



**Nota beoordeling inspraakreacties, het vooroverleg en ambtshalve
aanpassingen bestemmingsplan Duizel-Noord**

***Gemeente Eersel
afdeling ontwikkeling team Ruimte
2011***

395744

VOOROVERLEG

Provincie Noord-Brabant

Een bestemmingsplan dat voorziet in de nieuwbouw van woningen moet een verantwoording bevatten op welke wijze de regionale afspraken worden nagekomen en hoe deze afspraken zich verhouden tot de harde plancapaciteit. Binnen de bestemmingen Wonen-1 en Woongebied worden woningen mogelijk gemaakt, waarbij alleen binnen de bestemming Wonen-1 is bepaald hoeveel woningen er maximaal mogen komen. Er is op basis van artikel 12.4 van de Verordening Ruimte geen mogelijkheid om meer woningen te realiseren. De min of meer "lege" bestemming Woongebied in het buitengebied is derhalve in strijd met zuinig ruimtegebruik.

In het bestemmingsplan is niets opgenomen op welke wijze invulling wordt gegeven aan de verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of extensieve recreatieve mogelijkheden, de voormalige rood-met-groen koppeling.

Reactie:

De bestemming "Woongebieden" zal in het ontwerpbestemmingsplan geen lege bestemming zijn. Voor de bestemming "Woongebieden" geldt een maximaal aantal woningen van 47 (is inmiddels opgenomen op de verbeelding).

Binnen de bestemming "Wonen-1" worden 62 woningen gerealiseerd, waarvan 6 Ruimte-voor-Ruimtewoningen. Hier worden dus 56 woningen conform het woningbouwprogramma gerealiseerd.

Wij merken op dat de exploitatie van het plan "Duizel-Noord" doorloopt tot 2025. De regionale afspraken zijn gemaakt voor de periode van 2010-2020. Een deel van de woningen in Duizel-Noord zullen dus niet binnen de periode gerealiseerd worden. Voor optimale flexibiliteit ten aanzien van het bouwen van de woningen is ervoor gekozen het volledige programma wel in dit bestemmingsplan op te nemen.

In het kader van de regionale afspraken is op basis van de provinciale prognoses voor Eersel een woningbehoefte voorzien van 635 woningen. De voorgaande jaren stonden in het teken van "Bouwen, bouwen, bouwen", waarbij als uitgangspunt gold voor een gezonde en flexibele woningbouwplanning dat een gemeente een plancapaciteit van 130% realiseert. Voor Eersel is in dat geval een plancapaciteit van 825 woningen voldoende. Op deze manier kan worden ingespeeld op de ontwikkelingen in de woningmarkt. Zodra de vraag aantrekt, kan een vergunningsprocedure worden gestart. Onnodig tijdverlies door het nog moeten vaststellen van bestemmingsplannen wordt zo voorkomen.

Daarbij komt ook dat Eersel nog steeds bezig is met inhaalslag van uit het verleden. Bij de start van Bouwen, bouwen, bouwen, heeft Eersel hier vol gas gegeven met de oprichting van een projectbureau speciaal voor woningbouw, waar men aan de slag ging met grondaankopen, onderhandelingen met corporaties en bestemmingsplanprocedures. Na moeizame grondonderhandelingen heeft dit voor Duizel nu gerealiseerd in het bestemmingsplan "Duizel-Noord". Gelet op het streven van de gemeente Eersel naar een evenwichtige bevolkingsopbouw in elke kern, is dit woningbouwplan ook noodzakelijk voor de kern Duizel.

De afgelopen jaren is gebleken dat de stedelijke regio de gestelde opgave aan woningbouw niet heeft kunnen halen. Dit levert extra druk op de woningmarkt van Eersel op, als directe grensgemeente van de stedelijke regio.

Verder is ook het aspect huisvesten van arbeidsmigranten niet onbelangrijk. Bij een weer aantrekkende economie neemt het aantal arbeidsmigranten in onze gemeente flink toe, vanwege de aanwezigheid van enkele bedrijven die voor hun productie vooral van deze medewerkers afhankelijk zijn. Hoewel Eersel al bezig is met de ontwikkeling van een Flexlogiesgebouw, levert de komst van extra arbeidsmigranten ook extra druk op de woningmarkt op.

Samenvattend voorziet het bestemmingsplan "Duizel-Noord" niet in een onbepaald aantal woningen, maar in een bepaald aantal woningen binnen de bestemmingen "Wonen-1" en "Woongebieden", waarbij 6 woningen bovendien zijn voorzien in de categorie Ruimte voor

Ruimte in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Gelet op de flexibiliteit en de mogelijkheid om optimaal in te spelen op de woningmarkt, is een plancapaciteit noodzakelijk. Het aantal woningen binnen het plan Duizel-Noord past daarmee wel binnen de woningbouwafspraken en het gemeentelijk woningbouwprogramma. In de toelichting zal worden opgenomen dat op basis van de nota rood-met-groen per m² uitgeefbare grond €7,50 in het fonds 'rood-met-groen' wordt geïnvesteerd.

