

Notitie met betrekking tot vooroverleg- en inspraakreacties over het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Beek en Donk'.

A. Vooroverleg:

In het kader van het vooroverleg zijn de provincie Noord-Brabant, de VROM-Inspectie en het Waterschap Aa en Maas per e-mail op 16 november 2010 gevraagd eventuele bemerkingen kenbaar te maken. Dit heeft geleid tot de volgende reacties:

1. De provincie Noord-Brabant heeft te kennen gegeven dat het plan past binnen het provinciale ruimtelijke beleid en de daarmee samenhangende provinciale belangen.

Beoordeling:

Geen aanpassing van het plan nodig.

2. De VROM-inspectie heeft te kennen gegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen omdat het past in het Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Beoordeling:

Geen aanpassing van het plan nodig.

3. Het Waterschap Aa en Maas heeft gereageerd met de opmerking om alle leggerwatergangen in het plangebied op de verbeelding op te nemen met de bestemming 'water'.

Beoordeling:

Alle leggerwatergangen zullen alsnog met de bestemming 'water' in het plan worden opgenomen. Het gaat in casu om de watergang nabij de Ijsbaanlaan, nabij de Prins Hendrikstraat en nabij de Rijakkerweg.

B. Inspraak:

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 29 november 2010 tot en met 27 december 2010 ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Verder was het voorontwerpplan raadpleegbaar via de gemeentelijke website. Gedurende de inzagetermijn is de gelegenheid geboden om een inspraakreactie te geven. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt en heeft geleid tot de volgende inspraakreacties:

1. W. Weekamp, De Wingerd 14 te Beek en Donk.

Betrokkene geeft aan dat zijn perceel deels in twee verschillende bestemmingsplannen (Buitengebied en Kom Beek en Donk) is opgenomen. Hij vraagt zich af welk bestemmingsplan correct is.

Reactie: Het perceel is geheel gelegen binnen het voorontwerpbestemmingsplan Kom Beek en Donk. Het perceel heeft daarbij twee bestemmingen gekregen, zijnde 'wonen' en 'agra-



risch'. Dit om onderscheid te maken in het gebruik en de bouwmogelijkheden van die perceelsgedeelten. Bij wonen is er sprake van een (achter)tuinsituatie; terwijl het gedeelte met de agrarische bestemming meer bedoeld is als weiland. Dit stemt ook overeen met de bestemming zoals die in het bestemmingsplan Buitengebied van 1998 was opgenomen.

2. J. Wijdenes, De Wingerd 18 te Beek en Donk.

Betrokkene geeft eveneens aan dat er geen duidelijkheid is over de grens tussen het buitengebied en de percelen aan De Wingerd. Volgens hem dient de agrarische bestemming omgezet te worden naar wonen omdat de grond bij de tuin van de bewoners is getrokken en in gebruik is als siertuin.

Reactie: De percelen achter De Wingerd 14 t/m 26 zijn geheel gelegen binnen het voorontwerpbestemmingsplan Kom Beek en Donk. De percelen hebben daarbij twee bestemmingen gekregen, zijnde 'wonen' en 'agrarisch'. Dit om onderscheid te maken in het gebruik en de bouwmogelijkheden van die perceelsgedeelten. Bij wonen is er sprake van een (achter)tuinsituatie; terwijl het gedeelte met de agrarische bestemming meer bedoeld is als weiland. Dit stemt ook overeen met de bestemming zoals die in het bestemmingsplan Buitengebied van 1998 was opgenomen.

3. H. Heling, Rietkampen 46 te Beek en Donk.

Betrokkene merkt op dat het bouwvlak voor zijn woning dient te worden vergroot. De reden hiervoor is dat boven de garage een studeerkamer/slaapkamer is benoemd en deze ruimte onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw.

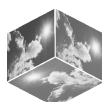
Reactie: Bij de situering van het bouwvlak is bepalend wat het hoofdgebouw is. Blijkens de begripsbepaling in het bestemmingsplan is dit een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, situering, afmetingen of bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken. Alle andere daarmee verbonden of vrijstaande gebouwen worden aangemerkt als bijgebouwen en behoeven dus niet binnen het bouwvlak te zijn gesitueerd (verwezen wordt naar de begripsbepaling in het plan m.b.t. bijgebouw). Het door betrokkene bedoelde gebouw is duidelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw, hetgeen betekent dat het opgenomen bouwvlak correct is.

