

Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Kernwinkelgebied, behorende bij besluit 28 maart 2012

Het ontwerpbestemmingsplan Kernwinkelgebied heeft gedurende een periode van zes weken van 4 oktober tot en met 14 november 2012, ter inzage gelegen in het gemeentehuis, de leeszaal van de bibliotheek, in het dorpshuis in Borkel en Schaft en via de gemeentelijke en landelijke websites. Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in de Staatscourant en Kempener Koerier. Gedurende deze zienswijzeperiode zijn 8 zienswijzen binnengekomen.

Het plan is in ontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Waterschap De Dommel heeft 16 oktober 2012 per brief aangegeven aan dat de opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan naar tevredenheid in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen. De provincie Noord-Brabant heeft geen zienswijze ingediend.

Hieronder worden de zienswijzen en de reactie van de gemeente besproken. De zienswijze is cursief weergegeven, waarna een reactie van de gemeente is geformuleerd. Tevens is er een aantal ambtshalve wijzigingen. Ook deze wijzigingen zijn opgenomen in deze nota.

Zienswijze 1, stichting belangengroep Europalaan e.o. Valkenswaard, t.a.v. Th. Terhaard, Parallelweg Noord 32, 5553 CA te Valkenswaard, verstuurd 11 november 2012, ontvangen 15 november 2012.

- 1. Er dient rekening gehouden te worden met het gegeven dat het reconstructieplan Europalaan niet is vastgesteld, aangezien de betreffende besluiten door de Afdeling bestuursrechtspraak zijn vernietigd. Daarom is het onjuist deze reconstructie op te nemen in de betreffende bestemmingsplannen.*

De (omgeving van de) Europalaan kent elementen van verharding en elementen van groen. De bestemming 'verkeer' is bestemd voor wegen, straten en pleinen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Deze bestemming sluit goed aan bij de feitelijke situatie. Bovendien is het zo dat in het voorheen geldende bestemmingsplan, te weten het bestemmingsplan 'Braken- Bunders', de Europalaan en de aankleding daaromheen de bestemming 'verkeersdoeleinden/ stroomfunctie' heeft gekregen. In het artikel staat opgenomen dat de gronden primair bedoeld zijn voor wegen met een functie gericht op de afwikkeling van het doorgaand verkeer en het verkeer tussen de wijken. Op de gronden zijn verhardingen, groenvoorzieningen en bouwwerken toegelaten. In het voorheen geldende bestemmingsplan is het groen dus ook niet specifiek bestemd als groenvoorziening. De bestemming 'Verkeer' sluit dus goed aan bij het feitelijke gebruik en bij de bestaande bestemming. De zienswijze geeft dus geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

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

- 2. De ontwerpbestemmingsplannen zijn m.b.t. groenvoorziening en – handhaving (Groen) strijdig met het vigerende Groenstructuurplan. De realisatie en het behoud van de beoogde groenvoorziening/ groenstroken zijn onvoldoende gewaarborgd. Als voorbeeld.*
 - De bestaande bomenrijen langs de Europalaan zijn niet opgenomen als groen in de voorliggende ontwerpen. Dit ondanks de uitdrukkelijke communicatie uwerzijds over de blijvende en gewaarborgde groene uitstraling van de 'nieuwe' Europalaan.*
 - Middenin de bestaande groenstro(oc)k(en) zijn nieuwe bestemmingen 'verkeer', 'wonen', opgenomen, waardoor de groenvoorziening (in de toekomst) niet gewaarborgd is.*
 - Plaatselijk, grenzend aan de Europalaan, is woonbebouwing zo dicht aan de verkeersstrook aan de Europalaan gepland, dat groen nauwelijks te realiseren en te handhaven is en daardoor de leefbaarheid van toekomstige bewoners in ernstige mate schaadt.*

Zoals we bij de zienswijze nummer 1 hebben aangegeven sluit de bestemming 'Verkeer' goed aan bij het feitelijke gebruik en bij de bestaande bestemming. De bestemming 'Verkeer' is immers bestemd voor wegen, straten en pleinen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Daarnaast hebben wij de waardevolle bomen en monumentale bomen vastgelegd in het bestemmingsplan met de aanduiding 'waardevolle boom'. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de inventarisatie monumentale en waardevolle bomen in Valkenswaard van de IVN Valkenswaard. De bestaande bomenrij langs de Europalaan is door IVN Valkenswaard niet aangeduid als monumentaal of waardevol, met uitzondering van de bomen die positief bestemd zijn in het bestemmingsplan. Wel blijkt uit een nadere bestudering van de verbeelding dat niet alle bomen zijn opgenomen. De verbeelding wordt aangepast conform de kaart van de inventarisatie van de IVN Valkenswaard. Het aantal waardevolle bomen is op de verbeelding hierdoor toegenomen. Dit heeft tevens als gevolg dat de regels bij artikel 4, Centrum-2' en artikel 7, 'Horeca' worden aangepast zodat de bescherming van waardevolle bomen in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen. Daarnaast geeft u aan dat grenzend aan de Europalaan de woonbebouwing dicht langs de verkeersstrook aan de Europalaan is gepland. In het bestemmingsplan Kernwinkelgebied heeft de Europalaan enkel de bestemming verkeer. De woningen die aan de Europalaan liggen, liggen in het bestemmingsplan Braken Bunders. Hiervan is de zienswijzentermijn reeds geëindigd.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De waardevolle bomen worden op de verbeelding opgenomen conform de kaart bij het document 'Inventarisatie monumentale en waardevolle bomen in Valkenswaard' van de IVN Valkenswaard.

Dit heeft tevens als gevolg dat de regels met betrekking tot waardevolle bomen worden opgenomen in de regels bij artikel 4 en 7

Zienswijze 2, F.J.L.J. Brangers i.o.v. mevr. B.P. Brangers- Jonkers, Valkenierstraat 142, 5555 JE Valkenswaard, verstuurd 15 oktober 2012, ontvangen 17 oktober 2012 .

- 3. In het inspraakverslag staan een aantal fouten wat betreft de panden aan de Eindhovenseweg 60a en 62. Zo verwijst u naar de Eindhovenseweg 60 en 62 i.p.v. 60a en 62 of schrijft u over de Leenderweg in plaats van de Eindhovenseweg. Wij verwachten een gecorrigeerd schrijven en een aanpassing aan het ontwerpbestemmingsplan Kernwinkelgebied.*

In het inspraakverslag wordt verwezen naar de Leenderweg 60-62. In die gevallen worden de percelen Eindhovenseweg 60, 60a en 62 bedoeld. Ook wanneer over de Leenderweg 60 wordt gesproken, wordt de Eindhovenseweg bedoeld. In de korte samenvatting van uw inspraakreactie schrijven wij de Eindhovenseweg 60 – 62. Echter, ook dit is geen goede samenvatting van de inspraakreactie, dit zou Eindhovenseweg 60a en 62 moeten zijn. Dit zijn slordige fouten in het inspraakverslag. De conclusie is echter wel goed en de aanpassing is goed verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan door de percelen aan de Eindhovenseweg 60a en 62 de aanduiding 'wonen' te geven. Aangezien het enkel redactionele aanpassingen in het inspraakverslag zijn, zal dit worden aangepast.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Omdat er redactionele fouten zijn gemaakt in het inspraakverslag wordt de tekst 'Leenderweg' vervangen door 'Eindhovenseweg'. Tevens wordt verwezen naar de juiste nummers. Dit wordt gewijzigd in bijlage 1: het inspraakverslag nummer 12.

