

Bijlage 1: vooroverleg en inspraak

Notitie met betrekking tot vooroverleg- en inspraakreacties over het voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Mariahout'.

A. Vooroverleg:

In het kader van het vooroverleg zijn de provincie Noord-Brabant, de VROM-Inspectie en het Waterschap Aa en Maas gevraagd eventuele bemerkingen kenbaar te maken. Dit heeft geleid tot de volgende reacties:

1. De provincie Noord-Brabant heeft te kennen gegeven dat het plan past binnen het provinciale ruimtelijke beleid en de daarmee samenhangende provinciale belangen.

Beoordeling:

Geen aanpassing van het plan nodig.

2. De VROM-Inspectie vraagt aandacht voor:

- het gegeven dat het plangebied in het radarverstoringsgebied ligt, behorende bij de radar die op vliegbasis Volkel staat. Hiertoe dient een radarverstoringsonderzoek te worden uitgevoerd;
- de externe veiligheid (groepsrisico) vanwege de ligging van de Rotterdam Rijn Pijp-leiding ten noorden van Mariahout.

Beoordeling:

Het onderhavige plan betreft een beheersplan, waarin geen uitbreidingen zijn opgenomen. Dit betekent dat er feitelijk gezien niets verandert ten opzichte van de bestaande / huidige situatie. Desondanks worden beide opmerkingen nader bekeken door Tonnaer adviseurs. De toelichting van het bestemmingsplan zal aangepast worden indien daartoe aanleiding bestaat.

3. Het Waterschap Aa en Maas heeft een aantal opmerkingen over de toelichting, de planregels en de plankaart.

Beoordeling:

Deze opmerkingen worden voor zover noodzakelijk door Tonnaer adviseurs verwerkt.

B. Inspraak:

Tijdens een informatieavond op 17 februari 2009 is het voorontwerp bestemmingsplan 'Kom Mariahout' gepresenteerd aan de inwoners van Mariahout. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vervolgens van 16 februari 2009 tot en met 16 maart 2009 ter inzage gelegen in het gemeentehuis en was het raadpleegbaar via de gemeentelijke website. Tot en met 16 maart 2009 is gelegenheid geboden om een inspraakreactie te geven. Van die gelegenheid is gebruik gemaakt en heeft geleid tot de volgende inspraakreacties:

1. T.J.L. Vereijken, Distelvinderlaan 57, 5691 RM Son.
 - T.a.v. Wilhelminastraat 22 a en 22 b: verzocht wordt om een bedrijfswoning en een uitbreiding van het bedrijventerrein aan de achterzijde van de panden planologisch mogelijk te maken. Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein zou de realisering van een bedrijfswoning de bedoeling zijn geweest.



Reactie: Het realiseren van bedrijfswoningen op een bedrijventerrein is op basis van het provinciale beleid niet toegestaan. Medewerking aan het verzoek is niet mogelijk. Het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Mariahout' bood overigens nimmer de mogelijkheid om een bedrijfswoning te realiseren op de percelen Wilhelminastraat 22 a en 22 b. Bedrijfswoningen waren slechts voorzien op de percelen Wilhelminastraat 26, 28 en 30. Hieraan is echter goedkeuring onthouden.

Het is eveneens niet mogelijk om de bestaande bedrijven aan de achterzijde uitbreidingsmogelijkheden te bieden. In het regionaal structuurplan en het provinciaal uitwerkingsplan is deze uitbreiding van het bedrijventerrein namelijk niet opgenomen.

- T.a.v. de bedrijfskavel naast Wilhelminastraat 25: verzocht wordt om de bestemming 'bedrijventerrein' te wijzigen in de bestemmingen 'wonen' en 'groen'.

Reactie: Deze bedrijfskavel is gesitueerd in een ander bestemmingsplan, in casu 'd'n Hoge Suute'. Deze inspraakreactie dient dan ook te worden ingebracht bij de bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan 'd'n Hoge Suute'.

2. E. Barten en E.J.G. Barten-Vereijken, Wilhelminastraat 20, 5738 AE Mariahout.

- T.a.v. Wilhelminastraat 22 a en 22 b: verzocht wordt om een bedrijfswoning en een uitbreiding van het bedrijventerrein aan de achterzijde van de panden planologisch mogelijk te maken. Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein zou de realisering van een bedrijfswoning de bedoeling zijn geweest.

Reactie: Het realiseren van bedrijfswoningen op een bedrijventerrein is op basis van het provinciale beleid niet toegestaan. Medewerking aan het verzoek is niet mogelijk. Het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Mariahout' bood overigens nimmer de mogelijkheid om een bedrijfswoning te realiseren op de percelen Wilhelminastraat 22 a en 22 b. Bedrijfswoningen waren slechts voorzien op de percelen Wilhelminastraat 26, 28 en 30. Hieraan is echter goedkeuring onthouden.

