

Nota van zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan Kom Liessel, 2^e herziening

Hoofdstuk 1 Beantwoording zienswijzen

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan Kom Liessel, 2^e herziening, als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken, vanaf 25 januari tot en met 26 februari 2013 bij de klantenbalie in het gemeentehuis ter inzage gelegen. Voorts heeft op 3 oktober 2012 een informatieavond plaatsgevonden in het gemeenschapshuis De Kastanje te Liessel.

Van de terinzagelegging is openbaar kennis gegeven door bekendmaking in het Weekblad voor Deurne van 24 januari 2013 en de Staatscourant van 24 januari 2013. In die kennisgeving is melding gemaakt van de mogelijkheid voor iedereen tot het indienen van een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan binnen de termijn van terinzagelegging.

Tijdens de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 13 zienswijzen ingebracht. In het kader van de Wet bescherming persoonsgegevens worden in het vervolg van de digitale beantwoording geen namen genoemd. In de papieren versie die ter inzage wordt gelegd zijn wel de naam en adres van de indiener van de betreffende 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.

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

1. Bewoner, Molenweg 8, Liessel
2. Van Oosterhout V.O.F., Mgr. Berkvensstraat 11, Liessel
3. Bewoners, Wilgenroosweg 1, Liessel
4. Bewoners, p/a Hemelrijkseweg 4, Deurne
5. Bewoner, Boterbloemstraat 10, Bakel
6. Bewoner, Einsteinstraat 5, Vlierden
7. Bewoner, Meidoorn 3, Liessel
8. Bewoner, Oude Neerkantseweg 11, Liessel
9. Bewoner, Hoofdstraat 3B, Liessel
10. Ever Advies Helmond, namens bewoner Hoofdstraat 117, Liessel
11. SRM, Nijmegen, namens Mark Smits Auto's
12. Krijger Advies, Baarle Nassau, namens Van de Water Bouw en Transport B.V. en Martin van de Water
13. Bewoner, Berkeindje 9, Lierop

1. Bewoner, Molenweg 8, Liessel

Zienswijze

In deze zienswijze wordt bezwaar gemaakt tegen de nieuwe woonbestemming voor vier woningen aan de Molenweg, tegenover de woning van bezwaarmaker omdat daarmee het vrije uitzicht volledig verdwijnt.

Standpunt

In het plan zijn vier vrijstaande woningen voorzien op kavels met een breedte van 15 meter. In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden waarop de woningen zijn gesitueerd de bestemming Dorpsgebied onbebouwd.

Het algemene belang van de nieuwe bestemming voor deze vier woningen is in de toelichting beschreven. Als onderdeel van de grondverwerving voor de ontwikkeling van het sportpark is de bouw van de vier woningen overeengekomen.

Stedenbouwkundig zijn de vier woningen aan de Molenweg passend. Structureel is reeds langer rekening gehouden met woningbouw aan de westzijde van de Molenweg ten noorden van de Sint Hubertuskapel. De vier vrijstaande woningen passen in het reeds aanwezige bebouwingspatroon langs de Molenweg met een afwisseling van vrijstaand en geschakeld. De doorontwikkeling van de Molenweg tot woonstraat met bebouwing aan weerszijden is een natuurlijk stedenbouwkundig proces.

Het bestaande particuliere belang van het vrije uitzicht is een gegeven waaraan echter geen rechten kunnen worden ontleend. Het verlies aan het vrije uitzicht is een maatschappelijk risico dat in vele vormen ook anderen in de stedenbouwkundige ontwikkelingen treft. Ook uit vaste jurisprudentie blijkt dat er geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat.

Het nieuwe uitzicht op de voorgenomen vier vrijstaande woningen is aan te merken als van een goede ruimtelijke kwaliteit. Ter zekerstelling van een open bebouwingsstructuur is in de bestemming Woongebied juridisch geregeld dat ter plaatse van onderhavig bestemmingsvlak alleen vrijstaande en halfvrijstaande woningen zijn toegestaan.

Aanpassing

Deze zienswijze leidt tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

In de bestemming Woongebied en op de Verbeelding wordt opgenomen dat op de locatie Molenweg – zuid alleen vrijstaande en halfvrijstaande woningen zijn toegestaan.

2. Van Oosterhout V.O.F., Mgr. Berkvensstraat 11, Liessel

Zienswijze

Verzocht wordt aan het perceel Mgr. Berkvensstraat 11 de bestemming Gemengd met de aanduiding 'detailhandel' toe te kennen in plaats van de aanduiding 'opslag'.

Standpunt

Achter de woning staat een bedrijfshal van ca 350 m², waar opslag van en detailhandel in kleding plaatsvindt en van waaruit ambulante handel op markten bedreven wordt.

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat bestaande bedrijven positief bestemd worden. Het bedrijf is ook ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Het perceel heeft een omvang van 1.415 m². Daar staat de bedrijfshal op, achter de woning. De Mgr. Berkvensstraat is een oud dorpslint. De linten worden van oudsher gekenmerkt door een menging van wonen en niet-woonfuncties. Bovendien is de Mgr. Berkvensstraat een verkeersverzamelstraat. Onderhavig bedrijf past qua aard en schaal in het lint, en verstoort geen bijzondere kwaliteiten. Er zijn geen bezwaren om aan het bedrijf op genoemd adres de bestemming 'Gemengd' met de aanduiding 'detailhandel' toe te kennen.

Aanpassing

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Aan perceel Mgr. Berkvensstraat 11 wordt de bestemming 'Gemengd' met de aanduiding 'detailhandel' toegekend. Tevens wordt het bedrijf als zodanig opgenomen in bijlage 2, Overzicht gevestigde bedrijven.