Zienswijze 3, Dhr. Bloemendaal, Leenderweg 13, 5554 CK Valkenswaard en dhr. Muller, Leenderweg 15, 5554 CK Valkenswaard, 8 november 2012.

- 4. In het ontwerpbestemmingsplan Kernwinkelgebied is de mogelijkheid voor het wonen op de begane grond verwijderd. Voorheen is dit wel mogelijk geweest, maar in het vigerende bestemmingsplan Kernwinkelgebied 2003 is blijkbaar zonder ons (de eigenaren) op de hoogte te stellen de mogelijkheid tot wonen op de begane grond verwijderd. Wij verbazen ons dan ook erg dat het procedureel mogelijk is om zonder ons in kennis te stellen deze bestemming te verwijderen. Het verzoek is om de woonbestemming niet alleen mogelijk te maken op de verdieping, maar ook op de begane grond. In het verleden is het pand ook in gebruik geweest*

als woning. Deze panden lenen zich daar ook goed voor. De overburen aan de Leenderweg 26 en 36 hebben ook de mogelijkheid om op de begane grond te wonen. De omgeving kenmerkt zich dan ook niet uitsluitend als 'centrumgebied' maar ook als woongebied. Visueel en stedenbouwkundig zijn er dan ook geen redenen om bewoning op de begane grond te verbieden. Gezien de economische situatie en de leegstand aan de Leenderweg denken wij dat het goed is als er flexibiliteit wordt geboden in het bestemmingsplan. Door wonen op de begane grond mogelijk te maken krijgt het centrumgebied een levendige uitstraling. Daarnaast is er een overschot aan winkelruimte. Dit is goed te zien aan de grote leegstand in het gebied. Daarom graag wonen op de begane grond mogelijk maken bij de panden aan de Leenderweg 11, 13 en 15.

In de wetgeving is de procedure geregeld voor het opstellen van bestemmingsplannen. Momenteel is dat de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij het opstellen van het bestemmingsplan Kernwinkelgebied 2003 is dat de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) geweest. In de WRO is opgenomen dat wijziging van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het plaatselijk dagblad en de Staatscourant. Deze publicatie heeft plaatsgevonden op 22 mei 2002 over het voorontwerpbestemmingsplan. Destijds is er ook een inspraakavond gehouden van dit plan op 12 juni 2002. Het ontwerpbestemmingsplan is op 7 mei 2003 gepubliceerd. Hiermee is voldaan aan de wettelijke eis van de bekendmaking en had u bij de procedure van het bestemmingsplan Kernwinkelgebied 2003 op de hoogte kunnen zijn van de mogelijke wijzigingen daarin. In die procedure had u een reactie kunnen indienen tegen het bestemmingsplan. Nu is dit bestemmingsplan onherroepelijk en kunnen er geen wijzigingen worden aangebracht.

Echter, als u deze twee publicaties heeft gemist, kan het zijn dat u niet op de hoogte bent van de procedure van het bestemmingsplan. Dat is ook de reden geweest dat wij in de nieuwe bestemmingsplanprocedure een huis- aan- huis een brief hebben bezorgd.

In het nieuwe bestemmingsplan is het uitgangspunt om de bestaande, feitelijke situatie positief op te nemen in het bestemmingsplan. Momenteel wordt de begane grond aan de Leenderweg 11, 13 en 15 gebruikt als detailhandel. Dat is de reden geweest dat voor deze percelen de woonmogelijkheid op de begane grond niet is opgenomen in het bestemmingsplan.

Wel erkennen wij uw standpunt dat er een ruimtelijk verschil is met het centrum en de aanloopwegen naar het centrum toe. Daarom hebben wij ook een onderscheid gemaakt in de bestemming Centrum - 1 en de bestemming Centrum - 2. De percelen met de bestemming Centrum - 1 kennen minder gebruiksmogelijkheden dan de panden met de bestemming Centrum - 2. De panden met de bestemming Centrum - 2 zijn nog steeds verbonden aan het centrum van Valkenswaard, maar kennen meer gebruiksmogelijkheden, omdat deze panden tot de aanloopgebieden van het 'centrum' behoren. Wij willen hier de centrumfuncties echter zoveel mogelijk behouden omdat deze gebieden de toegang vormen naar het winkelgebied. De omvorming naar woningen zou ten kosten gaan van deze gebieden. De situatie aan de Leenderweg 26 en 36 is anders. Voor die percelen was wonen op de begane grond al mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan. Bovendien is het zo dat die panden aan de andere zijde van de Leenderweg liggen, waar de overgang naar de woonwijk gemaakt kan worden. Gelet op het bovenstaande, gaat het in dit bestemmingsplan te ver om overal in de bestemming Centrum - 2 de gebruiksmogelijkheden te verruimen door woningbouw toe te staan. Echter, wij kunnen ons voorstellen dat door verdere concentratie van het centrum, het mogelijk zou kunnen zijn dat in Centrum - 2 gebieden naast woningbouw op de verdieping, ook woningen op de begane grond zijn toegestaan. Daarom wordt in het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In artikel 4 wordt een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

4.4.7 Afwijken m.b.t. wonen op de begane grond

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 ten behoeve van nieuwvestiging van woning(en) op de begane grond, mits:

- a. gebruik van de begane grond door de functies detailhandel, dienstverlening of horecadoeleinden redelijkerwijs binnen afzienbare tijd niet mogelijk is;
- b. de woningen passend zijn binnen het woningbouwprogramma van de gemeente;

- c. uit milieuoogpunt geen bezwaren bestaan voor realisering van de woning(en) en de bijbehorende inrichting;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- e. voldaan wordt aan de parkeernormering van gemeente Valkenswaard.

Zienswijze 4, Van Breugel, namens dhr. A. Baken, Bakkerstraat 4, 5554 EE te Valkenswaard, verstuurd 12 november 2012.

