cliënt van de indiener van de zienswijze is eigenaar van het perceel sectie E nummer 445 op de hoek Keulsepad/Den Dries. Hij heeft met de gemeente afspraken gemaakt over de positieve bestemming van het bouwwerk daar met de aanduiding voor gebruik als tegelhandel. Cliënt werkte daardoor mee aan de sanering van het Keulsepad. De Raad van State heeft de afgesproken bestemming vernietigd en de gemeente opgedragen en nieuw besluit te nemen. Nu duidelijk is dat daarmee alleen het bouwwerk wordt bestemd zonder de aanduiding voor een tegelhandel, zijn afspraken geschonden. De gemeente heeft daarop aangegeven, dat de indiener van de zienswijze op eigen kosten zelf voor een motivering voor de tegelhandel moet zorgdragen. De zienswijze richt zich nu op het ontbreken van de aanduiding voor de tegelhandel. De uitspraak van de Raad van State houdt niet in, dat geen tegelhandel bestemd mag worden. De gemeente moet alleen voor een goede motivering daarvan zorgen. Dat is ook de afspraak die met de gemeente is gemaakt en nagekomen moet worden voor rekening van de gemeente. Verzoek is daarom de aanduiding voor de tegelhandel opnieuw op te nemen, maar nu voorzien van een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing.

Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan**Beantwoording:**

De bestemming op dit perceel volgt uit het eerdere verzoek van de cliënt en de uiteindelijke uitspraak van de Raad van State, dat een positieve bestemming met de aanduiding van een tegelhandel niet aanvaardbaar is wegens het ontbreken van onderzoek daarnaar en onderbouwing daarvan. De gemeenteraad moest daarom een nieuw besluit nemen. Dat heeft geleid tot de herziening van het bestemmingsplan die nu aan de orde is. Zoals in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan aangegeven, is nu de feitelijk bestaande toestand positief bestemd. Die feitelijke toestand bestaat uit een bouwwerk, dat niet daadwerkelijk of vergund als tegelhandel in gebruik is of kan zijn. Vanwege de feitelijke aanwezigheid van het bij vergunning van 8 juli 1969 opgerichte en bij vergunning van 24 juni 1981 veranderde gebouw, is alleen nog de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling 2' voor het gebouw opgenomen in het bestemmingsplan. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - tegelhandel' is niet langer opgenomen, aangezien ter plaatse geen tegelhandel aanwezig is en deze ook niet is vergund.

Dat afspraken met cliënt in een eerder stadium hebben geleid tot een aanduiding van het perceel ten behoeve van een tegelhandel, en dat die aanduiding niet alleen afhangt van de feitelijke aanwezigheid daarvan, maar ook tot stand kan komen als zo'n aanduiding ruimtelijk goed onderbouwd is, is juist. In het kader van het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012, herziening 2014' heeft dan ook een heroverweging plaatsgevonden, waarbij tevens de belangen van de bewoners van de omliggende (woon)percelen zijn betrokken. Geconcludeerd is dat de locatie zich niet leent voor de vestiging van een nieuwe tegelhandel. Het betreft een locatie die aan meerdere zijden grenst aan woonpercelen en die slechts bereikbaar is via een smalle weg tussen bestaande woningen. De activiteiten van de tegelhandel zullen - ook als het een tegelhandel van beperkte omvang betreft - in ieder geval bestaan uit de aan- en afvoer en de opslag (en uitstalling) van tegels.

Het perceel van cliënt bevindt zich aan een smalle straat, waardoor de ontsluiting van het perceel, met name voor vrachtverkeer, te wensen overlaat. Daarnaast grenst het perceel direct aan een aantal woonpercelen. Hinder richting deze woonpercelen, in de vorm van extra vervoersbewegingen van (zware) vrachtwagens en vanwege de activiteiten (opslag en uitstalling) die op het perceel zelf plaatsvinden, is onontkoombaar. Geconcludeerd is dat het perceel zich vanwege de ligging op deze 'achteraflocatie' niet leent voor de vestiging van een tegelhandel. Dat op het naastgelegen perceel Ekkerweg 3 al een tegelhandel aanwezig is, doet hier niets aan af. Op dat perceel is immers sprake van een bestaande (en vergunde) tegelhandel en niet van nieuwsvestiging. Bovendien is dat perceel rechtstreeks bereikbaar vanaf de Ekkerweg.

Aanpassing:

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

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

De provincie constateert, dat het plangebied in de Verordening ruimte 2014 voornamelijk is aangeduid als bestaand stedelijk gebied (kern in landelijk gebied). Daarnaast zijn delen van het plangebied volgens de Verordening in gemengd landelijk gebied gelegen, dan wel de groenblauwe mantel.

De provincie vindt, dat het bestemmingsplan op de volgende onderdelen strijdig is met de Verordening ruimte 2014.

