

Nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Westerhoven en De Kempervennen 2012

Gemeente Bergeijk



Nota zienswijzen Westerhoven en De Kempervennen 2012

Gemeente Bergeijk

Datum:

7 november 2012

Projectgegevens:

NZW04-BEG0073-01B

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	Zienswijzen	3
3	Aanpassingen	37
3.1	Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen	37
3.2	Ambtshalve aanpassingen	38

Bijlagen:

- 1a. Uitsnede verbeelding starterswoningen locatie oude basisschool Sint Servatius
- 1b. Uitsnede verbeelding bestemming ontsluiting locatie oude basisschool Sint Servatius en doorsteek richting de Heuvel
2. Uitsnede verbeelding Leemskuilen 22
3. Uitsnede verbeelding Braambos 14/16/16a
4. Uitsnede verbeelding tegelhandel op het perceel sectie E nummer 445 achter het perceel Keulsepad 1
5. Uitsnede verbeelding nieuw bouwvlak Hoeverstraat na rotatie
6. Groenbestemming conform bestemmingsplan 'Hoefakkershof, Westerhoven'
7. Regeling bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Landschaps-waarden'

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' heeft in het kader van de zienswijzenprocedure conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 2 augustus 2012 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen en is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Gedurende de periode van ter visie-legging zijn zienswijzen ingediend door 22 indieners. In hoofdstuk 2 van deze nota zijn de reacties samengevat en beantwoord.

In hoofdstuk 3 zijn de aanpassingen opgesomd die in het bestemmingsplan zijn gedaan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen. Daarnaast is een overzicht met ambtshalve aanpassingen opgenomen.

2 Zienswijzen

Gedurende de periode van ter-visie-legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' zijn zienswijzen ingediend door de volgende personen en instanties:

- 1 [Achmea rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg namens fam. Van den Boomen, Loveren 9, 5563 AC Westerhoven](#)
- 2 [ARAG Rechtsbijstand, Postbus 230, 3830 AE Leusden, namens de heer P. van Ansem, Meidoornstraat 22, 5563 AX Westerhoven](#)
- 3 [De heer P. Bax \(Luxlight BV\), Leemskullen 4, 5563 CK Westerhoven](#)
- 4 [De heer A. Bleeker, Steenovens 67, 5563 CE Westerhoven](#)
- 5 [De heer J. Brugmans, Heijerstraat 21, 5563 BM Westerhoven](#)
- 6 [De heer C. de Cort, Gertrudisdal 14, 5551 BD Dommelen](#)
- 7 [De heer P. van Diepenbeek, Keulsepad 4, 5563 BS Westerhoven](#)
- 8 [Fam. Gleijm, Aarperstraat 16, 5563 BK Westerhoven](#)
- 9 [De heer H. Heijmans, Loveren 16, 5563 AD Westerhoven](#)
- 10 [Fam. Huijbers, Kerkstraat 12, 5563 AW Westerhoven](#)
- 11 [Jonkers Advies, Weldsehei 4, 5508 WR Veldhoven namens de heer G. Theuws, Dorpstraat 18, 5563 BD Westerhoven](#)
- 12 [De heer A. Kuijlaars, Ekkerweg 5, 5563 BR Westerhoven](#)
- 13 [De heer J. Kuijlaars, Meidoornstraat 20, 5563 AX Westerhoven en de heer P. van Ansem, Meidoornstraat 22, 5563 AX Westerhoven](#)
- 14 [De heer F. Luijtelaar, Ekkerweg 12, 5563 BR Westerhoven](#)
- 15 [De heer A. Manders, Lochtstraat 15a, 3940 Hechtel \(België\), namens diverse personen.](#)
- 16 [Petrochemical Pipeline Services, Postbus 1163, 6160 BD Geleen](#)
- 17 [Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch](#)
- 18 [Mevrouw W. Rombouts, Braambos 14, 5563 AB Westerhoven](#)
- 19 [De heer P. Smolders, Egstraat 40, 3920 Lommel namens de fam. Smolders, Hoeverstraat 46 Westerhoven](#)
- 20 [Mevrouw W. Swinkels, Steenovens 98, 5563 CC Westerhoven](#)
- 21 [Fam. Theuws, Keulsepad 2, 5563 BS Westerhoven](#)
- 22 [Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel.](#)

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

1 Achmea rechtsbijstand, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg namens fam. Van den Boomen, Loveren 9, 5563 AC Westerhoven (inspraakreactie 5)

De bedrijfsvoering van het melkveebedrijf van de indieners van de zienswijze is bemoeilijkt door de plannen van de gemeente, zoals dit bestemmingsplan. Doordat de gemeente het bedrijf tot de bebouwde kom rekent geldt een geur-afstand van 100 meter. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Leemskullen' komt m.b.t. de belangen van de indieners van de zienswijzen overeen met het ontwerpbestemmingsplan, terwijl het eerdere plan nog uitging van een geurafstand van 50 meter die in het buitengebied geldt. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt onderzoek naar de milieuaspecten van de agrarische bedrijven nabij het plangebied. Conclusie is dan, dat het onderzoek van de SRE in het bestemmingsplan voor Leemskullen, dat uitgaat van een wettelijke afstand voor agrarische bedrijven, nog steeds van kracht is. De geurverordening maakt de bedrijfsvoering niet makkelijker, omdat bij de geurafstand van 50 tot 100 meter niet uitgebreid mag worden. De gemeente moet uitgaan van een buitengebied met een afstand van 50 meter. Met een wijziging van de plangrens kan de gemeente tot uitdrukking brengen dat ter plaatse een buitengebied geldt i.p.v. een bebouwde kom. Verzoek is om het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen of aan te passen naar aanleiding van de zienswijze.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

Er bestaat geen aanleiding om de onderstaande reactie op de eerder ingediende inspraakreactie te herzien:

Het perceel Loveren 9 valt buiten het regime van het onderhavige bestemmingsplan. Vanwege het agrarische karakter en vanwege de begrenzing van het stedelijk gebied in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant, welke samen met het vigerende 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. Op het perceel Loveren 9 rust 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 – gelet op aard en ligging – beschouwd als bebouwde kom. Als het bedrijf wil uitbreiden, moet primair voldaan worden aan de eisen uit het Besluit landbouw milieubeheer. Voor geur geldt een vaste afstand ten opzichte van de bebouwde kom van 100 meter. Hieraan kan niet worden voldaan en dat betekent dat het bedrijf vergunningplichtig wordt. Bij vergunningplicht wordt voor geur getoetst aan de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv), waaruit ook een afstand van 100 meter volgt. 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 aangenomen, waaruit volgt dat het bedrijf onder voorwaarden kan 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. De geurverordening is bij totstandkoming juist getoetst aan de casus Loveren 9 en voldeed.

Het feit of een perceel onderdeel uitmaakt van een bestemmingsplan voor een kern of voor het buitengebied staat los van de beoordeling van de omgeving van de veehouderij in het kader van de milieuwetgeving (Besluit landbouw milieubeheer of Wet geurhinder en veehouderij). Het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' beperkt de (uitbreidings)mogelijkheden van de veehouderij aan het Loveren 9 niet, aangezien het bestemmingsplan slechts de bestaande situatie vastlegt. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt binnen een afstand van 100 meter van de veehouderij. De bedrijfsvoering wordt derhalve niet belemmerd door het nieuwe bestemmingsplan.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2 ARAG Rechtsbijstand, Postbus 230, 3830 AE Leusden, namens de heer P. van Ansem, Meidoornstraat 22, 5563 AX Westerhoven

Indiener is van mening dat het plan in strijd is met het toetsingskader van de goede ruimtelijke ordening en met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en dat er niet voldaan wordt aan de wettelijke toetsingskaders waaronder de Wet ruimtelijke ordening. Er is sprake van een onevenredige aantasting van de belangen van indiener hetgeen in strijd is met het evenredigheidsbeginsel. De volgende punten worden aangehaald:

- a. *Indiener kan zich niet verenigen met de voorziene uitbreiding met 6 woningen aan de Meidoornstraat. Er wordt gevreesd voor onevenredige overlast. De infrastructuur van de Meidoornstraat en de omliggende wegen is niet berekend op een verdere toename van het aantal verkeersbewegingen.*

- b. *Indiener vraagt zich af het bestaande fietspad tussen de Meidoornstraat en de doorgaande weg van karakter gaat veranderen, hier kan volgens hem geen sprake van zijn. Door het opnemen van een verkeersbestemming geldt op dat punt onvoldoende rechtszekerheid.*
- c. *De 6 nieuwe woningen zullen de bestaande wateroverlast verder verslechteren. Het rioleringsstelsel wordt nog meer belast en de toename aan verharding heeft gevolgen voor (de afvoer) van water. Het bestemmingsplan besteedt hier onvoldoende aandacht aan.*
- d. *Door de 6 nieuwe woningen zal parkeeroverlast gaan optreden. Onder andere in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient het bestemmingsplan tevens inzicht te geven in de wijze waarop voldaan wordt aan de parkeerbehoefte. Een deugdelijke onderbouwing ontbreekt volledig. Omdat er geen vrije parkeerruimte beschikbaar is zal het parkeren op eigen terrein opgelost moeten worden. Er is in het bestemmingsplan niets aangeduid.*
- e. *Indiener vraagt zich af of er daadwerkelijk vraag is naar deze voorgenomen woningen en of deze uitbreiding van het woningaanbod wel passend is binnen het gemeentelijk woonbeleid. Een deugdelijke motivering en zorgvuldige voorbereiding ontbreekt.*
- f. *Gevreesd wordt voor een ernstige aantasting van het woonklimaat van indieneer. De woningen worden zeer dicht langs de weg gesitueerd en staan op korte afstand van de woning van indieneer. Deze situatie zal leiden tot overlast, hinder en een aantasting van de privacy. Voorheen waren er op de locatie geen woningen gesitueerd. De waarde van de woning zal negatief beïnvloed worden.*
- g. *Bezwaar wordt gemaakt tegen de wijzigingsbevoegdheid met de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 5' waarbij wordt voorzien in de bouw van maximaal 24 woningen. Ten aanzien van deze wijzigingsbevoegdheid kunnen dezelfde bezwaren en argumenten worden aangevoerd zoals verwoord ten aanzien van de 6 woningen. Er is geen aanleiding om nu reeds een dergelijke vergaande bevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan. Nu er nog geen duidelijke plannen zijn, leidt zulks enkel tot rechtsonzekerheid.*

