

Inspraakverslag Mozaïek, behorende bij besluit 4 september 2012

Het voorontwerpbestemmingsplan Mozaïek heeft gedurende een periode van vier weken, van 10 november 2011 tot en met 7 december 2011, ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in de Kempener Koerier. Gedurende deze inspraakperiode en enige tijd erna zijn 10 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 inspraakreacties en de reacties uit het vooroverleg besproken. De inspraak/vooroverleg reactie is weergegeven, waarna cursief een reactie van de gemeente is geformuleerd.

J.W.H.G. Kouwenberg aan de Postelseweg 52-b te EERSEL, verstuurd op 27 november 2011, ontvangen op 29 november 2011

1. Het perceel sectie D nummer 4258 heeft voor een deel de bestemming tuin en voor een deel de bestemming wonen. Het is niet duidelijk waarom er wordt gekozen voor een indeling, waarbij het gedeelte tuin een stuk verder terug ligt dan bij de aangrenzende percelen. Verzocht wordt de woonbestemming meer naar de straatzijde te brengen, zoals ook is weergegeven op bijgevoegde tekening. Dit zou meer recht doen aan het beeld van de straat.

Het genoemde perceel ligt tussen de Kromstraat 65 en 71. De wijze van bestemmen staat beschreven in de toelichting 7.2.2 bij de toelichting op artikel 12 Tuin en artikel 14 Wonen. Hier staat beschreven dat de tuinbestemming in beginsel op een afstand van 1,5 meter achter de voorzijde van het bouwvlak van de woonbestemming wordt gelegd. Daarnaast wordt de bestemming 'tuin' toegepast om aan één of beide zijden van het bouwvlak een onbebouwde zone te realiseren. De breedte van de onbebouwde zone(s) is afhankelijk van de breedte van het bouwperceel. De diepte van de onbebouwde zone(s) is gelijk aan de diepte van het bouwvlak.

In dit specifieke geval is er geen woonblok opgenomen op uw perceel. Een zelfstandige woning is op het perceel dus niet toegestaan. Uit nader onderzoek blijkt bovendien dat wij voor het pand geen bouwvergunning hebben verleend. Bovendien hebben wij een inspraakreactie ontvangen van de provincie waaruit bleek dat wij op teveel gronden de 'woonbestemming' hebben gelegd. Daarom is de bestemming aangepast van 'tuin' en 'wonen' naar 'Agrarisch'.

De vooroverlegreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Wel is het zo dat uit nadere bestudering blijkt dat het perceel ten onrechte de bestemming 'wonen' en 'tuin' heeft gekregen. Het perceel D 4258 zal de bestemming 'Agrarisch' krijgen.

J.H.A.M. van Boldrik aan de Maastrichterweg 120 te VALKENSWAARD, verstuurd op 28 november 2011, ontvangen op 29 november 2011

2. Binnen het huidige vigerende bestemmingsplan is op het perceel ter rechter (zuid)zijde van de Kromstraat nummer 43 een bouwblok opgenomen, welke zeer ruime mogelijkheden geeft, inclusief de bouw van een twee onder een kapwoning in lijn met de overige (twee onder een kap) bebouwing in de straat. Nu is er geen bouwblok opgenomen en is een gedeelte wat zelfs een groter gedeelte gedefinieerd als tuin.

Het bestemmingsplan "Mozaïek" wordt opgesteld in het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen in Valkenswaard. 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. Daarnaast is het bestemmingsplan bedoeld om in de gehele gemeente uniformiteit en rechtsgelijkheid in de bouw- en gebruiksmogelijkheden aan te brengen. Om de bestaande, feitelijke situatie te kunnen vastleggen, is ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan het plangebied geïnventariseerd. Er is daarbij onder andere gekeken naar het gebruik van percelen en gebouwen. Volgens deze inventarisatie blijkt dat er geen woning staat tussen de Kromstraat 43 en 49.

