

Nota inspraak en vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan Westerhoven en De Kempervennen 2012

Gemeente Bergeijk



Nota inspraak en vooroverleg Voorontwerpbestemmingsplan Westerhoven en De Kempervennen 2012

Gemeente Bergeijk

Datum:

4 juli 2012

Projectgegevens:

INS03-BEG00073-01A

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Inspraak	3
3	Vooroverleg	43
4	Ambtshalve wijzigingen	49

inhoud

1. Inleiding

2. Bestemmingsplan

3. Overige informatie

4. Aanpak inspraak en vooroverleg

1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan ‘Westerhoven en De Kempervennen 2012’ heeft in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 9 februari 2012 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen en is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Op 12 maart 2012 heeft een informatieavond plaatsgevonden in het gemeentehuis. Gedurende de periode van ter-inzage-legging zijn 33 inspraakreacties ingediend. Enkele insprekers hebben hun reactie ter verduidelijking nader toegelicht in hoorzittingen op 9, 16, 31 mei of 4 juni 2012. De resultaten hiervan zijn in de beoordeling meegenomen.

In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de reacties samengevat en beantwoord.

Het voorontwerpbestemmingsplan is daarnaast conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. In hoofdstuk 3 van deze nota zijn de vooroverlegreacties samengevat en beantwoord.

Inleiding

De gemeente Bergeijk heeft in 2012 een voorontwerpbestemmingsplan (VOP) opgesteld voor de gebieds delen Westerhoven en De Kempervennen. Dit VOP is bedoeld om de bestemming van de grond vast te stellen en de bestemming te laten afwijken van de bestemming in het bestemmingsplan van 2008. Het VOP is bedoeld om de bestemming van de grond vast te stellen en de bestemming te laten afwijken van de bestemming in het bestemmingsplan van 2008.

In het VOP is de bestemming van de grond vastgesteld en de bestemming is laten afwijken van de bestemming in het bestemmingsplan van 2008.

De bestemming van de grond is vastgesteld en de bestemming is laten afwijken van de bestemming in het bestemmingsplan van 2008. De bestemming van de grond is vastgesteld en de bestemming is laten afwijken van de bestemming in het bestemmingsplan van 2008.

2 Inspraak

Gedurende de periode van ter-inzage-legging van het voorontwerpbestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' zijn 33 inspraakreacties ingediend. De volgende personen hebben een inspraakreactie ingediend:

- 1 [De heer J. Adams, namens Stichting Hoefzicht, Hoefzicht 7, 5563 AI Westerhoven](#)
- 2 [Arends Advies, Hoeklaan 29, 5561 CG Riethoven, namens G.J.A. Schellens, Provincialeweg 33, 5563 AG Westerhoven](#)
- 3 [De heer M. Bartholomeus, Braambos 18a, 5563 AB Westerhoven](#)
- 4 [De heer B. Bax \(Luxlight BV\), Leemskuilen 4, 5563 CK Westerhoven](#)
- 5 [De heer S. van den Boomen, Loveren 9, 5563 AC Westerhoven](#)
- 6 [Mevrouw C. Burgmans-Daris, Neerijt 51, 5575 CB Luyksgestel, namens mevrouw D. Aalbers, Dorpstraat 20, 5563 BD Westerhoven](#)
- 7 [De heer J. Coppens, Ekkerweg 22, 5563 BR Westerhoven](#)
- 8 [De heer of mevrouw J. Coppens, namens Coppens Constructies en Stalinrichtingen BV, Postbus 34, 5563 ZG Westerhoven](#)
- 9 [De heer T. Coppens, Heuvel 44, 5563 AP Westerhoven](#)
- 10 [De heer C. de Cort, Gertrudisdal 14, 5551 BD Valkenswaard](#)
- 11 [Mevrouw J. Geenen en de heer A. van Dooren, Dorpstraat 4, 5563 BD Westerhoven](#)
- 12 [De heer of mevrouw G. Jansen, Lange akkers 14, 5563 BT Westerhoven](#)
- 13 [De heer A. Kluft, Dorpstraat 2, 5563 BD Westerhoven](#)
- 14 [Van Lierop Cuypers Spierings Architecten, Mgr. Biermansplein 2, 5563 BH Westerhoven, namens Beukers Holding Westerhoven BV, Postbus 20, 5563 ZG Westerhoven](#)
- 15 [Van Lierop Cuypers Spierings Architecten, Mgr. Biermansplein 2, 5563 BH Westerhoven, namens Fam. Houtappels, Heijerstraat 11, 5563 BM Westerhoven](#)
- 16 [Van Lierop Cuypers Spierings Architecten, Mgr. Biermansplein 2, 5563 BH Westerhoven, namens Café-Zaal 't Centrum, Dorpstraat 26, 5563 BD Westerhoven](#)
- 17 [De heer of mevrouw H. van Lierop, of 20/a, 5571 CC Bergeijk](#)
- 18 [De heer A. Lutters, namens Montane Snowcenter Kempervennendreef 4, 5563 VB Westerhoven](#)
- 19 [De heer A. Maas, Zandstraat 11, 5563 AE Westerhoven](#)
- 20 [De heer of mevrouw A. Manders, Lochtstraat 15a, 3940 Hechtel \(België\), namens Mevrouw M. Hoeks-Kwinten, Weebosch 37, 5571 LV Bergeijk](#)
- 21 [De heer en mevrouw De Wit-Rutten, Hoeverstraat 24, 5563 AJ Westerhoven](#)
- 22 [De heer B. Sanders, Westerhovenseweg 9, 5551 AC Valkenswaard](#)
- 23 [De heer of mevrouw F. Sanders, Leemskuilen 3, 5563 CK Westerhoven](#)
- 24 [De heer L. Schepens, Bisschop Rijkthoviusdreef 4, 5561 TD Riethoven](#)
- 25 [De heer P. Schepens, Ekkerweg 3, 5563 BR Westerhoven](#)

- 26 [De heer J. Schreuder en de heer of mevrouw G. Theuws, Leemskuilen 5, 5563 CK Westerhoven](#)
- 27 [De heer F. Smolders, Aarperstraat 32 5563 BK Westerhoven](#)
- 28 [De heer H. Smolders, Braambos 1, 5563 AB Westerhoven](#)
- 29 [De heer H. Smolders en mevrouw S. Smolders, Borkelsedijk 37, 3920 Lommel \(België\)](#)
- 30 [De heer P. Smolders, Egstraat 40, 3920 Lommel \(België\)](#)
- 31 [De heer of mevrouw G. Theuws, Dorpstraat 18, 5563 BD Westerhoven](#)
- 32 [De heer of mevrouw A. Volkerijk, Ekkerweg 13, 5563 BR Westerhoven](#)
- 33 [De heer H. van der Zanden, Heijerstraat 4, 5563 BN Westerhoven](#)

Hierna zijn de reacties samengevat weergegeven en beantwoord. Er is aangegeven hoe de reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012'. Dat de reacties zijn samengevat, betekent niet dat deze slechts gedeeltelijk zijn beoordeeld. Bij de beantwoording van de inspraakreacties zijn de volledige reacties betrokken.

- 1 De heer J. Adams, namens Stichting Hoefzicht, Hoefzicht 7, 5563 AL Westerhoven
Inspreker verzoekt om het bestemmingsplan te wijzigen op de volgende punten:
- Het facilitaire gedeelte van het ouderensteunpunt van het pand Hoefzicht 7 te bestemmen als ondergeschikte horeca en maatschappelijk.*
 - De aanduiding (w) ter plaatse te verwijderen en deze aan beide zijden van pand Hoefzicht 7 te plaatsen.*
 - De dubbele jeu de boules baan achter het pand Hoefzicht 7 te bestemmen als 'sport en recreatie'.*

Daarnaast verzoekt inspreker om in het vervolg ook te kijken naar de mogelijkheid een dergelijke informatieavond in Westerhoven zelf te organiseren.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

- Het facilitaire gedeelte zal in zijn geheel worden voorzien van de aanduiding 'maatschappelijk'. Via de begripsbepaling (artikel 1) is bepaald dat bij maatschappelijke voorzieningen ook ondergeschikte horeca is toegestaan.
- De letter 'w' is gekoppeld aan het gehele bouwvlak met de gele kleur en niet specifiek aan de plek waarop de letter exact staat. Het gehele pand heeft derhalve de bestemming 'Wonen'. Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn ook maatschappelijke functies toegestaan.
- De dubbele jeu de boules baan is per abuis binnen het bouwvlak in de woonbestemming opgenomen. Door de jeu de boules baan te bestemmen als 'Groen', waarbinnen onder meer speelvoorzieningen mogelijk zijn, wordt voorzien in een passende bestemming.

De gemeente Bergeijk is er eveneens grote voorstander van om dergelijke informatieavonden op locatie te laten plaatsvinden. Omdat er op het gewenste tijdstip geen geschikte accommodatie beschikbaar was, is dat dit keer niet gelukt.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanduiding 'maatschappelijk' van het pand Hoefzicht wordt vergroot en opgenomen voor het gehele middelste gedeelte van het pand (nummers 7-8) en de jeu de boules baan wordt opgenomen in de bestemming 'Groen' in plaats van 'Wonen'.

- 2 **Arends Advies, Hoeklaan 29, 5561 CG Riethoven, namens G.J.A. Schellens, Provincialeweg 33, 5563 AG Westerhoven**

Inspreker constateert dat de voormalige stal op het perceel Provincialeweg 33a dat in gebruik is als bijgebouw opnieuw onder het overgangsrecht wordt gebracht. Inspreker verwijst naar vaste jurisprudentie en verzoekt de voormalige stal positief te bestemmen. Ter toelichting verwijst inspreker naar de lichte bouwvergunning d.d. 19 januari 2010 voor het gedeeltelijk vernieuwen en veranderen van dit bijgebouw.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

Voor de stal wordt de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen zodat deze niet onder het overgangsrecht wordt gebracht.

Aanpassing:

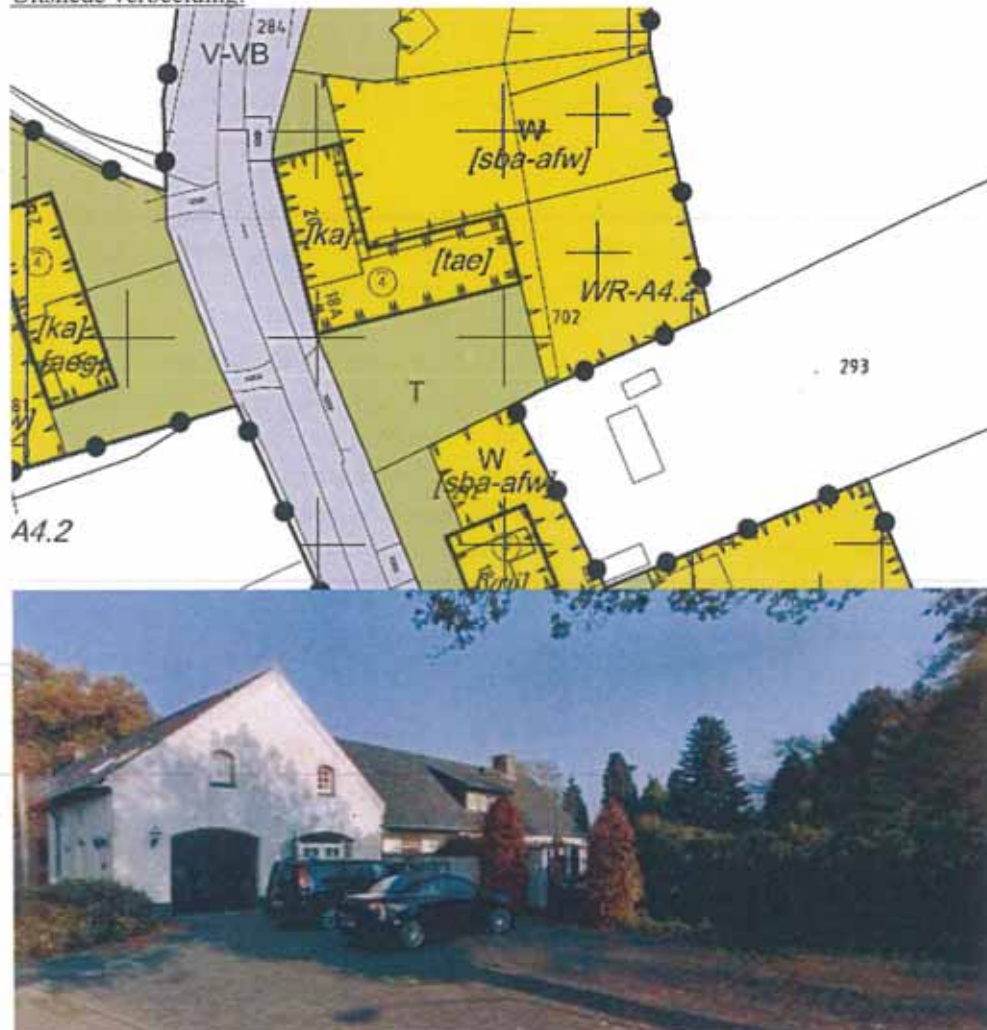
De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De stal op het perceel Provincialeweg 33a wordt voorzien van de aanduiding 'bijgebouwen'.

3 De heer M. Bartholomeus, Braambos 18a, 5563 AB Westerhoven

Inspreker verwijst naar de gemeentelijke reactie op het verzoek van 6 jaar geleden om een carport bij de woonboerderij op de locatie Braambos 18a te plaatsen. Realisatie van de carport was niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan en aangegeven werd om een bestemmingsplanwijziging te doorlopen of te wachten op het nieuwe bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan biedt eveneens geen mogelijkheid tot het oprichten van een carport. Daarbij biedt het plan in zijn geheel geen uitbreidingsmogelijkheden meer, ook niet voor bijvoorbeeld een zwembad.

