

## **Ontwerp bestemmingsplan Kom Vlierden**

### **Beantwoording van zienswijzen op voorontwerp**

In het kader van de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan Kom Vlierden, 1<sup>e</sup> herziening, als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, heeft het voorontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken, van 16 november tot 28 december 2007, bij de klantenbalie in het gemeentehuis ter inzage gelegen. Voorts heeft op 21 november 2007 een informatieavond plaatsgevonden in cafézaal Thijssen, Pastoriestraat 20 in Vlierden.

Van de terinzagelegging is openbaar kennis gegeven door bekendmaking in het Weekblad voor Deurne van 15 november 2007. In die kennisgeving is melding gemaakt van de mogelijkheid voor iedereen tot het kenbaar maken van zienswijzen omtrent het voorontwerpbestemmingsplan binnen de termijn van terinzagelegging.

Tijdens de termijn van terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn 12 zienswijzen ingebracht. In het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens worden in het vervolg van deze beantwoording geen namen genoemd. In de papieren versie die ter inzage wordt gelegd zijn wel de naam en adres van betreffende indiener van de zienswijze opgenomen.

Twee zienswijzen (Vlierdenseweg 228, Vlierden en Langenakker 4, Vlierden (2<sup>e</sup> zienswijze)) zijn niet binnen de wettelijke termijn van zes weken ontvangen en derhalve niet ontvankelijk. Deze zienswijzen zijn toch opgenomen in deze beantwoording van zienswijzen op het voorontwerpbestemmingsplan.

Onderstaand zijn de zienswijzen samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat onderdelen die niet expliciet worden genoemd niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Bij iedere zienswijze is aangegeven of deze aanleiding geeft tot het aanpassen van het voorontwerpbestemmingsplan en welke aanpassing, indien noodzakelijk, wordt doorgevoerd.

## *Inhoudsopgave*

De zienswijzen zijn in volgorde van binnenkomst als volgt opgenomen in deze beantwoording:

- Bewoner Langenakker 4, Vlierden (1e zienswijze)
- Bewoner Torenweg 15, Vlierden
- Bewoner Vlierdenseweg 184, Vlierden
- Bewoner Vlierdenseweg 220, Vlierden
- Bestuur vereniging, Schooteindseweg 2, Vlierden
- Dorpsraad, Vlierden
- Bewoner Belgerenseweg 11, Vlierden
- Bewoner Pastoriestraat 20, Vlierden (1e zienswijze)
- Bewoner Willi Martinalistraat 1, Deurne
- Bewoner Veldstraat 22, Deurne
- Advocatenbureau namens:
  - Bewoner Hazeldonkseweg 20, Liessel
  - Bewoner Hazeldonkseweg 11, Vlierden
  - Bewoner Ommelse bos 10, Ommel
  - Bewoner Hazeldonksedreef 6, Liessel
  - Bewoner Kleine Heittrak 47, Asten
- Bewoner Pastoriestraat 20, Vlierden (2e zienswijze)
- Bewoner Vlierdenseweg 228, Vlierden
- Bewoner Langenakker 4, Vlierden (2e zienswijze)

### **Bewoner Langenakker 4, Vlierden (1<sup>e</sup> zienswijze)**

#### Zienswijze

De bestemming in het voorontwerp van het perceel Vlierdenseweg 170 is niet in overeenstemming met de brief van de gemeente d.d. 30 november 1994.

#### Standpunt

*In het vigerende bestemmingsplan "Kom Vlierden" ligt op onderhavig perceel de bestemming "Dorpslint", met de aanduiding Md voor een dienstverlenend bedrijf en de aanduiding 1w voor 1 extra woning.*

*In het voorontwerp ligt op het perceel ook de bestemming "Dorpslint", met de aanduiding cd voor commerciële dienstverlening en de aanduiding 1w voor 1 extra woning gericht naar de Hoge Zijdedeweg [in het ontwerp inmiddels Gemengd geheten, met de aanduiding (dv) dienstverlening].*

*De toegelaten omvang van het bedrijf is gebonden aan de regels: bebouwingspercentage niet meer dan 75% met een totale omvang van niet meer dan 500 m2 bvo. Deze bestemming, met aanduiding cd voor commerciële dienstverlening en bijbehorende regels, is aanmerkelijk ruimer dan hetgeen in de brief van de gemeente van 30-11-1994 is vermeld.*

#### Aanpassing

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van voorontwerpbestemmingsplan.*

### **Bewoner Torenweg 15, Vlierden**

#### Zienswijze

In de Nota Uitgangspunten d.d. januari 2007 is opgenomen dat de gemeente zou meewerken aan het verzoek tot wijziging van de bestemming van een strook grond ten behoeve van de bouw van een garage. Deze toezegging is niet verwerkt in het voorontwerp. Verzocht wordt dit alsnog te doen.