4. DAS te 's-Hertogenbosch namens de heer G. Klessens, Schoolstraat 48 te Beek en Donk.

Betrokkene geeft aan dat het achterste gedeelte van zijn perceel een woonbestemming heeft gekregen terwijl dit gedeelte in het thans nog vigerende bestemmingsplan de bestemming 'industrie' heeft. Hij wil laatstgenoemde bestemming behouden vanwege de waarde van de grond en de gebruiksmogelijkheden.

Reactie:

Een gedeelte van het perceel van betrokkene heeft in het thans nog vigerende bestemmingsplan de bestemming 'werkplaatsen en kleine bedrijfsgebouwen II'. Een bestemming die de vestiging van een bedrijf ter plaatse toelaat. Van een bedrijfsvestiging ter plaatse op dat gedeelte is echter tot op heden geen sprake geweest. In het voorontwerpplan is deze



bestemming geschrapt en maakt dat perceelsgedeelte onderdeel uit van de woonbestemming. Dit om te voorkomen dat er door de vestiging van een bedrijf overlast ontstaat. Het beleid is er namelijk op gericht om bedrijfsmatige activiteiten in beginsel uit een woonomgeving te weren. Uitgangspunt is dat bedrijven zich vestigen op een bedrijventerrein. Er kunnen zich echter bedrijfsmatige activiteiten voordoen die, vooral vanwege de kleinschaligheid, passend zijn in een woonomgeving. In verband daarmee is in het voorontwerpplan een mogelijkheid opgenomen om medewerking te verlenen aan bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Hierdoor is er nog gelegenheid om ter plaatse een bedrijf te vestigen. Deze mogelijkheid strekt zich overigens uit over het hele perceel van betrokkene hetgeen ten opzichte van nu een (waarde)verbetering is. Er is dan ook geen aanleiding om op een gedeelte van het perceel van betrokkene de bedrijfsbestemming te handhaven.

5. A.M. van Vijfeijken, Bosscheweg 22 te Beek en Donk.

In een tweetal reacties geeft betrokkene aan dat in het voorontwerpplan geen groene buffer is opgenomen tussen haar perceel en naastgelegen perceel van v.d.Vrande BV. Verder is in het plan de werkplaats op haar perceel met een bouwhoogte van 7,5 meter niet meegenomen.

Reactie:

Ten aanzien van de groene buffer wordt het volgende opgemerkt. Bij de procedure in het kader van de bouw-/vrijstellingsaanvraag van het bedrijfsgebouw van v.d. Vrande is destijds aan betrokkene aangegeven dat het bouwplan buiten de groenbestemming van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Bemmer is geprojecteerd. Deze groenbestemming is één op één overgenomen in het thans voorliggende voorontwerpplan. Er is dan ook geen aanleiding om het voorontwerpplan hier verder op aan te passen.

Ten aanzien van de bestaande werkplaats op het perceel van betrokkene wordt opgemerkt dat in het bestemmingsplan standaardbouwregels zijn gesteld ten aanzien van woningen met de daarbij behorende aan- en bijgebouwen. Daar waar de feitelijke situatie afwijkt van die regels geldt, voor zover het betreffende gebouw met een vergunning tot stand is gekomen, het overgangsrecht. Verwezen wordt naar het overgangsrecht zoals opgenomen in artikel 29 van het voorontwerpplan.

6. H. van Lierop, Molenweg 19 te Beek en Donk.

Betrokkene heeft een verzoek ingediend voor het oprichten van een bijgebouw op zijn perceel dat op basis van het geldende bestemmingsplan door de gemeente is afgewezen. Hij vraagt of het voorontwerpplan wel de basis biedt om aan zijn plan medewerking te verlenen.

Reactie:

In het voorontwerpplan is een standaardregeling opgenomen voor het oprichten van aan- en bijgebouwen bij woningen. Deze regeling biedt ruime mogelijkheden. Niet duidelijk is of betrokkene zijn plan daaraan heeft getoetst. Hoe dan ook, er is geen reden om deze standaardregeling te verruimen. In uitzonderlijke situaties bestaat overigens de mogelijkheid om middels een afwijkingsregeling in de Wet algemene bepaling omgevingsrecht van het be-



stemmingsplan af te wijken.

7. fam. Biemans, Pater Becanusstraat 41 te Beek en Donk.

Betrokkene geeft aan eigenaar te zijn van het perceel, kadastraal bekend Beek en Donk, sectie B nr. 2324 , plaatselijk bekend Lindenlaan. Hij merkt op dat het perceel een agrarische bestemming heeft gekregen terwijl dit gedeelte in het thans nog vigerende bestemmingsplan de bestemming 'woondoeleinden D vrijstaande en halfvrijstaande eengezinshuizen' heeft. Hij wil laatstgenoemde bestemming behouden vanwege de waarde van de grond en zijn plan om op dat perceel 60 garageboxen te realiseren.