Inspreker verzoekt om de mogelijkheid tot het oprichten van een carport mogelijk te maken en geeft aan dat dit geen enkele afbreuk aan de omgeving zal opleveren. Inspreker wenst voor het buurtschap de ruimere bebouwingsmogelijkheden als elders binnen de gemeente.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

De woning heeft in het geldende bestemmingsplan een gebied voor bijgebouwen dat begint op dezelfde voorgevelrooilijn als Braambos 18. Het bebouwbaar vlak ligt in het geldend bestemmingsplan weliswaar vrij ver naar voren, maar in de regels is bepaald dat bij woonboerderijen bijgebouwen slechts achter de achtergevelrooilijn mogen worden gebouwd.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt het bebouwingsvlak overgenomen en de regeling verruimd omdat er geen stedenbouwkundige bezwaren zijn tegen de realisatie van een carport binnen het gebied dat voorheen als bebouwbaar vlak was aangemerkt. Binnen dat bijgebouwengebied zijn dan voldoende mogelijkheden voor de carport. Het verder richting de weg vergroten van het gebied voor bijgebouwen om de carport verder naar voren te kunnen plaatsen is uit ruimtelijk/stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. De carport komt dan voor de voorgevelrooilijn van Braambos 18. Algemeen voor de gemeente Bergeijk geldt dat het oprichten van een carport voor de voorgevel van een woning niet gewenst is vanwege stedenbouwkundige redenen. Wanneer een carport voor de voorgevel wordt gesitueerd is deze erg bepalend voor het straatbeeld. Ook in de onderhavige situatie zou een carport dominant overkomen ten opzicht van Braambos 18 en een onevenwichtig straatbeeld geven.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor het perceel Braambos 18a wordt het gebied waar bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht in overeenstemming gebracht met het geldende bestemmingsplan.

4 De heer B. Bax (Luxlight BV), Leemskuilen 4, 5563 CK Westerhoven

Inspreker wenst dat de mogelijkheid tot het oprichten van een woning op het bedrijfsperceel Leemskuilen 4 gehandhaafd blijft zodat hij in de toekomst een woning kan realiseren. Inspreker verwijst naar de Nota van Inspraakreacties behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Leemskuilen, Westerhoven' waarin staat aangegeven dat de mogelijkheid voor de bouw van een bedrijfswoning gehandhaafd zal blijven.

Uitsnede verbeelding:

Beantwoording:

In het ontwerpbestemmingsplan wordt geen mogelijkheid opgenomen om in afwijking van het bestemmingsplan een bedrijfswoning op te kunnen richten. Het provinciaal beleid stelt dat uit oogpunt van zuinig ruimtegebruik oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen moet worden voorkomen. De woonfunctie wordt gezien als een activiteit die goed inpasbaar is in een woonmilieu of gemengd milieu en deze worden geweerd op bedrijventerreinen voor milieucategorie 3 en hoger.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5 De heer S. van den Boomen, Loveren 9, 5563 AC Westerhoven

Inspreker geeft aan dat hun agrarisch bedrijf geen toekomstperspectief heeft. In dit nieuwe bestemmingsplan maakt het perceel Loveren 9 onderdeel uit van de bebouwde kom. Inspreker geeft aan dat toen het bestemmingsplan Leemskuilen ter inzage lag het perceel geen onderdeel uitmaakte van de bebouwde kom. Daardoor werden andere milieucirkels gehanteerd. Inspreker verwijst naar het destijds opgestelde SRE rapport waarin werd gesteld dat de ontwikkeling van het industrieterrein geen beperkingen op mocht leveren voor hun bedrijfsontwikkeling.

Inspreker verwijst daarnaast naar de grote hoeveelheid aan beperkingen die zijn opgelegd vanwege de Verordening Ruimte. Goed landbouwkundig gebruik is niet meer mogelijk.

Uitsnede verbeelding (Loveren 9 bij rode pijl):



Beantwoording:

Het perceel Loveren 9 valt buiten het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan. Vanwege het agrarische karakter en vanwege de begrenzing van het stedelijk gebied in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant, die in combinatie met het geldende bestemmingsplan als uitgangspunt heeft gediend voor de planbegrenzing, is er geen aanleiding om de plangrens te herzien.

Ten aanzien van de beperkingen die aan de orde zouden zijn ten aanzien van toekomstige uitbreidingen kan het volgende worden gemeld. Het perceel Loveren 9 heeft een Hinderwetvergunning uit 1990 voor een melkrundveehouderij. Gelet op artikel 4, 3e lid van het Besluit landbouw milieubeheer valt het bedrijf sinds de inwerkingtreding onder de werkingssfeer van dat Besluit.

De omgeving van Loveren 9 wordt in het kader van vergunningverlening beschouwd als bebouwde kom. Er zijn in dit gebied namelijk diverse woningen en bedrijven. Als het bedrijf wil uitbreiden, moet allereerst voldaan worden aan de eisen uit het Besluit landbouw milieubeheer. Voor geur geldt een vaste afstand in de bebouwde kom van 100 meter. Hieraan kan niet worden voldaan. Dat betekent dat het bedrijf vergunningplichtig wordt.

Bij vergunningplicht wordt voor geur getoetst aan de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Daaruit volgt ook een afstand van 100 meter. Echter; de Wgv biedt mogelijkheden om door middel van een geurverordening gemotiveerd af te wijken van normen en afstanden. De gemeenteraad van Bergeijk heeft op 7 juli 2011 een geurverordening vastgesteld. Daardoor kan het bedrijf onder voorwaarden uitbreiden tot een maximum van 200 stuks melkvee en 140 stuks jongvee (in geval van een melkveehouderij zoals die op het bedrijf Loveren 9 aanwezig is). Voorwaarde is dat deze uitbreiding plaats kan vinden vanaf 100 meter vanaf het dichtstbijzijnde geurgevoelig object. Loveren 9 voldoet aan de geurverordening.

Het maakt niet uit of een perceel onderdeel uitmaakt van een bestemmingsplan voor een kern of buitengebied voor de beoordeling van de omgeving van de veehouderij. Nu beperkt het bestemmingsplan de mogelijkheden van Loveren 9 niet, omdat geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt binnen een afstand van 100 meter van het bedrijf.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6 Mevrouw C. Burgmans-Daris, Neerij 51, 5575 CB Luyksgestel, namens mevrouw D. Aalbers, Dorpstraat 20, 5563 BD Westerhoven

Inspreker vindt de horecabestemming met bedrijfswoning van het perceel Dorpstraat 20/Kerkstraat 2 een beperking ten opzichte van de bestaande rechten. Inspreker wijst erop dat het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft. Daardoor moet ook detailhandel en (financiële) dienstverlening toegestaan worden. Inspreker verzoekt de volgende aanpassingen door te voeren:

- a. *Uitbreiden bestemmingen 'Gemengd gebied' en 'Wonen': de huidige functies horeca, detailhandel, (financiële) dienstverlening en wonen, moeten vertaald worden.*

Daarnaast vraagt inspreker zich af of onder de bestemming 'horeca' ook de mogelijkheid tot vestiging van een bed & breakfast of hotel valt.

- b. Splitsing van het perceel: inspreker verwijst naar de huidige situatie. Daar is sprake van een aantal aan elkaar geplakte losse gedeeltes van sterk verouderde bebouwing. Bij bedrijfsovername zal de bebouwing helemaal vernieuwd moeten worden. Vanwege de gebruiksmogelijkheden verzoekt inspreker om het voorste en achterste deel van de bebouwing los van elkaar te bestemmen. Het deel aan de Dorpstraat zou bijvoorbeeld voor horeca bestemd kunnen worden en het achterste deel voor andere doeleinden. Ook zou wonen aan de Dorpstraat en detailhandel aan de Kerkstraat een optie kunnen zijn. Inspreker staat open voor andere mogelijkheden.
- c. Aanpassen benoeming gemeentelijk monument: inspreker ziet graag de status van het pand als gemeentelijk monument aangepast, omdat nieuwbouw dan niet meer mogelijk is en verwijst naar de slechte staat van het pand.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

- a. In het geldende bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen 'Gemengd gebied I' en 'Gemengd gebied II'. Binnen deze bestemmingen zijn diverse functies toegestaan. Het onderscheid tussen de twee bestemmingen is gemaakt vanwege de functie horeca; binnen de bestemming 'Gemengd I' mogen op basis van het vigerend bestemmingsplan in totaal drie horecabedrijven worden gevestigd. Binnen de bestemming Gemengd II zijn alleen bestaande horecabedrijven toegestaan. Inmiddels zijn binnen de geldende bestemming 'Gemengd I' de bouwtekening voor de drie horecabedrijven benut. Vandaar de keuze om in het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Horeca' toe te passen. Het pand Dorpsstraat 20 is onder meer van monumentale betekenis vanwege de van oudsher aanwezige sociaal-cultuurhistorische betekenis als dorpscafé. Het is dan ook wenselijk dat

voor dit pand de horecafunctie behouden blijft. Voor het achterste deel van dit perceel is dit vanuit cultuurhistorisch oogpunt niet noodzakelijk.

In lijn met het geldend bestemmingsplan en in het kader van flexibiliteit ten behoeve van de leefbaarheid krijgt het perceel weer een gemengde bestemming. Binnen de 'nieuwe' bestemming 'Gemengd' wordt horeca, detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen rechtstreeks toegestaan.

Via de aanduiding 'horeca' wordt geregeld dat het monumentale pand alleen voor horecadoeleinden gebruikt mag worden.

Inspreker vraagt daarnaast of het mogelijk is om een bed & breakfast of hotel te vestigen. Het vestigen van een bed & breakfast is via afwijking mogelijk als wordt voldaan aan de voorwaarden onder artikel 35 lid f. Een hotel is alleen toegestaan in combinatie met een restaurantfunctie.

- b. Door het opnemen van de bestemming 'Gemengd' en de aanduiding 'horeca', waardoor geregeld is dat het monumentale pand alleen voor horecadoeleinden benut mag worden, kan het perceel voor verschillende functies worden gebruikt (eventueel na splitsing). Los van het bestemmingsplan kan een perceel kadastraal worden gesplitst. Dat betekent dat het bestemmingsplan niet belemmerend werkt ten aanzien van het uitoefenen van verschillende functies op het voorste en achterste deel van het perceel. Om in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan de woonfunctie los te kunnen koppelen van de bedrijfsuitoefening, wordt in plaats van de aanduiding 'bedrijfswoning' de aanduiding 'wonen' opgenomen. Tijdens de hoorzitting kwam naar voren dat de aanduiding 'bedrijfswoning' niet correct is opgenomen. Conform de bestaande situatie wordt de aanduiding 'wonen' opgenomen ter plaatse van het dorpscafé.
- c. Het pand Dorpstraat 20 is van monumentale betekenis vanwege de gave hoofdvorm, de situeringswaarde vanwege de ligging ten opzichte van de straat en de nabijheid van andere waardevolle panden en de sociaal-cultuurhistorische betekenis als dorpscafé sinds lange tijd. De slechte staat van onderhoud doet hier geen afbreuk aan. De aanduiding wordt dan ook niet verwijderd.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het gehele perceel Dorpstraat 20 wordt voorzien van de bestemming 'Gemengd' en het monumentale pand krijgt de aanduiding 'horeca'. Via de regels wordt geregeld dat ter plaatse van de aanduiding uitsluitend horeca is toegestaan. De aanduiding 'bedrijfswoning' wordt veranderd in 'maximaal aantal wooneenheden' (=1) en wordt verplaatst naar het monumentale pand.

7 De heer J. Coppens, Ekkerweg 22, 5563 BR Westerhoven

Inspreker maakt bezwaar tegen het te kleine bouwvlak van het woonhuis Ekkerweg 22. Het bouwvlak is te klein ingetekend. Het huidige woonhuis staat aan de linkerzijde een stukje buiten het bouwblok. Inspreker doet een voorstel voor aanpassing van het bouwvlak.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

Het bouwvlak wordt gecorrigeerd zodat de gehele woning aan de linkerzijde binnen het bouwvlak staat.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bouwvlak van de woning Ekkerweg 22 wordt zodanig aangepast, dat de volledige woning in het bouwvlak komt te liggen.

8 De heer J. Coppens, namens Coppens Constructies en Stalinrichtingen BV, Postbus 34, 5563 ZG Westerhoven

Inspreker maakt bezwaar tegen het opgenomen bouwvlak voor het bedrijf aangezien de uitbreidingsmogelijkheden niet optimaal benut kunnen worden. Zoals het nu is opgenomen kan uitbreiding alleen op het binnenterrein worden gerealiseerd terwijl het vanwege de bedrijfsvoering van belang is deze zoveel mogelijk vrij te houden. Inspreker doet een voorzet voor het bouwvlak.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

Het laden en lossen en het parkeren wordt in de huidige situatie op eigen terrein opgelost waardoor de hinder vanwege de verkeersstromen op de openbare weg tot een minimum is beperkt. Omdat de gemeente hier grote waarde aan hecht en wil voorkomen dat in de toekomst dit alsnog gaat gebeuren, wordt het bouwvlak anders ingericht. Het bouwvlak zal worden vergroot conform de geschetste situatie, maar tegelijkertijd zullen de bouw mogelijkheden niet toenemen doordat het bebouwingspercentage verhoudingsgewijs wordt verlaagd. Hierdoor wordt verdere verstening op het terrein voorkomen en staat het bestemmingsplan een goede bedrijfsvoering in de toekomst niet in de weg. Voorwaarde is dat de groene zone rond het perceel, die is afgestemd met de provincie in het kader van de landschappelijke inpassing, gehandhaafd blijft.