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

- a. De Meidoornstraat en omliggende straten zijn vormgegeven als woonstraten met veelal aan beide zijden woningen. Ter plaatse van de nieuwe woningontwikkeling staan momenteel slechts aan één zijde van de straat woningen. Door het realiseren van woningen aan de zuidzijde van de straat wordt het straatbeeld gecompleteerd. Gelet op de feitelijke behoefte en de beschikbare ruimte, is besloten om het aantal nieuwe woningen te beperken tot 5 stuks. Ten gevolge hiervan wordt het bouwvlak verkleind. (zie bijlage 1a). Het toevoegen van 5 woningen heeft een dusdanig beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg, dat hierdoor geen problemen in de directe omgeving te verwachten zijn. Daarnaast moet worden bedacht dat de oorspronkelijke bestemming maatschappelijke doeleinden was en hier een school stond. Een dergelijke functie brengt meer verkeersbewegingen met zich mee dan de 5 woningen die nu aan de Meidoornstraat zijn voorzien.
- b. Het fietspad dat een langzaamverkeersverbinding vormt tussen Meidoornstraat en Heuvel zal worden gehandhaafd. Wel zal de openbare ruimte tussen de nieuwe woningen en de woning Meidoornstraat 20 mogelijk worden heringericht in het kader van de ontsluiting van het nog te ontwikkelen achterliggende woongebied, waarvoor nu een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan is opgenomen. Omdat het niet de bedoeling is om het huidige fietspad toegankelijk te maken voor gemotoriseerd verkeer, is het niet bezwaarlijk om deze langzaamverkeersverbinding op te nemen in de bestemming 'Groen'. Omdat het realiseren van een nieuwe ontsluitingsweg alleen aan de orde is als het achterliggende woongebied wordt ontwikkeld, wordt ook de openbare ruimte tussen de nieuwe woningen en de woning Meidoornstraat 20 bestemd als 'Groen', waarbij de realisatie van een ontsluitingsweg gekoppeld wordt aan de wijzigingsbevoegdheid.
- c. Het is bekend dat er in dit gebied bij overvloedige regen water op straat kan staan. In het kader van het Gemeentelijk Riolerings Plan (GRP) voor de planperiode 2016 – 2020 zal dit probleem worden aangepakt. In tegenstelling tot wat in de zienswijze wordt gesteld neemt ten opzichte van de oude situatie met school en speelplaats het verhard oppervlak aanzienlijk af. Bovendien wordt het hemelwater afgekoppeld. De belasting van het rioolstelsel door de woningen is daarmee kleiner dan de belasting door de school. Hierdoor zal de situatie in waterhuishoudkundig opzicht verbeteren.
- d. Om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de vijf nieuwe woningen wordt een parkeerstrook met haakse parkeervakken aan de voorzijde van de woningen aangelegd. Beide hoekwoningen hebben daarnaast de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren. In de parkeerstrook is ruimte voor 9 parkeerplaatsen. Dit betekent dat voor de 5 woningen 11 nieuwe parkeerplaatsen worden voorzien. Normaliter wordt in Bergeijk voor een starterswoning een parkeernorm gehanteerd van 1,5 (landelijk geldende CROW-normen). Dit betekent voor 5 woningen een behoefte van 7-8 parkeerplaatsen. De 11 parkeerplaatsen voldoen dus ruimschoots.

- e. Vanuit de Dorpsraad Westerhoven is de vraag aan de gemeente gesteld of er locaties in Westerhoven beschikbaar zijn voor het bouwen van starterswoningen. Na informatieavonden georganiseerd door de Dorpsraad is gebleken dat er in Westerhoven behoefte is aan grond voor het bouwen van starterswoningen. Dit is voor de gemeente aanleiding geweest om te bezien of er geschikte locaties voor handen waren. Dit is dan ook de directe reden om deze locatie aan te wijzen als ontwikkellocatie. Momenteel is een groep van 5 starters zelf bezig om in een CPO deze woningen te ontwikkelen.
- f. De woningen zijn op geruime afstand van de weg gelegen. De voorzijde aan de Meidoornstraat ligt op minimaal 10 meter van bestaande weg. De hoekwoningen worden op minimaal 3 meter van de zijdelingse bouwvlakgrens gesitueerd. Het bouwvlak is kleiner geworden omdat er nu 5 i.p.v. 6 woningen in gesitueerd zijn en omdat deze nu is gelegd op de zijgevels van de woningen in plaats van op de zijdelingse perceelsgrens. Daardoor is de afstand van de oostelijke zijdelingse bouwvlakgrens t.o.v. Meidoornstraat 22 vergroot. Van overlast kan op deze wijze geen sprake zijn. Er is geen sprake van extra inblik of gesitueerde woningen nabij het achtererfgebied van indiener zienswijze. Daarnaast moet worden bedacht dat de oorspronkelijke bestemming maatschappelijke doeleinden was en hier een school gevestigd was. Ten opzichte van deze functie is er juist een vermindering van overlast en hinder.
- g. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om aan te geven dat de locatie in de toekomst mogelijk ontwikkelt tot een nieuwe woningbouwlocatie. Plannen zijn nu zodanig concreet (op niveau stedenbouwkundig plan) dat ontwikkeling binnen de planperiode van het bestemmingsplan realistisch is. De locatie kenmerkt zich momenteel als een voormalige schoollocatie, de basisschool is reeds verplaatst naar nieuwe locatie aan de Dorpstraat. De locatie leent zich dan ook prima als potentiële inbreidingslocatie woningbouw. Als van de wijzigingsbevoegdheid gebruik wordt gemaakt zal daarbij aandacht worden besteed aan de genoemde aspecten en zal worden getoetst aan de dan geldende voorwaarden t.a.v. verkeer, geluid, water etc. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid volgt het dan vast te stellen wijzigingsplan een aparte inspraakprocedure waarbij reacties op de plannen gegeven kunnen worden.

Aanpassing:

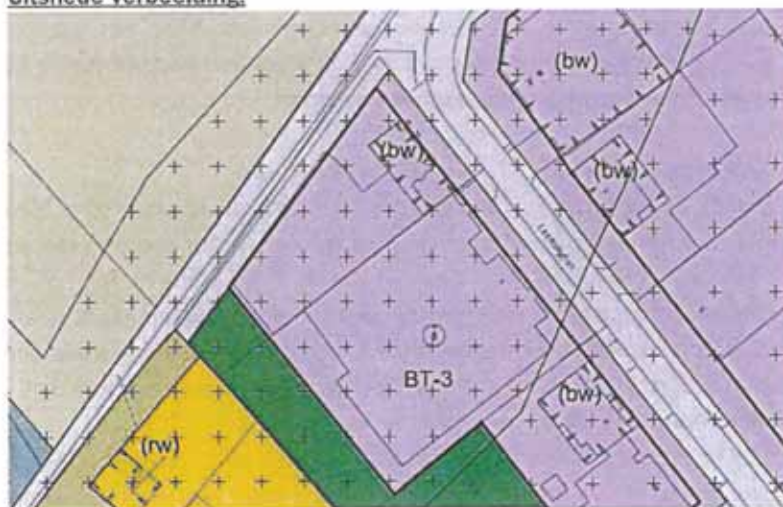
De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De 6 nieuwe woningen aan de Meidoornstraat worden gewijzigd in 5 nieuwe woningen, de bestemmingsgrens wordt aan de oostelijke zijkant richting Meidoornstraat 20 met 2 meter verkleind en het bouwvlak wordt op de zijgevels van de hoekwoningen gelegd (zie bijlage 1a).

Daarnaast worden de doorsteek richting de Heuvel en de bestemd als 'Groen' in plaats van 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Ook de openbare ruimte tussen de nieuwe woningen en de woning Meidoornstraat 20 wordt bestemd als 'Groen' en de realisatie van een ontsluitingsweg wordt gekoppeld aan de wijzigingsbevoegdheid (zie bijlage 1b).

3 De heer P. Bax (Luxlight BV), Leemskuilen 4, 5563 CK Westerhoven (inspraak-reactie 4)

Indiener maakt bezwaar tegen het feit dat de woonbestemming voor een bedrijfswoning op het perceel Leemskuilen 4 in tegenspraak tot eerder gedane toezeggingen wordt afgewezen. Tevens is sprake van rechtsongelijkheid daar de toezeggingen bij de andere percelen van het oude deel van Leemskuilen wel worden aangenomen. Verwezen wordt naar de zienswijze van 24-7-2009 en de gemeentelijke reactie daarop. In de bestaande bebouwing, die momenteel in gebruik is als kantoor- en kantineruimte, zijn alle voorzieningen voor een bedrijfswoning reeds opgenomen.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

Op het bedrijventerrein bevindt zich feitelijk een aantal die als zodanig zijn vergund. Deze zijn voorzien van een aanduiding en daarmee positief bestemd. In lijn met het provinciale beleid, worden in het nieuwe bestemmingsplan geen nieuwe bedrijfswoningen meer mogelijk gemaakt omdat woningen en bedrijven minder goed samen gaan. Woningen kunnen belemmerend werken voor de bedrijven en andersom is er voor de bewoners van de woningen sprake van een minder goed woon- en leefklimaat.

Echter in het kader van de op 24 juli 2009 ingediende zienswijze van indiener op het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Leemskuilen' heeft de gemeente toegezegd de mogelijkheid voor het oprichten van een bedrijfswoning te handhaven. Omdat er sprake is van een recente toezegging wordt het onderhavige verzoek beschouwd als een bestaande afspraak en wordt de mogelijkheid om een bedrijfswoning op te richten via een ontheffing (tegenwoordig afwijkingsmogelijkheid) voor het perceel Leemskuilen 4 opnieuw geboden. De volgende voorwaarden, die grotendeels zijn gebaseerd op de geldende regeling maar zijn toegespitst op Leemskuilen 4, worden opgenomen:

- 1 het bedrijf, waarbij de bedrijfswoning gewenst is, was al aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
- 2 het aantal bedrijfswoningen per bouwperceel niet meer bedraagt dan 1;

- 4 de bedrijfswoning mag uitsluitend binnen het bouwvlak wordt gebouwd;
- 5 een grondgebonden bedrijfswoning dient te worden gebouwd op de gronden tussen 0 en 15 m van de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- 6 de inhoud van een bedrijfswoning maximaal 750 m³ bedraagt;
- 7 De maximale goothoogte van een grondgebonden bedrijfswoning bedraagt 7 m;
- 8 De maximale bouwhoogte van een grondgebonden bedrijfswoning bedraagt 10 m.

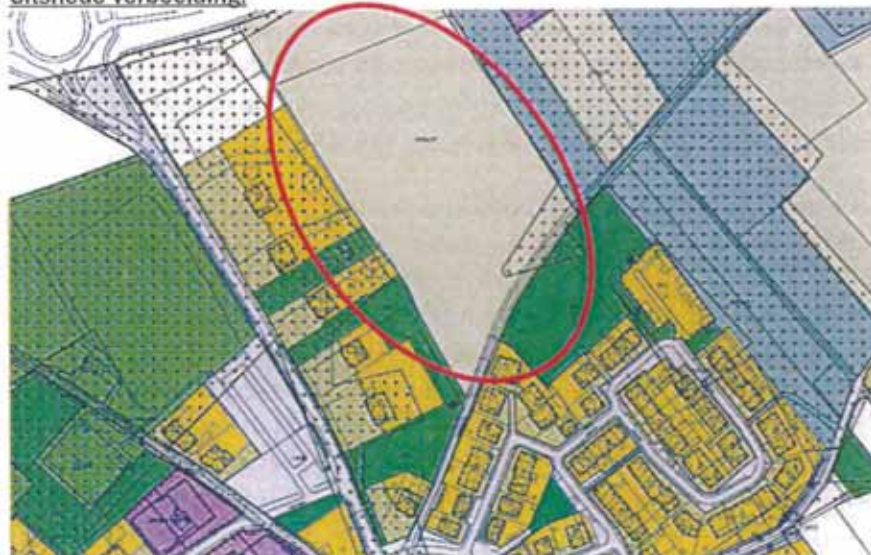
In het kader van de afwijkingsprocedure dient aangetoond te worden dat aan de voorwaarden wordt voldaan.

Aanpassing:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor het perceel Leemskuilen 4 wordt een afwijkingsmogelijkheid geboden om een bedrijfswoning te realiseren mits er wordt voldaan aan een aantal voorwaarden.

