

Nota inspraak en overleg

**bestemmingsplan**  
**Ven-Zelderheide**

**Gemeente Genneep**

## **INHOUD**

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Inspraak</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Overleg (ex artikel 3.1.1 Bro)</b>	<b>26</b>
	<b>Bijlage 1: verslag inspraakbijeenkomst 20 juli 2010</b>	<b>29</b>
	<b>Bijlage 2: verslag overleg met de Dorpsraad 21 juli 2010</b>	<b>31</b>

## 1 Inleiding

Conform artikel 1.3.1 Bro hebben burgemeester en wethouders kennis gegeven van het voornemen om het voorontwerpbestemmingsplan Ven-Zelderheide voor te bereiden.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 1 juli 2010 tot 25 augustus 2010, in het kader van de inspraak, ter inzage gelegen.

Tijdens de periode van ter inzage legging is eenieder in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren. Publicatie hiervan heeft plaatsgevonden in de Maas en Niersbode van 30 juni 2010.

Op 20 juli 2010 is tevens een informatieavond georganiseerd. Verder heeft er overleg plaatsgevonden met de Dorpsraad. De verslagen hiervan zitten als bijlage bij deze nota.



## 2 Inspraak

Onderstaand zijn de ingekomen inspraakreacties samengevat en is de gemeentelijke reactie aangegeven.

Nr	Inspraakreactie	Gemeentelijke reactie	Voorstel
1	<p>a. Gevraagd wordt of het bestemmingsplan iets verandert aan het feit dat inspreker de gronden met de verkeersbestemming gelegen tussen Kerkvonder 6 en 8 samen met buurman in bruikleen heeft.</p>	<p>a. Waarschijnlijk wordt bedoeld de gronden met de bestemming Verkeer-verblijfsgebied gelegen tussen Kerkvonder 8 en 10. Het bestemmingsplan kent uitsluitend aan grond een bestemming toe, welke inzicht geeft in de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Eigendomsrechten of bruikleenovereenkomsten spelen hierbij geen rol. De opmerking valt derhalve buiten het kader van het bestemmingsplan. Op dit moment is er onder het huidige beleid geen reden om de ingebruikgeving te wijzigen of op te zeggen. Het is echter van veel factoren afhankelijk om aan te geven of dit in de toekomst anders zal zijn.</p>	<p>De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
2	<p>a. Verzocht wordt het gedeelte gelegen achter het perceel Vensestraat 45 ook bij het bestemmingsplan te betrekken. Hierdoor valt de bedrijfsvoering niet in twee afzonderlijke bestemmingsplannen.</p> <p>b. Verzocht wordt het bouwperceel Vensestraat 45 uit te breiden om de komende 10 jaar te kunnen voldoen aan de behoefte van de klant.</p> <p>c. Verzocht wordt mogelijk te maken het perceel Vensestraat 64 in te richten als parkeerplaats voor AURORA.</p> <p>d. Aangegeven wordt dat “de lijnen” uit het plan Buitengebied het meest met het perceel Vensestraat 64 overeenkomen. Verzocht wordt deze in het plan Ven-Zelderheide over te nemen.</p>	<p>a. Het gedeelte gelegen achter het perceel Vensestraat 45 heeft de bestemming ‘Agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke waarden Al’ in het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijven en het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden. Op deze gronden mogen uitsluitend ten behoeve van agrarische bedrijven bedrijfsgebouwen, geen woning zijnde (ten hoogste 100 m<sup>2</sup> per agrarisch bedrijf), bouwwerken, geen gebouwen zijnde en bijbehorende voorzieningen worden opgericht. Een bestemmingswijziging ten behoeve van het saunabedrijf is enkel mogelijk met toepassing van de regels van het door de provincie Limburg vastgestelde Limburgs Kwaliteitsmenu. Een dergelijke procedure vergt de nodige zorgvuldige voorbereiding, onderzoek en</p>	<p>a. De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De plangrens wordt aangepast en op het achterste deel van het perceel wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.</p> <p>b. De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>c. Het perceel tussen de Vensestraat 64 en 66 zal worden bestemd als</p>

		<p>overleg. Om die reden is, mede gelet op de planmethodiek (conserverend bestemmingsplan om aan de wettelijke verplichting van actualisering te voldoen), ervoor gekozen deze mogelijke bestemmingswijziging niet mee te nemen in het bestemmingsplan. Vooruitlopend hierop wordt de plangrens aangepast en wordt het achterste deel van het perceel met een agrarische bestemming in dit bestemmingsplan meegenomen. Op dit achterste deel komt een wijzigingsbevoegdheid te liggen om de gronden te kunnen wijzigen in de bestemming Dienstverlening. Er kan gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid indien voldaan wordt aan een aantal voorwaarden, waaronder het Limburgs Kwaliteitsmenu. Het betreft echter een bestemmingswijziging waar de gemeente niet op voorhand afwijzend tegenover staat en de gemeente is in beginsel bereid om met de initiatiefnemers (en in overleg met andere belanghebbenden zoals omwonenden) te onderzoeken of de door hen gewenste bestemmingswijziging mogelijk is. Dit zal echter gebeuren in een traject buiten dit bestemmingsplan om. Is er een positief resultaat bereikt op een moment dat dit nog kan worden verwerkt in dit bestemmingsplan, dan zal de daaruit voortvloeiende bestemmingswijziging in het bestemmingsplan “Ven-Zelderheide” worden opgenomen.</p> <p>b. Binnen het bouwvlak voor het perceel dat is bestemd als “Dienstverlening” is nog enige ruimte – ongeveer 10% - om het saunabedrijf te kunnen uitbreiden. Voor verruiming van het bouwvlak aan de achterzijde geldt hetzelfde als gesteld onder 2a. Een bestemmingswijziging ten behoeve van uitbreiding van het saunabedrijf wordt derhalve niet meegenomen in het huidige bestemmingsplan. Er liggen bovendien nog geen concrete uitbreidingsplannen ter beoordeling voor. De gemeente staat niet</p>	<p>Recreatie.</p> <p>d. De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
--	--	--	---

		<p>per definitie afwijzend tegen een beperkte uitbreiding op deze locatie en is daarom in beginsel bereid om daar te zijner tijd, mits onder belanghebbenden, zoals omwonenden, voldoende draagvlak bestaat en de concrete bouwplannen stedenbouwkundig inpasbaar zijn, een planherziening te overwegen.</p> <p>c. Tegen wijziging van de bestemming "Wonen" van het perceel gelegen tussen de kapel (Vensestraat 66) en de vakantiewoning (Vensestraat 64) in de bestemming "Recreatie" bestaan geen overwegende bezwaren. De bestemming zal worden aangepast, zonder hier ook een bouwvlak op te nemen, en mag worden gebruikt als erf bij de recreatieve verblijfsaccommodatie. Het perceel mag worden ingericht als parkeerplaats ten behoeve van in hoofdzaak de vakantiewoning en het saunabedrijf.</p> <p>d. De begrenzing van een bestemmingsplan hoeft niet te worden gebaseerd op kadastrale lijnen. De begrenzing van het bestemmingsplan Ven-Zelderheide is gebaseerd op bestemmingsplan "Ven-Zelderheide 1997".</p>	
3	a. Opgemerkt wordt dat de bestemming van de begraafplaats is doorgetrokken tot aan de voorzijde van de kerk. Verzocht wordt deze bestemmingsgrens aan te passen aan de vigerende situatie.	a. Aangezien het kerkbestuur aangeeft dat de bestaande begraafplaats ruimschoots voorziet in de mogelijkheden voor begraven gedurende de komende 30 jaar, bestaat geen bezwaar tegen het aanpassen van de situatie. De bestemming voor het gedeelte langs de parochiekerk tot aan de voorzijde van de kerk wordt aangepast door de aanduiding 'begraafplaats' van dit perceelgedeelte af te halen.	De verbeelding zal worden aangepast.
4	a. Aangegeven wordt dat er geen sprake is van rechtsgelijkheid indien voor percelen van verschillende omvang dezelfde bouwregels gelden. Verzocht wordt de bouwmogelijkheden voor	a De bouwregels zijn voor wat betreft het oppervlakte deels afhankelijk van de grootte van het erf (de bij de woning behorende tot Wonen bestemde gronden). Er geldt namelijk een maximum bebouwingspercentage van 40%. Daarnaast is wel een maximum	De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