#### Standpunt

*De gedane toezegging zal alsnog worden verwerkt door voor de aangekochte strook grond tot de diepte van het huisperceel Oude Torenweg 15 in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Buitenlint" [inmiddels Wonen – Buitenlint geheten] op te nemen.*

#### Aanpassing

*De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. Voor de aangekochte strook grond, tot de diepte van het huisperceel Oude Torenweg 15, wordt in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming "Wonen - Buitenlint" opgenomen.*

### ***Bewoner Vlierdenseweg 184, Vlierden***

#### Zienswijze

In het vigerende bestemmingsplan (2000) is in het pand Vlierdenseweg 184 een tweede woning opgenomen. Deze ontbreekt in het voorontwerp. Verzocht wordt de tweede woning alsnog op te nemen.

#### Standpunt

*Dit pand is een boerderijwoning waar in het vigerende bestemmingsplan inderdaad één extra woning is toegestaan. Deze is nog niet gerealiseerd. De extra woning zal worden opgenomen.*

#### Aanpassing

*De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van voorontwerpbestemmingsplan. Op het adres Vlierdenseweg 184 wordt op de plankaart de aanduiding voor een extra woning opgenomen.*

### ***Bewoner Vlierdenseweg 220, Vlierden***

#### Zienswijze

Verzocht wordt om beide percelen de bestemming “Dorpslint” te geven. Nu heeft het voorste perceel, Vlierdenseweg 220, de bestemming “Dorpslint” en het erachter gelegen perceel de bestemming “Agrarisch gebied”.

#### Standpunt

*Tegen dit verzoek bestaat geen bezwaar en dit zal worden aangepast.*

#### Aanpassing

*De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van voorontwerpbestemmingsplan. Voor beide percelen Vlierdenseweg 220 wordt de bestemming “Dorpslint” [inmiddels Woongebied geheten] opgenomen.*

## *Bestuur vereniging, Schooteindseweg 2, Vlierden*

### Zienswijze

De zienswijze omvat een mail d.d. 15 december 2007, plus een brief d.d. 21 maart 2008. Verzocht wordt het JAV-gebouw gelegen aan de Schooteindseweg 2 in het bestemmingsplan op te nemen als 'multifunctioneel gemeenschapscentrum'. Voorts wordt verzocht uitbreiding van de bebouwing mogelijk te maken met 120 m<sup>2</sup> verblijfsruimte en 280 m<sup>2</sup> losstaande bergingsruimte.

### Standpunt

*De locatie JAV krijgt de bestemming Centrum met de aanduiding maatschappelijk. Binnen deze bestemming zijn de wensen realiseerbaar. Overigens wordt in de Multifunctionele Accommodatie (MFA) voorzien in de benodigde ruimte voor JAV. Ook een mogelijkheid tot het bouwen van 6 woningen is opgenomen.*

### Aanpassing

*De locatie JAV wordt in het ontwerpbestemmingsplan aangepast in de bestemming Centrum, met de aanduiding maatschappelijk. De mogelijkheid tot het bouwen van 6 woningen is tevens opgenomen.*

## *Dorpsraad, Vlierden*

### Zienswijze

De dorpsraad vraagt aandacht voor de volgende punten:

1. de GSM-mast zou dichter bij de kom geplaatst moeten worden;
2. een paar straatnamen zijn onjuist;
3. de parkeervoorzieningen in het centrum en bij de school zijn onvoldoende.

### Standpunt

1. *De plaats van de GSM-mast wordt niet in het kader van het bestemmingsplan vastgesteld maar vormt onderdeel van het grotere netwerkbereik.*
2. *De straatnamen zijn gecorrigeerd.*
3. *Voorliggend plan bevat herinrichtingsvoorstellen voor de locaties sportzaal en Thijssen / MFA (multifunctionele accommodatie). Daarin is voorzien in de benodigde parkeerbehoeften voor de school en het MFA.*

### Aanpassing

*De punten 1 en 2 geven geen aanleiding tot aanpassing van voorontwerpbestemmingsplan. In punt 3 wordt in de nieuwe ontwikkelingslocaties voorzien.*

## *Bewoner Belgerenseweg 11, Vlierden*

### Zienswijze

Deze zienswijze behelst een verzoek tot medewerking van een extra woning op de locatie tussen Belgerenseweg 11 en 15. De motivering hiervoor is dat in de actuele situatie:

- de geurcontour van het agrarisch bedrijf Belgerenseweg 4-6 is of zal vervallen;
- op de locatie van het agrarisch bedrijf ruimte-voor-ruimte woningen gepland zijn.