In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel echter de bestemming 'Woondoeleinden'. Binnen deze bestemming is het toegestaan om binnen bepaalde kaders een eengezinswoning te bouwen. Echter, gelet op de gekozen systematiek om de bestemming aan te laten sluiten op de bestaande feitelijke situatie is er in het voorontwerpbestemmingsplan voor gekozen voor dit perceel geen bouwblok op te nemen. In het voorontwerpbestemmingsplan was het dus niet mogelijk om een woning te bouwen.

Uitzondering op deze regel is als tussen het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan een omgevingsvergunning is aangevraagd. Uit onze gegevens blijkt dat al een principeverzoek is ingediend. De aanvrager is bekend dat voor ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan (planning 27 september) de omgevingsvergunning voor het bouwen van een vrijstaande woning moet worden aangevraagd. Er van uitgaande dat dit ook zal gebeuren, hebben wij het bouwblok opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

De vooroverlegreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het perceel tussen de Kromstraat 43 en 49 is een bouwblok met de bestemming wonen opgenomen. Tevens is de tuinbestemming aangepast.

R.J.M. Daems aan de Hazelaar 18 te VALKENSWAARD, verstuurd op 2 december 2011, ontvangen op 7 december 2011. Mondeling nader toegelicht op 16 december 2011.

3. Het bouwvlak bij kavel sectie D, perceelsnummer 3739 betiteld als Dienstverlening (Luikerweg 71) is niet goed weergegeven. De huidige situatie is al groter dan momenteel is opgenomen in het bestemmingsplan Mozaïek. Bovendien sluit het niet aan bij de grotere bouwblokken van de woonbebouwing. Verzocht wordt om het woonvlak te vergroten, conform bijgevoegd voorstel.

Zoals uit de inspraakreactie bij nummer 2 blijkt, gaan wij uit van conserverend bestemmen. In dit geval is ook in de periode tussen het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan een omgevingsvergunning aangevraagd voor dit perceel. Deze omgevingsvergunning is op 6 februari 2012 verleend. Dit betekent dat dit perceel een groter bouwblok krijgt.

Tevens blijkt dat het voorontwerpbestemmingsplan geen algemene regeling kent met betrekking tot aan- en bijgebouwen bij de bestemming dienstverlening. Deze regeling wordt opgenomen.

De vooroverlegreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De verbeelding wordt aangepast en de algemene aan- en bijgebouwenregeling wordt toegevoegd binnen de bestemming 'dienstverlening'.

Gijsbers Tuinbouw BV, namens de heer en mevrouw Rutten en Gijsbers, Kromstraat 55 te VALKENSWAARD, verstuurd op 4 december 2011, ontvangen op 7 december 2011.

4. In de definitie 1.38 glastuinbouw wordt vermeld dat kassen of permanente tunnels zijn toegestaan met een hoogte van 1 meter of meer. In de verbeelding staat echter enkel de kas opgenomen en de tunnels zijn niet opgenomen. Deze tunnels hebben een oppervlakte van circa 0,5 hectare met een bouwhoogte van 3,5 meter. Deze tunnels staan hier al ongeveer 20 jaar. Als het bouwwerken geen gebouwen zijn, dan moet de hoogte van die bouwwerken geen gebouwen zijnde verhoogd worden naar 4 meter.

De tunnels zijn omgevingsvergunningsplichtig. Uit onze gegevens blijkt niet dat er ooit een vergunning is afgegeven voor de bouw van de tunnels. Daarom nemen wij voor dit perceel geen bouwvlak op.

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

5. Tussen het bouwvlak achter de Kromstraat 55/57 is een bouwblok opgenomen. Echter in het tussengedeelte is geen bouwvlak, terwijl daar gebouwen staan.

Het bouwblok zal worden aangepast zodat de bebouwing binnen het bouwvlak valt.

De vooroverlegreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het bouwblok zal worden aangepast zodat de bebouwing binnen het bouwvlak valt.

6. De parkeergelegenheid moet zijn gelegen binnen het bouwvlak. Dit houdt in dat het bouwvlak uitgebreid zou moeten worden met het huidige deel waar geparkeerd wordt. Hier heeft vroeger ook een huis gestaan, waar de fundering nog van aanwezig is.

