

**Nota van Inspraakreacties**  
**op het**  
**VOORONTWERPBESTEMMINGSPLAN**  
**“Actualisatieplan kommen Berlicum en Middelrode”**

**Sint-Michielsgestel**  
**juli 2019**

## Inhoudsopgave

|           |                                                 |          |
|-----------|-------------------------------------------------|----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                                | <b>3</b> |
| <b>2.</b> | <b>Beantwoording ontvangen inspraakreacties</b> | <b>3</b> |
| I.        | Inleiding                                       | 3        |
| II.       | Inspraakreacties                                | 3        |
| III.      | Adviezen instanties (Provincie en Waterschap)   | 12       |

## 1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan "Actualisatieplan kommen Berlicum en Middelrode" heeft van 20 juli 2018 tot en met 30 augustus 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon een ieder zijn of haar inspraakreactie kenbaar maken op dit plan. Ook is het plan ter advisering voorgelegd aan provincie Noord-Brabant en waterschap Aa en Maas.

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. waterschap Aa en Maas verzoekt om de waterbelangen op de verbeelding beter weer te geven, hetzij te beschrijven in de toelichting.

Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn 34 inspraakreacties ontvangen.

## 2. Beantwoording ontvangen inspraakreacties

**Voorontwerp bestemmingsplan 'Actualisatieplan kommen Berlicum en Middelrode'. Sept. 2018.**

### I. Inleiding

In deze nota zijn de inspraakreacties en de adviezen van Provincie en Waterschap samengevat en van commentaar voorzien. Op een aantal punten hebben de inspraakreacties geleid tot aanpassingen die worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook zullen er in het ontwerpbestemmingsplan nog een aantal ambtshalve/overige wijzigingen aangebracht als gevolg van voortschrijdende ontwikkelingen.

### II. Inspraakreacties

|    |  |  |  |  |                 |                  |
|----|--|--|--|--|-----------------|------------------|
| 1. |  |  |  |  | datum ontvangst | 29 augustus 2018 |
|----|--|--|--|--|-----------------|------------------|

Inspreker verzoekt een bouwvlak toe te voegen links naast de woning van Groenstraat 18 in Berlicum. Deze locatie ligt sinds een aantal jaren binnen de bebouwde kom. Op Groenstraat 20 is ook een woning gerealiseerd.

#### *Reactie gemeente*

*Het nu voorliggende bestemmingsplan betreft een actualisatieplan, waarin de bestaande ruimtelijke situatie wordt vastgelegd. In het plan worden enkel ontwikkelingen mogelijk gemaakt met een wijzigingsbevoegdheid.*

*Het perceel Groenstraat 18 is gelegen noordwestelijk van sportpark De Brand. In de Provinciale verordening ruimte is dit gebied aangeduid als "Integratie stad-land". Dit zijn gebieden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten. Stedelijke ontwikkeling (bouw woning(en)) is hier in principe niet mogelijk. Een eventuele realisatie van een ruimte voor ruimte kavel links van Groenstraat 18 is bespreekbaar, mits dit past in de Provinciale verordening en er extra ruimtelijke kwaliteit wordt toegevoegd. De woning aan Groenstraat 20 is bijna 15 jaar geleden gerealiseerd. Het provinciale en gemeentelijke beleid liet deze ontwikkeling toen wel toe.*

*In de komende jaren zal de herinrichting/vernieuwing van sportpark De Brand worden opgepakt. Het eventueel betrekken van een deel van het perceel van inspreker i.c.m. een ruimte voor ruimte kavel geeft mogelijkheden voor de functies op het park en verbetering van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit.*

*De wijzigingsbevoegdheid voor het sportpark wordt daarom uitgebreid met perceel Groenstraat 18.*

|    |  |  |  |  |                 |                  |
|----|--|--|--|--|-----------------|------------------|
| 2. |  |  |  |  | datum ontvangst | 14 augustus 2018 |
|----|--|--|--|--|-----------------|------------------|

Insprekers zijn momenteel met een ontwikkelaar in overleg voor een bouwplan voor de realisatie van 13 appartementen op dit perceel.  
 Los van deze ontwikkeling is het voorontwerpbestemmingsplan niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. In het nieuwe plan worden de gebruiks- en bouw mogelijkheden beperkt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

*Reactie gemeente*

*Onlangs is een omgevingsvergunning verleend voor de ontwikkeling van 13 appartementen voor het perceel Hoogstraat 128.*

*In het ontwerpbestemmingsplan zullen deze appartementen als bestaande situatie worden opgenomen.*

|    |  |  |  |  |                 |                  |
|----|--|--|--|--|-----------------|------------------|
| 3. |  |  |  |  | datum ontvangst | 14 augustus 2018 |
|----|--|--|--|--|-----------------|------------------|

Inspreker verzoekt om de kavel Laar 18 te splitsen voor een bouwvlak voor de realisatie van een nultreden woning (levensloopbestendig). Dit sluit aan bij het gemeentelijk beleid om gericht voor senioren bouw mogelijkheden te bieden. In de structuurvisie wordt onder meer het noordoosten van Berlicum specifiek genoemd als uitbreidingslocatie.