3 Bewoners, Wilgenroosweg 1, Liessel

Zienswijze

1. Bezwaar wordt aangetekend tegen de aan het perceel, kadastraal gemeente Deurne, sectie G, nummer 4621, toegekende bestemmingen:
 - a. Agrarisch
 - b. Waarde - Archeologie Hoog
 - c. Groen.De hoge archeologische waarde is niet aangetoond.
2. In plaats van de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Groen' wordt de bestemming 'Bedrijf' gewenst. Als motivering hiervoor wordt genoemd:
 - het perceel is voor een groot deel omsloten met een bedrijvenbestemming;
 - een bedrijventerrein is ter plaatse passend;
 - in het voorontwerpbestemmingsplan Willige Laagt was aan het perceel een bedrijvenbestemming toegekend;
 - een bestemmingsplan biedt ruimte voor de komende 10 – 15 jaar.
3. Indien een bedrijvenbestemming niet mogelijk is wordt verzocht een agrarische bestemming met de mogelijkheid ter plaatse een agrarisch bedrijf te vestigen, inclusief de mogelijkheid tot het oprichten van gebouwen, zoals een paardenstal.
4. De zienswijze refereert aan gesprekken met de gemeente inzake verkoop van het perceel aan de gemeente die op niets zijn uitgelopen. Indiens zienswijze geven te kennen graag met de gemeente in overleg te willen treden.

Standpunt

- Ad 1 Het perceel is gelegen in het vigerende bestemmingsplan Willige Laagt dat in principe onveranderd in voorliggend ontwerpbestemmingsplan is overgenomen. Vanwege de Standaardregeling voor Bestemmingsplannen SVBP 2008 is bestemmingsnaam Agrarisch – dorpsgebied onbebouwd A-DGO, vervangen door de bestemming Agrarisch. De dubbelbestemming Waarde - Archeologie Hoog in voorliggend ontwerpbestemmingsplan komt overeen met de aanduiding AW = archeologische waarde in het bestemmingsplan Willige Laagt. De toekenning van deze waarde is gebaseerd op de gemeentelijke archeologische beleidskaart 2008, zoals in de toelichting paragraaf 6.2.1.4 is beschreven. De bestemming Groen komt ook overeen met de bestemming Groen in het bestemmingsplan Willige Laagt.*
- Ad 2 Voorliggend ontwerpbestemmingsplan Kom Liessel 2^e herziening is in hoge mate een conserverend plan. Het bestemmingsplan is primair een actualisering van de vigerende bestemmingsplannen. Ook zijn de aanvaarde bouwplannen op basis van een artikel 19.2 procedure opgenomen. Het bestemmingsplan Willige Laagt is op 22 februari 2011 vastgesteld. Er is geen aanleiding dit relatief recente plan te wijzigen. De uitbreidingsmogelijkheden op Willige Laagt zijn door de economische crisis thans zeer ruim te noemen. Er is op dit moment geen behoefte aan verruiming van de mogelijkheden voor de komende bestemmingsplanperiode van 10 – 15 jaar. Met betrekking tot de punten die nog in de zienswijze worden genoemd als motief voor de bedrijfsbestemming zij opgemerkt dat:*
- o *het perceel slechts aan één zijde grenst aan de bestemming Bedrijventerrein;*

- *er thans geen enkele planologische behoefte is aan uitbreiding van de bestemming Bedrijventerrein.*

Ad 3 De mogelijkheden voor de vestiging van nieuwe agrarische bedrijven worden bepaald door de provinciale Verordening ruimte.

Onderhavige gronden zijn gelegen binnen twee aanduidingen, met name 'overig agrarisch gebied' en 'zoekgebied verstedelijking kernen in landelijk gebied'.

Op basis van artikel 8.3 1 is in 'overig agrarisch gebied' geen nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf toegestaan.

Ook aan de mogelijke afwijking in artikel 8.3.5 in combinatie met de drie voorwaarden in artikel 8.3.6 kan niet worden voldaan.

Ad 8.3.6.a: Er is geen agrarisch bedrijf met ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn in het geding;

Ad 8.3.6.b: Er is geen groot maatschappelijk belang in de vorm van de opheffing van een agrarisch bedrijf elders;

Ad 8.3.6.c: Er is geen sprake van hervestiging.

Op basis van artikel 11.7 is de bouw van een paardenstal of van een ander agrarisch verwant c.q. agrarisch-technisch hulpbedrijf alleen binnen een VAB mogelijk. Ter plaatse is geen sprake van een VAB-locatie.

Ad 4 Voorliggend plan is een conserverend plan. Er is thans geen behoefte aan uitbreiding van het bedrijventerrein Willige Laagt. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan Willige Laagt heeft er overleg plaats gevonden met de burgemeester. Er zijn geen nieuwe planologische omstandigheden aan de orde.

Aanpassing

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

4. Bewoner, Hemelrijkseweg 4, Deurne
Bewoner, Hoofdstraat 5, Liessel

Zienswijze

Met betrekking tot perceel, kadastraal gemeente Deurne, sectie G nummer 5005, aan de Tramweg wordt verzocht de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Wonen - Uit te werken.

Als motivering wordt genoemd:

- voorliggend plan biedt ruimte voor de verwachte ontwikkelingen in de komende 10 – 15 jaar;
- in het IDOP is het perceel aangemerkt als zoeklocatie voor woningbouw op lange termijn.

Standpunt

Voorliggend plan is overwegend een conserverend plan. Dat wil zeggen een actualisering van de vigerende bestemmingen. Ook zijn reeds vastgestelde plannen op basis van een artikel 19.1 of 19.2 procedure opgenomen, alsmede enkele ontwikkelingen die reeds in gang waren gezet.