Reactie:

Het perceel van betrokkene maakte jaren geleden deel uit van een groter perceel met daarop 2 woningen. In het bestemmingsplan 'De Voorbeemd' van 1980 was daarom de bestemming 'woondoeleinden D' daarop gelegd. De opzet van dat bestemmingsplan is dat er een bouwvlak is waarbinnen het hoofdgebouw aanwezig mag zijn. Buiten het bouwvlak mogen alsdan de aan- en bijgebouwen worden opgericht. Deze aan- en bijgebouwen dienen overigens wel dienstbaar te zijn aan de woningen binnen diezelfde bestemming. Bij het oprichten van een zestigtal garageboxen is hiervan geen sprake.

Er is vooralsnog geen aanleiding om een bestemming op te nemen die de oprichting van garageboxen aldaar mogelijk maakt. Hiertoe dient allereerst door betrokkene een concreet onderbouwd verzoek te worden ingediend. Alsdan kan de noodzaak en wenselijkheid van een park van garageboxen op deze plek worden beoordeeld.

Gelet op het vorenstaande wordt de hiervoor genoemde bestemming 'woondoeleinden D vrijstaande en halfvrijstaande eengezinshuizen' op het perceel gehandhaafd in die zin dat conform de systematiek van het plan de bestemming 'wonen' met bijgebouwenaanuiding wordt opgenomen. Hierdoor vindt er voor betrokkene geen waardevermindering van de grond plaats. Deze bestemming doet ook het meest recht aan het verzoek van betrokkene om ter plaatse garageboxen te realiseren.

8. IVN Laarbeek, p/a K. Burghouts, Trentstraat 23 te Beek en Donk.

Betrokkene is van mening dat in het voorontwerpplan explicieter geregeld moet worden dat de groene long vrij van bebouwing moet blijven. Verwezen wordt met name naar de situatie rond het zwembad. Er zou voor deze omgeving een natuurvisie moeten worden opgesteld en het terrein zou 'natuurlijk' moeten worden ingericht.

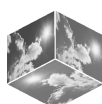
Verder zouden enkele als 'groen' aangegeven percelen de bestemming 'natuur' moeten krijgen. Het gaat hierbij om de omgeving IJsweg en het gebied tussen de Parklaan en Zuid-Willemsvaart.

Ook zouden meer groenzones dwars door de bebouwde kom in het plan moeten worden opgenomen om de natuur en het landschap te versterken.

Tot slot is betrokkene van mening dat er onderzoek gedaan moet worden naar de flora- en faunawaarden in het plangebied.

Reactie:

De in het plan opgenomen bestemmingen 'groen' en 'natuur' bieden geen tot zeer beperkte



mogelijkheden voor bebouwing. Een nadere regeling is niet noodzakelijk.

Op het zwembadterrein liggen bepaalde rechten vanuit het verleden. In het voorontwerp zijn deze rechten veiliggesteld door aan het gebied een sportbestemming met een beperkt bouwvlak te geven. Verder is vanwege de feitelijke inrichting van dat gebied gekozen voor een groenbestemming.

Ten aanzien van de gronden gelegen rondom de visvijver is bij nader inzien gebleken dat, gelet op de natuur- en landschapswaarden aldaar, een natuurbestemming meer op zijn plaats is. De op die gronden rustende bestemming 'groen' zal dan ook gewijzigd worden in 'natuur'.

Hetzelfde is het geval met de gronden gelegen in de omgeving van de IJsweg. Ook daar zullen de gronden met de bestemming 'groen', met uitzondering van de strook gelegen direct achter het zorgcentrum, gewijzigd worden in 'natuur'.

Ten aanzien van de groenzones wordt opgemerkt dat in het voorontwerpplan alleen de stroken grond met enige omvang een groenbestemming hebben gekregen. De wat kleinere stroken (zoals bermen) zijn meegenomen binnen de verkeersbestemming. Daarvan uitgaande zijn er meerdere groenzones in het plangebied aanwezig dan op het eerste oog op de verbeelding te zien zijn. Overigens maakt de feitelijke (inrichtings)situatie het meestal onmogelijk om dergelijke zones op te nemen c.q. te versterken.

Er is geen nader onderzoek gedaan naar flora- en fauna-aspecten in het plangebied omdat er sprake is van een conserverend plan waarbij geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen.

9. Heemkundekring De Lange Vonder, p/a F. Leenders, Smalleweg 56 te Beek en Donk.

Betrokkene geeft aan dat een vijftal percelen nabij de Oude Toren archeologisch waardevol is en dus een beschermende dubbelbestemming zou moeten krijgen.

