

Notitie behandeling inspraakreacties voorontwerpbestemmingsplan Kernwinkelgebied, behorende bij besluit 25 september 2012.

Het voorontwerpbestemmingsplan Kernwinkelgebied heeft gedurende een periode van vier weken, van 5 april 2012 tot en met 2 mei 2012, ter inzage gelegen in het gemeentehuis, de leeszaal van de openbare bibliotheek, het dorps huis in Borkel en Schaft en in De Belleman in Dommelen. Tevens zijn de plannen te raadplegen via de website [www.ruimtelijkeplannenvalkenswaard.nl](http://www.ruimtelijkeplannenvalkenswaard.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in de Kempener Koerier. Gedurende deze inspraakperiode zijn zeven 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. Ook van deze instanties is een reactie ontvangen.

Hieronder worden de reacties uit het vooroverleg en de inspraakreacties besproken en voorzien van een gemeentelijke beantwoording (*cursief* gedrukt). Tevens is (onderstreept) beschreven of en –zo ja – hoe het bestemmingsplan wordt gewijzigd als gevolg van de ingediende reactie.

**A. Provincie Noord- Brabant, Postbus 90151, 5200 MC te 'S – HERTOGENBOSCH, verstuurd op 2 mei 2012, ontvangen op 3 mei 2012.**

1. Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

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

**B. Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA te BOXTEL, verstuurd op 24 april 2012, ontvangen op 25 april 2012.**

2. In paragraaf 4.3.1 Water kunt u onder het kopje Regelgeving toevoegen dat een watertoets ook wettelijk verplicht is voor bestemmingswijzigingen via een omgevingsvergunning op basis van Wabo art 212 lid 1 a 3<sup>e</sup>. Het waterschapsbeleid is goed verwoord in de waterparagraaf. Graag ook een verwijzing opnemen naar de volgende beleidsdocumenten:

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

*De voorgestelde verbetering in de toelichting van het bestemmingsplan wordt opgevolgd.*

De vooroverlegreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In paragraaf 4.3.1 zal de voorgestelde verbetering worden opgenomen.

**C. Brokking & Boelens advocaten, dhr. P Brokking, Leenderweg 36, postbus 677, 5550 AR te Valkenswaard, verstuurd op 24 april 2012, ontvangen 25 april 2012.**

3. Op het pand Leenderweg 36 rust de bestemming Woondoeleinden/ dienstverlening. Er is derhalve sprake van een dubbele bestemming voor het gehele pand/ terrein. Momenteel is het pand in gebruik voor dienstverlening, maar de voorzieningen voor bewoning zijn nog in tact. De voorgestelde bestemming, dienstverlening met wonen op de eerste etage, beperkt de gebruiksmogelijkheden aanzienlijk. Wij verzoeken beide bestemmingen te handhaven.

*In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'dienstverlening'. Deze gronden zijn bestemd voor (zakelijke) dienstverlening (inclusief kantoren) en voorzover op de plankaart aangeduid met 'DVw' mede bestemd voor wonen.*

*In het voorontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Centrum -2'. Deze gronden zijn bestemd voor op de begane grond detailhandel, dienstverlening, horecabedrijven tot en met categorie Horeca 1 en op de verdiepingen wonen.*

*Gelet op het feit dat in het oude bestemmingsplan het ook mogelijk was om een woning te realiseren op de begane grond, zal voor dit perceel de aanduiding 'wonen' worden toegevoegd, zodat het ook mogelijk is om op de begane grond te wonen.*

De vooroverlegreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het perceel aan de Leenderweg 36 krijgt de aanduiding 'wonen'.

4. Binnen de bestemming tuin een bouwblok op te nemen voor de ontwikkeling van dienstverlening met wonen, zodat in de toekomst daar een pand kan worden gebouwd ten behoeve van het kantoor of een woning.