	<p>bijgebouwen voor grote percelen te verruimen. Opgemerkt wordt dat een schuur/overkapping van 175 m<sup>2</sup> het woongenot zal doen toenemen zonder negatieve effecten op de omgeving.</p>	<p>opgenomen voor het oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, te weten maximaal 70 m<sup>2</sup>. Dit is conform het vigerende bestemmingsplan "Ven-Zelderheide 1997". Deze norm is gesteld om de openheid te bewaren en het karakter van de bebouwing niet te zeer te veranderen. Het is stedenbouwkundig en landschappelijk van belang terughoudend om te gaan met extra bebouwing in Ven-Zelderheide.</p>	
5	<p>a. Gevraagd wordt waarom de woonbestemming op de percelen ter weerszijden van Kleefseweg 19 is verwijderd. Dat zou betekenen dat er mogelijk 10 jaar niet gebouwd kan worden.</p> <p>b. Gevraagd wordt of de gemeente nog achter het beleid ten aanzien van inbreidingslocaties staat. Tevens wordt gevraagd of burgers met inbreidingspercelen onderling dezelfde rechten hebben.</p> <p>c. Verzocht wordt om handhaving van de woonbestemming op het perceel Kleefseweg 19.</p> <p>d. Verzocht wordt om een garantie dat het bestemmingsplan de bouwensen op aangrenzende percelen niet in de weg staat.</p>	<p>a In het vigerende bestemmingsplan liggen geen bouwtitels op de percelen ter weerszijden van Kleefseweg 19. Op de plankaart zijn aanduidingen aangegeven, die vermelden 'bouwgrans/bestemmingsgrens geen woning toegestaan'. In de voorschriften wordt de bouw van woningen op locaties met deze aanduiding uitgesloten. In het vigerende bestemmingsplan ligt wel een woonbestemming op de bedoelde percelen. In het nieuwe bestemmingsplan verandert er eigenlijk niets aan deze situatie. De Kleefseweg 19 en omgeving is voorzien van de bestemming Wonen. Het bouwen van een nieuwe woning is, zoals nu opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan, niet mogelijk. Een aantal woningbouwmogelijkheden uit het vigerende plan komen niet terug in het nieuwe plan, omdat anders bij de woningbouwprogrammering onnodig rekening moet worden gehouden met woningbouwmogelijkheden. Tijdens de periode dat het nieuwe bestemmingsplan in werking is, kan wel een aparte planologische procedure worden gevolgd om ontwikkelingen mogelijk te maken. De wenselijkheid en haalbaarheid dient daarbij echter wel te worden aangetoond.</p> <p>b In principe gaat in het ruimtelijke beleid inbreiding voor uitbreiding. Dit is ook landelijk en provinciaal beleid. Het eerdere gemeentelijke beleid ten aanzien van inbreidingslocaties, zoals geformuleerd in de</p>	<p>De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>



		<p>nota Inbreidingslocaties, is ingetrokken met de invoering van het zogenaamde Regiekamermodel op 12 april 2010 (besluit gemeenteraad). In geval van een concreet verzoek om medewerking aan de bouw van een woning wordt in de Regiekamer een integrale beoordeling gedaan. De wenselijkheid en de haalbaarheid zal door initiatiefnemer door middel van een volledige ruimtelijke onderbouwing moeten worden aangetoond en er zal in de regel een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer worden gesloten om eventuele planschaderisico's voor de gemeente uit te sluiten.</p> <p>c Zie onder a. d Zie onder a.</p>	
6	<p>a. Verzocht wordt het achterste gedeelte van het perceel Vensestraat 47 bij het bestemmingsplan Ven-Zelderheide te betrekken. Opgemerkt wordt dat de grens van het bestemmingsplan Buitengebied wel is aangepast, echter dat deze niet overeenkomt met de grens van het bestemmingsplan Ven-Zelderheide.</p> <p>b. Verzocht wordt om uitbreiding van het bebouwde oppervlak. In het kader van het bestemmingsplan Buitengebied is dit afgewezen vanwege mogelijke hinder van het naastgelegen agrarische bedrijf. Dit bedrijf is echter beëindigd.</p> <p>c. Bezwaar wordt gemaakt tegen de wijziging van de bestemming van het perceel Vensestraat 49. De agrarische activiteiten zijn beëindigd en voor de timmerwerkplaats, caravanstalling en de opslag is geen vergunning aangevraagd. Gevreesd wordt voor geluids- en stofoverlast.</p> <p>d. Verzocht wordt de oude varkensstal te slopen gezien</p>	<p>a Het gedeelte gelegen achter het perceel Vensestraat 47 heeft de bestemming 'Agrarische doeleinden, gebied met landschappelijke waarden Al' in het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijven en het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden. Op deze gronden mogen uitsluitend ten behoeve van agrarische bedrijven bedrijfsgebouwen, geen woning zijnde (ten hoogste 100 m<sup>2</sup> per agrarisch bedrijf), bouwwerken, geen gebouwen zijnde en bijbehorende voorzieningen worden opgericht. Het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied waarnaar inspreker verwijst, is in voorbereiding en heeft nog geen status. Een bestemmingswijziging ten behoeve van de kaasboerderij Aurora is enkel mogelijk met toepassing van de regels van het door de provincie Limburg vastgestelde Limburgs Kwaliteitsmenu. Een dergelijke procedure vergt de nodige zorgvuldige voorbereiding, onderzoek en overleg. Om die reden is, mede gelet op de planmethodiek (conserverend bestemmingsplan om aan de wettelijke verplichting van actualisering</p>	<p>De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De plangrens wordt aangepast en op het achterste deel van het perceel wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het bestemmingsvlak voor Bedrijf, gelegen buiten het bouwblok wordt naar achteren uitgebreid waarbij aansluiting wordt gezocht bij de rode contour van de provincie.</p>

	<p>de slechte staat en asbesthoudende materialen.</p> <p>e. Aangegeven wordt dat hinder wordt ondervonden van het parkeren bij de kapel Sint-Antonius-Abt. Verzocht wordt om een parkeervoorziening aan de linkerzijde van de kapel te realiseren.</p>	<p>te voldoen), ervoor gekozen deze mogelijke bestemmingswijziging niet mee te nemen in het bestemmingsplan en de bestaande situatie te bestemmen. Het betreft echter een bestemmingswijziging waar de gemeente niet op voorhand afwijzend tegenover staat en de gemeente is in beginsel bereid om met de initiatiefnemers (en in overleg met andere belanghebbenden zoals omwonenden) te onderzoeken of de door hen gewenste bestemmingswijziging mogelijk is. Dit zal echter gebeuren in een traject buiten het bestemmingsplan om. Is er een positief resultaat bereikt op een moment dat dit nog kan worden verwerkt in het bestemmingsplan, dan zal de daaruit voortvloeiende bestemmingswijziging in het bestemmingsplan “Ven-Zelderheide” worden opgenomen. Vooruitlopend hierop wordt de plangrens aangepast en wordt het achterste deel van het perceel met een agrarische bestemming in dit bestemmingsplan meegenomen. Op dit achterste deel komt een wijzigingsbevoegdheid te liggen om de gronden te kunnen wijzigen in de bestemming Bedrijf, specifieke vorm van bedrijf-kaasmakerij. Er kan gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid indien voldaan wordt aan een aantal voorwaarden, waaronder het Limburgs Kwaliteitsmenu. Los van het bovenstaande wordt het bestemmingsvlak voor Bedrijf, welke gelegen is buiten het bouwblok naar achteren uitgebreid, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de rode contour van de provincie.</p> <p>b Het voorliggend bestemmingsplan is grotendeels een consoliderend plan. Dit betekent dat het niet de bedoeling is om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken, maar regels te stellen voor de bestaande situatie. Voor beoogde en wenselijke ontwikkelingen kan eventueel een aparte planologische procedure worden gestart. De haalbaarheid van de ontwikkeling moet dan wel worden aangetoond.</p>	
--	--	---	--

		<p>Voor verruiming van het bouwvlak aan de achterzijde geldt hetzelfde als gesteld onder 6a. Een bestemmingswijziging ten behoeve van uitbreiding van de kaasboerderij wordt derhalve niet meegenomen in het huidige bestemmingsplan. Er liggen bovendien nog geen concrete uitbreidingsplannen ter beoordeling voor. De gemeente staat niet per definitie afwijzend tegen een beperkte uitbreiding op deze locatie en is daarom in beginsel bereid om daar te zijner tijd, mits onder belanghebbenden, zoals omwonenden, voldoende draagvlak bestaat en de concrete bouwplannen stedenbouwkundig inpasbaar zijn, een planherziening te overwegen.</p> <p>c Zie inspraakreactie 9. De bestemming wordt vooralsnog niet gewijzigd. Herziening van de bestemming is pas aan de orde als hiervoor een apart traject wordt doorlopen. Hierbij zal ook gekeken worden naar belangen van omwonenden, en eventuele overlast voor omwonenden.</p> <p>d Sloop van stallen is in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde.</p> <p>e Binnen de bestemming Maatschappelijk is het realiseren van parkeervoorzieningen ten behoeve van de kapel mogelijk. Desgewenst kunnen hier dus op basis van het bestemmingsplan parkeervoorzieningen worden gecreëerd. Het bestemmingsplan hoeft hier niet op te worden aangepast. De gemeente vindt parkeerplaatsen hier echter niet gewenst. Het aantal bezoekers van de kapel is gering en bovendien zijn er voldoende parkeermogelijkheden op straat aanwezig. De gemeente zal hier geen parkeerplaatsen aanleggen ten behoeve van bezoekers van de kapel.</p>	
7	a. Opgemerkt wordt dat nog geen reactie is ontvangen op de ingediende ruimtelijke onderbouwing en het	a Burgemeester en Wethouders hebben op 19 augustus 2009 besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het	a Het bestemmingsplan wordt aangepast indien

