

Ontwerpbestemmingsplan Kom Vlierden, 1^e herziening

Verslag ex art. 3.1.1 Bro op voorontwerp

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het plan toegezonden aan de volgende instanties:

- Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH)
- Provinciale Planologische Commissie (PPC)
- VROM- Inspectie
- Waterschap Aa en Maas
- Samenwerkingsverband SRE

Van de volgende instanties is schriftelijk een reactie ontvangen

- 1) Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH)
- 2) Provinciale Planologische Commissie (PPC)
- 3) VROM- Inspectie
- 4) Waterschap Aa en Maas
- 5) Samenwerkingsverband SRE

De ingekomen reacties zijn hierna integraal opgenomen. Hieronder zijn de reacties samengevat weergegeven. Daarna vindt een beoordeling plaats en is aangegeven of en op welke wijze de reactie heeft geleid tot aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan.

Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH)

De opmerkingen worden hierna besproken in volgorde zoals opgenomen in de reactie van ROH.

Woningbouw

Woningbouwlocatie Driessen (cat. I)

De wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw op deze locatie is onvoldoende objectief bepaald.

Antwoord

Inmiddels heeft nadere planvorming plaatsgevonden, met als resultaat dat voor de locatie Driessen geen wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw wordt opgenomen. In de oksel van de Vlierdenseweg - Pastoriestraat is de kleine ontwikkelingslocatie 'Binnengebied Vlierdenseweg' gesitueerd op percelen van het voormalige stucadoorsbedrijf Van de Heuvel, Vlierdenseweg 206-208 en een aangrenzend perceel van de gemeente. Deze locatie is nauw verweven met de bestaande bebouwing en ligt in het grensgebied met het landschappelijk raamwerk.

Overige woningbouwlocaties (cat. II)

Er is ondermeer een mogelijkheid opgenomen voor de bouw van een woning aan de westzijde van de Vlierdenseweg (tussen de percelen Vlierdenseweg 200 en 228). De directie constateert dat deze bouwmogelijkheid niet aansluit bij de uitgangspunten van de groenstructuur waarbij openheid / doorzicht wordt nagestreefd.

Antwoord

Deze locatie is niet aangemerkt als onderdeel van de dorpsgroenstructuur. Het perceel is weliswaar onbebouwd maar vormt deel van de lintstructuur Vlierdenseweg. In het geldende bestemmingsplan is op dit perceel al één extra woning toegestaan.

Afstemming

Toelichting, regels en verbeelding dienen met elkaar in overeenstemming te worden gebracht.

Antwoord

De geconstateerde inconsistenties tussen toelichting, regels en verbeelding zijn weggenomen.

Woningen buitenlint (cat.II)

De Kapelweg en de Belgerenseweg zijn aangeduid als "buitenlint". Binnen deze bestemming worden woningen en (bestaande) bedrijven toegestaan. Er wordt een percentage van 50% gehanteerd voor het bebouwen van percelen met een woonfunctie. Woningen mogen een maximale inhoud hebben van 750 m³. Hiermee wordt de maximaal toegestane provinciale inhoudsmaat overschreden (600 m³). Op zich is dit te verantwoorden gezien het feit dat de Kapelweg als een lint te beschouwen is. Echter, de ruimtelijke onderbouwing waarmee de afwijking van het provinciaal beleid wordt onderbouwd (750 m³ i.p.v. 600 m³) ontbreekt in het plan. De directie adviseert de toelichting hierop aan te vullen.

Antwoord

In de toelichting is nader gemotiveerd dat de buitenlinten [inmiddels bestemming Wonen – Buitenlint] tot het dorpsgebied behoren en niet tot het buitengebied worden gerekend.

Agrarische Bedrijvigheid

Bestemmingsomschrijving (1)(cat. II)

In het bestemmingsplan is niet voor alle in het bestemmingsplan aangeduide Agrarische bouwblokken een nadere aanduiding van de aard van de toegestane bedrijvigheid opgenomen. Deze ruime bestemming is strijdig met het reconstructieplan en streekplan.

Antwoord

Inzake de aard van de toegestane bedrijvigheid geldt dat alleen de bestaande bedrijfsvoering positief wordt bestemd. De bestemmingsomschrijving tezamen met begripsomschrijvingen leggen dit eenduidig vast.

Bestemmingsomschrijving (2)(cat. II)

Twee agrarische bedrijven, waar momenteel geen dieren meer worden gehouden en waarvan de vergunning wordt ingetrokken, zijn binnen dit bestemmingsplan opgenomen als Agrarisch bouwblok. De directie adviseert een op maat toegesneden bestemming.

Antwoord

De agrarische bestemming en aanduiding paardenhouderij, Eikhofweg 4, kan vervallen omdat de eigenaar het perceel met opstallen heeft verkocht. Conform de feitelijke ligging wordt het perceel opgenomen in de bestemming Wonen - Buitenlint.

Bestemmingsomschrijving (3)(cat. II)

Op basis van het reconstructieplanbeleid mogen de bouwblokken waar intensieve veehouderij is toegestaan maximaal de omvang hebben van het bouwblok uit het vigerende plan. Het bouwblok gelegen aan de Eikhofweg voldoet niet hieraan.

Antwoord

Het bouwblok aan de Eikhofweg 6 kent een intensieve agrarische bedrijfsvoering. De omvang van het bouwblok is aangepast en afgestemd op de bestaande agrarische bebouwing.

