

## **Inspraakverslag 'Deelshurkse Akkers', behorende bij besluit 5 februari 2013**

---

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Deelshurkse Akkers' heeft gedurende een periode van vier weken, van 17 mei 2012 tot en met 13 juni 2012, ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in de Kempener Koerier en op internet. Gedurende deze inspraakperiode zijn vijf inspraakreacties binnengekomen.

Het plan is op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voor overleg tevens in voorontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties.

Hieronder worden de inspraakreacties besproken. Cursief is de inspraakreactie weergegeven, waarna een reactie van de gemeente is geformuleerd.

**a. Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, 27 juni 2012, ontvangen op 29 juni 2012**

*Het voorontwerpbestemmingsplan 'Deelshurkse Akkers' geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.*

**b. Waterschap De Dommel, 2 mei 2012, ontvangen op 31 mei 2012**

*Het waterschapsbeleid is goed verwoord in de waterparagraaf. Graag de volgende beleidsdocumenten ook benoemen:*

- *Krachtig Water, waterbeheerplan 2010-2015. Waterschap De Dommel 2009;*
- *Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk. Waterschap De Dommel 2006.*

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt nader ingegaan op de genoemde beleidsdocumenten.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de toelichting worden de twee beleidsdocumenten benoemd.

**c. De heer F.T.J.M. van Lindt, Molenstraat 62, 12 juni 2012, ingekomen 13 juni 2012**

1. *Inspreker ziet op de plankaart perceel Molenstraat 57 compleet 'Detailhandel' staan (voorheen 'Handel en dienstverlening'). Hierover verwijst inspreker naar de brief van de gemeente van 23 december 2005, betreffende het aantal m<sup>2</sup> detailhandel.*

Volgens het huidige bestemmingsplan 'Deelshurkse Akkers' (1993) heeft het perceel Molenstraat 57 de bestemming 'Handel en Dienstverlening'. Volgens de voorschriften behorende bij deze

bestemming mag het perceel voor 100% worden bebouwd. In december 2005 is voor bovengenoemd perceel vrijstelling verleend voor het uitoefenen van detailhandel tot maximaal 35 m<sup>2</sup>. Het bestemmen van het gehele perceel voor detailhandel is dan ook niet juist. In het ontwerpbestemmingsplan zal dit dan ook worden aangepast. De bestemming 'Detailhandel' zal worden gewijzigd in 'Bedrijf', aansluitend bij de actuele situatie en het huidige bestemmingsplan. Voorts zal een aanduiding worden opgenomen, op grond waarvan het uitoefenen van detailhandel tot maximaal 35 m<sup>2</sup> is toegestaan.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding zal ter hoogte van het perceel Molenstraat 57 de bestemming 'Detailhandel' worden gewijzigd in 'Bedrijf'. Ter plaatse zal de aanduiding 'detailhandel' worden opgenomen en de aanduiding 'maximum oppervlakte (bvo)'. In de regels zal worden toegevoegd onder 3.1 lid c.1: 'met dien verstande dat het oppervlak dat gebruikt mag worden voor detailhandel op de gronden met de aanduiding 'maximum oppervlakte (bvo)' niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding is aangegeven'.

- 2. Inspreker ziet voor Molenstraat 55 'Dienstverlening' en voor het perceel Maastrichterweg 28 'Detailhandel', ook nog gedeeltelijk liggend aan de Molenstraat. In het verleden was dit kleinindustrie en handel en dienstverlening, nu ziet inspreker hier ook een nogal grote toename van het aantal m<sup>2</sup> detailhandel.*

De gemeenteraad van Valkenswaard heeft in juni 2010 besloten conserverend te bestemmen. Conserverend betekent dat de bestaande, feitelijke situatie in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd. Uit onze gegevens is gebleken dat in het pand aan de Molenstraat 55 activiteiten plaatsvinden die passen bij de bestemming 'Dienstverlening'. Het perceel is dan ook als zodanig bestemd. Hetzelfde geldt voor het perceel Maastrichterweg 28. In dit pand is een bakkerij gevestigd. Bij het bestemmen van de percelen wordt de hoofdfunctie op de begane grond als leidend gezien, waardoor het voornoemde perceel als 'Detailhandel' wordt bestemd.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- 3. Inspreker ziet het punt hoek Molenstraat, waar nu een schuurtje van betonplaten staat, wel gevaarlijk worden als dit 6 meter goothoogte en 10 meter nok mag worden, en tot aan het voetpad. Misschien is het mogelijk om dit aan te schuinen.*