VROM-inspectie

Door het SRE is geadviseerd om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. In het bestemmingsplan is hier niets van terug te vinden. Het verzoek is om aan te geven of het archeologisch vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden dan wel om in het plan te borgen dat het vervolgonderzoek wordt uitgevoerd.

Reactie:

Er is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd de resultaten hiervan zullen in het ontwerpbestemmingsplan worden verwerkt.

Waterschap de Dommel

Op welke wijze wordt vormgegeven aan de noodoverlopen in het noorden van het plangebied. Deze voorzieningen ligt grotendeel buiten het plangebied en op particulier terrein.

De in bijlage 3 van de waterparagraaf aangeduide voorzieningen zou als waterberging aangeduid moeten worden op de verbeelding.

In de waterparagraaf of in de toelichting zou opgenomen moeten worden dat op basis van een uitwerkingsplan een watervergunning zal worden aangevraagd.

Reactie:

De vormgeving van de noodoverlopen in het noorden van het plangebied zal nader uitgewerkt worden, maar heeft geen gevolgen voor de inhoud van het bestemmingsplan.

De waterbergingen worden niet aangeduid op de verbeelding, omdat in de bestemming dit rechtstreeks mogelijk is en het precies begrenzen lastig is.

Op basis van de keur van het waterschap is het nodig dat voor het dempen van de sloot een watervergunning wordt aangevraagd, dit zal in de waterparagraaf worden opgenomen.

INSPRAAK VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN "DUIZEL-NOORD"

Het plan heeft vanaf 27 januari 2011 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was het mogelijk om een inspraakreactie in te dienen. Er zijn in deze periode twee inspraakreacties ingediend.

1. De heer W. Menting, St. Janstraat 3, 5525 BH Duizel

Tegenover de woning St. Janstraat 3 is een van de ontsluitingen van het plangebied voorzien, hierdoor komt de inrit op een drukke kruising met alle verkeersoverlast van dien. Het verzoek is om de ontsluiting voor het autoverkeer alleen te laten verlopen via de Hoef en Groenstraat.

Het plan tast ook de privacy aan door de inrij vanuit het autoverkeer dat het plangebied via de St. Janstraat verlaat. De autolichten zullen de woning in schijnen, wat zeer storend is en belemmert het uitzicht en vermindert het woongenot

Reactie:

Het plangebied heeft twee ontsluitingen. De toename van 600 motorvoertuigen is op de Hoef/Akkerstraat, dus slechts een gedeelte van dit aantal zal via de St. Janstraat het plangebied verlaten. Door deze verbinding ontstaat een betere relatie met het dorp.

Een ontwikkeling in of nabij stedelijk gebied zorgt altijd voor een verslechtering van de privacy, hoewel het hier de vraag is of door de aanleg van een nieuwe weg de privacy verslechtert, er wordt namelijk een woning gesloopt die er recht tegenover staat.

Elke ontwikkeling kan (nadelige) gevolgen hebben voor omwonenden, hiertoe kan een planschadeverzoek, conform artikel 6.1 Wro, ingediend worden bij het college van burgemeester en wethouders.

2. Krijger Advies, Postbus 319, 5110 AH Baarle-Nassau, namens de heren A.T.L. en J.L. Jacobs over het perceel Hoek 15

Op het perceel Hoek 15 is al sinds 1984 een herstelrichting voor motorvoertuigen gevestigd. In het bestemmingsplan wordt hiermee geen rekening gehouden.

Reactie:

Hier is uitvoerige correspondentie over de vestiging van een herstelrichting voor motorvoertuigen op deze locatie geweest. De conclusie is dat hier geen herstelrichting voor motorvoertuigen is gevestigd en dus zijn er geen gevolgen voor het plangebied Duizel-Noord. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar bijgevoegde brief van 11 maart 2011, waarin uitvoerig aandacht is besteed aan deze kwestie.

AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

- De patio's zijn in het beeldkwaliteitsplan als volgt omschreven een laag met een mogelijkheid voor een tweede laag met kap voor maximaal 50% van de oppervlakte van de basislaag. De op te nemen hoogtes zijn respectievelijk 6 en 9 meter.
- Voor het seniorenhof gelden de zelfde hoogtes als bij de patio's.
- Om een meer gevarieerde bebouwing en voor de doelgroep te realiseren zullen de woningen in de eerste rij ten noorden van de patio's direct bestemd worden.
- In de toelichting zal een verwijzing naar de energievisie worden opgenomen, hierin zijn aanbevelingen opgenomen in het kader van de duurzaamheid.

