NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

bestemmingsplan

Veghelsedijk 10a

College B&W 20 december 2022
Gemeenteraad 26 januari 2023

Inhoud

1. Inleiding 2
2. De procedure 3
3. Zienswijzen 3
4. De ontvankelijkheid 3
5. Leeswijzer 3
6. Reactie op de zienswijze 4
7. Ambtelijke wijzigingen 6

1. Inleiding

Op het perceel Veghelsedijk 10a in Erp was tot voor kort een varkenshouderij gevestigd. Eigenaar heeft besloten om deel te nemen aan de Subsidieregeling Sanering Varkenshouderijen. Belangrijke voorwaarde aan deelname aan deze subsidieregeling is dat het bestemmingsplan voor de locatie moet worden aangepast, waarbij de mogelijkheid voor het uitoefenen van een intensieve veehouderij wordt uitgesloten. Naast het houden van varkens gaat het ook om andere diersoorten (kippen, kalkoenen, eenden, konijnen, vleeskalveren, vleesstieren, geiten en nertsen). De varkens en mest zijn reeds afgevoerd en ook de varkenstallen zijn afgebroken om te voldoen aan de voorwaarden.

De beëindiging van de varkenshouderij wordt in deze situatie gecombineerd met een omschakeling naar de bestemming ‘Wonen’. De bedrijfswoning wordt een burgerwoning verder worden nog 7 woningen toegevoegd aan het plangebied. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de ruimte-voor-ruimte-regeling.

2. De procedure

De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is op 29 september 2022 bekend gemaakt met een publicatie in het Gemeenteblad. Met ingang van 30 september 2022 tot en met 10 november 2022 heeft het plan ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen.

Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal raadpleegbaar geweest. Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van Meierijstad.

3. Zienswijzen

Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan Veghelsedijk 10a, drie zienswijzen ingediend.

1. Reclamant 1 (ontvangen 8 november 2022) (BP-2021-0037-ZW-02)
2. Reclamant 2 (ontvangen 8 november 2022) (BP-2021-0037-ZW-03)
3. Provincie Noord-Brabant (ontvangen 9 november 2022, C2304434/5166621), (BP-2021-0037-ZW-01)

Ter bescherming van de persoonsgegevens van de reclamanten is deze notitie van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen geanonimiseerd.

4. De ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van ter inzage legging is verzonden en binnen één week na deze dag is ingekomen (artikel 6:9 lid 2 Awb). De drie zienswijzen zijn binnen deze periode ingekomen en daarom ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien deze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerp bestemmingsplan overeenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 7 van deze notitie staan eventuele ambtshalve wijzigingen.

6. Reactie op de zienswijze

6.1.1 Zienswijze reclamant 1

Zienswijze van reclamant 1 ziet op het toevoegen van 7 woningen in het buitengebied. Dit zou afbreuk doen aan het vrij wonen op het woonadres van reclamant. In de zienswijze is verzocht om een nader overleg om een aantal kritische punten te bespreken en meer uitleg over het plan te ontvangen.

In een overleg met reclamant op 1 december 2022 is de zienswijze nader toegelicht en zijn vragen over het plan beantwoord. Hierbij zijn de volgende opmerkingen gemaakt.

Landschappelijk inpassing
De landschappelijke inpassing ziet er op papier goed uit. Reclamant maakt zich zorgen over de daadwerkelijke aanleg en instandhouding en vraagt zich af wie daar uiteindelijk verantwoordelijk voor is.

Hinder als gevolg van het weiden van dieren
Reclamant houdt dieren op de naast de planlocatie gelegen agrarische gronden. Hij vreest dat toekomstige bewoners van de woningen gaan klagen over overlast (geluid, geur, vliegen).

6.1.2. Reactie gemeente op zienswijze reclamant 1

Landschappelijke inpassing
De aanleg van de landschappelijk inpassing is een harde voorwaarde waaraan voldaan moet worden om woningbouw op deze locatie te realiseren. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is via een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen. Deze moet in ieder geval binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zijn aangelegd.

Naast de voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in de regels van het bestemmingsplan is deze voorwaarde ook in een overeenkomst met de initiatiefnemer vastgelegd. Deze verplichting wordt bij verkoop te overgedragen aan de koper (kettingbeding), ook de geldende boeteclausule dient daarin meegenomen te worden.