- 5. *In het vigerende bestemmingsplan wordt de Prinses Irene Brigadeplein 2 aangeduid als DV 29 en DV 1, in het ontwerpbestemmingsplan staat het gedeelte met huisnr C-2 (b), het naastgelegen perceel wat loopt tot aan de Deken Frankenstraat heeft geen specifieke aanduiding, maar lijkt gelet inkleuring gelijk te zijn aan het deel met huisnummer 2. Is deze aanname correct?*

In het vigerende bestemmingsplan Kernwinkelgebied 2003 heeft het Prinses Irene Brigadeplein 2 de bestemming Dienstverlening, met een goothoogte van 4,5 meter en maximaal 1 bouwlaag. Het naastgelegen deel heeft de bestemming Dienstverlening met de aanduiding zg, wat betekent dat er niet gebouwd mag worden.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Kernwinkelgebied' heeft het perceel de bestemming 'Centrum – 2' met een aanduiding voor een bedrijf. Voor dit gedeelte is een bouwvlak opgenomen. Het naastgelegen gebied heeft ook de functieaanduiding bedrijf, maar mag niet bebouwd worden.

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

- 6. *In het vigerende bestemmingsplan is de maximale goothoogte van 4,5 meter voorzien, terwijl binnen het ontwerpbestemmingsplan deze maximale goothoogte is teruggezet tot 2 meter en de maximale bouwhoogte tot 4 meter, voor dit laatste is binnen het vigerende bestemmingsplan geen hoogte gedefinieerd. Wij zouden willen verzoeken de hoogten zoals gedefinieerd binnen het vigerende bestemmingsplan te handhaven.*

Voor het actualiseren van de bestemmingsplannen wordt geprobeerd om zoveel mogelijk met standaarden te werken. Deze standaard is ontwikkeld voor woningen. Het bestemmingsplan 'Centrum' kent echter ook andere functies dan woonfuncties en een grote diversiteit aan hoogtes. Voor de panden in het centrum is er zoveel mogelijk aangesloten aan de bestaande situatie. Om echter te voorkomen dat ieder perceel een aparte regeling krijgt voor goot- en bouwhoogtes is er ook aangesloten bij de maatvoering uit het vigerende bestemmingsplan kernwinkelgebied, omdat dit nog een vrij recent bestemmingsplan is. Op die manier zijn groepen gevormd met eenzelfde goot- en bouwhoogte. Op grond van het vigerende bestemmingsplan had u een goothoogte van 4,5 meter, echter op het perceel was slechts 1 bouwlaag toegestaan. Het realiseren van een verdieping op het pand was daarmee verboden.

Gelet op de bestaande situatie en clustering van de bouwhoogtes, wordt de goot- en bouwhoogte gewijzigd naar 5 meter.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het perceel aan de Prinses Irene Brigadeplein 2 krijgt een goot- en bouwhoogte van 5 meter.

- 7. *De door ons opgesteld ruimtelijke onderbouwing voor een ontwikkeling naar appartementen aansluitend op de bestaande omgeving te gebruiken voor de actualisatie van het bestemmingsplan op deze locatie. In een eerdere reactie is aangegeven dat dit verzoek wordt meegenomen in het nieuwe Master Centrumplan binnen een breder perspectief. Een standpunt wat gelet het gegeven dat dit plan nog volop in ontwikkeling is, het de voorkeur heeft de gevraagde ontwikkeling zonder extra kosten binnen de actualisatie van het bestemmingsplan Kernwinkelgebied mee te nemen.*

Wij hebben van u een verzoek ontvangen voor ontwikkeling van appartementen. Zoals aangegeven wordt dit verzoek meegenomen in het op te stellen Masterplan Centrum.

Op 1 juni 2010 heeft de gemeenteraad van Valkenswaard besloten conserverend te bestemmen. U vraagt echter om een ontwikkeling. Voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen zal een aparte procedure doorlopen moeten worden.

Het nu al opnemen van uw gevraagde ontwikkeling zonder kosten is op grond van de Wet ruimtelijke ordening niet mogelijk. Immers, in afdeling 6.4 van de Wro is opgenomen dat een exploitatieplan verplicht is wanneer bouwactiviteiten zoals woningbouw mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan. In een exploitatieplan wordt vastgelegd hoe de kosten verzekerd zijn. Dit betekent dat er altijd sprake zou zijn van kostenverhaal.

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

Zienswijze 5, Bouw- en vastgoed BV Danlat, Bakkerstraat 4, 5554 EE te Valkenswaard, verstuurd 12 november 2012.

8. *Vanaf 2004 is er frequent overleg tussen de gemeente en Danlat Bouw en Vastgoed met als doel om te komen tot een integrale herontwikkeling van deze locatie Karel Mollenstraat Zuid 42-54 welke past binnen de stedelijke ontwikkeling zoals die zich de laatste 2 decennia heeft voor gedaan binnen dit deel van het centrum van Valkenswaard. In december 2008 is er een gebiedsvisie voor de onderhavige locatie opgesteld. De gebiedsvisie welke voorgelegd aan bestuur en ambtenaren, met enthousiaste reacties over hetgeen door Pouderoyen met name in model II wordt voorgesteld. De actualisatie van het bestemmingsplan Kernwinkelgebied levert een geschikt moment om hetgeen voorgesteld binnen voormelde gebiedsvisie van onderhavige locatie op die wijze te herbestemmen. Daarmee ook aansluitend op hetgeen als wens volgt uit het nog op te stellen Master Centrumplan. Het verzoek de gebiedsvisie Pouderoyen van december 2008 als onderlegger te gebruiken.*

Het bestemmingsplan 'Kernwinkelgebied' draagt het karakter van conserveringsplan. Conserveren betekent dat de bestaande, feitelijke situatie in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd.

Uitzondering hierop vormen illegale situaties, die ruimtelijk gezien niet gewenst zijn.

Stedenbouwkundige of ruimtelijke ontwikkelingen worden in beginsel niet mogelijk gemaakt. De gemeenteraad heeft in juni 2010 deze benadering vastgesteld.

Uw verzoek betreft een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling meenemen in dit bestemmingsplan sluit niet aan bij de uitgangspunten zoals die door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

Daarnaast is het zo dat een bestemmingsplan een planperiode kent van 10 jaar. Voor dit gebied is het nog niet aannemelijk dat deze plannen in de komende 10 jaar gerealiseerd gaan worden, omdat u nog geen toestemming heeft van de huidige eigenaar om tot ontwikkeling over te gaan. Dat is ook de reden dat uw verzoek nog niet beoordeeld is door het college. Bovendien zijn deze woningen nog niet opgenomen in de actuele Woningbouwplanning tot 2020. Gelet op deze argumenten ligt het niet in de lijn van het bestemmingsplan om uw plannen mee te nemen in de herziening.

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

Zienswijze 6, Bouw- en vastgoed BV Danlat, Bakkerstraat 4, 5554 EE te Valkenswaard, verstuurd 12 november 2012.