Inspreker constateert dat de bebouwing op de hoek van de Molenstraat een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter in het bestemmingsplan is opgenomen, terwijl er op deze hoek slechts een schuurtje van betonplaten staat. Het bouwvlak is op dit deel van het perceel inderdaad niet juist ingetekend. Het schuurtje maakt geen onderdeel uit van het hoofdgebouw, maar is een bijbehorend bijgebouw. De verbeelding zal hierop worden aangepast, de grens van het bouwvlak zal

worden opgeschoven. Hiermee wordt voorkomen dat er (nagenoeg) tot op de perceelsgrens hoofdgebouwen geplaatst kunnen worden.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het bouwvlak ter hoogte van de hoek Molenstraat / de Huif zal worden verkleind.

- 4. De Maastrichterweg 26 is bij het plan 'Deelshurkse Akkers' getrokken. Inspreker vraagt zich af of alle mensen in de omgeving dit weten. Inspreker ziet verder dat het bebouwingspercentage behoorlijk gaat toenemen en dat het te bebouwen deel dicht bij de Maastrichterweg is geprojecteerd. Misschien is het mogelijk om dit iets meer richting Molenstraat te verplaatsen in verband met oversteekplaats vanuit Hoge Akkers, om het mogelijk te houden het fietspad iets te verruimen.*

Alle bewoners c.q. gebruikers van de panden in het plangebied zijn voorafgaand aan de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan schriftelijk geïnformeerd over het nieuwe bestemmingsplan. Tevens heeft een algemene publicatie in de Kempener Koerier plaatsgevonden. Dezelfde werkwijze is gehanteerd bij het bestemmingsplan 'Hoge Akkers', dat grenst aan het perceel Maastrichterweg 26. Het bestemmingsplan 'Hoge Akkers' en het bestemmingsplan 'Deelshurkse Akkers' hebben gelijktijdig ter inzage gelegen. Wij gaan er dan ook vanuit dat het bij de omwonenden bekend is dat dit perceel in het bestemmingsplan 'Deelshurkse Akkers' is gelegen.

In dit bestemmingsplan wordt de bestaande, feitelijke situatie vastgelegd. Het is dan ook niet mogelijk het bouwvlak te verschuiven richting de Molenstraat, omdat de lijn van de bestaande bebouwing wordt gevolgd. Wel wordt het bouwvlak verkleind omdat de omvang van het bouwvlak foutief is opgenomen in het bestemmingsplan. Het pand is georiënteerd op de Maastrichterweg en heeft een breedte van 9 meter. De diepte van het bouwvlak is afhankelijk van de breedte van het perceel. In dit geval bedraagt de breedte van het perceel meer dan 21 meter, waardoor het bouwvlak een diepte krijgt van 15 meter. Het bouwvlak wordt hierop aangepast.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding wordt ter hoogte van het perceel Maastrichterweg 26 het bouwvlak verkleind naar een breedte van 9 meter en een diepte van 15 meter.

- 5. Gezien het aantal toe te nemen m2 detailhandel in de buurt, eventueel nieuwbouw Maastrichterweg 26, bewoning van viertal eenheden Maastrichterweg 28, gevestigd bedrijf Van Engelen auto's en twee in- en uitritten aan de Molenstraat vrees ik voor parkeeroverlast en vraag ik me af of de infrastructuur eventueel nog voldoende kan worden aangepast met dit plan.*

Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. Van een toename van de parkeeroverlast kan als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan dan ook geen sprake zijn. Bij een bouwvergunning of vrijstelling (onthefing) moet de aanvrager voldoen aan de parkeernormering, wat wil zeggen dat

men moet zorgen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Zo zal bij een eventuele nieuwbouw aan de Maastrichterweg 26 de initiatiefnemer hieraan ook moeten voldoen. In het bestemmingsplan is de bestaande verkeersstructuur als zodanig bestemd. Binnen de bestemming 'Verkeer' is het mogelijk de infrastructuur aan te passen, mocht dit noodzakelijk blijken.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