- 4 De heer A. Bleeker, Steenovens 67, 5563 CE Westerhoven
 - a. *Indiener maakt bezwaar tegen de bestemming 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' van het gebied ten oosten van de Heuvel en ten noorden van de Schepelenbochten en het gebied ten noorden van de Steenovens en ten zuiden van de Schepelenbochten. Door de eventuele ontwikkeling hiervan gaan karakteristieke landschapselementen verloren en wordt de groenstructuur aangetast. Indiener citeert uit eerder opgestelde bestemmingsplannen waaruit eveneens de hoge waardering blijkt.*
 - b. *Indiener maakt bezwaar tegen de aanmerking van de twee bovengenoemde gebieden als 'categorie 7: gebied zonder archeologische waarde'. Het wordt niet duidelijk gemaakt waarom deze gebieden een andere status hebben dan hogere gewaardeerde omliggende percelen.*

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

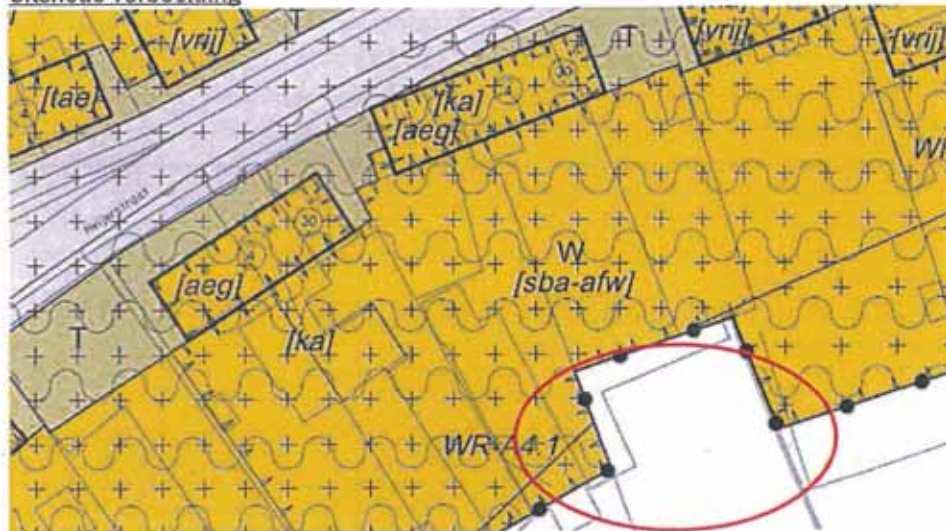
- a. Het gebied is in de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant opgenomen als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Het bestemmingsplan maakt echter geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Er is dan ook geen sprake van het verloren gaan van belangrijke waarden door het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan beschermt zelfs de waarden door de keuze van de bestemming 'Agrarisch met waarden'.
- b. In dit bestemmingsplan heeft een vertaalslag plaatsgevonden van het in september 2011 door de gemeenteraad van Bergeijk vastgestelde beleid inzake archeologie, namelijk het Erfgoedplan. Er is dus sprake van een doorvertaling van bestaand gemeentelijk beleid. In dit onderhavige bestemmingsplan worden geen nieuwe keuzes gemaakt die om een motivatie vragen.

Aanpassing:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5 De heer J. Brugmans, Heijerstraat 21, 5563 BM Westerhoven

Indiener verzoekt om het 'vierkant' in het grensgebied op perceel Heijerstraat 19a en 21 aan te passen en de grenslijn rechtdoor te trekken. Eventuele plannen om e.e.a. te verplaatsen op het perceel zouden benadeeld kunnen worden.

Uitsnede verbeelding**Beantwoording:**

De begrenzing van het bestemmingsplan zijn vanwege het conserverende karakter van het bestemmingsplan afgeleid van de geldende bestemmingsplannen. Als de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant een bepaald gebied, dat voorheen geen onderdeel uitmaakte van de plannen voor de kom van Westerhoven, heeft bestempeld als 'bestaande stedelijk gebied' heeft een plangrenscorrectie plaatsgevonden. Vanwege het conserverende karakter en omdat de Verordening ruimte de locatie

niet heeft bestempeld als 'bestaand stedelijk gebied', wordt het 'vierkant' niet in het onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

Daarbij zijn de gronden in de feitelijke situatie niet in gebruik als achtertuin. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling' maakt bebouwing achterop de percelen bovendien onmogelijk, ook voor de buurpercelen.

Aanpassing:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- 6 De heer C. de Cort, Gertrudisdal 14, 5551 BD Dommelen (inspraakreactie 10)
- Om op een verantwoorde wijze de nieuwe bebouwing aan de Hoeverstraat te kunnen inpassen, wordt verzocht de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de voorgevellijn tussen huisnummers 17 en het toekomstige huisnummer 19 te vergroten tot minimaal 6 meter vanwege het uitzicht door het grote zijraam. Daar het om een inbreidingslocatie gaat dienen de regels hier soepel gehanteerd te worden. De reactie op de eerder ingediende inspraakreactie is te stug ingestoken.
 - In tegenstelling tot wat wordt beweerd in de beantwoording op de inspraakreactie, is het achterperceel in de huidige situatie in gebruik als boomgaard en niet als dierenweide en had voorheen een tuinbestemming, zoals alle achterpercelen aan de Hoeverstraat. Verzocht wordt de agrarische bestemming te wijzigen in een tuinbestemming.
 - Indiener verzoekt nogmaals om een wijzigingsbevoegdheid en is verbaasd over de opmerking dat er geen medewerking wordt verleend aan nieuwe initiatieven tot woningbouw, ook als het gaat om wijzigingsbevoegdheden. In de toelichting staat duidelijk dat voor 2 kavels een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Gerefereerd wordt naar de positieve grondhouding van de gemeentelijk stedenbouwkundige en eerdere verzoeken tot woningbouw sedert 2000.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

- a. Het huidige bouwvlak is gebaseerd op de vigerende regeling. Uit het antwoord op de inspraakreactie bleek al, dat 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 zijn. Het tegengaan van bebouwing op het zij-erf is om deze reden al niet te voorkomen. Het naar achteren leggen van de tuinbestemming zou slechts schijnzekerheid bieden. Omdat er geen stedenbouwkundige bezwaren zijn wordt het bouwvlak met de nieuwbouwmogelijkheden iets 'met de klok' mee verdraaid, zodat de woonbestemming en daarmee tegelijkertijd de tuinbestemming aan de oostkant ongeveer 3 meter verder naar achteren komt te liggen, met inachtneming van de vereiste afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 meter. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens om het uitzicht vanuit het zijraam veilig te stellen. Ook vergunningvrij zijn er dan geen mogelijkheden meer om bijbehorende bouwwerken op te richten in het gebied voor de voorgevel.
- b. Volgens de luchtfoto staat hier geen boomgaard, het perceel is tijdens het veldbezoek ook geïnventariseerd als weiland. In het vigerende bestemmingsplan is het perceel echter opgenomen in de bestemming 'Woongebied I' en is daarmee bestemd voor 'woondoeleinden'. Op grond daarvan, en gezien de situering en bestemming van de omliggende percelen, is het stedenbouwkundig aanvaardbaar om dit perceel ook in de bestemming 'Wonen' op te nemen (zonder bouwvlak). Het perceel kan dan als tuin worden benut.
- c. Uit de toelichting komt naar voren dat één van de wijzigingsbevoegdheden is overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen voor de locatie van de voormalige basisschool aan de Kerkstraat zit al in de bestaande plancapaciteit van de gemeente en is reeds afgestemd met de provincie Noord-Brabant.

Het gemeentelijk standpunt omtrent het opnemen van een nieuwe wijzigingsbevoegdheid zoals verwoord in de 'Nota inspraak en vooroverleg' is onveranderd en is hierna nogmaals 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."

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 zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bouwvlak aan de Hoeverstraat met drie nieuwe bouwtitels wordt geroteerd doordat het bouwvlak aan de oostkant 3 meter naar achteren wordt opgeschoven, met inachtneming van de vereiste afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 meter.

7 De heer P. van Diepenbeek, Keulsepad 4, 5563 BS Westerhoven

Indiener maakt bezwaar tegen de aangebrachte bestemmingswijziging van het perceel aan het Keulsepad (achter Keulsepad nr. 1 / hoek Den Dries) van 'Wonen' naar 'Bedrijf'. Een bedrijfsbestemming in een pure woonomgeving is onaanvaardbaar en ongewenst vanwege de nodige hinder. Daarbij strookt het niet mee het conserverende karakter van het bestemmingsplan. Daarbij is versnippering van bedrijfslocaties strijdig met provinciaal beleid.

Uitsnede verbeelding



Beantwoording:

De bedrijfsbestemming voor een tegelhandel op het perceel sectie E nummer 445 achter het perceel van Keulsepad 1 en op de hoek met het zandpad Den Dries is opgenomen naar aanleiding van de inspraakreactie van de eigenaar van dit perceel.

Door het opnemen van deze bestemming is het bestaande en feitelijke gebruik van het perceel positief bestemd, wat in overeenstemming is met het conserverende karakter van het bestemmingsplan. Daarbij is de keuze gemaakt het gebouw heel specifiek te bestemmen, met een bouwvlak en een bedrijfsbestemming met een aanduiding die uitsluitend een tegelhandel (en dus geen andere bedrijfsactiviteiten) toelaat. De bedrijfsbestemming van de tegelhandel zal in de praktijk dan ook niet tot andere of meer overlast leiden dan een andere bestemming van het bedrijf. Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Westerhoven 1996' geldt voor het perceel echter een woonbestemming en geen bedrijfsbestemming.

Om de vrees voor meer overlast van een bedrijfsbestemming weg te nemen, zal het perceel overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan worden bestemd als 'Wonen'. Om de aanwezige tegelhandel positief te bestemmen, wordt een aanduiding opgenomen. Daarnaast wordt, overeenkomstig het deel van het pand dat op het buurperceel staat, de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bebouwingsregeling 2' opgenomen om de bebouwing op het perceel positief te bestemmen. De bestemming 'Tuin' wordt overeenkomstig het buurperceel richting het westen doorgetrokken en wordt ook aan de westkant toegepast.

Aanpassing:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het perceel sectie E nummer 445 achter het perceel Keulsepad 1 op de hoek met het zandpad Den Dries krijgt een woonbestemming met een aanduiding dat uitsluitend een tegelhandel is toegestaan. De bebouwing krijgt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bebouwingsregeling 2'. De bestemming 'Tuin' wordt overeenkomstig het buurperceel richting het westen doorgetrokken en wordt ook aan de westkant toegepast (zie bijlage 4).

8 Fam. Gleijm, Aarperstraat 16, 5563 BK Westerhoven

Verzocht wordt het bouwvlak tussen Aarperstraat nr. 12 en 16 ten opzichte van de rechter perceelsgrens op een afstand van minimaal 3 meter en maximaal 4 meter te situeren. De indiener van de zienswijze is van plan dit perceel, dat zijn eigendom is, te versmallen waardoor het perceel Aarperstraat 16 wordt vergroot. Met de gevraagde aanpassing van het bouwvlak daar wordt voorkomen dat het bouwvlak te dicht (minder dan 3 meter) op de nieuwe linker perceelsgrens komt.

Uitsnede verbeelding:**Beantwoording:**

Het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwvlak is zorgvuldig ingetekend. Op deze wijze is er voldoende afstand tot beide buurwoningen en ontstaat een eenduidig straatbeeld met woningen die dwars op de weg zijn gesitueerd. Het opschuiven van het bouwvlak zou een verstoring van de ritmiek in het straatbeeld betekenen. Bovendien komt de woning dan aan beide zijde niet vrij genoeg te staan.