*Bij het opstellen van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad in juni 2010 besloten conserverend te bestemmen. U vraagt in het bestemmingsplan een ruimtelijke ontwikkeling op te nemen. Dit is niet in lijn met het besluit van de raad. Voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen zal een aparte procedure doorlopen moeten worden. Indien u concrete plannen heeft kunt u hiervoor een separaat verzoek indienen.*

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

**D. H.H. Muller en H. Bloemendaal, p/a Leenderweg 15, 5554 CK Valkenswaard, verstuurd 26 april 2012, ontvangen 27 april 2012.**

5. De hoogte van de bebouwing aan de Leenderweg 11, 13 en 15 overschrijdt de door u aangegeven 5 metergrens.

*In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Centrumdoeleinden 2 met de hoogte I (aan de achterzijde) en hoogte III (aan de voorzijde). De hoogte I staat gelijk een maximale bouwhoogte van 4,5 meter en de hoogte III staat gelijk voor een maximale goothoogte van 10.5 meter. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is op het voorste gedeelte dus een hoogte van 10,5 meter toegestaan hen het achterste gedeelte een hoogte van 4,5 meter.*

*In het voorontwerpbestemmingsplan is deze hoogte overgenomen. Echter, voor de zekerheid zijn de bouwvergunningen opgevraagd. Uit de bouwvergunningen blijkt dat een bouwvergunning is afgegeven voor het uitbreiden van een winkelruimte aan de achterzijde van de Leenderweg 13 en 15 met een bouwhoogte aan de achterzijde van 8 meter. Conform de verleende vergunning, zal de achterzijde van deze adressen Leenderweg 13b en Leenderweg 15, de bouwhoogte verhoogd worden naar 8 meter. De goothoogte blijft ongewijzigd.*

Voor het perceel aan de achterzijde van de Leenderweg 11 a en 13 blijkt uit de verleende bouwvergunningen niet dat de bouwhoogte hoger ligt dan 5 meter. Voor dit perceel blijft de bouwhoogte daarom ongewijzigd.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is binnen de bestemming Centrumdoeleinden 2 enkel op de verdiepingen wonen toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan is wederom enkel wonen op de verdieping toegestaan. Hierin is geen verandering. Wonen op de begane grond betreft een ruimtelijke ontwikkelingen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad in juni 2010 besloten conserverend te bestemmen. Voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen zal een aparte procedure doorlopen moeten worden. Indien u een concreet verzoek heeft tot wonen op de begane grond, kunt u hiervoor een verzoek indienen.

De vooroverlegreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding worden de percelen achter de Leenderweg 13 a, 13b en 15 de bouwhoogte verhoogd naar 8 meter.

6. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor bewoning op de begane grond op de percelen Leenderweg 11 en 15. Graag de woonfunctie op de begane grond behouden.

*In het vigerende bestemmingsplan is binnen de bestemming Centrumdoeleinden 2 enkel op de verdiepingen wonen toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan is wederom enkel wonen op de verdieping toegestaan. Hierin is geen verandering.*

*Wonen op de begane grond betreft een ruimtelijke ontwikkelingen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad in juni 2010 besloten conserverend te bestemmen. Voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen zal een aparte procedure doorlopen moeten worden. Indien u een concreet verzoek heeft tot wonen op de begane grond, kunt u hiervoor een verzoek indienen.*

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

**E. Fam Derksen, Leenderweg 26, 5554 CL Valkenswaard, verstuurd 26 april 2012, ontvangen 26 april 2012.**

7. Op het gebied C-2 wonen op de begane grond is toe te staan.

*In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'dienstverlening'. Deze gronden zijn bestemd voor (zakelijke) dienstverlening (inclusief kantoren) en voorzover op de plankaart aangeduid met 'DVw' mede bestemd voor wonen.*

*In het voorontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Centrum -2'. Deze gronden zijn bestemd voor op de begane grond detailhandel, dienstverlening, horecabedrijven tot en met categorie Horeca 1 en op de verdiepingen wonen.*

*Gelet op het feit dat in het oude bestemmingsplan het ook mogelijk was om een woning te realiseren op de begane grond, zal voor dit perceel de aanduiding 'wonen' worden toegevoegd, zodat het ook mogelijk is om op de begane grond te wonen.*

De vooroverlegreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het perceel aan de Leenderweg 26 krijgt de aanduiding 'wonen'.

