

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

---

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Hoge 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 tien inspraakreacties binnengekomen, waarvan één mondelinge inspraakreactie.

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, 12 juni 2012, ingekomen op 14 juni 2012**

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

### **b. Waterschap De Dommel, 29 mei 2012, ingekomen op 31 mei 2012**

*In paragraaf 4.3.1 Water van de toelichting kan onder het kopje Regelgeving toegevoegd worden dat een watertoets ook wettelijk verplicht is voor bestemmingswijzigingen via een omgevingsvergunning op basis van Wabo art. 2.12 lid 1 a3e.*

De toelichting wordt op grond van het bovenstaande aangepast.

*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 bovengenoemde opmerkingen verwerkt.

**c. De heer R. Willemsen en mevrouw T. Smits, Hoekakker 42, 30 mei 2012, ingekomen 1 juni 2012**

- 1. Op de plankaart staat, ten aanzien van het perceel Heistraat 57, geen bouwblok aangegeven waarop inspreker het huis met de in 2008 verleende bouwvergunning kan realiseren. De gemeente heeft in februari 2012 aangegeven voornemens te zijn de bouwvergunning in te trekken. Hiertegen heeft inspreker bezwaar gemaakt, dat in mei 2012 in een hoorzitting is behandeld. Er is nog geen uitspraak bekend. Van wethouder Buiten en Wijnen heeft inspreker de mondelinge toezegging dat de bouwvergunning niet ingetrokken zal worden. Inspreker gaat er van uit dat het bouwvlak alsnog in het bestemmingsplan wordt opgenomen.*

Het college heeft op 7 augustus 2012 besloten het bezwaarschrift van inspreker gegrond te verklaren en het besluit van 17 februari 2012 tot intrekking van de bouwvergunning BR2007.434 te herroepen. Dit betekent dat het bestemmingsplan zal worden aangepast en het bouwvlak alsnog wordt opgenomen.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Ter hoogte van het perceel Heistraat 57 wordt een bouwvlak opgenomen met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Het maximum aantal wooneenheden bedraagt 1.

- 2. In het bestemmingsplan zijn voor de bestemming 'wonen' voor eenlaagse en tweelaagse bebouwing en bijgebouwen goothoogtes opgenomen van respectievelijk 3 en 6 meter. Gelet op de veranderende isolatie eisen wordt het onmogelijk om bij bebouwing met een plat dak binnen de aangegeven maten te blijven. Het is raadzaam om de maximale hoogtes bij bebouwing met een platte afdekking op te waarderen naar respectievelijk 3,2 meter voor eenlaagse en 6,4 meter voor tweelaagse bebouwing. Dan hoeft niet telkens een vrijstellingsprocedure gevolgd te worden.*

De isolatie eisen zijn door de jaren heen inderdaad gewijzigd. Zo is de minimale Rc-waarde (warmteweerstand) van een constructie is in het Bouwbesluit verhoogd van 2,5 naar 3,5. Echter, het materiaalgebruik is ook veranderd. Zo kan met andere materialen met dezelfde dikte een hogere isolatiewaarde gehaald worden.

Daarnaast zijn er nog verschillende oplossingen mogelijk om een dakconstructie te ontwerpen. Met een plafondhoogte van ten minste 2,6 meter (eis Bouwbesluit) en een dakhoogte van 3 meter, is er 40 cm over voor de constructie. Dat is voldoende. Ook bij een bouwhoogte van 6 meter blijft er dus nog voldoende ruimte over voor de constructie.

Een hogere goothoogte is bovendien niet wenselijk omdat dan de directe belendingen een hogere muur als perceelsgrens kunnen krijgen, wat gevolgen heeft voor bezonning en daglichttoetreding.