	<p>stedenbouwkundig plan voor de bouw van een woning aan de Spiekerbeekstraat.</p> <p>b. Aangegeven wordt dat het gewenste bouwvlak niet op de verbeelding is opgenomen.</p> <p>c. Opgemerkt wordt dat, gezien de mate van bebouwing en de aanduiding van het perceel conform de nieuwe waterwet c.q. het Besluit Rijksrivieren 2008, de dubbelbestemming Waterstaat-Waterbergend rivierbed voor het perceel kan komen te vervallen.</p>	<p>inbreidingsplan voor de bouw van een woning aan de Spiekerbeekstraat. De door initiatiefnemer geleverde ruimtelijke onderbouwing is door de gemeente akkoord bevonden. Na ondertekening van de anterieure overeenkomst voor kostenverhaal, zal de woningbouwmogelijkheid in het bestemmingsplan worden opgenomen. De verbeelding zal op enkele punten worden aangepast en de ruimtelijke onderbouwing zal als bijlage bij de toelichting worden opgenomen.</p> <p>b Zie onder a.</p> <p>c De begrenzing van het waterbergend rivierbed is door het Rijk aangepast. De begrenzing van de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterbergend rivierbed" zal worden aangepast. Voor het betrokken perceel betekent dit dat de dubbelbestemming komt te vervallen.</p>	<p>kostenverhaal is geregeld.</p> <p>b Zie onder a.</p> <p>c De begrenzing van de dubbelbestemming Waterstaat wordt aangepast op de verbeelding.</p>
8	<p>a. Bezwaar wordt gemaakt tegen het vervallen van de bouwmogelijkheden van een tweede woning op het perceel Vensestraat 31. Begrip bestaat voor het vervallen van bouwtitels waarvan tientallen jaren geen gebruik is gemaakt. De bouwmogelijkheid op het perceel is pas sinds 2002 van kracht en sinds 22 december 2008 actueel, met het vervallen van de beperkende milieucirkel.</p>	<p>a In het vigerende/geldende bestemmingsplan ligt geen rechtstreekse bouwtitel voor een tweede woning op het perceel Vensestraat 31. In de door inspreker genoemde partiële herziening van het bestemmingsplan "Ven-Zelderheide 1997" wordt de bouw van een woning namelijk afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling. Aan deze vrijstelling is onder andere de voorwaarde verbonden dat de provinciale richtcijfers betreffende de toename van de woningvoorraad in acht worden genomen. In het vigerende bestemmingsplan ligt dus wel een woonbestemming op bedoeld perceel, maar er kan niet worden gebouwd zonder vrijstelling. In het nieuwe bestemmingsplan wordt aan het perceel ook een woonbestemming toegekend, maar er is geen vrijstelling meer opgenomen ten behoeve van de bouw van een tweede woning.</p> <p>Het perceel Vensestraat 31 is voorzien van de bestemming Wonen. Het bouwen van een nieuwe woning is, zoals nu opgenomen in het</p>	<p>De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>

		<p>voorontwerp bestemmingsplan, niet mogelijk. Een aantal woningbouwmogelijkheden uit het vigerende plan komen niet terug in het nieuwe plan, omdat anders bij de woningbouwprogrammering onnodig rekening moet worden gehouden met woningbouwmogelijkheden. Tijdens de periode dat het nieuwe bestemmingsplan in werking is, kan wel een aparte planologische procedure worden gevolgd om ontwikkelingen mogelijk te maken. De wenselijkheid en haalbaarheid dient daarbij echter wel te worden aangetoond.</p>	
9	<p>a. Verzocht wordt de agrarische bestemming te wijzigen in een bestemming die tegemoet komt aan de huidige bedrijfsactiviteiten.</p> <p>b. Verzocht wordt, net als voor de agrarische activiteiten, ook voor de bedrijfsactiviteiten het gehele bouwblok te mogen benutten.</p> <p>c. Aangegeven wordt dat het niet duidelijk is of het verleggen van de plangrens voor inspreker voor- of nadelen heeft. Inspreker wil dit graag bespreekbaar houden.</p>	<p>a Een herziening van de bestemming vergt de nodige zorgvuldige voorbereiding, onderzoek en overleg. Dit komt mede doordat de locatie is gelegen buiten de zogenaamde rode contour, rondom de kern Ven-Zelderheide. Het omzetten van de bestemming in een bedrijfsbestemming is daardoor enkel mogelijk met toepassing van de regels van het door de provincie Limburg vastgestelde Limburgs Kwaliteitsmenu. Om die reden is, mede gelet op de planmethodiek (conserverend bestemmingsplan om aan de wettelijke verplichting van actualisering te voldoen), ervoor gekozen deze mogelijke bestemmingswijziging niet mee te nemen in het bestemmingsplan en de bestaande situatie te bestemmen.</p> <p>Het betreft echter een bestemmingswijziging waar de gemeente niet op voorhand afwijzend tegenover staat en de gemeente is in beginsel bereid om met de initiatiefnemers (en in overleg met andere belanghebbenden zoals omwonenden) te onderzoeken of de door hen gewenste bestemmingswijziging mogelijk is. Dit zal echter gebeuren in een traject buiten het bestemmingsplan om. Is er een positief resultaat bereikt op een moment dat dit nog kan worden verwerkt in het bestemmingsplan, dan zal de daaruit voortvloeiende bestemmingswijziging in het bestemmingsplan "Ven-Zelderheide"</p>	<p>De inspraakreactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op het perceel wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden te kunnen wijzigen in Bedrijf waarbij timmerwerkplaats en caravanstalling worden toegelaten.</p>

		<p>worden opgenomen.</p> <p>Vooruitlopend hierop wordt op het perceel een wijzigingsbevoegdheid gelegd om de gronden te kunnen wijzigen in de bestemming Bedrijf, waarbij een timmerwerkplaats in beperkte aard en omvang en een caravanstalling worden mogelijk gemaakt. Er kan gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid indien voldaan wordt aan een aantal voorwaarden, waaronder het Limburgs Kwaliteitsmenu.</p> <p>b Het streven is om het gehele bouwblok van het voormalig agrarisch bedrijf te behouden in de nieuwe bestemmingssituatie. Of dit ook kan worden geëffectueerd, zal afhangen van de resultaten van de nog te voeren procedure volgens de regels en uitgangpunten van het provinciale Limburgs Kwaliteitsmenu.</p> <p>c De planbegrenzing van het bestemmingsplan Ven-Zelderheide is niet gewijzigd ten opzichte van bestemmingsplan "Ven-Zelderheide 1997". Waar inspreker op doelt, is het instellen van de rode contour in het kader van het contourenbeleid van de provincie. Deze ligt tussen het perceel van inspreker en het naastgelegen perceel. Omdat de vigerende bestemming van het perceel van inspreker agrarisch is, is het perceel van inspreker buiten de rode contour komen te liggen. Om de door inspreker gewenste bestemmingswijziging door te voeren is een (aparte) planologische procedure benodigd - zie onder a.</p>	
10	<p>a Verzocht wordt voor de nog beschikbare kavels in de Kluzenaar- en Antoniusstraat (plan Hogeweg) de aanduiding [vrij] op te nemen.</p> <p>b Gevraagd wordt waarom de bestemming van de gronden aan weerszijden van de starterswoningen aan de Kluzenaar- en Antoniusstraat is gewijzigd van</p>	<p>a Voor het centrale gedeelte van het plangebied " Omgeving Hogeweg" is de aanduiding "aaneengebouwd" [aeg] opgenomen. Ter plaatse worden immers geen vrijstaande woningen voorzien. Dit was ook al niet het geval in het bestemmingsplan "Omgeving Hogeweg 2003", waarin voor het inmiddels gerealiseerde deel van het gebied de aanduiding "aaneengesloten (a)" was opgenomen.</p>	<p>a De verbeelding zal worden aangepast.</p> <p>b De toelichting zal worden aangepast.</p> <p>c De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het</p>

<p>Groen met de aanduiding wijzigingsgebied naar Wonen. Er zijn nog voldoende bouw mogelijkheden op de beschikbare kavels.</p> <p>c Gevraagd wordt of aan de voorwaarden verbonden aan de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan is voldaan of dat de bestemming is gewijzigd zonder hieraan aandacht te schenken.</p> <p>d Opgemerkt wordt dat de gekozen locatie voor het woonkamerproject niet geschikt is.</p> <p>e Opgemerkt wordt dat in de berekeningen van de parkeervoorzieningen geen rekening is gehouden met de voorgestane 10 extra woningen en de maatschappelijke ruimte.</p> <p>f Opgemerkt wordt dat het zorgelijk is dat de parkeervoorzieningen pas gerealiseerd wordt als de verkoop en ontwikkeling van de overige vrije kavels gevorderd is.</p> <p>g Gevraagd wordt hoe de grens van het perceel met de maatschappelijke functie is gelegen ten opzichte van het eigen perceel (zichtlijn).</p>	<p>Voor nieuw te bouwen woningen geldt ter plaatse van de aanduiding “aaneengebouwd” [aeg] dat maximaal het op de verbeelding aangegeven aantal wooneenheden aaneengebouwd mag worden. Ter plaatse van het perceel waarop het woonkamerproject is voorzien is een aanduiding opgenomen welke 5 woningen mogelijk maakt. Het onbebouwde perceel aan de andere zijde is voorzien van een aanduiding welke 4 aaneengebouwde woningen mogelijk maakt. In totaal wordt in dit centrale gedeelte de bouw van 9 woningen mogelijk gemaakt.</p> <p>Voor de overige nog beschikbare kavels aan de Kluzenaar- en Antoniusstraat zal conform het verkavelingsplan van “Omgeving Hogeweg” op de verbeelding door middel van aanduidingen worden bepaald waar vrijstaande woningen en waar twee-aaneengebouwde woningen zijn toegestaan c.q. zullen worden gebouwd. Opgemerkt wordt nog, dat voor het woonkamerproject een aparte planologische procedure wordt gevolgd en dat dit derhalve geen onderdeel meer uitmaakt van (het plangebied van) het bestemmingsplan voor Ven-Zelderheide.</p> <p>b De bestemmingswijziging van Groen naar Wonen maakt het mogelijk binnen de planperiode van het bestemmingsplan “Ven-Zelderheide” (10 jaar) woningen te bouwen zonder dat daarvoor nog een wijzigingsprocedure voor hoeft te worden doorlopen. Hiermee is het mogelijk om het plan Hogeweg geheel te realiseren en de bebouwing van de kern af te ronden.</p> <p>Bij actualisering van de regionale woonvisie is geconstateerd dat nieuwbouw zo strategisch mogelijk moet worden ingezet. Daaronder wordt verstaan: woningbouw die het grootste effect heeft op de doorstroming in de bestaande woningvoorraad, woningbouw die inspeelt op de markt van morgen en woningbouw die</p>	<p>bestemmingsplan.</p> <p>d De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>e De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>f De toelichting zal worden aangepast.</p> <p>g De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>h De toelichting zal worden aangepast.</p>
---	--	--