**F. F.J.L.J. Brangers, Valkenierstraat 142, 5555 JE Valkenswaard, verstuurd 26 april 2012, ontvangen 27 april 2012.**

8. De huidige gebruiksfunctie aan de Beelmanstraat 8 en 8a van detailhandel in meubelen in combinatie met houtbewerkingsatelier, strookt niet met de bestemming Centrum 2.

*In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel aan de Beelmanstraat 8 (het perceel Beelmanstraat 8a is bij ons niet bekend), de bestemming 'Woondoeleinden/ detailhandel'. De gronden zijn bestemd voor wonen en op de begane grond tevens voor detailhandel.*

*In het voorontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Centrumdoeleinden 2 gekregen. Binnen deze bestemming is detailhandel, niet zijnde detailhandel in volumineuze goederen, dienstverlening, horeca tot en met categorie horeca 1 en wonen op de begane grond toegestaan. Volgens het voorontwerpbestemmingsplan is handel in volumineuze goederen dus niet toegestaan. Onder handel in volumineuze goederen wordt volgens artikel 1.32 verstaan: detailhandel in goederen van grote omvang, waaronder in ieder geval worden begrepen: bouwmarkten, keuken-, sanitair- en tegelbedrijven, alsmede handel in grove bouwmaterialen, meubelen (meubelmarkten), auto's, caravans, boten, tenten, tapijt en vloerbedekking.*

*Volgens het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan zou de verkoop in meubelen en de houtbewerking dus in strijd zijn met het bestemmingsplan.*

*Uit ons dossier blijkt dat op 11 december 1958 reeds een vergunning ingevolge de Hinderwet is afgegeven voor een lintzaagmachine die is gevestigd in een reparatie inrichting van antieke meubelen. Op 8 oktober 1991 is deze vergunning voor detailhandel in woninginrichtingartikelen alsmede restauratie en maatwerk van antieke meubelen opnieuw verleend. Op 26 januari 2005 is deze vergunning omgezet in een meldingsformulier besluit bouw- en houtbedrijven.*

*Gelet op deze gegevens is het voldoende aannemelijk dat op deze locatie detailhandel in meubelen en een houtbewerkingsatelier is gevestigd. In het bestemmingsplan zal hier een passende bestemming voor gevonden worden.*

De vooroverlegreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het perceel krijgt in de verbeelding de aanduiding 'houtbewerking'. In de regels wordt bij artikel 4.1 sub a een lid toegevoegd waarin wordt opgenomen dat een houtbewerkingsbedrijf is toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'houtbewerkingsbedrijf'. In de regels wordt bij artikel 4.1 sub a lid 1 de zinsnede 'niet zijnde detailhandel in volumineuze goederen' verwijderd.

9. In het kader van de mogelijke ontwikkeling van het gehele perceel (Beelmanstraat 8, 8a, 10 en 12) graag het gehele perceel eenzelfde bestemming geven. Bijvoorbeeld de bestemming van wonen, woonunits in combinatie met gezamenlijke ruimte of ateliers. Een bestemming C2 (w) zou daarin beter op zijn plaats zijn, met ook wonen op de begane grond. Hiervoor moet het gehele perceel beschikbaar zijn met dezelfde goot- en bouwhoogte voor ontwikkeling, dus zonder bebouwingslijnen.

*In het vigerende bestemmingsplan hebben de percelen aan de Beelmanstraat 10 en 12 de bestemming woondoeleinden. Dit betekent dat de gronden bestemd zijn voor wonen.*

*Ook in het voorontwerpbestemmingsplan hebben die percelen de bestemming wonen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad in juni 2010 besloten conserverend te bestemmen. U vraagt een ruimere bestemming op de begane grond. Dit betreft een ruimtelijke ontwikkeling. Voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen zal een aparte procedure doorlopen moeten worden. Op het moment dat u concrete plannen heeft kunt u hiervoor een verzoek indienen.*

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

10. De oprit aan de panden Beelmanstraat 8 en 8a meenemen in de bestemming. Want er is geen aanleiding hier een ruimte te reserveren voor een oprit.