*Reactie gemeente*

*Het nu voorliggende bestemmingsplan betreft een actualisatieplan, waarin de bestaande ruimtelijke situatie wordt vastgelegd. In het plan worden enkel ontwikkelingen mogelijk gemaakt met een wijzigingsbevoegdheid.*

*Het perceel Laar 18 is gelegen in het midden van sportpark De Brand. In de Provinciale verordening is dit gebied aangeduid als "Integratie stad-land". Dit zijn gebieden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten. Stedelijke ontwikkeling (bouw woning(en)) is hier in principe niet mogelijk. Tevens is het milieutechnisch en stedenbouwkundig niet mogelijk c.q. gewenst om het bouwvlak te splitsen. De kavel ligt te midden van de sportvelden.*

*Eventuele verplaatsing van de huidige woning, ten behoeve van het sportpark, in de lijn (lint) met de andere woningen aan het Laar is bespreekbaar. In de komende jaren zal de herinrichting/vernieuwing van sportpark De Brand worden opgepakt. Het eventueel betrekken van perceel Laar 18 bij de herinrichting van het sportpark in combinatie met de verplaatsing van de woning naar het lint van het Laar geeft ruimte en mogelijkheden voor de functies op het park.*

*De wijzigingsbevoegdheid voor het sportpark wordt uitgebreid met perceel Laar 18.*

|    |  |  |  |  |                 |                  |
|----|--|--|--|--|-----------------|------------------|
| 4. |  |  |  |  | datum ontvangst | 17 augustus 2018 |
|----|--|--|--|--|-----------------|------------------|

In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid voor woondoeleinden opgenomen voor de locatie Driezeeg 38 (sacramentskerk, pastorie, schapenwei en begraafplaats). Deze wijzigingsbevoegdheid was destijds opgenomen, omdat onzeker was of de kerk haar religieuze functie zou behouden. In het voorontwerpbestemmingsplan is de wijzigingsbevoegdheid niet meer opgenomen.

De kerk verwacht momenteel de religieuze functie van het kerkgebouw ook voor de komende planperiode (10 jaar) te kunnen behouden.

De ontwikkeling van woningbouw is een belangrijke pijler in de langetermijnstrategie van de parochie. Daarom verzoekt het kerkbestuur om de wijzigingsbevoegdheid voor de schapenwei en de pastorie op te nemen in het voorontwerpbestemmingsplan. Het gaat om de realisatie van 10-12 woningen op een perceel van ca. 4.000 m<sup>2</sup>.

De stedenbouwkundige opzet sluit aan bij de huidige wijzigingsbevoegdheid. In de inspraakreactie is een kaartbeeld bijgevoegd met begrenzing en opzet van het plan. Met eventuele toekomstige ontwikkeling van deze wijzigingsbevoegdheid wordt tevens bijgedragen aan de kwaliteit van wonen op een centrale locatie in Middelrode.

*Reactie gemeente*

*De kerk aan de Driezeeg 38 in Middelrode heeft in het vigerende bestemmingsplan "Kom Middelrode-Milrooijseweg" de bestemming 'Maatschappelijk'. Voor een deel van deze bestemming is in dat plan een wijzigingsbevoegdheid, naar onder meer wonen, opgenomen. Het vigerende bestemmingsplan is in maart 2009 vastgesteld. Van deze wijzigingsbevoegdheid is gedurende de planperiode door het kerkbestuur geen gebruik gemaakt.*

*Van een concrete ontwikkeling op de locatie rondom de kerk lijkt de komende planperiode ook geen sprake te zijn. Daarom is ervoor gekozen de wijzigingsbevoegdheid niet in stand te houden. Indien het kerkbestuur concrete plannen heeft voor ontwikkelingen van het perceel, gaan we te zijner tijd opnieuw met elkaar in gesprek.*

|    |  |  |  |  |                 |                  |
|----|--|--|--|--|-----------------|------------------|
| 5. |  |  |  |  | datum ontvangst | 21 augustus 2018 |
|----|--|--|--|--|-----------------|------------------|

De locatie Kerkwijk 69 in Berlicum heeft in het voorontwerpbestemmingsplan een woonbestemming gekregen. Dit is een beperking van de gebruiksmogelijkheden voor het perceel. Inspreker verzoekt op een deel van de gronden (perceel H3849) de bouw van enkele garageboxen mogelijk te maken. Hier is in Berlicum veel vraag naar.

*Reactie gemeente*

*Het nu voorliggende bestemmingsplan betreft een actualisatieplan, waarin de bestaande ruimtelijke situatie wordt vastgelegd. Omdat de gewenste garageboxen niet ontsloten kunnen worden op openbaar terrein is de bouw van garageboxen in het huidige bestemmingsplan en ook in het nieuwe bestemmingsplan niet mogelijk.*

|    |  |  |  |  |                 |                        |
|----|--|--|--|--|-----------------|------------------------|
| 6. |  |  |  |  | datum ontvangst | 27 en 29 augustus 2018 |
|----|--|--|--|--|-----------------|------------------------|

Achter het perceel Hoogstraat 45 is een sportschool gevestigd. Insprekers ondervinden hier hinder van door geluidsoverlast en parkeerproblemen. Ook is de waarde van de woning van insprekers gedaald. Inspreker vraagt of de sportschool in het bestemmingsplan mogelijk is. Zo niet, dan moet de gemeente hiertegen handhavend optreden.

In 2017 heeft inspreker een vergunning aangevraagd voor kleinschalige verkoop van feestkleding op het perceel Hoogstraat 45. Deze aanvraag is geweigerd, omdat er overlast zou kunnen komen voor de buurt. De aanwezige sportschool veroorzaakt ook overlast en mag dan ook niet op die plek.

In het bestemmingsplan is niet duidelijk of er nieuwe woningen mogen worden opgericht achter Hoogstraat 45. Twaalf jaar geleden was dit perceel eigendom van insprekers. Toen mochten er geen nieuwe woningen worden opgericht en heeft inspreker de gronden verkocht.