Voor nieuwe ontwikkelingen moet een aparte procedure worden doorlopen in de vorm van een apart bestemmingsplan of een uitgebreide omgevingsvergunning, inclusief de daarbij behorende onderzoeken.

De zienswijze betreft een nieuwe locatie. Het voorliggende bestemmingsplan biedt voldoende ruimte voor de komende planperiode. Als na deze planperiode nog behoefte bestaat aan extra woningbouwlocaties dan vindt een nadere afweging met andere zoeklocaties plaats. Dit is in overeenstemming met het IDOP.

Aanpassing

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

5. Bewoner, Boterbloemstraat 10, Bakel

Zienswijze

Met betrekking tot perceel kadastraal gemeente Deurne, sectie G, nummer 4546 naast het perceel Eikenlaan 6, wordt verzocht de bestemming Agrarisch te wijzigen in een woonbestemming.

Als motivering wordt genoemd:

1. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Kom Liessel, 1^e herziening, biedt voorliggend plan 2^e herziening, een drastische uitbreiding van de woningbouwmogelijkheden op de bestaande woonpercelen.
2. Het is allerm minst zeker dat de capaciteit aan uitbreiding van 108 woningen in het plan realiseerbaar zijn vanwege de financiële haalbaarheid.
3. Het voorstel in de zienswijze zou leiden tot een volledig lint aan weerszijden van de Eikenlaan.
4. Onderzoekskosten zullen mede gedragen worden door de initiatiefnemers.
5. Er is geen financieel risico voor de gemeente omdat gebouwd wordt door familieleden op eigen grond en op eigen kosten.

Standpunt

Voorliggend plan is overwegend een conserverend plan. Dat wil zeggen een actualisering van de vigerende bestemmingen. Ook zijn reeds vastgestelde plannen op basis van een artikel 19.1 of 19.2-procedure opgenomen, alsmede enkele ontwikkelingen die reeds in gang waren gezet.

Voor nieuwe ontwikkelingen moet een aparte planologische procedure worden doorlopen, inclusief de daarbij behorende onderzoeken. Hierbij moet de financiële uitvoerbaarheid voldoende zijn aangetoond.

Met betrekking tot de punten uit de motivering wordt het volgende opgemerkt:

Ad 1 De actualisering van de bestemmingsregeling, c.q. bestemmingsbenaming in de 2^e herziening leidt niet tot een uitbreiding van de woningbouwmogelijkheden op bestaande percelen.

Ad 2 De uitbreidingsruimte voor woningbouw in het bestemmingsplan Kom Liessel wordt bepaald door gemeentelijke, regionale en provinciale woningbouwafspraken. In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant is vastgelegd dat wanneer in een bestemmingsplan nieuwe plancapaciteit voor woningbouw is opgenomen, dit moet passen binnen de nog beschikbare ruimte in de plancapaciteit. De maximale plancapaciteit die de gemeente mag benutten is 100% van het aantal woningen dat de gemeente op basis van het regionaal woningbouwprogramma in 10 jaar aan de voorraad mag toevoegen. Bij de vaststelling van bestemmingsplannen is het dan ook noodzakelijk om terughoudend om te gaan met de toekenning van nieuwe woonbestemmingen. Het aantal toe te voegen woningen wordt berekend aan de hand van prognoses over de huishoudensontwikkeling. Uitgangspunt voor zowel de gemeente Deurne als de kern Liessel is een migratiesaldo nul. De verdeling van de woningbouw over locaties is vastgelegd in het gemeentelijke woningbouwprogramma. De zienswijze betreft een nieuwe locatie. Het voorliggende plan biedt voldoende ruimte voor de komende planperiode. Als na deze planperiode nog behoefte bestaat aan extra woningbouw / zoeklocaties voor woningbouw dan vindt een nadere afweging met andere zoeklocaties plaats. Dit is ook in overeenstemming met het IDOP.

Ad 3 De Eikenlaan is een oude weg in Liessel. De weg wordt stedenbouwkundig gekenmerkt door nog open buitengebied aan de zuidzijde en naoorlogse woningbouw aan de noordzijde. Er is daardoor sprake van een vorm van verwevenheid van de kom met het buitengebied. Dit is een ruimtelijke kwaliteit die door meer bouwen aan de zuidzijde verloren zou gaan.

Ad 4 Het is thans algemeen gebruik dat ontwikkelingskosten door de initiatiefnemers worden gedragen.

Ad 5 Opname van extra woningbouwlocaties vergroot niet het feitelijke aantal nieuw te bouwen woningen. Er zou alleen meer concurrentie ontstaan tussen de verschillende woningbouwlocaties. Daarom moeten nieuwe initiatieven planologisch worden afgewogen in een kader buiten de procedure van dit bestemmingsplan.

Aanpassing

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

6. Bewoner, Einsteinstraat 6, Vlierden

Zienswijze

Met betrekking tot perceel kadastraal gemeente Deurne, sectie G, nummer 4901 gelegen aan de Eikenlaan, wordt verzocht de bestemming Agrarisch gedeeltelijk te wijzigen in een woonbestemming. De motivering daarvoor komt geheel overeen met de motivering voor een gelijkloidend verzoek in zienswijze 5.

Standpunt

Voor de beoordeling van deze zienswijze wordt verwezen naar het standpunt inzake zienswijze 5.

Aanpassing

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

7. Bewoner, Meidoorn 3, Liessel

Zienswijze

Met betrekking tot perceel kadastraal gemeente Deurne, sectie G, nummer 4904 gelegen aan de Eikenlaan, wordt verzocht de bestemming Agrarisch gedeeltelijk te wijzigen in een woonbestemming. De motivering daarvoor komt geheel overeen met de motivering voor een gelijkloidend verzoek in zienswijze 5.