*De oprit bij de Beelmanstraat 8 en 8a heeft de bestemming 'Centrum 2', maar ligt niet binnen het bouwvlak. De oprit meenemen binnen het bouwvlak ligt niet in de lijn van de systematiek van het bestemmingsplan om conserverend te bestemmen. Overigens is het binnen de bestemming wel mogelijk aan- en bijgebouwen te plaatsen.*

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

11. De aanduiding cultuurhistorisch waardevol is te zwaar voor de panden aan de Beelmanstraat 10 en 12 en belemmeren een mogelijke ontwikkeling.

*Beelmanstraat 10-12 betreft een dubbele eenlaags arbeiderswoning van rond 1900. Mansardedak, belegd met grijze kruispannen. Het pand is opgebouwd uit bakstenen in schoon metselwerk. Symmetrisch en centraal in het woonblok bevinden zich de voordeuren in licht verdiepte portieken. Rijke muizentandlijst, grijs gepleisterde plint, sierankers, getoogde schuifvensters*

*Het dubbelpand is cultuurhistorisch waardevol, omdat het qua uiterlijk en qua korrelgrootte representatief is voor de bouw van arbeiderswoningen rond 1900. Verder oogt het woonblok onaangestast, authentiek, niet verstoord door moderne vensters of dakkapellen. Het blok vormt een fraai ensemble/context met het naastliggende blok Beelmanstraat 6 dat qua opzet gelijk is aan de nummers 8-10, echter door zijn pleisterlaag iets lichter bevonden wordt.*

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

12. De panden aan de Eindhovenseweg 60 en 62 hebben sinds de wederopbouw een woonfunctie en worden niet gebruikt voor detailhandel. Wij begrijpen dat u langs de zone Eindhovenseweg detailhandel wilt toestaan en stellen dan ook voor de bestemming te wijzigen naar bestemming C2 (w), waardoor het huidige wonen ook op de begane grond kan blijven bestaan.

*Het perceel aan de Eindhovenseweg 60a en 62 heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming centrumdoeleinden 2. Binnen het vigerende bestemmingsplan is binnen de bestemming Centrumdoeleinden 2 enkel op de verdiepingen wonen toegestaan.*

*In het voorontwerpbestemmingsplan is wederom enkel wonen op de verdieping toegestaan. Hierin is geen verandering. Uit de inventarisatie blijkt dat momenteel het wonen op de begane grond plaatsvindt op de Eindhovenseweg 60a en 62. Gelet op de systematiek om de bestaande situatie vast te leggen, krijgen deze twee percelen in de verbeelding de aanduiding 'wonen', zodat ook wonen op de begane grond is toegestaan.*

*Voor de Eindhovenseweg 60a waar momenteel een kapper gevestigd is, betreft het toestaan van wonen op de begane grond een ruimtelijke ontwikkeling. Bij het opstellen van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad in juni 2010 besloten conserverend te bestemmen. Voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen zal een aparte procedure doorlopen moeten worden. Indien u een concreet verzoek heeft tot wonen op de begane grond, kunt u hiervoor een verzoek indienen.*

De vooroverlegreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het percelen aan de Eindhovenseweg 60a en 62 krijgen de aanduiding 'wonen'.

**G. D. Montanje, Oranje Nassaustraat 18, 5554 AG Valkenswaard, verstuurd 29 april 2012, ontvangen 1 mei 2012.**

13. De bestemming van het stuk grond rechts van de woning aan de Oranje Nassaustraat 18 willen we veranderd zien in de bestemming wonen in plaats van de bestemming tuin. Indien het noodzakelijk is om middels een groen strook het vrijstaande karakter van het huis te borgen, kan een strook met bestemming tuin aan de linker zijde van de woning voorzien worden.