*Reactie gemeente*

*Volgens onze inventarisatie die voor het bestemmingsplan is uitgevoerd bevinden zich achter het perceel Hoogstraat 45 drie kleinschalige kantoorpanden. Er is geen sportschool geconstateerd. Een sportschool is volgens het vigerende en nieuwe bestemmingsplan ook niet toegestaan. De inspraakreactie zal daarom tevens beschouwd worden als verzoek om handhaving en als zodanig in behandeling genomen worden.*

*Achter het perceel Hoogstraat 45 mogen geen nieuwe woningen worden opgericht. De bebouwing achter het perceel heeft de aanduiding dienstverlening. Binnen deze aanduiding zijn alleen dienstverlenende bedrijven (zoals kantoren, kappers, schoonheidsinstituten, fysio, fotostudio's, enz.) toegestaan.*

|    |  |  |  |  |                        |                         |
|----|--|--|--|--|------------------------|-------------------------|
| 7. |  |  |  |  | <b>datum ontvangst</b> | <b>28 augustus 2018</b> |
|----|--|--|--|--|------------------------|-------------------------|

Verzocht wordt het bouwvlak op het perceel Beekveld 27 te vergroten door dit in lijn te brengen met omliggende bouwvlakken (opp. 225 m<sup>2</sup>) en de bouw- en goothoogten over te nemen van de naastgelegen woning (11 en 7 m). In een eerder beroepsschrift van het wijzigingsplan voor Beekveld is al naar voren gekomen dat dit niet op stedenbouwkundige of andersoortige bezwaren stuit. In de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan is opgenomen dat er in het plan voor gekozen is om verruiming van bouwrechten rechtstreeks mogelijk te maken om tegemoet te komen aan de maatschappelijke wens om langer thuis te kunnen blijven wonen. Er dient dan geen sprake te zijn van stedenbouwkundige of andersoortige bezwaren. Inspreker heeft op tekening indicatie van gewenst bouwvlak opgenomen.

*Reactie gemeente*

*De gewenste vergroting van het bouwvlak leidt stedenbouwkundig niet tot bezwaren.*

*Het bouwvlak van perceel Beekveld 27 zal in lijn gebracht worden met de noordelijk gelegen bouwvlakken (wijzigingsplan Beekveld). Tevens zullen de bouw- en goothoogten overgenomen worden.*

|    |  |  |  |  |                        |                         |
|----|--|--|--|--|------------------------|-------------------------|
| 8. |  |  |  |  | <b>datum ontvangst</b> | <b>28 augustus 2018</b> |
|----|--|--|--|--|------------------------|-------------------------|

De gebruiks- en bouwmogelijkheden van het voorontwerp bestemmingsplan zijn beperkender, dan de mogelijkheden uit het vigerende plan. Verzocht wordt het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de regels uit het vigerende bestemmingsplan.

*Reactie gemeente*

*Het nu voorliggende bestemmingsplan betreft een actualisatieplan, waarin de bestaande ruimtelijke situatie wordt vastgelegd. Het huidige plan "Centrum" (1997, gemeente Berlicum) bood als gevolg van jurisprudentie (onbedoeld) de mogelijkheid voor de bouw van extra woningen/appartementen.*

*Gedurende de planperiode is van deze bouwmogelijkheid door insprekers geen gebruik gemaakt. Van een concrete ontwikkeling op dit perceel is vooralsnog ook geen sprake. Om te voorkomen dat er in de toekomst zich ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen voordoen, is er in het nieuwe plan gekozen voor het niet in stand laten van de mogelijkheid tot het realiseren van extra woningbouw of appartementen.*

|    |  |  |  |  |                        |                         |
|----|--|--|--|--|------------------------|-------------------------|
| 9. |  |  |  |  | <b>datum ontvangst</b> | <b>28 augustus 2018</b> |
|----|--|--|--|--|------------------------|-------------------------|

Insprekers maken bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan. Met het nieuwe bestemmingsplan is het niet meer mogelijk om meerdere huizen op het perceel Hoogstraat 116 te bouwen. Gezien de ontwikkelingen in de Hoogstraat op dit moment willen insprekers deze mogelijk openhouden.

*Reactie gemeente*

*Het nu voorliggende bestemmingsplan betreft een actualisatieplan, waarin de bestaande ruimtelijke situatie wordt vastgelegd. Het huidige plan "Centrum" (1997, gemeente Berlicum) bood als gevolg van jurisprudentie (onbedoeld) de mogelijkheid voor de bouw van extra woningen/appartementen.*

*Gedurende de planperiode is van deze bouwmogelijkheid door insprekers geen gebruik gemaakt. Van een concrete ontwikkeling op dit perceel is vooralsnog ook geen sprake. Om te voorkomen dat er in de toekomst zich ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen voordoen, is er in het nieuwe plan gekozen voor het niet in stand laten van de mogelijkheid tot het realiseren van extra woningbouw of appartementen.*

|     |  |  |  |  |                 |                  |
|-----|--|--|--|--|-----------------|------------------|
| 10. |  |  |  |  | datum ontvangst | 28 augustus 2018 |
|-----|--|--|--|--|-----------------|------------------|

Inspreker is eigenaar van het bedrijfsgebouw aan de Milrooijseweg 55-57 (in bijlage foutief vermeld als 45-47). Verzocht wordt om, met het oog op de toekomst, meer mogelijkheden te krijgen voor dit pand. Met name voor het midden en achtergedeelte van het gebouw. Inspreker denkt hierbij aan vestiging van een supermarkt, internetverkoop of andere detailhandel, passend in een duurzaam milieu. Ook verzoekt inspreker om uitbreiding van de bedrijfsbebouwing op het gedeelte van de huidige parkeerplaats, met behoud van het aantal parkeerplaatsen.