Binnen de bestemming agrarisch zijn de gronden bestemd voor diverse activiteiten met de daarbij behorende parkeervoorzieningen. De parkeervoorziening ten behoeve van de agrarische activiteit vallen dus binnen de bestemming 'Agrarisch'. Het is niet noodzakelijk dat parkeren plaatsvindt binnen het bouwvlak. Het bouwvlak hoeft hiervoor dus niet aangepast te worden.

Wel staat in artikel 3.4 dat de parkeervoorziening moet zijn gelegen binnen het bouwvlak. Dit artikel werkt verwarrend. Daarom zal dit artikel worden aangepast dat er parkeergelegenheid moet zijn binnen de bestemming.

Gelet op het feit dat dit bestemmingsplan uitgaat van de bestaande situatie, maakt het feit dat hier in het verleden een gebouw heeft gestaan, dit niet anders.

De vooroverlegreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Artikel 3.4 sub j zal als volgt worden aangepast: in geval van publieksaantrekking dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid binnen de bestemming.

7. Naast de kas is een wateropvang (bassin) gelegen voor de opvang van regenwater van het kasbedrijf. Dit bassin is momenteel niet opgenomen in het bouwblok, is dit noodzakelijk?

Voor de thans aanwezige niet overdekte waterbassin is geen omgevingsvergunning nodig. Het is dus niet noodzakelijk dit waterbassin op te nemen binnen het bouwvlak.

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

8. 3.1.f verkoop van eigen vervaardigde producten moet worden aangevuld met 'en aanverwante artikelen'. Want naast de primaire agrarische producten is de wens om ook aanverwante artikelen te verkopen.

De regeling is inderdaad niet correct opgenomen in het bestemmingsplan. Momenteel staat in het bestemmingsplan dat detailhandel is toegestaan, met uitzondering van de verkoop van de eigen vervaardigde producten. De bedoeling is echter dat detailhandel niet is toegestaan, met uitzondering van de verkoop van de eigen vervaardigde producten. De regels in het bestemmingsplan worden hierop aangepast.

De vooroverlegreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In het bestemmingsplan wordt artikel 3.1 sub f als volgt aangepast: Ondergeschikte detailhandel, waarbij het betreft detailhandel in streekgebonden en agrarisch gerelateerde producten tot een maximum verkoopvloeroppervlak van 100 m2. Artikel 3.4 sub l wordt uit het bestemmingsplan geschrapt.

9. Kan in de bestemmingsomschrijving ook worden opgenomen dat een zorgtuinderij is toegestaan?

Op dit moment is het bedrijf geen zorgtuinderij. Gelet op het doel van het bestemmingsplan om de bestaande, feitelijke situatie te verankeren in een actuele regeling, met uitzondering van illegale situaties die ruimtelijk gezien niet gewenst zijn, is het niet mogelijk om deze optie momenteel al op te nemen in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt in artikel 3.4 wel de mogelijkheid geboden om af te wijken van de gebruiksregels. In dit artikel wordt de mogelijkheid geboden middels een binnenplanse ontheffingsprocedure onder bepaalde voorwaarden toestemming te geven voor nevenactiviteiten en agrarische verbreding. Op het moment dat er een concreet verzoek ligt, zal beoordeeld worden of aan deze voorwaarden wordt voldaan.

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

10. Hoe verhoudt paragraaf 3.3.d. zich ten opzichte van de mogelijkheid om een zorgtuinderij te hebben met de daarbij behorende verblijfsruimtes voor zorg

Artikel 3.3.d staat in de basis los van de mogelijkheid om een zorgtuinderij te hebben. In het bestemmingsplan staat opgenomen dat de gronden bestemd zijn voor grondgebonden agrarische activiteiten. Andere activiteiten, zoals handel en dienstverlening, maar ook een zorgtuinderij met de daarbij behorende verblijfsruimtes zijn in de basis in strijd met dit bestemmingsplan. Als daarvoor toch toestemming voor gevraagd wordt, zal daarvoor een procedure noodzakelijk zijn.