9. *In artikel 3.1 bestemmingsomschrijving wordt voor de bestemming centrum -1 onder a punt 4 het volgende omschreven 'dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening''. Nu het er naar uitziet dat bij actualisering wordt gekozen voor conservering, zou ik u willen verzoeken de doeleinden zoals omschreven in artikel 6.1 Centrumdoeleinden 1 in het vigerende bestemmingsplan m.b.t. (zakelijke) dienstverlening op de begane grond, binnen het geactualiseerde bestemmingsplan te handhaven. Er zijn al een aantal panden een aantal jaren leeg. Het beperken van de beoogde doeleinden verhoogd mijn inziens het risico van toename alsmede de duur van de leegstand. Gelet hierop verzoeken wij*

u de (zakelijke) dienstverlening op de begane grond te handhaven. (ingediend n.a.v. Eindhovenseweg 58b).

De gemeente heeft er bewust voor gekozen om een onderscheid te maken in gebieden met de functie 'Centrum – 1' en gebieden met de functie 'Centrum – 2'. Gebieden met de functie 'Centrum -1' is de kern van het kernwinkelgebied. Het behouden van dit winkelgebied is van groot belang voor de gemeente Valkenswaard. Juist door clustering van de detailhandel, behoudt de gemeente zijn kracht als winkelgebied. Als in het bestemmingsplan meer flexibiliteit wordt geboden, betekent dit dat de panden ook op andere manieren kunnen worden gebruikt waardoor het aantal winkels afneemt.

Wij begrijpen dat vanuit het perspectief van de eigenaar, vanuit de verhuur van het pand, het makkelijker is als het perceel meerdere bestemmingen heeft. Uw individueel belang weegt hierbij, bij het opstellen van het bestemmingsplan, echter niet op tegen het maatschappelijk belang van het behoud van het winkelcentrum. Dit betekent dat vanuit het bestemmingsplan het niet gewenst is om voor alle percelen met de bestemming 'Centrum-1' de gebruiksmogelijkheden te verruimen. Wel is in artikel 3.4.2 en 3.4.3 van het bestemmingsplan een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van het bestemmingsplan voor dienstverlening als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Omdat de afwijkingsmogelijkheid er twee keer in staat, zal artikel 3.4.2 worden verwijderd.

Bovendien kan, als niet voldaan wordt aan deze voorwaarden, het college overwegen om een ontheffing te verlenen van het gebruik. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de mogelijkheid om een artikel 2.12 lid 1 sub a procedure af te wijken van het bestemmingsplan voor het gebruik van bouwwerken tot 1500 m². Echter, in dat geval zal een goede afweging gemaakt moeten worden waarom in dat specifieke geval een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is.

Op grond van de huidige bestaande gegevens zijn er geen gegevens bekend waaruit blijkt dat het perceel aan de Eindhovenseweg 58b danwel andere panden in het gebied 'Centrum – 1' een verruiming van de gebruiksmogelijkheden moeten krijgen.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Wel wordt artikel 3.4.2 verwijderd, aangezien afwijken m.b.t. dienstverlening er twee keer in staat.

Zienswijze 7, J. Verhoeven, Brakenstraat 11, 5555 CK te Valkenswaard, verstuurd 12 november 2012, ontvangen 13 november 2012.

10. M.b.t. Perceel Brakenstraat 11. Omdat de bestemmingsplangrens ten opzichte van het geldende huidige bestemmingsplan Braken Bunders verlegd is, ontstaat nu de situatie dat de bestemmingsplangrens door mijn tuin loopt. Waardoor een gedeelte van de tuin de bestemming verkeer heeft gekregen. In het geldende/ huidige bestemmingsplan Braken Bunders is deze bestemming 'tuin'.

Daarnaast blijkt dat de gemeente een stuk grond van ons in gebruik heeft (b) en dat wij een stuk grond van de gemeente (a) in gebruik hebben.

Wij willen uw grond (a) met de bestemming tuin met gebruik door ons en het stuk grond (b) met bestemming verkeer met gebruik door u. Tevens de tuinafscheiding (haag) zo laten.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is de bestaande, feitelijke situatie het uitgangspunt. Echter, om deze situatie vast te leggen, wordt er uitgegaan van de kadastrale ondergrond. In dit geval is de feitelijke situatie anders dan de kadastrale situatie. Uw tuin ligt voor een gedeelte op gemeentegrond. Om de situatie publiekrechtelijk over te nemen aan de hand van de bestaande, feitelijke situatie, zullen wij het gedeelte van de gemeentegrond dat u in gebruik heeft, wijzigen in de bestemming 'Tuin'.

Wel willen wij hierbij aangeven dat het wijzigen van het bestemmingsplan nog niet tot gevolg heeft dat het privaatrechtelijk gebruik akkoord bevonden is. Momenteel is de gemeente Valkenswaard bezig met het opstellen van een inventarisatie van onrechtmatig grondgebruik. Dit perceel zal hierbij ook meegenomen worden. Naar verwachting zullen wij u volgend jaar een brief kunnen sturen hoe we het gebruik privaatrechtelijk formaliseren. Omdat hierbij vele factoren afhankelijk zijn, zoals mogelijk kabels en leidingen, kunnen wij daar op dit moment nog niets over zeggen.

Het bestemmingsplan regelt niet de daadwerkelijke inrichting. In het bestemmingsplan kan dan ook niet geregeld worden dat de tuinafscheiding zo moet blijven bestaan. Dat is een privaatrechtelijke bevoegdheid van de eigenaar.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In het bestemmingsplan zal bij het perceel aan de Brakenstraat 11 een gedeelte van de verkeersbestemming verkleind worden en daar zal de bestemming 'Tuin' op worden gelegd.

11. *Zoals nu op de verbeelding opgenomen is er t.p.v. de Europalaan met de bestemming verkeer aan de oostzijde (grenzend aan onze tuin) geen enkele groenvoorziening opgenomen. Terwijl er toch wel degelijk groen aanwezig is, namelijk een grote lange bomenrij van 33 bomen. Deze bomen zijn ook vastgelegd in het huidige Groenstructuurplan Valkenswaard 1997 als zijnde onderdeel van de bomenstructuur aan/ van de Europalaan en omschreven als van grote waarde. In het huidige geldende bestemmingsplan van de Europalaan is deze groenstrook ook opgenomen. Ons inziens moet dan ook deze bomenstructuur als groen in het bestemmingsplan worden opgenomen.*

De (omgeving van de) Europalaan kent elementen van verharding en elementen van groen. Binnen de bestemming 'Verkeer' is bestemd voor wegen, straten en pleinen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen. Deze bestemming sluit dus goed aan bij de feitelijke situatie. Bovendien is het zo dat in het voorheen geldende bestemmingsplan, te weten het bestemmingsplan 'Braken- Bunders' de Europalaan en de aankleding daaromheen de bestemming 'verkeersdoeleinden/ stroomfunctie' heeft. In het artikel staat opgenomen dat de gronden primair bedoeld zijn voor wegen met een functie gericht op de afwikkeling van het doorgaand verkeer en het verkeer tussen de wijken. Op de gronden zijn toegelaten verhardingen, groenvoorzieningen en bouwwerken. In het voorheen geldende bestemmingsplan is het groen dus ook niet specifiek bestemd als groenvoorziening.