		<p>huisvestingsvormen toevoegt die de aantrekkingskracht van de regio optimaal benutten.</p> <p>Voor woningen waarvoor een directe bouwtitel was opgenomen in het bestemmingsplan “Ven-Zelderheide 1997”, maar waarvan tot op heden geen gebruik van is gemaakt en waarvoor geen concrete initiatieven bij de gemeente bekend zijn, vervalt de bouwtitel. De vervallen bouwtitels compenseren de extra woningen die in het plan Hogeweg nu direct bestemd worden. Zo kan de gemeente sturen in het aanbod dat wordt gerealiseerd.</p> <p>In het gebied dat in het bestemmingsplan Hogeweg als wijzigingsmogelijkheid was opgenomen, wordt een perceel bestemd voor het realiseren van seniorenwoningen in combinatie met een ontmoetingsruimte. De ontmoetingsfunctie wordt als essentieel beschouwd voor de leefbaarheid in kleine kernen en de ontmoetingsruimte is daarom opgenomen in het gedeelte van het bestemmingsplan dat een definitieve bestemming krijgt.</p> <p>c Voor het rechtstreeks bestemmen van de bouwmogelijkheden in het centrale gedeelte van het plangebied “Omgeving Hogeweg” is niet concreet getoetst aan de voorwaarden die in bedoelde wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen. Immers, de bouwmogelijkheden worden opgenomen in het plan “Ven-Zelderheide” en bedoelde wijzigingsbevoegdheid wordt niet toegepast. Er bestaat echter een wettelijke verplichting elke nieuwe ontwikkeling die rechtstreeks in een ruimtelijke plan mogelijk wordt gemaakt te toetsen aan de haalbaarheid. In dat kader komen eigenlijk dezelfde aspecten aan de orde als de voorwaarden die worden gesteld aan de toepassing van wijzigingsbevoegdheden. Ten behoeve van het rechtstreeks bestemmen van de genoemde bouwmogelijkheden zijn, daar waar dit noodzakelijk was, de in het</p>	
--	--	--	--



		<p>kader van het plan “Ven-Zelderheide” uitgevoerde haalbaarheidsonderzoeken geactualiseerd. Verwezen wordt derhalve naar de toelichting (hoofdstuk 5) behorende bij dit bestemmingsplan.</p> <p>d Door Destion is destijds aangegeven dat de oorspronkelijk beoogde locatie tussen de woningen Kerkvonder 36 en 38 niet geschikt was. De beschikbare ruimte was te gering, het perceel te smal. De huidige locatie is gezien de centrale (de huiskamer is voor alle senioren uit het dorp), vrije en ruime ligging wel degelijk geschikt. Te meer omdat het dicht is gelegen bij de bestaande seniorenwoningen aan de Antoniusstraat en Kerkvonder en wellicht in de toekomst ruimte biedt om meerdere nieuwe seniorenwoningen te bouwen. Door de opzet van 5 woningen in combinatie met een ontmoetingsruimte is de ontwikkelaar – de woningbouwcorporatie Destion - gebonden aan bepaalde minimale afmetingen van de locatie en aan voldoende parkeervoorzieningen. Deze zijn alleen inpasbaar in de huidige plannen op de huidige locatie. De groene ruimte aan de voorzijde van de woningen en ontmoetingsruimte is bovendien essentieel voor het slagen van de opzet van de ontmoetingsruimte. Deze ruimte is bedoeld voor alle senioren uit Ven-Zelderheide en vanuit dat standpunt gezien is de locatie centraal gelegen in het dorp. Ten slotte worden de alternatieve locaties voor dit project op basis van financieel-economische overwegingen niet verantwoord geacht.</p> <p>e De parkeerbehoefte ten gevolge van het plan Hogeweg (waaronder de 4 extra woningen alsmede het woonkamerproject (5 woningen en ontmoetingsruimte)) is opnieuw onderzocht. De toelichting zal hierop worden aangepast. Conform de toetsing van het woningbouwprogramma Plan Hogeweg aan de vastgestelde</p>	
--	--	---	--

		<p>Gennepse parkeernormen 2008 moeten er binnen het plan Hogeweg 70 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiervan dienen er minimaal 12 openbaar te zijn. Conform de civieltechnische tekening (Breijn 13-10-2009) maakt het plan Hogeweg 32 parkeerplaatsen op het eigen terrein mogelijk en 40 openbare parkeerplaatsen. Hiervan zijn 15 parkeerplaatsen reeds gerealiseerd. Dit betekent dat het plan Hogeweg voldoet aan de Gennepse parkeernormen 2008. Ook voor onderhavig project worden voldoende openbare parkeerplaatsen gerealiseerd.</p> <p>f De parkeervoorzieningen en trottoirs rondom het woonkamerproject en de al gereed zijnde woningen aan de Kluzenaarstraat worden aangelegd zodra de bouw van het woonkamerproject gereed is. Dit om te voorkomen dat er schade ontstaat door bouwverkeer.</p> <p>g In de parallel aan het bestemmingsplan "Ven-Zelderheide" opgestelde ruimtelijke onderbouwing "Antoniusstraat ong.Ven-Zelderheide" is het bouwplan opgenomen van het woonkamerproject. Deze tekeningen verduidelijken wellicht meer hoe een en ander ten opzichte van het perceel wordt gesitueerd. De toelichting zal hiermee worden aangevuld.</p>	
11	<p>a. Opgemerkt wordt dat mogelijk vergeten is de aanduiding (v) op te nemen voor de nog beschikbare kavels in de Kluzenaar- en Antoniusstraat (plan Hogeweg).</p> <p>b. Opgemerkt wordt dat het niet verstandig is het groen naast de starterswoningen eerder te ontwikkelen en verkopen dan de buitenring.</p> <p>c. Opmerkt wordt dat het niet verstandig is het woonkamerproject op de aangegeven locatie te ontwikkelen. De vorige locatie was dichterbij de</p>	<p>a Zie onder 10a.</p> <p>b Het onderscheid in verkoopbaarheid tussen buitenring en het centrale gedeelte wordt niet onderschreven. Het mag dan zo zijn dat de omgeving door invulling van het centrale gedeelte met woningen minder ruimtelijk oogt. De verkoopbaarheid van de kavels in de buitenring wordt er niet minder om. Potentiële kopers van woningbouwkavels dienen nu eenmaal rekening te houden met de maximale ontwikkelings- en bebouwingmogelijkheden, die het bestemmingsplan voor het betreffende plangebied in petto heeft. Tot nu toe is er geen reden voor ons om aan te nemen dat de kavels in</p>	<p>a De verbeelding zal worden aangepast.</p> <p>b De toelichting zal worden aangepast.</p> <p>c De inspraakreactie is geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>d De inspraakreactie is geen aanleiding om het</p>

	<p>huidige bejaardenwoningen.</p> <p>d. Opgemerkt wordt dat er te weinig parkeerruimte is en dat met extra parkeerplaatsen voor nieuwe woningen geen rekening is gehouden.</p> <p>e. Opgemerkt wordt dat de woningen Kluizenaarstraat 1 t/m 7 nu ruim een jaar bewoont zijn en dat er nog niets is gedaan aan voorzieningen voor parkeren en de regenwaterafvoer.</p>	<p>de buitenring minder goed verkoopbaar zullen zijn als gevolg van de eerdere ontwikkeling van de seniorenwoningen en de ontmoetingsruimte in het centrale gedeelte. De toelichting wordt aangevuld met een motivatie waarom in het groen wordt gebouwd.</p> <p>c Door Destion is destijds aangegeven dat de oorspronkelijk beoogde locatie tussen de woningen Kerkvonder 36 en 38 niet geschikt was. De beschikbare ruimte was te gering, het perceel te smal. De huidige locatie is gezien de centrale (de huiskamer is voor alle senioren uit het dorp), vrije en ruime ligging wel degelijk geschikt. Te meer omdat het dicht is gelegen bij de bestaande seniorenwoningen aan de Antoniusstraat en Kerkvonder en wellicht in de toekomst ruimte biedt om meerdere nieuwe seniorenwoningen te bouwen. Door de opzet van 5 woningen in combinatie met een ontmoetingsruimte is de ontwikkelaar – de woningbouwcorporatie Destion - gebonden aan bepaalde minimale afmetingen van de locatie en aan voldoende parkeervoorzieningen. Deze zijn alleen inpasbaar in de huidige plannen op de huidige locatie. De groene ruimte aan de voorzijde van de woningen en ontmoetingsruimte is bovendien essentieel voor het slagen van de opzet van de ontmoetingsruimte. Deze ruimte is bedoeld voor alle senioren uit Ven-Zelderheide en vanuit dat standpunt gezien is de locatie centraal gelegen in het dorp. Ten slotte worden de alternatieve locaties voor dit project op basis van financieel-economische overwegingen niet verantwoord geacht.</p> <p>d De parkeerbehoefte ten gevolge van het plan Hogeweg (waaronder de 4 extra woningen alsmede het woonkamerproject (5 woningen en ontmoetingsruimte)) is opnieuw onderzocht. De toelichting zal hierop worden aangepast. Conform de toetsing van het woningbouwprogramma Plan Hogeweg aan de vastgestelde</p>	<p>bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>e De inspraakreactie is geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
--	---	---	--