Hinder als gevolg van het weiden van dieren
De planlocatie ligt in het buitengebied van de gemeente. In de directe omgeving vinden agrarische activiteiten plaats zoals het weiden van dieren, het bewerken van landbouwgronden of het uitrijden van mest. Dit zijn activiteiten die horen bij een normaal gebruik van deze gronden, toekomstige bewoners dienen dit zich te realiseren. Tussen de agrarische gronden van reclamant 1 en de beoogde woonpercelen komt nog een groenstrook te liggen van ca. 7 meter breed welke zorgt voor een bufferzone. Gelet op het huidige extensieve gebruik van deze gronden (weiden van paarden) is het niet waarschijnlijk dat dit zal leiden tot klachten. Voor zover wel overlast wordt ervaren, zal dit bij normaal gebruik, niet als onrechtmatig/onevenredig worden aangemerkt.

6.1.3 Conclusie zienswijze 1

De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is via de planregels en de gesloten overeenkomst met de initiatiefnemer voldoende geborgd. Dit is verplicht en op de naleving zal ook worden toegezien. Het oprichten van de woning op de locatie Veghelsedijk 10a zorgt niet voor beperkingen ten aanzien

van het gebruik van de gronden van reclamant 1. De ontvangen zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen

6.2.1 Zienswijze reclamant 2

In de zienswijze van reclamant 2 worden een aantal bedenkingen genoemd tegen het plan. Ook zijn een aantal vragen gesteld. In een overleg met reclamant op 25 november 2022 is de zienswijze nader toegelicht en zijn vragen over het plan beantwoord. De ingebrachte zienswijze kan als volgt worden samengevat.

Afstand tot ontwikkeling
Onduidelijk is wat de exacte afstand is van de beoogde ontwikkeling tot het perceel van reclamant.

Parkeren
Reclamant uit zijn zorgen over het parkeren binnen het plangebied. Er zouden te weinig parkeerplekken zijn in het plangebied in het bijzonder in het geval van een feestje of huishoudens met meerdere gezinsleden met auto's.

Landschappelijk inpassing
Beplantingsplan ziet er op papier goed uit. Reclamant maakt zich zorgen over de uiteindelijke kwaliteit hiervan.

Hinder houden van dieren
In het plan is sprake van het houden van koeien, welke worden geweid op de agrarische gronden binnen het plangebied. Reclamant wil hier geen hinder van ondervinden.

Planschade
Reclamant vraagt zich af of zijn woning in waarde gaat dalen door deze ontwikkeling.

6.2.2. Reactie gemeente op zienswijze 2

Afstand tot ontwikkeling
Bij de herontwikkeling van het perceel is het bouwvlak voor het agrarisch bedrijf (bestemmingsplan Buitengebied Veghel) als uitgangspunt genomen. Binnen dit bouwvlak mocht bebouwing voor een agrarisch bedrijf worden opgericht waarbij in beginsel ook tot op de bouwvlakgrens gebouwd mocht worden.

De hoofdgebouwen (woningen) binnen de nieuwe ontwikkeling worden gebouwd rondom de gezamenlijke ontsluiting. In de regels is een maximale afstand van de voorgevel van de woningen tot deze ontsluitingsweg opgenomen. Hiermee is ook geborgd dat deze gebouwen worden geconcentreerd in dit middelgebied. Bijgebouwen bij de woningen kunnen wel dichter bij het perceel van reclamant worden opricht deze hebben echter een lagere goot- en nokhoogte (respectievelijk 3,3 en 6 meter).

De grens van het bestemmingsvlak 'Wonen' ligt op ca. 39 meter (kortste afstand) en 70 m (grootste afstand) van het perceel van reclamant. Het bestemmingsvlak wordt afgeschermd met een groenstrook van 6 meter breed die de ontwikkeling aan het oog onttrekt. De afstand van de groenstrook tot het perceel van reclamant 2 bedraagt ca. 34m (voorzijde) en 65 m (achterzijde).

Parkeren
De ontwikkeling voorziet in de aanleg van voldoende parkeerplaatsen waarbij voldaan dient te worden aan de parkeernormen die gelden voor het type woning en de prijsklasse waarin wordt gebouwd. Deze hoeveelheid parkeerplaatsen is onder normale omstandigheden toereikend. Deze normen houden geen rekening met een incidenteel hogere parkeerbehoefte, zoals bij een verjaardag het geval kan zijn. Deze incidentele parkeerbehoefte zal dan op het eigen terrein of op de gemeenschappelijke buurtontsluitingsweg opgevangen moeten worden, hiervoor biedt het plangebied ook voldoende ruimte.