*Bij het maken van de verbeelding is een bepaalde systematiek gehanteerd. In de systematiek is opgenomen dat percelen breder zijn dan 15 meter, aan één zijde een tuinstrook van 3 meter kennen. Uit nameting blijkt dat het perceel niet meer dan 15 meter breed te zijn. Daarom wordt de tuinbestemming aan de zijkant van uw perceel verwijderd.*

De vooroverlegreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen, de tuinbestemming aan de zijkant van het perceel aan de Oranje Nassaustraat 18 wordt verwijderd.

14. De archeologische waarde van het gehele perceel is 5. Hierdoor zijn eventuele toekomstige bouwplannen niet realiseerbaar zonder een archeologisch onderzoek. Dit terwijl een groot deel van de grond, dieper dan 30 cm, reeds is afgegraven en vervangen voor een bed voor de oprit. We willen dan ook dat het mogelijk is om tot 1 meter onder peil te kunnen bouwen, zonder een archeologisch onderzoek.

*Gemeenten moeten volgens art 38a Monumentenwet bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening houden met aanwezige en verwachte archeologische waarden. Om aan art 38a Monumentenwet te kunnen voldoen zijn op de beleidskaarten voor de gemeente Valkenswaard zones aangegeven waar archeologische en cultuurhistorische waarden aanwezig zijn en waar ze verwacht worden. De gemeenteraad heeft deze beleidskaarten in juli 2012 vastgesteld.*

*Voor de opstelling van het bestemmingsplan is de archeologische en cultuurhistorische beleidskaart het belangrijkste instrument voor het aspect archeologie en cultuurhistorie. De beleidskaart biedt enerzijds een actueel overzicht van de stand van kennis van het gemeentelijke bodemarchief en bovengrondse erfgoed, en anderzijds van de locaties en gebieden die in aanmerking komen voor planologische maatregelen gericht op behoud, inpassing en eventueel toekomstig onderzoek in het kader van verdere planontwikkeling.*

*Uw perceel ligt in de Waarde archeologie 5. Dit betekent dat het een gebied betreft met een middelhoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relictten 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.*

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

**H. Custos notariaat & advocatuur, M.Ph.A. Senders, namens de heer A.V.M. de Leest en mevrouw K.M. de Leest-de Boer, Postbus 71, 5580 AB, Waalre, verstuurd 2 mei 2012, ontvangen 2 mei 2012.**

15. Het pand aan de Eindhovenseweg 72 is (deels) in gebruik als winkel. Het huidige gebruik als winkel eindigt op korte termijn en ter voorkoming van leegstand en met het oog op een bijdrage aan de leefbaarheid (voorzieningsniveau) en de diversiteit vinden cliënten het van belang dat behalve een winkel ook een horeca inrichting kan worden geëxploiteerd in het object.

*Het perceel aan het bestemmingsplan Eindhovenseweg 72 heeft in het voorontwerp-bestemmingsplan de bestemming 'Centrum 2'. Binnen deze bestemming zijn op de begane grond ook horecabedrijven tot en met de categorie horeca 1 toegestaan. Dit betekent dat ook winkelgebonden daghoreca is toegestaan.*

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

**I. T.A.M.C. Lambrechts-Vermeulen, Sparrenlaan 108, 5553 CZ Valkenswaard, verstuurd 6 juli 2012, ontvangen 6 juli 2012**

16. In het bestemmingsplan Kernwinkelgebied is op de Oranje Nassaustraat 17 maar 1 woning opgenomen. Vanaf 1967 zijn er echter 2 woningen toegestaan. Ik verzoek u daarom 2 woningen op te nemen in de verbeelding.

*In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Woondoeleinden'. Het maximaal aantal aaneengebouwde woningen is niet vastgelegd. Omdat er feitelijk nu meer woningen aanwezig zijn en het ruimtelijk mogelijk is om twee grondgebonden woningen te realiseren, zal de verbeelding worden aangepast dat er 2 woningen zijn toegestaan.*

De vooroverlegreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen, in die zin dat in de verbeelding het aantal woningen bij de Oranje Nassaustraat 17 wordt verhoogd van 1 naar 2.