Overzicht van de wijzigingen:

Toelichting

- In de paragraaf over de rood-met-groen-koppeling opnemen dat er € 7,50 per m² uitgeefbaar in een fonds worden gestort.
- In paragraaf 4.10 de resultaten van het proefsleuvenonderzoek opnemen.
- In hoofdstuk 4 een paragraaf opnemen over de energievisie.

Regels

- Voor de patio's in artikel 5.2.2 opnemen dat een tweede laag met kap voor maximaal 50% van de oppervlakte van de basislaag is toegestaan.

verbeelding

- De goot- en bouwhoogte voor de patio's en het seniorenhof bepalen op respectievelijk 6 en 9 meter.
- Het woongebied verkleinen en het maximaal aantal te realiseren woningen verlagen naar 33.
- De woningen in de eerste rij ten noorden van de patio's direct bestemmen in Wonen-1 met bouwblok en bijbehorende aanduiding voor bijgebouwen.

Aan Krijger Advies
mevr. H. Krijger
Postbus 319
5110AH Baarle-Nassau

Uw brief van	3 januari 2011	Eersel, d.d.	11 MAART 2011
Uw kenmerk		Ons kenmerk	399403
Doorkiesnummer	(0497) 53 13 29	Onderwerp	Hoek 15-17
Bijlage(n)			

Geachte mevrouw Krijger,

Bij brief van 3 januari 2011 heeft u een reactie gegeven op onze brief van 29 juli 2010 over de activiteiten aan het adres Hoek 15-17 te Duizel.

Zoals al eerder aangegeven gaat het in deze zaak over de vraag of en in hoeverre op dit adres bedrijfsmatige activiteiten hebben plaatsgevonden en mogen plaatsvinden. Daarbij zijn twee zaken van belang, te weten de Wet milieubeheer en het bestemmingsplan.

Uw standpunt

In juni 2010 hebben wij van de heer A.T.L. Jacobs, Wolverstraat 20, 5525 AS Duizel een kopie ontvangen van een brief van u aan de heer Jacobs van 9 juni 2010. Daarin stelt u onder meer het volgende:

“Als we dus kunnen aantonen dat uw zoon vanaf b.v. 2002 of 2003 de bedrijfsmatige activiteiten heeft overgenomen (b.v. door inschrijving KvKoophandel of door overlegging van een bedrijfsmatige boekhouding), dan kunnen we dus aantonen dat het Besluit nooit is vervallen en nog steeds op het gebouw rust.

Uw zoon hoeft zich -mits hij dezelfde activiteiten uitvoert als daarvoor!!- niet opnieuw te melden zoals de gemeente stelt.

Nu dit zo is, kan de gemeente dus niet stellen dat omdat u niet op de brief van 2002 hebt gereageerd, het Besluit niet meer geldig is.

Als het Besluit nog steeds van toepassing is, is er sprake van overgangsrecht en kan dus ook binnen de bestemming wonen deze activiteit (mits deze niet in omvang toeneemt) worden voortgezet. Hier wel oppassen. In het bestemmingsplan buitengebied Eersel is in artikel 37.2.1 geregeld dat het gebruik van grond en bouwwerken **dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.**

Dit betekent dus heel concreet dat als u kunt aantonen dat op het moment dat het bestemmingsplan buitengebied in werking is getreden, uw zoon ter plaatse bedrijfsmatige activiteiten uitoefende in de vorm van een herstelrichting voor motorvoertuigen, ook het bestemmingsplan geen belemmering is.”

In uw brief van 3 januari 2011 geeft u onder meer aan dat altijd sprake is geweest van bedrijfsmatige exploitatie van een herstelrichting voor motorvoertuigen. U geeft daarbij aan dat de heer Jacobs diverse pogingen heeft ondernomen om het college te overtuigen, maar zonder resultaat. Zo heeft hij volgens u een inschrijving Kamer van Koophandel van zijn zoon overgelegd, foto's van de werkplaats met de daar aanwezige machines en materialen overgelegd alsmede verzekeringsdocumenten overgelegd. Niets bleek voor het college voldoende. Verder heeft u bij uw brief van 3 januari 2011 een verklaring gevoegd van Administratiekantoor Castellijns die verklaart dat de zoon van de heer Jacobs -zijn cliënt- over de periode vanaf 1

november 1998 tot heden altijd fiscaal en dus bedrijfsmatig actief is geweest op het adres Hoek 15 te Duizel en dat in dat kader een boekenonderzoek heeft plaatsgevonden.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van het hiervoor vermelde merken wij het volgende op.