Landschappelijke inpassing
De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is geborgd via de bestemmingsplanregels door middel van een voorwaardelijke verplichting. Aanvullend daarop is ook een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten waarin de aanleg verplicht is gesteld, hieraan is een boeteclausule verbonden. Bij verkoop gaat deze verplichting en de boeteclausule over naar de kopende partij.

Hinder door het houden van dieren
Het houden van dieren binnen de bestemming ‘Wonen’ is beginsel toegestaan, zolang dit als een hobbymatige activiteit kan worden aangemerkt. Het gebruik van de agrarische gronden binnen het plangebied is in het nieuwe bestemmingsplan beperkt tot het weiden van dieren. Bij normaal gebruik van deze gronden zal niet snel sprake zijn van het veroorzaken van onevenredige hinder. Hierbij moet worden opgemerkt dat het bestemmingsplan Buitengebied Veghel het gebruik als weidegrond ook toestond. De voorgenomen bestemmingsplanherziening zorgt op dit punt niet voor een verandering.

Planschade
Ten opzichte van de huidige situatie is sprake van een forse afname van de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Er komen weliswaar meer woningen maar het is, mede gelet op de afstand en de verplichte landschappelijke inpassing, niet waarschijnlijk dat dit leidt tot een waardevermindering.

6.2.3 Conclusie zienswijze reclamant 2
Onduidelijkheden over het plan zijn in het overleg van 25 november 2022 weggenomen door het geven van een nadere toelichting en het verstrekken van het plan behorende stukken (regels/verbeelding/ inpassing). De gemaakt opmerkingen vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

6.3.1. Zienswijze provincie Noord-Brabant
In de op 9 november 2022 ontvangen zienswijze van de provincie wordt op enkele punten een nadere toelichting van het plan gevraagd.

Samenhang met locatie Dieperskant 6 te Erp
De voorgenomen ontwikkeling is eerder besproken in samenhang met de locatie Dieperskant 6 te Erp, waar ook een varkenshouderij gesaneerd wordt.Zoals ook al geconstateerd is tijdens het vooroverleg, is deze koppeling losgelaten. Daarnaast is in het gesprek tussen gemeente, provincie, initiatiefnemer en adviseur eerder hierover ook aangegeven dat op Dieperskant 6 waarschijnlijk meer bebouwing blijft staan dan voorheen is voorgenomen.

Dit maakt de argumentering voor de 7 woningen aan de Veghelsedijk 10a lastiger, en voornoemde koppeling met deze locatie des te belangrijker. Wij verzoeken u dan ook de relatie met de locatie aan de Dieperskant 6 mee te nemen in dit plan.

Ontwikkelingsrichting van het gebied
De planlocatie Veghelsedijk 10a grenst ten oosten aan het provinciale werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar. In het vooroverleg is verzocht om een ontwikkelingsrichting van cq. visie op het gebied bij te voegen. Bij het ontwerp is een dergelijke ontwikkelingsrichting opgenomen, echter hierin worden geen uitspraken gedaan over dit naastgelegen gebied. Dit is in onze optiek een essentieel punt waarmee aangetoond dient te worden dat deze ontwikkeling past in dit gebied. Daarnaast is de ontwikkelingsrichting ook opgesteld voor Voorbolst 2 - 4. Aangezien de plannen voor deze locatie nog niet bekend zijn, is de ontwikkelingsrichting voor deze locatie niet bekeken cq. beoordeeld.

In de ontwikkelingsrichting wordt tevens gesproken over natuurinclusieve landbouw in het gebied. Dit vraagt over het algemeen een groter ruimtebeslag; de vraag rijst daarbij hoe dat zich verhoudt tot deze ontwikkeling. Voor de keuze van de insteekweg wordt aangegeven dat hierbij een verwijzing plaatsvindt naar de oude ontginningswegen bij de Bosstraat en Voorbolst. Een structuur van insteekwegen is op oude kaarten in de omgeving echter niet te vinden. Voor wat betreft het kaartje cq. luchtfoto die is opgenomen in de ontwikkelingsrichting is onduidelijk wat de pijlen betekenen. Wij verzoeken u deze aspecten nader toe te lichten

Landschappelijke inpassing
Bij de landschappelijke inpassing is een bosgebiedje aan de achterzijde 'indicatief' opgenomen. Dit is voor de landschappelijke inpassing en bijbehorende voorwaardelijke verplichting te vrijblijvend. Graag zien we hoe dit definitief ingericht wordt, zodat het afdoende geborgd is.