17. Zo mogelijk verzoeken wij u gestapelde woningen op het perceel toe te staan. Momenteel zijn er 4 woningen. In het bestemmingsplan staat dat de bestaande feitelijke situatie wordt opgenomen. De gestapelde woningen zijn sinds 1995 aanwezig en passen goed in het straatbeeld, verzorgen geen overlast voor de buurt, er is geen parkeerprobleem en de woningen zijn met muren gescheiden.

*Het bestemmingsplan heeft als doel om de bestaande feitelijke situatie te verankeren in een actuele regeling, met uitzondering van illegale situaties die ruimtelijk gezien niet gewenst zijn. Momenteel zijn er 4 gestapelde woningen aanwezig aan de Oranje Nassaustraat 17. Conform het vigerende bestemmingsplan zijn enkel grondgebonden woningen toegestaan. De gestapelde woningen zijn dus een illegale situatie. De vraag is, of de gestapelde woningen ruimtelijk gezien gewenst zijn op die locatie. Hiervoor dient een ruimtelijke afweging plaats te vinden.*

*Aan de noordzijde van de Oranje Nassaustraat is het Carolusgebouw gelegen en een complex van Valkenhof. De zuidzijde van de straat bestaat uit vrijstaande of geschakelde ééngezinswoningen, bestaande uit één of twee lagen met een kap. Nummer 17 ligt ongeveer halverwege aan de zuidzijde van de straat. Het hoofdgebouw is oorspronkelijk bedoeld als eengezinswoning, dit is duidelijk aan het gebouw af te lezen. In het hoofdgebouw zijn momenteel vier woningen aanwezig. Appartementen zijn gezien het beeld en de bebouwingstructuur van de straat niet wenselijk. Aan het hoofdgebouw is het momenteel niet af te lezen dat er meerdere woningen aanwezig zijn. Dit is echter in de toekomst niet te garanderen indien de aanduiding 'gestapeld' opgenomen gaat worden. Daarnaast is er ook gereede kans op precedentwerking. Gelet hierop kunnen wij geen medewerking verlenen om gestapelde woningen op dit perceel toe te staan.*

De vooroverlegreactie 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 betreffen de volgende:

#### Verbeelding

1. In de legende wordt op twee plekken gesproken over Kern Winkelgebied. Dit wordt aangepast naar Kernwinkelgebied.
2. Hofstraat 3. Het bouwvlak ligt teveel richting het Tuinpad en zal opgeschoven worden richting het westen.
3. Ter hoogte van de Beelmanstraat 22 staat in de bestemming zowel de aanduiding gestapeld als grondgebonden woningen. Het zijn echter enkel gestapelde woningen. De aanduiding 1 zal van de verbeelding worden verwijderd.
4. De gronden rondom het Willem 2 complex zijn in eigendom van de gemeente en zijn openbaar groen. De bestemming zal worden gewijzigd van 'tuin' naar 'groen'.
5. Op de Karel mollenstraat 50 ligt de aanduiding 'detailhandel' op het gehele perceel. Deze moet echter verkleind worden naar het bouwvlak. Op grond van het vigerende bestemmingsplan mag er immers ook geen detailhandel plaatsvinden in het vrijstaande bijgebouw.