Aanpassing:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9 De heer H. Heijmans, Loveren 16, 5563 AD Westerhoven

Indiener is verbaasd dat het perceel Leemskuilen 22 ten dele een agrarische bestemming heeft. Eerder is toegezegd dat het perceel, net zoals omliggende percelen, in zijn geheel bestemd wordt als 'Wonen'.

Uitsnede verbeelding

Aanpassing:

Het agrarisch bestemde perceelsgedeelte behoort bij de woning Leemskullen 22. Vanwege het hanteren van eenzelfde systematiek, vergelijkbaar met de omliggende percelen en om een volwaardige woonkavel te kunnen bieden, wordt heel het perceel van Leemskullen 22 bestemd als 'Wonen' (zonder bouwvlak). In het verlengde hiervan wordt de bestemming 'Tuin' richting het noordwesten doorgetrokken tot de westelijke grens van de reeds opgenomen tuinbestemming (zie bijlage 2).

Beantwoording:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het gehele perceel D592 (Leemskullen 22) wordt hoofdzakelijk bestemd als 'Wonen' en voor een klein gedeelte als 'Tuin'.

10 Familie Huijbers, Kerkstraat 12, 5563 AW Westerhoven

Indiener heeft een proforma en tijdig aangevulde zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan met betrekking tot de woningbestemming op het terrein van de oude basisschool Sint Servatius aan de Kerkstraat te Westerhoven. De familie vindt, dat de nieuwe woonbestemmingen naast hun eigendom inbreuk maken op de vrijheid van wonen. De familie heeft een eigen voorstel voor invulling van de locatie. Daarbij is een weg getekend als buffer tussen de geplande tweekapper. Verder ontstaan zo betere mogelijkheden voor de ontwikkeling van het perceel van de familie aan de Meidoornstraat en zorgt de knik in de weg voor een veiliger verkeerssituatie.

Uitsnede verbeelding**Beantwoording:**

Het situeren van de 2 nieuwe woningen naast het perceel van de indiener van de zienswijze is vormgegeven vanuit een goede toekomstige invulling van de achterliggende voormalige schoollocatie en toekomstige inbreidingslocatie.

Door de woningen op de in het bestemmingsplan voorgestelde wijze te situeren bestaat de mogelijkheid om in de toekomst ook percelen ten zuiden van het plangebied met nieuwe woningen aan te laten sluiten op de inbreidingslocatie. Als de weg aan de andere zijde wordt gelegd, zoals door indiener wordt gesteld, is dit niet mogelijk. Op deze manier worden aan de ontsluitingsweg slechts aan één zijde woningen ontsloten wat zou leiden tot een achterkantsituatie en bovendien leidt tot aanzienlijke meerkosten. Ook vormt het opnemen van een extra knik in de relatief kleine inbreidingslocatie een extra belemmering van overzichtelijkheid en parkeermogelijkheden.

Bovendien wordt op deze wijze de weg langer wat ook leidt tot hogere kosten. Ontwikkeling van perceel van indiener aan de Meidoornstraat is op de voorgestelde wijze in bestemmingsplan goed mogelijk. Een nieuwe toekomstige woning dient immers aan de Meidoornstraat te worden ontsloten, om geen achterkantsituatie te creëren want dat is hier niet wenselijk. Een weg zoals voorgesteld door indiener is hiervoor niet noodzakelijk.

Daarbij is de nieuwe tweekapper op voldoende afstand van de perceelsgrens en de woning van indieners gesitueerd en er is ruimtelijk gezien sprake van een passende invulling van het perceel-/aanvulling van het straatbeeld.

Aanpassing:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

11. **Jonkers Advies, Weldsehei 4, 5508 WR Veldhoven namens de heer G. Theuws, Dorpstraat 18, 5563 BD Westerhoven (inspraakreactie 30)**
 - a. *De indiener van de zienswijze vraagt voor zijn bedrijfsmatige activiteiten op Dorpstraat 18 de aanduiding 'bedrijf' op te nemen binnen de al de aangepaste gemengde bestemming. Deze zou vergeten zijn.*
 - b. *Verzoek is de totale bedrijfsbebouwing binnen het bouwvlak voor de woning en de bedrijfsbebouwing op te nemen in plaats van het kleine stuk bedrijfsbebouwing dat nu in het bouwvlak valt.*
 - c. *Gevraagd wordt om het huidige gebruik van het elektrotechnisch bedrijf in de gebruiksregels te verwerken.*

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

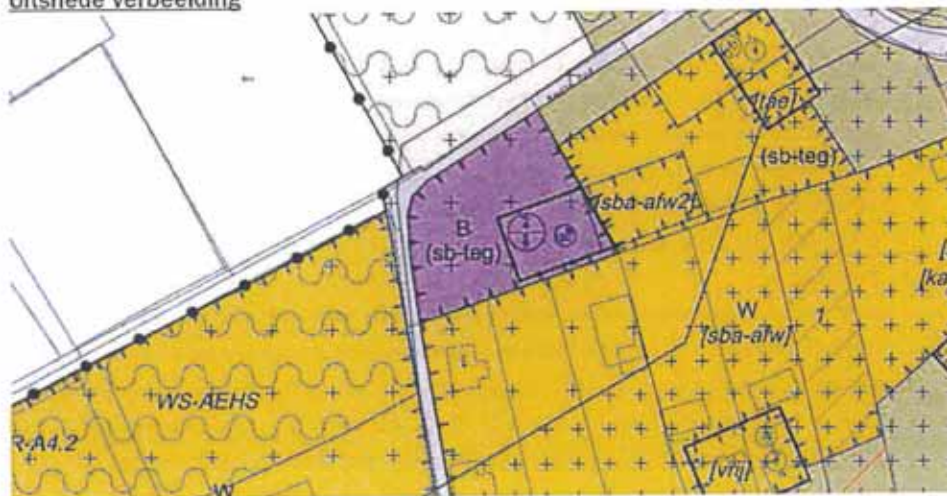
- a. Omdat sprake is van een bestaande situatie wordt ter plaatse van het perceel Dorpstraat 18 de aanduiding 'bedrijf' opgenomen.
- b. In de regels is opgenomen dat voor de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken geldt dat maximaal 50% van het bouwperceel mag worden bebouwd, met dien verstande dat ook gebouwen binnen het bouwvlak worden meegeteld bij het bepalen van het bebouwingspercentage. De huidige bebouwing past binnen deze regeling en is hiermee positief bestemd.
Het bedrijfspand wordt niet meegenomen in het bouwvlak. Nb. het vergroten van het bouwvlak zou niet leiden tot meer oppervlakte aan bebouwingsmogelijkheden voor het bedrijf.
- c. Doordat de aanduiding bedrijf is opgenomen zijn alle bedrijven die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten vallen onder de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Op basis van Staat van bedrijfsactiviteiten is 'het bedrijf toegestaan en hoeft dus niet specifiek in de gebruiksregels te worden bestemd.

Aanpassing:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor het perceel Dorpstraat 18 wordt de aanduiding 'bedrijf' opgenomen.

12 De heer A. Kuljaars, Ekkerweg 5, 5563 BR Westerhoven

Indiener maakt bezwaar tegen de aangebrachte bestemmingswijziging van het perceel aan het Keulsepad (achter Keulsepad nr. 1 / hoek Den Dries) van 'Wonen' naar 'Bedrijf'. Een bedrijfsbestemming in een pure woonomgeving is onaanvaardbaar en ongewenst vanwege de nodige hinder. Daarbij strookt het niet mee het conserverende karakter van het bestemmingsplan. Verder is versnippering van bedrijfslocaties strijdig met provinciaal beleid en derhalve stedenbouwkundig niet te onderbouwen. Indiener vermoedt dat de voorgestane bestemmingswijziging een relatie heeft met de op handen zijnde sanering van het Keulsepad.

Uitsnede verbeelding

Beantwoording:

De bedrijfsbestemming voor een tegelhandel op het perceel sectie E nummer 445 achter het perceel van Keulsepad 1 en op de hoek met het zandpad Den Dries is opgenomen naar aanleiding van de inspraakreactie van de eigenaar van dit perceel. Door het opnemen van deze bestemming is het bestaande en feitelijke gebruik van het perceel positief bestemd, wat in overeenstemming is met het conserverende karakter van het bestemmingsplan.

Daarbij is de keuze gemaakt het gebouw heel specifiek te bestemmen, met een bouwvlak en een bedrijfsbestemming met een aanduiding die uitsluitend een tegelhandel (en dus geen andere bedrijfsactiviteiten) toelaat. De bedrijfsbestemming van de tegelhandel zal in de praktijk dan ook niet tot andere of meer overlast leiden dan een andere bestemming van het bedrijf. Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Westerhoven 1996' geldt voor het perceel echter een woonbestemming en geen bedrijfsbestemming.

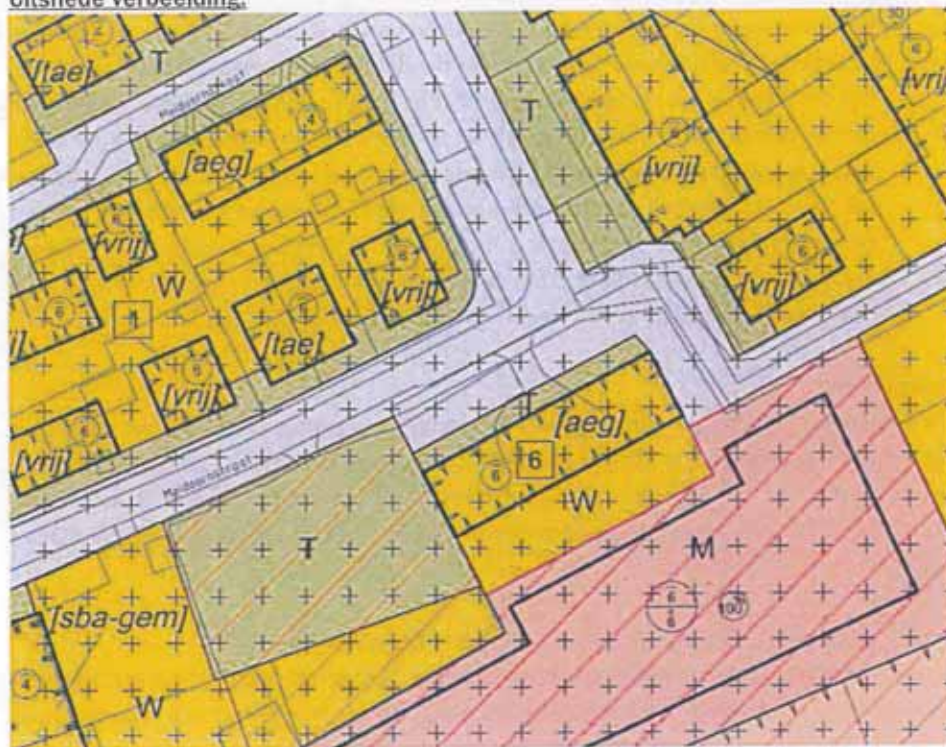
Om de vrees voor meer overlast van een bedrijfsbestemming weg te nemen, zal het perceel overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan worden bestemd als 'Wonen'. Om de aanwezige tegelhandel positief te bestemmen, wordt een aanduiding opgenomen. Daarnaast wordt, overeenkomstig het deel van het pand dat op het buurperceel staat, de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bebouwingsregeling 2' opgenomen om de bebouwing op het perceel positief te bestemmen. De bestemming 'Tuin' wordt overeenkomstig het buurperceel richting het westen doorgetrokken en wordt ook aan de westkant toegepast.