Beeldkwaliteit
In de toelichting (pag. 11) wordt daarnaast in het kader van beeldkwaliteit gesproken over aansluiting op (reeds aanwezige) boerenerven in de omgeving. Welke voorbeelden zijn gebruikt?

6.3.2 Reactie gemeente op zienswijze 3
Samenhang met locatie Dieperskant 6 Erp
Deze locatie zou worden bestemd als een burgerwoning met behoud van 300 m2 aan bijgebouwen. Vanuit een ruimtelijke afweging is de locatie Dieperskant echter niet relevant, het gaat immers om de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling op de locatie Veghelsedijk 10a. Dit moet op zichzelf een passende ontwikkeling zijn. Voor de op te richten woningen geldt bovendien dat deze worden gerealiseerd met toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling, hiervoor zijn titels aangekocht. De realisatie van deze woningen staat los van de sloop van de bebouwing / bedrijfsbeëindiging op de locatie Dieperskant 6. Voor deze ‘bouwtitels’ zijn op andere plaatsen in de provincie stallen gesloopt en zijn fosfaatrechten uit de markt gehaald (1000 m2 / 3500 kg fosfaat per woning).

Naast de aankoop van de ruimte-voor-ruimte-titels is de bedrijfsbebouwing op de locatie Veghelsedijk 10a gesloopt in het kader van de subsidieregeling sanering varkenshouderijen. Voor de locatie Veghelsedijk 10a gaat het om het saneren van ruim 6000 m2 bebouwing.

De herontwikkeling van de locatie Veghelsedijk 10a voorziet in een bestemmingsvlak ‘Wonen’ met een oppervlakte van 10.235 m2. Dit is inclusief de interne ontsluitingsweg met een oppervlakte van 1983 m2. Dit woongebied wordt voorzien van een robuuste landschappelijke inpassing met een oppervlakte van 5184 m2.

<u>Kwaliteitsverbetering locatie Veghelsedijk 10a (direct /indirect)</u>

- Sloop stallen 6077 m2 (in het kader van de subsidieregeling sanering varkenshouderijen)
- Aanleg 5184 m2 robuuste landschappelijke inpassing (ca. 50 % bestemmingsvlak ‘Wonen’)
- Aankoop 7 RVR-titels

Voor de realisatie van ruimte-voor-ruimte-woningen is, behoudens een goede landschappelijke inpassing op grond van artikel 3.79 van de IOV, geen aanvullende tegenprestatie als bedoeld in artikel 3.9 (kwaliteitsverbetering landschap) nodig. Hoewel het hier geen standaard herontwikkeling betreft, kan worden gesteld dat het plan ondanks het relatief hoge aantal woningen dat mogelijk wordt gemaakt een aanzienlijke kwaliteitsverbetering met zich meebrengt.

Het bovenstaande neemt niet weg dat bij het mogelijk maken van andere ontwikkeling op de locatie Dieperskant 6 voldaan moet worden aan het provinciaal beleid. Voor deze locatie is echter pas recent een concreet verzoek ingediend, waarvan de inhoudelijke beoordeling nog moet plaatsvinden. Initiatiefnemer wil hier een niet-agrarisch bedrijf oprichten, gericht op zorg en recreatie (dagbesteding/zorgcamping). Dit brengt meer ruimtebeslag met zich mee. In het principeverzoek is sprake van ca. 1250 m2 bedrijfsbebouwing. Zonder vooruit te willen lopen op de verdere beoordeling van dit initiatief gaat het hier om kleinschalige herontwikkeling voor een activiteit die passend is in het buitengebied.



In het verzoek is aandacht besteed aan een goede ruimtelijke kwaliteit en worden ook aanvullende investeringen voorgesteld zoals de aanleg van een amfibieënpoel en het plaatsen van een bankje bij de fietsknooppuntenroute die langs het perceel loopt.