6. *Inspreker wacht nog op een antwoord van mr. Walta naar aanleiding van ons laatste gesprek betreffende mediationgeschil Molenstraat 57 over eventuele aanpassing infrastructuur.*

Het mediationtraject is inmiddels afgerond. Voor het overige heeft deze reactie geen betrekking op het bestemmingsplan.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

**d. De heer en mevrouw P. Hamers, Molenstraat 74, 10 juni 2012, ingekomen 13 juni 2012**

7. *In het bestemmingsplan is voorzien dat er slechts ruimte is voor één woning op het perceel Molenstraat 74. Met het oog op de nabije toekomst en het ouder worden, zouden insprekers in aanmerking willen komen voor een bouwvergunning voor een tweede woning. Een van de kinderen zou dan kunnen fungeren als mantelzorger.*

De gemeenteraad van Valkenswaard heeft op 1 juli 2010 besloten om bij de actualisatie van de huidige bestemmingsplannen, waaronder ook het bestemmingsplan 'Deelshurkse Akkers', uit te gaan van conserverende bestemmingsplannen. In de basis betekent dit dat wordt bestemd wat er nu al staat en dat nieuwe ontwikkelingen niet worden meegenomen in het plan. De toevoeging van een extra woning behoort dan ook niet tot de mogelijkheden bij de actualisatie van de bestemmingsplannen.

Indien er daadwerkelijk concrete plannen zijn een extra woning te bouwen, kan hier een apart verzoek voor worden ingediend bij de gemeente. Het college van burgemeester en wethouders zal uiteindelijk bepalen of een separate procedure tot de mogelijkheden behoort.

Graag willen wij u erop attenderen dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt, middels een afwijkingsprocedure, een bijgebouw als afhankelijke woonruimte te gebruiken in het kader van mantelzorg. Van te voren moet daarbij vaststaan, dat de zorgbehoefte eindig is en dat het voorgenomen gebruik zich verdraagt met de woonomgeving. Bij de aanvraag om afwijking van het gebruik moet informatie worden verstrekt op basis waarvan burgemeester en wethouders op objectieve wijze kunnen vaststellen, dat sprake is van ondersteuning in het kader van mantelzorg. In de praktijk zal een medische of sociaal-maatschappelijke verklaring uitkomst bieden.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

**e. Potters Notarissen, namens de erven A.M. van Son, hoek De Lentenier / Luikerweg, 12 juni 2012, ingekomen 13 juni 2012**

8. *Op de plankaart ontbreken op het perceel hoek de Lentenier / Luikerweg aanduidingen waaruit kan worden opgemaakt wat en met welke grootte op het perceel mag worden gebouwd. Er is geen bouwvlak ingetekend en er zijn geen hoogtematen vermeld. Het is zeer voor de hand liggend dat op korte termijn wordt overgegaan tot een verkoop van het perceel ten behoeve van de bouw van een woning. Het ontbreken van voornoemde aanduidingen heeft tot gevolg dat onduidelijkheid ontstaat over de daadwerkelijke aanwendingsmogelijkheden van het perceel, hetgeen de verkoop van deze kavel ernstig bemoeilijkt. Gezien het voorgaande dienen minstens zodanig aanduidingen te worden opgenomen dat een woning kan worden gebouwd vergelijkbaar met die aan de overzijde van de Lentenier.*

Het perceel op de hoek de Lentenier / Luikerweg ligt in het uitwerkingsplan 'Deelshurkse Akkers'. Dit uitwerkingsplan is in 1997 vastgesteld. Volgens het huidige bestemmingsplan is het mogelijk een woning te realiseren op het perceel.