*Reactie gemeente*

*Het gebouw aan de Milrooijseweg 45-67 betreft een pand met gemengde bedrijfsfuncties. Het bedrijf van inspreker (nummer 55-57) is daar onderdeel van. In de bijlage is het huisnummer (45-67) op de juiste wijze opgenomen (conform kadastrale gegevens).*

*Het bedrijfspand heeft de bestemming gemengd, waarin diverse activiteiten zijn toegestaan (zie artikel 10.1 en bijlage 3 van bestemmingsplan). Binnen het bestemmingsplan is internetverkoop en bepaalde detailhandel (volumineus en productie gebonden) toegestaan. Een supermarkt is een centrum gebonden activiteit en daarom niet gewenst op een bedrijventerrein. Van een concrete ontwikkeling op dit perceel is vooralsnog ook geen sprake.*

|     |  |  |  |  |                 |                  |
|-----|--|--|--|--|-----------------|------------------|
| 11. |  |  |  |  | datum ontvangst | 29 augustus 2018 |
|-----|--|--|--|--|-----------------|------------------|

1. In het vigerende bestemmingsplan voor het perceel Kerkwijk 81 is de mogelijkheid opgenomen om woningen toe te voegen aan het perceel. In het nu voorliggende bestemmingsplan is deze mogelijkheid verdwenen. Insprekers hebben plannen om een nieuwe winkel met appartementen te realiseren of om het bedrijf te moderniseren. Verzocht wordt om de bestaande mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan over te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.
2. Insprekers hebben het perceel achter Kerkwijk 77 en 79 gekocht (H3848) en gebruiken de bestaande loods voor opslag van seizoensgebonden artikelen. Verzocht wordt om dit perceel een gemengde bestemming te geven, zodat het huidige gebruik kan worden voortgezet. Bij de nieuwe plannen voor Agri Bouwmarkt zou dit perceel gebruikt kunnen worden voor parkeren of bergingen.
3. Insprekers verkopen al jaren consumentenvuurwerk vanuit hun winkel. Ze hebben daarvoor alle benodigde vergunningen. Verzocht wordt de aanduiding "opslag en verkoop van consumentenvuurwerk toegestaan" aan de bestemming toe te voegen.

*Reactie gemeente*

1. *Het nu voorliggende bestemmingsplan betreft een actualisatieplan, waarin de bestaande ruimtelijke situatie wordt vastgelegd. Het huidige plan "Centrum" (1997, gemeente Berlicum) bood als gevolg van jurisprudentie (onbedoeld) de mogelijkheid voor de bouw van extra woningen/appartementen. Gedurende de planperiode is van deze bouwmogelijkheid door insprekers geen gebruik gemaakt. Om te voorkomen dat er in de toekomst zich ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen voordoen, is er in het nieuwe plan gekozen voor het niet in stand laten van de mogelijkheid tot het realiseren van extra woningbouw of appartementen.*
2. *Binnen de bestemming detailhandel is het mogelijk om seizoensgebonden artikelen op te slaan. Ook zijn parkeren en bergingen ten behoeve van detailhandel mogelijk. Buiten de bestemming is dit niet mogelijk en niet gewenst. Inspreker wordt verzocht het gebruik in overeenstemming te brengen met de bestemming.*
3. *De verkoop van consumentenvuurwerk is binnen de bestemming detailhandel mogelijk. Hiervoor is geen specifieke aanduiding noodzakelijk.*

|     |  |  |  |  |                 |                  |
|-----|--|--|--|--|-----------------|------------------|
| 12. |  |  |  |  | datum ontvangst | 30 augustus 2018 |
|-----|--|--|--|--|-----------------|------------------|

1. Inspreker adviseert om bestemmingsplannen niet meer in vakanties ter inzage te leggen. Het bestemmingsplan is aanleiding geweest om met de buurt over de toekomst van de omgeving na te denken. De gemeente zou het bestemmingsplan juist heel nadrukkelijk onder de aandacht van burgers moeten brengen.
2. Het bedrijventerrein aan Julianastraat is in het bestemmingsplan positief bestemd. Insprekers benadrukken dat uitbreiding van het bedrijf (de gebouwen) niet aan de orde dienen te zijn. Insprekers doelen hiermee met name op het open terrein achter de bebouwing, welke nu als parkeerplaats wordt gebruikt. Het evenwicht tussen wonen en bedrijf is fragiel, waardoor een kleine verandering de woonomgeving aanzienlijk kan beperken/schaden.
3. Het betonnen hemelwater infiltratie bassin, onder de parkeerplaats aan de Erasmushof is onterecht niet in het bestemmingsplan opgenomen.
4. In het bestemmingsplan dient te worden opgenomen dat het bedrijventerrein aan de Julianastraat geen uitweg aan de Erasmusweg mag creëren. Er wonen aan de Erasmushof veel gezinnen met kinderen. Een uitweg van het bedrijventerrein zou de veiligheid en leefbaarheid van de Erasmushof verminderen.
5. Verzocht wordt de houten schutting, die als scheiding dient tussen het woongebied Erasmushof en het bedrijventerrein Julianastraat, te vervangen voor een stenen of groene schutting. In punt 4.1. van het bestemmingsplan wordt immers aangegeven dat milieubelastende bedrijven worden gescheiden van milieugevoelige functies, zoals wonen.
6. In punt 4.1 van het bestemmingsplan is opgenomen dat de milieu- en ruimtelijke waarden toets beperkt van aard is geweest, omdat het plan gericht is op instandhouding van de bestaande situatie. Dit is onterecht. Er dient ook bij dit plan een volledig onderzoek plaats te vinden. Handhaving van de bestaande situatie is immers niet altijd gewenst. Bovendien kan de situatie de komende jaren dusdanig wijzigen dat een volledig onderzoek op z'n plaats is.