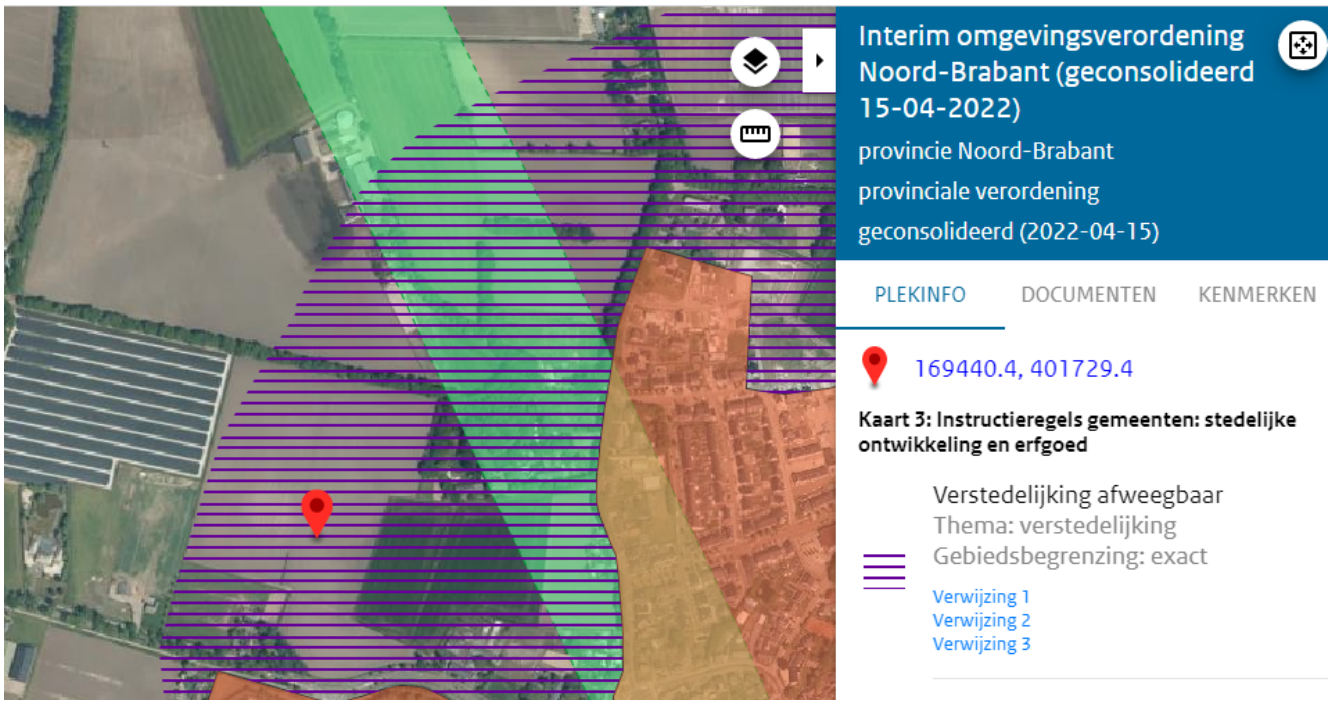
Kwaliteitsverbetering locatie Dieperskant 6 (direct/indirect)

- Sloop stallen 6798 m2 (in het kader van de subsidieregeling sanering varkenshouderij)
- Goede landschappelijke inpassing
- Aanvullende investeringen; aanleg van landschapselementen (amfibieënpoel) / aantrekkelijker maken fietsknooppuntenroute.
- Vervallen van 'oude' nog niet gerealiseerde vergunningen

Per saldo levert de sanering van de varkenshouderijen op de locaties Veghelsedijk 10a en Dieperskant 6 een grote bijdrage aan de afname van bebouwing in het buitengebied en een verbetering van het woon- en leefklimaat voor de omgeving van deze locaties. Het oprichten van de zeven woningen op de locatie Veghelsedijk 10 en een kleinschalige bedrijfsmatige ontwikkeling op de locatie Dieperskant 6 (nog nader te beoordelen) staat ons inziens in verhouding tot kwaliteitswinst die wordt bereikt op deze locaties.

Ontwikkelingsrichting

Het gebied ten oosten van het plangebied is in het provinciaal beleid aangemerkt als een gebied dat in beginsel in aanmerking komt voor verstedelijking (zie uitsnede IOV)