De bestemming 'Verkeer' sluit dus goed aan bij het feitelijke gebruik en bij de bestaande bestemming. Daarnaast hebben wij de waardevolle bomen en monumentale bomen vastgelegd in het bestemmingsplan met de aanduiding waardevolle boom. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de inventarisatie monumentale en waardevolle bomen in Valkenswaard van de IVN Valkenswaard. De bestaande bomenrij langs de Europalaan is door IVN Valkenswaard niet aangeduid als monumentaal of waardevol, met uitzondering van de bomen die positief bestemd zijn in het bestemmingsplan. Wel blijkt uit een nadere bestudering van de verbeelding dat niet alle bomen zijn opgenomen. De verbeelding wordt aangepast conform de kaart van de inventarisatie van de IVN Valkenswaard. Het aantal waardevolle bomen op de verbeelding is hierdoor toegenomen. Dit heeft tevens als gevolg dat de regels bij artikel 4, Centrum-2' en artikel 7, 'Horeca' worden aangepast zodat de bescherming van waardevolle bomen in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De waardevolle bomen worden op de verbeelding opgenomen conform de kaart bij het document 'Inventarisatie monumentale en waardevolle bomen in Valkenswaard' van de IVN Valkenswaard. Dit heeft tevens als gevolg dat de regels met betrekking tot waardevolle bomen worden opgenomen in de regels bij artikel 4 en 7.

Zienswijze 8, F.J.L.J. Brangers, Valkenierstraat 142, 5555 JE Valkenswaard, verstuurd 13 november 2012, ontvangen 15 november 2012 en aangevuld op 20 november 2012.

12. *De Beelmanstraat is de straat waar de familie Brangers haar roots heeft. 11 panden, waarvan 3 reeds verdwenen, zijn in vorige generaties door hen gebouwd. De zaak bestaat sinds 1910 en is ook altijd in de Beelmanstraat gevestigd geweest. De zaak is geëvolueerd van antiekhandel en restauratie-atelier tot complete woninginrichting in het hoge segment met als specialisme nog steeds restauratie- en maatwerkatelier. In de toekomst komt een vierde generatie niet in beeld. Het ligt dan ook voor de hand voortbordurend op deze visie zelf de transformatie van het huidige onroerend goed ter hand te nemen in plaats van simpelweg verkopen aan een willekeurige projectontwikkelaar. Wij willen graag voor de toekomst iets*

moois en duurzaam neerzetten wat recht doet aan 'onze' Beelmanstraat en ook aan het Valkenswaardse winkelgebied. De huidige bestemming zou te veel versnippering kunnen creëren waardoor (gedeeltelijke) leegstand in de toekomst zou kunnen leiden tot verloedering. Wij willen graag een verzoek indienen voor ontwikkeling. Hierbij lijkt het ons niet logisch om eerst een conserverend, nieuw bestemmingsplan vast te stellen temeer omdat de aanvulling die wij m.b.t. onze plannen voorstellen de oorspronkelijke bestemming niet in de weg hoeven te staan. In het plan wordt oud gecombineerd met eigentijds, in harmonie met de bestaande en omringende bebouwing. Globaal zijn onze beperkingen op het voorliggende ontwerpbestemmingsplan de volgende:

- *Het huidige bestemmingsplan conserveren met de toevoeging: 'zowel detailhandel als woonmogelijkheden op de begane grond, c2 + w voor het gehele bouwoppervlak*
- *Een goothoogte van 6 meter, zoals ook bij de belendende panden het geval is*
- *Bouwen met een dakhelling van circa 60 graden zoals ook bij bestaande en belendende panden gebruikt is.*

Met deze aanvulling is in de toekomst mogelijkheden om een plan te ontwikkelen met een gemeenschappelijk doel: een historisch stukje Valkenswaard, aangepast aan de huidige tijdgeest, op deze locatie te realiseren. De gedachten en plannen zijn ook gevisualiseerd.

Het bestemmingsplan 'Kernwinkelgebied' draagt het karakter van conserveringsplan. Conserveren betekent dat de bestaande, feitelijke situatie in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd. Uitzondering hierop vormen illegale situaties, die ruimtelijk gezien niet gewenst zijn. Stedenbouwkundige of ruimtelijke ontwikkelingen worden in beginsel niet mogelijk gemaakt. De gemeenteraad heeft in juni 2010 deze benadering vastgesteld. Uw verzoek betreft een ruimtelijke ontwikkeling. Ook al lijken de wijzigingen in de verbeelding en regels minimaal, het betreft wel een ruimtelijke ontwikkeling met meer bouw- en gebruiksmogelijkheden. Een ontwikkeling meenemen in dit bestemmingsplan sluit niet aan bij de uitgangspunten zoals die door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Uw verzoek is echter bij de gemeente bekend en wij zullen uw plannen separaat aan het college voorleggen.

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

Wijzigingen van de monumentencommissie.

1. In het ontwerpbestemmingsplan is een lijst opgenomen van de panden met cultuurhistorische waarden. Tevens is opgenomen of deze panden een rijksmonument zijn dan wel een gemeentelijk monument. De totale onderbouwing wordt opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Toelichting

In paragraaf 4.4.2 wordt de volgende wijziging aangebracht:

Karel Mollenstraat zuid 46 wordt vervangen door Karel Mollenstraat Zuid 44a – 46

Markt ongenummerd wordt uit de matrix gehaald.

Voor een volledige omschrijving van de onderbouwing van de cultuurhistorisch waardevolle panden wordt verwezen naar bijlage 2 van het bestemmingsplan.

Verbeelding

In de verbeelding wordt op de volgende adressen de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' opgenomen:

- Karel Mollenstraat Zuid 44a.

Bijlage 2

In bijlage 2 wordt een onderbouwing opgenomen van de panden met cultuurhistorische waarden. Voor de tekst wordt verwezen naar het bestand behorende bij deze beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Kernwinkelgebied, 'Bijlage 2 Onderbouwing cultuurhistorisch waardevolle panden'.



Redactionele wijzigingen

Er zijn enkele redactionele wijzigingen en wijzigingen die volgen uit de standaardisering van de bestemmingsplannen. Tevens is er een aantal verbeteringen naar aanleiding van de nadere bestudering van het bestemmingsplan.