#### Reactie gemeente

1. *Het bestemmingsplan betreft in hoofdzaak een conserverend plan, waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd. Omdat het een groot plangebied betreft is besloten niet meteen een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen, maar eerst een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Inspreker geeft aan dat het bestemmingsplan aanleiding is geweest om met de buurt in overleg te gaan over de toekomst. We zijn benieuwd tot welke ideeën dit heeft geleid en of de gemeente daar nog een rol in kan spelen.*
2. *Het nu voorliggende bestemmingsplan betreft een actualisatieplan, waarin de bestaande ruimtelijke situatie wordt vastgelegd. Van uitbreiding van het bedrijventerrein aan de Julianastraat is geen sprake.*
3. *In de bestemming Verkeer zijn waterhuishoudkundige voorzieningen, waar een infiltratiebassin onder valt mogelijk. Een specifieke aanduiding is hiervoor niet noodzakelijk.*
4. *In een bestemmingsplan worden in- en uitritten niet geregeld. Dit gebeurt aan de hand van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). De bedrijven ontsluiten nu via de Julianastraat. Mogelijke ontsluiting van de bedrijven via de Erasmushof zal gezien bruikbaarheid, veiligheid en doelmatigheid niet haalbaar zijn.*
5. *Milieubelastende bedrijven en milieugevoelige functies als wonen verdragen zich lastig naast elkaar. Daarom is het gewenst om bedrijven zoveel mogelijk op bedrijventerreinen en woningen zoveel mogelijk in woonwijken te situeren (scheiding van functies). Bestaande bedrijven zijn niet zomaar te weren in woongebieden. Wel worden bestaande bedrijven in het bestemmingsplan zo strak mogelijk bestemd. Voor een andere erfafscheiding tussen de woningen aan de Erasmushof en de bedrijven dienen insprekers met de naastgelegen bedrijven in contact te treden. Dit is geen zaak van de gemeente.*
6. *Omdat het bestemmingsplan in hoofdzaak een conserverend plan betreft en er geen nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan, kan volstaan worden met een beperkte milieu- en ruimtelijke toets.*



|     |  |  |  |  |                 |                  |
|-----|--|--|--|--|-----------------|------------------|
| 13. |  |  |  |  | datum ontvangst | 31 augustus 2018 |
|-----|--|--|--|--|-----------------|------------------|

Insprekers hebben in 2013 verzocht de hoekwoning op het Gewat 12 te splitsen in 2 seniorenwoning. Destijds heeft de gemeente aangegeven dat woningsplitsing binnen deze bestemming niet mogelijk is. Bij een herziening van het bestemmingsplan kan dit eventueel mogelijk gemaakt worden. Insprekers verzoeken daarom nu ook woningsplitsing toe te staan (bijvoorbeeld via een wijzigingsbevoegdheid). Ze denken hierbij aan de volgende voorwaarden:

- De nieuwe woningen dienen te voldoen aan de gangbare maatvoeringsvereisten;
- De bouwmassa dient te passen in het bestaande bouwvlak, de hoogte dienen te passen aan de gestelde maten in de omgeving
- Parkeren dient zo nodig op eigen terrein te worden opgelost.
- De woningen dienen bij te dragen aan het mengen van doelgroepen
- De woningen dienen klimaatneutraal te worden gebouwd.

Hiermee kunnen insprekers ook op oudere leeftijd in de woning blijven wonen en een extra woning realiseren voor andere leeftijdsgenoten, hetgeen tegemoet komt aan de grote vraag naar (betaalbare) woningen voor één- en tweepersoons huishoudens. Bovendien wordt de woning klimaatneutraal, ruimte wordt beter benut en de sociale cohesie wordt bevorderd.

#### Reactie gemeente

*In het buitengebied heeft gemeente Sint-Michielsgestel beleid voor het splitsen van monumentale boerderijen. In dorpen is woningsplitsing in principe niet toegestaan. Door huidige ontwikkelingen, zoals gewijzigde woonwensen en de verwachting dat de huidige voorraad van grote woningen steeds minder in trek zijn, werkt de gemeente momenteel aan nieuw beleid voor de kernen. Woningssplitsing in de kernen is altijd maatwerk. Afgewogen moet worden of woningsplitsing wenselijk is op de locatie en in de omgeving. In het nieuwe beleid wordt bekeken of en onder welke voorwaarden woningssplitsing toegestaan zou kunnen worden. Het nieuwe beleid zal mogelijk in de loop van 2020 gereed zijn.*

|     |  |  |  |  |                 |                  |
|-----|--|--|--|--|-----------------|------------------|
| 14. |  |  |  |  | datum ontvangst | 29 augustus 2018 |
|-----|--|--|--|--|-----------------|------------------|

Op het perceel Westakkers 41 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid maakt de bouw van max 6 vrijstaande of twee-aan-één gebouwde woningen mogelijk. Bezwaar wordt gemaakt tegen het aantal woningen en de typologie twee-aan-één gebouwde woningen op deze locatie:

- a. Deze typologie past niet in de stedenbouwkundige structuur van vrijstaande woningen op grote percelen.
- b. Het doet afbreuk aan het rustieke, open en landschappelijke karakter van de aanwezige bebouwing en omgeving (overgang naar Dynamisch Beekdal).
- c. De waarde van eigen woning wordt hierdoor minder.
- d. Het leidt tot meer verkeersbewegingen en verslechtert de verkeersveiligheid.

Verzocht wordt om binnen de wijzigingsbevoegdheid maximaal 3 vrijstaande woningen toe te staan.

#### Reactie gemeente

- a. *De wijzigingsbevoegdheid op het perceel Westakkers 41 is opgenomen voor de toekomstige verplaatsing van het scoutinggebouw. Het betreft een groot perceel met een breedte van 75 meter en een diepte van ruim 60 meter. De locatie kan met een wijzigingsbevoegdheid bebouwd worden met maximaal 6 woningen, bestaande uit vrijstaande of twee-aan-één woningen. Voor een optimale inrichting van dit perceel en aansluiting op de vraag zijn deze opties nog open gehouden. De typologieën vrijstaand en twee-aan-één passen in het huidige straatbeeld. Het huidige straatbeeld bestaat reeds uit afwisselend vrijstaande woningen en twee-aan-één woningen op afwisselend grote en kleinere percelen.*