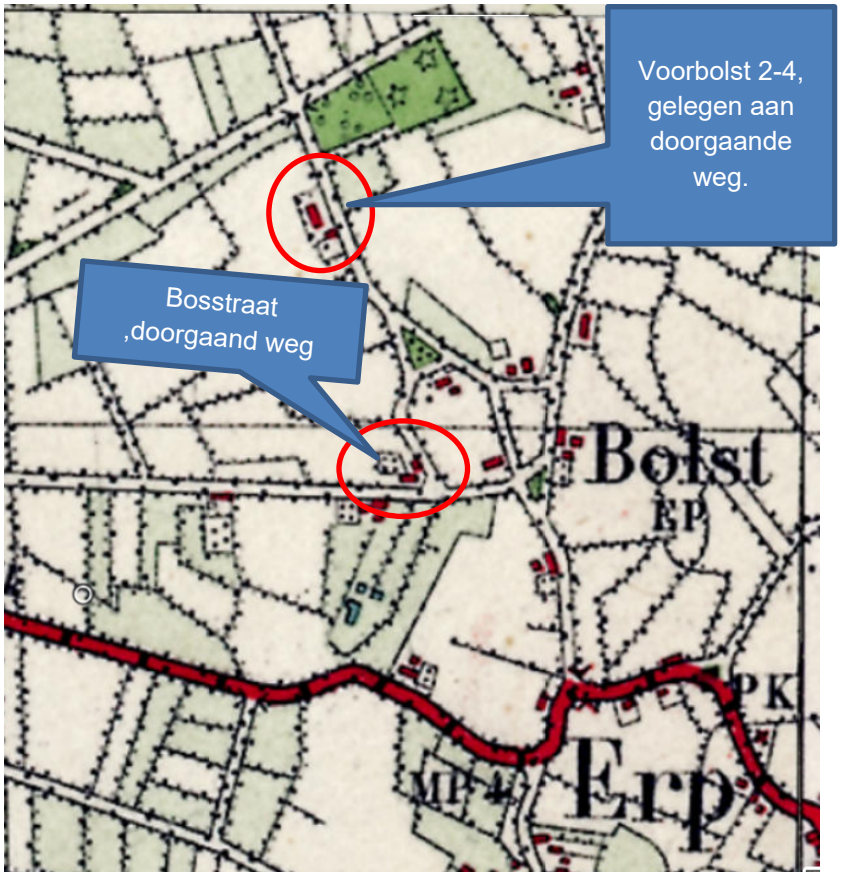


De gemeente heeft op dit moment geen plannen of een visie voor een stedelijke ontwikkeling in het gebied grenzend aan de planlocatie. In de structuurvisie Erp (22 april 2010) zijn wel dichter bij de kern wel mogelijke

uitbreidingslocaties opgenomen. Vooralsnog kan de woningbehoefte voor de kern Erp worden opgevangen rond de Achterbolst en op inbreidings- en herstructureringslocaties binnen het bestaande stedelijk gebied. Een concrete invulling van het gebied zoals wordt bedoeld in de zienswijze kan dan ook niet worden gegeven. In de opgestelde ontwikkelingsrichting is evenwel aangegeven dat in het gebied verschillende landschapskamers kunnen worden onderscheiden. Deze kunnen bij eventuele toekomstige ontwikkelingen worden aangevuld met nieuwe landschapskamers die onderling met elkaar verbonden kunnen worden. De wegenstructuur die bij de ruilverkavelingen is verdwenen kan daarbij als uitgangspunt of inspiratiebron dienen.

Voor de ontwikkeling op de locatie Veghelsedijk 10a is aangegeven dat dit lijkt op de bestaande bebouwingsconcentraties aan de Bosstraat en Voorbolst. Deze bebouwing lag oorspronkelijk lag doorgaande wegen, welke bij de grootschalige ruilverkavelingen zijn verdwenen. Dit zijn nu doodlopende straatjes geworden een dergelijke beeld wordt nu gecreëerd op de locatie Veghelsedijk. De pijlen die op afbeelding 4 van de ontwikkelingsrichting zijn aangegeven geven dit weer.

In de ontwikkelingsrichting is verder ingegaan op het verschil in beleving tussen de dorpsrand van Veghel en die van Erp. Waar bij de kern Veghel relatief grootschalige ontwikkelingen worden voorzien in de vorm van ‘Veghels Buiten’ is dit rond de kern Erp niet wenselijk. Aangegeven is dat de openheid van het gebied en de functie als uitloopgebied/recreatie door de groei van de aangrenzende kernen belangrijker wordt. Het kleinschalige karakter van de ontwikkeling aan de Veghelsedijk 10a sluit hier goed op. Ook de groene inpassing draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde van dit gebied.



Landschappelijke inpassing
Het landschapsplan zal worden aangevuld met een concrete beschrijving van beplanting die wordt aangebracht in het bosje aan de achterzijde van het plangebied. De aanduiding ‘indicatief’ komt te vervallen. In de beschrijving worden de namen van de aan te planten boom- en struiken opgenomen, de minimale maatvoering en de aantallen. Deze beplantingslijst zal ook worden opgenomen in de bijlage bij regels. Dit laatste geldt ook voor de groenstroken die aan weerzijden van de locatie worden aangebracht en de boomgaard aan de voorzijde van het terrein.