Regels

2. Toegevoegd in artikel 1 het begrip 'Nutsvoorziening':
Voorziening ten behoeve van algemeen nut in ruime zin, zoals voorzieningen / installaties ten behoeve van gas, water, elektriciteit en (tele)communicatie.
3. Toevoegen in artikel 1 het begrip 'Waterhuishoudkundige voorzieningen':
Voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten en andere daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
4. In artikel 1.2 wordt 'ON' gewijzigd in 'VA';
5. In de bestemming 'Wonen' staat expliciet opgenomen dat het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte niet is toegestaan. Dit gebruiksverbod is echter niet opgenomen voor de andere bestemmingen waar wonen (op de verdieping) is toegestaan. Om dit te herstellen wordt in artikel 3.3.2, 4.3.2, 5.3.2, 7.3.2 de tekst 'Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken voor' gesplitst in: 'Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend: a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor:' De tekst genoemd onder a, b, c, wordt nu genummerd onder 1, 2, 3. Vervolgens wordt onder b toegevoegd: 'het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.'.
6. Bij aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan naar het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de regels voor de waardevolle boom opgenomen zouden worden in het bestemmingsplan. Dit is echter maar ten dele gebeurd in de regels van het bestemmingsplan. Dit betekent dat in artikel 4, 6, 7, 9, 10 en 11 een aanpassing zal plaatsvinden ten aanzien van deze bescherming. Alle tekst in de regels die voorheen was opgenomen over de bescherming van bomen komt in artikel 6, 9, 10 en 11 te vervallen en wordt vervangen door onderstaande tekst.
 - In de bestemmingsomschrijving van deze artikelen, te weten 4.1, 6.1, 7.1, 9.1, 10.1 en 11.1, wordt opgenomen dat deze gronden bestemd zijn voor 'het behoud en de bescherming van een waardevolle boom, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom'.
 - In de bouwregels van deze artikelen, te weten 4.2, 6.2, 7.2, 9.2, 10.2 en 11.2, wordt onder het kopje 'Waardevolle boom' de volgende tekst opgenomen. 'Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom', dan wel binnen een afstand van 2 meter van de maximale kruinprojectie van de boom, mag, in afwijking van het bepaalde in artikel x niet worden gebouwd'.
 - In de regels met betrekking tot een 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk, of van werkzaamheden' wordt gewijzigd in de volgende tekst:
Verboden werkzaamheden
Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom', dan wel binnen een afstand van 2 meter van de maximale kruinprojectie van de bomen, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken en/ of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging van bomen ten gevolge hebben of kunnen hebben;
 - b. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport, energie- of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - c. het aanleggen en verharderen van wegen, paden en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.

Toegestane werkzaamheden

Het in artikel x genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. werken en werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen;
- b. werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. mits het verrichten van deze handelingen niet de dood of ernstige beschadiging of ontstoringen van de boom tot gevolg (kunnen) hebben.

Voorwaarden voor het verlenen omgevingsvergunning

De in artikel x vermelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend mits wordt aangetoond dat door de bouw en/ of gebruik van de gronden de gronden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de boom niet wordt aangetast. Ten behoeve van het verlenen van de ontheffing kan het bevoegd gezag een bomen effect rapportage verlangen, waaruit blijkt dat de werken en/ of werkzaamheden geen onevenredige gevolgen hebben voor de levensvatbaarheid en de ruimtelijke, monumentale of ecologische betekenis van de boom.

7. Artikel 2.2 wordt verwijderd, omdat die regeling is opgenomen in artikel 16.2.
8. In artikel 3.3.2 sub c, 4.3.2 sub c, 5.3.2 sub b, 7.3.2 sub b, 11.4.2 sub 1 onder 2 wordt de tekst toegevoegd: ‘, met uitzondering van de verhuur van maximaal 1 kamer voor maximaal 1 persoon’.
9. In artikel 3.4.7 wordt na ‘nieuwvestiging van horecabedrijven’ toegevoegd ‘tot en met categorie Horeca 3’. De tekst ‘en de verdieping(en)’ wordt verwijderd.
10. In artikel 4.4.6 wordt na ‘nieuwvestiging van horecabedrijven’ toegevoegd ‘tot en met categorie Horeca 3’. De tekst ‘en de verdieping(en)’ wordt verwijderd.
11. In artikel 4.5.1, 7.5.1, 8.3.1, 11.6.1 wordt de tekst ‘Voor het slopen’ vervangen door ‘Voor het geheel of gedeeltelijk slopen’.
12. Bij artikel 5.1 lid a wordt de tekst ‘dienstverlening’ vervangen door ‘dienstverlening op de begane grond’.
13. De tekst in artikel 5.1 lid c wordt de tekst ‘detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘detailhandel’” gewijzigd in ‘detailhandel op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding detailhandel’.
14. Terrassenbeleid 2004 is in beleidsregel 3 opgenomen dat terrassen aansluitend aan de voor- of zijgevel van het pand gesitueerd moeten zijn en niet daarbuiten. In artikel 7.3.2 wordt expliciet opgenomen dat ‘terrassen, behoudens op het zij- en voorperceel;’. Tevens wordt in artikel 1 het begrip voorperceel opgenomen: gedeelte van het perceel dat aan de voorkant van het bouwvlak is gelegen, en welke gronden dezelfde bestemming hebben als die van het bouwvlak.
15. De tekst onder artikel 7.1 sub b lid 5 wordt geplaatst onder artikel 7.1 lid c.
16. In artikel 8.1 wordt toegevoegd: een woonzorgcomplex en zorgplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning'
17. In artikel 8 ontbreken de gebruiksregels en de mogelijkheid om af te wijken van de bouwregels. Deze tekst wordt toegevoegd. Dit betekent dat de volgende tekst wordt toegevoegd onder 8.2. De tekst onder 8.3 wordt verplaatst naar 8.5:
8.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. horecabedrijven;
- b. seksinrichtingen;
- c. wonen;
- d. kamerverhuur.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afwijken m.b.t. afstand t.o.v. de bouwgrens

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel

8.2.1 lid a voor het bouwen van hoofdgebouwen maximaal 2 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, mits:

- a. de vormgeving van de straatwand, gezien uit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt, niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de van de weg afgekeerde bouwgrens niet wordt overschreden.

8.4.2 Afwijken m.b.t. de dakhelling

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.2 lid e voor het realiseren van een steilere dakhelling dan 45 graden, mits dit stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt bevonden.