### Standpunt

1. *Ter plaatse is sprake van een 'Buitenlint' [inmiddels Wonen - Buitenlint geheten]. Algemeen uitgangspunt is om in de buitenlinten geen nieuwe woningen toe te staan. De reden hiervoor is het streven naar behoud van de algemene karakteristiek van de buitenlinten: een losse bebouwingsstructuur afgewisseld met open plekken als overgang naar het buitengebied. In de bestaande situatie tast de bouw van de woning de ruimtelijke karakteristiek c.q. de kwaliteit van het buitenlint ter plaatse aan.*
2. *De milieuvergunning van het agrarisch bedrijf Belgerenseweg 4-6 is nog steeds in werking, daardoor is de geurcontour van dit bedrijf ook nog niet vervallen.*
3. *De gemeente is voornemens dit bedrijf te verwerven en te bezien of deze locatie in aanmerking komt voor de bouw van de RvR- / BiO-woningen. Daardoor vervalt de milieucontour.*

### Aanpassing

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan*

## *Bewoner Pastoriestraat 20, Vlierden (1<sup>e</sup> zienswijze)*

### Zienswijze

Deze zienswijze betreft de bestemming op Pastoriestraat 20. Ter plaatse is het horecabedrijf Thijssen met café, zaal en pension gevestigd. In het voorontwerp heeft het horecabedrijf de bestemming Dorpscentrum, met de specificatie horeca met zaal (hz). Verzocht wordt de bestemming te verruimen tot horeca, zaal, kamerverhuur, detailhandel.

### Standpunt

*De gemeente heeft eind 2009 het pand Pastoriestraat 20 aangekocht met uitzondering van het café. Op deze locatie wordt een Multifunctionele Accommodatie (MFA) ontwikkeld. Met de heer Thijssen zijn afspraken gemaakt over de exploitatie van de MFA. Op de plankaart is een specifieke aanduiding opgenomen ten behoeve van de realisatie van de MFA.*

*Binnen dezelfde grenzen van deze aanduiding is de aanduiding 'horeca' (h) opgenomen ten behoeve van het café en een hotelfunctie. (Overeenkomstig de begripsbepaling vallen zowel een hotel als een café onder deze aanduiding.)*

### Aanpassing

*Het voorontwerpbestemmingsplan voor de locatie Pastoriestraat wordt aangepast om een hotelfunctie en de Multifunctionele Accommodatie (MFA) mogelijk te maken.*

## **Bewoner Willi Martinalistraat 1, Deurne**

### Zienswijze

Verzocht wordt medewerking te verlenen voor het bouwen van een woning op de locatie tussen Kapelweg 10 en Kapelweg 16. De eerdere overwegingen tot afwijzing van dit verzoek zijn niet meer actueel. Met name:

- is geen sprake meer van een ligging binnen twee stankcirkels;
- is door de recente bouw van woningen naast Kapelweg 6 en tussen Kapelweg 3 en 11, geen sprake meer van een afwisseling van bebouwde en onbebouwde plekken.

### Standpunt

*Ter plaatse is sprake van een 'Buitenlint'. Algemeen uitgangspunt is om in de buitenlinten geen nieuwe woningen toe te staan. De reden hiervoor is het streven naar behoud van de algemene karakteristiek van de buitenlinten: een losse bebouwingsstructuur afgewisseld met open plekken als overgang naar het buitengebied. Deze aanpak komt overeen met het provinciale beleidsstreven van zuinig ruimtegebruik c.q. compact bouwen in de kern Vlierden. De bouw van onderhavige woning tast de ruimtelijke karakteristiek c.q. de kwaliteit van het buitenlint ter plaatse aan. Ook al is door de bouw van de woning Kapelweg 6 en door de bouw van de twee woningen aan de overzijde van betreffende locatie, in kader 'ruimte-voor-ruimte-regeling', een deel van de openheid verloren gegaan, is het wenselijk de weinige nog aanwezige open plekken in het dit "buitenlint" open te houden.*

### Aanpassing

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van voorontwerpbestemmingsplan.*

## **Bewoner Veldstraat 22, Deurne**

### Zienswijze

Deze zienswijze behelst vragen met betrekking tot het perceel tussen Vlierdenseweg 220 en Vlierdenseweg 228.