Het algemene uitgangspunt is dat de gemeente de bestaande en feitelijke situatie vastlegt. Ook in dit geval hebben wij de bestaande en feitelijke situatie vastgelegd. Deze situatie op de hoek de Lentenier / Luikerweg is niet uniek. Ook in andere bestemmingsplannen die momenteel worden geactualiseerd, komen enkele bouwkavels te vervallen op locaties waar geen woning is gerealiseerd. Aan de eigenaren hebben we, middels een brief, aangegeven dat zij tot het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, de mogelijkheid hebben om een omgevingsvergunning in te dienen. Wordt er gedurende die periode geen gebruik gemaakt van de bouwmogelijkheden op basis van het oude bestemmingsplan, dan komen die bouwmogelijkheden te vervallen. In het geval van indieners is sinds 1997 geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid een woning te realiseren, er is tot op heden geen omgevingsvergunning ingediend. Vanuit het gelijkheidsbeginsel hebben wij besloten geen uitzondering te maken en daarom de rechtstreekse bouwmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan niet meer opgenomen. Op het perceel kunnen enkel bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

9. *Insprekers verzoeken om in het ontwerpplan de bestemming van het perceel zodanig aan te passen dat daarop meerdere woningen kunnen worden gebouwd. Hierdoor ontstaan bouwkavels die qua grootte en prijs beter zullen aansluiten bij de huidige situatie op de woningmarkt.*

De gemeenteraad van Valkenswaard heeft op 1 juli 2010 besloten om bij de actualisatie van de huidige bestemmingsplannen, waaronder ook het bestemmingsplan 'Deelshurkse Akkers', uit te gaan

van conserverende bestemmingsplannen. In de basis betekent dit dat de feitelijk bestaande situatie wordt bestemd en dat nieuwe ontwikkelingen niet worden meegenomen in het plan. De toevoeging van extra woningen behoort dan ook niet tot de mogelijkheden bij de actualisatie van de bestemmingsplannen.

Indien er in de toekomst daadwerkelijk concrete plannen zijn extra woningen te bouwen, kan hier een apart verzoek voor worden ingediend bij de gemeente. Het college van burgemeester en wethouders zal uiteindelijk bepalen of een separate procedure tot de mogelijkheden behoort.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

**f. De heer R. Vreeken, Maastrichterweg 63, 12 juni 2012, ingekomen 13 juni 2012**

*10. Het plan kent geen locatie Maastrichterweg 26, terwijl dit perceel nu wel binnen de kaders van het plan liggen (was voorheen onderdeel van plan Hoge Akkers). Zoeken op dit adres in de digitale versie van ruimtelijke plannen levert een foutmelding op.*

Het perceel is inderdaad gelegen in het bestemmingsplan 'Deelshurkse Akkers'. Het feit dat het zoeken op adres een foutmelding oplevert, ligt niet aan het bestemmingsplan, maar is een vaker voorkomend probleem binnen de landelijke site. Hieraan kunnen wij helaas niets veranderen.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

*11. Het aangegeven bouwvlak voor het perceel Maastrichterweg 26 (22 meter breed bij 16 meter diep) is ten onrechte veel groter dan als aangegeven in het vigerende bestemmingsplan (9 meter breed bij 15 meter diep).*

Wij constateren dat de grootte van het bouwvlak inderdaad foutief is vastgelegd in het bestemmingsplan. Dit wordt aangepast. Het pand is georiënteerd op de Maastrichterweg en heeft een breedte van 9 meter. De diepte van het bouwvlak is afhankelijk van de breedte van het perceel. Hiervoor gelden standaardmaten. In dit geval bedraagt de breedte van het perceel meer dan 21 meter, waardoor het bouwvlak een diepte krijgt van 15 meter.

Daarnaast wordt de bestemming 'Tuin' toegevoegd aan het perceel om de grens tussen de voor- en zijtuin en de aangrenzende bestemming ('Wonen') vast te leggen.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding wordt ter hoogte van het perceel Maastrichterweg 26 het bouwvlak verkleind naar een breedte van 9 meter en een diepte van 15 meter. Tevens wordt de bestemming 'Tuin' toegevoegd.

*12. Voor deze locatie mist onder 'Maatvoering' de symbolcode s119 (max. aantal wooneenheden: 1)*

De opmerking dat het maximaal aantal wooneenheden voor het perceel Maastrichterweg 26 niet is opgenomen, is juist. Deze wordt alsnog toegevoegd.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding zal ter hoogte van het perceel Maastrichterweg 26 een maatvoering worden opgenomen waarin het maximum aantal wooneenheden 1 bedraagt.