Het is eveneens niet mogelijk om de bestaande bedrijven aan de achterzijde uitbreidingsmogelijkheden te bieden. In het regionaal structuurplan en het provinciaal uitwerkingsplan is deze uitbreiding van het bedrijventerrein namelijk niet opgenomen.

- T.a.v. de bedrijfskavel naast Wilhelminastraat 25: verzocht wordt om de bestemming 'bedrijventerrein' te wijzigen in de bestemmingen 'wonen' en 'groen'.

Reactie: Deze bedrijfskavel is gesitueerd in een ander bestemmingsplan, in casu 'd'n Hoge Suute'. Deze inspraakreactie dient dan ook te worden ingebracht bij de bestemmingsplanprocedure voor het bestemmingsplan 'd'n Hoge Suute'.

3. A. Huybers, Wilhelminastraat 8, 5738 AR Mariahout.

- De groenstrook aan de achterzijde van de bedrijven aan de Wilhelminastraat is nagenoeg verdwenen en in gebruik genomen als opslagruimte. Dit moet gehandhaafd worden.

Reactie: De bestemming van de betreffende strook aan de achterzijde van de bedrijven aan de Wilhelminastraat is ongewijzigd overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan, te weten 'Groen'. Het handhaven van het strijdige gebruik vormt een ander afwegingskader en is niet aan de orde bij een bestemmingsplanprocedure. Het is overigens niet mogelijk om de be-



staande bedrijven aan de achterzijde uitbreidingsmogelijkheden te bieden. In het regionaal structuurplan en het provinciaal uitwerkingsplan is deze uitbreiding van het bedrijventerrein namelijk niet opgenomen.

4. Zorgen om het dorp, p/a Plevierstraat 18, 5738 BE Mariahout.
 - In de toelichting van het bestemmingsplan moet aandacht besteed worden aan de volgende onderdelen:
 - * Woonbeleid: bouwen naar behoefte en daartoe jaarlijks onderzoek doen.
 - * Nutsvoorzieningen: er wordt niet vermeld dat ten noorden van Mariahout de Rotterdam Rijn Pijp-leiding loopt.
 - * Bodem: op grond van het Besluit Bodemkwaliteit moet een bodemfunctiekaart opgesteld worden. Dit moet verwerkt worden in het bestemmingsplan.
 - De plankaart moet gewijzigd worden voor het westelijk deel van het Oranjeplein. De aanwezige speelvoorzieningen passen niet binnen de bestemming Verkeer.
 - In de toelichting staat dat grootschalige reconstructies in de kom niet mogelijk zijn. Om 3 redenen moet daarvan afgeweken kunnen worden:
 - * bij leegstand in het centrum door vertrek van bedrijven en horeca;
 - * een nog op te stellen centrumvisie voor Mariahout mag niet belemmerd worden door dit bestemmingsplan;
 - * bij eventuele vertraging van d'n Hoge Suute moet er in het centrum een mogelijkheid bestaan om (grootschalig) te bouwen voor starters en senioren.

Reactie:

- Ten aanzien van aanpassing van de toelichting:

* Woonbeleid:

het bestemmingsplan Mariahout is een beheersplan waarin geen uitbreidingen zijn voorzien. In Mariahout worden de toekomstige uitbreidingen gepland in de uitbreidingslocatie d'n Hoge Suute tussen de Tuindersweg en de Wilhelminastraat. Voor dit plan wordt een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure gevolgd. In d'n Hoge Suute wordt uiteraard wel gebouwd naar de bestaande behoefte. Deze behoefte wordt iedere 2 jaar in beeld gebracht door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven.

* Nutsvoorzieningen:

de genoemde leiding ten noorden van Mariahout valt buiten het plangebied. Alle leidingen ten noorden van Mariahout worden aangegeven op de plankaart van het bestemmingsplan Buitengebied. De VROM-Inspectie heeft tijdens het vooroverleg óók gewezen op de ligging van deze leiding en de mogelijke groepsrisico's, in het kader van Externe Veiligheid, die daarmee verband houden. Hiernaar wordt nader onderzoek gedaan. In het geval er aanleiding toe bestaat zal de toelichting van het bestemmingsplan daarop aangepast worden.