Standpunt

Voor de beoordeling van deze zienswijze wordt verwezen naar het standpunt inzake zienswijze 5.

Aanpassing

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

8. Bewoner, Oude Neerkantseweg 11, Liessel

Zienswijze

Met betrekking tot perceel kadastraal gemeente Deurne, sectie G, nummer 4902, gelegen aan de Eikenlaan, wordt verzocht de bestemming Agrarisch gedeeltelijk te wijzigen in een woonbestemming. De motivering daarvoor komt geheel overeen met de motivering voor een gelijkloidend verzoek in zienswijze 5.

Standpunt

Voor de beoordeling van deze zienswijze wordt verwezen naar het standpunt inzake zienswijze 5.

Aanpassing

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

9. Bewoner, Hoofdstraat 3B, Liessel

Zienswijze

Deze zienswijze bevat het verzoek om op adres Hoofdstraat 3B een bestemming op te nemen waarbinnen een bedrijf mogelijk is van 150 m² voor opslag en showroom van tegels, met een omvang van 150 m².

De motivering hiervoor is dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de realisering van het bedrijf binnen afzienbare tijd door de ondernemer/eigenaar ingediend kan worden.

Standpunt

Voorliggend plan is overwegend een conserverend plan. Dat wil zeggen een actualisering van vigerende bestemmingen. Ook zijn reeds vastgestelde plannen op basis van een artikel 19.1 of 19.2-procedure opgenomen, alsmede enkele ontwikkelingen die reeds in gang waren gezet.

Voor nieuwe ontwikkelingen moet een aparte procedure worden doorlopen in de vorm van een apart bestemmingsplan of een uitgebreide omgevingsvergunning, inclusief de daarbij behorende onderzoeken.

De vestiging van het bedrijf op het adres Hoofdstraat 3B betreft een nieuwe ontwikkeling en kan derhalve niet in voorliggende bestemmingsplanprocedure worden opgenomen. Een aparte planologische procedure is vereist. Zoals in de zienswijze vermeld zal de aanvraag voor een omgevingsvergunning binnen afzienbare tijd worden ingediend. In het kader van de procedure omgevingsvergunning zal worden beoordeeld in hoeverre de gewenste bedrijfsontwikkeling planologisch aanvaardbaar is.

Aanpassing

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

10. *Ever Advies, namens bewoner, Hoofdstraat 117, Liessel*

Zienswijze

In deze zienswijze wordt het volgende verzocht:

1. De bestemming Bedrijf op het perceel Hoofdstraat 117 te wijzigen in de bestemming Bedrijventerrein in aansluiting op de bestemming Willige Laagt.
2. De bestemming Groen te verleggen naar de westzijde van de bestemming Bedrijf.
3. Spoedig overleg tussen de gemeente en ondernemer Schelven inzake de ontsluiting van zijn garagebedrijf via Willige Laagt.
4. Bovendien wordt opgemerkt dat in bijlage 2 Overzicht bedrijven verkeerde informatie is opgenomen.

Standpunt

Ad 1 en

Ad 2 Er kan in principe worden ingestemd met de voorstellen inzake bestemmingswijzigingen, inhoudende:

- *het verleggen van de bestemming Groen naar de westzijde van het bedrijfsperceel;*
- *wijziging van de bestemming Bedrijf in de bestemming Bedrijventerrein met de zonering bedrijf van categorie 2 t/m 3.1, en een maximale bouwhoogte van 8,5 meter.*

De wijziging kan niet plaatsvinden vóór de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Wel is het mogelijk in het plan nog een wijzigingsbevoegdheid voor B&W op te nemen met de voorwaarden waaronder de wijziging mag plaats vinden.

Voorwaarden voor deze wijziging zijn in ieder geval dat:

- *het plan economisch uitvoerbaar is;*
- *gewaarborgd is dat de bestemming Groen daadwerkelijk gerealiseerd en onderhouden wordt;*
- *de wijziging in overeenstemming is met de milieuzonering.*

Ad 3 Terzake zal een privaatrechtelijke overeenkomst moeten worden gesloten. In deze privaatrechtelijke overeenkomst wordt tevens vastgelegd dat de ontsluiting via de Willige Laagt kan plaatsvinden, zodra dat praktisch realiseerbaar is op de Willige Laagt. Tot die tijd blijft ontsluiting op de Hoofdstraat mogelijk.

Ad 4 De onjuiste informatie betreft de bestemming in 2002. Dat moet zijn deels Dorpslint en deels Bedrijvengebied.