Bouwmogelijkheden (1)(cat. II)

De voorgestelde bebouwingsregeling (maximaal 60%) is strenger dan de huidige regeling en ook strenger dan het reconstructieplanbeleid.

Antwoord

Het bebouwingspercentage van 60% is vervallen. Dit vanwege de overweging dat wij de omvang van de bebouwing binnen het bouwblok niet willen beperken.

Bouwmogelijkheden (2)(cat. II)

Middels een ontheffingsbevoegdheid is bepaald dat het aantal woningen op een voormalige agrarische bedrijfslocatie met één mag toenemen als splitsing van het hoofdgebouw niet mogelijk is. Conform het provinciaal beleid kan dit alleen via de weg van de RvR- of BiO-regeling. Bij gebruikmaking van deze ontheffingsmogelijkheid moet voldaan worden aan deze regelingen. Verzocht wordt de ontheffingsregels hierop aan te passen.

Antwoord

De criteria voor de ontheffingsbevoegdheid in de artikelen 3.3 en 10.3 zijn aangevuld met de voorwaarde dat voldaan moet worden aan de RvR- c.q. BiO-regeling.

Archeologie / cultuurhistorie

Archeologisch monument Vlierdenseweg (cat.I)

Voor het planologisch te beschermen monument 15289 ontbreekt een passende bescherming.

Antwoord

Het monument 15289 heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' gekregen, conform het advies ROH.

MIP-object Oude Torenweg (cat. II)

Aan de Oude Torenweg ligt de thans vervallen grafkelder van de adellijke familie des Maurrissens. Het betreft een object met weliswaar geen hoge bouwkunde, maar wel hoge lokaal – historische waarde. Graag op passende wijze beschermen (bv aanlegvergunning, gemeentelijke monumentenstatus).

Antwoord

In de toelichting en op de afbeeldingen/kaarten heeft de kapel met de grafkelder de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' gekregen. Bovendien valt de locatie binnen de dubbelbestemming Waarde - Archeologie waarin een aanlegvergunning is opgenomen.

Molenbiotoop (cat. II)

De molenbiotoop van de nog werkzame molen (Molenhuisweg 4) ontbreekt. Alhoewel geen onmiddellijke bedreigingen zijn voor het voortbestaan van de huidige molenbiotoop wordt geadviseerd een regeling voor een molenbiotoop in het bestemmingsplan op te nemen.

Antwoord

Toelichting, kaarten en regels zijn aangevuld met de vrijwaringszone molenbiotoop.

Wijzigingsbevoegdheid Waagweg (cat. II)

In de algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 18) ontbreekt een verplichting tot archeologisch onderzoek. De directie verzoekt de regels hierop aan te passen.

Antwoord

De algemene wijzigingsbevoegdheid is vervallen.

Deze locatie betreft ontwikkelingslocatie 6. Hiervoor is inmiddels - tegelijk met het hierna genoemde onderzoek ontwikkelingslocatie 5 - archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het resultaat hiervan is dat de aanvankelijke hoge verwachting archeologie is bijgesteld tot een lage verwachting. Aanpassing van de regels is derhalve niet meer nodig.

Dorpse Akkers (cat. II)

Volgens de toelichting wordt voor de ontwikkelingslocatie Dorpse Akkers een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 lid 2 WRO gevolgd. Voor deze locatie, gelegen in een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarden, is een bureau- en inventariserend veldonderzoek, alsmede een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. De directie adviseert om de conclusies van deze onderzoeken kort te sluiten met de provinciaal archeoloog,

Antwoord

Deze opmerking betreft het onderzoek voor gedeelte van Dorpse Akkers dat inmiddels gereed dan wel in uitvoering is. Het onderzoek had als aanbeveling geen verder archeologisch onderzoek te laten plaats vinden en het vrij te geven voor verdere ontwikkeling.

Voor ontwikkelingslocatie 5, dat grenst aan de ontwikkelingslocatie Dorpse Akkers is inmiddels ook een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek is gelijk aan de conclusie voor ontwikkelingslocatie 6, bijstelling van de archeologische verwachtingswaarden tot laag.

Milieuaspecten

Geluid (cat.II)

In de toelichting wordt geconcludeerd dat voor nieuwe bouwlocaties er geen sprake is van een onderzoeksverplichting, omdat Vlierden in zijn geheel als 30-km-gebied is aangewezen. Dit bestemmingsplan biedt echter de mogelijkheid voor nieuwe woningen binnen de zone van de Omleiding Vlierden. Voor de geluidbelasting van deze weg dient wel akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd en indien noodzakelijk een hogere grenswaarde te worden vastgesteld.

Antwoord

In het kader van Ontwikkelingslocatie "Binnengebied Vlierdenseweg", is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Geur(cat.III)

In paragraaf 3.6.2 wordt de suggestie gewekt dat de artikelen 3 en 4 (lid 1) naast elkaar gelden. Artikel 4 is uitsluitend van toepassing voor diercategorieën waarvoor geen emissiefactoren zijn vastgesteld. Tekst in overeenstemming brengen met Wet geurhinder en veehouderij.

Antwoord

De paragraaf geurhinder en veehouderijbedrijven is verduidelijkt conform het advies ROH.

Externe veiligheid (1)(cat.II)

De directie verzoekt een verantwoording voor het groepsrisico op te nemen in het vastgestelde plan en daarnaast als specifieke voorwaarde bij de vrijstellingsbevoegdheid in artikel 18.