* Bodem:

een bodemfunctiekaart is nodig om te bepalen aan welke bodemfunctieklasse de kwaliteit van de toe te passen grond (of baggerspecie) moet worden getoetst. Het betreft een milieu-instrument en geen instrument in het kader van de ruimtelijke ordening. De bodemfunctiekaart hoeft dan ook niet te worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

- Ten aanzien van wijziging bestemming gedeelte van het Oranjeplein:

in het westelijk deel van het Oranjeplein zijn inderdaad diverse groen- en speelvoorzieningen aanwezig. De bestemming 'Verkeer' van het westelijk deel van het Oranjeplein wordt dan ook gewijzigd in een nader te bepalen bestemming, die afgestemd is op de huidige situatie.



- Ten aanzien van het bieden van herontwikkelingsmogelijkheden:
- * bij leegstand van bedrijfspanden in het centrum van Mariahout zijn diverse functieveranderingen mogelijk binnen de bestemming 'Centrum'.
- * er is nog geen centrumvisie voor Mariahout voorhanden, zodat daarmee geen rekening gehouden kan worden. Ontwikkelingen die verband houden met een centrumvisie kunnen via afzonderlijke procedures (projectbesluit / bestemmingsplanherziening) nadien geregeld worden.
- * het bestemmingsplan Mariahout is een beheersplan waarin geen uitbreidingen zijn voorzien. Grote nieuwbouwprojecten op inbreidingslocaties behoeven een integrale belangenafweging en hiervoor dient een afzonderlijke procedure te worden gevolgd, met de reguliere rechtsbeschermingsmogelijkheden.

5. W. Hendriks-Kruijsen e/o A. Rouwenhorst-Kruijsen, Kamille 12, 5491 KT Sint-Oedenrode.
- a. waarom is het bouwvlak gewijzigd ten opzichte van vorige bestemmingsplan?
 - b. mag er een huis gebouwd worden midden op een kavel?
 - c. mag een kangaroe woning gebouwd worden midden op een kavel?
 - d. mag de bestaande woning blijven bestaan indien er een nieuwe woning (zie b+c) wordt gebouwd?
 - e. stankcirkel van agrarisch bedrijf Rooijseweg 15 bestaat niet meer door opheffing milieuvergunning;
 - f. zijn vergunningen voor aan huis gebonden beroepen / bedrijven raadpleegbaar?
 - g. wat is de betekenis en wat zijn de gevolgen van de schuine strepen over de percelen Rooijseweg 7, 11 en 15?
 - h. de dubbelbestemming 'waterstaat' is niet afgebakend met een zwarte lijn. Wat betekent dit?
 - i. is een aan huis gebonden beroep toegestaan?
 - j. komt er nog een reactie op de 1^e inspraakronde (Inventarisatie gebruik van de gronden)?
 - k. met uitzondering van d'n Hoge Suute zijn er weinig woningbouw mogelijkheden in Mariahout, dus bouw extra woning tussen Rooijseweg 15 en 19 moet mogelijk zijn?

Reactie:

Betrokkene heeft reeds meerdere malen getracht een extra woning te mogen realiseren tussen Rooijseweg 19 en Rooijseweg 15. Dit verzoek is steeds gemotiveerd afgewezen. Naar alle eerdere correspondentie wordt dan ook verwezen. Desondanks wordt nogmaals ingegaan op de gestelde vragen.

ad a.

de bouwvlakken / bouwgrenzen zijn rondom de bestaande woningen getrokken, met uitbreidingsruimte aan de achterzijde van de woningen. Hierbij is rekening gehouden met de kwaliteiten van de omgeving. De omgeving bepaalt de grootte en ligging van het bouwvlak. Aan de Rooijseweg is gekozen voor smalle en langgerekte (bij)bouwvlakken om de doorzichten naar het achterlandschap te behouden.

ad b.

woningen moeten gebouwd worden binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken / bouwgrenzen. Er mag dus geen woning midden op een kavel gebouwd worden.

ad c.

in het bestemmingsplan is een ontheffingsmogelijkheid (artikel 16.6.2) opgenomen voor mantelzorg. De afhankelijke woonruimte moet noodzakelijk zijn uit een oogpunt van mantel-



zorg, moet passen binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen en met een maximale oppervlakte van 80 m². De afstand tussen de woning en de afhankelijke woonruimte in een bijgebouw mag ten hoogste 20 m¹ bedragen.

ad d.

onder b is aangegeven dat een woning in het bouwvlak gerealiseerd moet worden en er geen extra woning midden op de kavel mag komen. Onder c is aangegeven dat er mogelijkheden zijn in het kader van mantelzorg. Het dient dan wel te gaan om een afhankelijke woonruimte. Dit betekent dat de bestaande woning gehandhaafd moet blijven.

ad e.