- b. *Er is geen sprake van een afbreuk van de bebouwing en omgeving. Voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid is dat de bouw van woningen op deze locatie dient te passen in de aanwezige stedenbouwkundige structuur.*  
*De locatie is geen overgangsgebied naar het Dynamisch Beekdal. Het betreft een bestaande lintstructuur, waarbij de locatie met de wijzigingsbevoegdheid getransformeerd kan worden van maatschappelijke doeleinden naar wonen.*
- c. *Bij waardevermindering van de woning kan men in aanmerking komen voor een planschadevergoeding. Als insprekers menen dat er sprake is van waardevermindering van de woning kunnen ze hiertoe een verzoek om planschade indienen. Hiervoor zal dan een separate procedure in gang gezet worden. Bij een verzoek om planschade worden legeskosten in rekening gebracht.*
- d. *Het gaat om een kleine toevoeging van woningen met een naar verwachting geringe verkeersimpact. In de onderbouwing van de wijzigingsbevoegdheid zal de wijziging in de verkeerssituatie als gevolg van de toevoeging van woningen nader onderzocht worden.*

|     |  |  |  |  |                 |                  |
|-----|--|--|--|--|-----------------|------------------|
| 15. |  |  |  |  | datum ontvangst | 30 augustus 2018 |
| 16. |  |  |  |  | datum ontvangst | 30 augustus 2018 |
| 17. |  |  |  |  | datum ontvangst | 30 augustus 2018 |
| 18. |  |  |  |  | datum ontvangst | 30 augustus 2018 |
| 19. |  |  |  |  | datum ontvangst | 30 augustus 2018 |
| 20. |  |  |  |  | datum ontvangst | 30 augustus 2018 |
| 21. |  |  |  |  | datum ontvangst | 30 augustus 2018 |
| 22. |  |  |  |  | datum ontvangst | 30 augustus 2018 |
| 23. |  |  |  |  | datum ontvangst | 30 augustus 2018 |
| 24. |  |  |  |  | datum ontvangst | 30 augustus 2018 |
| 25. |  |  |  |  | datum ontvangst | 30 augustus 2018 |
| 26. |  |  |  |  | datum ontvangst | 30 augustus 2018 |
| 27. |  |  |  |  | datum ontvangst | 30 augustus 2018 |
| 28. |  |  |  |  | datum ontvangst | 4 september 2018 |
| 29. |  |  |  |  | datum ontvangst | 4 september 2018 |

Op het perceel Westakkers 41 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid maakt de bouw van 6 vrijstaande of twee-aan-één gebouwde woningen mogelijk. Bezwaar wordt gemaakt tegen de typologie twee-aan-één gebouwde woningen op deze locatie. Deze typologie doet afbreuk aan het landelijke en open karakter van de omgeving. De huidige bebouwing aan de Westakkers betreft vrijstaande woningen op grote percelen, waardoor de overgang van kombebouwing naar landelijk gebied op goede wijze tot stand is gekomen. Invulling met twee-onder-één kap woningen doet schade aan het landelijke karakter van de straat en de omgeving. Verzocht wordt het artikel zodanig te wijzigen dat alleen vrijstaande woningen gerealiseerd kunnen worden.

#### *Reactie gemeente*

*De wijzigingsbevoegdheid op het perceel Westakkers 41 is opgenomen voor de toekomstige verplaatsing van het scoutinggebouw. Het betreft een groot perceel met een breedte van 75 meter en een diepte van ruim 60 meter. De locatie kan met een wijzigingsbevoegdheid bebouwd worden met maximaal 6 woningen, bestaande uit vrijstaande of twee-aan-één woningen.*  
*Voor een optimale inrichting van dit perceel en aansluiting op de vraag zijn deze opties nog open gehouden. De typologieën vrijstaand en twee-aan-één passen in het huidige straatbeeld.*  
*Het huidige straatbeeld bestaat reeds uit afwisselend vrijstaande woningen en twee-aan-één woningen op afwisselend grote en kleinere percelen. Er is geen sprake van een afbreuk van de bebouwing en omgeving. Voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid is dat de bouw van woningen op deze locatie dient te passen in de aanwezige stedenbouwkundige structuur.*

|     |  |  |  |  |                 |                  |
|-----|--|--|--|--|-----------------|------------------|
| 30. |  |  |  |  | datum ontvangst | 31 augustus 2018 |
|-----|--|--|--|--|-----------------|------------------|

1. Inspreker maakt bezwaar tegen de mogelijkheden achter Hoogstraat 45. In de mondelinge onderbouwing van het bezwaar geeft inspreker aan dat onduidelijk is of in het bouwvlak achter perceel Hoogstraat 45 woningbouw is toegestaan.
2. Tevens is achter het perceel Hoogstraat 45 een sportschool gevestigd. Inspreker geeft aan hier hinder van te ondervinden, met name door geluidsoverlast (buiten sporten) en parkeerproblemen.

*Reactie gemeente*

1. *Achter het perceel Hoogstraat 45 mogen geen nieuwe woningen worden opgericht. Het perceel heeft een woonbestemming (artikel 18), maar het bouwvlak achter het perceel heeft binnen deze bestemming de specifieke aanduiding dienstverlening. Binnen deze aanduiding zijn alleen dienstverlenende bedrijven (zoals kantoren, kappers, schoonheidsinstituten, fysio, fotostudio's, enz.) toegestaan. Woningbouw is niet mogelijk.*
2. *Volgens onze inventarisatie die voor het bestemmingsplan is uitgevoerd bevinden zich achter het perceel Hoogstraat 45 drie kleinschalige kantoorpanden. Er is geen sportschool geconstateerd. Een sportschool is volgens het vigerende en nieuwe bestemmingsplan ook niet toegestaan.*

|     |  |  |  |  |                 |                  |
|-----|--|--|--|--|-----------------|------------------|
| 31. |  |  |  |  | datum ontvangst | 30 augustus 2018 |
|-----|--|--|--|--|-----------------|------------------|

Insprekers (Zandstraat 2b, 4, 6 en 8a) maken bezwaar tegen de strook op hun achtererven die nu als tuin is opgenomen. In deze bestemming zijn geen bouwwerken (zoals tuinhuisjes, bergingen, kassen) mogelijk.

Op de uiterste percelen vindt opslag plaats van bouwmaterialen. Hiertegen zou de gemeente handhavend moeten optreden, hetgeen nog niet is gebeurd. Volgens insprekers heeft de gemeente aangegeven dat er op de percelen van insprekers geen vergunningsvrije bouwwerken mogen worden geplaatst, zodat het makkelijker wordt handhavend op te treden tegen de illegale opslag van bouwmaterialen.