		<p>Gennepse parkeernormen 2008 moeten er binnen het plan Hogeweg 70 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiervan dienen er minimaal 12 openbaar te zijn. Conform de civieltechnische tekening (Breijn 13-10-2009) maakt het plan Hogeweg 32 parkeermogelijkheden op het eigen terrein mogelijk en 40 openbare parkeerplaatsen. Hiervan zijn 15 parkeerplaatsen reeds gerealiseerd. Dit betekent dat het plan Hogeweg voldoet aan de Gennepse parkeernormen 2008. Ook voor onderhavig project worden voldoende openbare parkeerplaatsen gerealiseerd.</p> <p>e Een bestemmingsplan kent aan bebouwde en onbebouwde gronden bestemmingen toe en bepaalt of en hoe gronden mogen worden bebouwd en gebruikt. De uitvoering van werkzaamheden en realisatie voor voorzieningen die ten grondslag liggen aan toegekende bestemmingen vallen buiten het kader van dit bestemmingsplan. Het exploitatiegebied omgeving Hogeweg is een woningbouwontwikkeling met een planningshorizon van 10 jaar of langer. Iemand die een kavel wil kopen wordt daar (mondeling) op gewezen. Bijgevolg zal enige overlast geaccepteerd moeten worden. Zo is het gebied nog niet geheel woonrijp gemaakt. Wel zijn in het gebied een aantal (tijdelijke) maatregelen genomen om het wooncomfort te verhogen. De onmiddellijke omgeving van de starterswoningen is 2 jaar geleden woonrijp gemaakt. De kavels in het plan Omgeving Hogeweg worden niet tegelijkertijd uitgegeven. Daarom is het niet mogelijk om het hele gebied nu reeds geheel woonrijp te maken. Als gevolg van bouwverkeer zouden de aangelegde straten immers weer stuk gereden kunnen worden. Ook moet rekening worden gehouden met het kostenaspect. Over ongeveer 1,5 jaar zal nogmaals bezien worden of het (gedeeltelijk) woonrijpmaken van het plangebied acceptabel is. De</p>	
--	--	---	--

		<p>werkzaamheden ten aanzien van de aansluiting op de inritten zijn naar tevredenheid uitgevoerd. Grote problemen als gevolg van hemelwater of ten aanzien van parkeergelegenheid nabij de tweekappers zijn dan ook niet meer aanwezig. Ook is voldoende openbare verlichting aanwezig om onveilige situaties te voorkomen. Nadat het woonkamerproject (5 seniorenwoningen met een ontmoetingsruimte) van Destion is gerealiseerd, zal worden bekeken of het gedeeltelijk woonrijp maken van het gebied nabij de betreffende tweekappers opportuun is.</p>	
12	<p>a. Verzocht wordt de opgenomen maat voor de breedte van aaneengebouwde woningen te vergroten tot 5,70 m. Hiermee kunnen woningen geschikt worden gemaakt voor verschillende gebruikers en hebben woningen een langere levensduur.</p> <p>b. Verzocht wordt om een mogelijkheid om van de bebouwingsdiepte en het bebouwingsoppervlak af te kunnen wijken voor de realisatie van levensloopbestendige woningen.</p> <p>c. Gevraagd wordt waarom het perceel tussen het groen en het pleintje aan de zuidkant van de Spiekerbeekstraat is voorzien van de bestemming Wonen en niet de bestemming Groen.</p>	<p>a In het bestemmingsplan wordt bepaald dat de breedte van woningen ten minste 5 meter bij aaneengebouwde woningen bedraagt. Het gaat om een minimummaat. Een grotere maat is dus ook toegestaan. Het opnemen van een minimale maat van 5,70 m wordt niet wenselijk geacht, aangezien in een maat van 5 m naar onze mening een volwaardige woning realiseerbaar is welke voldoet aan alle wettelijke eisen.</p> <p>b In het bestemmingsplan is bepaald dat de diepte van een hoofdgebouw maximaal 12 meter mag bedragen met dien verstande dat indien de afstand van de voorste bouwperceelgrens tot de achterste bouwperceelgrens minimaal 25 meter bedraagt, de diepte van het hoofdgebouw maximaal 15 meter mag bedragen. Deze regel is in de standaard van Gennep gewijzigd. De regel luidt nu dat de diepte van een hoofdgebouw maximaal 12 meter mag bedragen, met dien verstande dat indien de afstand van de voorgevelrooilijn tot de achterste bouwperceelgrens minimaal 25 meter bedraagt, de diepte van het hoofdgebouw maximaal 15 meter mag bedragen. Voor wat betreft het bebouwingsoppervlak. wordt bepaald dat dit bij aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 70 m<sup>2</sup>, en dat het maximum bebouwingsoppervlakte bij aan- en uitbouwen,</p>	<p>a De inspraakreactie is geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>b De inspraakreactie is geen aanleiding om de regels van het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>c Zie onder 7a.</p>

		<p>bijgebouwen en overkappingen 40% van de bij de woning behorende tot Wonen bestemde gronden is. De mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt met bovenstaande aanpassing, zijn ruim voldoende om nieuwe woningen levensloopbestendige te bouwen of bestaande woningen te verbouwen tot levensloopbestendige woningen. Door middel van een aan- of uitbouw kunnen hoofdgebouwen worden uitgebreid zodat zij aan de gestelde eisen voor een levensloopbestendige woning kunnen voldoen.</p> <p>c Het gaat om een perceel waar een woning zal worden gebouwd. Het bestemmingsvlak zal nog worden voorzien van een bouwvlak en aanduidingen. Zie onder 7a.</p>	
13	<p>a. Verzocht wordt een optimale bestemming voor de percelen op te nemen, te weten een landgoed met de functies dienstverlening, landbouw, natuur en wonen. Aangeleverd is het "landschapsplan Landgoed Ven-Zelderheide".</p> <p>b. Verzocht wordt de omvang van het bouwperceel in overeenstemming te brengen met het vigerende bestemmingsplan.</p> <p>c. Verzocht wordt de mogelijkheid voor detailhandel te behouden.</p> <p>d. Verzocht wordt de aanduiding te wijzigen in "specifieke vorm van dienstverlening - uitzendbureau voor werknemers o.a. in agrarische sector".</p>	<p>a De gemeente staat in beginsel positief ten aanzien van de ontwikkeling als landgoed. De haalbaarheid van een dergelijk initiatief dient echter te worden onderzocht, en ook dient overleg met belanghebbenden zoals omwonenden en andere overheidsinstanties plaats te vinden. Om die reden is, mede gelet op de planmethodiek (conserverend bestemmingsplan om aan de wettelijke verplichting van actualisering te voldoen), ervoor gekozen deze mogelijke bestemmingswijziging niet mee te nemen in het bestemmingsplan en de bestaande situatie te bestemmen conform het geldende bestemmingsplan "Ven-Zelderheide 1997". Gekozen is voor het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling in een traject buiten het bestemmingsplan om.</p> <p>b Het bouwvlak wordt in overeenstemming gebracht met het vigerende bestemmingsplan (partiële herziening van bestemmingsplan "Ven-Zelderheide 1997". Ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan betekent dit een vergroting aan de oostzijde.</p> <p>c In het vigerende bestemmingsplan (de partiële herziening van "Ven-Zelderheide 1997") is een aanduiding "detailhandel toegestaan"</p>	<p>a De inspraakreactie is geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>b De verbeelding wordt aangepast door het vergroten van het bouwvlak aan de oostzijde.</p> <p>c De regels en verbeelding worden aangepast om detailhandel in agrarische producten toe te staan, conform het vigerende bestemmingsplan.</p> <p>d De regels en verbeelding worden aangepast zoals aangegeven bij de beantwoording.</p>

		<p>opgenomen op één bijgebouw. Middels de regels van het plan is bepaald dat de uitoefening van detailhandel in agrarische producten daar is toegestaan. In het bestemmingsplan Ven-Zelderheide zal deze mogelijkheid worden overgenomen.</p> <p>d De aanduiding zal worden gewijzigd in “specifieke vorm van dienstverlening – uitzendbureau”. De regels zullen zodanig worden aangepast dat het uitzendbureau niet alleen in de agrarische sector werkzaam hoeft te zijn, aangezien het ruimtelijk niet relevant is in welke sector het uitzendbureau werkt.</p>	
14	a. Verzocht wordt de bouwtitels aan weerszijden van het perceel Vensestraat 15 te handhaven.	<p>In het vigerende/geldende bestemmingsplan ligt geen rechtstreekse bouwtitel voor de percelen aan weerszijden van het perceel. In de partiële herziening van het bestemmingsplan “Ven-Zelderheide 1997” wordt de bouw van een woning namelijk afhankelijk gesteld van een door burgemeester en wethouders te verlenen vrijstelling. Aan deze vrijstelling is onder andere de voorwaarde verbonden dat de provinciale richtcijfers betreffende de toename van de woningvoorraad in acht worden genomen. In het vigerende bestemmingsplan ligt dus wel een woonbestemming op bedoeld perceel, maar er kan niet worden gebouwd zonder vrijstelling. In het nieuwe bestemmingsplan wordt aan het perceel ook een woonbestemming toegekend, maar er is geen vrijstelling meer opgenomen ten behoeve van de bouw van een tweede woning.</p> <p>Een aantal woningbouwmogelijkheden uit het vigerende plan komen niet terug in het nieuwe plan, omdat anders bij de woningbouwprogrammering onnodig rekening moet worden gehouden met woningbouwmogelijkheden. Tijdens de periode dat het nieuwe bestemmingsplan in werking is, kan wel een aparte planologische procedure worden gevolgd om ontwikkelingen mogelijk te maken. De wenselijkheid en haalbaarheid dient daarbij echter wel te worden</p>	De inspraakreactie is geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