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

**d. De heer F. van der made, Reisvennestraat 71, 6 juni 2012, ingekomen 6 juni 2012**

3. *De categorie van het bedrijfsperceel Hoge Akkers 34-36 (autospuiterij Vlemmix) is verhoogd naar categorie 3. In het vorige bestemmingsplan was dit nog maximaal categorie 2, en is er voor huisvesting van de 'zwaardere' autospuiterij vrijstelling verleend. Het terrein ligt midden in een woonwijk en het is volgens inspreker niet wenselijk om de toelaatbare categorie nu structureel te verhogen. Dit zou namelijk in de toekomst de weg vrijmaken om structureel zwaardere industrie op dit perceel te huisvesten. Inspreker verzoekt de toelaatbare categorie terug te zetten naar de oude situatie.*

In het vigerende bestemmingsplan 'Hoge Akkers 1996' heeft het perceel Hoge Akkers 36 een bedrijfsbestemming, waar slechts bedrijven toelaatbaar zijn die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij het plan behorende Staat van Inrichtingen. Een autoschadeherstelbedrijf behoort op basis van de richtlijn 'Bedrijven en Milieuzonering' tot de categorie 3-bedrijven. Onder bepaalde voorwaarden en met vrijstelling was het mogelijk een autoschadeherstelbedrijf te vestigen in het pand. In 2002 is daarom de vrijstelling verleend. Uit onderzoek is gebleken dat het bedrijf qua milieubelasting vergelijkbaar is met bedrijven in de categorieën 1 en 2, mits een aantal voorzieningen werden getroffen. Vanuit het oogpunt van milieu, brandveiligheid en woon- en leefklimaat bestonden daarom geen bezwaren tegen de vestiging van dit bedrijf op deze locatie.

Het zonder meer toestaan van bedrijven in de categorie 3 op de locatie, zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, is echter een stap te ver. In beginsel zijn categorie 3-bedrijven niet wenselijk tussen of onmiddellijk naast woningen. Mede gelet op het feit dat het huidige bestemmingsplan slechts bedrijven toelaat in de categorieën 1 en 2, zullen wij deze regeling overnemen in het nieuwe bestemmingsplan 'Hoge Akkers'. Daarbij zal aan het perceel de functieaanduiding 'autoschadeherstelbedrijf' worden toegevoegd. Hiermee wordt de feitelijk bestaande situatie vastgelegd, maar zijn overige bedrijven in de categorie 3 primair niet toegestaan.

Tot slot kan nog worden opgemerkt dat de mogelijkheden om uit te breiden zeer beperkt zijn. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, waarbij op de locatie het bouwvlak strak rondom de bestaande bebouwing is gelegd.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding wordt ter hoogte van het perceel Hoge Akkers 36 de aanduiding 'Bedrijven tot en met categorie 3' verwijderd. Toegevoegd wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autoschadeherstelbedrijf' (sb-ash). In de regels wordt onder 3.1 Bestemmingsomschrijving een lid toegevoegd: 'autoschadeherstelbedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autoschadeherstelbedrijf'.

**e. De heer R. Baken, Hoge Akkers 38, 4 juni 2012, ingekomen 6 juni 2012**

4. *Het perceel Hoge Akkers 38 heeft als huidige bestemming 'Handel en dienstverlening'. Inspreker heeft enkele jaren geleden Handelsonderneming Rob Baken opgericht en hiervoor nieuwe gebouwen geplaatst. In het voorontwerpbestemmingsplan heeft het perceel echter de bestemming 'Wonen'. Inspreker verzoekt dit te wijzigen zodat de huidige bestemming blijft bestaan.*

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 bijbehorend bouwwerk op het achterperceel activiteiten plaatsvinden die passen bij een bedrijfsbestemming. Gelet op het huidige gebruik en het standpunt van conserverend bestemmen, kan de conclusie getrokken worden dat in het voorontwerpbestemmingsplan Hoge Akkers het huidige gebruik niet goed is opgenomen. Het bijbehorend bouwwerk op het achterperceel krijgt dan ook de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 2'.

Volledigheidshalve maken wij u erop attent dat u, gelet op de bedrijfsmatige activiteiten en de overlast die hierdoor zou kunnen ontstaan, een Melding activiteitenbesluit Wet Milieubeheer dient in te dienen bij de gemeente.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding krijgt het bijbehorend bouwwerk ter hoogte van het perceel Hoge Akkers 38 de aanduiding 'bedrijven tot en met categorie 2'. In de toelichting wordt in paragraaf 4.2 onder 'Bedrijven, detailhandel en dienstverlening' het bedrijf aan de Hoge Akkers 38 toegevoegd aan de tabel.