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

11. Is het mogelijk om kamerverhuur of een gedeeltelijke verhuur van de bedrijfswoning aan medewerkers toe te staan?

Momenteel is het niet mogelijk om kamerverhuur of een gedeeltelijke verhuur van de bedrijfswoning aan medewerkers toe te staan. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' is hiervoor een algemene afwijkingsbevoegdheid voor opgenomen. Om aan te sluiten bij de agrarische mogelijkheden in het bestemmingsplan, wordt een soortgelijke regeling, toegespitst op de meer bebouwde omgeving van dit perceel, opgenomen in het bestemmingsplan.

De vooroverlegreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Artikel 3.4.2 afwijken ten behoeve van tijdelijke werknemers wordt toegevoegd:

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de regels ten behoeve van tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De huisvesting vindt plaats in een bestaand bedrijfsgebouw of een gedeelte daarvan;
- b. De tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- c. De huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- d. De huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar;
- e. De totale oppervlakte van de huisvesting per agrarisch bedrijf bedraagt maximaal 240 m²
- f. Voor huisvesting in een bestaand bedrijfsgebouw geldt dat er geen sprake is van zelfstandige wooneenheden;
- g. Er vinden geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.

Burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijke grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

12. Is verharding buiten het bouwblok toegestaan?

Dit is mogelijk, mits ze functioneel zijn ten behoeve van de agrarische activiteit. Want binnen de bestemming zijn erven en terreinen toegestaan als ze behoren bij de agrarische activiteit. Erven en terreinen mogen onder die voorwaarden verhard worden.

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

13. Is de opslag van kisten toegestaan buiten het bouwblok?

Een stapeling van kisten is niet vergunningsplichtig en kan dus buiten het bouwblok plaatsvinden. Onder bepaalde voorwaarden is opslag echter niet toegestaan. Dat staat beschreven in artikel 3.3.

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

De heer en mevrouw Gijsbers, aan de Kromstraat 57 te VALKENSWAARD, verstuurd op 4 december 2011, ontvangen op 7 december 2011.

14. Kromstraat 57 is geen bedrijfswoning. Het is al zeer lange tijd een privé woning. Deze is fysiek afgescheiden van de bedrijfswoning op Kromstraat 55.

De bestemming zal worden gewijzigd. Het perceel aan de Kromstraat 55 krijgt een aanduiding van bedrijfswoning. De woning aan de Kromstraat 57 krijgt een woonbestemming. Tevens zal er een tuinbestemming worden opgenomen conform de standaard wijze van bestemmen.

De vooroverlegreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het pand aan de Kromstraat 57 krijgt een woonbestemming met de daarbij behorende tuinbestemming.

15. Kromstraat 55 is niet volledig detailhandel. Dit is een bedrijfswoning waar detailhandel mogelijk moet zijn vanwege de verkoop aan huis van agrarische en aanverwante artikelen

Het bestemmingsplan wordt aangepast. Het perceel aan de Kromstraat 55 krijgt de aanduiding bedrijfswoning. Binnen de bestemming agrarisch is, gelet op het geen in artikel 3.1 sub f ondergeschikte detailhandel toegestaan.

De vooroverlegreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het pand aan de Kromstraat 55 krijgt een functieaanduiding 'bedrijfswoning'. De functieaanduiding detailhandel komt te vervallen.

16. Het gebied tussen de woning op Kromstraat 57 en Kromstraat 59 begrenst door de weg en de grote schuur van Gijsbers Tuinbouw BV is privé tuin behorende bij de woning Kromstraat 57. Is het mogelijk om in die tuin op termijn een garage te bouwen?

Binnen de bestemming wonen is het hoofdgebouw toegestaan binnen het bouwvlak. Aan- en bijgebouwen mogen binnen het bouwvlak en op het zij- en achterperceel. Hiervoor zijn in het bestemmingsplan maximum bebouwingspercentages en oppervlaktes opgenomen. Voor deze bebouwing geldt een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 5 meter. Daarnaast kunnen ook nog vergunningsvrije bouwwerken worden geplaatst.