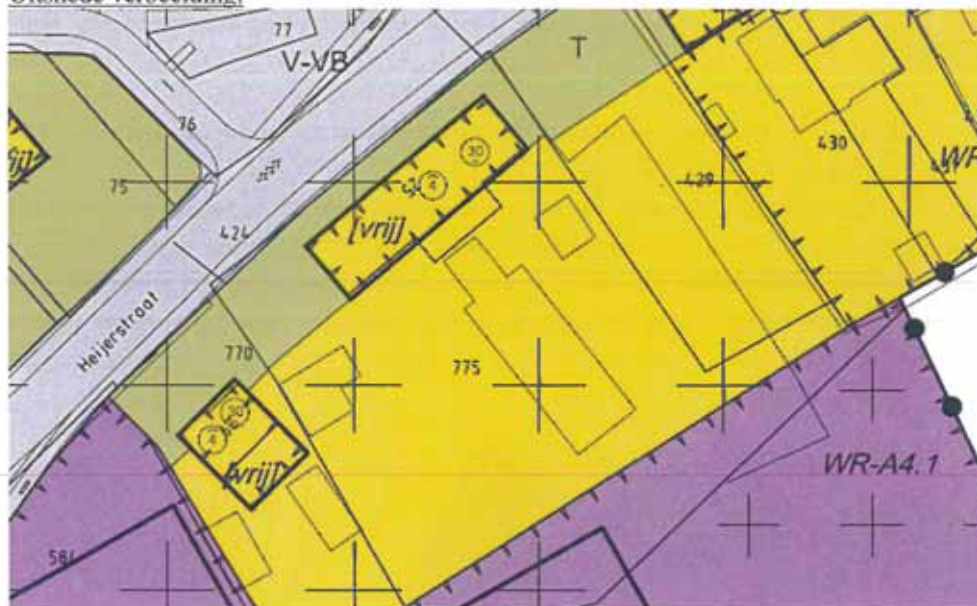
Aanpassing:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bouwvlak van het bedrijf Coppens Constructies en Stalinrichtingen BV wordt vergroot maar reikt niet buiten de groene zone. Het bebouwingspercentage wordt naar verhouding verlaagd naar 65%.

9 De heer T. Coppens, Heuvel 44, 5563 AP Westerhoven

Inspreker verzoekt om de mogelijkheid tot woningsplitsing op te nemen voor het perceel Heijerstraat 25 en verwijst naar een eerder ingevulde enquête.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

Alleen voor de woningen die op basis van het vigerend bestemmingsplan een mogelijkheid tot woningsplitsing hadden is deze mogelijkheid opgenomen.

De raad van de gemeente Bergeijk heeft in de vastgestelde programmabegroting 2012-2015 het volgende standpunt opgenomen over nieuwe initiatieven voor woningbouw:

“Op dit moment is het aanbod aan woningen groter dan de vraag. Het is dan ook zaak om de marktsituatie niet verder te laten verslechteren door nog meer woningbouw toe te staan. Het toevoegen van extra capaciteit betekent immers dat het alleen maar lastiger wordt, zowel voor particulieren als gemeente, om de bestaande kavels te verkopen. Daarom wordt geen medewerking meer verleend aan nieuwe initiatieven tot woningbouw, ook als het gaat om wijzigingsbevoegdheden. Alleen als nieuwe woningbouw gekoppeld is aan een zwaarwegend maatschappelijk belang kan medewerking worden overwogen. Een tweede aspect is dat de provincie op basis van de Verordening Ruimte streng toetst of nieuwe ontwikkelingen passen binnen de woningbouwprognoses. Op dit moment is er meer dan voldoende restcapaciteit om aan de behoefte te voldoen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen alleen doorgang kunnen vinden indien elders capaciteit wordt ingeleverd. In beginsel is het mogelijk dat deze extra capaciteit van een andere gemeente wordt overgenomen. In de praktijk zal echter binnen het eigen gemeentelijke woningbouwprogramma ruimte moeten worden gevonden.”

Alleen vanwege de reden dat er in de onderhavige situatie sprake is van bestaande afspraken wordt medewerking verleend aan het toestaan dat de woning via afwijking kan worden gesplitst. Via een overeenkomst wordt geregeld dat de achterliggende stallen eerst moeten worden gesloopt, alvorens gebruik wordt gemaakt van deze mogelijkheid.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor de woning Heijerstraat 25 wordt de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – woningsplitsing’ opgenomen.

10 De heer C. de Cort, Gertrudisdal 14, 5551 BD Valkenswaard

- a. *Inspreker verzoekt om de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de voorgevellijn tussen huisnummers 17 en het toekomstige huisnummer 19 te vergroten tot minimaal 6 meter vanwege het aanwezige grote zijraam in pand Hoeverstraat 17.*
- b. *Inspreker maakt bezwaar tegen de agrarische bestemming van het achterperceel van de woningen aan de Hoeverstraat, welk perceel aan de provinciale weg ligt en vraagt om de bestemming ‘Wonen’. Inspreker verwijst naar een eerder ingediend principeverzoek om op het achterperceel een aantal woningen te ontwikkelen waarop niet eerder een schriftelijke reactie is gegeven. Door het ontwikkelen als woningbouwlocatie ontstaat een duidelijkere straatwand. De ontwikkeling zal stedenbouwkundig gezien verantwoord geschieden.*

Uitsnede verbeelding (perceel bij rode pijl):

**Beantwoording:**

- a. Het bouwvlak is op minimaal 3 meter afstand tot de zijdelingse perceelsgrens met de woning Hoeverstraat 17 gesitueerd. Deze afstand is gebaseerd op de afstanden uit het geldend bestemmingsplan en komt overeen met de afstand die ingevolge de regels van het nieuwe bestemmingsplan moet worden aangehouden tussen een (half)vrijstaande woning en de zijdelingse perceelsgrens. De bestemming 'Tuin' is, overeenkomstig alle recent opgestelde bestemmingsplannen, op een afstand van 2,5 meter ten opzichte van de voorzijde van het bouwvlak gesitueerd. Deze afstand komt overeen met de afstand die binnen de bestemming 'Wonen' moet worden aangehouden tussen een bijbehorend bouwwerk en de voorgevellijn van het hoofdgebouw. Uit oogpunt van uniformiteit is deze afstand ook op deze locatie van toepassing. De aanwezigheid van een raam in de woning op het belendende perceel is geen reden om hier een uitzondering op te maken. Bovendien zijn op het achtererfgebied (het gebied aan de achterzijde én aan de zijkant van de woning, op minimaal 1 meter afstand van de voorgevel) vergunningvrije bijbehorende bouwwerken toegestaan. Het tegengaan van bebouwing op het zijrf is om deze reden al niet te voorkomen. Het naar achter verschuiven van de bestemming 'Tuin' zou dus niet betekenen dat deze gronden niet kunnen worden bebouwd.
- b. Het achterperceel is in de huidige situatie in gebruik als dierenweide en heeft daarom een agrarische bestemming gekregen. De raad van de gemeente Bergeijk heeft in de vastgestelde programmabegroting 2012-2015 het volgende standpunt opgenomen over nieuwe initiatieven voor woningbouw:
"Op dit moment is het aanbod aan woningen groter dan de vraag. Het is dan ook zaak om de marktsituatie niet verder te laten verslechteren door nog meer woningbouw toe te staan. Het toevoegen van extra capaciteit betekent immers dat het alleen maar lastiger wordt, zowel voor particulieren als gemeente, om de bestaande kavels te verkopen. Daarom wordt geen medewerking meer verleend aan nieuwe initiatieven tot woningbouw, ook als het gaat om wijzigingsbevoegdheden."

Alleen als nieuwe woningbouw gekoppeld is aan een zwaarwegend maatschappelijk belang kan medewerking worden overwogen. Een tweede aspect is dat de provincie op basis van de Verordening Ruimte streng toetst of nieuwe ontwikkelingen passen binnen de woningbouwprognoses. Op dit moment is er meer dan voldoende restcapaciteit om aan de behoefte te voldoen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen alleen doorgang kunnen vinden indien elders capaciteit wordt ingeleverd. In beginsel is het mogelijk dat deze extra capaciteit van een andere gemeente wordt overgenomen. In de praktijk zal echter binnen het eigen gemeentelijke woningbouwprogramma ruimte moeten worden gevonden."

Er is in de onderhavige situatie geen sprake van een zwaarwegend maatschappelijk belang en er zijn geen bestaande afspraken waardoor er geen medewerking kan worden verleend. Daardoor wordt verder ook geen ruimtelijke/stedenbouwkundige afweging gemaakt over de planologische aanvaardbaarheid van woningbouw ter plekke.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 11 **Mevrouw J. Geenen en de heer A. van Dooren**, Dorpstraat 4, 5563 BD Westerhoven

Inspreker verwijst naar de opgenomen letter 'w' op het pand Dorpstraat 4 en wenst een detailhandelbestemming met woonhuis.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

Het perceel is bestemd als 'Gemengd'. Binnen deze bestemming is detailhandel algemeen toegestaan. Naast detailhandel zijn in het kader van flexibiliteit ten behoeve van de leefbaarheid ook andere functies als maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening toegestaan. Doordat de aanduiding 'wonen' was opgenomen was reeds geregeld dat in het pand mag worden gewoond. De door inspreker gewenste functies zijn dus al mogelijk binnen de bestemming 'Gemengd'. De bestemming is zelfs ruimer dan door inspreker is gewenst.

Vanwege de overige inspraakreacties wordt de bestemming 'Gemengd' anders ingericht. Eén van de gevolgen daarvan is dat niet langer wordt gewerkt met de aanduiding 'wonen' maar met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Voor het pad Dorpstraat 2-4 wordt geregeld dat er maximaal 2 woningen aanwezig mogen zijn.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het pand Dorpstraat 2-4 wordt voorzien van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij wordt geregeld dat er maximaal 2 woningen aanwezig mogen zijn.

12 De heer of mevrouw G. Jansen, Lange akkers 14, 5563 BT Westerhoven

- a. *Inspreker geeft aan dat het perceel nabij het Oude Kerkpad Sectie C nummer 207 ten onrechte bestemd is als 'Natuur' in plaats van 'Bos' en verzoekt om een bosbestemming. Het perceel is al minimaal 70 jaar in gebruik als bos.*
- b. *Inspreker geeft aan dat het weiland geleden nabij de Burcht ten onrechte bestemd is als 'Bos'. Het perceel is al minimaal 60 jaar weiland. Verzocht wordt om een andere bestemming op te nemen.*

Uitsnede verbeelding:**Beantwoording:**

- a. De percelen die in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn aangeduid als 'Ecologische hoofdstructuur' of 'Groenblauwe mantel' zijn in het nieuwe bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'Natuur', 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' of 'Bos'. Bepalend voor de bestemming die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' is de bestemming die de gronden in het geldende bestemmingsplan hebben. Voor het betreffende perceel nabij het Oude Kerkpad is dit de bestemming 'Natuur'. Binnen deze bestemming is de inrichting en het gebruik van percelen als bos toegestaan. Er is dan ook geen reden om de bestemming aan te passen.
- b. Het perceel in de oksel van De Bucht / Oude Kerkpad dat momenteel in gebruik is als weiland zal conform de bestaande situatie worden bestemd als 'Agrarisch'.

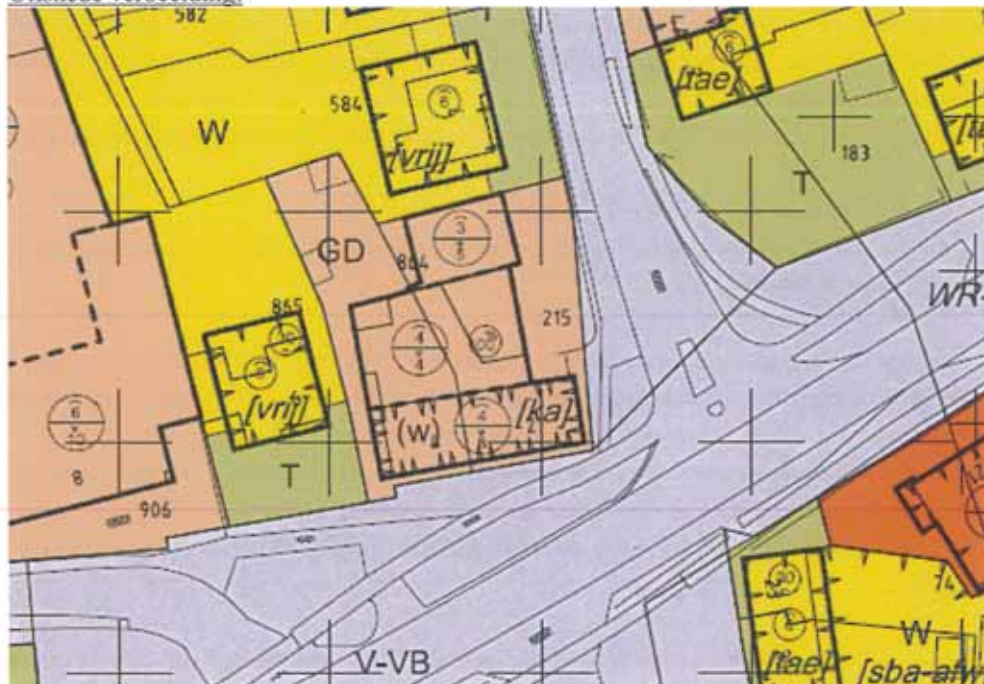
Aanpassing:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het perceel in de oksel van De Burcht/ Oude Kerkpad wordt bestemd als 'Agrarisch' in plaats van 'Bos'.