		aangetoond.	
15	a. Opgemerkt wordt dat bij het wijzigen van de bestemming van het naastgelegen perceel ook de afspraken over het incidenteel gebruik van de inrit van het perceel Spiekerbeekstraat 7 vervallen. De beschikbare ruimte is te beperkt voor een toegangsweg voor woningen.	De bestemming van het naastgelegen perceel wordt veranderd. Zie inspraakreactie 12c. Het trottoir dat is gelegen voor de woning aan de Spiekerbeekstraat 7 is circa 4 meter breed en is bedoeld om de uitrit van deze woning te kunnen gebruiken. Het trottoir is hier ook op ingericht. Als deze woning het trottoir kan gebruiken om hun uitrit te bereiken, kan het ook worden gebruikt om de beoogde woning op het perceel ernaast te bereiken. Op het trottoir wordt momenteel regelmatig geparkeerd. Dat is niet toegestaan.	De inspraakreactie is geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
16	a. Verzocht wordt de vigerende bestemming (detailhandel/dienstverlening) voor het perceel te handhaven. Inspreker wil een winkel starten op deze locatie.	In het bestemmingsplan "Ven-Zelderheide 1997" is het perceel bestemd als "Dienstverlening overig". Conform de begripsbepalingen van dat bestemmingsplan moet daaronder worden verstaan: "een bedrijf dat is gericht op het leveren van consumentverzorgende diensten, zoals taxibedrijven, reisbureaus, kapsalons, sauna's, wasserettes en stomerijen. Er is dus geen detailhandelsbestemming toegekend. Niet duidelijk is wat voor soort detailhandel de inspreker precies beoogt, en wat daarvan de ruimtelijke effecten zouden zijn. Bij dat laatste gaat het in ieder geval om de aspecten verkeer en parkeren. Vooralsnog wordt de bestemming Wonen niet veranderd.	De inspraakreactie is geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.



### 3 Overleg (ex artikel 3.1.1 Bro)

Door de navolgende overleginstanties is een reactie ingediend.

Nr.	Instantie	Adres	PC	Plaats
1	Provincie Limburg, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling	Postbus 5700	6202 MA	Maastricht
2	VROM-Inspectie, directie Uitvoering, regionale afdeling Zuid	Postbus 850	5600 AW	Maastricht
3	Gemeente Mook en Middelaar, bureau ruimtelijke inrichting, bouw- en milieuzaken	Postbus 200	6585 ZK	Mook
4	Gemeente Bergen,	Postbus 140	5854 ZJ	Bergen
5	Waterschap Peel en Maasvallei	Postbus 3390	5902 RJ	Venlo

Onderstaand zijn de ingekomen overlegreacties samengevat en is de gemeentelijke reactie aangegeven.

Nr	Overlegreactie	Gemeentelijke reactie	Voorstel
1	a Opgemerkt wordt dat uit de wijzigingsbevoegdheid in artikel 7 niet duidelijk blijkt of met de omzetting van de bestemming "Dienstverlening" naar "Wonen" ook nieuwbouw gerealiseerd kan worden. Een deel van de bestemming "Dienstverlening" ligt buiten de rode contour. Indien nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden dient het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) te worden toegepast en verwerkt in de regels van het plan.	a Opmerking van de Provincie is terecht. De locatie valt gedeeltelijk buiten de rode contouren. Hierdoor moet een ontwikkeling zoals woningbouw worden getoetst aan de regels van het door de Provincie vastgestelde Limburgse Kwaliteitsmenu. De wijzigingsbevoegdheid zoals die in het voorontwerpbestemmingsplan bij vrijwel alle bedrijfsmatige bestemmingen is opgenomen, voorziet enkel in de mogelijkheid om bij beëindiging van de bedrijfsactiviteit de bestemming waarvan ook de bedrijfswoning deel uitmaakt onder bepaalde voorwaarden te wijzigen in de bestemming "Wonen". In principe gaat deze regeling ervan uit dat dan geen nieuwe woning wordt gebouwd of toegevoegd behoudens de bestaande voormalige bedrijfswoning. Op het perceel van het uitzendbureau is momenteel geen bedrijfswoning aanwezig, zodat de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van "Wonen" hier niet op zijn plaats is. De regels zullen	De regels worden aangepast.

		worden aangepast. Indien alsnog woningbouw wordt beoogd, zal worden gewerkt volgens de regels van het Limburgs Kwaliteitsmenu.	
2	<p>a Opgemerkt wordt dat met de in werking getreden gewijzigde kaarten van de Beleidsregels grote rivieren een deel van het plangebied uitgezonderd is van de vergunningplicht. Het betreft het plangebied ten oosten van de Hogeweg, een deel van het perceel Kleefseweg 21 en Waldstraat 7. Een deel van het achterterrein aan de Waldstraat is onder de vergunningsplicht komen te vallen.</p> <p>b Verzocht wordt de externe veiligheidsparagraaf te actualiseren met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas. Rekening gehouden dient te worden met de vervoercijfers zoals die zijn opgenomen in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.</p> <p>c Opgemerkt wordt dat bij verwerking van de opmerkingen Rijkswaterstaat een definitief wateradvies verleent.</p>	<p>a De verbeelding van het bestemmingsplan zal worden aangepast.</p> <p>b Het invloedsgebied voor externe veiligheid in verband met vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas ligt op 175 meter van de rivier. Het plangebied ligt op enkele kilometers afstand van de Maas. Dit zal worden vermeld in de plantoelichting.</p> <p>c De kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan zal ingevolge artikel 3.8 lid 1 Wro elektronisch worden toegestuurd aan onder meer Rijkswaterstaat.</p>	<p>a De verbeelding van het bestemmingsplan zal worden aangepast.</p> <p>b De plantoelichting zal worden aangepast.</p> <p>c De vooroverlegreactie is geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.</p>
3	<p>a Opgemerkt wordt dat nog voor het vaststellen van het bestemmingsplan een nieuwe woonvisie zal zijn vastgesteld. Aangegeven wordt dat het wenselijk zou zijn op deze visie te anticiperen.</p>	Bij het vast te stellen bestemmingsplan zal de toelichting hierop zo nodig worden aangepast.	De vooroverlegreactie is geen aanleiding het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.
4	<p>a Opgemerkt wordt dat het plan geen aanleiding geeft tot het geven van een reactie. Wel worden enkele voorstellen ter verbetering van het plan gegeven. Opgemerkt wordt dat de Strategische Regio Visie niet wordt beschreven in de toelichting.</p>	De gemeenteraad van de gemeente Gennep heeft op 31 mei 2010 ingestemd met de regiovisie. De Strategische Regio Visie zal worden beschreven in de plantoelichting.	De plantoelichting zal worden aangepast.

5	<p>a De Spiekerbeek is correct bestemd met de bestemming Water. Gevraagd wordt in de bestemming Water een verwijzing naar de Keur op te nemen overeenkomstig uw beschrijving in de regel “Waterstaat – Waterlopen”.</p> <p>b De Kleefseweg is buiten de bebouwde tevens een primaire waterkering. De beschermingszone hiervan valt binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan. Het waterschap vraagt om een beschermingszone van 40 meter, gemeten vanuit de teen van de waterkering, te bestemmen met een dubbelbestemming. Een voorbeeld voor de bestemming is bijgevoegd bij dit wateradvies. De beschermingszone kan ook worden gesplitst in een beschermingszone en een buiten-beschermingszone. Op beide beschermingszones is de Keur van het waterschap van toepassing.</p> <p>c De rioolwatertransportleiding Ven-Zelderheide – Ottersum is goed aangegeven op de verbeelding. Het waterschap vraagt om in de regels van de dubbelbestemming “Leiding – Riool” twee toevoegingen te doen. In artikel 16.4.1 lid b is het gewenst om “verharden van wegen” aan te vullen met de tekst “met gesloten verhardingen”. Verder wordt verzocht 16.4.1 toe te voegen met een lid e waarin heien of anderszins voorwerpen in de grond te brengen, wordt onderworpen aan vergunningplicht.</p>	<p>a De gronden met de bestemming Water zijn ook voorzien van de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterlopen”. Daarin is een verwijzing naar de Keur opgenomen. Een verwijzing naar de Keur in de bestemming Water is daarom niet nodig.</p> <p>b De beschermingszone voor de waterkering zal middels een dubbelbestemming worden beschermd. Hierbij zal de gemeente uitgaan van haar standaardregels voor de waterkering.</p> <p>c De regels zullen worden aangevuld zoals aangegeven.</p>	<p>a De vooroverlegreactie is geen aanleiding om het plan aan te passen.</p> <p>b Het bestemmingsplan wordt aangepast.</p> <p>c De regels worden aangepast.</p>
---	---	---	---

## **Bijlage 1: verslag inspraakbijeenkomst 20 juli 2010**



SAB • Eindhoven

Meerkollaan 9  
5613 BS Eindhoven

T [040] 212 55 75

F [040] 212 71 55

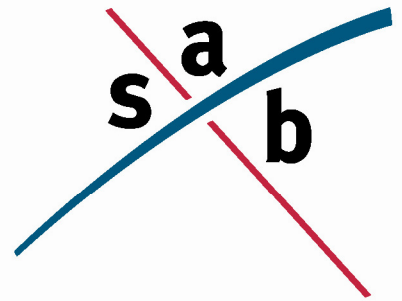
I www.sab.nl

E eindhoven@sab.nl

KvK Oost-Brabant 17056965

SAB • Amsterdam

SAB • Arnhem



## besprekingsverslag

datum: 20 juli 2010

plaats: Gemeenschapshuis De Uitkomst, Ven-Zelderheide

onderwerp: Inspraakavond bestemmingsplan Ven-Zelderheide

aanwezig: Wethouder Ingrid Voncken, Wilma Thijssen (volkshuisvesting), Jos Stevens (ruimtelijke ordening), Lysbeth Schockman (SAB), ongeveer 60 belangstellenden/inwoners van Ven-Zelderheide

### 1. Opening door wethouder Ingrid Voncken.

De wethouder heet iedereen van harte welkom en benadrukt dat het bestemmingsplan een voorontwerp is, waarin nog fouten kunnen zitten. Aan een ieder dus de vraag het plan goed te bekijken en te laten weten waar men het niet mee eens is, of wat er niet klopt. Het voorontwerpbestemmingsplan ligt vanwege vakantie nog tot en met 25 augustus 2010 voor een ieder ter inzage.