Aanpassingen

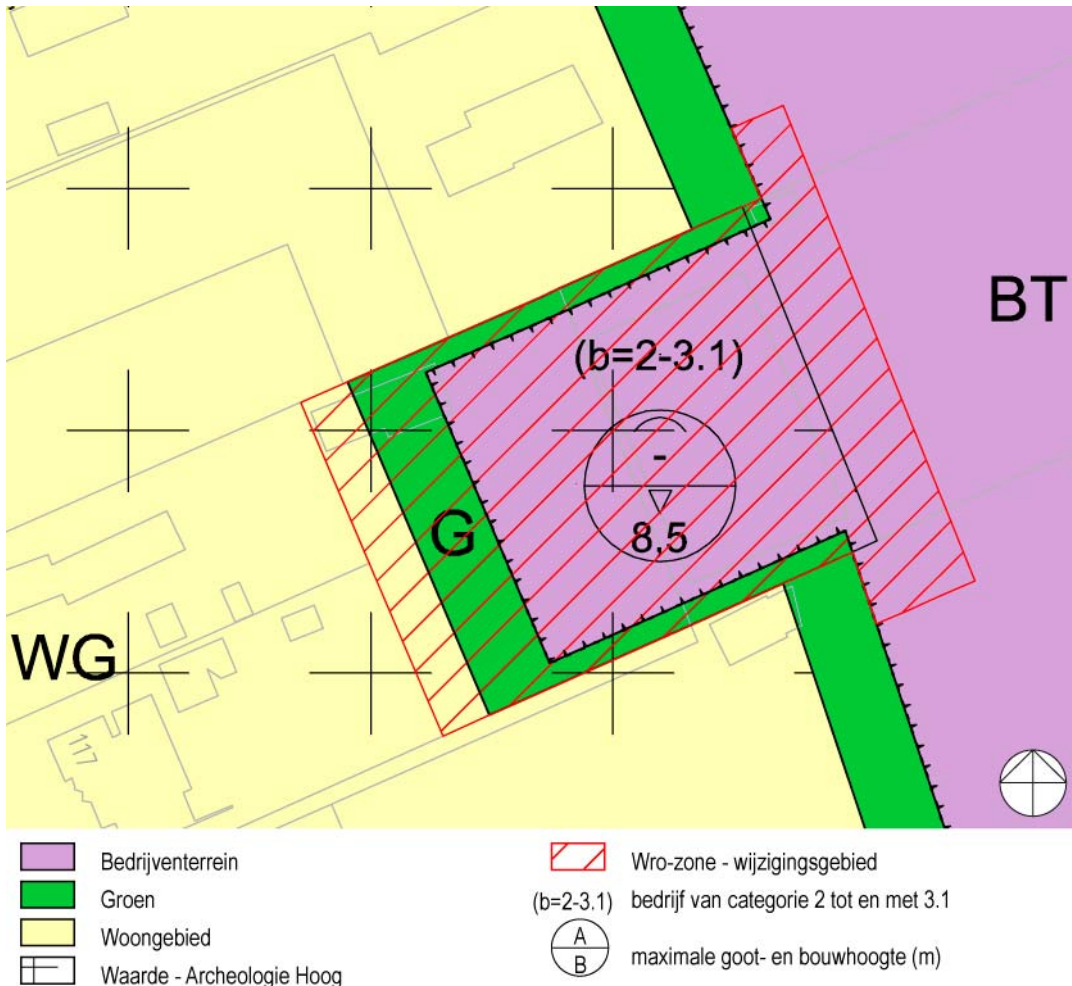
1. *Deze zienswijze geeft aanleiding tot het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor B&W, inhoudende de mogelijkheid om het bestemmingsplan aan te passen voor wat betreft de bestemmingen Bedrijf en Groen. Deze wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt:*

“Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen binnen de aanduiding ‘Wro-zone - wijzigingsgebied’ te wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. *de wijzigingen dienen in overeenstemming te zijn met de verbeelding, zoals op hiernavolgende afbeelding aangegeven;*

- b. de economische uitvoerbaarheid dient verzekerd te zijn;
- c. er worden geen omgevingsvergunningen verleend dan nadat de gewijzigde bestemming Groen is gerealiseerd en de instandhouding ervan geborgd is in een privaatrechtelijke overeenkomst, dan wel nadat anderszins in een groencompensatie is voorzien



bestemmingen na wijziging

2. Ook is in bijlage 2 "Overzicht gevestigde bedrijven", de bestemming in 2002 aangepast.

11. *SRM, namens dhr. M. Smits, Hoofdstraat 74a, 74b en 76, Liessel*

Zienswijze

Deze zienswijze bevat de volgende bezwaarpunten:

1. Bezwaar wordt gemaakt tegen het realiseren van een project met hoofdgebouw op locatie 't Hofke 6. Een duidelijke motivering ontbreekt.
2. De vigerende bestemming Woongebied is aangepast met in het voorliggend ontwerpbestemmingsplan een maximale goothoogte van maximaal 7,5 meter en een nokhoogte van maximaal 12 meter.
Dit is een ruime toename en zal leiden tot een ernstige verslechtering van het woongenot op de omliggende percelen. Zoals schending privacy, belemmering dag- en zonlicht en toename verkeershinder. De gemeente biedt de omliggende eigenaren geen waarborgen of compensatie anderszins.
3. Het bouwblok ligt op zeer geringe afstand. Het bouwblok dient verkleind te worden, indien de maximale bouwhoogten gehandhaafd blijven.
4. De toename van de wooneenheden zal leiden tot verkeersoverlast. De openbare weg 't Hofke is doodlopend en biedt te beperkte capaciteit voor de afwikkeling van het verkeer.
5. Het bouwblok ligt deels binnen de milieuzonering van het Garagebedrijf Smits. Verzocht wordt het plan zodanig aan te passen dat de bedrijfsvoering geen problemen zal ondervinden met de toekomstige bewoners, dan wel te waarborgen dat Smits bespaard zal blijven van problemen met de bewoners.
6. Voor zover toegezegde aanpassingen naar aanleiding van de inspraakreactie nog niet gebeurd zijn, wordt verzocht dit alsnog te doen. Met name: opname SBI-code 2008 45/47 in de Staat van Bedrijfsactiviteiten en het voorzien van een aparte aanduiding 'Bedrijf' voor Garage van Oosterhout en Mark Smits Auto's.

Standpunt

Ad 1 De ontwikkeling van locatie 't Hofke, zoals in deze zienswijze bedoeld, vormt onderdeel van het grotere project Woonservicezone (WSZ) Liessel.