**g. De heer J.G.A.M. Baken, Molenstraat 38, 12 juni 2012, ingekomen 14 juni 2012**

*13. De bebouwingsmogelijkheden van het perceel Molenstraat 38 zijn aanzienlijk verkleind, hetgeen onaanvaardbaar is. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Deelshurkse Akkers' is een veel kleiner bouwvlak ingetekend (10 x 15 meter ten opzichte van 20 x 15 meter in het huidige bestemmingsplan). Bovendien is de hoofdmassa van het huidige woonhuis veel groter dan het opgenomen bouwblok. Verzoek om het bouwblok met bijbehorende bebouwingsmogelijkheden uit het huidige bestemmingsplan 'Deelshurkse Akkers' over te nemen.*

Bij het maken van de verbeelding is een bepaalde systematiek gehanteerd. In de systematiek is opgenomen dat bij woningen met een perceelsbreedte groter of gelijk aan 21 meter, het bouwvlak maximaal 15 meter diep is. De verbeelding is conform die systematiek opgesteld. Binnen het bouwvlak is één hoofdgebouw toegestaan. Buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan. Veel bijbehorende bouwwerken zijn tegenwoordig vergunningsvrij. Voor zover ze niet vergunningsvrij zijn, is in het bestemmingsplan een bepaald maximum aan bijbehorende bouwwerken opgenomen. Dit maximum is afhankelijk van de grootte van het perceel. Voor bijbehorende bouwwerken geldt een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5,5 meter.

Uit uw bouwvergunning blijkt echter dat de panden die momenteel gelegen zijn binnen de bijbehorende bouwwerkenregeling een goothoogte kennen van 3 meter en een bouwhoogte van 7,5 meter. Hierdoor zou de aanbouw niet binnen de bestaande bijbehorende bouwwerkenregeling passen. Daarom wordt een bouwvlak op maat gemaakt waarbij het pand volledig binnen het bouwvlak komt te liggen.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding komt ter hoogte van het perceel Molenstraat 38 de woning volledig binnen het bouwvlak te liggen, met een bouwvlak op maat. De grens van de bestemming 'Wonen' met de bestemming 'Tuin' wordt ter hoogte van de zuidelijke perceelsgrens 3,5 meter opgeschoven.

*14. Het oude bestemmingsplan bood de mogelijkheid om buiten het hoofdbouwblok nog 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen te realiseren zonder rekening te hoeven houden met maximum bebouwingspercentage op het perceel. Nu is een maximum bebouwingspercentage opgenomen*

*van 40% van 'een zij- en achterperceeloppervlak'. Door deze aanpassingen wordt het maximaal te bebouwen oppervlak sterk verminderd.*

In het vigerende bestemmingsplan 'Deelshurkse Akkers' is een maximum oppervlakte aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen opgenomen van 75 m<sup>2</sup>. Hieraan is wel degelijk een maximum bebouwingspercentage gekoppeld, namelijk 50%.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen streeft de gemeente naar uniformiteit en rechtsgelijkheid in de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Zo ook bij de mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan 'Deelshurkse Akkers' is op het perceel Molenstraat 38 een maximum bebouwingspercentage van 40% opgenomen voor het zij- en achterperceel, met dien verstande dat de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte maximaal 100 m<sup>2</sup> bedraagt. Aanvullend op de regeling voor bijbehorende bouwwerken kan ook nog middels de Wabo vergunningsvrij gebouwd worden. Hierdoor is het mogelijk om nog eens 30m<sup>2</sup> vergunningsvrij aan bijbehorende bouwwerken te bouwen. Tevens kunnen er vergunningsvrij tot een diepte van 2,5 meter bijbehorende bouwwerken aan het hoofdgebouw geplaatst worden. Op deze manier bestaan er veel mogelijkheden om voldoende bijbehorende bouwwerken te plaatsen.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