**f. Mevrouw M.A.A. van Wezenbeek-Bots, Niftarlakestraat 16 te Breukelen, mondeling ingediend 7 juni 2012**

5. *In het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Randgebied' is het deel van het perceel van inspreker aan de Klappermanstraat 8a bestemd als bijzondere doeleinden, het deel aan de kant van de Peperstraat als wonen. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Hoge Akkers' is het gehele perceel bestemd als maatschappelijk. Dit is niet juist, het achterste gedeelte wordt niet gebruikt door het kinderdagverblijf, maar is woningbouwgrond. Inspreker refereert aan schriftelijke afspraken met de gemeente over het gebruik van het perceel aan de Peperstraat voor woningbouw. Tot slot geeft inspreker aan in de toekomst een woning te willen bouwen op het perceel aan de Peperstraat. Hierover wordt al jaren gemeentelijke belasting betaald. Inspreker verzoekt de bestemming van het deelperceel aan de Peperstraat te wijzigen in de bestemming wonen en hier een bouwblok op te leggen, conform het huidige bestemmingsplan en de toezeggingen door de gemeente in het verleden.*

Het gedeelte van perceel van inspreker dat is gelegen aan de kant van de Peperstraat ligt in het bestemmingsplan 'Centrum-Randgebied'. Dit bestemmingsplan is in 1998 vastgesteld en heeft de bestemming 'Woondoeleinden'. Volgens het huidige bestemmingsplan is het echter niet mogelijk direct een woning te realiseren op dit gedeelte van het perceel. Woningen mogen namelijk alleen worden gebouwd binnen een hoofdbouwwak; op dit gedeelte van het perceel is geen hoofdbouwwak opgenomen. Indien u op basis van het huidige bestemmingsplan een woning had willen realiseren, dan zou hiervoor een aparte procedure doorlopen moeten worden. Gemeentelijke belastingen zijn niet leidend bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen. Het algemene uitgangspunt is dat de gemeente de bestaande en feitelijke situatie vastlegt. Hiermee wordt de eenduidigheid en de rechtsgelijkheid bevorderd. De grond wordt op dit moment niet gebruikt voor wonen maar voor doeleinden die passend zijn binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Het perceel is daarom ook als zodanig bestemd. Wij hebben nagekeken of er schriftelijke afspraken zijn gemaakt over het gebruik van het perceel voor woningbouw, maar daarover hebben wij in het archief niets teruggevonden. Hierop kunnen wij ons dan ook niet baseren.

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

**g. De heer G. Majoor, Peperstraat 80, 12 juni 2012, ingekomen 13 juni 2012**

*6. Het plan omvat een beperking van het gebied waarin inspreker een hoofdgebouw kan neerzetten. Daarnaast worden de bouwmogelijkheden verder beperkt door naast de woning een deel te bestemmen als 'Tuin'. Inspreker verzoekt de oude rechten in stand te laten.*

De gemeenteraad heeft juni 2010 gekozen voor één plansystematiek voor alle bestemmingsplannen, waarbij de feitelijk bestaande situatie wordt bestemd (conserverend) met gebruikmaking van gedetailleerde verbeeldingen. Hiermee wordt de eenduidigheid en de rechtsgelijkheid bevorderd. De huidige plansystematiek brengt met zich mee dat het bouwwak strak om het bestaande hoofdgebouw wordt gelegd. De diepte van het bouwwak is afhankelijk van de breedte van het perceel.

De bestemming 'Tuin' wordt onder andere toegepast om aan één of beide zijden van het bouwwak een onbebouwde zone te realiseren. Hier mag slechts beperkt worden gebouwd. De breedte van de onbebouwde zone(s) met de bestemming 'Tuin' is afhankelijk van de breedte van het bouwperceel. De diepte van de tuinbestemming is gelijk aan de diepte van het bouwwak. In het kader van uniformiteit en rechtsgelijkheid wordt gebruik gemaakt van standaard afstanden. Bij een perceel met een breedte tussen 15 meter en 21 meter wordt aan één zijde een strook met een breedte van 3 meter bestemd als 'Tuin'. In het geval van het perceel van inspreker is echter een strook met een breedte van 4 meter bestemd als 'Tuin'. Dit wordt aangepast naar 3 meter.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Ter hoogte van het perceel Peperstraat 80 zal aan de zuidelijke perceelsgrens de strook met de bestemming 'Tuin' worden aangepast naar 3 meter.