Aanpassing:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het perceel sectie E nummer 445 achter het perceel Keulsepad 1 op de hoek met het zandpad Den Dries krijgt een woonbestemming met een aanduiding dat uitsluitend een tegelhandel is toegestaan. De bebouwing krijgt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bebouwingsregeling 2'. De bestemming 'Tuin' wordt overeenkomstig het buurperceel richting het westen doorgetrokken en wordt ook aan de westkant toegepast (zie bijlage 4).

- 13 De heer J. Kuijlaars, Meidoornstraat 20, 5563 AX Westerhoven en de heer P. van Ansem, Meidoornstraat 22, 5563 AX Westerhoven
- a. *Indieners van de zienswijze zijn het er niet mee eens dat de geplande doorgang tussen de nieuw geplande woningen en Meidoornstraat 20 en 22 gedeeltelijk op hun gronden is gepland. De te verwachten verkeersstroom in het smalle straatje kan gevaarlijke situaties op leveren. Vier woningen en een weggetje zou beter zijn en een veiligere situatie opleveren en het dorpskarakter blijft dan behouden.*
 - b. *Ook het aantal geplande en reeds aanwezige parkeerplaatsen lijkt indieners krap te worden, mede vanwege de 4 extra bouw mogelijkheden in de Meidoornstraat.*
 - c. *Ook is er bezwaar tegen het uitzicht vanuit de woningen Meidoornstraat 20 en 22, omdat met name de meest linker woning, erg dichtbij de woningen staat.*

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

- a. Er is geen nieuwe doorgang voor nieuw geplande woningen op gronden van eigenaren Meidoornstraat 20 en 22 gepland. De reeds bestaande langzaamverkeersverbinding (fietspad) ligt gedeeltelijk op gronden van betreffende eigenaren. Dit verandert niet door dit plan. Om duidelijk te maken dat het niet de bedoeling is van deze verbinding een ontsluitingsweg voor auto's te maken wordt de verbinding bestemd als 'Groen'. Een nieuwe toekomstige ontsluiting wordt naast deze langzaamverkeersverbinding gepland en wordt ook als 'Groen' bestemd. Deze nieuwe ontsluiting wordt pas gerealiseerd als achterliggende woningen, die nu als wijzigingsbevoegdheid zijn voorzien, worden gebouwd. De wijzigingsbevoegdheid wordt dan ook richting het noorden doorgetrokken (zie bijlage 1b) Overigens is naar aanleiding van de concrete behoefte het aantal woningen al teruggebracht van 6 naar 5 woningen en is het bouwvlak voor die woningen ook kleiner geworden (zie bijlage 1a).
- b. Om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de 5 nieuwe woningen wordt een parkeerstrook met haakse parkeervakken aan de voorzijde van de woningen aangelegd. Beide hoekwoningen hebben daarnaast de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren. De overige tussenwoningen niet. In de parkeerstrook is ruimte voor 9 parkeerplaatsen. Dit betekent dat voor de 5 woningen 11 nieuwe parkeerplaatsen worden voorzien. Normaliter wordt in Bergelijk voor een starterswoning een parkeernorm gehanteerd van 1,5 (landelijk geldende CROW-normen). Dit betekent voor 5 woningen een behoefte van 7-8 parkeerplaatsen. De 11 parkeerplaatsen voldoen dus ruimschoots.

- c. De woningen zijn op geruime afstand van de weg gelegen. De voorzijde aan de Meidoornstraat ligt op minimaal 10 meter van bestaande weg. De hoekwoningen worden op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd. Het bouwvlak is kleiner geworden omdat er nu 5 i.p.v. 6 woningen in gesitueerd zijn en omdat deze nu is gelegd op de zijgevels van de woningen in plaats van op de zijdelingse perceelsgrens. Daardoor is de afstand van de oostelijke zijgevel t.o.v. Meidoornstraat 22 vergroot. De nieuw opgenomen reservering voor verkeer- verblijfsdoeleinden van ruim 10 meter breedte (bestemd als 'Groen' met wijzigingsbevoegdheid) zorgt daarnaast ook voor een geruime afstand tussen nieuwe woningen en woningen aan Meidoornstraat 20 en 22.

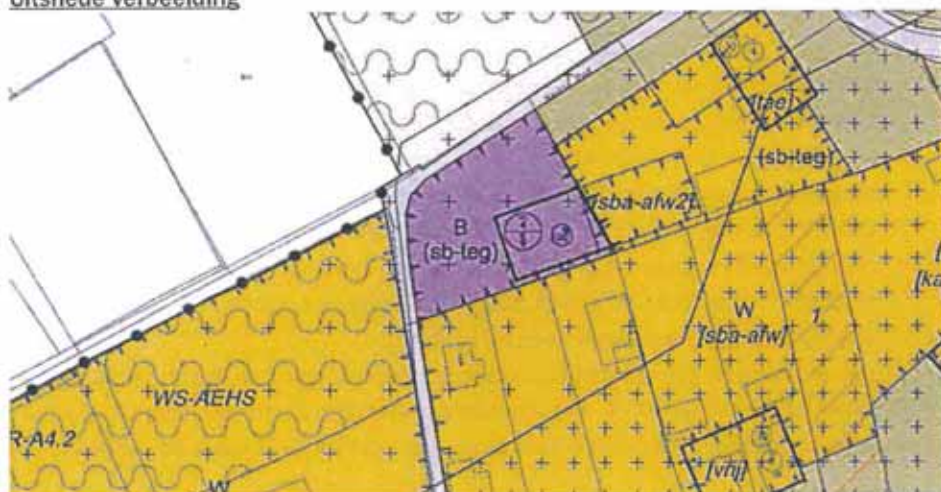
Aanpassing:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De 6 nieuwe woningen aan de Meidoornstraat worden gewijzigd in 5 nieuwe woningen, de bestemmingsgrens wordt aan de oostelijke zijkant richting Meidoornstraat 20 met 2 meter verkleind en het bouwvlak wordt op de zijgevels van de hoekwoningen gelegd (zie bijlage 1a).

14 De heer F. Lujtelaar, Ekkerweg 12, 5563 BR Westerhoven

Indiener maakt bezwaar tegen de aangebrachte bestemmingswijziging van het perceel aan het Keulsepad (achter Keulsepad nr. 1 / hoek Den Dries) van 'Wonen' naar 'Bedrijf'. Een bedrijfsbestemming in een pure woonomgeving is onaanvaardbaar en ongewenst vanwege de nodige hinder. Daarbij strookt het niet mee het conserverende karakter van het bestemmingsplan. Daarbij is versnippering van bedrijfslocaties strijdig met provinciaal beleid.

Uitsnede verbeelding



Beantwoording:

De bedrijfsbestemming voor een tegelhandel op het perceel sectie E nummer 445 achter het perceel van Keulsepad 1 en op de hoek met het zandpad Den Dries is opgenomen naar aanleiding van de inspraakreactie van de eigenaar van dit perceel. Door het opnemen van deze bestemming is het bestaande en feitelijke gebruik van het perceel positief bestemd, wat in overeenstemming is met het conserverende karakter van het bestemmingsplan. Daarbij is de keuze gemaakt het gebouw heel specifiek te bestemmen, met een bouwvlak en een bedrijfsbestemming met een aanduiding die uitsluitend een tegelhandel (en dus geen andere bedrijfsactiviteiten) toelaat. De bedrijfsbestemming van de tegelhandel zal in de praktijk dan ook niet tot andere of meer overlast leiden dan een andere bestemming van het bedrijf. Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Westerhoven 1996' geldt voor het perceel echter een woonbestemming en geen bedrijfsbestemming.

Om de vrees voor meer overlast van een bedrijfsbestemming weg te nemen, zal het perceel overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan worden bestemd als 'Wonen'. Om de aanwezige tegelhandel positief te bestemmen, wordt een aanduiding opgenomen. Daarnaast wordt, overeenkomstig het deel van het pand dat op het buurperceel staat, de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bebouwingsregeling 2' opgenomen om de bebouwing op het perceel positief te bestemmen. De bestemming 'Tuin' wordt overeenkomstig het buurperceel richting het westen doorgetrokken en wordt ook aan de westkant toegepast.

Aanpassing:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het perceel sectie E nummer 445 achter het perceel Keulsepad 1 op de hoek met het zandpad Den Dries krijgt een woonbestemming met een aanduiding dat uitsluitend een tegelhandel is toegestaan. De bebouwing krijgt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bebouwingsregeling 2'. De bestemming 'Tuin' wordt overeenkomstig het buurperceel richting het westen doorgetrokken en wordt ook aan de westkant toegepast. (zie bijlage 4)

- 15 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

Indiener van de zienswijzen heeft 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.

Uitsnede verbeelding:**Beantwoording:**

De agrarische percelen achter de woonpercelen Heijerstraat 26/26a vallen buiten de begrenzing van het bestemmingsplan voor de kern van Westerhoven en zijn opgenomen in het bestemmingsplan voor het buitengebied. In het bestemmingsplan 'Westerhoven en de Kempervennen 2012' is dus geen sprake van het opnemen/legaliseren van activiteiten op deze percelen. De gronden achter Ekkerweg 2 en aan de achterzijde van de percelen Ekkerweg 12 t/m 20 maken deel uit van een gebied waarvoor een Ruimte-voor-ruimte-ontwikkeling is verzocht. Ontwikkeling is op dit moment niet aan de orde. Eventueel, indien aan alle voorwaarden is voldaan, wordt deze ontwikkeling separaat opgepakt.

Aanpassing:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

16 Petrochemical Pipeline Services B.V., Postbus 1163, 6160 BD Geleen

De indiener van de zienswijze constateert, dat direct langs het plangebied een 8" leiding voor transport van vloeibare koolwaterstoffen loopt die in eigendom en beheer is. Het ontwerpbestemmingsplan biedt voldoende ruimtelijke bescherming voor de buisleiding, zodat geen aanvullende opmerkingen worden gemaakt.

Beantwoording:

Van de constatering en conclusie is kennisgenomen.

Aanpassing:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

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

De provincie is van mening dat op basis van de volgende thema's het plan in strijd is met de Verordening Ruimte.

- a. *Thema Stedelijke ontwikkeling: In de regels van het bestemmingsplan zijn 3 bedrijventerreinbestemmingen opgenomen, waarin een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen om onder voorwaarden kavels toe te staan groter dan 5.000 m². Artikel 3.8 lid 1 van de Verordening geeft aan dat in kernen in het landelijk gebied, bedrijven niet groter mogen worden dan 5.000 m³. Lid 3 bepaalt dat onder voorwaarden sprake kan zijn van een maatgerichte afwijking. Met het feit dat deze voorwaarden overgenomen zijn in de bestemmingsplanregels kan worden ingestemd. Echter met het gegeven dat dit middels een afwijkingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt kan niet worden ingestemd. Het bedrijventerreinbeleid is van een zodanig regionaal en provinciaal belang dat de provincie van mening is dat deze specifieke regeling als wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen dient te worden. Op deze wijze wordt de provincie altijd geïnformeerd.*
- b. *Thema Ecologische hoofdstructuur: Op het oostelijk stukje van de recreatiebestemming van recreatiepark De Kempervennen, dat is gelegen in de EHS, ontbreekt de aanduiding 'natuurwaarden' waardoor de bouw van recreatiewoningen hier mogelijk is. Dit is in strijd met artikel 4.2 van de Verordening. Verder wordt geconstateerd dat de aanduiding 'natuurwaarden' gevestigd op de gronden in de EHS, in de regels van de bestemming 'Recreatie-Bungalowpark' geen onderdeel uitmaakt van de bestemmingsomschrijving en er is in de bestemming niets opgenomen over de bescherming, het behoud en herstel van de ecologische waarden en kenmerken van deze gronden.*

Beantwoording:

- a. Het onder voorwaarden toestaan van grotere bedrijven dan 5.000 m² zal niet via een afwijkingsmogelijkheid maar via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze.
- b. De constatering van de provincie is correct. Abusievelijk is voor een gedeelte van de EHS langs de oostelijke rand van het terrein van De Kempervennen geen aanduiding 'natuurwaarden' opgenomen, terwijl dit voor de EHS-gronden in het zuidwestelijk deel van het bungalowpark wel is gedaan. De betreffende gronden worden alsnog aangeduid als 'natuurwaarden'. Bebouwing van deze gronden, die deel uitmaken van de randzone, is overigens niet rechtstreeks mogelijk, maar slechts via afwijking. Ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden' kan niet van deze afwijkingsbevoegdheid gebruik worden gemaakt. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Recreatie - Bungalowpark' is de aanduiding 'natuurwaarden' inderdaad niet opgenomen. De reden hiervoor is dat alle gronden binnen de bestemming 'Recreatie - Bungalowpark' in zijn algemeenheid al zijn bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden.