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

Arends Advies, namens diverse familieleden Van Son, De Hoefakker 29 te Westerhoven, verstuurd op 5 december 2011, ingekomen op 6 december 2011.

17. De woning en de agrarische bedrijfsgebouwen aan de Kromstraat 42-44 zijn van slechte staat. Het perceel, tevens de achterliggende gemeentegrond, krijgt een woonbestemming. Het plan is om het pand te slopen en drie vrijstaande eengezinswoningen te realiseren. Dit past goed in het straatlint. Verzocht wordt om het bouwvlak zo te situeren, dat op het perceel drie vrijstaande woningen gebouwd kunnen worden.

Het bestemmingsplan "Mozaïek" wordt opgesteld in het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen in Valkenswaard. 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. Daarnaast is het bestemmingsplan bedoeld om in de gehele gemeente uniformiteit en rechtsgelijkheid in de bouw- en gebruiksmogelijkheden aan te brengen. Om de bestaande, feitelijke situatie te kunnen vastleggen, is ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan het plangebied geïnventariseerd. Er is daarbij onder andere gekeken naar het gebruik van percelen en gebouwen. Volgens deze inventarisatie blijkt dat op het perceel aan de Kromstraat 42-44 tweewoningen zijn. Gelet op de gekozen systematiek om de bestemming aan te laten sluiten op de bestaande feitelijke situatie is er in het voorontwerpbestemmingsplan voor gekozen twee woningen op te nemen. Het verzoek om drie vrijstaande woningen te realiseren danwel het bouwvlak zo te leggen dat daarvoor de mogelijkheden zijn, betreft een ontwikkeling die niet meegenomen wordt in dit bestemmingsplan.

Voor een dergelijk verzoek zal dus een aparte procedure opgestart moeten worden.

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

18. Nu de gemeente de gemeentegrond heeft bestemd voor woningbouw, blijkt de visie van de gemeente dat deze locatie kan worden herontwikkeld door woningbouw in lage dichtheden met grondgebonden woningen. Hiermee heeft het voorontwerpbestemmingsplan niet alleen een conservatoir karakter, maar is het ook ontwikkelingsgericht door voor sommige locaties de mogelijkheid van extensieve woningbouw in de planperiode open te houden.

In het voorontwerpbestemmingsplan was de grond bestemd voor wonen, maar enkel voor aan-en bijgebouwen. Echter, gelet op het feit dat deze gronden momenteel niet gebruikt zijn voor wonen, is de bestemming van dit perceel gewijzigd.

De vooroverlegreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het perceel kadastraal bekend als D 5494 zal worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch'

19. Cliënten vinden het niet terecht dat steeds een bestemmingswijziging noodzakelijk is voor planologische ontwikkelingen die thans al voor de komende 10 jaar worden voorzien. Verzocht wordt om het bestemmingsplan meer flexibiliteit te geven, zodat niet bij iedere wijziging van het bouwprogramma of verkaveling een aparte bestemmingswijziging noodzakelijk is. De voorkeur is de percelen een globaal uit te werken woonbestemming te geven, die gefaseerd kan worden gerealiseerd afhankelijk van onder meer het gemeentelijke woningbouwprogramma en daarvoor op korte termijn een mogelijke verkaveling en ontsluiting uit te werken.

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.

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

20. Daarnaast is aangegeven dat het voornemen er zou zijn het pand mogelijk aan te wijzen als beeldbepalend voor het bebouwingslint. Dit strookt niet met de plantoelichting, waaruit blijkt dat er van een voorgenomen beperking geen sprake is. Het aanwijzen als beeldbepalend is beperkend voor het perceel en het is bovendien onjuist dat dit deel geen deel uitmaakt van deze inspraakperiode. Daarnaast kent de weg al een sterk verstedelijkt karakter en is de bestaande woning allesbehalve beeldbepalend.