18. In artikel 9.3.5 wordt bij lid c sub 1 de verwijzing naar '11.2.2 lid g' vervangen door een verwijzing naar artikel '11.2.2'.
19. In artikel 10 'Verkeer' wordt in de bestemmingsomschrijving toegevoegd met de daarbij behorende 'gebouwen'. Artikel 10.2.1 wordt gesplitst in '10.2.1 Gebouwen' en '10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde'. Hiermee worden de juiste bouwwerken onder het juiste artikel geplaatst.
Hiermee wordt artikel 10.2 als volgt gewijzigd.
10.2.1 Gebouwen
Fietsenstallingen, waarbij de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;

10.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
a. Bouwwerken die gerekend worden tot de specifieke uitrusting van de weg, mits de bebouwing van geringe afmetingen is en met uitzondering van verkoop en/ of afleverpunten voor motorbrandstoffen;
b. bouwwerken ten behoeve van terrassen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'terras';
c. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven, indien geen maximale bouwhoogte is aangeduid bedraagt de maximale bouwhoogte 3 meter;
20. In artikel 11 wordt toegevoegd 'dienstverlening op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';'
21. Artikel 16.2 ten aanzien van de ondergeschikte bouwdelen is gewijzigd. De laatste standaard wordt in het artikel opgenomen:
Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, trappenhuizen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken, luifels, erkers, balkons, en balustrades met een transparantie van ten minste 50%, buiten beschouwing gelaten, mits:
a. De overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt met uitzondering van schoorstenen;

- b. Bij overschrijding van bouwgrenzen van meer dan 1 meter dient de afstand van het ondergeschikte bouwdeel tot de dakrand ten minste gelijk te zijn aan de hoogte van het ondergeschikte bouwdeel met uitzondering van schoorstenen;
- c. Ondergeschikte bouwdelen boven openbare ruimten niet lager gebouwd worden dan:
 1. 4,20 boven peil ter hoogte van de rijbaan en een strook van 0,50 meter breedte aan weerszijden;
 2. 2,20 meter boven peil ter hoogte van andere weggedelen.

22. Geveelijn

In het ontwerpbestemmingsplan zijn geveelijnen opgenomen binnen de bestemming 'Centrum - 2', 'Dienstverlening', 'Horeca' en 'Maatschappelijk', voor zover deze grenst aan de verkeersbestemming, zodat gewaarborgd wordt dat aan- en bijgebouwen niet worden gerealiseerd direct aan de openbare weg.

In de verbeelding is op veel locaties een geveelijn opgenomen.

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelegen buiten het bouwvlak, achter de geveelijn, de volgende bepalingen gelden'. Echter niet in alle bestemmingen is een geveelijn opgenomen. Dit zou betekenen dat daar geen aan- en bijgebouwen zijn toegestaan.

Artikel 4.2.2, 5.2.2, 7.2.2 en 8.2.2 wordt als volgt aangepast:

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd dan wel buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. achter (het verlengde van) de voorgevel wordt gebouwd; danwel
 2. indien de aanduiding 'geveelijn' is opgenomen achter (het verlengde van) de aangegeven lijn wordt gebouwd;
- b. het maximum bebouwingspercentage van het bouwperceel bedraagt 50% tot een oppervlakte van maximaal 150 m²;
- c. bijbehorende bouwwerken dienen in of minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
- d. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
- e. de maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 meter;
- f. de maximale dakhelling bedraagt 45 graden.

Verbeelding

23. De naam van het bestemmingsplan wordt gewijzigd naar NL.IMRO.0858.BPkernwinkelgebied-VA01'

24. Frans van Beststraat 7 en 7a

Het bestemmingsplan 'Kernwinkelgebied' draagt hoofdzakelijk het karakter van conserveringsplan. Conserveren betekent dat de bestaande, feitelijke situatie in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd. Uitzondering hierop vormen illegale situaties die ruimtelijk gezien niet gewenst zijn. In die gevallen zal er aansluiting gezocht worden bij de mogelijkheden in het voorheen geldende bestemmingsplan en de gewenste ruimtelijke inpassing.

Stedenbouwkundige of ruimtelijke ontwikkelingen worden in beginsel niet mogelijk gemaakt. De gemeenteraad heeft in juni 2010 deze systematiek vastgesteld, die gaat gelden voor alle te actualiseren plannen die vanaf heden worden opgesteld.

Aansluitend daarop heeft het college besloten dat gebieden waarvoor nog een bestemmingsplan/ uitwerkingsplan/ wijzigingsplan van kracht is dat na 1 juli 2003 is vastgesteld en waarvoor nog geen omgevingsvergunning is verleend, ook op te nemen in het bestemmingsplan. In dit geval is de vergunning wel verleend op 10 juni 2008, maar is het bouwplan nog niet gerealiseerd. Aangezien voor het plan aan de Frans van Beststraat 7 en 7a ook een ruimtelijke procedure is doorlopen en de termijn van 10 jaar nog niet is verlopen, is overwogen om het bouwplan op te nemen in het bestemmingsplan 'Kernwinkelgebied'.

Echter, in de besloten raadsvergadering van 29 november 2012 is een strategische analyse en advies over het woningbouwprogramma van Valkenswaard besproken. Tijdens deze vergadering is gesproken over prioritering en fasering van het woningbouwprogramma.

Hierbij is ook aangegeven dat het college voornemens is om in te zetten op:

- fasering en prioritering;
- actief afstemming te zoeken met ontwikkelaars en marktpartijen;
- actief in te zetten op het vinden van oplossingen met als doel de afzet van woningen te maximaleren rekening houdend met de woningbehoefte en de ontwikkelingen op de woningmarkt;
- te komen tot een herijking van het woningbouwprogramma samen met ontwikkelaars en marktpartijen.

Uit deze analyse blijkt dat het college over het bouwplan aan de Frans van Beststraat 7 en 7a mogelijk in overleg wil treden met de ontwikkelaar. Voor dit project is reeds een bouwvergunning verleend, maar door de huidige marktsituatie is deze ontwikkeling (volledig) stil gevallen. Die ontwikkelingen, waarvan de ontwikkelaar blijft aangeven de ontwikkeling daadwerkelijk te willen realiseren, maar tegelijkertijd niet feitelijk tot ontwikkeling komen, komen in aanmerking voor fasering en/ of optimalisatie. Hierbij is ook het project aan de Frans van Beststraat 7 en 7a aangegeven als mogelijke locatie voor fasering en/ of optimalisatie.

Gelet op het bovenstaande, wordt de besluitvorming over het bestemmingsplan voor de hoek Frans van Beststraat 7 en 7a uitgesteld. Dit betekent dat het bouwplan uit het bestemmingsplan wordt gehaald. Het uitstel over de besluitvorming van dit perceel, doet overigens geen afbreuk aan de bestaande rechten van de bouwvergunning.