Reactie:

In het voorontwerpplan is abusievelijk het archeologisch monument niet met een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen. Dit zal alsnog gebeuren. Verder is er ook aanleiding deze bestemming voor de gronden ten zuiden van de Dokter Timmerslaan nabij de Oude Toren op te nemen omdat daarvoor op grond van de cultuurhistorische waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant een hoge/middelhoge verwachtingswaarde geldt. Voor de overige gebieden met die verwachtingswaarde op de waardenkaart hebben wij geconcludeerd dat er zodanige activiteiten in het verleden op die gronden hebben plaatsgevonden waardoor deze zodanig zijn geroerd dat er geen bescherming meer plaats behoeft te vinden.

C. Ambtshalve wijzigingen:

Gedurende de voorbereidingsprocedure is een aantal ontwikkelingen/onvolkomenheden geconstateerd die alsnog verwerkt/aangepast dient te worden in het voorontwerpplan.

1. Op het adres Brouwersstraat 43 ontbreekt de aanduiding 'vrij', zijnde vrijstaande woning. Dit dient alsnog op de verbeelding te worden opgenomen.



2. Voor de duidelijkheid dienen in de begripsbepaling (artikel 1 van de regels) de begrippen: 'bevoegd gezag', 'perceelsgrens' en 'Wabo' nader te worden omschreven.
3. Bij de bestemming 'maatschappelijk' is een mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een buurtsteunpunt. Daarbij wordt als voorwaarde onder meer gesteld dat: 'uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik' (voorwaarde artikel 10.6.3 onder e.). Het gaat in dit geval echter te ver om deze onderzoeken te eisen. De voorwaarde kan dan ook geschrapt worden.
4. De tekst van de in artikel 16.6.2 opgenomen regeling voor mantelzorg dient aangepast te worden aan de regelgeving in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
5. In het kader van een goede waterhuishoudkundige regeling is het zaak dat het bouwen dan wel het aanbrengen van verhardingen hydrologisch neutraal geschiedt. Gelet hierop dient bij alle bestemmingen een bepaling hieromtrent te worden opgenomen waarbij een ondergrens geldt van 35 m².
6. Op de verbeelding nabij het adres Hofweg 1 is de verhuurde groenstrook aangeduid met een woonbestemming. Dit dient gewijzigd te worden in de bestemming 'verkeer'.
7. Ten behoeve van het perceel Parklaan 3 (paviljoen muziektuin) is besloten om aan een initiatief voor het realiseren van een theehuis mee te werken. In verband daarmee dient de aan het pand met ondergrond gegeven woonbestemming gewijzigd te worden in de bestemming 'dienstverlening' met de aanduiding 'horeca van categorie 1', met de aanduiding 'dagrecreatie'.
8. Het pand Willemstraat 11-13 is onlangs verbouwd tot logiesgebouw voor de huisvesting van buitenlandse werknemers. In het voorontwerpplan is voor dit adres een bedrijfsbestemming opgenomen. Dit dient gewijzigd te worden in een bestemming 'dienstverlening' met de aanduiding 'horeca van categorie 1', met de aanduiding 'pension'.
9. In de artikelen 16.1.3 en 16.6.1 dient de volgende voorwaarde te worden toegevoegd: 'g. er geen vanaf het openbaar gebied zichtbare reclame-uitingen worden aangebracht, tenzij het een reclame-uiting betreft die voldoet aan het bepaalde in de Algemene Plaatselijke Verordening en die niet is aan te merken als een bouwwerk'.
10. Het op de bouwkavel Rogier Monicxlaan 15 aangeduide bouwvlak dient op 3 meter afstand van de perceelsgrens met Rogier Monicxlaan 17 te worden gesitueerd.
11. Voor de duidelijkheid dient in artikel 6.2.1 onder b het volgende te worden toegevoegd: 'De afstand tot de achterste perceelsgrens dient eveneens 3 meter te bedragen'.
12. In verband met renovatie/uitbreiding van het tennispaviljoen van tennisvereniging 't Slotje aan de Dokter Timmerslaan dient het bouwvlak enigszins te worden vergroot.
13. Aan het plan wordt toegevoegd een lijst met omschrijving van de met cultuurhistorisch gevalueerde panden en gebieden in het bestemmingsplan.
14. Op de verbeelding wordt de omgeving van het zwembadterrein aangepast aan de allernieuwste ontwikkelingen in die omgeving (klimbaan, sportzaal).

Z - 09006708 / INT - 1102824: nota vooroverleg en inspraak voorontwerpplan Kom Beek en Donk