6. Voor de Frans van Beststraat 7 en 7a zijn de hoogten en het bouwvlak niet correct opgenomen. In het voorontwerpbestemmingsplan is een goothoogte opgenomen van 7 meter en een bouwhoogte van 12 meter. Het plan waarvoor een aparte procedure is doorlopen, heeft echter een goothoogte van 10,40 en een bouwhoogte van 14,60 meter. Op het achterste gedeelte ligt de goothoogte op 7,5 meter en de bouwhoogte op 11,6 meter. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
7. Er wordt een voorgevelrooilijn opgenomen binnen de bestemmingen Centrum 2, Dienstverlening, Horeca en Maatschappelijk voor zover deze bestemming grenst aan de verkeersbestemming, zodat gewaarborgd wordt dat aan- en bijgebouwen niet worden gerealiseerd direct aan de openbare weg.
8. De Karel Mollenstraat oneven 1 tot en met 11 en de even nummer Markt 2 tot en met 10 staan in het vigerende bestemmingsplan wonen toe. Gelet op het huidige gebruik, krijgen die percelen tevens de aanduiding 'wonen' op de verbeelding
9. In de verbeelding worden de waardevolle bomen opgenomen.
10. Bij de bestemming maatschappelijk aan de Oranje Nassaustraat ligt de maatschappelijke bestemming voor een gedeelte over de weg. Dit gedeelte krijgt een verkeersbestemming.

Toelichting:

11. Er wordt soms gesproken over Kern winkelgebied i.p.v. Kernwinkelgebied. Dit wordt aangepast.
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. 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.
16. 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.
17. Paragraaf 4.3.1 wordt de conclusie aangevuld n.a.v. het vooroverleg met het waterschap.
18. Paragraaf 4.3.2 worden de bevindingen uit het historisch bodemonderzoek toegevoegd.
19. 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.
20. In paragraaf 4.4 zijn niet alle panden aangegeven die zijn aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Het Rijksmonument Weerderhuis (Markt ong) en het gemeentelijke monument aan de Oranje Nassaustraat 8 staat niet in de toelichting. Deze panden worden toegevoegd aan het bestemmingsplan.
21. In paragraaf 7.2.1. worden de laatste 2 zinnen van Kamerverhuur vervangen door de volgende twee zinnen. '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'.'

22. 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.
23. Afbeelding 17 uit de toelichting wordt verkleind zodat utilitair gebouw verwijderd wordt, omdat dat gedeelte van de afbeelding niet overeenstemt met de regels.
24. In paragraaf 7.2.2 wordt de lay out uniform gemaakt.
25. In paragraaf 7.2.2 wordt de tekst aangepast naar aanleiding van wijziging in de regels.
26. Hoofdstuk 8 wordt ingevuld.

Regels:

27. Bij de bestemming Centrum 2, Dienstverlening, Horeca, Maatschappelijk is opgenomen dat aan- en bijgebouwen mogen worden gebouwd op of 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd. In sommige gevallen is het hierdoor ook mogelijk grenzend aan de openbare weg en vóór het bouwblok een aan of bijgebouw te bouwen. Dit zou een ongewenste ontwikkeling zijn. Daarom wordt in het bestemmingsplan opgenomen dat de aanbouwen gesitueerd moeten zijn achter de voorgevelrooilijn. Daarnaast wordt expliciet verduidelijkt wat de regels zijn met betrekking tot hoofdgebouwen.
28. 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).
29. In de regels wordt de bescherming van de waardevolle bomen opgenomen.
30. Wanneer gesproken wordt over een bebouwingspercentage, wordt na het percentage aangegeven dat het bebouwingspercentage 'van het bouwperceel' wordt bedoeld. De tekst 'van het bouwperceel' wordt toegevoegd.
31. In artikel 1 wordt het begrip bijbehorend bouwwerk toegevoegd en het begrip beschermd wonen verwijderd.
32. In artikel 1 wordt het begrip Kamerverhuur vervangen door de volgende tekst: de verhuur van een woning of woongebouw via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken er in van wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- en/of wasgelegenheid en/of toilet;
33. In artikel 1 wordt bij het begrip maatschappelijke voorzieningen de tekst 'alsmede verzorgd en beschermd wonen,' verwijderd.
34. In artikel 1 wordt het begrip overkapping vervangen door de volgende tekst: een bouwwerk dat bestaat uit een dakconstructie met maximaal 1 eigen wand.
35. 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.
36. In artikel 2.2 wordt de paragraaf ondergeschikte bouwdelen verwijderd.
37. In artikel 16 wordt artikel 16.2 ondergeschikte bouwdelen toegevoegd.