### 2. Toelichting op het bestemmingsplan door Lysbeth Schockman

Lysbeth Schockman van het bureau SAB licht het voorontwerpbestemmingsplan, de planning en de te doorlopen procedure toe. Het streven is om het bestemmingsplan in de raadsvergadering van 16 december 2010 vast te stellen. Dit betekent dat de formele procedure van het ontwerpbestemmingsplan waarschijnlijk in september/oktober 2010 doorlopen zal worden. Op dat moment ligt het bestemmingsplan, aangepast naar aanleiding van de nu ingediende inspraak, nogmaals voor 6 weken ter inzage en kan formeel schriftelijk gereageerd worden.

### 3. Pauze

### 4. Gelegenheid tot het stellen van vragen en het maken van opmerkingen

De gestelde vragen en gemaakte opmerkingen worden aangemerkt als inspraakreactie. In het vervolg van dit verslag zijn de ingebrachte reacties samengevat en beantwoord.

#### Vraag 1)

Waarom maken de Eindstraat en de Zandsteeg geen onderdeel uit van het bestemmingsplan voor de kom van Ven-Zelderheide, terwijl deze straten wel onderdeel uitmaken van de 30 km p/u zone van de kom. De twee straten vallen in het bestemmingsplan Buitengebied en het duurt nog een tijd voordat hier een nieuw bestemmingsplan voor is. Dat plan is sterk verouderd en de ligging van de twee straten in het bestemmingsplan Buitengebied komt niet overeen met de feitelijke huidige situatie ter plaatse. Er zijn nu geen duidelijke richtlijnen, mensen weten niet waar ze aan toe zijn. Inspreker wil er voor pleiten dat ook de Eindstraat en de Zandsteeg in het komplan vallen, zodat ook voor die straten straks een nieuw plan van kracht is en er sprake is van gelijkwaardigheid in het dorp.

#### Antwoord 1)

Het proces tot de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan Buitengebied is complexer dan het komen tot een nieuw bestemmingsplan voor de kom. Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied wordt in het najaar opgestart en het streven is om in

mei 2011 met het plan in procedure te gaan. De plangrenzen van het bestemmingsplan Ven-Zelderheide zijn gebaseerd op de plangrenzen van het bestemmingsplan Ven-Zelderheide 1997 en Omgeving Hogeweg. In het zuiden van de kom is een klein aantal woningen uit het bestemmingsplan Buitengebied bij de kom getrokken. Het betreffen hier woningen uit een doorlopend lint en vallend binnen de door de provincie aangegeven 'rode contour'. De Eindstraat en de Zandsteeg maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan voor de kom van Ven-Zelderheide aangezien deze twee straten een ander karakter kennen en tussen de 'kom' en de Zandsteeg en Eindstraat een aanwijsbare breuk in het lint te onderscheiden is. Ook vallen deze straten buiten de zogenaamde rode contour. Deze contour is in 2005 aangegeven door de provincie in haar Rode Contourenbeleid. Een ligging binnen de contour geeft aan dat 'rode' ontwikkelingen zonder compensatie mogelijk zijn, buiten de contour zijn 'rode' ontwikkelingen enkel mogelijk in overleg met de provincie en zal compensatie plaats moeten vinden.

Dat de Eindstraat en de Zandsteeg in het bestemmingsplan Buitengebied vallen, wil niet zeggen dat bewoners hier slechter af zijn. Mogelijk zijn de bepalingen zoals vanaf volgend jaar op basis van het bestemmingsplan Buitengebied gelden gunstiger/aantrekkelijker dan de bepalingen in het bestemmingsplan Ven-Zelderheide nu. Met name voor grote percelen kan het bestemmingsplan Buitengebied wel eens aantrekkelijker zijn.

### **Vraag 2)**

In aansluiting op de vorige vraag, wat zijn de criteria die de kern Ven-Zelderheide bepalen? Het gebied binnen de 30 km p/u zone is Ven-Zelderheide. Waarop is de rode contour van de provincie bepaald en waarom is in het zuiden wel een gedeelte lintbebouwing bij de kom getrokken en in het noorden niet?

### **Antwoord 2)**

In 2005 is het provinciaal Rode Contourenbeleid vastgesteld. De provincie heeft toen per dorp bepaald waar rode ontwikkelingen plaats mogen vinden zonder te compenseren en waar enkel mogelijkheden voor uitbreiding van rode functies is toegestaan wanneer voldaan wordt aan het Limburgs Kwaliteitsmenu. Deze contour is tot standgekomen door een inventarisatie van komplannen per gemeente. Voor een bepaald moment moest een ontwerpbestemmingsplan met aangepaste kombegrenzing ter visie liggen of de begrenzing van de woonbebouwing uit het vigerend bestemmingsplan voor de kom werd als uitgangspunt genomen.

### **Vraag 3)**

In hoeverre gaat het nieuw bestemmingsplan inspelen op de Wabo?

### **Antwoord 3)**

Als het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat nadat de Wabo inwerking getreden is, zal het ontwerpbestemmingsplan qua terminologie aan deze nieuwe wetgeving aangepast worden. Voordat de Wabo werkelijk inwerking treedt is dit niet mogelijk. In dat geval gaat een nieuwe wettelijke regeling echter altijd boven de gemeentelijke. Wanneer de Wabo dus meer mogelijkheden biedt ten aanzien van vergunningsvrij bouwen, kan het bestemmingsplan hierin niet zomaar in beperken.

### **Vraag 4)**

Hoe zit het met de inbreidingslocaties, zijn daar nu deze locaties niet meer op de kaart aangegeven zijn nog voorwaarden aan het verbonden of kan er toch ten allen tijde gebruik van gemaakt worden?

### **Antwoord 4)**

Er is verschil tussen directe bouwtitels waarvan locaties in het bestemmingsplan Ven-Zelderheide 1997 opgenomen waren en de

inventarisatie naar potentiële inbreidingslocaties in Ven-Zelderheide, wat een lijst van 60 inbreidingslocaties opgeleverd heeft en welke inventarisatielijst in de raad is vastgesteld.

Voor de lijst met potentiële inbreidingslocaties verandert er niets. Voor deze locaties moest altijd al een planologische procedure doorlopen worden als men op deze locatie wilde bouwen. Ook onder het nieuwe bestemmingsplan kan voor een locatie opgenomen op deze lijst een verzoek tot woningbouw ingediend worden. Op dat moment wordt, net als voorheen aan de hand van een aantal criteria bepaald of aan het verzoek medewerking wordt gegeven. Dat het een locatie is op de lijst geeft alleen aan dat het een locatie is welke in principe geschikt geacht wordt voor inbreiding. Naast dit criteria worden nog een aantal andere criteria getoetst. Mocht medewerking verleend worden aan het verzoek dan wordt de indiener, net als voorheen, gevraagd tot het aanleveren van rapporten ten behoeve van de planologische procedure. Onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was dit een zogenaamde artikel 19 procedure, sinds 2008, onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening gaat het om een (postzegel)bestemmingsplanprocedure. Procedureel is er echter weinig veranderd en ook de stukken die ten behoeve van de procedure aangeleverd dienen te worden verschillen niet veel. Nadat voor de locatie een positief planologisch besluit genomen is, kan pas een bouwvergunning voor een woning op de locatie verleend worden.

Voor de woningen die met een directe bouwtitel in het bestemmingsplan Ven-Zelderheide 1997 opgenomen zijn, wijzigt er wel wat. De bouwtitels voor woningen op locaties waarvan tot op heden geen gebruik gemaakt is en waarvoor geen concrete initiatieven bij de gemeente bekend zijn, zijn uit het bestemmingsplan gehaald. Dit betekent dat het voor die locaties niet meer mogelijk is om slechts een bouwvergunning aan te vragen wanneer men van de mogelijkheid gebruik wil maken. Op het moment dat men een woning wil bouwen op de locatie zal, net als voor de inbreidingslocaties hier boven beschreven, eerst een planologische procedure gevolgd moeten worden en kan na positieve afronding van deze procedure pas een bouwvergunning verleend worden.