1. Wat betekent categorie 1 en 2 .
2. Is een ambachtelijk bedrijf met behoorlijke oppervlakte toegestaan.

### Standpunt

*Ter plaatse is één extra woning na wijziging toegestaan. Bedoeld perceel ligt binnen de bestemming Dorpslint [inmiddels Woongebied geheten]. Binnen deze bestemming is een vrijstelling opgenomen voor het aan huis uitoefenen van een ambachtelijk bedrijf als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. De bedrijfsvloeroppervlakte mag maximaal 40 m<sup>2</sup> bedragen. Alleen zijn toegestaan de milieucategorieën 1 en 2, zoals opgenomen in de lijst van de bedrijfsactiviteiten die onderdeel vormt van de regels. Een en ander betekent dat een nadere afweging nodig is alvorens eventueel ontheffing kan worden verleend voor de vestiging van een ambachtelijk bedrijf aan huis.*

### Aanpassing

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van voorontwerpbestemmingsplan.*

#### **Advocatenbureau namens:**

- *Bewoner Hazeldonkseweg 20, Liessel*
- *Bewoner Hazeldonkseweg 11, Vlierden*
- *Bewoner Ommelse bos 10, Ommel*
- *Bewoner Hazeldonksedreef 6, Liessel*
- *Bewoner Kleine Heittrak 47, Asten*

#### Zienswijze

Deze zienswijze betreft de milieueffecten van het agrarische bedrijf Dwergweg 1. In verband met de al dan niet toelaatbaarheid van woningen worden de volgende vragen gesteld, c.q. opmerkingen gemaakt:

1. Welk toetsingsplan hanteert de gemeente.
2. Welke geurnorm wordt toegepast. Waarom geldt voor onderhavig plan een geurcontour van 3.0 en rondom de kern Deurne de strengere norm 1.0?
3. Er dient uitgegaan te worden van de rand van het bouwblok.
4. Nader moet gemotiveerd worden dat een achtergrondbelasting van 10 odeurunits acceptabel is.
5. Leidt de quickscan van het SRE tot een betrouwbare uitkomst?
6. Aangenomen wordt dat de agrarische bedrijven waarvan de vergunningen voor de vaststelling van het bestemmingsplan ingetrokken zullen worden, niet meegenomen zijn bij de bepaling van de achtergrondbelasting.

#### Standpunt

1. *In het kader van de woningbouwplannen zijn de geurcontouren van omliggende veehouderijen bepaald. Hierbij is getoetst aan de normen zoals deze zijn gesteld in de Wet geurhinder en veehouderij en aan de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2007 (verder verordening). In deze verordening is een andere norm opgenomen voor de kern Deurne. Aangezien het komplan Vlierden niet is gelegen binnen de kern Deurne, geldt voor de gebieden in het komplan die gezien moeten worden als bebouwde kom de wettelijke norm van 3,0 odourunits. In dit kader is derhalve beoordeeld of de woningbouwlocaties gelegen zijn binnen een geurcontour van 3,0 odourunits van een individuele veehouderij.*
2. *In de verordening is alleen een andere waarde opgenomen voor de kern van Deurne. Voor de overige kernen, waaronder ook Vlierden valt, gelden dan de normen zoals deze zijn opgenomen in artikel 3 van de Wet geurhinder en veehouderij.*
3. *In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet de geurcontour bepaald worden vanaf rand bouwblok, tenzij er tussen het te ontwikkelen plan en de veehouderij al bestaande geurgevoelige objecten aanwezig zijn. Indien als gevolg van bestaande geurgevoelige objecten het bouwblok niet in zijn geheel kan worden benut, dan kan afgeweken worden van een beoordeling vanaf rand bouwblok.*
4. *In de gebiedsvisie op basis waarvan de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Deurne 2007 is vastgesteld, is als uitgangspunt genomen, dat een achtergrondgeurbelasting van maximaal 10 odourunits als acceptabel kan worden beschouwd voor een bebouwde kom. Op basis van de handreiking Wet geurhinder en veehouderij van Vrom kan worden geconcludeerd dat voor een omgeving met een achtergrondgeurbelasting van 0 tot 10 odourunits een zeer goed tot goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.*
5. *De quickscan heeft uiteindelijk geleid tot een gebiedsvisie op basis waarvan op 11 december 2007 een verordening is vastgesteld. Deze verordening is conform de vereiste procedure*



*vastgesteld door de Gemeenteraad van de gemeente Deurne.*

- 6. De geuremissie van de veehouderijen waarvan de milieuvergunning wordt ingetrokken is niet meegenomen in de achtergrondgeurbelasting.*