- 7. Circa 22 meter achter het bouwblok is op het perceel (en naastgelegen percelen) een lijn in het plan getekend. Deze lijn heeft geen functie meer en kan dus verwijderd worden.*

Het plangebied is opgedeeld in verschillende zones die op basis van de archeologische verwachtingskaart mogelijk archeologische waarden bevatten. Deze zones worden weergegeven door middel met de bestemming 'Waarde – Archeologie 2, 3, 4, 5 en 7'. De lijn waar inspreker op doelt, geeft de grens weer tussen de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 4'. Deze lijn kan dus niet worden verwijderd.

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

- 8. Tegenover de woning van inspreker is de bestemming 'Bedrijf' aanwezig. Deze bestemming is verder beperkt tot de functie magazijn. Verder zijn op dat perceel twee gebouwen toegestaan, een met functie magazijn en een met de functie nutsvoorziening. In het plan zijn de nadere definitie magazijn en nutsvoorziening niet sluitend omschreven. Inspreker verzoekt om een sluitende definitie op te nemen die ook handhaafbaar geformuleerd is.*

Het opnemen van begrippen in het bestemmingsplan wordt beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijke) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik. Het wordt dus gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen. Ook technische begrippen worden opgenomen in de begripsbepaling, waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert. Wij zijn van mening dat het begrip 'magazijn' een algemeen aanvaard begrip is en achten een nadere definitie daarvan niet noodzakelijk. Het begrip 'nutsvoorzieningen' kan daarentegen leiden tot onduidelijkheid of interpretatieverschillen. Om te verduidelijken wat hieronder wordt verstaan, zullen wij een definitie opnemen van het begrip 'nutsvoorzieningen'.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de regels wordt aan artikel 1 Begrippen het begrip 'nutsvoorzieningen' toegevoegd: voorzieningen ten behoeve van algemeen nut in ruime zin zoals voorzieningen en/of installaties ten behoeve van gas, water, elektriciteit en (tele)communicatie.

- 9. Het bouwblok van het perceel gelegen ter noorden van inspreker grenst aan de erfgrans. Dit is in strijd met de huidige bestemming en scheidt bovendien de mogelijkheid om tot de erfgrans een hoog gebouw neer te zetten. Het bouwblok moet beperkt worden tot het huidige nieuwe hoofdgebouw.*

In het vigerende bestemmingsplan 'Centrum-Randgebied' is voor het perceel ten noorden van inspreker (Peperstraat 78a) een hoofdbouwvlak opgenomen met een diepte van 12 meter. Daarnaast is in het bestemmingsplan opgenomen dat bij woningcategorie W3 de minimale afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens 1 meter aan één zijde bedraagt. Dit betekent dat ook op grond van het vigerende bestemmingsplan het mogelijk is om hoofdgebouwen tot op de perceelsgrens te bouwen.

In 2006 is bouwvergunning verleend voor de bouw van de woning op het perceel Peperstraat 78a. Conform de huidige plansystematiek is het bouwvlak strak om het bestaande hoofdgebouw gelegd. De diepte van het bouwvlak is afhankelijk van de breedte van het perceel, hierbij wordt uitgegaan van standaardmaten. Bij een breedte van minder dan 21 meter bedraagt deze 12 meter, net als in het vigerende bestemmingsplan. Doordat het hoofdgebouw schuin op het perceel is gesitueerd, grenst het bouwvlak op een bepaald punt aan het perceel van inspreker.

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

*10. Voorts stelt inspreker vast dat het huidige gebruik van het perceel Peperstraat 77 in strijd is met de huidige bestemming en de beoogde bestemming. Inspreker verzoekt om aan dit strijdig gebruik een einde te maken.*

In het nieuwe bestemmingsplan 'Hoge Akkers' is voor het perceel Peperstraat 77 een bestemming opgenomen, die passend is bij de verleende bouwvergunning. Het perceel is daarom bestemd als 'Bedrijf', waarbij uitsluitend magazijnen en opslagplaatsen zijn toegestaan. Andere vormen van bedrijvigheid zijn niet toegestaan. Het verzoek van inspreker om aan het strijdig gebruik een einde te maken is elders in de organisatie kenbaar gemaakt.