Oorspronkelijk stonden op dit deel 12 woningen, waarvan er inmiddels 4 gesloopt zijn. De bestaande bungalows kunnen worden vervangen door maximaal 30 andere wooneenheden, grondgebonden en/of appartementen. Deze locatie vormt wel onderdeel van het Masterplan WSZ. Hiervoor is nog geen planologische procedure (bestemmingsplan, artikel 19.1/19.2 of omgevingsvergunning) doorlopen.

Ad 2 Voor de locatie geldt de vigerende bestemming 'Woongebied' met als toegestane hoogten: goothoogte maximaal 6 meter, nokhoogte maximaal 10 meter, waarbij 25% van het gebied WSZ een goothoogte mag hebben van 7,5 meter en een nokhoogte van 12 meter. (Van dit deel is al een kwart verwerkt in de reeds gerealiseerde plannen. In de zienswijze genoemde ruime toename betreft feitelijk niet meer dan een toename van 1,5 meter voor de goothoogte en 2 meter voor de nokhoogte.

Dit zijn bouwtechnisch gezien geen structurele wijzigingen. De gevreesde verslechtering van het woongenot is daarmee overeenkomstig betrekkelijk.

Ad 3 Het bouwblok in het ontwerpbestemmingsplan ligt op 10 meter uit de achtergrenzen van de percelen aan de Hoofdstraat. In de vigerende bestemming Woongebied bedraagt de afstand van de hoofdgebouwen tot de perceelgrens minimaal 9 meter in geval van een goothoogte van 9 meter, en in geval van een lagere goothoogte minimaal 3 meter.

In het ontwerpbestemmingsplan is de vereiste minimumafstand aangepast van 3 naar 10 meter en derhalve 7 meter vergroot..

De toegestane goothoogte van maximaal 7,5 meter in combinatie met een minimale afstand

van 10 meter tot de perceelgrens betekent dat de bebouwingsmassa op duidelijk grotere afstand blijft dan in het vigerende bestemmingsplan mogelijk zou zijn geweest.

Ad 4 De toename van het aantal wooneenheden bedraagt: maximaal 30 gepland minus 8 aanwezig = 22 woningen.

Het aantal motorvoertuigbewegingen kan worden geraamd op basis van de kengetallen van CROW. Van toepassing is de publicatie Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden. Het betreft in dit geval huurwoningen voor senioren in het centrumgebied van een dorp. Het gemiddeld aantal bewegingen per werkdag/etmaal bedraagt 2,6 per woning. Totaal is bij 30 woningen sprake van $30 \times 2,6 = 78$ bewegingen per etmaal. De toename ten opzichte van de bestaande toestand bedraagt $22 \times 2,6 = 57$ bewegingen per etmaal. Dit is een relatief gering aantal dat niet tot verkeersoverlast van betekenis zal leiden.

Ad 5 Het bouwvlak is gesitueerd op 10 meter afstand van de bedrijfspercelen Garage Van Oosterhout en Mark Smits Auto's aan de Hoofdstraat. In het vigerende bestemmingsplan mogen woningen gebouwd worden tot op 3 meter afstand tot de perceelgrens.

De bestaande milieuvergunningen voor de genoemde bedrijven zijn afgestemd op de bestaande situatie, waarin de meest dichtbij gelegen woningen op 14 meter staan.

Volgens de VNG-Handreiking Bedrijven en milieuzonering bedraagt de indicatieve richtafstand voor garages: 30 meter in een omgevingstype rustige woonwijk en 10 meter in een omgevingstype gemengd gebied. Een dorpscentrum met een menging van verkeer en activiteiten is een vorm van gemengd gebied. De locatie 't Hofke ligt in de uitstralingszone van het gemengd gebied.

De combinatie van de bestaande toestand met woningen op 14 meter afstand en de indicatieve 'norm'afstand van minimaal 10 meter, leidt tot de conclusie dat de geplande woningbouw weinig milieutechnische veranderingen teweegbrengt. Het bedrijf blijft aan dezelfde milieutechnische beperkingen gebonden vanwege de bestaande woningen. De nieuwe woningen komen op een afstand die milieuplanologisch aanvaardbaar is.

Ad 6 De SBI-code 2008 45/47 is in de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen. Garage Smits en Garage Van Oosterhout zijn beide voorzien van een aparte aanduiding 'bedrijf'.

Aanpassing

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

12. *Krijger Advies, namens Martin van de Water Bouw en Transport, Mgr. Berkvensstraat 75, Liessel*

Zienswijze

In deze zienswijze worden twee aanpassingen voorgesteld:

1. Aanpassing bestemmingsplangrens.
De bestaande bedrijfsvoering is deels gelegen in het recent vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied en deels in voorliggend ontwerpbestemmingsplan. Aan de zienswijze is een voorstel toegevoegd met een herinrichting van het deel dat in het buitengebied is gelegen. Als motivering worden de volgende punten naar voren gebracht:
 - a. De bestemming nieuwe niet-agrarische bedrijven in het buitengebied wordt van beperkte omvang.
 - b. De discrepantie tussen de vigerende milieuvergunning en het niet-positief bestemde gebruik kan worden beëindigd.
 - c. Er ontstaat een heldere planologische situatie. Het gehele bedrijf wordt opgenomen in het bestemmingsplan Kom Liessel, met één uniform pakket maatregelen. Het af te scheiden niet-bedrijfsgebied blijft onderdeel van het buitengebied en kan worden bestemd als Natuur.
 - d. De bedoelde bestemming Natuur biedt tevens de vereiste kwaliteitsverbetering conform de artikelen 2.1 en 2.3 uit de provinciale Verordening ruimte.
2. Aanpassing bestemmingsregels. Uitgangspunt voor de aanpassing van de regels vormt de continuïteit van het bedrijf. De volgende aanpassingen worden voorgesteld:
 - a. Als functieaanduiding in artikel 4.1 lid f: "bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van een a. bouw- en transportbedrijf milieucategorie 3.2, inclusief de opslag van grind, zand, bouwmaterialen, hout, grond en puin, onderhoudswerkzaamheden en kantoor." Dit is de feitelijke en vergunde situatie. Ook moeten de SBI-codes van het bedrijf opgenomen worden in de Staat van bedrijfsactiviteiten.
 - b. In artikel 4.5.2 milieucategorie 3.1 vervangen door milieucategorie 3.2.
 - c. Bebouwingsmogelijkheden aanpassen door vergroting van het bouwvlak en het aantal m² bebouwing te maximaliseren op 600 m² (thans 672 m²) exclusief bedrijfswoning en berging.
 - d. In artikel 4.2.4 sub e aangeven dat behalve bedrijfsgebouwen ook bijgebouwen bij bedrijfswoningen mogen worden opgericht.
 - e. In 4.3 sub b opnemen dat ook afwijking is toegestaan van 4.2.2 sub d.
3. Provinciaal beleid
Gesteld wordt dat de voorstellen in de zienswijze passen in de provinciale Verordening ruimte. Sprake is van zuinig ruimtegebruik, ruimtelijke kwaliteitsverbetering en een landschappelijke inpassing.

Standpunt

Ad 1 Dit punt in de zienswijze heeft geen betrekking op het plangebied en is feitelijk een verzoek om herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Voorliggend plan is overwegend een conserverend plan. Dat wil zeggen een actualisering van de vigerende bestemmingen. Ook zijn reeds vastgestelde plannen op basis van een artikel 19.1 of 19.2-procedure opgenomen, alsmede enkele ontwikkelingen die reeds in gang waren gezet. Het in voorliggend plan opgenomen bedrijfsperceel voor Van de Water komt geheel overeen met het vigerende bedrijfsperceel. Voor nieuwe ontwikkelingen moet een aparte planologische procedure worden doorlopen, inclusief de daarbij behorende onderzoeken. Hiertoe moet een apart verzoek worden ingediend.

Ad 2 Binnen de vaststellingsprocedure kunnen nog wel de volgende aanpassingen van de regels worden behandeld.

Ad 2a In het ontwerpbestemmingsplan zijn alleen de bestaande bedrijven bestemd als Bedrijf, met voor ieder bedrijf de specifieke bedrijfsaanduiding overeenkomstig het uittreksel Handelsregister Kamer van Koophandel. Het bedrijf is geregistreerd als Martin van de Water Bouw en Transport BV. De functieaanduiding wordt aangepast als 'bouw- en transportbedrijf weg- en waterbouw'. De genoemde opsomming 'inclusief opslag etc.' betreft reguliere bedrijfsactiviteiten die niet in detail genoemd behoeven te worden. De SBI-codes 2008 41,42,43 zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten. In artikel 4.1 - bestemmingsomschrijving - wordt geëxpliciteerd dat de bestemming Bedrijf, uitsluitend de bestaande bedrijven omvat.

Ad 2b Het bestemmingsvlak binnen het plangebied bestemmingsplan Kom Liessel heeft een oppervlak van 5.590 m².

Voor wat betreft de milieucategorie van het bedrijf is het volgende van belang. In de Staat van bedrijfsactiviteiten is voor ieder bedrijfstype een planologische milieucategorie aangegeven, gebaseerd op een doorsnee bedrijfsvoering in Nederland. De bij deze milieucategorie behorende richtafstanden zijn indicatief. De feitelijke milieu-uitstraling van een bedrijf wordt bepaald door de milieuvergunning c.q. omgevingsvergunning.

Voor nieuwe situaties worden de indicatieve richtafstanden als randvoorwaarde voor nieuwe vestigingen gehanteerd. In het geval Van de Water is echter sprake van een gegroeide situatie. Het bedrijf is ontstaan in het lint van de Mgr. Berkvensstraat met een menging van wonen en werken. Zuiver planologisch gezien is het bedrijf te groot geworden voor de ligging in het lint tussen de burgerwoningen. Sprake is evenwel van een bestaande situatie. Beleidsuitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat bestaande bedrijven buiten het bedrijventerrein Willige Laagt positief bestemd worden op basis van hun huidige situatie, maar dat uitbreiding van het bedrijfsperceel en van de bebouwing niet is toegestaan.

Een en ander betekent dat aan het bedrijf Van de Water niet meer milieurechten kunnen worden toegekend dan in de bestaande milieuvergunning zijn vervat. Voor een nieuwe milieuvergunning c.q. omgevingsvergunning zullen de bestaande woningen uitgangspunt blijven voor wat betreft de uitwendige milieu-uitstraling.

Het verzoek om in artikel 4.5.2, de gebruiksregels, de toegestane milieucategorie 3.1 te verhogen naar milieucategorie 3.2 kan niet worden ingewilligd, omdat bedrijven met een dergelijke milieubelasting planologisch niet in een dorpslint of vergelijkbaar gemengd dorpsgebied passen. Het feit dat het bestaande bedrijfsperceel groter is dan 2000 m², doet niet af aan de randvoorwaarden vanuit het milieu waarbinnen het bedrijf moet functioneren. Naar aanleiding van dit punt in de zienswijze is een foute redactie in artikel 4.5.2 gebleken. De verwijzing naar het bepaalde in 4.1 moet zijn het bepaalde in 4.5.1.