25. Het bouwvlak aan de Carolusdreef 3 tot en met 257, de Oranje Nassuastraat 14 en de Eindhovenseweg 71 krijgen de functieaanduiding 'zorgwoning'.
26. Het perceel aan de Promenade 19 heeft een bouwaanduiding voor een goot- en bouwhoogte van 3 en 5 meter. Gelet op de systematiek van bestemmen is dat niet goed, en wordt deze verhoogd van een goot- en bouwhoogte van 5 meter.
27. Het bouwvlak bij de percelen aan de Leenderweg 18 tot en met 22a, is gelet op de bestaande bebouwing, onvoldoende diep. Het bouwvlak van die panden wordt vergroot.
28. Uit de bouwvergunning van de Beelmanstraat 8 van 4 januari 1954 blijkt dat een deel van het pand op de begane grond gebruikt wordt voor woondoeleinden. Dit gedeelte zal de aanduiding 'w' krijgen.
29. Het perceel aan de Eindhovenseweg 1 wordt gewijzigd van 'Centrum 1', naar 'Horeca' met een specifieke functieaanduiding 'Specifieke vorm van horeca – horeca op de verdieping' omdat daar feitelijk een restaurant is gevestigd.
30. Het perceel aan de Karel Mollenstraat Zuid nummer 42 betreft een woning. De bestemming zal gewijzigd worden van 'Horeca' naar 'Wonen' en 'Tuin', met de bouwaanduiding van maximaal 1 woning en een bouw- en goothoogte van 6 en 10 meter. Het bouwvlak wordt 10 meter diep.
31. Op het perceel aan de Karel Mollenstraat Zuid nummer 44 zit Cafe zaal Lavrijssen. Dit gebruikt betreft een horeca in de categorie 4. Het perceel krijgt de functieaanduiding 'Horeca tot en met horecacategorie 4'.
32. Op het perceel aan de Karel Mollenstraat Zuid nummer 44a zit restaurant Pincho's. Dit gebruikt betreft een horeca in de categorie 3. De functieaanduiding 'Horeca tot en met horecacategorie 4' wordt daarom van de verbeelding verwijderd.

33. Op het perceel aan de Karel Mollenstraat Zuid nummer 46 zit café Tante Leen. Dit gebruik betreft een horeca in de categorie 4. De functieaanduiding 'Horeca tot en met horecacategorie 4' wordt toegevoegd.
34. Bij de Karel Mollenstraat Zuid nummer 78 is hoge bebouwing aanwezig buiten het bouwvlak. Het bouwvlak zal worden vergroot.
35. Op de Beelmanstraat 19 is het re-integratiebedrijf Wijzer gevestigd. Dit betreft een dienstverleningsfunctie. Het perceel heeft echter de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'detailhandel'. Dit moet echter 'dienstverlening' zijn.
36. Op de Beelmanstraat 21 is Van Moll engineering gevestigd. Dit bedrijf is een (staal)bouwkundig technisch tekenbureau. Het perceel heeft echter de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'detailhandel'. Dit moet echter 'dienstverlening' zijn.
37. Aan de Beelmanstraat 23 is Ariane Inden Flagship Beauty Store & Salons gevestigd. Het perceel heeft de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'detailhandel'. Gelet op dit gebruik is de aanduiding 'dienstverlening' passender.
38. Het aantal woningen aan de Beelmanstraat 21 tot en met 29 wordt verhoogd naar 5.
39. De Kerverijplein 12 en 14 worden gebruikt als woning. De bestemming wordt gewijzigd van 'Horeca' naar 'Wonen' met de bouwaanduiding van maximaal 2 woningen en een bouw- en goothoogte van 6 en 10 meter. Het bouwvlak wordt 12 meter diep.
40. Voor de diepte van de woonbestemmingen wordt gewerkt met een bepaalde standaard. Deze standaard is echter niet goed uitgevoerd bij percelen waar één woning op staat en waarbij de perceelsbreedte kleiner dan 21 meter is. Conform de toelichting van het bestemmingsplan zou het bouwvlak dan 12 meter moeten bedragen. Deze percelen hebben echter een bouwdiepte van 15 meter gekregen. De bouwdiepte van het bouwvlak en daarmee zo mogelijk ook de tuinbestemming wordt voor de volgende percelen teruggebracht naar 12 meter:
 - o Unastraat 26 en 28
 - o Oranje Nassaustraat 9, 11, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 23
 - o Deken Frankenstraat 3, 9

Toelichting

41. In paragraaf 4.2 wordt de tekst met betrekking tot 'aan-huis-verbonden beroepen' en 'mantelzorg' verwijderd omdat in paragraaf 7.2.2 daar al op wordt ingegaan.
42. In paragraaf 7.2.1 wordt de tekst bij 'kamerverhuur' als volgt aangepast. Verwijderd wordt de tekst: 'Kamerverhuur door een eigenaar/hospita, van 1 kamer voor maximaal 1 persoon, die zelf het overgrote deel van de woning bezet, valt niet onder dit begrip en het restrictieve beleid. Dit is mogelijk binnen de bestemming 'Wonen'.
Toegevoegd wordt: '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. '
43. In paragraaf 7.2.1 wordt de toelichting bij artikel 2 met betrekking tot ondergeschikte bouwdelen verwijderd en toegevoegd bij artikel 16.
44. In paragraaf 7.2.2 wordt de toelichting bij artikel 12, 13 en 14 als volgt aangepast:
Artikel 12 Waarde - Archeologie 2
Categorie 2: Gebied van archeologische waarde. In deze gebieden is bij eerdere onderzoeken reeds aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen die als

behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. In deze gebieden is dus sprake van vastgestelde archeologische waarden. De archeologische resten op deze terreinen zijn echter minder geconcentreerd dan bij de vorige categorie en bovendien is vaak niet exact bekend waar de resten zich bevinden. Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

Artikel 13 Waarde - Archeologie 4

Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m of 0,5 m bij esdek onder maaiveld. Indien nog geen oppervlakte van een totale vergraving bekend is, bijvoorbeeld bij bestemmingsplanwijzigingen, geldt de onderzoeksverplichting voor plangebieden groter dan 1000 m².

Artikel 14 Waarde - Archeologie 5

Categorie 5: Gebied met een middelhoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een middelhoge archeologische verwachting. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 2500 m² en dieper gaan dan 0,3 m of 0,5 m bij esdek onder maaiveld. Indien nog geen oppervlakte van een totale vergraving bekend is, bijvoorbeeld bij bestemmingsplanwijzigingen, geldt de onderzoeksverplichting voor plangebieden groter dan 5000 m².

45. In paragraaf 7.2.3 wordt de toelichting bij artikel 19 algemene wijzigingsregels de tekst gewijzigd door de volgende tekst:

Op deze algemene wijzigingsregels kan een beroep gedaan worden, waar het gaat om bijvoorbeeld bepaalde overschrijdingen met 10%, voor het oprichten van bouwwerken ter wering van geluidhinder, voor gebouwtjes ten dienste van het verkeer of openbaar nut, voor antennes en zendmasten en voor bepaalde bouwwerken op of direct nabij de openbare weg.

Valkenswaard,
de gemeenteraad voornoemd,

de griffier,
drs. C. Miedema

de voorzitter,
drs. A.B.A.M. Ederveen