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

#### **h. De heer P. Schouten, Reisvennestraat 69, 10 juni 2012, ingekomen 13 juni 2012**

*11. Inspreker verzoekt de ruimte tussen het huis en de carport dicht te mogen maken met een dak en een rolluik, omdat veel straatvuil binnen waait onder de carport. Binnen het huidige bestemmingsplan is dit niet mogelijk, inspreker vraagt of dit in het nieuwe bestemmingsplan meegenomen kan worden.*

In de huidige bestemmingsplansystematiek wordt de grens tussen de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Tuin' conform een vaste standaard getekend. De bestemming 'Tuin' wordt bij zijerven getekend tot op 1,5 meter achter de voorzijde van het bouwvlak van de aangrenzende bestemming 'Wonen'.

Binnen de bestemming 'Wonen' is het bouwen van bijbehorende bouwwerken toegestaan op het zij- en achterperceel. Daarbij geldt wel een maximum bebouwingsoppervlak dat afhankelijk is van de grootte van het zij- en achterperceel. Indien de bebouwing wordt gerealiseerd op een afstand van minimaal 1,5 meter achter de voorzijde van het bouwvlak, is dit toegestaan mits het maximum bebouwingsoppervlak niet wordt overschreden. Binnen de bestemming 'Tuin' is het realiseren van een bijbehorend bouwwerk niet toegestaan, met uitzondering van een aanbouw aan de voorgevel van het hoofdgebouw (erker). Daarnaast zijn binnen de bestemming 'Tuin' overkappingen toegestaan op minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

Indien inspreker concrete plannen heeft, dan kan hij hiervoor een principeverzoek indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Het verzoek wordt dan getoetst aan de regels van het bestemmingsplan.

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

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

*12. Het aangegeven bouwvlak voor de woning van inspreker is in het nieuwe plan slechts 8 meter breed bij 12 meter diep. In werkelijkheid is het bestaande bouwvlak 11,5 meter breed en 15 meter diep.*

In de huidige bestemmingsplansystematiek wordt het bouwvlak strak om het hoofdgebouw heen gelegd, waarbij de diepte van het bouwvlak afhankelijk is van de breedte van het perceel. Bij een perceelsbreedte van minder dan 21 meter hoort een diepte van 12 meter. De aanbouw aan de achterzijde van de woning is een bijbehorend bouwwerk en valt daarmee (deels) buiten het bouwvlak. Ook de garage ten zuiden van de woning is een bijbehorend bouwwerk en maakt daarom geen onderdeel uit van het bouwvlak.

Op grond van de bouwtekeningen hebben we geconstateerd dat de breedte van het hoofdgebouw 8 meter bedraagt. Het aangegeven bouwvlak is derhalve juist.

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

**j. De heer W. Visser, Maastrichterweg 59, 12 juni 2012, ingekomen 13 juni 2012**

*13. Inspreker constateert dat het aangegeven bouwvlak voor zijn woning verkeerd is weergegeven, en refereert hierbij aan de site [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Zo is de oppervlakte m.b.t. het woonhuis te klein weergegeven en is de oppervlakte m.b.t. de garage helemaal niet weergegeven.*



In de kaartviewer van ruimtelijkeplannen.nl wordt gebruik gemaakt van de topografische ondergrond uit de Basisregistratie Topografie (BRT). Deze digitale topografische kaarten zijn geschikt voor de oriëntatie, maar wegens de duur van het vervaardigingproces, niet altijd up-to-date. De ondergrond zoals getoond op de website kan dus afwijken van de feitelijke situatie.

Wij zijn van mening dat het bouwvlak juist is ingetekend. Een bouwvlak wordt alleen gelegd om het hoofdgebouw, zijnde het gebouw dat gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel valt aan te merken. Een garage valt niet onder een hoofdgebouw, maar wordt gezien als een bijbehorend bouwwerk en wordt daarom niet in het bouwvlak opgenomen. Hiervoor gelden andere bepalingen met betrekking tot bijvoorbeeld de goot- en bouwhoogte. De breedte van de woning is nagenoeg 7 meter en komt overeen met de breedte van het bouwvlak, dat 7 meter bedraagt.