*15. In het voorliggende bestemmingsplan is de voorgevelrooilijn niet meer naar de Molenstraat gericht. De voorgevelrooilijn/ bouwvlakgrens ligt in het huidige bestemmingsplan op ca. 6 meter van de perceelgrens aan de Molenstraat en in het nieuwe bestemmingsplan wordt deze lijn 3,5 meter verder naar achteren op het perceel verschoven en komt deze op 9,5 meter te liggen. Verzoek om het bouwblok met bijbehorende bebouwingsmogelijkheden uit het huidige bestemmingsplan 'Deelshurkse Akkers' over te nemen.*

In het voorontwerpbestemmingsplan is de voorgevelrooilijn wel degelijk naar de Molenstraat gericht. De voorgevelrooilijn wordt gelijk gelegd aan het bouwvlak. Aangezien (een gedeelte van) het hoofdgebouw is gelegen op circa 9 meter uit de perceelsgrens, komt de voorgevelrooilijn ook op die afstand te liggen. Dit is in overeenstemming met de bestemmingsplansystematiek zoals wij die bij nieuwe bestemmingsplannen toepassen.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

16. Aan de linkerzijde van de woning is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Deze maakt naast de garage een sprong van minimaal 5 meter naar achteren. In het vigerende bestemmingsplan liep de rooilijn rechtdoor. Nu wordt de mogelijkheid tot het bouwen van een carport gelijk met de voorgevelrooilijn ontnomen. Voor deze carport is reeds vergunning verleend. Verzoek om de overgang van tuin naar bouwblok weer in de oude lijn van het huidige bestemmingsplan op te nemen.



De tuinbestemming wordt in beginsel tot op een afstand van 1,5 meter achter de voorzijde van het bouwvlak van de woonbestemming gelegd. Zoals onder punt 13. genoemd, wordt voor de locatie Molenstraat 38 een bouwvlak op maat gemaakt. Hierdoor wordt ook de grens van de bestemming 'Tuin' verlegd, met als gevolg dat de carport binnen de bestemming 'Wonen' komt te liggen.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

*17. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de aanduiding W2 en bestaat de mogelijkheid om het perceel te splitsen zodat er twee woningen gerealiseerd kunnen worden. In het nieuwe bestemmingsplan wordt deze mogelijkheid niet meer geboden. Verzoek om dit aan te passen zodat splitsen mogelijk blijft.*

In het vigerende bestemmingsplan 'Deelshurkse Akkers' (1993) heeft het perceel de bestemming 'Woondoeleinden' met de nadere aanduiding W2. De woningcategorie W2 geeft aan dat het maximaal aantal aaneengebouwde woningen twee bedraagt. In de huidige situatie is echter één woning gelegen op het perceel. Het voorontwerpbestemmingsplan 'Deelshurkse Akkers' is opgesteld conform de vastgelegde systematiek, welke door de gemeenteraad op 1 juli 2010 is vastgesteld. In het bestemmingsplan is de feitelijke bestaande situatie bestemd met gebruikmaking van gedetailleerde verbeeldingen. De mogelijkheid om het perceel te splitsen komt hiermee te vervallen.

Mocht inspreker in de toekomst concrete plannen hebben voor de bouw van een extra woning, dan kan hiervoor een apart verzoek worden ingediend bij de gemeente. Het college van burgemeester en wethouders zal uiteindelijk bepalen of een separate procedure tot de mogelijkheden behoort.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

*18. Het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om ontheffing te verlenen voor detailhandel. Deze mogelijkheid is komen te vervallen. Verzoek om deze vrijstelling wederom op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.*

In het vigerende bestemmingsplan 'Deelshurkse Akkers' zijn voor het perceel Molenstraat 38 geen vrijstellingsmogelijkheden voor detailhandel opgenomen. In dit bestemmingsplan is in artikel 5.3.2 wel een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor detailhandelsvoorzieningen op de begane grond, echter de provincie heeft goedkeuring onthouden aan dit artikel waardoor deze vrijstellingsmogelijkheid al bij voorbaat is komen te vervallen. Daarbij komt dat deze vrijstellingsmogelijkheid alleen was opgenomen voor zover gesitueerd op de Maastrichterweg of Luikerweg. Detailhandel op het perceel Molenstraat 38 is dan ook niet mogelijk op grond van zowel het vigerende als het toekomstige bestemmingsplan.