13 De heer A. Kluft, Dorpstraat 2, 5563 BD Westerhoven

Inspreker wenst een detailhandelbestemming voor het pand Dorpstraat 2. In de hoorzitting heeft hij nog verduidelijkt dat Dorpstraat 2 en 4 aparte woningen zijn.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

Het perceel is bestemd als 'Gemengd'. Binnen deze bestemming is detailhandel algemeen toegestaan. Naast detailhandel zijn in het kader van flexibiliteit ten behoeve van de leefbaarheid ook andere functies als maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening toegestaan. Door het opnemen van de aanduiding 'wonen' mag in het pand ook worden gewoond. De door inspreker gewenste functies zijn dus al mogelijk binnen de bestemming 'Gemengd'. De bestemming is zelfs ruimer dan door inspreker is gewenst.

Omdat sprake is van twee woningen worden de panden Dorpstraat 2 en 4 ieder voorzien van een aanduiding 'wonen'.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De twee woningen Dorpstraat 2 en 4 worden ieder voorzien van een aanduiding 'wonen'.

- 14 **Van Lierop Cuypers Spierings Architecten**, Mgr. Biermansplein 2, 5563 BH Westerhoven, namens **Beukers Holding Westerhoven BV**, Postbus 20, 5563 ZG Westerhoven

Inspreker wenst graag de mogelijkheid opgenomen om het pand Dorpstraat 8 (gedeeltelijk) te verhuren als restaurant met indoor-speelaccommodatie. De volgende mogelijkheden hiertoe die binnen het vigerende bestemmingsplan passen, zijn in het voorontwerpbestemmingsplan niet opgenomen:

- 1 *Het perceel valt niet langer in een zone waarin in totaal 3 horecabedrijven gevestigd mogen worden.*
- 2 *De bovenwoning is niet langer toegestaan.*
- 3 *De functie 'Gemengd Gebied' op de aangrenzende percelen aan de Dorpstraat 12-14 en Heuvel 9 is verdwenen.*

Inspreker verwijst naar de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening waarbinnen de voorgenomen bebouwing (reeds door welstand goedgekeurd) en functiewijziging past aangezien de ambitie van De Kempen gericht moet zijn op 'de recreatieve verbindingen te verbeteren, met name tussen de bosgebieden en de omliggende dorpen'. Ook wordt verwezen naar het iDop waarin staat dat de gemeente waar mogelijk meedenkt om de ontmoetingscentra breder in te zetten bij het vervullen van maatschappelijke doeleinden die de leefbaarheid vergroten.

Inspreker heeft de plannen reeds kenbaar gemaakt bij omwonenden die een positieve grondhouding hebben.

Uitsnede verbeelding:**Beantwoording:**

In het kader van flexibiliteit ten behoeve van de leefbaarheid wordt de gemengde bestemming opnieuw geïntroduceerd voor alle percelen die voorheen bestemd waren als 'Gemengd I' of 'Gemengd II'.

Het aantal van drie horecabedrijven wordt losgelaten en horeca wordt rechtstreeks mogelijk gemaakt waardoor er geen onderscheid tussen gemengde bestemmingen meer noodzakelijk is. Naast horeca wordt detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke en culturele voorzieningen rechtstreeks toegestaan. Wonen mag alleen ter plaatse van de aanduiding. Conform de bestaande situatie wordt de woning ter plaatse van Dorpstraat 8 positief bestemd.

Een indoor-speelaccommodatie betreft een recreatieve voorziening die enige omvang nodig heeft om als zodanig te kunnen functioneren. Degelijke grotere voorzieningen passen qua schaal en aard niet bij het centrum van Westerhoven. In overeenstemming met het geldend bestemmingsplan worden in het nieuwe bestemmingsplan geen grootschalige en zelfstandige recreatieve voorzieningen toegestaan.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het pand Dorpstraat 8 wordt voorzien van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (=1) en de geldende bestemmingen 'Gemengd I' en 'Gemengd II' worden vertaald in een nieuwe bestemming 'Gemengd'.

- 15 Van Lierop Cuypers Spierings Architecten, Mgr. Biermansplein 2, 5563 BH Westerhoven, namens Fam. Houtappels, Heijerstraat 11, 5563 BM Westerhoven

Inspreker verzoekt om de mogelijkheid voor een extra woning ten westen van de bestaande woning aan de Heijerstraat en dit mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Vanwege de breedte is er stedenbouwkundig gezien geen bezwaar. Daarbij wordt de bestaande bebouwing versterkt, aangezien het perceel in een bebouwingsconcentratie ligt en er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitswinst zoals bedoeld in de Verordening Ruimte door het gehele perceel inclusief de bestaande woning op te nemen en bijvoorbeeld een agrarische bestemming om te zetten in natuur.

Uitsnede verbeelding (Heijerstraat 11 bij rode pijl):



Beantwoording:

De raad van de gemeente Bergeijk heeft in de vastgestelde programmabegroting 2012-2015 het volgende standpunt opgenomen over nieuwe initiatieven voor woningbouw:

“Op dit moment is het aanbod aan woningen groter dan de vraag. Het is dan ook zaak om de marktsituatie niet verder te laten verslechteren door nog meer woningbouw toe te staan. Het toevoegen van extra capaciteit betekent immers dat het alleen maar lastiger wordt, zowel voor particulieren als gemeente, om de bestaande kavels te verkopen. Daarom wordt geen medewerking meer verleend aan nieuwe initiatieven tot woningbouw, ook als het gaat om wijzigingsbevoegdheden. Alleen als nieuwe woningbouw gekoppeld is aan een zwaarwegend maatschappelijk belang kan medewerking worden overwogen. Een tweede aspect is dat de provincie op basis van de Verordening Ruimte streng toetst of nieuwe ontwikkelingen passen binnen de woningbouwprognoses. Op dit moment is er meer dan voldoende restcapaciteit om aan de behoefte te voldoen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen alleen doorgang kunnen vinden indien elders capaciteit wordt ingeleverd. In beginsel is het mogelijk dat deze extra capaciteit van een andere gemeente wordt overgenomen. In de praktijk zal echter binnen het eigen gemeentelijke woningbouwprogramma ruimte moeten worden gevonden.”

Er is in de onderhavige situatie geen sprake van een zwaarwegend maatschappelijk belang en er zijn geen bestaande afspraken waardoor er geen medewerking kan worden verleend.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

16 **Van Lierop Cuypers Spierings Architecten**, Mgr. Biermansplein 2, 5563 BH Westerhoven, namens **Café-Zaal 't Centrum**, Dorpstraat 26, 5563 BD Westerhoven

Er zijn verregaande plannen de huidige zaal (rechterhelft) op het perceel Dorpstraat 26 om te bouwen tot café/zaal met hieronder een kelder en een bovenwoning en het huidige café (linkerhelft) te slopen en hier twee woningen te bouwen. De volgende mogelijkheden hier toe die binnen het geldend bestemmingsplan passen, zijn in het voorontwerpbestemmingsplan niet opgenomen:

- 1 *Het perceel is in het geldend bestemmingsplan bestemd als 'Gemengd Gebied' waar zowel wonen, horeca als detailhandel is toegestaan. Nu is alleen een horecabestemming opgenomen.*
- 2 *De bovenwoning boven het café is verdwenen.*

Inspreker verwijst naar het iDop waarin staat dat de gemeente waar mogelijk meedenkt om de ontmoetingscentra breder in te zetten bij het vervullen van maatschappelijke doeleinden die de leefbaarheid vergroten.

Inspreker verzoekt om bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan rekening te houden met de bestaande rechten en mogelijkheden en geeft aan dat het wellicht mogelijk is om voor de voorgestane plannen een vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

In lijn met het geldend bestemmingsplan en in het kader van flexibiliteit ten behoeve van de leefbaarheid wordt het perceel voorzien van een gemengde bestemming. Binnen de 'nieuwe' bestemming 'Gemengd' wordt horeca, detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen rechtstreeks toegestaan. De bestaande bovenwoning wordt geregeld door het opnemen van de aanduiding 'wonen' op het bouwvlak.

De raad van de gemeente Bergeijk heeft in de vastgestelde programmabegroting 2012-2015 het volgende standpunt opgenomen over nieuwe initiatieven voor woningbouw:

"Op dit moment is het aanbod aan woningen groter dan de vraag. Het is dan ook zaak om de marktsituatie niet verder te laten verslechteren door nog meer woningbouw toe te staan. Het toevoegen van extra capaciteit betekent immers dat het alleen maar lastiger wordt, zowel voor particulieren als gemeente, om de bestaande kavels te verkopen. Daarom wordt geen medewerking meer verleend aan nieuwe initiatieven tot woningbouw, ook als het gaat om wijzigingsbevoegdheden. Alleen als nieuwe woningbouw gekoppeld is aan een zwaarwegend maatschappelijk belang kan medewerking worden overwogen. Een tweede aspect is dat de provincie op basis van de Verordening Ruimte streng toetst of nieuwe ontwikkelingen passen binnen de woningbouwprognoses. Op dit moment is er meer dan voldoende restcapaciteit om aan de behoefte te voldoen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen alleen doorgang kunnen vinden indien elders capaciteit wordt ingeleverd. In beginsel is het mogelijk dat deze extra capaciteit van een andere gemeente wordt overgenomen. In de praktijk zal echter binnen het eigen gemeentelijke woningbouwprogramma ruimte moeten worden gevonden."

Er is in de onderhavige situatie geen sprake van een zwaarwegend maatschappelijk belang en er zijn geen bestaande afspraken waardoor er geen medewerking kan worden verleend aan het verzoek om extra woningen mogelijk te maken.

Aanpassing:

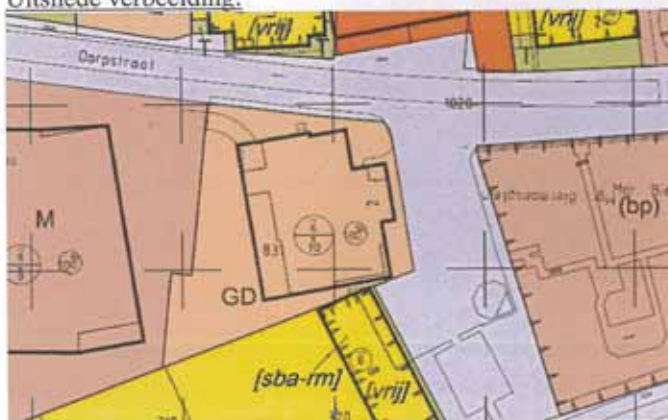
De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bouwvlak op het perceel Dorpstraat 26 wordt voorzien van de bestemming 'Gemengd' en de aanduiding 'wonen'.

17 De heer H. van Lierop, Hof 20/a, 5571 CC Bergeijk

Inspreker verzoekt om voor het pand Mgr. Biermansplein 2 de opgenomen goot- en nokhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter in overeenstemming te brengen met de bestaande hoogtes van respectievelijk 9 en 12 meter.



Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

Blijkens de verleende bouwvergunning is de goothoogte niet hoger dan 8 meter. Deze maat wordt overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. In de regels wordt geregeld dat de maximum bouwhoogte 5 meter meer mag bedragen dan de maximum toegestane goothoogte.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De maximale goothoogte van het pand Mgr. Biermansplein 2 wordt aangepast naar 8 meter.

- 18 **De heer A. Lutters, namens Montana Snowcenter, Kempervennendreef 4, 5563 VB Westerhoven**

Montana Snowcenter heeft een aantal uitbreidingsplannen voor de komende periode en ziet de bouwhoogte van de skihal graag aangepast worden naar ten hoogste 55 meter en heeft bouwtekeningen toegevoegd.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

Er wordt verzocht een uitbreiding van de skihal van 11367 m² mogelijk te maken en een bouwhoogte van maximaal 55 meter. De gewenste ontwikkeling ligt in gevoelig gebied (groenblauwe mantel en attentiegebied EHS). Ook zullen ten behoeve van de ontwikkeling parkeerplaatsen verdwijnen. Het beoordelen van een dergelijke grootschalige ontwikkeling reikt te ver om in het kader van een conserverend bestemmingsplan te doen. Via een separaat traject wordt de ontwikkeling beoordeeld en eventueel juridisch en planologisch mogelijk gemaakt.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 19 **De heer A. Maas, Zandstraat 11, 5563 AE Westerhoven**

Inspreker verzoekt voor het perceel Zandstraat 11 om een directe bestemming voor bedrijfsdoeleinden voor milieucategorie 1 in plaats van een wijzigingsbevoegdheid.

Uitsnede verbeelding**Beantwoording:**

De wijzigingsbevoegdheid is overgenomen uit het geldend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Leemskuilen, Westerhoven'. Aan de wijzigingsbevoegdheid is, overeenkomstig het geldend bestemmingsplan, de volgende regeling gekoppeld:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied 3' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein-1', waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a Wijziging is noodzakelijk uit bedrijfseconomisch oogpunt en/of een doelmatige bedrijfsvoering.
- b De aanwezige natuurgronden worden elders gecompenseerd conform het provinciale beleid.
- c Voor het overige wordt voldaan aan de bepalingen in artikel 7 van dit bestemmingsplan.
- d Er zijn geen belemmeringen uit oogpunt van stedenbouw, milieuhygiëne, waterhuishouding, veiligheid en archeologie.

Als tijdig aan de voorwaarden a, c en d wordt voldaan is het mogelijk om een directe bouwtitel op te nemen. Omdat het perceel volgens de Verordening Ruimte van de provincie Noord Brabant niet gewaardeerd is op de kaart 'Natuur en Landschap' is compensatie van natuurwaarden elders niet langer noodzakelijk.

Het verdient vanwege mogelijkheden tot bezwaar de voorkeur om de relevante informatie in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt te hebben. Ter informatie, het ontwerpbestemmingsplan wordt volgens de planning op 2 augustus ter visie gelegd. Daarbij dient opgemerkt te worden dat een directe bouwtitel pas mogelijk is als voor vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst is gesloten met de gemeente.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt voor dit moment een directe bouwtitel opgenomen. Mocht de planning niet haalbaar blijken en er geen gesloten anterieure overeenkomst zijn, dan wordt de bouwtitel voor vaststelling weer gewijzigd in een wijzingsbevoegdheid.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het perceel naast de woning op het adres Zandstraat 11 wordt voorzien van de bestemming 'Bedrijventerrein-1' met bouwvlak.