De diepte van het bouwvlak is afhankelijk van het aantal woningen en de breedte van het perceel. In dit geval zijn er binnen het bouwvlak twee woningen toegestaan en bedraagt de maximale diepte van het bouwvlak 12 meter.

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

**k. De heer A.J. Dekker, Hoge Akkers 49, 11 juni 2012, ingekomen 13 juni 2012**

*14. Voor het perceel Hoge Akkers 34-36 is in het voorontwerpbestemmingsplan 'Hoge Akkers' een functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 3 voorzien, terwijl dat in het huidige bestemmingsplan nog tot en met categorie 2 is. Deze wijziging, gecombineerd met de regeling 'daarnaast is het toegestaan beperkt uit te breiden', kenmerkt inspreker als een aanmerkelijke verzwaring van de toegestane industrie en niet passend binnen de omgeving/woonfunctie waarbinnen dit bedrijf is gelegen. Inspreker refereert tevens aan de doelstelling van het voorontwerp, "de bestaande, feitelijke situatie vast te leggen in een actuele regeling, met uitzondering van illegale situatie die ruimtelijk gezien niet gewenst zijn", deze geeft geen reden tot verhoging naar categorie 3. Tot slot verwijst inspreker naar maatregelen/uitgangspunten die zijn vastgelegd bij de vestiging van het bedrijf op het perceel Hoge Akkers 34-36, waaruit blijkt dat toekenning van een categorie 3 bedrijf niet gewenst is.*

In het vigerende bestemmingsplan 'Hoge Akkers 1996' heeft het perceel Hoge Akkers 36 een bedrijfsbestemming, waar slechts bedrijven toelaatbaar zijn die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij het plan behorende Staat van Inrichtingen. Een autoschadeherstelbedrijf behoort op basis van de richtlijn 'Bedrijven en Milieuzonering' tot de categorie 3-bedrijven. Onder bepaalde voorwaarden en met vrijstelling was het mogelijk een autoschadeherstelbedrijf te vestigen in het pand. In 2002 is daarom de vrijstelling verleend. Uit onderzoek is gebleken dat het bedrijf qua milieubelasting vergelijkbaar is met bedrijven in de categorieën 1 en 2, mits een aantal voorzieningen

werden getroffen. Vanuit het oogpunt van milieu, brandveiligheid en woon- en leefklimaat bestonden daarom geen bezwaren tegen de vestiging van dit bedrijf op deze locatie.

Het zonder meer toestaan van bedrijven in de categorie 3 op de locatie, zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, is echter een stap te ver. In beginsel zijn categorie 3-bedrijven niet wenselijk tussen of onmiddellijk naast woningen. Mede gelet op het feit dat het huidige bestemmingsplan slechts bedrijven toelaat in de categorieën 1 en 2, zullen wij deze regeling overnemen in het nieuwe bestemmingsplan 'Hoge Akkers'. Daarbij zal aan het perceel de functieaanduiding 'autoschadeherstelbedrijf' worden toegevoegd. Hiermee wordt de feitelijk bestaande situatie vastgelegd, maar zijn overige bedrijven in de categorie 3 primair niet toegestaan.

Tot slot kan nog worden opgemerkt dat de mogelijkheden om uit te breiden zeer beperkt zijn. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, waarbij op de locatie het bouwvlak strak rondom de bestaande bebouwing is gelegd.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding wordt ter hoogte van het perceel Hoge Akkers 36 de aanduiding 'Bedrijven tot en met categorie 3' verwijderd. Toegevoegd wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autoschadeherstelbedrijf' (sb-ash). In de regels wordt onder 3.1 Bestemmingsomschrijving een lid toegevoegd: 'autoschadeherstelbedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autoschadeherstelbedrijf'.