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

## **Ambtshalve wijzigingen**

Naast de wijzigingen die volgen uit het vooroverleg en de inspraakreacties, is er ook nog een aantal ambtshalve wijzigingen. Deze wijzigingen volgen veelal uit de verdere standaardisering van het bestemmingsplan. De wijzigingen betreffen de volgende:

### *Verbeelding*

1. In de verbeelding worden de waardevolle bomen opgenomen, conform het rapport 'Ruimte voor bomen en groen - Inventarisatielijst monumentale en waardevolle bomen in Valkenswaard'.
2. Bij het perceel Sperwer 2 wordt de 'knik' naar links bij de onbebouwde zone (bestemming 'Tuin') verwijderd.
3. Bij het perceel Molenstraat 55 wordt de functieaanduiding (w) verwijderd.

### *Toelichting*

4. Bij paragraaf 1.2 wordt de volgende tekst toegevoegd: 'Als aanvulling op deze systematiek heeft het college van Valkenswaard op 8 mei 2012 besloten dat in gebieden waarvoor nog een bestemmingsplan, uitwerkingsplan of wijzigingsplan van kracht is dat na 1 juli 2003 is vastgesteld en waarvoor nog geen omgevingsvergunning is verleend, wordt uitgegaan van de bestaande planologische mogelijkheden. Een bestemmingsplan gaat immers uit van een planperiode van tien jaar, de gemeente Valkenswaard wil daarom de mogelijkheid bieden om in ieder geval die tien jaar volledig te kunnen benutten.'
5. Nota Ruimte is ingetrokken. Paragraaf 3.1.1 Nota Ruimte komt te vervallen.
6. De tekst bij paragraaf 3.1.2 wordt de tekst aangepast aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Ook de titel wordt daar op aangepast.
7. De tekst bij paragraaf 3.2 wordt aangepast aan de Verordening Ruimte 2012.
8. Paragraaf 3.3 wordt aangepast aan de Woonvisie Regio Eindhoven - Samen werken aan drie uitdagingen voor de regionale woningmarkt' die op 28 juni 2012 is vastgesteld.
9. Paragraaf 3.4.1 en 3.4.2 worden aangepast. De gemeenteraad heeft in juli 2012 de Structuurvisie Valkenswaard deel A nieuwe stijl vastgesteld. De toelichting wordt hierop aangepast.
10. In paragraaf 4.2 wordt de tekst onder Aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en Mantelzorg verwijderd. De tekst wordt verplaatst naar paragraaf 5.2.1.
11. In afbeelding 8 krijgt het perceel Molenstraat 57 een paarse kleur.
12. In de tabel in paragraaf 4.2 wordt bij Molenstraat 57 de tekst 'bestemming detailhandel' gewijzigd in 'bestemming bedrijf'.
13. In paragraaf 4.3.2 worden de bevindingen uit het historisch bodemonderzoek toegevoegd.
14. Paragraaf 4.4.1. In juli 2012 heeft de gemeenteraad het beleidsplan Archeologische monumentenzorg vastgesteld. De wijzigingen die voortvloeien uit dit beleidsplan worden