- 20 **De heer A. Manders**, Lochtstraat 15a, 3940 Hechtel (België), namens **Mevrouw M. Hoeks-Kwinten**, Weebosch 37, 5571 LV Bergeijk, **de heer M. Kwinten**, Kabouterberg 43 5571 SV Bergeijk, **H. Kwinten**, Ekkerweg 2 5563 BP Westerhoven Bergeijk, **J. Kwinten**, Beeken 3 5563 VE Westerhoven, **Fam. Jacobs**, Heijerstraat 20 5563 BN Westerhoven en **H. Kwinten**, Aan de Heerstraat 20 5563 AR Westerhoven Er zijn nog meer personen namens wie Manders tegen hetzelfde een inspraakreactie heeft ingediend. Die worden nog toegevoegd

Inspreker heeft bezwaar dat er hiaten zitten tussen het Bestemmingsplan Buitengebied en het voorontwerpbestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012'

De percelen achter Ekkerweg 12 t/m 20 en achter Ekkerweg 2 en westelijk van Heijerstraat 26/26a zouden in het bestemmingsplan Buitengebied in de bebouwde kom liggen, terwijl ze in het voorontwerpbestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' in het bestemmingsplan Buitengebied zouden vallen. Dit perceel is tussen de wal en het schip geraakt bij het toekennen van een bestemming.

Door de agrarische bestemming van de stal met grond achter Heijerstraat 26/26a in het bestemmingsplan Buitengebied zou die stal volgens inspreker worden gevrijwaard van illegale bebouwing. Inspreker maakt bezwaar tegen het opnemen/legaliseren van de agrarische activiteiten op het perceel achter Heijerstraat 26/26a, omdat deze activiteiten beëindigd hadden moeten worden toen de langgevelboerderij in twee woningen is gesplitst en de woonbestemming kreeg voor Heijerstraat 26/26a. Daarbij belemmeren de illegale agrarische activiteiten de toekomstige RvR-ontwikkelingen aan de Ekkerweg en de aanpalende percelen Heijerstraat.

Verder zegt inspreker aan de gemeente te hebben gevraagd waar de bebouwingslijn ligt van de heer Kwinten.

Inspreker wijst het college van burgemeester en wethouders op hun verantwoordelijkheid om de bevolking te beschermen tegen oprukkende volksgezondheidsrisico's veroorzaakt door agrarische bedrijven.

Uitsnede verbeelding:**Beantwoording:**

De gronden achter Ekkerweg 2 en aan de achterkant van de percelen Ekkerweg 12 t/m 20 maken deel uit van een gebied waarvoor een Ruimte-voor-ruimte-ontwikkeling is verzocht. In dat kader worden de gronden achter Ekkerweg 12 t/20 in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen en blijven ze buiten het plangebied voor het nieuwe bestemmingsplan voor de kern van Westerhoven en De Kempervennen.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

21 **De heer en mevrouw De Wit-Rutten, Hoeverstraat 24, 5563 AJ Westerhoven**
Inspreker wil op het perceel tegenover de Hoeverstraat 24 niet 3 maar 4 vrijstaande woningen bouwen. Op basis van de bestaande afspraak uit 2003 zouden er 6 woningen mogen worden gerealiseerd. Omdat er al 2 woningen gebouwd zijn, zouden er dus niet 3 maar 4 woningen mogelijk gemaakt moeten worden.

Uitsnede verbeelding:**Beantwoording:**

In overeenstemming met bestaande afspraken tussen inspreker en gemeente, wordt de realisatie van 4 woningen mogelijk gemaakt. Er dient hiervoor nog wel een anterieure overeenkomst met de gemeente overeengekomen te worden waarbij afspraken over (planschade)kosten en onderzoeken e.d. worden gemaakt.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In plaats van 3 nieuwe wooneenheden worden op het perceel tegenover Hoeverstraat 24, 4 nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

22 De heer B. Sanders, Westerhovenseweg 9, 5551 AC Valkenswaard

Inspreker vindt het kwalijk dat de woonvergunning van zijn appartement boven de Leemskuilen 3f met het nummer Leemskuilen 3g wordt ontnomen en maakt hier bezwaar tegen.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

De bestaande woning is abusievelijk niet aangeduid als 'bedrijfswoning'. Dit wordt gecorrigeerd.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bestaande woning boven Leemskuilen 3f wordt voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

23 De heer F. Sanders, Leemskuilen 3, 5563 CK Westerhoven

Inspreker geeft aan dat boven het bedrijfspand op de hoek Leemskuilen 3f een appartement aanwezig is en geeft aan dat dit een gewone woning betreft en verzoekt om een woonbestemming.

Uitsnede verbeelding:**Beantwoording:**

De bestaande woning is abusievelijk niet positief bestemd. Het is op een bedrijventerrein niet mogelijk om reguliere burgerwoningen te huisvesten. De woonfunctie moet inherent zijn aan de bedrijfsfunctie. Om deze reden wordt de woning positief bestemd, maar dan als bedrijfswoning.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bestaande woning boven Leemskuilen 3f wordt aangeduid als 'bedrijfswoning.'

24 De heer L. Schepens, Bisschop Rijthoviusdreef 4, 5561 TD Riethoven

Inspreker geeft aan dat het perceel op de hoek Keulse Pad – Den Dries van oudsher is gesplitst en verzoekt om die reden het bestaande bijgebouw op het westelijk deel positief te bestemmen.

Uitsnede verbeelding:

Beantwoording:

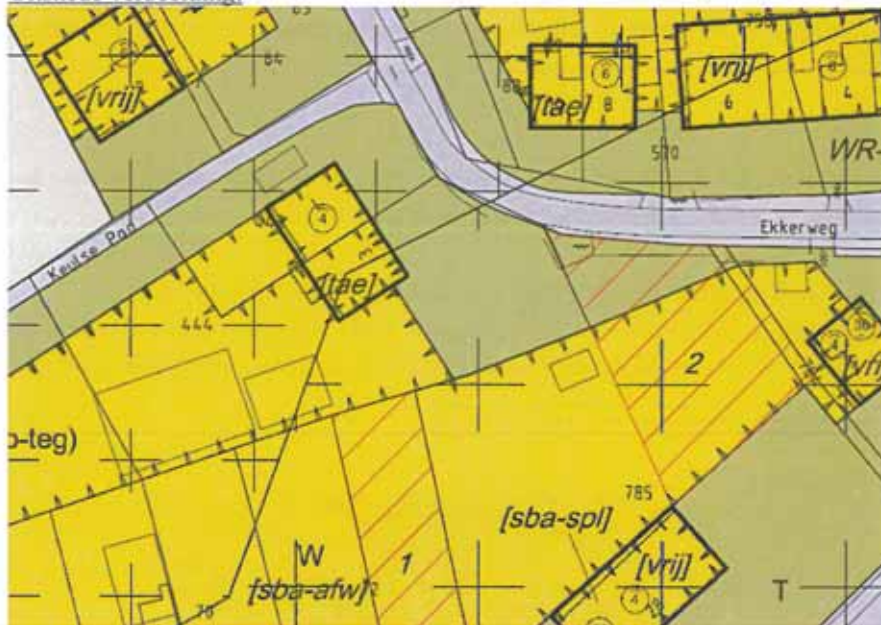
Overeenkomstig de bestaande situatie en omdat er op het perceel geen woning aanwezig is, wordt het bedrijfsperceel 445 bestemd als 'Bedrijf' en aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf – tegelhandel'.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het perceel 445 krijgt de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – tegelhandel'. Het bedrijfspand wordt voorzien van een bouwvlak.

25 De heer P. Schepens, Ekkerweg 3, 5563 BR Westerhoven

Inspreker verzoekt om een tweede bouwvlak voor de bouw van een op het perceel Ekkerweg 3, grenzend aan de Keulsepad en geeft de gewenste situering weer. Inspreker citeert de gemeentelijke stedenbouwkundige waarbij onder meer wordt aangegeven dat er sprake zou kunnen zijn van een ruimtelijke kwaliteitswinst.

Uitsnede verbeelding:**Beantwoording:**

De raad van de gemeente Bergeijk heeft in de vastgestelde programmabegroting 2012-2015 het volgende standpunt opgenomen over nieuwe initiatieven voor woningbouw:

"Op dit moment is het aanbod aan woningen groter dan de vraag. Het is dan ook zaak om de marktsituatie niet verder te laten verslechteren door nog meer woningbouw toe te staan. Het toevoegen van extra capaciteit betekent immers dat het alleen maar lastiger wordt, zowel voor particulieren als gemeente, om de bestaande kavels te verkopen. Daarom wordt geen medewerking meer verleend aan nieuwe initiatieven tot woningbouw, ook als het gaat om wijzigingsbevoegdheden.

Alleen als nieuwe woningbouw gekoppeld is aan een zwaarwegend maatschappelijk belang kan medewerking worden overwogen. Een tweede aspect is dat de provincie op basis van de Verordening Ruimte streng toetst of nieuwe ontwikkelingen passen binnen de woningbouwprognoses. Op dit moment is er meer dan voldoende restcapaciteit om aan de behoefte te voldoen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen alleen doorgang kunnen vinden indien elders capaciteit wordt ingeleverd. In beginsel is het mogelijk dat deze extra capaciteit van een andere gemeente wordt overgenomen. In de praktijk zal echter binnen het eigen gemeentelijke woningbouwprogramma ruimte moeten worden gevonden."

Er is in de onderhavige situatie geen sprake van een zwaarwegend maatschappelijk belang en er zijn geen bestaande afspraken waardoor er geen medewerking kan worden verleend.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

26 De heer J. Schreuder, Leemskuilen 5, 5563 CK Westerhoven

Inspreker verwijst naar de op 18 september 2007 verleende bouwvergunning voor het inpandig verbouwen van een bedrijfspand tot bedrijfswoning aan de Leemskuilen 5e en geeft aan deze bedrijfswoning te willen behouden.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

De bestaande en vergunde bedrijfswoning zal positief worden bestemd.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De bedrijfswoning Leemskuilen 5e krijgt de aanduiding 'bedrijfswoning'.

27 De heer F. Smolders, Aarperstraat 32 5563 BK Westerhoven

Inspreker dient een formeel verzoek in voor een private ontwikkeling op de locatie tussen Aarperstraat 32 en 36. Inspreker voegt een schets toe van een nieuw bouwvlak en geeft als achterliggende redenen de wens voor een mantelzorg en financiële haalbaarheid op.

Uitsnede verbeelding:**Beantwoording:**

De raad van de gemeente Bergeijk heeft in de vastgestelde programmabegroting 2012-2015 het volgende standpunt opgenomen over nieuwe initiatieven voor woningbouw:

“Op dit moment is het aanbod aan woningen groter dan de vraag. Het is dan ook zaak om de marktsituatie niet verder te laten verslechteren door nog meer woningbouw toe te staan. Het toevoegen van extra capaciteit betekent immers dat het alleen maar lastiger wordt, zowel voor particulieren als gemeente, om de bestaande kavels te verkopen. Daarom wordt geen medewerking meer verleend aan nieuwe initiatieven tot woningbouw, ook als het gaat om wijzigingsbevoegdheden. Alleen als nieuwe woningbouw gekoppeld is aan een zwaarwegend maatschappelijk belang kan medewerking worden overwogen. Een tweede aspect is dat de provincie op basis van de Verordening Ruimte streng toetst of nieuwe ontwikkelingen passen binnen de woningbouwprognoses. Op dit moment is er meer dan voldoende restcapaciteit om aan de behoefte te voldoen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen alleen doorgang kunnen vinden indien elders capaciteit wordt ingeleverd. In beginsel is het mogelijk dat deze extra capaciteit van een andere gemeente wordt overgenomen. In de praktijk zal echter binnen het eigen gemeentelijke woningbouwprogramma ruimte moeten worden gevonden.”

Er is in de onderhavige situatie geen sprake van een zwaarwegend maatschappelijk belang en er zijn geen bestaande afspraken waardoor er geen medewerking kan worden verleend.

Opgemerkt dient te worden dat in het bestemmingsplan een regeling voor mantelzorg is opgenomen. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het toestaan dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Door het niet opnemen van nieuwe bouwtitels wordt mantelzorg dus niet onmogelijk gemaakt.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

28 De heer H. Smolders, Braambos 1, 5563 AB Westerhoven

Inspreker verzoekt het bebouwingpercentage van het bedrijfsperceel te verhogen van 50% naar 60% in verband met een gewenste uitbreiding met een opslagruimte/berging van circa 200m².

Uitsnede verbeelding**Beantwoording:**

Om het bedrijf toekomstperspectief te bieden en omdat het gaat om een relatief kleine toename van het bebouwd oppervlakte, wordt het bebouwingspercentage verhoogd naar 60%.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bebouwingspercentage van het perceel Braambos 1 wordt met 10% verhoogd naar 60%.