Beeldkwaliteit
Met de verwijzing naar boerenerven is geen specifieke locatie bedoeld. Beoogd wordt om een samenhangende bebouwing te bewerkstelligen, die qua uitstraling en positionering een eenheid vormen. Hierdoor ontstaat het beeld van een boerenerf met een woonhuis met daaromheen de agrarische bedrijfsbebouwing (schuren, dierenverblijven). De woningen op het achtererf (achter de hoofdwoning) zijn dan in feite de losse bedrijfsgebouwen op dit erf. In het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in de bijlagen bij de toelichting is dit uitgebreid beschreven, hierin zijn voorbeelden te inspiratie opgenomen. Het gebruik van hout, zwart potdekselwerk, en andere traditionele bouwmaterialen levert een bijdrage aan het te creëren eindbeeld.

6.3.3 Conclusie
De zienswijze van de provincie vormt aanleiding om het bestemmingsplan op enkele punten aan te passen.

1. Relatie met de locatie Dieperskant 6
   Geen aanpassingen in bestemmingsplan
2. Ontwikkelingsrichting
   Geen aanpassingen in bestemmingsplan en/of opgestelde ontwikkelingsrichting
3. Landschappelijke inpassing
   Landschapsplan wordt verder geconcretiseerd, de beplantingslijst wordt ook toegevoegd aan de bijlagen bij de regels.
4. Beeldkwaliteit
   De toelichting wordt op dit punt verduidelijkt.

7. Ambtelijke wijzigingen

<u>Toelichting</u>
Figuur. 2.2. landschappelijke inpassing
Vervangend afbeelding door aangepast landschapsplan (verwijderen indicatief)

Paragraaf 3.2.2. interim omgevingsverordening Noord-Brabant
Verwijzing naar juiste artikelen (zoals ook genoemd in zienswijze provincie) artikel 3.69 lid d / 3.78 / 3.79 IOV

Figuur 4.8 Landschappelijk inpassingsplan
Vervangen afbeelding door aangepast landschapsplan (verwijderen indicatief)

Paragraaf 4.14 Stikstof
Vermelden recente jurisprudentie en aanpassing onderzoek.

Paragraaf 6.2.4 vaststellingsprocedure
Vermelden inzagetermijn, ingekomen zienswijzen en verwijzen naar notitie beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen.