Omdat de gronden met de aanduiding 'natuurwaarden' deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur, is het echter goed voorstelbaar dat de aanduiding 'natuurwaarden' ter verduidelijking alsnog wordt opgenomen in de bestemmingsomschrijving. Het bestemmingsplan wordt dan ook aangepast, waarbij in de bestemmingsomschrijving een lid wordt toegevoegd. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden' worden daardoor tevens bestemd voor 'behoud, herstel en/of ontwikkeling van de ecologische waarden'. Bescherming van de ecologische waarden is al geregeld door middel van een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden, waarbij in de randzone het in stand houden van het leefmilieu voor de aanwezige fauna als criterium is opgenomen. Aanpassing of aanvulling van deze regeling is daarom niet noodzakelijk.

Aanpassing:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het onder voorwaarden toestaan van grotere bedrijven dan 5.000 m² zal niet via een afwijkingsmogelijkheid maar via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt. Daarnaast wordt voor een gedeelte van de EHS langs de oostelijke rand van het terrein van De Kempervennen de aanduiding 'natuurwaarden' opgenomen

18 Mevrouw W. Rombouts, Braambos 14, 5563 AB Westerhoven

Indiener van de zienswijze constateert een fout en verzoekt de bestaande situatie van de woning en hondenkennel op het adres Braambos 16 en 16a te bestemmen zoals deze nu in gebruik is. In de huidige situatie zijn er namelijk in het noordelijk deel van het bouwvlak direct aan de Braambos (nummers 16 en 16a) twee woningen gevestigd. Op het achterterrein bevindt zich geen woning, maar is in het nu opgenomen bouwvlak een hondenkennel gevestigd.

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

Het bestemmingsplan wordt aangepast zodat het overeenkomt met de feitelijke situatie. Het bouwvlak waarin de woningen Braambos 14, 16 en 16a zijn opgenomen, wordt aangeduid als 'aaneengebouwd' in plaats van 'twee-aaneen'. Het bouwvlak op de achterzijde van het perceel wordt verwijderd, aangezien hier geen woning aanwezig is. In plaats daarvan wordt in de regels een regeling opgenomen om het bestaande grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken positief te bestemmen.

Uit nameting blijkt dat er in totaal nu ruim 413 m² aan bijgebouwen aanwezig is, het kleine bijgebouw aan de oostkant dat zich bevindt op twee kadastrale percelen buiten beschouwing gelaten (deze wordt beschouwd als vergunningvrij). Via de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – hondenkennel 2' wordt geregeld dat ter plaatse van deze aanduiding maximaal 415 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig mag zijn.

Tot slot wordt de grens tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' aangepast. Omdat op de achterzijde van het perceel geen woning is gesitueerd, is er uit stedenbouwkundig oogpunt geen reden om de bestemming 'Tuin' op te nemen zoals in het ontwerpbestemmingsplan was gedaan. In plaats daarvan wordt een groter deel van het perceel bestemd als 'Wonen'.

Aanpassing:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bouwvlak Braambos 16/16a/18 krijgt in plaats van de aanduiding 'twee-aaneen' de aanduiding 'aaneengebouwd'. Ten behoeve van de hondenkennel wordt een regeling opgenomen die bepaald dat ter plaatse van de nieuwe aanduiding specifieke vorm van maatschappelijk – hondenkennel 2' in totaal 415 m² aan bijgebouwen aanwezig mag zijn. Tot slot wordt de grens tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' aangepast. In bijlage 3 wordt de nieuw te bestemmen situatie verbeeld.

- 19 De heer P. Smolders, Egstraat 40 3920 Lommel, namens de fam. Smolders, Hoeverstraat 46 Westerhoven (inspraakreactie 29)
- a. *De indiener van de zienswijze vindt dat woningbouwontwikkeling op de locatie Hoeverstraat 46 het maatschappelijk belang dient en voortvloeit uit eerder gewekte verwachting via overleggen, IDOP en structuurvisie.*
 - b. *Met de huidige bestemming kan op de locatie een milieuhinderlijk bedrijf voor de omringende woningen tot stand komen. Bovendien is ontsluiting van het achtergelegen gebied enkel mogelijk via de Hoeverstraat. Bij verkoop van de boerderij voor bedrijfsdoeleinden behoort een ontsluiting van Hoefzicht fase III niet meer tot de mogelijkheden.*
 - c. *De plancapaciteit voor Westerhoven is onvoldoende omdat twee ontwikkelingslocaties (St. Servatiuschool en Groenrijk) belemmerd worden door milieucirkels, terwijl dat bij Hoeverstraat 46 niet meer het geval is.*
 - d. *Om de plannen ter plekke concreet te maken is samenwerking gezocht met een bouw- en projectontwikkelingsbedrijf dat met de gemeente contact heeft gezocht voor overleg.*

- e. *In het voorontwerpbestemmingsplan was de mogelijkheid opgenomen om de boerderij te splitsen in drie woningen. Indiener is verbaasd dat de mogelijkheid voor het splitsen in drie woningen is teruggebracht naar twee woningen.*

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

- a. Het volgende gemeentelijk antwoord op de inspraakreactie blijft onveranderd:

Het mogelijk maken van een ontwikkeling met drie woningen op het achterliggende terrein als solitaire woningbouwlocatie is 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. In ieder geval niet binnen de tijdshorizon van het onderhavige bestemmingsplan.

Daarbij heeft de raad van de gemeente Bergeijk in de vastgestelde program-mabegroting 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.

- b. De woonboerderij is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen' en het achterterrein als 'Agrarisch'. Op de gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn, zowel in het geldende bestemmingsplan als het nieuwe bestemmingsplan, geen bouwmogelijkheden geboden. Er wordt dan ook geen mogelijkheid geboden voor het vestigen van een milieubelastend bedrijf. Grondgebonden agrarische bedrijven kunnen namelijk alleen worden opgericht bij agrarische percelen met een bouwvlak. Omdat het ontwikkelen van Hoefzicht fase III niet op korte termijn is voorzien en nog onvoldoende concreet is, wordt in dit bestemmingsplan nog niet voorgesorteerd op deze ontwikkeling.
- c. Er is in Westerhoven voldoende plancapaciteit om de komende jaren te voorzien in de woningbehoefte. Er zijn op dit moment geen redenen om de locaties die in beeld zijn als ontwikkelingslocatie niet te ontwikkelen omdat er sprake zou zijn van milieucirkels van omliggende bedrijven. In het kader van het juridisch-planologisch mogelijk maken van woningbouw op de genoemde locaties zal aangetoond worden dat er geen sprake is van belemmerende milieucirkels.
- d. Het feit dat de ontwikkeling niet concreet genoeg is, is niet de reden dat de ontwikkeling niet wordt meegenomen. Zie voor de nadere motivering het antwoord onder a.
- e. In het voorontwerpbestemmingsplan is abusievelijk een andere regeling opgenomen dan in het geldende bestemmingsplan. Aangezien er sprake is van overcapaciteit, is het niet wenselijk om deze regeling te verruimen.

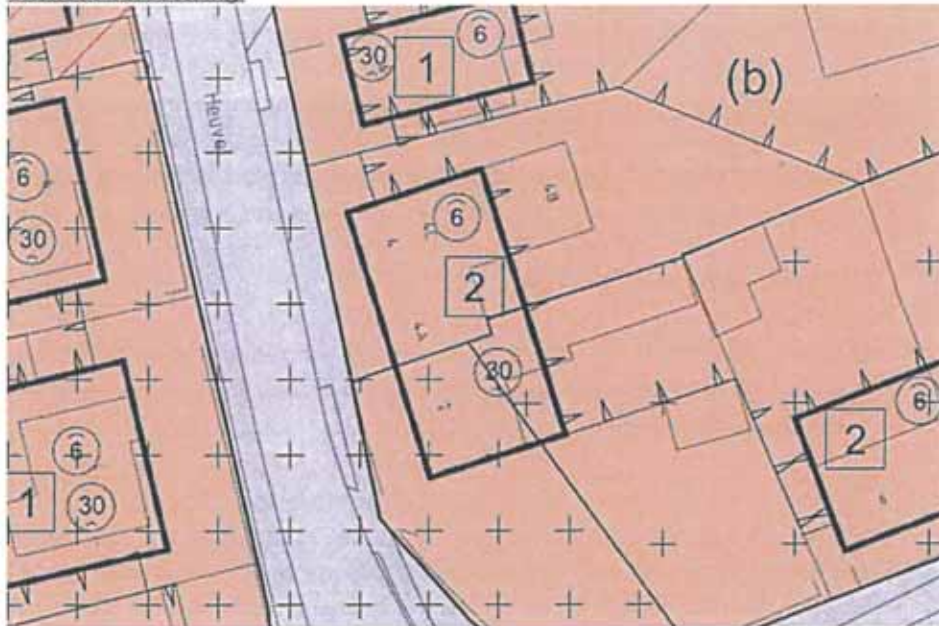
Aanpassing:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

20 Mevrouw W. Swinkels, Steenovens 98, 5563 CC Westerhoven

- a. *Indiener verzoekt om een aanpassing van het aantal wooneenheden op Heuvel 4. Het aantal wooneenheden staat nu op 3 waarvan er nu 2 in gebruik zijn. Het maximale aantal zou 7 bedragen.*
- b. *Verzoek de eerdere bedrijfsbestemming op het perceel terug te leggen.*

Uitsnede verbeelding:



Beantwoording:

- a. De kapsalon en de drie woningen die feitelijk als adressen bekend zijn worden bestemd. Dat het maximum aantal woningen op Heuvel 4 7 zou mogen bedragen is niet uit gemeentelijke stukken te herleiden. Er zijn geen redenen aanwezig om meer woningen te bestemmen dan welke feitelijk en legaal aanwezig zijn.
- b. De voorheen geldende gemengde bestemming van het perceel is in het nieuwe bestemmingsplan vertaald in de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming bestaan ruime mogelijkheden voor de nieuwvestiging van niet-woonfuncties, waaronder detailhandel en dienstverlening. De aanwezige kapsalon (dienstverlening) is daardoor positief bestemd. Het vigerende bestemmingsplan maakte binnen de bestemming 'Gemengd Gebied I' ook bestaande en kleinschalige bedrijfsdoeleinden mogelijk. In het bestemmingsplan 'Westerhoven en de Kempervennen 2012' is ervoor gekozen om bedrijven uitsluitend toe te staan waar ze nu ook daadwerkelijk zijn gevestigd, zodat toename van het aantal bedrijven (en daardoor mogelijke toename van de milieuhinder) in de kern van Westerhoven wordt voorkomen. Vanwege het veranderende karakter van de kern, die steeds meer een woonfunctie krijgt, wordt ongebreidelde toename van de bedrijvigheid in de dorpskern niet wenselijk geacht. Aangezien op het perceel Heuvel 4 geen bedrijf aanwezig is (de kapsalon moet worden aangemerkt als 'dienstverlening'), is het perceel niet aangeduid als 'bedrijf'. Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn er wel mogelijkheden voor het uitoefenen van aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteiten, waardoor het (onder voorwaarden) mogelijk blijft om op het perceel bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen.