29 De heer H. Smolders en mevrouw S. Smolders, Borkelsedijk 37, 3920 Lommel (België)

Inspreker verzoekt om op het perceel grond gelegen naast de woning Loveren 5 een nieuwe woning mogelijk te maken.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

De raad van de gemeente Bergeijk heeft in de vastgestelde programmabegroting 2012-2015 het volgende standpunt opgenomen over nieuwe initiatieven voor woningbouw:

"Op dit moment is het aanbod aan woningen groter dan de vraag. Het is dan ook zaak om de marktsituatie niet verder te laten verslechteren door nog meer woningbouw toe te staan. Het toevoegen van extra capaciteit betekent immers dat het alleen maar lastiger wordt, zowel voor particulieren als gemeente, om de bestaande kavels te verkopen. Daarom wordt geen medewerking meer verleend aan nieuwe initiatieven tot woningbouw, ook als het gaat om wijzigingsbevoegdheden. Alleen als nieuwe woningbouw gekoppeld is aan een zwaarwegend maatschappelijk belang kan medewerking worden overwogen. Een tweede aspect is dat de provincie op basis van de Verordening Ruimte streng toetst of nieuwe ontwikkelingen passen binnen de woningbouwprognoses. Op dit moment is er meer dan voldoende restcapaciteit om aan de behoefte te voldoen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen alleen doorgang kunnen vinden indien elders capaciteit wordt ingeleverd. In beginsel is het mogelijk dat deze extra capaciteit van een andere gemeente wordt overgenomen. In de praktijk zal echter binnen het eigen gemeentelijke woningbouwprogramma ruimte moeten worden gevonden."

Er is in de onderhavige situatie geen sprake van een zwaarwegend maatschappelijk belang en er zijn geen bestaande afspraken waardoor er geen medewerking kan worden verleend.

Aanpassing:

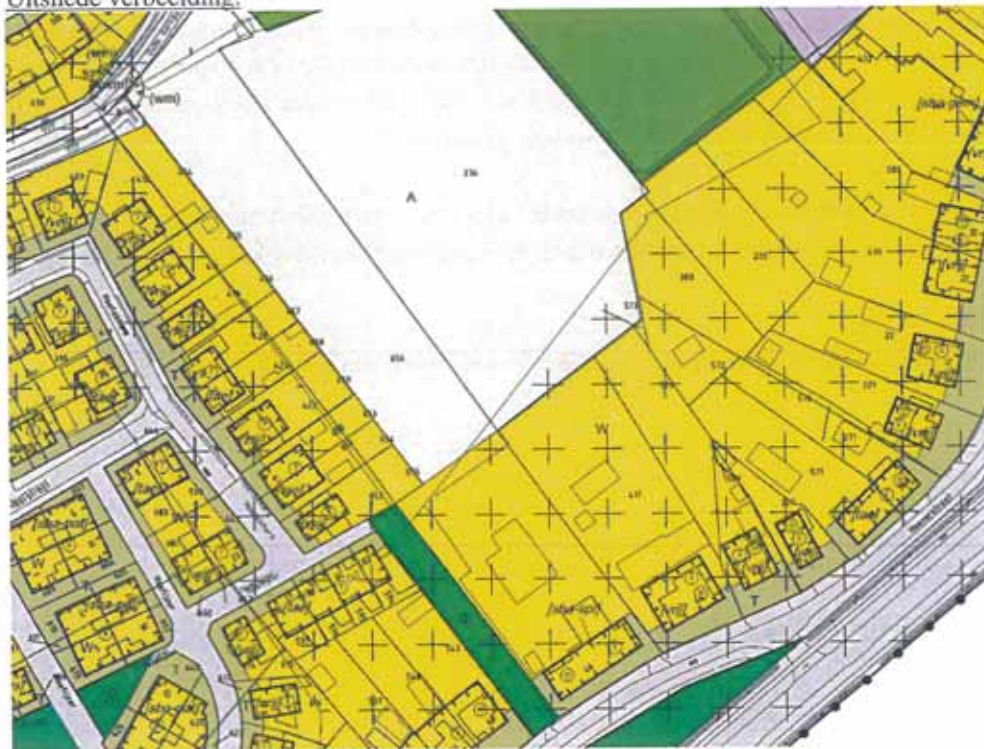
De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

30 De heer P. Smolders, Egstraat 40, 3920 Lommel (België)

Inspreker geeft aan dat de langgevelboerderij op het adres Hoeverstraat 46 voor $\frac{1}{4}$ ingericht is als veehouderij met aan de rechterzijde een 13 meter lange naar achter aangebouwde stal. Inspreker wenst dit stalgedeelte te gebruiken voor woondoeleinden. Inspreker geeft aan dat de specifieke bouwaanduiding 'woningsplitsing' de mogelijkheid biedt de woning te splitsen in drie woningen, gelet op de lengte van meer dan 30 m¹. Echter gezien de huidige indeling en verschijningsvorm zal splitsen esthetisch/architectonisch gezien niet verantwoord zijn. Derhalve verzoekt inspreker om twee bouwvlakken mogelijk te maken, waarbij sprake is van één vrijstaande woning en één blok van twee woningen en doet een voorzet voor de afmetingen. Inspreker geeft aan dat de uitbreiding van de woonfunctie beter aansluit op de woonbestemming voor het achterliggende perceel en wijst op het feit dat er in de Hoeverstraat meerdere kleinere boerderijen aanwezig zijn.

Voor het achtergelegen perceel wenst inspreker de bedrijfsgebouwen te slopen als daarmee de start met Hoefzicht fase III kan worden gemaakt. Inspreker geeft aan dat dit plan naadloos aansluit op Hoefzicht fase II en verzoekt dan ook om op het huisperceel achter de boerderij de bouw van drie vrijstaande woningen mogelijk te maken.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

Het geldende en het nieuwe bestemmingsplan bieden de mogelijkheid om de bestaande boerderij te splitsen. In het nieuwe bestemmingsplan wordt geregeld dat in afwijking van het bestemmingsplan de woning gesplitst kan worden in twee woningen, als wordt voldaan aan een aantal voorwaarden.

Het verder mogelijk maken van een ontwikkeling met drie woningen op het achterliggende terrein is als solitaire woningbouwlocatie ruimtelijk gezien niet wenselijk. Een dergelijke invulling kan pas aan de orde zijn als het totale achterliggende gebied ontwikkeld wordt tot nieuwe woonwijk. Dit zou dan Hoefzicht fase III zijn. Gezien de huidige in Westerhoven beschikbare woningbouwlocaties en geplande ontwikkelingen in de toekomst is het niet waarschijnlijk dat deze locatie op korte termijn zal worden ontwikkeld tot woonwijk.

Daarbij heeft de raad van de gemeente Bergeijk in de vastgestelde programmabegroting 2012-2015 het volgende standpunt opgenomen over nieuwe initiatieven voor woningbouw:

“Op dit moment is het aanbod aan woningen groter dan de vraag. Het is dan ook zaak om de marktsituatie niet verder te laten verslechteren door nog meer woningbouw toe te staan. Het toevoegen van extra capaciteit betekent immers dat het alleen maar lastiger wordt, zowel voor particulieren als gemeente, om de bestaande kavels te verkopen. Daarom wordt geen medewerking meer verleend aan nieuwe initiatieven tot woningbouw, ook als het gaat om wijzigingsbevoegdheden. Alleen als nieuwe woningbouw gekoppeld is aan een zwaarwegend maatschappelijk belang kan medewerking worden overwogen. Een tweede aspect is dat de provincie op basis van de Verordening Ruimte streng toetst of nieuwe ontwikkelingen passen binnen de woningbouwprognoses.

Op dit moment is er meer dan voldoende restcapaciteit om aan de behoefte te voldoen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen alleen doorgang kunnen vinden indien elders capaciteit wordt ingeleverd. In beginsel is het mogelijk dat deze extra capaciteit van een andere gemeente wordt overgenomen. In de praktijk zal echter binnen het eigen gemeentelijke woningbouwprogramma ruimte moeten worden gevonden.”

Er is in de onderhavige situatie geen sprake van een zwaarwegend maatschappelijk belang en er zijn geen bestaande afspraken waardoor er geen medewerking kan worden verleend.

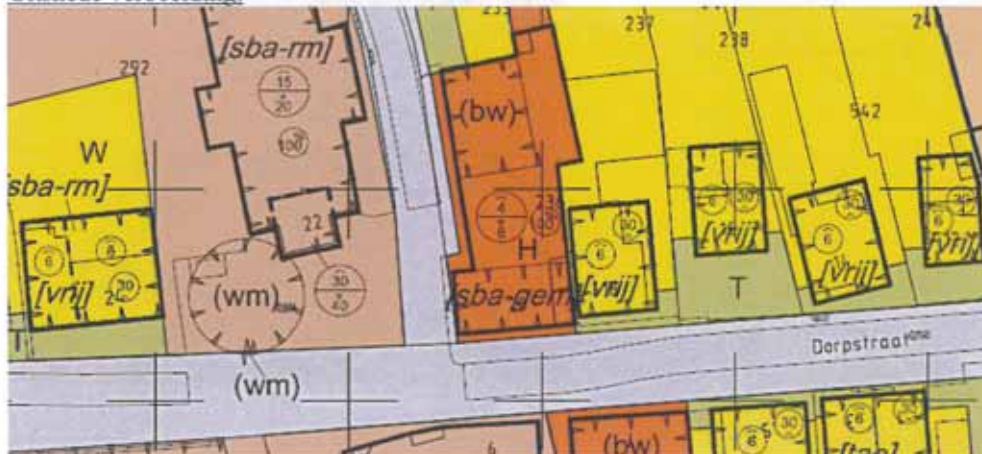
Aanpassing:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

31 De heer of mevrouw G. Theuws, Dorpstraat 18, 5563 BD Westerhoven

Inspreker geeft aan dat zijn pand Dorpstraat 18 nog steeds een ambachtelijke bestemming heeft en er dus niet alleen sprake is van een woning.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

In lijn met het vigerend bestemmingsplan en in het kader van flexibiliteit ten behoeve van de leefbaarheid wordt het perceel voorzien van een gemengde bestemming. Binnen de 'nieuwe' bestemming 'Gemengd' wordt horeca, detailhandel, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen rechtstreeks toegestaan. De bestaande ambachtelijke bedrijfsfunctie wordt geregeld door het opnemen van een regeling voor beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten bij de aanwezige woning. Het uitoefenen van de ambachtelijke bedrijfsfunctie is hiermee gewaarborgd en de nieuwe bestemming is zelfs ruimer dan hetgeen wordt verzocht door inspreker.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Binnen de bestemming 'Gemengd' wordt een regeling opgenomen voor de uitoefening van een beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit in een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie.

32 De heer of mevrouw A. Volkerijk, Ekkerweg 13, 5563 BR Westerhoven

Inspreker verzoekt om een plangrenscorrectie zodat, naast perceel E59, ook perceel E58 wordt opgenomen. Inspreker draagt als argumenten aan dat de bestrating van de Ekkerweg doorloopt tot zijn perceel en pas daarna zandpad wordt, dat alle nutsvoorzieningen al aanwezig zijn en dat er bij wijziging sprake is van een logisch geheel met betrekking tot het tegenoverliggende pand Ekkerweg 22. De achterliggende gedachte van het verzoek is om t.z.t., als de woningvoorraad dat weer toelaat, een nieuwe woning ten behoeve van de ouderenzorg mogelijk te maken.

Uitsnede verbeelding:**Beantwoording:**

De plangrens van het bestemmingsplan is gebaseerd op de plangrens van het geldend bestemmingsplan 'Kom Westerhoven 1996' en is her en der verruimd vanwege de Verordening Ruimte van de provincie van latere datum. In de situatie hier maakt volgens de Verordening Ruimte alleen het voorste deel van het perceel onderdeel uit van het 'bestaand stedelijk gebied'. Omdat in de huidige situatie sprake is van een agrarische functie voor het gehele perceel, is het gehele perceel in één bestemmingsplan ondergebracht. Omdat het perceel E58 niet in zijn geheel binnen het 'bestaande stedelijk gebied' valt is er voor gekozen om het perceel niet binnen de begrenzing van het onderhavige bestemmingsplan op te nemen. Dit standpunt blijft onveranderd.

Los van het feit dat er nu geen planologische ruimte is voor woningbouw, staat de afweging of woningbouw op een bepaalde locatie passend is los van het feit of deze al dan niet toebehoort aan een bestemmingsplan voor een kern of voor het buitengebied.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

33 De heer H. van der Zanden, Heijerstraat 4, 5563 BN Westerhoven

Inspreker wenst voor het perceel, kadastraal bekend onder nr. E867 (voormalig Heijerstraat 6) eenzelfde bedrijfsbestemming als op Heijerstraat 4 zodat hier hoveniersactiviteiten mogen plaatsvinden. Het perceel E867 is vanaf januari 2000 in zijn bezit en in gebruik genomen ten behoeve van het hoveniersbedrijf. Op Heijerstraat 4 is nu al een hovenier vergund en mag volgens het vigerend bestemmingsplan worden uitgebreid naar 100m². Inspreker verzoekt om deze mogelijkheid te handhaven.

Uitsnede verbeelding:**Beantwoording:**

Om het hoveniersbedrijf in de toekomst verzekerd te laten zijn van een goede bedrijfsvoering, en omdat het perceel E867 al geruime tijd ten dienst staat van het hoveniersbedrijf, wordt de aanduiding tevens op dit perceel gelegd.

In totaal is op beide percelen nu circa 220 m² aan bijgebouwen aanwezig. De schuur achterop dit perceel is namelijk circa 155 m² groot, de aanbouw aan de woning bedraagt circa 47 m² en het kleine gebouwtje op het westelijk perceel is circa 15 m² groot. Voor het 'extra' perceel (E867) van ca. 1.000 m² zou conform de regeling ten aanzien van bijbehorende bouwwerken 100 m² aan bijgebouwen mogen worden toegevoegd. Als je dat optelt bij de 220 m² aanwezige bijgebouwen en naar boven afrondt, kom je op 350 m². Dit oppervlakte betreft een oppervlakte wat ruimtelijk gezien aanvaardbaar is. Via de aanduiding zal derhalve een maximale oppervlakte van 350 m² aan bijgebouwen geregeld worden zodat ook op het perceel E867 bijgebouwen mogen worden opgericht. Omdat opslag van materiaal meer aan het zicht wordt onttrokken is hier sprake van een ruimtelijke kwaliteitswinst.