ten aanzien van de milieuregelgeving is het nodige veranderd de afgelopen jaren. In 2006 is namelijk het Besluit landbouw milieubeheer (Blm) in werking getreden. Bestaande inrichtingen die voldoen aan de uitgangspunten van het Blm – zoals het bedrijf aan de Rooijseweg 15 – zijn daardoor rechtstreeks komen te vallen onder de reikwijdte van het Blm. Bestaande rechten voor het houden van dieren – op basis van de voormalige milieuvergunning – zijn daardoor ook van rechtswege komen te vallen onder het Blm. De milieuvergunning is daarmee van rechtswege komen te vervallen. Uit recente controles is gebleken dat thans dieren worden gehouden binnen de inrichting en het bedrijf daarmee valt onder de werking van het Blm. Onder het regime van het Besluit landbouw milieubeheer geldt overigens eveneens een geurcontour rondom het bedrijf. Deze bedraagt 100 meter bij een bedrijf binnen de bebouwde kom.

ad f.

ontheffingen (voorheen vrijstellingen) voor aan huis gebonden beroepen worden via de reguliere weg (de Laarbeeker) gepubliceerd. Reeds verleende ontheffingen / vrijstellingen kunnen op verzoek ingezien worden. Op de plankaart / verbeelding worden ontheffingen / vrijstellingen niet aangeduid.

ad g.

de strepen refereren aan de dubbelbestemming 'waarde – cultuurhistorie'. Deze cultuurhistorische waarde wordt beschermd door nadere regels te stellen aan het bouwen en een aanlegvergunning te koppelen aan diverse werken/werkzaamheden.

ad h.

het ontbreken van een zwarte lijn bij de dubbelbestemming 'waterstaat – beschermingszone water' betekent niets, omdat het hier gaat om een aanduiding van een dubbelbestemming. Deze dubbelbestemming is aangeduid met een grijs raster. Een zwarte lijn vormt slechts de afbakening tussen twee (hoofd)bestemmingen.

ad i.

binnen de bestemming 'wonen' (artikel 16) zijn aan huis gebonden beroepen rechtstreeks toegestaan, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden. Ook bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, echter hiervoor dient eerst een ontheffingsprocedure te worden gevolgd.

ad j.

er komt geen afzonderlijke reactie naar aanleiding van de eerste inspraakronde. In deze inspraakronde is namelijk slechts het (feitelijke) gebruik van de gronden geïnventariseerd.



ad k.

bepaalde uitbreidingsmogelijkheden in Mariahout rechtvaardigt de bouw van een extra woning tussen Rooijseweg 15 en 19 niet. Dit verzoek is in het verleden gemotiveerd afgewezen.

6. J. Lukassen, Rooijseweg 11, 5738 RD Mariahout.

- verzocht wordt om de breedte van het bijbouwvlak aan te passen tot een afstand van 4 meter tot aan de zijdelings perceelsgrens met Rooijseweg 7 voor de bouw van een passend bijgebouw (garage/praktijkruimte).

Reactie:

De stedenbouwkundige heeft gekozen voor smallere en langgerekte (bij)bouwvlakken aan de Rooijseweg om de doorzichten naar het achterlandschap te waarborgen en om het specifieke karakter van vrijstaande woningen op grote percelen te benadrukken. Gelet op de situering van de woning op het perceel is een kleine aanpassing van het bijbouwvlak mogelijk, echter tot maximaal 5 meter uit de perceelsgrens. De openheid tussen de woningen Rooijseweg 11 en 7 moet namelijk voldoende gewaarborgd blijven.

C. Ambtshalve wijzigingen:

- Op de verbeelding (voorheen plankaart) worden enkele waardevolle bomen aangeduid en in de regels (voorheen voorschriften) wordt een regeling opgenomen voor de bescherming van de groeiplaats van deze waardevolle bomen.

Resumé:

De vooroverleg- en inspraakreacties en de ambtshalve wijzigingen nopen tot de volgende aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan:

- het onderdeel 'water' wordt in de toelichting, de planregels en de plankaart uitgewerkt volgens de opmerkingen van Waterschap Aa en Maas;
- de bestemming 'verkeer' van het westelijk deel van het Oranjeplein wordt gewijzigd in een nader te bepalen bestemming, die afgestemd is op de huidige situatie;
- het bijbouwvlak van het perceel Rooijseweg 11 wordt verbreed tot 5 meter van de zijdelingse perceelsgrens met Rooijseweg 7;
- op de plankaart worden enkele waardevolle bomen aangeduid en in de regels wordt een regeling opgenomen voor de bescherming van de groeiplaats van deze waardevolle bomen.

Daarnaast zal nog nader onderzoek gedaan worden naar:

- de mogelijke gevolgen van de ligging van de Rotterdam Rijn Pijp-leiding ten noorden van Mariahout, in het kader van externe veiligheid;
- de noodzaak van het opstellen van een radarverstoringsonderzoek, in verband met een radar op vliegbasis Volkel.