Aanpassing:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De 3 woonadressen op Heuvel 4 worden bestemd door de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op 4 te stellen.

21 Fam. Theuws, Keulse pad 2, 5563 BS Westerhoven

- a. De indiener van de zienswijze verzoekt de bouwaanduiding 'specifieke bouw-aanduiding – afwijkende bebouwingsregeling' niet toe te passen op zijn perceel. Door de ligging van het perceel kan bebouwing geen afbreuk doen aan de bebouwing in de omgeving. Het weglaten van de specifieke aanduiding kan juist tot meer openheid met het buitengebied leiden. Het naastgelegen agrarisch bestemde perceel zorgt al voor de gewenste openheid. De aangrenzende woningen aan de Ekkerweg 5 t/m 13 mogen wel dieper in hun perceel worden gebouwd. De woonbestemming van Keulsepapad 2 zou dan ook hetzelfde moeten zijn als daar.
- b. Het is gewenst het bestemmingsplan aan te passen aan de lijnen van de twee eigendommen van de indiener van de zienswijze.
- c. Verzocht wordt om de grens van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Attentiegebied EHS' die voor een gedeelte over de perceelgrens van de eigendom van de indiener van de zienswijze valt samen te laten vallen met die perceelgrens. Hierdoor wordt het woongenot van Keulsepapad 2 niet beperkt. De gegeven dubbelbestemming staat ook niet in verhouding met het afbreken van een goede woonomgeving door enerzijds een bedrijf in de directe omgeving toe te staan en tegelijk een beter woongenot voor Keulsepapad 2 te belemmeren. Het gebied met de dubbelbestemming grenst aan de Keulsepapad en dat pad is verontreinigd met zinkassen
- d. De indruk bestaat dat de bedrijfsbestemming van de tegelhandel op het perceel aan het Keulsepapad (achter Keulsepapad nr. 1 / hoek Den Dries) is ingegeven door de op handen zijnde sanering van het Keulsepapad en Den Dries. Op het bewuste perceel staat een onafgebouwde opstal. Het is onbegrijpelijk dat men wil meewerken aan een bedrijfsbestemming met een beperkte toegangsweg, overlast voor de omgeving en een afbreking van een prettige woonomgeving.

Uitsnede verbeelding:

Beantwoording:

- a. Ingevolge het geldende bestemmingsplan 'Bijgebouwenregeling bebouwde kom Bergeijk' geldt een afwijkende bijgebouwenregeling voor de meer buitengebiedachtige woonpercelen in de kern. De afwijkende bijgebouwenregeling die in dat bestemmingsplan is opgenomen, is in het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' overgenomen door middel van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bebouwingsregeling'. Keulse Pad 2 is een perceel dat zich bevindt aan de rand van het buitengebied, waar openheid wordt voorgestaan. Juist het zicht op het naastgelegen agrarisch perceel en de daaromheen gelegen beboste percelen zijn daarbij van belang. Het is dan ook niet zo dat de aanduiding kan vervallen omdat het naastgelegen perceel als 'Agrarisch' is bestemd. Voor percelen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling' staat het zo geconcentreerd mogelijk bouwen voorop om daarmee verdere aantasting van het buitengebied te voorkomen. Dat houdt ook in dat de doorzichten richting het buitengebied, die tussen de woningen aanwezig zijn, zoveel mogelijk behouden dienen te blijven. Voor de woningen Ekkerweg 5 t/m 13 is, net als voor de woning Keulse Pad 2, de aanduiding opgenomen.
- b. De twee eigendommen zijn al goed in het bestemmingsplan opgenomen. Het perceeltje sectie E nummer 64 oostelijk naast de woning heeft een woonbestemming die bij Keulsepad 2 hoort. Het gebied voor bijgebouwen ligt daar ook terug van de voorgevel van de woning zoals gebruikelijk bij gebieden voor bijgebouwen.
- c. De dubbelbestemming 'Waterstaat – Attentiegebied EHS' is opgenomen in overeenstemming met de Verordening Ruimte (artikel 4.4). De begrenzing van deze gebieden is volgens artikel 4.1 van de VR op 12,5 meter nauwkeurig. Op basis van artikel 4.1 van de VR wordt uit praktische overwegingen de dubbelbestemming niet langer op het perceel Keulse Pad 2 gelegd (gaat om een strook grond van 6 meter). Bescherming is bovendien ook met name gericht op agrarische gronden en niet zozeer op woonpercelen.
- d. De bedrijfsbestemming voor een tegelhandel op het perceel sectie E nummer 445 achter het perceel van Keulsepad 1 en op de hoek met het zandpad Den Dries is opgenomen naar aanleiding van de inspraakreactie van de eigenaar van dit perceel. Door het opnemen van deze bestemming is het bestaande en feitelijke gebruik van het perceel positief bestemd, wat in overeenstemming is met het conserverende karakter van het bestemmingsplan. Daarbij is de keuze gemaakt het gebouw heel specifiek te bestemmen, met een bouwvlak en een bedrijfsbestemming met een aanduiding die uitsluitend een tegelhandel (en dus geen andere bedrijfsactiviteiten) toelaat. De bedrijfsbestemming van de tegelhandel zal in de praktijk dan ook niet tot andere of meer overlast leiden dan een andere bestemming van het bedrijf. Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Westerhoven 1996' geldt voor het perceel echter een woonbestemming en geen bedrijfsbestemming. Om de vrees voor meer overlast van een bedrijfsbestemming weg te nemen, zal het perceel overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan worden bestemd als 'Wonen'.

Om de aanwezige tegelhandel positief te bestemmen, wordt een aanduiding opgenomen. Daarnaast wordt, overeenkomstig het deel van het pand dat op het buurperceel staat, de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bebouwingsregeling 2' opgenomen om de bebouwing op het perceel positief te bestemmen. De bestemming 'Tuin' wordt overeenkomstig het buurperceel richting het westen doorgetrokken en wordt ook aan de westkant toegepast.

Aanpassing:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De dubbelbestemming 'Waterstaat – Attentiegebied EHS' wordt niet langer op het perceel Keulse Pad 2 gelegd. Ook krijgt het perceel sectie E nummer 445 achter het perceel Keulsepad 1 op de hoek met het zandpad Den Dries een woonbestemming met een aanduiding dat uitsluitend een tegelhandel is toegestaan. De bebouwing krijgt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bebouwingsregeling 2'. De bestemming 'Tuin' wordt overeenkomstig het buurperceel richting het westen doorgetrokken en wordt ook aan de westkant toegepast (zie bijlage 4).

22 Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel.

Het waterschap verzoekt om:

- a. *in de toelichting een ruimtelijke onderbouwing voor de ontwikkellocatie Meidoornlaan (voormalige St. Servatiuschool) bij te voegen en hierin aan te geven hoe met hydrologisch neutraal ontwikkelen wordt omgegaan.*
- b. *in de bijlage 'Onderzoeksresultaten ontwikkelingslocaties' per locatie aan te geven hoe de waterberging wordt gerealiseerd, waar de voorziening wordt gerealiseerd en hoe wateroverlast in een neerslagsituatie tot $T=100+10\%$ wordt voorkomen. Ook wordt verzocht om de voorziening schetsmatig op tekening aan te geven. Indien de plannen nog niet voldoende concreet zijn, wordt verzocht in de regels op te nemen dat deze concretisering wordt gemaakt voor de omgevingsvergunning voor de bouw;*
- c. *ten behoeve van de wijzigingsgebieden in de regels in artikelen 36.1, 36.2 en 36.5 als voorwaarde op te nemen dat de ontwikkeling geen belemmering voor de waterhuishouding mag zijn;*
- d. *de reserveringsgebieden voor waterberging aan te duiden vanwege de signaleringsfunctie. Dit ondanks het feit dat de Verordening ruimte dit niet verplicht;*
- e. *verzocht wordt de rioolwatertransportleiding Riethoven-Westerhoven (persleiding in Hoeverstraat en Zandstraat) alsnog op te nemen;*
- f. *de leggerwatergangen KS66 en overstortwatergang KS37 als water te bestemmen.*

Beantwoording:

- a. In de toelichting wordt een waterparagraaf opgenomen ten behoeve van de ontwikkelingslocatie van de voormalige St. Servatiuschool, waarin vermeld wordt hoe met hydrologisch neutraal ontwikkelen wordt omgegaan. Ook andere onderzoeksresultaten worden opgenomen.

- b. De bouwplannen op de ontwikkelingslocaties zijn op dit moment niet concreet genoeg om exact in beeld te kunnen brengen op welke wijze zal worden voldaan aan het principe van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'.
Voor alle ontwikkelingslocaties geldt dat het bestemmingsplan voldoende mogelijkheden biedt om voorzieningen te realiseren voor de berging en/of infiltratie van hemelwater. Het is in juridisch opzicht niet mogelijk om aan de directe bouwtitels in het bestemmingsplan een voorwaarde te koppelen in verband met een nadere uitwerking voor het waterhuishoudkundig systeem. Het koppelen van voorwaarden aan directe bouwtitels is namelijk in strijd met de rechtszekerheid.
- c. In de voorwaarden bij de wijzigingsbevoegdheden zal worden opgenomen dat rekening dient te worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.
- d. De reserveringsgebieden voor waterberging zijn gebieden die, op basis van een inventarisatie door de waterschappen, tijdens de totstandkoming van de reconstructieplannen zijn vastgelegd omdat deze in de toekomst noodzakelijk *kunnen* zijn voor waterberging. Volgens de toelichting op de Verordening Ruimte (2012) worden deze reserveringsgebieden nog geactualiseerd en wordt op basis daarvan bepaald of ze een status krijgen als 'regionaal waterbergingsgebied', gehandhaafd blijven als reserveringsgebied of niet meer aangewezen hoeven te blijven. De begrenzing van de reserveringsgebieden kan dan ook nog wijzigen. Alleen al om die reden is het niet zinvol om de gebieden op de verbeelding op te nemen. Bovendien is aan de status die de reserveringsgebieden hebben, geen juridische regeling te koppelen. Binnen de reserveringsgebieden is namelijk geen sprake van een verbod voor het bouwen of voor bepaalde werkzaamheden. In het geval van nieuwe ontwikkelingen geldt dat rekening dient te worden gehouden met een status als waterbergingsgebied, maar dat is niet te vertalen in een concreet toetsingskader op bestemmingsplanniveau. Om deze redenen worden de reserveringsgebieden niet opgenomen in het bestemmingsplan.
- e. De rioolwatertransportleiding wordt alsnog bestemd.
- f. Watergang KS37 ligt buiten plangebied (zie uitsnede) Het deel dat binnen plangebied ligt (groene lijn), is door het waterschap aangemerkt als 'greppel of droge sloot', niet als watergang. Derhalve is en wordt dit deel niet bestemd als 'Water'. Watergang K366 is al bestemd als water (zie uitsnede hierna).