Antwoord

De verantwoording inzake het groepsrisico is in de toelichting opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid voor locatie Driessen, Waagweg, is vervallen en derhalve is het niet nodig om de regels hierop aan te passen.

Externe veiligheid (2)(cat.II)

De directie vraagt om op kaartbeeld (in toelichting) het vulpunt en de PR 10⁶ contour (45 meter) duidelijk aan te geven. Tevens wordt verzocht de beschikking inzake het limiteren van LPG-doorzet bij te voegen.

Antwoord

Op de kaart bestaande toestand en de plankaart is het vulpunt LPG met bijbehorende veiligheidszone opgenomen. Ook de beschikking LPG-doorzet is als bijlage opgenomen.

Externe veiligheid (3)(cat.II)

De directie verzoekt om voor de gasleiding meer specifiek aan te geven wat de diameter en werkdruk zijn, en op basis daarvan aan te geven wat de toetsings- en beoordelingsafstand zijn en hoe deze doorwerken in de plankaart.

Antwoord

De leiding is inmiddels losgekoppeld van het gastransportnet, en drukloos en gasvrij gemaakt. Toetsing inzake PR en GR is derhalve niet nodig.

Luchtkwaliteit (cat.III)

De directie adviseert om paragraaf 3.6.4 te actualiseren in het licht van de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit op 15 november 2007.

Antwoord

De paragraaf is geactualiseerd.

Watertoets (cat.II)

De directie verzoekt in het vastgestelde plan in te gaan op de vraag die het waterschap in brief van 27 september 1997 stelde over paragraaf 4.7.

Antwoord

De waterparagraaf is in overleg met het waterschap aangevuld.

Regels / voorschriften

Vanwege de Wro 2008 en het SVBP 2008 zijn de regels en verbeelding integraal aangepast.

Wat betreft de opmerkingen van ROH:

- 1. De regeling voor afhankelijke woonruimte was en is ondergebracht in artikel Algemene gebruiksbeplanning.*
- 2. De aanduiding voor de tennisbanen is opgenomen in de regels.*

Provinciale Planologische Commissie (PPC)

Het advies van de PPC sluit in hoofdlijnen aan op het advies ROH.

In het bijzonder merkt de PPC op dat de ontwikkeling woningbouw op de locatie Driessen mogelijk is via toepassing van de BiO-methode.

VROM - Inspectie

De opmerking van VROM betreft het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Conform het verzoek van VROM is een aparte paragraaf terzake opgenomen. Het plan laat geen bebouwing toe die in strijd is met het criterium niet hoger dan 65 m boven NAP.

Waterschap Aa en Maas

De brief van het Waterschap d.d. 27 september 2007, plus aanvullende e-mails 2007, alsmede nader overleg hebben geleid tot aanpassingen en aanvullingen van de waterparagraaf.

Samenwerkingsverband SRE

De SRE heeft geen opmerkingen gemaakt bij het voorontwerp.

Overigens is sinds de nieuwe Wro het SRE niet meer betrokken bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Het college van burgemeester
en wethouders van Deurne
Postbus 3
5750 AA DEURNE

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Onderwerp

Voorontwerpbestemmingsplan "Kom Vlierden, 1^e herziening"

Geacht college,

Bij brief van 21 november 2007, ontvangen op 22 november 2007, heeft u de Provinciale Planologische Commissie (PPC) verzocht om een advies over het voorontwerp-bestemmingsplan "Kom Vlierden, 1^e herziening".

De bespreking van dit voorontwerp-bestemmingsplan zal volgens de huidige planning plaatsvinden in de PCGP-vergadering van 21 mei 2008.

Hierbij ontvangt u het advies van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving. Dit advies is tevens ter kennisname gezonden aan de PPC, die dit kan betrekken bij haar oordeelsvorming over voornoemde aangelegenheid.

Mocht het onderstaande directie-advies voor u aanleiding zijn om hierop te willen reageren, vanwege essentiële onduidelijkheden of evidente onjuistheden dan verzoeken wij u deze reactie binnen één week na ontvangst van dit advies te richten aan het secretariaat van de PPC, Postbus 90151, 5200 MC, 's-Hertogenbosch.

Betekenis categorie-indeling

Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de directie drie categorieën.

Categorie I kent de directie toe aan opmerkingen over planelementen die onaanvaardbaar worden geacht.

Bij categorie II is de aanvaardbaarheid van het planelement niet duidelijk, omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat.

Bij categorie III gaat het om opmerkingen ter verhoging van de kwaliteit van het plan.

Datum

14 april 2008

Ons kenmerk

1349076/1406457

Uw kenmerk

Contactpersoon

C. Crooijmans

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 680 83 29

Fax

Bijlage(n)

-

E-mail

ccrooijmans@brabant.nl

Het provinciehuis is
vanaf het centraal
station bereikbaar met
stadsbus, lijn 61 en 64,
halte Provinciehuis of
met de treintaxi.

1. Planbeschrijving

Het bestemmingsplan geeft de juridisch-planologische regeling voor de kom van Vlierden. Het plangebied omvat de bebouwde kom, onbebouwd agrarisch dorpsgebied en sportvoorzieningen. Het plan past in de actualiseringslag waar de gemeente Deurne momenteel mee bezig is.

Het bestemmingsplan is een overwegend beheerplan, waarin op een aantal locaties nieuwbouw van woningen mogelijk wordt gemaakt.

2. Beoordeling

De gemeente Deurne behoort tot de landelijke regio “De Peel”. Het plangebied “Kom Vlierden, 1^e herziening” is in het uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant deels aangeduid als beheer en intensivering van het bestaand stedelijk gebied en deels als landschappelijk raamwerk (landschapsbeheer). Aan de noordzijde van de kern is een zone aangeduid met transformatie afweegbaar. Een klein deel hiervan is gelegen in onderhavig plangebied.

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Woningbouw

Locatie Driessen

In algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 18) is de bouw van woningen mogelijk gemaakt binnen het op de plankaart aangegeven gebied ‘wijzigingsbevoegdheid (a)’ met bestemmingen “Buitenlint”, “Agrarisch gebied” en “Dorpslint” (locatie Driessen).

De bestemmingen “Agrarisch gebied” en “Buitenlint” zijn echter gelegen in landschappelijk raamwerk conform het provinciaal uitwerkingsplan. In het landschappelijk raamwerk is volgens provinciaal beleid het bouwen van burgerwoningen in het buitengebied niet toegestaan. Het in beperkte mate toevoegen van woningen is alleen mogelijk middels toepassing van BiO (buitengebied in ontwikkeling) of RvR (ruimte voor ruimte). Echter, deze regelingen zijn niet in het plan opgenomen. Daarom is het alleen wijzigen van de bestemming om woningbouw mogelijk te maken onvoldoende en in strijd met het provinciaal beleid. Los hiervan merkt de directie tevens op dat noch uit de toelichting noch uit de voorschriften is op te maken hoeveel woningen er op deze locatie gerealiseerd kunnen worden. De wijzigingsbevoegdheid is hiermee onvoldoende objectief bepaald.

(Cat. I)

Datum

14 april 2008

Ons kenmerk

1349076/1406457

Overige woningbouwlocaties

In het plan wordt daarnaast op enkele andere locaties nieuwbouw van woningen toegestaan.

- In het dorpscentrum zijn twee ontwikkelingslocaties aangewezen. Het betreft café-zaal Thijssen (15 appartementen middels een directe bestemming) en Huize “De Vliert”(maximaal 15 woningen na vrijstelling).
- Ten noorden van de kern Vlierden (noordwestelijk deel van de wijk Dorpsakker, ten oosten van het sportterrein) zijn 10 woningen toegestaan, waarvan 1 direct is bestemd en 9 woningen middels een vrijstelling mogelijk worden gemaakt.
- Tenslotte is op enkele verspreid liggende kavels nieuwbouw van woningen rechtstreeks mogelijk (6 woningen volgens plankaart). Er is onder meer een mogelijkheid opgenomen voor de bouw van een woning aan de westzijde van de Vlierdenseweg (tussen de percelen Vlierdenseweg 220 en 228). De directie constateert dat deze bouwmogelijkheid niet aansluit bij de uitgangspunten van de groenstructuur waarbij openheid/doorzicht wordt nagestreefd (Cat.II).

De nieuwbouw van de woningen in de kern Vlierden draagt bij aan de toename van de plancapaciteit in de gemeente en is daarmee een positieve ontwikkeling.

De directie adviseert u nog eens kritisch naar de voorschriften, toelichting en plankaart te kijken voor wat betreft het aantal woningen, omdat de directie enkele inconsistenties en onduidelijkheden constateert. Zo wordt in de toelichting aangegeven dat in de woonbuurt Dorpsakkers 56 woningen kunnen worden gebouwd. Volgens de voorschriften zijn enkel bestaande woningen en een 10-tal nieuwe woningen in deze buurt toegestaan. Voor verspreide kavels is volgens de toelichting ruimte voor 9 woningen. Op de plankaart is te zien dat 6 nieuwe woningen binnen de bestaande bebouwingsstructuur mogelijk zijn (op ontwikkelingsschets zijn overigens 5 woningen te zien).

Toelichting, voorschriften en plankaart dienen met elkaar in overeenstemming te worden gebracht (Cat. II).

Woningen buitenlint

De Kapelweg en de Belgerenseweg zijn aangeduid als “buitenlint”. Binnen deze bestemming worden woningen en (bestaande) bedrijven toegestaan. Er wordt een percentage van 50% gehanteerd voor het bebouwen van percelen met een woonfunctie. Woningen mogen een maximale inhoud hebben van 750 m³. Hiermee wordt de maximaal toegestane provinciale inhoudsmaat overschreden (600 m³). Op zich is dit te verantwoorden gezien het feit dat de Kapelweg als een lint te beschouwen is. Echter, de ruimtelijke onderbouwing waarmee de afwijking van het provinciaal beleid wordt onderbouwd (750 m³ ipv 600 m³) ontbreekt in het plan.

Datum

14 april 2008

Ons kenmerk

1349076/1406457

In het streekplan is opgenomen dat ingeval de vergroting leidt tot verhoging van de bestaande beeldbepalende kwaliteiten in de omgeving deze maxima kunnen worden overschreden. De directie adviseert de toelichting hierop aan te vullen. (Cat. II)

Datum
14 april 2008
Ons kenmerk
1349076/1406457

Agrarisch bedrijvigheid

Bestemmingsomschrijving

Binnen het plangebied zijn enkele intensieve veehouderijbedrijven gevestigd, te weten varkenshouderijen aan de Dwergweg, aan de Eikhofweg en aan de Belgerenseweg. Deze zijn alle, volgens Reconstructieplan De Peel, gelegen binnen extensiveringsgebied-overig.

In het bestemmingsplan is voor deze bedrijven de bestemming 'Agrarisch bouwblok' opgenomen. Ten aanzien van de drie agrarische bouwblokken in het plan merkt de directie op dat, behoudens een nadere aanduiding 'paardenhouderij' (deze aanduiding wordt overigens in de voorschriften niet nader bepaald) voor een gedeelte van één van de bouwblokken, geen nadere aanduiding van de aard van de toegestane bedrijvigheid is opgenomen. Gelet op de definitieomschrijving in het plan zijn ter plaatse alle agrarische bedrijven (dus ook glastuinbouwbedrijven en intensieve veehouderijen) toegestaan. De directie wijst u er op dat deze ruime bestemming strijdig is met het reconstructieplan (voor zover het betreft intensieve veehouderij gelegen in extensiveringsgebied overig) en met het streekplan (voor zover het plan omschakeling naar glastuinbouwbedrijven mogelijk maakt). De directie adviseert u de regeling voor deze agrarische bouwblokken te herzien. (Cat II).

Uit de toelichting van het plan (par.3.6.3) blijkt overigens dat binnen het plangebied twee agrarische bedrijven zijn gelegen waar momenteel geen dieren meer worden gehouden en voor welke bedrijven de vergunningen zullen worden ingetrokken. De directie constateert dat voor deze voormalige bedrijven in het plan daarentegen nog wel een bestemming 'agrarisch bouwblok' is opgenomen. De directie adviseert u voor deze locaties een op maat toegesneden bestemming toe te kennen. (Cat II).

Wat betreft de omvang van de bouwblokken merken wij op dat voor zover het gaat om bouwblokken waar intensieve veehouderij is toegestaan deze op basis van het reconstructieplanbeleid maximaal de omvang mogen hebben van het bouwblok uit het vigerende plan (aangezien het vigerende plan dateert na het streekplan uit 1992). Het bouwblok gelegen aan de Eikhofweg voldoet niet hieraan. De directie adviseert u de omvang van dit bouwblok te herzien. (Cat II).

Bouwmogelijkheden

Met betrekking tot de bouw mogelijkheden voor de bedrijven met de bestemming 'Agrarisch bouwblok' geldt het volgende. Indien het bouwblok uit het vigerende plan wordt overgenomen hetgeen voorzover het een intensieve veehouderij betreft op grond van het reconstructieplan het beleid is, geldt dat de ruimte binnen het bouwblok ook voor agrarische bebouwing benut mag worden. In het vigerende plan is de omvang van de bebouwing binnen het bouwblok niet beperkt. Dit betekent dat voorgestelde bebouwingsregeling (maximaal 60%) in artikel 11.2.1. strenger is dan de huidige regeling en ook strenger dan het reconstructieplanbeleid. Indien de gemeente hier toch voor kiest dient dit als zodanig wel onderbouwd te worden (Cat II).

Datum
14 april 2008
Ons kenmerk
1349076/1406457

Middels een vrijstellingsbevoegdheid in artikel 11, lid 2.7.b.2 is bepaald dat het aantal woningen op een voormalige agrarische bedrijfslocatie met één mag toenemen als splitsing van het hoofdgebouw niet mogelijk is. Conform het provinciaal beleid kan dit alleen via de weg van de RvR-regeling of BiO. Bij gebruikmaking van deze vrijstellingsmogelijkheid moet voldaan worden aan deze regelingen. Verzocht wordt de vrijstellingsbepaling hierop aan te passen. (cat II) Overigens is deze opmerking ook van toepassing op artikel 6.2.8.a.

Archeologie/cultuurhistorie

Het plangebied heeft een (middel)hoge archeologische waarde. Ten zuidoosten van het plangebied ligt het planologisch te beschermen monument 15289 (resten van middeleeuwse kapel en bijbehorend kerkhof). Verder kent het gebied een Rijksmonument (De CHW vermeldt waarschijnlijk abusievelijk 2 rijksmonumenten) en enige MIP-panden. Het zuiden van het plangebied valt onder een molenbiotoop (Rijksmonument Molenhuisweg 4)

Archeologisch monument Vlierdenseweg

De directie constateert dat voor het planologisch te beschermen monument 15289 een passende bescherming ontbreekt (Cat. I). Wij verzoeken dit monument op een passende wijze (bijvoorbeeld door een aanlegvergunningstelsel, dan wel monumentenstatus) te beschermen. Wij geven in overweging dat er aanwijzingen zijn dat het monument gedeeltelijk verstoord is. Nader archeologische onderzoek kan dan ook leiden tot bijstelling van het oppervlak van het monument.

MIP-object Oude Torenweg

Aan de Oude Torenweg ligt de thans vervallen grafkelder van de adellijke familie des Maurrissens die het in 1965 gesloopte Huize Baarschot aan de Bronweg te Vlierden bewoonden. Het betreft hier een object met weliswaar geen hoge bouwkundige, maar wel hoge lokaal-historische waarde. Wij verzoeken dit object op een passende wijze te beschermen (Bijvoorbeeld aanlegvergunning, gemeentelijke monumentenstatus). (cat. II)

Molenbiotoop

De directie constateert dat een molenbiotoop behorende bij het Rijksmonument (Molenhuisweg 4) ontbreekt. Het betreft hier een nog werkzame molen. Alhoewel er geen onmiddellijke bedreigingen zijn voor het voortbestaan van de huidige biotoop achten we het toch verstandig om een regeling voor een molenbiotoop in het bestemmingsplan op te nemen en de biotoop zelf op de plankaart weer te geven. (cat. II)

Datum

14 april 2008

Ons kenmerk

1349076/1406457

Wijzigingsbevoegdheid Waagweg

In algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 18) ontbreekt een verplichting tot archeologisch onderzoek. De directie verzoekt de voorschriften hierop aan te vullen. (cat. II)

Dorpse Akkers

Volgens de toelichting wordt voor de ontwikkelingslocatie Dorpse Akkers een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 lid 2 WRO gevolgd. Voor deze locatie, gelegen in een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarden, is een bureau- en inventariserend veldonderzoek alsmede een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. De directie adviseert u de conclusies van deze onderzoeken kort te sluiten met de provinciaal archeoloog. (cat. II)

Milieuaspecten

Geluid

In paragraaf 3.6.2. van de toelichting wordt geconcludeerd dat voor nieuwe bouwlocaties er geen sprake is van een onderzoeksverplichting, omdat Vlierden in zijn geheel als 30 km gebied is aangewezen. Dit bestemmingsplan biedt echter de mogelijkheid voor nieuwe woningen binnen de zone van de Omleiding Vlierden. Voor de geluidbelasting van deze weg dient wel akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd en indien noodzakelijk een hogere grenswaarde te worden vastgesteld (door het college van B en W, niet Gedeputeerde Staten zoals de toelichting suggereert) (cat. II).

Geur

In paragraaf 3.4.3 wordt de suggestie gewekt dat de artikelen 3 en 4 (lid 1) naast elkaar gelden. De directie maakt u er op attent dat artikel 4 uitsluitend van toepassing is voor diercategorieën waarvoor géén emissiefactoren zijn vastgesteld. Wij adviseren u de tekst in overeenstemming te brengen met de Wet geurhinder en veehouderij (cat. III).

Datum

14 april 2008

Ons kenmerk

1349076/1406457

Externe veiligheid: LPG-tankstation.

Terecht is in de toelichting opgemerkt dat een aantal mogelijke ontwikkelingen binnen de contour voor het groepsrisico vanwege het LPG-tankstation aan de Vlierdenseweg, kunnen plaatsvinden, hetgeen een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk maakt. De directie verzoekt deze verantwoording op te nemen in het vastgestelde plan en daarnaast als specifieke voorwaarde bij de vrijstellingsbevoegdheid in artikel 18.1 (cat. II).

Op de bestemmingsplankaart is de LPG-tank aangeduid, terwijl het meest rekening moet worden gehouden met het vulpunt. De directie vraagt daarom om op kaartbeeld (in toelichting) het vulpunt en de PR 10⁶ contour (4,5 m) duidelijk aan te geven. Tevens wordt verzocht de beschikking inzake het limiteren van LPG-doorzet bij te voegen (cat. II).

De directie verzoekt tevens om voor de gasleiding meer specifiek aan te geven wat de diameter en werkdruk zijn, en op basis daarvan aan te geven wat de toetsings- en beoordelingsafstand zijn en hoe deze doorwerken naar plankaart en voorschriften (cat. II).

Luchtkwaliteit.

De directie adviseert om paragraaf 3.6.4 te actualiseren in het licht van de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit op 15 november 2007 (cat. III).

Watertoets/advies waterschap.

De directie verzoekt in het vastgestelde plan in te gaan op de vraag die het waterschap in brief van 27 september 1997 stelde over paragraaf 4.7 (cat. II).

Voorschriften

In deze fase van het planproces is door de directie niet onderzocht of de gedetailleerde regelgeving en bestemmingen op correcte wijze zijn vertaald. De directie benadrukt dat het de verantwoordelijkheid van de gemeente is en blijft om zorg te dragen voor een adequate juridische regelgeving. Vanuit het oogpunt van duidelijkheid en rechtszekerheid zijn enkele aandachtspunten in deze fase te benoemen (cat. III):

- Volgens par. 2.5.4.b voorziet het plan in een vrijstellingsregeling voor een afhankelijke woonruimte. De directie heeft deze regeling als zodanig niet in de voorschriften van het plan aangetroffen.
- De directie constateert dat op de plankaart binnen de bestemming 'Sport en recreatieve doeleinden' een aanduiding 't' is opgenomen die binnen de regeling in het plan zelf niet terug te vinden is.

3. Conclusie.

De directie adviseert u het plan, met inachtneming van bovengenoemde opmerkingen, verder in procedure te brengen.

Toepassing artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)

De regeling "Categorieën van gevallen ex artikel 19, lid 2 WRO provincie Noord-Brabant 2006" biedt ons de mogelijkheid om artikel 19 lid 2 WRO van toepassing te verklaren voor projecten die in overeenstemming zijn met een voorontwerpbestemmingsplan waarover wij in het kader van het overleg op basis van artikel 10 Bro positief adviseren.

Datum

14 april 2008

Ons kenmerk

1349076/1406457

Gelet op bovengenoemde opmerkingen over het voorontwerpplan is er in dit geval nog geen sprake van een positief advies. Het plan moet nog op een aantal essentiële onderdelen worden aangevuld en kan daarom in onze ogen nog geen basis vormen voor vrijstellingen op basis van artikel 19 lid 2 WRO en wij verklaren daarom artikel 19 lid 2 WRO niet van toepassing.

Namens de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,

drs. G.H. Zimmermann,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Zuid-Oost

Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

Algemene subcommissie voor gemeentelijke plannen

Secretariaat: Brabantlaan 1, 's-Hertogenbosch
Corr. adres: Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch
Tel. 073 - 681 26 31/680 88 28, fax 073 - 680 76 54
Email: PPC@brabant.nl

VERZONDEN 03 JUNI 2008

Ons kenmerk : nr. 1349076/1416503
Uw kenmerk : --
Doorkiesnr. : 6812059 mw. L. Pullen
Bijlagen : --
Datum : 21 mei 2008
Onderwerp : Ontwerp-bestemmingsplan
Kom Vlierden 1^e herziening

CTRL	GEMEENTE DEURNE	Het college van burgemeester en wethouders van Deurne
EC		Postbus 3 5750 AA DEURNE
LBH		Bhor/
GRJ		Idv/
HH	Nr.	BRW
Griffie	Kl.	

- 5 JUN 2008

Geacht college,

De Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen, subcommissie van de Provinciale Planologische Commissie, heeft bovenvermeld ontwerpbestemmingsplan, in samenhang met het directieadvies van 14 april 2008, behandeld in haar vergadering van 21 mei 2008.

De commissie sluit zich op hoofdlijnen aan bij het directieadvies en onderschrijft nadrukkelijk de categorie II-opmerking van de directie (pagina 7/8) ten aanzien van de watertoets. De commissie benadrukt dat de ontwikkeling van de woningbouw op de locatie Driessen op zichzelf mogelijk is en adviseert hierbij om via toepassing van de BIO-methode, de aard, karakter en omvang aan te tonen in relatie tot de ruimtelijke kwaliteit.

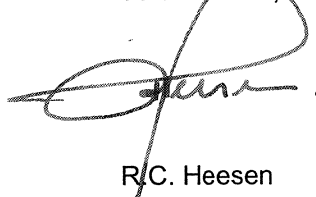
Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de commissie drie categorieën.

Bij Categorie I opmerkingen gaat het om opmerkingen over planelementen die in haar ogen onaanvaardbaar zijn.

Bij Categorie II opmerkingen is de aanvaardbaarheid van het planelement onduidelijk omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat.

Bij Categorie III opmerkingen gaat het om opmerkingen ter verhoging van de kwaliteit van het plan. Dergelijke opmerkingen spelen geen doorslaggevende rol bij de advisering over vastgestelde plannen.

Hoogachtend,
de secretaris,



R.C. Heesen

Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Deurne
Postbus 3
5750 AA DEURNE

CTRL	GEMEENTE DEURNE	BMO
EC	24. DEC 2007	Edv/
LBH		Bhor/
PRJ		Idv/
HH		BRW
Griffie		KI.

Kennedyplein 6-12
Postbus 850
5600 AW Eindhoven
Telefoon 040 - 265 29 11
Fax 040 - 265 30 30
www.vrom.nl

**Rijksreactie artikel 10 Besluit ruimtelijke ordening
voorontwerpbestemmingsplan Kom Vlierden**

Datum

21 DEC. 2007

Kenmerk

2007130122/KR/IBR

Afschrift aan

Provincie Noord-Brabant
Ministerie van Defensie, Directie Zuid

Geacht college,

Op uw verzoek om advies ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) over het voorontwerpbestemmingsplan Kom Vlierden, 1^o herziening, ontvangen op 20 november 2007, bericht ik u het volgende.

Het Kabinet heeft op basis van de sturingsfilosofie van de Nota Ruimte en de aanstaande nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangegeven het wenselijk te vinden dat de regionale rijksdiensten zoveel mogelijk samenwerken. Besloten is dat de directeur/inspecteur van de VROM-Inspectie Regio Zuid voortaan de reactie op voorontwerpbestemmingsplannen van alle belanghebbende regionale rijksdiensten zal coördineren en zoveel mogelijk in één rijksreactie zal verwoorden.

Het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan geeft aanleiding tot de volgende opmerkingen:

Radarverstoringsgebied

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatie-apparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (= 27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringsgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 m boven NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring van de radar is afhankelijk van enerzijds het type radar en anderzijds de hoogte, breedte en opstelling van hoge objecten. Plannen tot bijvoorbeeld het ontwikkelen van hoge objecten binnen het radarverstoringsgebied dienen derhalve altijd individueel te worden getoetst door het Ministerie van Defensie, voor deze, de Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid, Postbus 412, 5000 AK Tilburg. Ik verzoek u de toelichting en de voorschriften op dit punt zonnodig aan te passen. (Categorie 2)



Ik vertrouw er op dat u bovenstaande opmerkingen in het in procedure te brengen plan zult verwerken

Categorieaanduiding

Categorie 1 houdt in dat het plan op dit planelement in strijd is met nationale belangen.

Categorie 2 houdt in dat de aanvaardbaarheid van dit planelement nog niet duidelijk is omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat.

Categorie 3 gaat om meedenkopmerkingen.

Een afschrift van deze brief heb ik aan de provincie Noord-Brabant gezonden.

Hoogachtend,
de directeur/inspecteur Regio Zuid,

mw. Ir. J.G. Robberse

CTRL	GEMEENTE DEURNE	BMO
EC	Heuvels	Edv/
LBH	- 3. OKT 2007	Bhor/
PRJ		Idv/
HH	Nr. 2007/10247	BRW
Griffie	KI.	

Pettelaarpark 70
5216 PP, 's-Hertogenbosch
Postbus 5049
5201 GA, 's-Hertogenbosch

T 073 615 66 66
F 073 615 66 00
E info@aaenmaas.nl
W www.aaenmaas.nl

Burgemeester en Wethouders
van Deurne
T.a.v. mevrouw P.A.A. van Leeuwen
Postbus 3
5750 AA DEURNE

Datum 27 september 2007
Ons kenmerk 2007/13612
Uw kenmerk EC/2007/8572
Doorkiesnr. 073 615 6897 /Willem Messer
Onderwerp Wateradvies voorontwerp
bestemmingsplan "Kom Vlierden, 1^o
herziening"

Geachte mevrouw Van Leeuwen,

Naar aanleiding van uw brief van 22 augustus 2007 reageren wij hierbij op het voorontwerp Bestemmingsplan "Kom Vlierden, 1^o herziening" te Deurne in het kader van artikel 10 BRO. Dit voorontwerpplan is opgesteld in het kader van de actualisering van bestemmingsplannen binnen de gemeente Deurne.

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Er zijn wel enkele ontwikkelingen voorzien.

Wij hebben eerder gereageerd op dit plan op 25 april 2007 en op 20 april 2006 (kenmerk 2006/5363). Een deel van deze opmerkingen is meegenomen in dit voorontwerp. Wij willen u nogmaals wijzen op de eerder door ons gemaakte opmerkingen en adviseren u deze te verwerken in het bestemmingsplan. Hiernaast is hebben wij een aantal aanvullende opmerkingen over de het voorliggende plan (zie bijlage).

Graag zien wij het ontwerpbestemmingsplan tegemoet.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de heer W.P. Messer ☎ (073) 615 6897.

Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur
Namens deze,


drs. J.P. Jansen
Beleidscoördinator afdeling Integraal Beleid

Bijlage: opmerkingen over het plan

Bijlage: opmerkingen over het plan

In hoofdstuk 3 "inventarisatie en analyse" wordt in paragraaf 3.4.2 ingegaan op de waterhuishouding. Wij verzoeken u in plaats van de "uitgangspunten bouwen" op te nemen "uitgangspunten watertoets" en daarnaast alle 6 uitgangspunten watertoets hier op te nemen (en hier of in een ander hoofdstuk, bijvoorbeeld planuitgangspunten, uit te werken).

Tevens wordt in paragraaf 3.4.2 genoemd dat er binnen de omgeving van het plangebied een stelsel van watergangen loopt. Binnen het plangebied liggen echter ook watergangen. De bestemming water is hier dan ook op de plankaart te vinden. Bovendien is sprake van een leggerwatergang, die eerder met nummer in het advies van 20 april 2006 is vernoemd.

In paragraaf 4.2 worden de "uitgangspunten volgend uit beleid" genoemd. Wij zien hier graag de uitgangspunten watertoets van het waterschap in terug.

In paragraaf 4.7 zijn de planuitgangspunten "infrastructuur en openbare ruimte" opgenomen. Wij zien hier echter geen concrete vertaling van de beleidsuitgangspunten voor het onderdeel water in terug. Dit is naar onze mening passend binnen de structuur van dit plan. Dit is vooral van belang voor de (potentiële) bouwlocaties zoals in paragraaf 4.4.4 benoemd. Niet duidelijk is nog of deze een directe bouwtitel krijgen in dit bestemmingsplan of dat voor deze locaties aparte ruimtelijke procedures gevolgd zullen worden of al afgerond zijn. Wij vragen u hierbij om voor alle potentiële bouwlocaties waarvoor geen aparte ruimtelijke procedures gevolgd zullen worden aan te geven in het plan hoe met de uitgangspunten watertoets van het waterschap omgegaan wordt.

Wij kunnen ons overigens inhoudelijk vinden in de voorgestelde maatregelen voor de twee nieuwe bouwlocaties Dorpsakkers en Café-zaal Thijssen (paragraaf 3.4.2). Over deze laatste hebben wij overigens al geadviseerd.



Keizer Karel V Singel 8
Postbus 985
5600 AZ Eindhoven
Tel.: 040 2594594
Fax: 040 2594540
E-mail: info@rez.sre.nl
Internet: www.sre.nl

Aan het College van Burgemeester
en Wethouders van de gemeente Deurne
Postbus 3
5750 AA DEURNE

GENL	DEURNE	BMO	
EC	21 DEC 2007	Edv/	
LBH		Bhor/	
PRJ		Idv/	
HH		Nr. [blacked out]	BRW
Griffie		Kl. [blacked out]	

VERZONDEN 20 DEC. 2007

uw kenmerk

uw brief van

ons kenmerk

datum

6186-6743/JM/AvZ

20 december 2007

onderwerp

e-mailadres

doorkiesnummer

Voorontwerpbestemmingsplan

h.mertens@rez.sre.nl

040-2594587

Geacht college,

U heeft ons onlangs in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening het voorontwerpbestemmingsplan Kom Vlierden, 1^e herziening toegezonden.

Wij hebben ten aanzien van dit plan geen opmerkingen. Het door u toegezonden stuk zullen wij gebruiken bij het voorbereiden van de PCGP-vergadering waarin het plan aan de orde komt. Wij nodigen u nadrukkelijk uit om met ons in contact te treden wanneer het voorafgaand aan de PCGP-vergadering toegezonden directieadvies of concept-besluit van de provincie hiertoe in uw ogen aanleiding geeft. Vertegenwoordiger namens het SRE in de PCGP is Harm Mertens, beleidsadviseur ruimtelijke ordening. Hij is telefonisch bereikbaar op 040 -259 45 87 of per e-mail: h.mertens@rez.sre.nl.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

namens het Dagelijks Bestuur
van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven,

J.P. Kroese,
directielid REZ.