Insprekers vinden dat het niet toestaan van enig (vergunningsvrij) bouwwerk op aangrenzende achterliggende percelen moet worden geschrapt. De woonbestemming wordt uitgebreid tot aan de grens van het achterliggende bedrijf of de bouwmogelijkheden binnen de tuinbestemming worden verruimd.

*Reactie gemeente*

*De strook achter de percelen aan de Zandstraat 2-8 heeft altijd deel uitgemaakt van het buitengebied. Momenteel heeft deze strook een agrarische bestemming. De grond, gelegen tussen een bedrijfsbestemming en een woonbestemming, is echter niet meer agrarisch in gebruik. Daarom is er voor gekozen om deze strook te bestemmen tot tuin. Met de bestemming tuin (waarop geen gebouwen zijn toegestaan) blijft de zichtlijn vanaf de Haffertsestraat open en blijft er sprake van een geleidelijke overgang naar het buitengebied. Tevens biedt de strook een afschermende buffer richting het naastgelegen bedrijf.*

*Over de opslag van bouwmaterialen: Naar verwachting is de bouw binnen enkele maanden gereed. Na het gereed komen van de bouw dienen de bouwmaterialen te worden verwijderd. U kunt ten alle tijden dan een verzoek tot handhaving indienen.*

|     |  |  |  |  |                 |                  |
|-----|--|--|--|--|-----------------|------------------|
| 32. |  |  |  |  | datum ontvangst | 30 augustus 2018 |
|-----|--|--|--|--|-----------------|------------------|

Inspreker maakt bezwaar tegen de maximale bouw- en goothoogte van de woning op Zandstraat 4. Deze bedraagt respectievelijk 8 en 5 meter. De omliggende woningen in de straat hebben een bouwhoogte van 9 en een goothoogte van maximaal 6 meter. Verzocht wordt voor Zandstraat 4 ook een bouw- en goothoogte van 9 en 6 meter te hanteren.

*Reactie gemeente*

*De gewenste verhoging van de woning leidt stedenbouwkundig niet tot bezwaren.*

*De nok- en goothoogte van de woning op Zandstraat 4 zal in lijn gebracht worden met die van de omliggende woningen.*

|     |  |  |  |  |                 |                  |
|-----|--|--|--|--|-----------------|------------------|
| 33. |  |  |  |  | datum ontvangst | 30 augustus 2018 |
|-----|--|--|--|--|-----------------|------------------|

Het voorontwerp bestemmingsplan is voor het perceel Hoogstraat 72 beperkender dan het vigerende bestemmingsplan. Er zijn in het nieuwe plan ontwikkelingsmogelijkheden weggevallen, hetgeen (plan)schade tot gevolg heeft.

*Reactie gemeente*

*Onlangs is een omgevingsvergunning afgegeven voor de ontwikkeling van 8 appartementen voor het perceel Hoogstraat 72.*

*In het ontwerpbestemmingsplan zullen deze appartementen als bestaande situatie worden opgenomen.*

|     |  |  |  |  |                 |                |
|-----|--|--|--|--|-----------------|----------------|
| 34. |  |  |  |  | datum ontvangst | 1 oktober 2018 |
|-----|--|--|--|--|-----------------|----------------|

Het perceel van inspreker heeft deels een agrarische bestemming. Dit is vreemd, omdat het perceel wordt omgeven door het sportpark. Inspreker verzoekt bebouwing op de agrarische bestemming mogelijk te maken, dit om het woongenot te verbeteren en onderhoudsmateriaal voor perceel/gebouw te kunnen opslaan. Andere grote percelen rondom het sportpark hebben ook geheel een woonbestemming (bijv. Oud Laar).

*Reactie gemeente*

*Het nu voorliggende bestemmingsplan betreft een actualisatieplan, waarin de bestaande ruimtelijke situatie wordt vastgelegd.*

*Het perceel Groenstraat 20 is gelegen noordwestelijk van sportpark De Brand. In de Provinciale verordening Ruimte is dit gebied aangeduid als "Integratie stad-land". Dit zijn gebieden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten. Stedelijke ontwikkeling (bouw van woning(en) of extra bijgebouwen) is hier volgens de Provinciale verordening Ruimte niet mogelijk.*

*Gezien het gebruik wordt de bestemming wel gewijzigd in de bestemming tuin.*

*Voor de volledigheid:*

*In de bestemming Tuin is ook geen directe bouw mogelijkheden aanwezig.*

*De Provinciale verordening Ruimte blijft bepalend voor wat er mogelijk is.*

### III. Adviezen instanties (Provincie en Waterschap)

|    |                         |               |         |                  |                 |                  |
|----|-------------------------|---------------|---------|------------------|-----------------|------------------|
| 1. | Provincie Noord-Brabant | Postbus 90151 | 5200 MC | 's-Hertogenbosch | datum ontvangst | 23 augustus 2018 |
|----|-------------------------|---------------|---------|------------------|-----------------|------------------|

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft de provincie Noord-Brabant geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

|    |                       |              |         |                  |                 |                 |
|----|-----------------------|--------------|---------|------------------|-----------------|-----------------|
| 2. | Waterschap Aa en Maas | Postbus 5049 | 5201 GA | 's-Hertogenbosch | datum ontvangst | 1 augustus 2018 |
|----|-----------------------|--------------|---------|------------------|-----------------|-----------------|

Het plangebied is zeer groot. Waterschap verzoekt om de waterbelangen op de verbeelding weer te geven, hetzij te beschrijven in de toelichting. Een handig hulpmiddel hierbij is de digitale watertoets. Specifiek zijn de volgende punten van belang:

#### Toelichting

1. Verzocht wordt om in de toelichting in te gaan op de Keur/beschermingszone en het verbod om binnen 5,00 meter (beschermingszone) breedte uit de insteek aan beide zijden van leggerwateren obstakels te plaatsen of te hebben.
2. In de toelichting moet duidelijk beschreven zijn dat op de plannen en de ontwikkelingen die middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt worden, het beleid van het Waterschap van toepassing blijft.