Concreet betekent de nieuwe aanduiding dat er een bijgebouw van circa 130 m² kan worden bijgebouwd. Als het kleine gebouwtje gesloopt zou worden kom je op 130 + 15 = 145 m² en dat is ongeveer even groot als de bestaande schuur achterop het perceel (155 m²).

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – hoveniersbedrijf' wordt tevens op het perceel E876 gelegd. In de regels wordt een maximum oppervlakte van 350 m² toegestaan aan bijgebouwen.



De afbeelding toont een uitzicht op het gebied van Westerhoven en De Kempervennen. Het gebied is grotendeels agrarisch van aard, met velden en bos. De afbeelding is bedoeld om de ruimtelijke context van het gebied te illustreren.

De afbeelding toont een uitzicht op het gebied van Westerhoven en De Kempervennen. Het gebied is grotendeels agrarisch van aard, met velden en bos. De afbeelding is bedoeld om de ruimtelijke context van het gebied te illustreren. Het gebied is omringd door landbouwgebieden en bos. De afbeelding is bedoeld om de ruimtelijke context van het gebied te illustreren.

De afbeelding toont een uitzicht op het gebied van Westerhoven en De Kempervennen. Het gebied is grotendeels agrarisch van aard, met velden en bos. De afbeelding is bedoeld om de ruimtelijke context van het gebied te illustreren.

De afbeelding toont een uitzicht op het gebied van Westerhoven en De Kempervennen. Het gebied is grotendeels agrarisch van aard, met velden en bos. De afbeelding is bedoeld om de ruimtelijke context van het gebied te illustreren.

3 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar:

- Ministerie LNV
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM-Inspectie Regio-Zuid;
- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap De Dommel;
- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed;
- Gasunie.

De volgende instanties hebben schriftelijk een reactie gegeven:

- 1 Provincie Noord-Brabant;
- 2 Waterschap De Dommel;
- 3 Gasunie.

1 Provincie Noord-Brabant

De provincie heeft zich beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciale ruimtelijke beleid relevant zijn. De provincie is van mening dat het bestemmingsplan op de volgende punten in strijd is met de Verordening Ruimte:

- a De provincie verwijst naar de regeling inzake het onder voorwaarden toestaan van kavels groter dan 5000m² en geeft aan dat aan de verantwoordingsplicht van lid 4 van artikel 3.8 van de Verordening ruimte niet wordt voldaan. De opgenomen regeling betreft een generieke uitzonderingsmogelijkheid en de regeling ondermijnt bovendien de positie van het regionaal bedrijventerrein KBP.*
- b De provincie geeft aan dat het toestaan van nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerreinen voor milieucategorie 3 en hoger in strijd is met artikel 3.6.4.a. van de verordening ruimte. Het toestaan van wonen op de bestemming 'bedrijventerrein – 3' en 'Bedrijventerrein – 4' is in strijd met de Verordening ruimte.*
- c Voor het zuidelijkste puntje van de Kempervennen is het mogelijk om middels een afwijkingsbevoegdheid recreatiewoningen op te richten. Bebouwing is echter niet toegestaan op gronden die zijn gelegen in de EHS.*
- d Op bedrijventerrein Leemskuilen wordt volgens de provincie via een wijzigingsbevoegdheid de bouw van een vrijstaande woning mogelijk gemaakt in de EHS. Dit is strijdig met de Verordening ruimte. De provincie wijst op de mogelijkheid voor herbegrenzing van de EHS via GS. In een plan dat een herbegrenzing van de EHS inhoudt, dient dit ook in het digitale plan zelf tot uiting te komen door opname van een gebiedsaanduiding en beschrijving in de toelichting.*
- e De provincie verzoekt om een helder overzicht van ontwikkelingen die in het plan mogelijk worden gemaakt ten opzichte van vigerende regelingen. De in de plantoe-*

lichting opgenomen paragraaf 3.4 biedt onvoldoende mate inzicht om op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te kunnen toetsen.

Beantwoording:

- a. Het opnemen van een afwijkingsmogelijkheid om bedrijven groter dan 5000 m² mogelijk te maken is wenselijk om doorgroei van bedrijven binnen de gemeente mogelijk te maken. Afwijking is namelijk alleen toegestaan als wordt voldaan aan de voorwaarden, die erop zijn gericht om alleen de doorgroei van lokale (Bergeijkse) bedrijven mogelijk te maken. De Verordening ruimte biedt hiervoor (onder stringente voorwaarden) ook mogelijkheden, waardoor de afwijking in lijn is met het provinciaal beleid. Er is volgens dan ook geen reden om deze mogelijkheid niet over te nemen uit het recent vastgestelde Bestemmingplan Bedrijventerrein Leemskuilen. Terecht wordt aangegeven dat niet wordt voldaan aan de verantwoordingsplicht zoals geformuleerd in de Verordening ruimte. Vanwege deze reden nemen we de betreffende bepalingen uit de Verordening ruimte (artikel 3.8 lid 4) één op één over in de afwijkingsregels. In dat geval kan alleen afwijking worden verleend als voldaan wordt aan de eisen die de provincie hieraan stelt.
- b. In het bestemmingsplan zijn alleen de bestaande bedrijfswoningen aangeduid. Nieuwe bedrijfswoningen zullen in lijn met het provinciaal beleid niet langer mogelijk worden gemaakt.
- c. Een deel van de Kempervennen ligt inderdaad in de EHS. Dit gebied ligt volledig in de als zodanig aangeduide randzone en kan dus niet worden bebouwd (althans niet in de vorm van een directe bouwtitel). Voor deze gronden wordt een extra aanduiding opgenomen en in de regels wordt bepaald dat de afwijking voor nieuwe recreatiewoningen/recreatieve voorzieningen niet ter plaatse van deze aanduiding mag worden verleend.
- d. Het klopt niet dat op Leemskuilen de bouw van een woning via wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt. Wij verwachten dat wordt verwezen naar wijzigingsbevoegdheid 1 of 2, maar die liggen aan de Heijerstraat, in het stedelijk gebied van Westerhoven. Wel ligt wijzigingsbevoegdheid 4 (uitbreiding van een bestaand bedrijf op Leemskuilen) volledig in de EHS. Deze wijzigingsbevoegdheid is overgenomen uit het recentelijk opgestelde bestemmingsplan Bedrijventerrein Leemskuilen en zal gehandhaafd blijven. Als voorwaarde is opgenomen dat compensatie van natuurgronden plaats dient te vinden. Deze voorwaarde zal worden versterkt, door aan te geven dat wijziging pas plaats mag vinden als met de provincie overeenstemming is over wijziging van de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur.
- e. Aan het verzoek om inzicht te geven in alle wijzigingen ten opzichte van de vigerende regelingen kan niet worden voldaan. Het is een vergaand verzoek omdat het niet realistisch is om een uitputtende lijst met aanpassingen/wijzigingen op te stellen. Dit zou betekenen dat perceelsgewijs het vigerende en het nieuwe plan naast elkaar gelegd zou moeten worden. Het plan is conserverend van aard, waarbij de vigerende rechten in combinatie met de feitelijke situatie en de gemeentelijke standaard leidend is.

Er is geen sprake van bestemmings- of functiewijzigingen, met uitzondering van de in de toelichting benoemde nieuwe ontwikkelingen. In paragraaf 3.4 is een overzicht opgenomen van de ontwikkelingen in het bestemmingsplan. Voor de duidelijkheid wordt deze tabel aangegeven welke ontwikkelingen overgenomen zijn uit het vigerende bestemmingsplan.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de bestemmingen 'Bedrijventerrein – 3' en 'Bedrijventerrein – 4' wordt de afwijkmogelijkheid voor het oprijden van bedrijfswoningen verwijderd. Ook worden de voorwaarden van de afwijkmogelijkheid voor het realiseren van bedrijven groter dan 5.000m² en de voorwaarden van 'wijzigingsbevoegdheid 4' aangescherpt. Voor de Kempervennen wordt voor de gronden binnen de EHS een extra aanduiding opgenomen en in de regels wordt bepaald dat de afwijking voor nieuwe recreatiewoningen/recreatieve voorzieningen niet ter plaatse van deze aanduiding mag worden verleend. Tot slot wordt in paragraaf 3.4 verduidelijkt welke bouwtitels zijn overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen.

2 Waterschap De Dommel

- a *Het waterschap verwijst naar paragraaf 3.4 waarin wordt aangegeven dat het plan voorziet in enkele ontwikkelingsmogelijkheden en naar de waterparagraaf waarin is opgenomen dat er momenteel voor deze locaties in beeld wordt gebracht wat de waterbergingsopgave per locatie is. Het waterschap verzoekt de uitkomsten van dit onderzoek inzichtelijk te maken in het ontwerpbestemmingsplan en doet hierbij op hydrologisch neutraal ontwikkelen voor nieuwe recreatieve voorzieningen op de Kempervennen, nieuw woningen in de kern Westerhoven, bestaande bouwtitels op bedrijventerrein Leemskuilen en de nieuwe bouwtitel in het noord-oosten van Leemskuilen. Tevens wordt verzocht om in de waterparagraaf inzichtelijk te maken hoe wordt gegarandeerd dat nieuw te realiseren (erf)verhardingen van meer dan 250 m² hydrologisch neutraal worden uitgevoerd.*
- b *Verzocht wordt in de planregels en op de verbeelding de gebieden die overeenkomstig de provinciale verordening zijn gelegen in de beschermingszones van natte natuurparels als 'attentiegebied EHS' op te nemen.*
- c *Verzocht wordt om voor twee kleine delen in het zuid-oosten van het plangebied het bestaand inundatiegebied dubbel te bestemmen en het reserveringsgebied waterberging 2050 te voorzien voor een aanduiding.*
- d *Verzocht wordt de rioolwatertransportleidingen inclusief de bijbehorende zakelijk rechtstrook op te nemen.*
- e *Gezien de omvang en invloed op de (grond)waterhuishouding en een duidelijke weergave van de feitelijke situatie, ziet het waterschap graag dat de waterpartijen op de Kempervennen als zodanig worden bestemd.*
- f *Verzocht wordt de overstort- en leggerwatergangen KS37 en KS72 als water op te nemen.*
- g *Het bergbezinkbassin aan de Oude Weerderijk is in het bestemmingsplan Buitengebied bestemd als natuur. Het waterschap verzoekt om deze bestemming binnen het onderhavige bestemmingsplan te corrigeren naar een bestemming die meer recht*

doet aan de feitelijke situatie. Daarnaast wordt verzocht het bijbehorende waterschapsgemaal als bedrijf, met een aanduiding 'rioolgemaal' op te nemen.

- h Het waterschap ziet in artikel 23.2.2, Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, graag toegevoegd dat uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht die ten dienste staan van de waterhuishouding.*

Beantwoording:

- a Alleen voor nieuwe ontwikkelingen en bestaande bouwtitels die opnieuw mogelijk wordt gemaakt wordt de gevolgen hiervan aan de hand van de HNO-tool inzichtelijk gemaakt in de toelichting van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt geen verruimde mogelijkheden voor de Kempervennen en ook geen nieuwe bouwtitels op bedrijventerrein Leemskuilen.
- Aan het verzoek om te garanderen dat nieuw te realiseren (erf)verhardingen van meer dan 250 m² hydrologisch neutraal worden uitgevoerd kan niet worden voldaan. Uit het oogpunt van rechtszekerheid is het juridisch gezien namelijk niet mogelijk om een voorwaarde te koppelen aan een directe bouwtitel. Het enige alternatief is om alle uitbreidingen van verhard oppervlak (bebouwing en verharding) te verbieden en deze vervolgens via afwijking weer toe te staan. Het moge duidelijk zijn dat zo'n regeling, nog afgezien van de handhaafbaarheid, veel te ver voert. Uitgangspunt is immers dat de vigerende rechten zoveel mogelijk worden gerespecteerd.
- b Een deel van het plangebied valt inderdaad binnen het 'attentiegebied EHS' zoals begrensd in de provinciale Verordening Ruimte. In het voorontwerpbestemmingsplan was voor deze gronden abusievelijk geen regeling opgenomen. Overeenkomstig de regels van de Verordening Ruimte en het bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011' wordt in het ontwerpbestemmingsplan voor de gronden die deel uitmaken van het 'attentiegebied EHS' de dubbelbestemming 'Waterstaat - Attentiegebied EHS' opgenomen. Binnen deze bestemming geldt een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden, dat is afgestemd op de regels van de Verordening Ruimte.
- c De gronden die deel uitmaken van het in de provinciale Verordening Ruimte begrensde 'regionale waterbergingsgebied' worden in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Waterstaat - Regionaal waterbergingsgebied'. In deze dubbelbestemming wordt, overeenkomstig de regels van de Verordening Ruimte en het bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011' bepaald dat bouwwerken ten dienste van de waterberging maximaal 2 meter hoog mogen zijn. Bebouwing ten behoeve van de overige bestemmingen van de gronden is toelaatbaar via afwijking, waarbij schriftelijk advies dient te worden gevraagd bij het waterschap.

Daarnaast wordt in de regels bepaald dat voor het ophogen van gronden en het aanbrengen of wijzigen van kaden een omgevingsvergunning benodigd is, zoals voorgescreven in de Verordening Ruimte. Alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend, dient het bevoegd gezag advies in te winnen bij het waterschap.

Voor de 'reserveringsgebieden voor waterberging' is het ingevolge de Verordening Ruimte niet verplicht om een specifieke regeling in het bestemmingsplan op te nemen. Indien een bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling binnen het reserveringsgebied moet hiervoor in de toelichting een verantwoording worden opgenomen, maar daarvan is in dit conserverende bestemmingsplan geen sprake. De bestemmingen die aan de gronden binnen het reserveringsgebied zijn gegeven, bieden niet meer bouw mogelijkheden dan de vigerende regelingen. Het bestemmingsplan heeft daardoor geen gevolgen voor het waterbergend vermogen van het gebied. Om onnodige procedures te voorkomen, wordt voor het reserveringsgebied dan ook geen aanvullende regeling opgenomen.