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

*15. Inspreker maakt bezwaar tegen de uitbreiding van de maatschappelijke bestemming tegenover de woning van inspreker aan de Maastrichterweg (waarin o.a. Paladijn-welzijn is gevestigd). Het bouwvlak is groter gemaakt en dat is in strijd met de conserverende insteek van het bestemmingsplan.*

Bij het maken van de verbeelding is een bepaalde systematiek gehanteerd, waarbij het bouwvlak strak om het hoofdgebouw wordt gelegd. In slechts enkele gevallen wordt een ruimer bouwvlak opgenomen, waarbij het aangegeven bebouwingspercentage niet mag worden overschreden. Het bouwvlak op het perceel Maastrichterweg 51 is groter dan de aanwezige bebouwing, echter hier is geen bebouwingspercentage opgenomen. Dit betekent dat het bestaande gebouw zou kunnen worden uitgebreid. Om aan te sluiten bij de huidige plansystematiek, zal het bouwvlak om de bestaande bebouwing heen worden gelegd.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding wordt ter hoogte van het perceel Maastrichterweg 51 het bouwvlak om de bestaande bebouwing heen gelegd.

## **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. Het bouwvlak wordt ter hoogte van de Maastrichterweg 51a versmald.
3. Tussen de woningen aan de Prins Bernhardstraat 13 en 15 is een onderdoorgang aanwezig. Op de verbeelding wordt hier een aanduiding 'onderdoorgang' toegevoegd.
4. De panden Bakkerstraat 60-62 krijgen de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.
5. De maatvoering van de panden Lage Akkers 2 en 4 wordt aangepast naar 4 meter goothoogte en 4 meter bouwhoogte. Tevens wordt bij beide percelen aan één zijde een onbebouwde zone (bestemming 'Tuin') opgenomen, gelijk aan de diepte van het bouwvlak.
6. Het bouwvlak van de percelen Vinkenslag 2, 8, 10 en 12 wordt aan één zijde verbreed.
7. Ten oosten van het pand aan de Vinkenslag 14 is een dubbele garage aangebouwd. Deze doorbreekt de onbebouwde zone. Een deel van deze onbebouwde zone krijgt dan ook de bestemming 'Wonen'.
8. Het bouwvlak van het perceel Hoge Akkers 54 wordt aan één zijde verbreed.
9. Het perceel achter Hoge Akkers 55 krijgt de bestemming 'Wonen', met een bouwvlak van 12 meter diep. Het maximaal aantal wooneenheden bedraagt 1, de goothoogte bedraagt 6 meter en de bouwhoogte 10 meter.
10. De percelen aan de Heiakker ong. krijgen de bestemming 'Wonen'. Het noordelijk perceel krijgt een bouwvlak met een diepte van 10 meter. Het maximaal aantal wooneenheden bedraagt 8, de goothoogte is 6 meter en de bouwhoogte 10 meter. Op het zuidelijk perceel wordt een bouwvlak ingetekend van 10 meter diep. Het maximaal aantal wooneenheden bedraagt 9, de goothoogte is 6 meter en de bouwhoogte 10 meter.
11. De percelen aan de Stakenborgakker ong. krijgen de bestemming 'Wonen', met drie bouwvlakken met een diepte van 12 meter. De goothoogte bedraagt 6 meter, de bouwhoogte 10 meter. Het maximaal aantal wooneenheden bedraagt 1, 4 en 2.

### *Toelichting*

12. 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.'