Aanpassing:

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De toelichting wordt uitgebreid met een waterparagraaf ten behoeve van de ontwikkelingslocatie van de voormalige St. Servatiuschool waarin duidelijk wordt hoe met hydrologisch neutraal ontwikkelen wordt omgegaan. In de regels voor de gebieden die ontwikkeld kunnen worden met een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen dat de ontwikkelingen geen belemmering voor de waterhuishouding mag zijn. Tot slot wordt de rioolwater-transportleiding bestemd.

3 Aanpassingen

3.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

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

- De 6 nieuwe woningen aan de Meidoornstraat worden gewijzigd in 5 nieuwe woningen, de bestemmingsgrens wordt aan de oostelijke zijkant richting Meidoornstraat 20 met 2 meter verkleind en het bouwvlak wordt op de zijgevels van de hoekwoningen gelegd (zie bijlage 1a).
- De doorsteek richting de Heuvel wordt bestemd als 'Groen' in plaats van 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Ook de openbare ruimte tussen de nieuwe woningen en de woning Meidoornstraat 20 wordt bestemd als 'Groen' en de realisatie van een ontsluitingsweg wordt gekoppeld aan de wijzigingsbevoegdheid (zie bijlage 1b).
- Het bouwvlak aan de Hoeverstraat met drie nieuwe bouwtitels wordt geroteerd doordat het bouwvlak aan de oostkant 3 meter naar achteren wordt opgeschoven, met inachtneming van de vereiste afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 meter (zie bijlage 5).
- Het gehele perceel D592 (Leemskuilen 22) wordt hoofdzakelijk bestemd als 'Wonen' en voor een klein gedeelte als 'Tuin' (zie bijlage 2).
- Voor het perceel Leemskuilen 4 wordt een afwijkmogelijkheid geboden om een bedrijfswoning te realiseren mits er wordt voldaan aan een aantal voorwaarden.
- Voor het perceel Dorpstraat 18 wordt de aanduiding 'bedrijf' opgenomen.
- Het onder voorwaarden toestaan van grotere bedrijven dan 5.000 m³ zal via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt.
- Voor een gedeelte van de EHS langs de oostelijke rand van het terrein van De Kempervennen de aanduiding 'natuurwaarden' opgenomen.
- Het bouwvlak Braambos 16/16a/18 krijgt in plaats van de aanduiding 'tweeaaneen' de aanduiding 'aaneengebouwd'. Ten behoeve van de hondenkennel wordt een regeling opgenomen die bepaald dat ter plaatse van de nieuwe aanduiding specifieke vorm van maatschappelijk – hondenkennel 2' in totaal 415 m² aan bijgebouwen aanwezig mag zijn. Tenslotte wordt de grens tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' aangepast. In bijlage 3 wordt de nieuw te bestemmen situatie verbeeld.
- Het perceel sectie E nummer 445 achter het perceel Keulsepad 1 op de hoek met het zandpad Den Dries krijgt een woonbestemming met een aanduiding dat uitsluitend een tegelhandel is toegestaan. De bebouwing krijgt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bebouwingsregeling 2'. De bestemming 'Tuin' wordt overeenkomstig het buurperceel richting het westen doorgetrokken en wordt ook aan de westkant toegepast (zie bijlage 4).
- De 3 woonadressen op Heuvel 4 worden bestemd door de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op 4 te stellen.

- De dubbelbestemming 'Waterstaat – Attentiegebied EHS' wordt niet langer op het woonperceel Keulse Pad 2 gelegd.
- De toelichting wordt uitgebreid met een waterparagraaf ten behoeve van de ontwikkelingslocatie van de voormalige St. Servatiuschool waarin duidelijk wordt hoe met hydrologisch neutraal ontwikkelen wordt omgegaan.
- In de regels voor de gebieden die ontwikkeld kunnen worden met een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen dat de ontwikkelingen geen belemmering voor de waterhuishouding mag zijn.
- De rioolwatertransportleiding wordt bestemd.

3.2 Ambtshalve aanpassingen

- Het nieuwe welstandsbeleid van de gemeente Bergelijk wordt doorvertaald in het bestemmingsplan. Zo wordt dit beleid opgenomen in de toelichting. Voor wat betreft de regels en de verbeelding worden de aanduidingen 'minimale dakhelling' (30 graden) opgenomen voor de panden die conform het nieuwe welstandsbeleid hoog gewaardeerd zijn.
- In de toelichting wordt de paragraaf 'Archeologie en cultuurhistorische' geactualiseerd door te spreken over de 'Erfgoedverordening Gemeente Bergelijk 2012'.
- De hemelwaterafvoerleiding met zone van 6 meter op het bedrijventerrein Leemskullen krijgt een specifieke bestemming.
- De oplegnotitie St. Servatius met de onderzoeksresultaten en het akoestisch onderzoek worden als bijlage bij de toelichting opgenomen.
- De regeling voor de hoogte van bijgebouwen in relatie tot hoofdgebouwen wordt aangepast zodat de bouwhoogte van een bijbehorende bouwwerk niet meer mag bedragen dan 5,5 meter, dan wel, indien de bouwhoogte van het hoofdgebouw lager is dan 6,5 meter, de hoogte van het hoofdgebouw vermindert met 1 meter.
- Bij de afwijkmogelijkheid voor het toestaan van mantelzorg wordt opgenomen dat de regeling ook geldt voor een bedrijfswoning.
- De groenbestemming van het geldende bestemmingsplan 'Hoefakkershof, Westerhoven' wordt opnieuw opgenomen (zie bijlage 6).
- Aanpassen bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' vanwege uniformiteit (zie bijlage 7).
- Het perceel naast de woning op het adres Zandstraat 11 wordt conform het voorontwerpbestemmingsplan voorzien van een tuinbestemming met wijzigingsbevoegdheid in plaats van de bestemming 'Bedrijventerrein-1' met bouwvlak omdat er in overeenstemming met inspreker geen anterieure overeenkomst is afgesloten.
- De term 'natuurwetenschappelijke waarden' die nu in de bestemmingsomschrijving staat wordt aangepast in de term 'natuurwaarden'?
- In de begripsomschrijvingen wordt tegelhandel nader omschreven als 'de opslag en verhandeling in tegels anders dan detailhandel'.
- De goothoogte van het pand Loveren 14 wordt van 4 meter aangepast naar 6 meter.

Bijlage 1a – uitsnede verbeelding starterswoningen locatie oude basisschool Sint Servatius



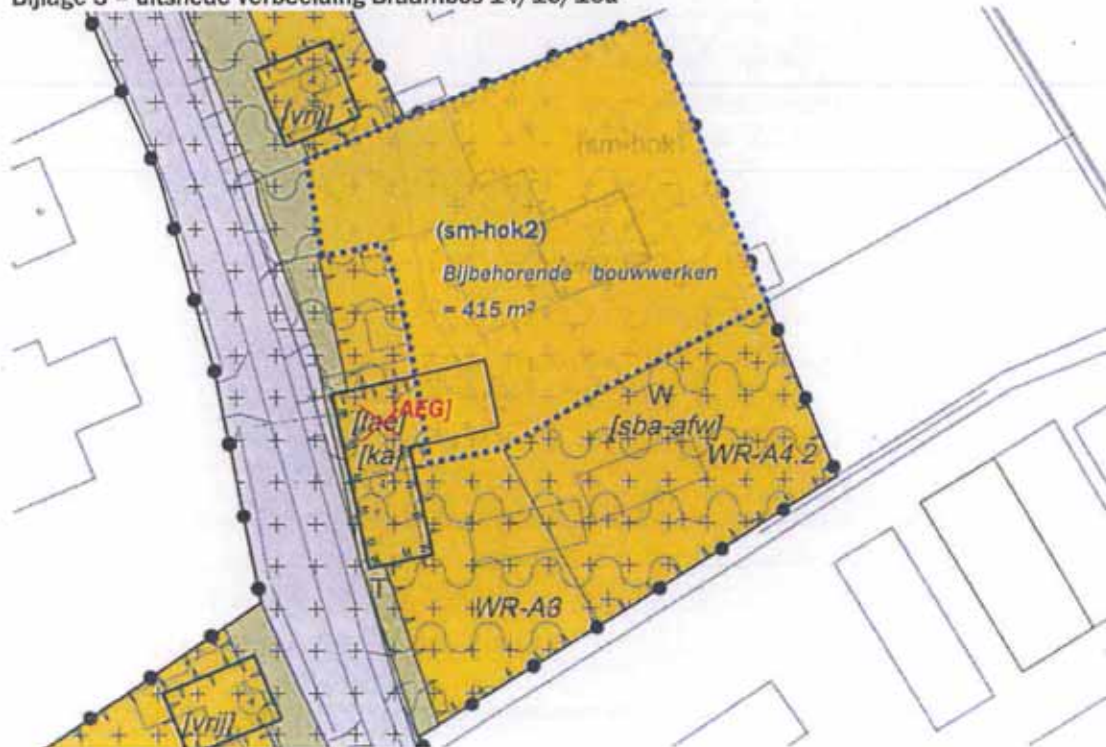
Bijlage 1b – uitsnede verbeelding bestemming ontsluiting locatie oude basisschool Sint Servatius en doorsteek richting de Heuvel



Bijlage 2 – uitsnede verbeelding Leemskullen 22



Bijlage 3 – uitsnede verbeelding Braambos 14/16/16a



Bijlage 4 – uitsnede verbeelding tegelhandel op het perceel sectie E nummer 445 achter het perceel Keulsepad 1



Bijlage 5 – uitsnede verbeelding nieuwe bouwvlak Hoeverstraat na rotatie



Bijlage 6 – groenbestemming conform bestemmingsplan 'Hoefakkershof, Westerhoven'



Bijlage 7 – regeling bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a agrarisch grondgebruik;
- b (onverharde) paden en parkeervoorzieningen;
- c groenvoorzieningen;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e extensief recreatief medegebruik.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b Het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)'.
- c De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'.
- d De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat silo's uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.
- b Voor overkappingen gelden de regels voor gebouwen zoals opgenomen in lid 3.2.1.
- c De bouwhoogte van erf- en terrinafschelingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a agrarisch grondgebruik;
- b (onverharde) paden en parkeervoorzieningen;
- c groenvoorzieningen;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e extensief recreatief medegebruik.

alsmede voor:

- f het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b Het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)'.
- c De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'.
- d De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat silo's uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.
- b Voor overkappingen gelden de regels voor gebouwen zoals opgenomen in lid 4.2.1.
- c De bouwhoogte van erf- en terreinafschelingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel wordt gewijzigd of het maaiveld zelf met meer dan 0,20 m wordt gewijzigd;
- b het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,40 m onder maaiveld;
- c het aanleggen, dempen of wijzigen van (ouers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) waterlopen, sloten en greppels;
- d het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
- e het aanleggen of aanplanten van bos-, natuur- en landschapselementen of ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
- f het aanleggen of aanplanten van hoger dan 1,5 m opgaand of dieper dan 0,40 m onder maaiveld wortelend houtgewas met agrarische productiefunctie;
- g het verwijderen van percelingsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten en steilranden;
- h het verwijderen van onverharde wegen of paden;
- i het verwijderen, aanleggen en/of verharde van paden en parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, anders dan containervelden, voor zover groter dan 100 m².

4.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

4.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 4.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden.