

## Beantwoording van zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan Kom Vlierden, 1<sup>e</sup> herziening

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan Kom Vlierden, 1<sup>e</sup> herziening, als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken, vanaf 9 juli 2010 tot en met 19 augustus 2010, bij het klantcontactcentrum in het gemeentehuis ter inzage gelegen. Daarnaast zijn deze langs elektronische weg beschikbaar gesteld op de gemeentelijke website ([www.deurne.nl](http://www.deurne.nl)).

Van de terinzagelegging is openbaar kennis gegeven door bekendmaking in het Weekblad voor Deurne en de Staatscourant van 8 juli 2010. In die kennisgeving is melding gemaakt van de mogelijkheid voor iedereen tot het kenbaar maken van zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan binnen de termijn van terinzagelegging.

Tijdens de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn door of namens 12 belanghebbenden zienswijzen ingebracht. Er is 1 zienswijze buiten de termijn van terinzagelegging 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.

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 ontwerpbestemmingsplan en welke aanpassing, indien noodzakelijk, wordt doorgevoerd.

Behorende bij het besluit van de raad van de Gemeente Deurne  
d.d. 7 december 2010, met het nummer 66a

Mij bekend,  
De Griffier



## *Inhoudsopgave*

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

1. Rechtsbijstandbureau namens bewoner Willi Martinalistraat 1, Deurne.  
Aanvulling zienswijze door juridisch adviesbureau
2. Bewoner Lorentzstraat 4, Vlierden
3. Bewoner Langenakker 4, Vlierden
4. Bouwmanagementbureau namens bewoner Belgerenseweg 7, Vlierden
5. Bouwmanagementbureau namens bewoner Pastoriestraat 5, Vlierden
6. Bouwmanagementbureau namens bewoner Pastoriestraat 20, Vlierden
7. Bewoner Belgerenseweg 11, Vlierden
8. Bewoner Eikhofweg 4, Vlierden
9. Adviesbureau namens bewoner De Hei 59, Mariahout
10. Advocatenbureau namens bewoner Vlierdenseweg 228, Vlierden
11. Adviesbureau namens bewoner Eikhofweg 6, Vlierden
12. Adviesbureau namens bewoner Waagweg 1, Vlierden
13. Advocatenbureau, Deurne, namens :
  - Bewoner Hazeldonkseweg 20, Liessel;
  - Bewoner Hazeldonkseweg 11, Vlierden;
  - Bewoner Ommelse Bos 10, Ommel;
  - Bewoner Hazeldonksedreef 6, Liessel;
  - Bewoner Kleine Heittrak 47, Asten.

## **1. Rechtsbijstandbureau namens bewoner Willi Martinalistraat 1, Deurne** **Aanvulling zienswijze door juridisch adviesbureau**

### Zienswijze

Verzocht wordt medewerking te verlenen voor het bouwen van een woning op de locatie tussen Kapelweg 10 en Kapelweg 16. De zienswijze bevat de volgende motivering:

1. De karakteristiek van buitenlint is niet meer aanwezig;
2. Er is wel medewerking verleend aan woningbouw naast Kapelweg 6 en tussen Kapelweg 3 en 11;
3. Een ruimtelijke analyse is bijgevoegd, met als conclusie dat de gewenste woning ruimtelijk aanvaardbaar is.

### Standpunt

1. *De hoofdstructuur van de bestaande kern Vlierden bestaat uit de historische linten Vlierdenseweg en Pastoriestraat, met aansluitend de Brouwhuisweg en de Schooteindseweg, alsmede de woonbuurt aan de noordzijde. Deze linten zijn door de jaren heen organisch verdicht. Bovendien vervullen ze de functie van erfonthoudingsweg en/of buurtverzamelweg. In de Kapelweg is het proces van verdichting beperkt tot enkele woningen. Bovendien vervult de Kapelweg geen verkeersfunctie. Een en ander betekent dat de Kapelweg een heel ander karakter heeft dan de genoemde linten die dorpsstraat zijn geworden. De Kapelweg is nog steeds een groene straat, waarop de term 'buitenlint' van toepassing is.*

*Meer algemeen is het thema van de buitenlinten in de gehele gemeente een kwalitatief aandachtspunt. Alle kernen, behoudens Helenaveen, zijn vanuit een lintbebouwingsstructuur door verdichting en dorpsuitbreidingen gegroeid tot de huidige kernen/dorpen. Binnen de kernen zijn de oorspronkelijke linten verstedelijkt en straatlinten geworden. Aan de randen van de kernen zijn nog gevarieerde linten aanwezig. Ze lopen van de kern over in het buitengebied. Enerzijds is er een band met de kern, waardoor nieuwbouw logisch lijkt. Anderzijds is er de relatie met het buitengebied en doet nieuwbouw afbreuk aan de groene kwaliteiten, c.q. het landschap rond de kernen. De groene kwaliteit wordt bepaald door de afwezigheid van bebouwing. De onbebouwde plekken kunnen op vele manieren gebruikt worden (agrarisch, erf, bosschages) en visueel open of gesloten zijn.*

*Deze lintvormige bebouwingssituatie buiten de kernen is vervat in de term 'buitenlint'. Het is gemeentelijk beleid om deze buitenlinten niet te verdichten, om te voorkomen dat de kernen onnodig in het buitengebied uitdijen. Om die reden zijn in de komplannen voor Liessel, Neerkant en Vlierden verzoeken om in een buitenlint te mogen bouwen afgewezen.*

*Slechts in specifieke gevallen zal aan nieuwbouw in een buitenlint worden meegewerkt, en wel als sprake is van een algehele ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Bijvoorbeeld in geval van sloop van (op)stallen bij sanering van agrarische en niet-agrarische bedrijven.*

*Overigens kunnen zich binnen de kernen ook situaties voordoen waarin een bijzondere relatie met het landschap aanleiding is om geen bebouwing toe te staan. Bijvoorbeeld in geval van een groene geleidingszone tussen groen in de kern en het omgevende landschap.*

2. *Het algemene beleid voor Vlierden is mede gericht op het behoud van het dorpse karakter met een variatie aan ruimtelijke verschillen. Om die reden blijft het uitgangspunt voor de Kapelweg het behoud van de huidige karakteristiek van de losse bebouwingsstructuur met open plekken / onbebouwde 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*

*karacteristiek 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 het kader van de 'ruimte-voor-ruimte-regeling' (RvR), een deel van de openheid verloren gegaan, is het wenselijk de weinige nog aanwezige open (d.w.z. onbebouwde) plekken in dit 'buitenlint' open te houden.*

*Met betrekking tot de RvR-woningen is nog van belang, dat deze woningen passen in het provinciale 'rood voor groen'-beleid. De netto opbrengsten van RvR-woningen worden benut voor reconstructiedoeleinden in brede zin .*

3. *De toegevoegde analyse bevat:*

- *Een inrichtingsvoorstel voor de situering van de woningen;*
- *Een motivering dat verdichting van de Kapelweg tot een aantrekkelijker lint en achterliggende akker leidt.*
- *Het inrichtingsvoorstel dat duidelijk maakt dat de huidige ruimte tussen de bestaande panden slechts 61 meter is, de zijtuinen niet meegerekend. In de ruimte tussen de bestaande woonpercelen  $61 \text{ minus } 2 \times 3 = \text{ca } 55 \text{ meter}$ . Nog een woning bouwen zou de nog bestaande structurele afwisseling van bebouwd en onbebouwd geheel wegnemen.*
- *De opvatting dat de verdichting van de Kapelweg tot een aantrekkelijker lint leidt niet wordt gedeeld. Een verdichting van de Kapelweg past niet in de ad 1. beschreven bestaande dorpsstructuur.*

Aanpassing

*Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.*

## **2. Bewoner Lorentzstraat 4, Vlierden**

### Zienswijze

Een strook grond langs de bestaande gymzaal maakt al 28 jaar deel uit van de tuin Lorentzstraat 4. Verzocht wordt in het bestemmingsplan hiermee rekening te houden.

### Standpunt

*De betreffende strook grond is eigendom van de Stichting Primair Onderwijs Deurne-Asten-Someren (Prodas). Zodra de locatie Lorentzstraat 2 (gymzaal) niet meer door Prodas wordt gebruikt, wordt de grond in eigendom overgedragen aan de gemeente. In het ontwerpbestemmingsplan is voor dit gebied de bestemming "Woongebied" opgenomen met een 'specifieke bouwaanduiding-1' voor de locatie van de 'gymzaal' ten behoeve van het realiseren van maximaal 5 woningen. Deze woningen zullen te zijner tijd worden gerealiseerd op de gronden die dan eigendom zijn van de gemeente .*

### Aanpassing

*Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpplan.*

## **3. Bewoner Langenakker 4, Vlierden**

### Zienswijze

Deze zienswijze bevat de volgende opmerkingen.

1. De pastorie werd gebouwd in 1925.
2. Pand Vlierdenseweg 190 is een gemeentelijk monument
3. In beantwoording zienswijze van appellant op het voorontwerpbestemmingsplan staat 1 extra woning gericht naar de Langenakker. Moet dit niet zijn naar de Hoge Zijdeweg?

### Standpunt

1. *De toelichting wordt aangepast;*
2. *De toelichting wordt aangepast;*
3. *Bedoeld is de Hogezijdeweg. De onjuiste vermelding in het voorontwerp heeft geen consequenties voor het ontwerpplan.*

### Aanpassing

*Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van de toelichting voor wat betreft de onder 1 en 2 genoemde punten en de aanpassing van de beantwoording van de zienswijzen voor wat betreft het onder 3 genoemde punt.*

#### 4. *Bouwmanagementbureau namens bewoner Belgerenseweg 7, Vlierden*

##### Zienswijze

De volgende opmerkingen worden gemaakt.

1. De bedrijfswoning Belgerenseweg 7 ligt op de ontwikkelingsschets binnen de aanduiding buitenlint en op de verbeelding / plankaart binnen de bestemming Bedrijf.
2. De specificatie van de bestemming B, moet b zijn in plaats van tb tuinbouw
3. Wat is de reden van de aanduiding 'aw' op de plankaart / verbeelding?

##### Standpunt

1. *De aanduiding 'buitenlint' op de ontwikkelingsschets geeft de bestaande en te behouden ruimtelijke karakteristiek van de omgeving aan. De bestemming / functie van onderhavig perceel aan het lint is vertaald in de bestemming Bedrijf inclusief de bestaande bedrijfswoning.*
2. *Uitgangspunt voor de regeling is dat het voormalige agrarische bouwblok gebruikt mag worden voor een tuinbouwloonbedrijf. Dit uitgangspunt blijft in voorliggende herziening van kracht.*
3. *De aanduiding 'aw' is gebaseerd op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart. Sprake is van een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde. Een archeologisch onderzoek is vereist voor het graven van meer dan 30 cm onder maaiveld.*

##### Aanpassing

*Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpplan.*

#### 5. *Bouwmanagementbureau namens bewoner Pastoriestraat 5, Vlierden*

##### Zienswijze

Verzocht wordt om 2 woningen te mogen bouwen op het perceel Einsteinstraat 6c.

##### Standpunt

*Het perceel is thans in gebruik voor het kinderdagverblijf Bert en Ernie. Ter plaatse ligt de bestemming Centrum, met de specifieke aanduiding 'maatschappelijk'.*

*Na het eventueel vervallen van genoemde maatschappelijke functie is een woning ter plaatse aanvaardbaar en passend bij de reeds eerder in deze voormalige school aangebrachte woningen Einsteinstraat 4-4A-6-6A-6B.*

##### Aanpassing

*Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpplan. In de regels zal de functieverandering van kinderdagverblijf naar één woning mogelijk worden gemaakt.*

## 6. *Bouwmanagementbureau namens bewoner Pastoriestraat 20, Vlierden*

### Zienswijze

Deze zienswijze bevat drie opmerkingen / vragen met betrekking tot Zaal Thijssen.

1. Is binnen de bestemming horeca een hotel c.q. pension en detailhandel toegestaan.
2. Is voorzien in de parkeerbehoefte van de exploitatie café, hotel, zaal Thijssen
3. De geplande woningbouw op omliggende percelen mag de exploitatie van Thijssen niet hinderen.

### Standpunt

1. *Een hotel- c.q. pensionfunctie is rechtstreeks toegestaan. Detailhandel is alleen toegestaan na een ontheffing / omgevingsvergunning.*
2. *Het bestemmingsplan bevat de regel (artikel 14.3) dat het parkeren moet voldoen aan de 'Nota parkeernormen gemeente Deurne 2009'. De feitelijke toetsing / handhaving van deze regel vindt plaats in het kader van de verlening van de bouwvergunning (vanaf 1 oktober 2010: omgevingsvergunning).*
3. *Café Hotel zaal Thijssen ligt binnen de ontwikkelingslocatie O1. Zoals in paragraaf 3.7.3 - milieuzonering - toegelicht vormt de geplande woningbouw geen belemmering voor de functies binnen deze locatie, te weten het MFA en horeca Thijssen.*

### Aanpassing

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpplan.

## **7. 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 een 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. Ter plaatse ligt de bestemming Agrarisch, waarbinnen alleen de bestaande bedrijfswoning is toegestaan.*
- 3. De gemeente is voornemens dit bedrijf te verplaatsen en te bezien of deze locatie in aanmerking komt voor de 'ruimte-voor-ruimte-regeling'. Daardoor vervalt de milieucontour. Met betrekking tot de ruimte-voor-ruimte (RvR) - woningen / BiO- woningen is nog van belang dat deze woningen passen in het provinciale 'rood voor groen' beleid. De netto opbrengsten van RvR – woningen worden benut voor reconstructiedoeleinden in brede zin.*

### Aanpassing

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpplan.



## 8. Bewoner Eikhofweg 4, Vlierden

### Zienswijze

Verzocht wordt op de locatie Eikhofweg 4 de bestemming Wonen – Buitenlint te wijzigen in de bestemming:

- A. Of: een bestemming met een bedrijfsvloeroppervlakte van 1200 m<sup>2</sup> waarbinnen opslag en stalling van auto's voor het bedrijf Richard Renders Las- en montagebedrijf is toegestaan;
- B. Of: in de bestemming paardenhouderij, zoals opgenomen was in het voorontwerpbestemmingsplan Kom Vlierden, 1e herziening.

De motivering hiervoor bevat de volgende punten.

1. De koopakte is ondertekend op 12 februari 2010, toen nog de bestemming Buitenlint met de aanduiding Bedrijf, dienstverlenend en in het voorontwerp nieuw bestemmingsplan de bestemming paardenhouderij werd voorgesteld.
2. Op de locatie is 500 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing aanwezig.
3. De voorgestelde nieuwe woonbestemming ligt binnen de geurbelasting van 20-30 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup>.
4. De werkplaats van het montagebedrijf ligt in Helmond.
5. Eikhofweg 4 ligt in het bestemmingsplan Kom Vlierden en niet in het bestemmingsplan Buitengebied, waardoor het beleid voor de kernrandzone van toepassing kan zijn.
6. Vergelijkbare positieve bedrijfsbestemmingen in een buitenlint zijn het tuinbouwloonbedrijf Belgerenseweg 7 en opslag Waagweg 8.
7. De ruimtelijke uitstraling naar de omgeving is vergelijkbaar met het voormalige veterinaire centrum.
8. Op basis van de provinciale Handleiding voor ruimtelijke plannen zijn in Vlierden kleinschalige bedrijven toegestaan. De gewenste 1200 m<sup>2</sup> bvo voldoet hieraan.
9. De Nota Buitengebied in Ontwikkeling bevat als mogelijkheid het hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing voor andersoortige bedrijvigheid in de milieucategorieën 1, 2 en 3 (licht).
10. In de toelichting ontwerpbestemmingsplan is als algemeen uitgangspunt opgenomen ruimte te bieden aan in de Vlierdense maat passende bedrijvigheid, waaronder de bouw.

### Standpunt

#### Voor geschiedenis

- 1990 *Voor het perceel Eikhofweg 4 hebben Gedeputeerde Staten op 18 juni 1990 het bestemmingsplan "Buitengebied herziening X, fysio-veterinair centrum Eikhofweg" goedgekeurd en onherroepelijk verklaard. Dit naar aanleiding van een verzoek van de eigenaar van het perceel om medewerking voor de realisering van een gebouw ten behoeve van de behandeling van paarden met fysiotherapeutische technieken en dit uit te bouwen tot een fysio-veterinair centrum. De oppervlakte van het gerealiseerde gebouw bedraagt ± 500 m<sup>2</sup>.*
- 2000 *In het nu geldende bestemmingsplan "Kom Vlierden" (goedgekeurd door GS op 19-12-2000) is voor het perceel Eikhofweg 4 de bestemming "Buitenlint" opgenomen, met de aanduiding Bd (bedrijf dienstverlenend en/of kantoorachtig) op de plankkaart en onder Doeleindenomschrijving de vermelding 'fysio-veterinair centrum voor zover aangeduid met **Bd**'.*

- 2007 *In het voorontwerpbestemmingsplan “Kom Vlierden, 1<sup>e</sup> herziening, opgesteld in 2007, is voor dit perceel de bestemming “Agrarisch bouwblok” met aanduiding (p) paardenhouderij opgenomen.*
- 2010 *Op 12 februari 2010 heeft appellant de koopakte ondertekend.*
- 2010 *Vanwege het door B&W op 1 juni 2010 afwijzen van het verzoek van appellant voor een bedrijfsbestemming van dit perceel en het feit dat appellant thans geen paarden houdt, is voor dit perceel in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming “Wonen - Buitenlint” opgenomen. Dat wil zeggen dat het perceel is bestemd voor een bestaande burgerwoning en dat de bestaande bedrijfsbebouwing onder het overgangsrecht valt.*

Milieuvergunning:

*Op 22 februari 2000 is voor het perceel Eikhofweg 4 een milieuvergunning verleend voor het houden van 15 paarden jonger dan 3 jaar en 15 paarden ouder dan 3 jaar. De vergunde inrichting is opgericht en in werking gebracht.*

*Op 6 december 2006 is het ‘Besluit landbouw’ in werking getreden. Op grond van de ingangsbepalingen van dit besluit valt de inrichting aan de Eikhofweg 4 van rechtswege onder het ‘Besluit landbouw’. Dit betekent dat de milieuvergunning van rechtswege op 6 december 2006 is komen te vervallen en is overgegaan in het ‘Besluit landbouw’.*

*Het ‘Besluit landbouw’ betreft algemene regels onder de Wet milieubeheer die van toepassing zijn op een inrichting als de in het besluit genoemde activiteiten daadwerkelijk worden uitgevoerd (in dit geval het houden van paarden). Als de activiteiten feitelijk plaatsvinden kunnen hier ook rechten aan worden ontleend, in dit geval de milieurechten voor het houden van paarden.*

*Als er geen activiteiten plaatsvinden waarop het ‘Besluit landbouw’ van toepassing is, is het besluit niet meer van toepassing en kunnen er ook geen milieurechten aan worden ontleend.*

Overwegingen ten aanzien van de zienswijze

- A. *Bedrijfsbestemming: het toekennen van een bedrijfsbestemming is bij besluit van 1 juni 2010 afgewezen. De locatie Eikhofweg 4 valt weliswaar binnen het plangebied ‘Kom Vlierden’, maar heeft de kenmerken van het buitengebied. De Eikhofweg-Kapelweg is te karakteriseren als een bebouwingsconcentratie in de vorm van een bebouwingslint. In de ‘Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties’, die is opgesteld voor bebouwingsconcentraties in het buitengebied, is gekeken naar vergelijkbare bebouwingslinten en naar de ontwikkelingsmogelijkheden die volgens deze visie in die bebouwingslinten geboden worden. De ontwikkelingsmogelijkheden richten zich vooral op natuur, recreatie en wonen en bieden daarin slechts zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Dit is niet vergelijkbaar met hetgeen het verzoek in de zienswijze inhoudt. Dergelijke bedrijfsactiviteiten horen thuis op een bedrijventerrein. Wanneer elders in het buitengebied dit soort bedrijvigheid ontplooid wordt, wordt hiertegen handhavend opgetreden.*
- B. *Paardenhouderij: in het voorontwerpbestemmingsplan is voor het perceel de bestemming “Agrarisch bouwblok” met aanduiding (p) paardenhouderij opgenomen vanwege het feit dat ter plaatse geen fysio-veterinair centrum was gevestigd, maar wel paarden werden gehouden. Daarbij is uitgegaan van het feit dat hiervoor een milieucontour diende te worden aangehouden van 50 meter omdat het perceel buiten de bebouwde kom was gelegen. Gelet op een uitspraak*

*van de Raad van State over de karakterisering van dit gebied in kader Wet milieubeheer, waarbij dit gebied is aangemerkt als bebouwde kom, dient bij een paardenhouderij op deze locatie derhalve een milieucontour van 100 meter te worden aangehouden. Binnen deze contour van 100 meter zijn meerdere burgerwoningen gelegen. Derhalve kan voor dit perceel niet de bestemming dan wel aanduiding paardenhouderij worden opgenomen.*

#### Motivering zienswijze

1. *Dit is een feit.*
2. *Dit is een feit.*
3. *Voor de locatie Eikhofweg 4 is op 2 februari 2000 een oprichtingsvergunning Wet milieubeheer verleend voor het houden van 30 paarden. Volgens de Wet geurhinder en veehouderij, moet een woning die op 19 maart 2000 deel uit maakte van een veehouderij, zoals hier het geval is, bij het veranderen naar een bestemming burgerwoning, gezien blijven worden als een woning behorende bij een veehouderij. Dit betekent, dat door wijziging van de geldende bestemming voor het perceel Eikhofweg 4 in een woonbestemming, voor deze woning dezelfde bescherming blijft gelden als een woning behorende bij een agrarisch bedrijf en dat voor de omliggende veehouderijen geen extra beperkingen gaan gelden.*
4. *Dit is een feit.*
5. *Zie bovenstaand het gestelde onder A. Bedrijfsbestemming.*
6. *Belgerenseweg 7: op deze locatie, ook gelegen aan een buitenlint, is een intensieve veehouderij met een aanzienlijke milieucontour beëindigd, die ten aanzien van het aspect geur belemmerend was voor de kern Vlierden. Het verdwijnen van deze intensieve veehouderij heeft een positief effect op het leefklimaat van de kern Vlierden. Ter plaatse is in de bestaande bebouwing een tuinbouwloonbedrijf toegestaan, dat naar zijn aard gekenmerkt kan worden als een agrarisch technisch hulpbedrijf. Deze situatie is niet vergelijkbaar met de Eikhofweg 4.*

*Waagweg 8: dit betreft een bestaand bedrijf dat ter plaatse van oudsher is gevestigd.*
7. *Dit is het geval wanneer materiaal en materieel inpandig worden opgeslagen en gestald.*
8. *Zie tevens bovenstaand het gestelde onder A. Bedrijfsbestemming. Op grond van de Handleiding voor Ruimtelijke Plannen: beleidsbrief Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen van 2004 (opgenomen in de Paraplunota ruimtelijke ordening bij de inwerkingtreding van de nieuwe Wro, die ingetrokken is met de inwerkingtreding van de Verordening Ruimte fase 1 per 1 juni 2010) is de vestiging van een kleinschalig bedrijf met een milieucategorie 1 of 2 in een kern als Vlierden mogelijk wanneer de vestiging leidt tot een versterking van de ruimtelijke structuur en versterkend werkt op omliggende functies en niet verstorend is. Het vestigen van een bedrijf waar opslag en stalling plaatsvindt ten behoeve van het bedrijf waarvan de werkplaats in Helmond ligt, versterkt de ruimtelijke structuur van Vlierden niet. Vlierden is, anders dan bijvoorbeeld Liessel en Neerkant die een gemengd woon-werkkarakter hebben, te karakteriseren als een dorp dat zich van een hoofdzakelijk agrarisch dorp heeft ontwikkeld tot een dorp met voornamelijk een woonfunctie.*
9. *Zie bovenstaand het gestelde onder A. Bedrijfsbestemming.*

10. In het algemeen is het gemeentelijke beleid gericht op het bieden van ruimte in Vlierden aan passende bedrijvigheid. Bedrijvigheid in de vorm van opslag ten behoeve van een elders gevestigd bedrijf is daarbinnen niet passend.

#### Keuze bestemming

Het destijds op het perceel Eikhofweg 4 gerealiseerde gebouw ten behoeve van de behandeling van paarden met fysio-therapeutische technieken, groot 500 m<sup>2</sup>, is nadien niet uitgebouwd tot een fysio-veterinair centrum. Bovendien worden hier al jaren geen paarden meer behandeld met fysio-therapeutische technieken. Er is hier derhalve geen fysio-veterinair centrum gevestigd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet aan gronden/percelen een passende bestemming gegeven worden.

Bestemming "Wonen-Buitenlint": een fysio-veterinair centrum is geen agrarisch bedrijf. Volgens de opgestelde 'Beoordelingssystematiek niet-agrarische nevenactiviteiten in het buitengebied van Deurne', is het aan te merken als een agrarisch verwant bedrijf. In 2002 is echter een milieuvergunning verleend voor het houden van 30 paarden en deze vergunning is door de Provincie Noord-Brabant opgenomen onder 'Bestand Veehouderij Bedrijven'. Hierdoor zou toch min of meer gesproken kunnen worden van een (voormalig) 'agrarisch bedrijf'. Gelet op de voorgeschiedenis is het enkel opnemen van de bestemming "Wonen-Buitenlint" in het ontwerpbestemmingsplan niet het meest voor de hand liggend, gelet op de systematiek bij het bestemmen van voormalige agrarische bedrijven.

Bestemming "Wonen-VAB": gelet op feit dat ter plaatse geen fysio-veterinair centrum is gevestigd en hiertoe ook geen concrete plannen zijn om dit hier te vestigen, zo blijkt uit de zienswijzen, appellanten wensen hier opslag en stalling ten behoeve van het elders gevestigde montagebedrijf, kan geen sprake zijn van het handhaven van de thans geldende bestemming. Het opnemen van de bestemming dan wel aanduiding paardenhouderij komt ook niet in aanmerking, omdat binnen de hiervoor aan te houden milieucontour van 100 meter, meerdere burgerwoningen zijn gelegen. Alles overwegend is er voor gekozen om aan het perceel Eikhofweg 4 de bestemming "Wonen-VAB (vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen)" toe te kennen met de hieraan verbonden regels, omdat deze bestemming het meest recht doet aan deze situatie.

#### Aanpassing

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpplan. De bestemming van het perceel Eikhofweg 4 wordt gewijzigd van "Wonen - Buitenlint" in "Wonen - VAB".

## 9. Adviesbureau namens bewoner De Hei 59, Mariahout

### Zienswijze

Deze zienswijze betreft ontwikkelingslocatie O5, zijnde woningbouw aan de Hoge Zijdeweg. De appellante heeft een overeenkomst met onder meer een grondruil en een bestemmingswijziging met twee bouwkvellen en een parkeervoorziening naast het sportpark. Appellant wil de bevestiging dat op de bedoelde parkeerplaats geen woningen zullen worden gebouwd.

### Standpunt

*De overeenkomst inzake de grondruil is een privaatrechtelijke overeenkomst. Een bestemmingsplan betreft een publiekrechtelijke regeling. Hoewel voorliggende bestemmingsregeling bedoelde privaatrechtelijke regeling niet onmogelijk maakt, zal het ontwerpbestemmingsplan worden afgestemd op de privaatrechtelijke overeenkomst door de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' aan de Hoge Zijdeweg op de plankaart/ verbeelding zodanig te verkleinen, dat deze niet meer geldt voor de strook grond gelegen tussen sportpark en perceel appellante.*

### Aanpassing

*Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpplan. De 'specifieke bouwaanduiding-1' aan de Hoge Zijdeweg wordt op de plankaart/ verbeelding zodanig verkleind, dat deze niet meer geldt voor de strook grond gelegen tussen sportpark en perceel appellante.*

## 10. Advocatenbureau namens bewoner Vlierdenseweg 228, Vlierden

### Zienswijze

De zienswijze richt zich op 3 onderdelen:

1. Bestemming perceel Vlierdenseweg 228. Deze bestemming is Gemengd, met de aanduiding 'bedrijf' op het achterdeel van het perceel. De bezwaren behelzen:
  - a. het niet mogen oprichten van nieuwe bedrijfsgebouwen (artikel 6.2.2.a);
  - b. het niet mogen handhaven van bestaande afwijkingen van de bouwregels bij verbouwingen van bedrijfsgebouwen;
  - c. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, (artikel 6.2.7.a) terwijl de bestaande hoogte al vele jaren 2,5 meter bedraagt;
  - d. artikel 6.4.1 laat geen verkoop toe van paardenboxen, die al vele jaren op het perceel plaatsvindt. Het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan beschermt de verkoop van paardenboxen.
2. Bestemming strook grond ten noorden van Vlierdenseweg 228. Bezwaar wordt gemaakt tegen de wijzigingsbevoegdheid voor 1 extra woning. In het vigerende bestemmingsplan Kom Vlierden is deze woning rechtstreeks toegestaan. De milieuomstandigheden zijn sinds 2000 niet veranderd.
3. Ontwikkelingslocatie "Binnengebied Vlierdenseweg".  
Er bestaat bezwaar tegen deze ontwikkelingslocatie omdat gevreesd wordt voor toekomstige bezwaren hoewel de locatie buiten de milieucontour van 100 meter ligt.

## Standpunt

1. *a. Dit artikel betreft het bouwen van hoofdgebouwen. Uitgangspunt voor de bestemmingsregeling is de bestaande situatie. Nieuwe hoofdgebouwen zijn alleen toegestaan voor woningen op de aangeduide plaatsen en voor herbouw van bestaande hoofdgebouwen. Functieverandering van het hoofdgebouw is alleen toegestaan na ontheffing artikel 6.4.3 / omgevingsvergunning.*
1. *b. Uitgangspunt voor de bouwregels voor alle bouwwerken is dat bestaande situaties gehandhaafd mogen worden, mits het bouwwerk legaal is opgericht. In het ontwerpbestemmingsplan voorziet alleen artikel 6.2.2. I hier in, voor wat betreft de hoofdgebouwen. Hier is sprake van een omissie. Het ontwerpplan wordt aangepast. Artikel 6.2.2.I vervalt. Een nieuw lid wordt opgenomen in artikel 6.2.1. Algemeen luidend: bestaande legale situaties die afwijken van onderstaande bouwregels mogen bij herbouw worden gehandhaafd.*
1. *c. Het standpunt met betrekking tot het bezwaar 1c is gelijklopend aan het standpunt 1b. De genoemde aanpassing ad 1b voorziet in dit bezwaar.*
1. *d. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat legaal bestaande en vigerende functies gehandhaafd blijven. Ter verduidelijking hiervan zal het plan op de volgende punten worden aangepast:
  - Artikel 6.1.d wordt aangevuld met 'bestaand' en gaat luiden: ter plaatse de aanduiding 'bedrijf': een bestaand bedrijf.
  - In de toelichting, paragraaf 3.3.7 (functies in het plangebied), wordt de omschrijving van onderhavig bedrijf 'dierenpension', aangevuld met 'annex productie en verkoop van dierboxen'.*
2. *Ingestemd wordt met de overwegingen dat sprake is van een gemengd gebied en dat derhalve de richtafstand voor het dierenpension 50 meter mag bedragen. Dit biedt voldoende marge voor de bouw van een nieuwe woning. De woning wordt rechtstreeks toegestaan. Het plan wordt als volgt aangepast:
  - op de verbeelding vervalt voor onderhavig perceel de aanduiding Wro – zone – wijzigingsbevoegdheid.*
3. *De ruimtelijke ordening houdt onder meer in het afwegen van tegenstrijdige belangen. Wonen versus bedrijvigheid; particuliere versus algemene belangen. Voor wat betreft de milieuhinder zijn daartoe de richtafstanden opgesteld. Daarbij wordt er van uitgegaan dat de bedrijven handelen overeenkomstig de bijbehorende milieuvergunningen. Bewoners moeten de kenmerken van hun (toekomstige) woonomgeving onderkennen en in redelijkheid accepteren. Zoals in de zienswijze vermeld ligt de ontwikkelingslocatie 'Binnengebied Vlierdenseweg' buiten de milieucontouren. Dit bezwaarpunt geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpplan.*

## Aanpassing

*Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpplan op de volgende punten:*

- *Artikel 6.2.2.I vervalt. Een nieuw lid wordt opgenomen in artikel 6.2.1. Algemeen luidend: bestaande legale situaties die afwijken van onderstaande bouwregels mogen bij herbouw worden gehandhaafd;*
- *Artikel 6.1.d wordt aangevuld met 'bestaand' en gaat luiden: ter plaatse de aanduiding 'bedrijf': een bestaand bedrijf;*
- *In de toelichting, paragraaf 3.3.7 (functies in het plangebied), wordt de omschrijving van onderhavig bedrijf 'dierenpension', aangevuld met 'annex productie en verkoop van dierboxen';*
- *op de plankaart/ verbeelding vervalt voor onderhavig perceel de aanduiding Wro – zone – wijzigingsbevoegdheid.*

## **11. Adviesbureau namens bewoner Eikhofweg 6, Vlierden**

### Zienswijze

Het agrarisch bouwblok op genoemd adres is niet in overeenstemming met de verleende bouwvergunningen. Het bouwplan is in uitvoering. Verzocht wordt het bestemmingsplan overeenkomstig aan te passen.

### Standpunt

*De constatering in de zienswijze is juist. De bestemming Agrarisch wordt gecorrigeerd.*

### Aanpassing

*Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de bestemming Agrarisch op het adres Eikhofweg 6. Het bouwblok wordt zodanig aangepast dat de varkensstal met de in uitvoering zijnde uitbreiding binnen het bouwvlak komt te liggen.*

## **12. Adviesbureau namens bewoner Waagweg 1, Vlierden**

### Zienswijze

Deze zienswijze betreft ontwikkelingslocatie O6. Bezwaar wordt gemaakt tegen de vijf geplande woningen aan de zuidoostzijde van het perceel Waagweg 1.

### Standpunt

*Ontwikkelingslocatie O6 heeft de bestemming Woongebied. Daarbinnen zijn maximaal 25 woningen toegestaan.*

*In de toelichting in paragraaf 4.3.6 is een mogelijke inrichtingsschets opgenomen. De genoemde woningen grenzen met de achtertuinen aan het perceel Waagweg 1. De afstand van de geplande woningen (achtergevel) tot de getekende perceelgrens Waagweg 1 bedraagt 12,5 meter. De afstand van de woonboerderij Waagweg 1 tot genoemde perceelgrens varieert van 25 tot 30 meter. De afstand van de geplande woningen tot de achtergevel bedraagt derhalve minimaal 37,5 meter. De genoemde maten zijn structureel dusdanig groot, dat geen sprake is van een onevenredige inperking van de vrijheid.*

### Aanpassing

*Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpplan.*

### **13. Advocatenbureau namens:**

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

### Zienswijze

Deze zienswijze betreft de relatie geurhinder van het agrarisch bedrijf Dwergweg 1 en nieuwe woonbestemmingen.

Bezwaar wordt gemaakt tegen:

1. Mogelijke nieuw te bouwen woningen;
2. De bestemmingsverandering voor perceel Eikhofweg 4 in Wonen - Buitenlint.

### Standpunt

*Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 9 juli 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan eindigde op donderdag 19 augustus 2010. De zienswijze is door appellant op 20 augustus 2010 gedateerd en op 20 augustus 2010 per fax verzonden en door ons ontvangen.*

*Appellant heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om in de vergadering van de Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen, gehouden op 31 augustus 2010, de zienswijzen mondeling toe te lichten en om tijdens de hoorzitting aan te geven waarom appellant de zienswijze na afloop van de termijn heeft ingediend.*

*Per e-mail van 23 augustus 2010 hebben wij appellant, wanneer hij niet bij de hoorzitting aanwezig wenste te zijn, in het kader van de ontvankelijkheid in de gelegenheid gesteld om aan te geven waarom hij zijn zienswijze na afloop van de termijn heeft ingediend. Wij hebben appellant verzocht om binnen twee weken na verzending van deze e-mail, dus uiterlijk 6 september 2010, een reactie bij ons in te dienen.*

*Hoewel appellant de e-mail van 23 augustus 2010 ontvangen heeft, hebben we appellant per brief, verzonden donderdag 16 september 2010, nogmaals de gelegenheid gegeven om binnen één week een reactie in te dienen, dat wil zeggen voor donderdag 23 september 2010. Appellant heeft geen reactie meer ingediend.*

*Appellant dient gelet op bovenstaande niet-ontvankelijk te worden verklaard.*