- d De rioolwatertransportleidingen worden op de verbeelding opgenomen met de bestemming 'Leiding' en aangeduid als 'hartlijn leiding - riool'.
- e De waterpartijen die aanwezig zijn op de Kempervennen maken deel uit van het bungalowpark. Naast een functie voor de (grond)waterhuishouding hebben ze een recreatieve functie en zijn ze van belang voor de uitstraling en inrichting van het recreatieterrein. In het vigerende bestemmingsplan zijn de waterpartijen opgenomen in de bestemming 'Verblijfsrecreatie'. Deze wijze van bestemmen is overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, waarin de waterpartijen zijn opgenomen in de bestemming 'Recreatie - Bungalowpark'. De gronden met de bestemming 'Recreatie - Bungalowpark' zijn mede bestemd voor water. De waterpartijen zijn daarmee positief bestemd. In het bestemmingsplan is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Voor het dempen en aanleggen van watergangen en waterplassen groter dan 1.000 m² is, net als in het vigerende bestemmingsplan, een omgevingsvergunning benodigd. Hierdoor is het behoud van de (grote) waterplassen gegarandeerd, terwijl nog wel voldoende flexibiliteit bestaat voor ingrepen aan de kleinere watergangen en waterpartijen. De bouwvlakken die in het bestemmingsplan zijn opgenomen, liggen slechts voor een klein gedeelte over de waterpartijen. Het behoud van de waterpartijen is hiermee afdoende geborgd.
Het is uit oogpunt van flexibiliteit niet gewenst om de waterpartijen in de bestemming 'Water' op te nemen. Voorzieningen die ten dienste staan van het bungalowpark worden namelijk ook ter plaatse van de waterpartijen toelaatbaar geacht. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de realisering van drijvende bungalows (er is al een aantal van deze woningen aanwezig) en het oprichten van bouwwerken die niet ten dienste staan van de waterhuishouding, maar een recreatief doel hebben (vlonders, steigers, terrassen, recreatieve voorzieningen). Om die reden wordt de bestemming 'Recreatie - Bungalowpark' voor de waterpartijen op De Kempervennen gehandhaafd.
- f De leggerwatergang die parallel loopt aan de Loverensedijk is de enige leggerwatergang in het plangebied die nog niet was opgenomen en krijgt de bestemming 'Water'.

- g De plangrens van het onderhavig bestemmingsplan wordt niet aangepast vanwege mogelijke onjuistheden in de regeling van het bestemmingsplan voor het buitengebied. Eventuele foutieve bestemmingen of aanduidingen dienen in het kader van de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011' te worden beoordeeld en, indien daar aanleiding toe is, te worden gecorrigeerd.
- h De regeling wordt niet aangepast. In zijn algemeenheid geldt in bestemmingsplannen al dat binnen een bestemming uitsluitend bouwwerken mogen worden opgericht die ten dienste staan van de doeleinden zoals opgenomen in de bestemmingsomschrijving. Binnen de bestemming 'Water' geldt dus dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden opgericht ten dienste van water/waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en voorzieningen voor verkeer en verblijf. Het oprichten van bouwwerken ten dienste van andere functies is niet toegestaan. Het toevoegen van de regel die het waterschap voorstelt, voegt daaraan niets toe. Tegelijkertijd wordt het door het toevoegen van deze regel onduidelijk of voorzieningen die niet rechtstreeks ten dienste staan van de waterhuishouding (zoals bruggen voor verkeer of bouwwerken ten behoeve van groen) wel mogelijk zijn.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Overeenkomstig de regels van de Verordening Ruimte en het bestemmingsplan 'Buitengebied Bergeijk 2011' wordt in het ontwerpbestemmingsplan voor de gronden die deel uitmaken van het 'attentiegebied EHS' de dubbelbestemming 'Waterstaat - Attentiegebied EHS' opgenomen. De gronden die deel uitmaken van het in de provinciale Verordening Ruimte begrensde 'regionale waterbergingsgebied' worden in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Waterstaat - Regionaal waterbergingsgebied'. De rioolwatertransportleidingen worden op de verbeelding opgenomen met de bestemming 'Leiding' en aangeduid als 'hartlijn leiding - riool'. En tot slot wordt de extra leggerwatergang opgenomen in de bestemming 'Water'.

3 Gasunie

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen

Beantwoording:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4 Aanpassingen

4.1 Aanpassingen naar aanleiding van vooroverleg en inspraak

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

4.1.1 Toelichting

- In paragraaf 3.4 wordt verduidelijkt welke bouwtitels zijn overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen.
- De ontwikkelingslocatie op het perceel Leemskuilen/Zandstraat wordt beschreven.

4.1.2 Regels

- Via de regels wordt geregeld dat op het perceel Dorpstraat 20 ter plaatse van de aanduiding uitsluitend horeca is toegestaan.
- geldende bestemmingen 'Gemengd I' en 'Gemengd II' worden vertaald in een nieuwe bestemming 'Gemengd'.
- Voor het perceel E876 met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – hoveniersbedrijf' wordt een maximum oppervlakte van 550 m² geregeld dat is toegestaan aan bijgebouwen.
- De bestemming 'Gemengd' wordt anders ingevuld omdat een groter deel deze bestemming krijgt.
- De stal op het perceel Provinciale weg 33a wordt voorzien van de aanduiding 'bijgebouwen' waardoor deze niet onder het overgangsrecht wordt gebracht.
- In bestemmingen 'Bedrijventerrein-3' en 'Bedrijventerrein-4' wordt de afwijkingsmogelijkheid voor het bouwen van een bedrijfswoning op bouwpercelen waar nog geen bedrijfswoning aanwezig is verwijderd.
- De dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Attentiegebied EHS' en 'Waterstaat - Regionaal waterbergingsgebied' worden opgenomen.
- De voorwaarden van de afwijkingsmogelijkheid voor het realiseren van bedrijven groter dan 5.000m² worden aangescherpt en beter afgestemd op de Verordening ruimte.
- De voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid - 4 om de omzetting van natuur naar bedrijventerrein mogelijk te maken worden aangescherpt en beter afgestemd op de Verordening ruimte.
- Voor de Kempervennen wordt voor de gronden binnen de EHS een extra aanduiding opgenomen en in de regels wordt bepaald dat de afwijking voor nieuwe recreatiewoningen/recreatieve voorzieningen niet ter plaatse van deze aanduiding mag worden verleend.
- Wijzigingsbevoegdheid 3 wordt verwijderd omdat er direct een bedrijfspceel mogelijk wordt gemaakt op de hoek Zandstraat/Leemskuilen.

4.1.3 Verbeelding

- De aanduiding 'maatschappelijk' van het pand Hoefzicht wordt vergroot en opgenomen voor het gehele middelste gedeelte van het pand (nummers 7-8) en de jeu de boules baan wordt opgenomen in de bestemming 'Groen' in plaats van 'Wonen'.
- De stal op het perceel Provincialeweg 33a wordt voorzien van de aanduiding 'bijgebouwen'.
- Het gebied voor bijgebouwen voor het perceel Braambos 18a uit het geldende bestemmingsplan wordt overgenomen.
- Het gehele perceel Dorpstraat 20 wordt voorzien van de bestemming 'Gemengd' en het monumentale pand krijgt de aanduiding 'horeca'. De aanduiding 'bedrijfswoning' wordt veranderd in 'maximum aantal wooneenheden' en wordt verplaatst naar het monumentale pand.
- Het bouwvlak van de woning Ekkerweg 22 wordt zodanig aangepast, dat de volledige woning in het bouwvlak komt te liggen.
- Het bouwvlak van het bedrijf Coppens Constructies en Stalinrichtingen BV, op de hoek Heijerstraat/Heijerdijk, wordt vergroot waarbij het bebouwingspercentage naar verhouding wordt verlaagd naar 65%.
- Het perceel in de oksel van De Bucht / Oude Kerkpad dat momenteel in gebruik is als weiland zal conform de bestaande situatie worden bestemd als 'Agrarisch'.
- Door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden = 2' is verzekerd dat het pand Dorpstraat 2-4 twee woningen mag bevatten.
- Het perceel Dorpstraat 18 wordt voorzien van de bestemming 'Gemengd' en binnen de bestemming 'Gemengd' wordt een regeling opgenomen voor de uitoefening van een beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit in een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie.
- Het pand Dorpstraat 8 wordt voorzien van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (= 1) en de geldende bestemmingen 'Gemengd I' en 'Gemengd II' worden vertaald in een nieuwe bestemming 'Gemengd'.
- Het bouwvlak op het perceel Dorpstraat 26 wordt voorzien van de bestemming 'Gemengd' en de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (= 1).
- De maximale goothoogte van het pand Mgr. Biemansplein 2 wordt aangepast naar 8 meter.
- Het perceel naast de woning op het adres Zandstraat 11 wordt voorzien van de bestemming 'Bedrijventerrein-1' met bouwvlak.
- In plaats van 3 nieuwe wooneenheden worden op het perceel tegenover Hoeversstraat 24, 4 nieuwe woningen mogelijk gemaakt.
- De bestaande woning boven Leemskuilen 3f wordt voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- Het perceel 445 krijgt de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – tegelhandel'. Het bedrijfspand wordt voorzien van een bouwvlak.
- De bedrijfswoning Leemskuilen 5e krijgt de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – hoveniersbedrijf' wordt tevens op het perceel E876 gelegd. In de regels wordt een maximum oppervlakte aan bijgebouwen van 350 m² toegestaan

- Het bebouwingspercentage van het perceel Braambos 1 wordt van 50% uitgebreid naar 60%.
- Op het pand Heijerstraat 25 wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – woningsplitsing toegevoegd'.
- Wijzigingsbevoegdheid 3 wordt verwijderd omdat er direct een bedrijfsperceel mogelijk wordt gemaakt op de hoek Zandstraat/Leemskuilen.
- De dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Attentiegebied EHS' en 'Waterstaat - Regionaal waterbergingsgebied' worden opgenomen.
- De leggerwatergang die parallel aan de Loverensdijk loopt is bestemd als 'Water'.
- Voor de Kempervennen wordt voor de gronden binnen de EHS een extra aanduiding opgenomen om nieuwe recreatiewoningen/recreatieve voorzieningen ter plaatse tegen te gaan.

4.2 Ambtshalve aanpassingen

Door voortschrijdend inzicht naar aanleiding van reacties op de andere bestemmingsplannen die momenteel ook geactualiseerd worden vinden ook een aantal ambtshalve aanpassingen plaats.

4.2.1 Algemeen

Enkele ondergeschikte tekstuele en inhoudelijke aanpassingen in de toelichting en regels uit oogpunt van uniformiteit met andere recentelijk opgestelde/op te stellen bestemmingsplannen.

4.2.2 Toelichting

- Op de gronden van de voormalige St. Servatiuschool aan de Meidoornstraat wordt een woonbestemming opgenomen voor de bouw van 8 woningen en een wijzigingsbevoegdheid aangeduid voor meer woningen in de toekomst. Deze ontwikkeling wordt beschreven in de toelichting.
- In de toelichting wordt vermeld welk standpunt de raad van de gemeente Bergeijk in de vastgestelde programmabegroting 2012-2015 heeft opgenomen over nieuwe initiatieven voor woningbouw.

4.2.3 Regels:

- Er wordt geregeld dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' in de bedrijvenbestemmingen maar één bedrijfswoning is toegestaan.
- Ten behoeve van de schoorsteen op het terrein Lange Akkers 1 wordt in de bestemming 'Bedrijf' een specifieke bouwaanduiding opgenomen zodat een hoogte van 13 meter mogelijk is.
- Binnen de bestemming 'Wonen' wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – fietsenverhuurbedrijf' geregeld vanwege het aanwezige fietsenverhuurbedrijf op het perceel Lange Akkers 38/38a krijgt de aanduiding.
- De regeling voor boerderijsplitsing is aangepast. Geregeld wordt dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het splitsen van een woonboerderij in twee woningen in plaats van drie woningen.

- Er wordt een regeling met betrekking tot bedrijfsverzamelgebouwen opgenomen zodat deze via afwijking onder voorwaarden mogelijk zijn.
- Bij de bestemmingen 'Bedrijventerrein – 3' en 'Bedrijventerrein – 4' wordt geregeld dat voor vrijstaande bedrijfswoningen een maximum goot- en bouwhoogte van 7/10 mogen hebben en dat voor een inpandige bedrijfswoning moet worden voldaan aan de aanduiding op de verbeelding zoals die ook voor de bedrijfsbebouwing geldt.

4.2.4 Verbeelding:

- Bij de Kempervennen worden de reeds gerealiseerde waterbungalows binnen het bouwvlak opgenomen.
- De bestemming wonen wordt ter plaatse van de percelen Steenovens 89 en Keulse Pad 2 uitgebreid.
- De schoorsteen op het perceel Lange Akkers 1 krijgt een specifieke bouwaanduiding zodat een hoogte van maximaal 13 meter mogelijk.
- Het perceel Lange Akkers 38/38a krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – fietsenverhuurbedrijf'.
- De maximale goothoogte van de nieuwe woning naast Heuvel 34 wordt aangepast naar 4 meter.
- De zes starterwoningen en de tweekapper van de woningbouwontwikkeling St. Servatius worden voorzien van een woonbestemming en bouwvlak, de overige gronden worden voorzien van een wijzigingsbevoegdheid.
- De woonboerderijen uit het geldende bestemmingsplan krijgen, net als de cultuurhistorisch waardevolle en beeldbepalende panden, de aanduiding 'karakteristiek'.
- De aanduiding 'minimale dakhelling' wordt overeenkomstig het nieuwe welstandsbeleid op meerdere panden gelegd.