- opgenomen in deze toelichting. Tevens wordt categorie 7 toegevoegd en categorie 2 verwijderd. Afbeelding 12 wordt aangepast aan de meest actuele verwachtingskaart.
15. In paragraaf 7.2.1. worden de laatste 2 zinnen van Kamerverhuur vervangen door de volgende twee zinnen: 'Kamerverhuur is in het gebruiksverbod opgenomen. Een uitzondering daarbij is de verhuur van door een eigenaar/ hospita die zelf het overgrote deel van de woning bezet, van 1 kamer voor maximaal 1 persoon. Deze valt binnen de bestemming 'Wonen' en is expliciet niet opgenomen in het gebruiksverbod.'
  16. Het begrip bebouwingspercentage is niet in de regels artikel 1 opgenomen en kan ook in de toelichting hierop in paragraaf 7.2.1 worden verwijderd.
  17. Afbeelding 14 uit de toelichting wordt verkleind zodat utilitair gebouw verwijderd wordt, omdat dat gedeelte van de afbeelding niet overeenstemt met de regels.
  18. In paragraaf 7.2.1 wordt de tekst 'aanbouwen en bijgebouwen' gewijzigd in 'bijbehorende bouwwerken'. Dit wordt ook aangepast bij afbeelding 15.
  19. In paragraaf 7.2.1 onder 'Ondergeschikte bouwdelen' wordt verwezen naar artikel 13.2 in plaats van artikel 2.
  20. In paragraaf 7.2.2 wordt de tekst 'aanbouwen en bijgebouwen' onder artikel 9 Wonen gewijzigd in 'bijbehorende bouwwerken'. Tevens wordt de tekst onder Mantelzorg uitgebreid.
  21. In paragraaf 7.2.3 wordt de tekst onder artikel 16 Algemene wijzigingsregels aangepast.
  22. Hoofdstuk 8 wordt ingevuld.

### *Regels*

23. In de regels worden de woorden 'aanbouwen', 'uitbouwen' en/of 'bijgebouwen' etc. vervangen door 'bijbehorende bouwwerken'. Deze wijziging is niet van toepassing indien men het specifiek heeft over bijgebouwen (zoals bij de vergunning voor mantelzorg).
24. In de regels wordt de bescherming van de waardevolle bomen opgenomen.
25. In de regels wordt de bescherming van de cultuurhistorische waarden aangepast, zodanig dat niet alleen voor het slopen van bouwwerken een omgevingsvergunning is vereist, maar ook voor het gedeeltelijk slopen ervan.
26. In artikel 1 worden de begrippen 'bijbehorend bouwwerk', 'cultuurhistorische waarde', 'nutsvoorzieningen' en 'waterhuishoudkundige voorzieningen' toegevoegd.
27. In artikel 1.2. wordt VO gewijzigd in ON.
28. In artikel 1.41 wordt de tekst 'verzorgd en beschermd wonen' verwijderd.
29. In artikel 1.43 wordt het begrip 'overkapping' vervangen door de volgende tekst: 'een bouwwerk dat bestaat uit een dakconstructie met maximaal 1 eigen wand'.
30. In artikel 1.44 wordt onder a. de tekst 'daarbij behorende aan- of uitbouwen' vervangen door 'bijbehorende bouwwerken' en wordt onder b. de tekst 'bijgebouwen' vervangen door 'bestaande gebouwen'.
31. Artikel 2.2 ondergeschikte bouwdelen wordt uit de regels verwijderd.
32. In artikel 7.2.2 wordt de tekst 'Voor het bouwen van een bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:' vervangen door 'Voor het bouwen van:'.

33. In artikel 7.3.5 lid c.1 wordt verwezen naar artikel 9.2.2 in plaats van artikel 9.2.2 lid g.
34. In artikel 8.1 wordt een nieuw lid toegevoegd: 'gebouwen'.
35. In artikel 8.2 wordt een nieuw sublid toegevoegd waardoor onderscheid wordt gemaakt in bepalingen voor gebouwen (8.2.1) en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde (8.2.2).
36. Aan artikel 9.2.1 lid e wordt toegevoegd ' , mits de toegestane bouwhoogte niet wordt overschreden; '.
37. In artikel 9.2.2 wordt de zin 'Aanbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak en/of op het zij- en achterperceel.' verwijderd.
38. Aan artikel 9.2.2 wordt een nieuw lid toegevoegd: 'bijgehorende bouwwerken, overkappingen en zwembaden mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak en/of op het zij- en achterperceel; '.
39. Aan artikel 9.2.2 lid a wordt de tekst 'van het zij- en achterperceel' toegevoegd.
40. Aan artikel 9.4.2 lid a wordt de tekst 'met uitzondering van kameruitgifte van 1 kamer voor maximaal 1 persoon' toegevoegd.
41. De regels m.b.t. archeologie worden aangepast aan de hand van de laatste standaard zoals die is vastgesteld door de gemeenteraad in juli 2012.
42. In artikel 13 wordt artikel 13.2 ondergeschikte bouwdelen toegevoegd.