Wij hebben een Uittreksel – informatie Internet geraadpleegd uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel. De inschrijving valt onder het beheer van de Kamers van Koophandel voor Brabant. Uit de inschrijving blijkt het volgende:

Onderneming:

Handelsna(a)m (en) : Jacobs Metaal
Rechtsvorm: : Eenmanszaak
Adres : Wolverstraat 20, 5525AS Duizel
Telefoonnummer : 0497-514178
Datum vestiging : 01-11-1998
Bedrijfsomschrijving : Afwerking van plaatmateriaal en klein constructiewerk
Werkzame personen : 1

De onderneming wordt gedreven voor rekening van:

Naam : Jacobs, Johannes Lambertus
Geboortedatum en –plaats : 14-05-1976, Eersel
Adres : Hoek 15, 5525AA Duizel.

Verder blijkt uit het handelsregister van de Kamers van Koophandel dat op 3 mei 2001 is geregistreerd dat de hieronder vermelde activiteiten zijn gestaakt met ingang van 30 april 2001: Laatstelijk stond ingeschreven:

Onderneming:

Handelsna(a)m (en) : A.Th.L.Jacobs
Rechtsvorm: : Eenmanszaak
Adres : Wolverstraat 20, 5525 AS Duizel
Telefoonnummer : 0497-514178
Datum vestiging : 10-02-1971
Bedrijfsomschrijving : Garagebedrijf
Werkzame personen : 0

De onderneming wordt gedreven voor rekening van:

Naam : Jacobs, Adrianus Theodorus Lambertus
Geboortedatum en –plaats : 01-04-1947, Eersel
Adres : Wolverstraat 20, 5525AS Duizel.

Uit deze inschrijving bij de Kamer van Koophandel blijkt dus dat de activiteiten vanaf 1 november 1998 gewijzigd zijn in een onderneming voor de afwerking van plaatmateriaal en klein constructiewerk. De activiteiten van de herstelrichting voor motorvoertuigen (garagebedrijf) zijn met ingang van 30 april 2001 beëindigd.

Het is ons niet duidelijk wat u bedoelt met gegevens die zijn overgelegd - wat daarvan overigens ook zij-, zoals foto's en verzekeringsdocumenten. Tijdens een gesprek in 2010 met mevrouw Y. Hommel en de heer R. Cornelissen van onze gemeente had de heer A.Jacobs een map bij zich met allerlei papieren. Wellicht dat daar ook foto's en verzekeringspapieren bij zaten.

Mevr. Hommel heeft vorig jaar aan de heer A. Jacobs ook nog gevraagd of hij een kopie van facturen kon overleggen waaruit blijkt dat hij en/of zijn zoon altijd auto's van klanten heeft/hebben onderhouden. Deze facturen hebben wij echter niet ontvangen.

Wet milieubeheer

Indien uw cliënt voor de activiteit "afwerking plaatmateriaal en klein constructiewerk" een melding wil doen ingevolge het Activiteitenbesluit, zullen wij beoordelen of deze melding valt binnen de bepalingen van het Activiteitenbesluit.

Bestemmingsplan

Nu uit het vorenstaande blijkt dat de bedrijfsactiviteiten vanaf 1 november 1998 zijn gewijzigd (van een herstelrichting voor motorvoertuigen naar een onderneming voor de afwerking van plaatmateriaal en klein constructiewerk), is het de vraag of de activiteiten passen binnen de overgangsbepalingen van het voorheen geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1988". Indien dit immers niet zo is, dan is het bepaalde in artikel 37.2.1 van het nu geldende bestemmingsplan "Buitengebied" (waarin is opgenomen dat het gebruik van grond en bouwwerken, dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet) ook niet van toepassing.

In de overgangsbepalingen, behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied 1988", is opgenomen dat een met het bestemmingsplan bestaand strijdig gebruik uitsluitend mag worden gewijzigd in een ander met het plan strijdig gebruik indien de afwijking van het plan naar de aard niet wordt vergroot.

Omdat een herstelrichting voor motorvoertuigen - in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten- wordt aangemerkt als een activiteit in milieucategorie 2 en een onderneming voor de afwerking van plaatmateriaal en klein constructiewerk in milieucategorie 3, zijn wij van mening dat door de wijziging van de bedrijfsactiviteiten de afwijking van het bestemmingsplan naar de aard wel wordt vergroot. Dit betekent dan ook dat een gebruik voor de afwerking van plaatmateriaal en klein constructiewerk zowel op grond van de overgangsbepalingen van het voorheen geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1988" als het overgangsrecht van het nu ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied" niet is toegestaan.

Nadere informatie

Mocht u met betrekking tot de Wet milieubeheer nog nadere informatie wensen, dan kunt u zich hiervoor wenden tot de heer S. van Sambeek, bereikbaar op bovengenoemd doorkiesnummer. Voor nadere informatie over het bestemmingsplanaspect kunt u contact opnemen met de heer A. Schriders, bereikbaar op doorkiesnummer 531335.

Met vriendelijke groet,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN EERSEL
de locosecretaris,

de locoburgemeester,



de heer G.P. Menting



de heer R.T.R.W. van Hooff