#### Aanpassing

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van voorontwerpbestemmingsplan.*

### ***Bewoner Pastoriestraat 20, Vlierden (2<sup>o</sup> zienswijze)***

#### Zienswijze

*Verzocht wordt om de rooilijn van het pand Pastoriestraat 20 te verleggen om op het terras een veranda te kunnen bouwen over de gehele breedte van het pand met een diepte van 3,50 meter.*

#### Standpunt

*De voorgevel van het pand Pastoriestraat ligt terug ten opzichte van voorgevels van de panden ter linker- en ter rechter zijde. Gelet hierop bestaat tegen het realiseren van een veranda in principe geen bezwaar, mist deze passend is in de straatwand. In het ontwerpbestemmingsplan zal hiervoor de mogelijkheid worden opgenomen.*

#### Aanpassing

*De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van voorontwerpbestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan wordt de mogelijkheid voor het realiseren van een veranda opgenomen in de vorm van een specifieke aanduiding.*

## *Bewoner Vlierdenseweg 228, Vlierden*

### Zienswijze

Deze zienswijze betreft het Dierenpension Molenzicht. De heer Jansen verzoekt:

1. de bedrijfsvoering als opgenomen in het KvK-register 1980 positief te bestemmen;
2. in het bestemmingsplan tevens de mogelijkheid op te nemen tot het plaatsen van showmodellen kennels en buitenstal voor paarden.

### Standpunt

ad 1

*Algemeen uitgangspunt is dat in een bestemmingsplan de bestaande bedrijven positief bestemd worden. Dierenpension Molenzicht is hier al jarenlang gevestigd. De gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen bedraagt nu +/- 750 m<sup>2</sup>. Deze bebouwing is destijds gerealiseerd op basis van het bestemmingsplan "Hondenkennel-Vlierdenseweg".*

*In het geldende bestemmingsplan "Kom Vlierden" heeft het dierenpension de bestemming "Dorpslint" met aanduiding Bd, bedrijf – dienstverlenend.*

*In het voorontwerp heeft het bedrijf de bestemming "Dorpslint" met de aanduiding (cd) commerciële dienstverlening. [In het ontwerp inmiddels Gemengd geheten, met de aanduiding (b) bedrijf].*

*De in het register KvK opgenomen bedrijfsvoering wordt ook opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, met dienverstande, dat, ter plaatse geen zelfstandige vorm van detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep, bedrijf of dienstverlening. Hierover dient bewoner nog wel nadere informatie te geven*

ad 2

*Op de plankaart wordt ten behoeve van het dierenpension een vlak aangegeven met aanduiding (b) Binnen dit vlak wordt toegestaan het plaatsen van showmodellen, zoals gevraagd in de zienswijze, onder de voorwaarde, dat er geen zelfstandige vorm van detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep, bedrijf of dienstverlening.*

### Aanpassing

*De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan. De in het register KvK opgenomen bedrijfsvoering wordt onder voorwaarden in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.*

## *Bewoner Langenakker 4, Vlierden (2<sup>e</sup> zienswijze)*

### Zienswijze

Verzocht wordt tot opname van de locatie Vlierdenseweg 170 hoek Hoge Zijdeweg als ontwikkelingslocatie voor 6 seniorenwoningen / patio's op kavels van ca. 250 m<sup>2</sup>, omdat uit eigen onderzoek gebleken is dat daaraan behoefte is in Vlierden.

### Standpunt

*Het perceel heeft in het voorontwerp de bestemming "Dorpslint" [inmiddels Gemengd geheten], inhoudende dat toegestaan is de bestaande woning, met de aanduiding cd voor commerciële dienstverlening [inmiddels dv voor dienstverlening] en de aanduiding 1w voor 1 extra woning gericht naar de Langenakker. In voorliggend ontwerpbestemmingsplan zijn locaties opgenomen voor woningbouw. Daarin wordt voldoende ruimte geboden voor seniorenwoningen. De bedoelde locaties zijn meer geschikt voor wonen (nabij voorzieningen) dan het hoekperceel Vlierdenseweg - Hoge Zijdeweg. Dit perceel is gelegen in het dorpslint en daardoor bij uitstek geschikt voor een zakelijke functie.*

*Daarnaast dient opgemerkt te worden dat stedenbouwkundig gezien het karakter van het dorpslint, met zijn losse bebouwing, bij de bouw van 6 patiowoningen duidelijk zal worden verstoord.*

### Aanpassing

*De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van voorontwerpbestemmingsplan.*