De keus om woningbouwtitels uit het bestemmingsplan te laten is gemaakt omdat de bouwtitels al jaren opgenomen waren en er tot op heden geen gebruik van gemaakt is. Alle woningbouwtitels die in bestemmingsplannen vergeven zijn, tellen mee in het gemeentelijk woningbouwprogramma en drukken op de aantallen woningen die in totaal in de gemeente gebouwd mogen worden. Als van particuliere woningbouwtitels geen gebruik van gemaakt wordt, terwijl er wel vraag is naar bijvoorbeeld woningen voor jongeren, dan is het voor diegene heel zuur dat niet gebouwd kan worden omdat er geen aantallen (meer) beschikbaar zijn.

Gekozen is er dus voor om voor die locaties waar geen concrete plannen voor kenbaar gemaakt zijn, de woningbouwtitels te laten vervallen, zodat de aantallen beschikbaar komen voor het eventueel bouwen op andere plekken. Op het moment dat men echter op de locatie waar voorheen een woningbouwtitel lag, wil gaan bouwen, wordt de afweging gemaakt of hier aan meegewerkt wordt. Deze keus wordt dus niet meer op voorhand gemaakt, met als risico dat de komende jaren niet gebouwd wordt.

#### **Vraag 5)**

Gelden voor het bouwen van woningen in de bebouwde kom dezelfde voorwaarden als voor woningen in het buitengebied?

#### **Antwoord 5)**

Nee, voor het bouwen van woningen (rode ontwikkeling) in het buitengebied gelden andere eisen dan voor het bouwen van woningen in de kom (binnen de rode contour). Sowieso vindt een afweging plaats of medewerking verleend zal worden aan het verzoek, hierbij worden een aantal criteria gehanteerd, voor woningen in het buitengebied komt hier boven op dat tevens voldaan dient te worden aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.



**Vraag 6)**

Kunnen bewoners zelf naar de provincie stappen ten behoeve van aanpassing van de provinciale rode contour of moet/doen we dit samen met de gemeente?

**Antwoord 6)**

Als door bewoners een inspraakreactie ingediend wordt, pakt de gemeente dit serieus op. Door de wethouder wordt toegezegd dat bij de provincie geïnformeerd zal worden over welke mogelijkheden er zijn en wat voorwaarden zijn.

**Vraag 7)**

Wanneer gebruik gemaakt wordt van een inbreidingslocatie, is dan de bouwvergunning overdraagbaar? Kan ik de daadwerkelijke bouw uitstellen of moet ik wachten op andere locaties?

**Antwoord 7)**

Een verkregen bouwvergunning is in principe een half jaar geldig. Als er daarna geen gebruik van gemaakt is heeft de gemeente het recht deze weer in te trekken. Wanneer de gemeente hiervan gebruik wil maken moet dit wel schriftelijk aan de eigenaar van de locatie waarvoor de bouwvergunning geldt, gemeld worden. Aangezien een bouwvergunning echter in principe een half jaar geldig is, is het wel zaak eerst concrete plannen te hebben, voordat een bouwvergunning aangevraagd wordt. Ook voor de vergunningsaanvraag is het noodzakelijk een daadwerkelijk bouwplan te hebben.

Een bouwvergunning is gekoppeld aan een locatie, als grond waarop een bouwvergunning ligt verkocht wordt is de bijbehorende vergunning overdraagbaar.

**Vraag 8)**

Blijft de lintvorm, lintbebouwing van het dorp gehandhaafd?

**Antwoord 8)**

Ja, absoluut. Dit is de karakteristiek van het dorp. Ook als mensen van de inbreidingslocaties gebruik willen maken, is er de voorwaarde dat hiermee het lint versterkt moet worden.

**Vraag 9)**

Op de helft van zijn perceel heeft inspreker nu de mogelijkheid om op basis van het bestemmingsplan een woning te bouwen. Als het bestemmingsplan zo doorgang vindt, is deze mogelijkheid verdwenen en is de waarde van de grond gekelderd.

**Antwoord 9)**

Geadviseerd wordt een inspraakreactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan dat men de bouwmogelijkheid niet kwijt wil. Ook kan een concrete bouwaanvraag gedaan worden.

**Vraag 10)**

Wat moet gedaan worden om er voor te zorgen dat over 10 jaar nog de woning gebouwd mag worden?

**Antwoord 10)**

Als op een perceel nu een woonbestemming ligt, wordt een eventueel aanwezige bouwtitel niet zonder meer overgenomen. Wel blijft de bestemming wonen intact, maar voor die locaties waar er de afgelopen jaren geen concrete behoefte was om te bouwen

heeft de gemeente het recht om de bestemming in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Als er over 10 jaar wel behoefte is om te bouwen op de locatie, dan kunt u zich wenden tot de gemeente met uw wens. De vraag wordt dan getoetst aan een aantal criteria, waaronder behoefte. Aangezien u dan echter de wens heeft om te bouwen en waarschijnlijk over een globaal bouwplan beschikt, is de behoefte aangetoond.

**Vraag 11)**

Waar komt de regeling 70 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen vandaan en is deze hetzelfde als in het plan Ven-Zelderheide 1997?

**Antwoord 11)**

Voor de kernen zijn gemeentelijke standaardregels geformuleerd, waarin een standaard maat van 70 m<sup>2</sup> voor bijgebouwen bij woningen opgenomen is. Deze gemeentelijke regels zijn voor Ven-Zelderheide overgenomen. Hierbij is er op gelet dat er geen beperkingen zijn ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan Ven-Zelderheide 1997. Wat u toen mocht, mag nu ook.

**5. Sluiting**

De wethouder bedankt iedereen voor zijn aanwezigheid en inbreng en sluit de avond af.

## **Bijlage 2: verslag overleg met de Dorpsraad 21 juli 2010**

# Besprekingsverslag



*datum:* 21 juli 2010  
*plaats:* Ven-Zelderheide en Gemeenschapshuis De Uitkomst  
*onderwerp:* Overleg dorpsraad inzake voorontwerpbestemmingsplan Ven-Zelderheide  
*aanwezig:* Dorpsraad Ven-Zelderheide, Wethouder Ingrid Voncken, Wilma Thijssen (volkshuisvesting), Jos Stevens (ruimtelijke ordening), Lysbeth Schockman (SAB)

---

## **Rondleiding door Ven-Zelderheide, waarbij:**

- + de ontmoetingsruimte ouderen Hogeweg;
  - + het dorpshart, gebied rond Spiekerbeek, school en kerk;
  - + de inbreidingslocaties voor woningbouw;
  - + Zandsteeg/Eindstraat.
- aandachtspunten zijn.**

In het aansluitend overleg in het Gemeenschapshuis wordt op deze punten ingegaan.

### Ontmoetingsruimte

De dorpsraad vindt de locatie van de ontmoetingsruimte voor ouderen zoals deze nu aangegeven staat in het bestemmingsplan Ven-Zelderheide niet wenselijk. Het is een verrassing voor de bewoners dat dit de locatie is. Voor de gemeente is het een verrassing dat dit een verrassing is.

Afgesproken wordt dat er een overleg komt tussen Destion, de gemeente en de dorpsraad.

Wilma Thijssen zoekt uit hoe de geschiedenis achter de locatie is en communiceert dit.

### Eindstraat/Zandsteeg

Door de dorpsraad wordt aangegeven dat er een duidelijk verschil is in functiemenging tussen de linten Eindstraat en Zandsteeg en wat je in 't Ven ziet. Het karakter is anders. Ook is er een duidelijk gat tussen de kom en waar de bebouwingslinten beginnen. De dorpsraad is daarom geen voorstander van het eventueel opnemen van de Zandsteeg en Eindstraat in het komplaan. Aangegeven wordt dat het van oudsher agrarisch gebied als zodanig gerespecteerd moet worden. Als de gemeente in overleg gaat met de bewoners van de Zandsteeg en Eindstraat dan wil de dorpsraad hier graag bij aansluiten.

Aangezien een overleg met de provincie aan de bewoners van de Eindstraat en Zandsteeg op de inspraakavond is toegezegd, zal dit ook nagekomen worden.

## Dorpshart

Door de dorpsraad wordt aangegeven dat de ontwikkeling van een dorpshart rond de Spiekerbeek met een parkfunctie voorgestaan wordt. Gevraagd wordt of daar concreter aan gewerkt/over nagedacht kan worden. De dorpsraad wil dit nogmaals onder de aandacht brengen en is zich er van bewust dat dit niet morgen te realiseren is. Het is een project van de lange termijn en kan niet in het nu voorliggend bestemmingsplan Ven-Zelderheide opgenomen worden.

Er wordt nog een zijsprong gemaakt naar de aanleg van de EHS, natuurontwikkeling aan de oostzijde van Ven-Zelderheide. Deze ontwikkeling is nog niet ingevuld. Aangegeven wordt dat dat impact heeft op de woningen aan de oostzijde van 't Ven, aangezien de EHS tot aan de achtertuinen doorloopt. Als er van daaruit iets gecompenseerd moet worden, wordt gevraagd te denken aan het Spiekerbeekdal.

## Inbreidingslocaties

Hier is het op de inspraakavond uitgebreid over gegaan. Er wordt nog over nagedacht, afhankelijk van hoe concreet wensen zijn. Iedereen die het betreft is gevraagd om een inspraakreactie te geven. Tot 25 augustus kunnen nog reacties ingediend worden.

Tot slot wordt nog even aandacht gevraagd voor het stukje fietspad in het buitengebied langs de Kleefseweg. Het bestemmingsplan hiervoor is vernietigd. 95% van het fietspad kan op basis van het bestemmingsplan buitengebied dat er ligt, maar voor een klein stukje moet nog een oplossing komen.