13. Nota Ruimte is ingetrokken. Paragraaf 3.1.1 Nota Ruimte komt te vervallen.
14. De tekst bij paragraaf 3.1.2 wordt de tekst aangepast aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Ook de titel wordt daar op aangepast.
15. De tekst bij paragraaf 3.2 wordt aangepast aan de Verordening Ruimte 2012.
16. 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.
17. 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.
18. In paragraaf 4.2 wordt de tekst onder Aan-huis-verbonden beroep en Mantelzorg verwijderd. De tekst wordt verplaatst naar paragraaf 5.2.1.
19. In paragraaf 4.3.2 worden de bevindingen uit het historisch bodemonderzoek toegevoegd.
20. Paragraaf 4.3.7 is uitgebreid met een onderzoek naar het LPG-tankstation gelegen op de hoek Zuidelijke Randweg / Dragonder.
21. 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 worden de categorieën 5 en 7 toegevoegd. Afbeelding 12 wordt aangepast aan de meest actuele verwachtingskaart.
22. Aan de tabel in paragraaf 4.4.2 wordt ter verduidelijking een kolom Cultuurhistorisch waardevol toegevoegd. De panden Bakkerstraat 60-62, Hoge Akkers 60 en Reisvennestraat 21 staat niet genoemd als cultuurhistorisch waardevol. Deze zijn echter wel cultuurhistorisch waardevol en worden in de lijst opgenomen. Het pand Reisvennestraat 22 staat twee keer in de tabel, één daarvan wordt verwijderd.
23. 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.'
24. 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.
25. Afbeelding 14 uit de toelichting wordt verkleind zodat utilitair gebouw verwijderd wordt, omdat dat gedeelte van de afbeelding niet overeenstemt met de regels.
26. In paragraaf 7.2.1 wordt de tekst 'aanbouwen en bijgebouwen' gewijzigd in 'bijbehorende bouwwerken'. Dit wordt ook aangepast bij afbeelding 15.
27. In paragraaf 7.2.1 onder 'Ondergeschikte bouwdelen' wordt verwezen naar artikel 13.2 in plaats van artikel 2.
28. In paragraaf 7.2.2 wordt de tekst 'aanbouwen en bijgebouwen' onder artikel 10 Wonen gewijzigd in 'bijbehorende bouwwerken'. Tevens wordt de tekst onder Mantelzorg uitgebreid.

29. In paragraaf 7.2.3 wordt de tekst onder artikel 19 Algemene wijzigingsregels aangepast.
30. Hoofdstuk 8 wordt ingevuld.

### *Regels*

31. 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).
32. In de regels wordt de bescherming van de waardevolle bomen opgenomen.
33. 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.
34. In artikel 1 worden de begrippen 'bijbehorend bouwwerk', 'cultuurhistorische waarde' en 'waterhuishoudkundige voorzieningen' toegevoegd.
35. In artikel 1.2. wordt VO gewijzigd in ON.
36. In artikel 1.41 wordt de tekst 'verzorgd en beschermd wonen' verwijderd.
37. 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'.
38. 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'.
39. Artikel 2.2 ondergeschikte bouwdelen wordt uit de regels verwijderd.
40. Artikel 4.1 lid b wonen op de verdieping(en) wordt verwijderd.
41. In artikel 8.2.2 wordt de tekst 'Voor het bouwen van een bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:' vervangen door 'Voor het bouwen van:'.
42. In artikel 8.3.5 lid c.1 wordt verwezen naar artikel 10.2.2 in plaats van artikel 10.2.2 lid g.
43. In artikel 9.1 wordt lid f verwijderd, wordt een nieuw lid toegevoegd: 'gebouwen' en wordt aan lid l de tekst 'water en' toegevoegd.
44. In artikel 9.2 wordt een nieuw sublid toegevoegd waardoor onderscheid wordt gemaakt in bepalingen voor gebouwen (9.2.1) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (9.2.2).
45. Aan artikel 9.2.1 lid c wordt de volgende tekst toegevoegd: 'het bebouwingspercentage 100 bedraagt, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander maximum bebouwingspercentage is aangegeven'.
46. Aan artikel 10.1 wordt een nieuw lid toegevoegd: 'een onderdoorgang, ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang''.
47. Aan artikel 10.2.1 lid e wordt toegevoegd ' , mits de toegestane bouwhoogte niet wordt overschreden;'.
48. In artikel 10.2.2 wordt de zin 'Aanbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak en/of op het zij- en achterperceel.' verwijderd.
49. Aan artikel 10.2.2 wordt een nieuw lid toegevoegd: 'bijgehorende bouwwerken, overkappingen en zwembaden mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak en/of op het zij- en achterperceel;'.

50. Aan artikel 10.2.2 lid a wordt de tekst 'van het zij- en achterperceel' toegevoegd.
51. Aan artikel 10.4.2 lid a wordt de tekst 'met uitzondering van kameruitgifte van 1 kamer voor maximaal 1 persoon' toegevoegd.
52. 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.
53. In artikel 16 wordt artikel 16.2 ondergeschikte bouwdelen toegevoegd.