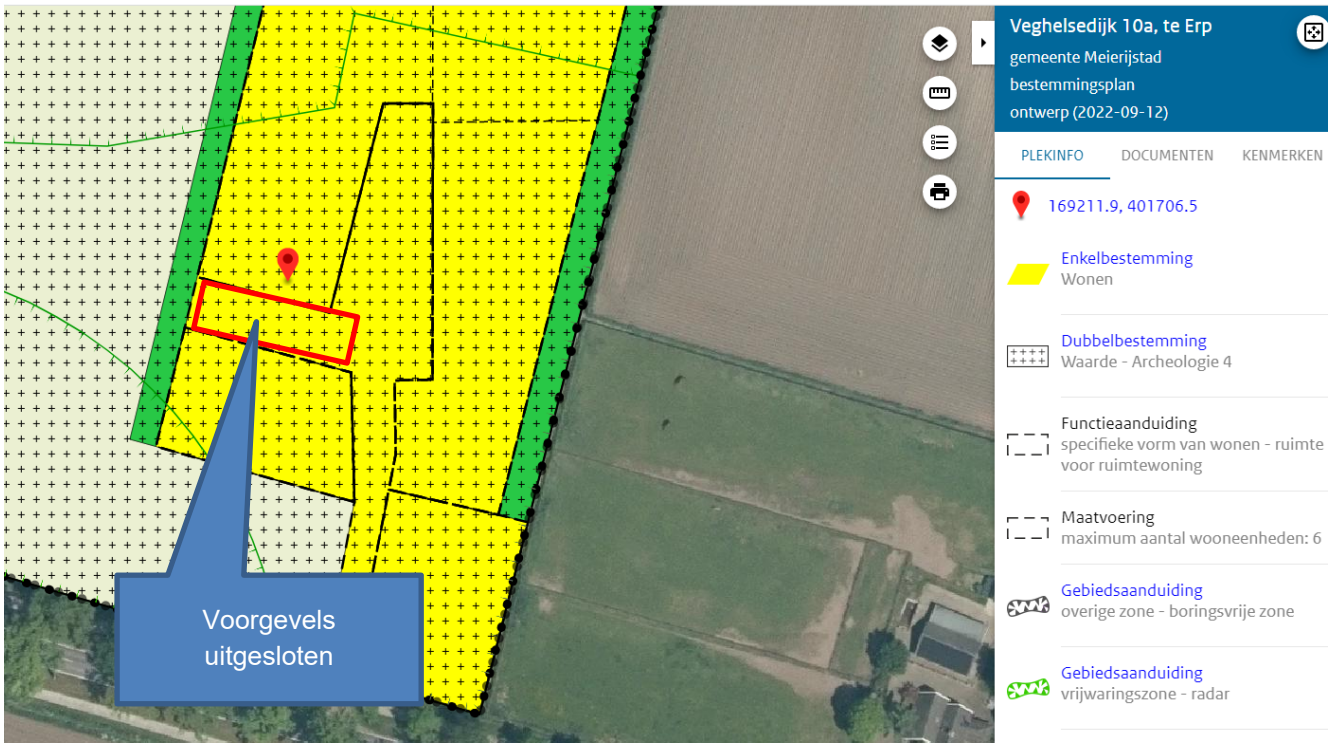
Bijlagen bij de toelichting

- Verwijderen Bijlage 3 (aanmeldingsnotitie Veghelsedijk 10a (overbodig en niet consistent met paragraaf 4.1)
- Bijlage 6 (bodemrapport vervangen gelet op opmerkingen ODBN)
- Bijlage 9 Stikstofberekening nieuwe versie (aanlegfase toevoegen gelet uitspraak RVS)

<u>Regels</u>
Artikel 5.2.2 hoofdgebouw
lid h.
Toevoegen

- de afstand van de voorgevel van het hoofdgebouw, t/m met dien verstande:

toevoegen (opnemen in opsomming)
Voorgevels hoofdgebouwen mogen niet worden opgericht in de richting van het gebied met aanduiding ‘voorgevels uitgesloten’.



Motivatie: de voorgevel dienen georiënteerd te worden in het middendeel van het plangebied en niet op dit deel van de buurtontsluitingsweg.

Vervallen artikel h sub
dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' geldt:

- dat indien de bestaande afstand tot de Veghelsedijk reeds groter is, deze afstand als minimum geldt;
- dat de afstand tot de ontsluitingweg zoals bedoeld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - buurtontsluitingsweg', tenminste 2 meter dient te bedragen;

Motivatie
Artikel h regelt de afstand van de ruimte-voor-ruimte-woningen tot de interne ontsluitingsweg. De bestaande woning (voormalige bedrijfswoning) is georiënteerd op de Veghelsedijk hiervoor gelden andere regels. Hiervoor wordt een nieuw lid toegevoegd.

Toevoegen (nieuw lid i)
De bestaande afstand van de voorgevel van de woning tot aan de Veghelsedijk, ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding -2’ geldt als minimale afstand.

Lid i (wordt lid j)
Sub 2 ‘hoofdgebouwen’ vervangen door ‘het hoofdgebouw’
Motivatie
Binnen dit aanduidingsvlak is slechts één hoofdgebouw toegestaan

Lid j (wordt lid k)
Sub 2 ‘bestemming~~en~~’ vervangen door ‘bestemming’

Artikel 10. Strijdig gebruik
Verwijderen
Lid e het gebruiken van bouwwerken ten behoeve van een bedrijf aan huis.

Artikel 10.2 Beroep aan huis
Verwijderen

Motivatie
Artikel bevat geen regels. Nog afgezien daarvan is een regeling voor beroep of bedrijf aan huis is opgenomen in artikel 5.4.1. Hierbij zijn de standaardregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan ‘Harmonisatie van diverse regelingen (‘laaghangend fruit’)’ overgenomen.

12.2 Bedrijf aan huis (afwijkingsbevoegdheid)
Verwijderen
Regels voor beroep of bedrijf aan huis zijn opgenomen in artikel 5.4.1. (zie opmerking artikel 10.2)

<u>Bijlagen bij regels</u>
Aangepaste landschapsplan wordt toegevoegd aan regels / inclusief beplantingslijst (soorten, aantallen, maatvoering).

Verbeelding
Aanpassen IMRO / status

Toevoegen:

- ⇨ specifieke bouwaanduiding – voorgevel uitgesloten