- a. *Voor de vergroting van de woonbestemming Loveren 3 ten kosten van de tuinbestemming, waarmee beoogd wordt de bebouwingsmogelijkheden gelijk te trekken met Loveren 5, is een verantwoording nodig. Volgens artikel 3.1 eerste lid van de Verordening moet een verantwoording worden gegeven hoe toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het bestemmingsplan mist verder een invulling van de kwaliteitsverbetering van het landschap volgens artikel 3.2 van de Verordening.*
- b. *De bouwregels voor het realiseren van kleinschalige voorzieningen, zoals schuilgelegenheden, buiten het bestaand stedelijk gebied in de groenblauwe mantel dan wel het gemengd landelijk gebied moeten voldoen aan de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening. De bouwregels van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' borgen de kleinschaligheid van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maar beperken het aantal schuilgelegenheden niet in aantal. Dit maakt het oprichten van een onbeperkt aantal voorzieningen buiten bouwpercelen mogelijk. Daarvoor ontbreekt de ruimtelijke afweging en regeling die voldoet aan het uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik. Bovendien stellen de regels geen voorwaarden voor een kwaliteitsverbetering van het landschap, die op grond van artikel 3.2 van de Verordening ruimte noodzakelijk is in het geval van ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied.*

Beantwoording:

De aanleiding voor correctie van de tuinbestemming voor Loveren 3 naar een woonbestemming ligt in een verzoek de bestaande bebouwing op het perceel daar beter te kunnen afschermen. In het geldende bestemmingsplan 'Westerho-

ven en De Kempervennen 2012' loopt het vlak voor hoofd- en bijgebouwen tot en met de bestaande bebouwing. Voor het plaatsen van een afscheiding op maximaal drie meter daar vanaf in de tuinbestemming gelden beperkingen. Die tuinbestemming is opgenomen, om de doorzichten naar het achterliggende beekdal in dit buitengebied te beschermen. De beperkte correctie op de in totaal 35 meter brede tuinbestemming (voorkant) met een strook van drie meter breedte voor de woonbestemming op een totale perceelsbreedte van 65 meter is uit ruimtelijk/stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. Het doorzicht naar het achterland is nog ruim genoeg, het feitelijk gebruik van het perceel voor wonen veranderd er niet door en de woonbestemming krijgt dezelfde bouwrechten als de aangrenzende woonbestemming van Loveren 5 die ook een vergelijkbaar gebruik heeft en in hetzelfde gebied ligt.

De maximaal toegestane hoeveelheid bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel neemt door de uitbreiding van de woonbestemming niet toe. Daarmee is dus geen sprake van 'extra bouwactiviteiten', maar slechts van iets meer situeringsvrijheid. Bovendien is er geen sprake van andere 'planologische gebruiksactiviteiten': de gronden zijn en blijven immers in gebruik als tuin. Het gebruik van de gronden als tuin bij de woning is zowel in de geldende bestemming 'Tuin' als in de nieuwe bestemming 'Wonen' toegestaan. Als er geen sprake is van andere bouwactiviteiten en/of andere gebruiksactiviteiten, is geen sprake van een 'ruimtelijke ontwikkeling' in de zin van de Verordening ruimte (begrip 1.72 in de Verordening ruimte 2014). Invulling van kwaliteitsverbetering van het landschap is dan niet aan de orde. Om die reden (en vanwege de zeer beperkte impact van deze aanpassing) wordt een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering niet noodzakelijk geacht.

- a. *De intentie van het herzieningsplan was om buiten de bouwvlakken geen mogelijkheid (meer) te bieden voor het realiseren van schuilgelegenheden, noch in de vorm van gebouwen, noch in de vorm van overkappingen. Doordat in de bestemming 'Agrarisch' is geregeld dat bouwwerken uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd, is het bouwen van schuilgelegenheden buiten de bouwvlakken binnen die bestemming niet mogelijk.*

Geconstateerd moet worden dat in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' het bouwen van gebouwen weliswaar is uitgesloten, maar dat het wel mogelijk is om schuilstallen in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (overkappingen) te realiseren. Omdat het - in lijn met het provinciaal beleid - niet wenselijk wordt geacht dat dergelijke bouwwerken binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' kunnen worden opgericht, worden de regels aangepast. De bouwregels van artikel 4 worden gewijzigd, waarbij artikel 4.2.1 sub a als volgt komt te luiden: 'op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd'. Hierdoor wordt het realiseren van schuilgelegenheden onmogelijk. Omdat ten gevolge van deze regeling zowel gebouwen als overkappingen worden uitgesloten, is er geen reden meer om te voorzien in een regeling die de maximale oppervlakte per bouwwerk regelt. Artikel 4.2.1 sub d komt daarom te vervallen.

Het bestemmingsplan biedt op deze manier geen bouwmogelijkheden meer in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', met uitzondering van 1 meter hoge erfafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde. Hierdoor is er geen sprake meer van een 'ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied', waardoor het stellen van regels voor de kwaliteitsverbetering van het landschap niet nodig is.

Aanpassing:

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3 Aanpassingen

3.1 Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen

1. In de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' wordt de bouw van overkappingen uitgesloten. De regeling die een maximale oppervlakte voor bouwwerken regelt, komt in lijn daarmee te vervallen.

3.2 Ambtshalve aanpassingen

Er vindt twee ambtshalve aanpassing plaats in het bestemmingsplan:

1. Voor het pand Heuvel 8 Westerhoven, wordt de bestemming 'Gemengd' met de functieaanduiding '(k)' voor een kantoor aangevuld met de aanduiding voor de 3 aanwezige appartementen daar.
2. Het bouwvlak voor de recreatieve bestemming van bungalowpark De Kempervennen wordt gecorrigeerd voor het gemeentelijk eigendom, kern Westerhoven, sectie D nummer 253.