#### Regels

1. Bij een A-watergang hanteert het Waterschap specifieke regels voor de aanleg van nutsvoorzieningen, conform onze Keur (zie o.a. bijlage). Verzocht wordt om nutsvoorzieningen onder de bestemming water, te verwijderen of dusdanig aan te passen dat deze voldoet aan onze regels.
2. Verzocht wordt om de gebruiksmogelijkheden ter plaatse van de aanduiding water dusdanig te wijzigen, dat er ook herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden en hydrologische waarden van het water mogelijk worden gemaakt.
3. Waarom zijn parkeervoorziening onder de bestemming water opgenomen?
4. Waarom is de bestemming water ondergeschikt bij (bijna) alle bestemmingen?

#### Verbeelding

1. Rioolgemaal  
Het rioolmaal aan de Grutter is bestemd als Artikel 5 Bedrijf – Nutsvoorziening. Verzocht om deze bestemming aan te passen naar rioolgemaal. Rioolgemalen veroorzaken in de directe omgeving een zekere mate van geur en geluid. De richtafstand die hierbij doorgaans in acht wordt genomen, bedraagt 30 meter zoals opgenomen in de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering.
2. A-watergang  
Op de verbeelding ontbreken enkele a-watergangen. Verzocht wordt om alle a-watergang op te nemen in de verbeelding.
3. Natuurvriendelijke oever  
Aan de oostzijde van het plangebied ligt een A-watergang met (opgave) natuurvriendelijke oevers. Verzocht wordt beide bestemmingen op te nemen in de verbeelding en regels.
4. Beschermde gebied Keur  
Op de verbeelding zijn de beschermde gebieden niet opgenomen zoals weergegeven op de [keurkaarten](#) van het Waterschap. Bij onder andere Westerhof en Nederhof liggen beschermde gebieden conform onze Keur. De bron van deze beschermde gebieden is de Verordening ruimte, Natuur Netwerk Brabant. Verzocht wordt deze bestemming toe te voegen aan de verbeelding en regels.
5. Ecologische verbindingszone  
Aan beide zijde van de Aa ligt een (opgave) ecologische verbindingszone. Verzocht wordt deze ter hoogte van De Kunning weer te geven.
6. Groen-blauwe Mantel (belang provincie)  
In het zuidelijk deel overlapt de plangrens, de groen-blauwe mantel zoals vastgesteld in de Verordening ruimte.

## Reactie gemeente

### Toelichting

1. *In de Toelichting zal ingegaan worden op de Keur/beschermingszone en het verbod om binnen de beschermingszones obstakels te plaatsen.*
2. *Water vormt een integraal onderdeel van het toetsingskader bij wijzigingsplannen. In de toelichting en de regels (art 27) zal voor de volledigheid opgenomen worden dat wanneer wordt getoetst aan milieutechnische aspecten, hiermee onder andere hinder, water, bodem, lucht en veiligheid bedoeld worden.  
Overigens wordt het Waterschap in het kader van het wettelijke vooroverleg altijd om advies gevraagd bij wijzigingsplannen.*

### Regels

1. *De regels worden aangepast. Nutsvoorzieningen worden verwijderd uit bestemmingsomschrijving Water (artikel 17).*
2. *Binnen de bestemming water zijn onder meer water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groen en groenvoorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming is herstel en ontwikkeling van natuur en hydrologische waarden van het water altijd mogelijk.*
3. *Het aanleggen van parkeervoorzieningen wordt verwijderd uit de bestemming water.*
4. *Water, maar ook ontsluiting, groen en parkeren, is in de meeste bestemmingen als ondergeschikte voorziening toegestaan. Mocht er binnen deze bestemmingen behoefte zijn aan dergelijke voorzieningen, dan is een separate procedure voor bestemmingswijziging of afwijking niet nodig.*

### Verbeelding

1. *De bestemming 'bedrijf' met de aanduiding 'nutsvoorziening' is voor het rioolgemaal opgenomen om iets ruimere mogelijkheden te hebben. Bijvoorbeeld voor het plaatsen van een elektriciteitskast of iets dergelijks. Hiervoor is dan geen extra planologische procedure noodzakelijk.  
Met betrekking tot de aan te houden richtafstanden, deze worden getoetst aan de milieuwetgeving. Dit staat los van het bestemmingsplan.*
2. *De ontbrekende A-watergangen zullen worden opgenomen op de verbeelding.*
3. *Binnen de bestemming water is de aanleg/het behoud van natuurvriendelijke oevers reeds mogelijk.*
4. *Het beschermen van gebieden uit de Keur in een bestemmingsplan is vanuit het Waterschap niet gewenst. Immers als het Waterschap de Keur wijzigt, moet het Waterschap ook alle bestemmingsplannen laten aanpassen met alle juridische en financiële consequenties van dien. De Keur biedt op zichzelf al voldoende bescherming via de Waterwet.*
5. *De (opgave) ecologische verbindingszone is binnen de verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant geregeld. Het bestemmingsplan is een conserverend plan en legt de bestaande situatie vast. Hierin is de opgave ecologische verbindingszone dan ook niet opgenomen.*
6. *Met de provincie treden we in overleg wanneer er sprake is van provinciale belangen (zoals Groenblauwe mantel). In dit bestemmingsplan is de huidige situatie vastgelegd. De provincie heeft geen opmerkingen op dit plan of de begrenzing.*

De inspraakreacties 1, 2, 3, 7, 32, 33 en 34 zullen in het ontwerpbestemmingsplan "Actualisatieplan kommen Berlicum en Middelrode" als correctieve aanpassingen meegenomen worden.