Ad 2c Het bebouwd oppervlak van de bedrijfsgebouwen bedraagt thans ca 672 m² (volgens de zienswijze). Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat de bestaande bebouwing als maximale toegestaan bebouwd oppervlak geldt. Het voorstel om het maximaal toegestane bebouwde oppervlak te beperken tot 600 m² heeft geen nut.

In de bestemmingsregeling is geen bouwvlak opgenomen, maar is verbaal geregeld waar gebouwd mag worden. De bouw mogelijkheden zijn ruim. Het opnemen van een bouwvlak is overbodig.

Ad 2d Artikel 4.2.1.a vervalt, omdat in alle gevallen de bestaande bebouwing uitgangspunt is.

- Het is juist dat de bedrijfswoning met bijgebouwen niet tot de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen gerekend wordt. Artikel 4.2.1 wordt daarop aangepast..*
- De aanpassing van artikel 4.2.1 maakt het voorstel voor artikel 4.2.4 sub e overbodig.*

Ad 2e Met dit voorstel wordt ingestemd.

Ad 3 De verwijzing naar de provinciale Verordening is gerelateerd aan punt 1 van de zienswijze. Deze verwijzing treft thans geen doel, omdat een eventuele aanpassing bestemmingsplan een aparte planologische procedure moet doorlopen.

Aanpassing

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen:

- artikel 4.1: de inleidende zin gaat luiden. "De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor:"*
- artikel 4.1: functieomschrijving bedrijf wordt: bouw- en transportbedrijf weg- en waterbouw,*
- artikel 4.2.1: bouwregels algemeen; lid a vervalt. Artikel 4.2.1 gaat luiden: "Het bebouwd oppervlak van de bedrijfsbebouwing mag niet meer bedragen dan de bestaande situatie, exclusief de bedrijfswoning met bijgebouwen.*
- artikel 4.3.b: toevoegen 4.2.2.d*
- artikel 4.5.2: de eerste zin gaat luiden: "Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.5.1 en "...etc.*

13. Bewoner, Berkeindje 9, Lierop

Zienswijze

De zienswijze behelst het verzoek om het perceel Neerkantseweg 4 te mogen splitsen ten behoeve van de bouw van een extra woning, vrijstaand of halfvrijstaand.

Standpunt

Het verzoek in deze zienswijze is een herhaling van het verzoek in de inspraakreactie. Er is geen aanleiding het eerdere standpunt met betrekking tot de inspraakreacties te veranderen.

- Ad 1 Op het perceel ligt de bestemming 'Wonen - Buitenlint'. Met inachtneming van artikel 13.2.2, lid b t/m j, is herbouw van bedoelde woning op een andere locatie op het perceel mogelijk. De inhoud van de herbouwde woning mag maximaal 750 m³ bedragen. Dit is beduidend meer dan de bestaande woning. Het nieuwe bestemmingsplan maakt dit evenwel mogelijk.*
- Ad 2 Vervangen van bedoelde woning door een twee-onder-1-kapper zou betekenen dat één extra woning in het bestemmingsplan wordt toegestaan. Voor de bestemming Wonen-Buitenlint in de hele gemeente geldt, dat geen extra woningen zijn toegestaan. Voor de motivering hiervan zijn twee aspecten van belang: een kwantitatief aspect en een ruimtelijk aspect.*

kwantitatief

Het kwantitatieve aspect betreft het woningbouwprogramma voor Liessel. De uitbreidingsruimte voor woningbouw in het bestemmingsplan Kom Liessel wordt bepaald door gemeentelijke, regionale en provinciale woningbouwafspraken. In de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant is vastgelegd dat wanneer in een bestemmingsplan nieuwe plancapaciteit voor woningbouw is opgenomen, dit moet passen binnen de nog beschikbare ruimte in de plancapaciteit. De maximale plancapaciteit die de gemeente mag benutten is 100% van het aantal woningen dat de gemeente op basis van het regionaal woningbouwprogramma in 10 jaar aan de voorraad mag toevoegen. Bij de vaststelling van bestemmingsplannen is het dan ook noodzakelijk om terughoudend om te gaan met de toekenning van nieuwe woonbestemmingen. Het aantal toe te voegen woningen wordt berekend aan de hand van prognoses over de huishoudensontwikkeling. Uitgangspunt voor zowel de gemeente Deurne als de kern Liessel is een migratiesaldo nul. De verdeling van de woningbouw over locaties is vastgelegd in het gemeentelijke woningbouwprogramma. De zienswijze betreft een extra woning. Het voorliggende plan biedt voldoende ruimte voor de komende planperiode.

ruimtelijk

Het ruimtelijke aspect betreft de ontwikkeling van de dorpsstructuur van Liessel. De gemeente voert voor alle dorpen hetzelfde beleid met betrekking tot de oude linten. Alle dorpen hebben eenzelfde patroon van uitwaaierende bebouwing langs de oude linten. Het beleid van de gemeente is erop gericht deze uitwaaiering een halt toe te roepen. Daartoe worden de linten buiten de huidige stedenbouwkundige dorpsentrees expliciet aangewezen als "buitenlint", met als beleidsuitgangspunt handhaving van de bestaande karakteristiek van de losse bebouwingsstructuur, bestaande uit een afwisseling van bebouwde en onbebouwde percelen, in tegenstelling tot de kom waarbinnen sprake is van een meer aaneengesloten

bebouwingsstructuur. Binnen de bestemming 'Wonen – Buitenlint' is daarom geen nieuwe woning toegestaan.

Voor wat betreft de Neerkantseweg ligt de dorpsentree ter hoogte van de waterloop en het pad naar de Astense Aa. Daarbuiten is sprake van een buitenlint.

Aanpassing

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.