Op het moment dat het voorontwerpbestemmingsplan werd opgesteld, had de monumentencommissie de lijst met panden met cultuurhistorische waarden nog niet opgesteld. Daarom was het nog niet mogelijk dit op te nemen in het voorontwerpbestemmingsplan. Het pand aan de Kromstraat 42-44 is overigens niet als cultuurhistorisch waardevol aangegeven.

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

De heer Roes aan de Kromstraat 48 te VALKENSWAARD, verstuurd op 5 december 2011, ontvangen op 6 december 2011.

21. Op bladzijde 19 van de toelichting staat drie keer Krommestraat in plaats van Kromstraat.

De inspraakreactie geeft aanleiding tot wijziging van het plan. Daar waar Krommestraat staat, wordt de tekst gewijzigd in Kromstraat.

De vooroverlegreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Daar waar Krommestraat staat, wordt de tekst gewijzigd in Kromstraat.

22. In de toelichting staat dat binnen het plangebied geen bedrijven voorkomen in een categorie hoger dan 1 en 2. Echter het bedrijf aan de Kromstraat 48 is een categorie 3 bedrijf. Betekent dit dat ons bedrijf niet is toegestaan of er niet is? Het bedrijf bestaat al ruim 20 jaar.

In het plangebied zijn twee bedrijven actief die zich bevinden in de milieucategorie 3. De tekst in de toelichting geeft aan dat uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die uit het oogpunt van hinder passen binnen de omgeving waar ze zich bevinden (milieucategorie 1 of 2). Deze tekst is gelet op de reeds aanwezige bedrijven onjuist en zal worden aangepast.

Uit de verbeelding en regels blijkt overigens wel dat een dergelijk bedrijf zich kan vestigen.

De vooroverlegreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De toelichting bij paragraaf 4.3.6 zal worden aangepast.

23. Onze eigen inrit niet bestemmen als verkeer, dus graag de inham op de verbeelding verwijderen.

De inrit is volgens onze kadastrale gegevens eigendom van de gemeente. Echter, conform het vigerende gebruik zal het perceel de bestemming 'bedrijf' krijgen.

De vooroverlegreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De verbeelding zal worden aangepast zodat de verkeersbestemming recht loop.

24. Het bedrijf, inclusief de omliggende grondwallen inkleuren als bedrijf, dus paars.

Volgens de standaard vergelijkbare bestemmingsplannen hoort een loonwerker inderdaad thuis binnen de bestemming 'bedrijf'. Ook in het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied zijn loonbedrijven aangeduid binnen de bestemming bedrijf. Daarom zal de bestemming worden aangepast en zal het perceel de bestemming bedrijf krijgen met een functieaanduiding 'loonbedrijf' te geven. Bij de bestemming bedrijf zal in artikel 4.1 het volgende artikel worden opgenomen: een agrarisch loonbedrijf en grondwerkbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'loonbedrijf'. De bouwvlakken zal om de bestaande bebouwing worden heen gelegd. Het omliggende terrein blijft de bestemming agrarisch behouden.

De vooroverlegreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Een deel van het perceel zal de bestemming 'bedrijf' met functieaanduiding 'loonbedrijf' krijgen. Artikel 3.1 sub d zal worden verwijderd en bij artikel 4.1 zal worden toegevoegd 'een loonbedrijf en grondwerkbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'loonbedrijf''. Het bouwvlak zal strak om de bestaande bebouwing worden gelegd. Tevens zal in de regels van de bestemming 'bedrijf' de bouwregels van een bedrijfswoning worden opgenomen.

25. De aanduiding 'al' als zijnde 'agrarisch loonbedrijf' uitdrukkelijk passend binnen onze ruimere omschrijving bij de Kamer van Koophandel aan te passen.

Binnen de bestemming 'loonbedrijf' is het toegestaan een loonbedrijf en grondwerkbedrijf te vestigen. Tevens is het mogelijk om op het perceel een categorie 1 of 2 bedrijf te vestigen. Hiermee is ons inziens de bedrijfsbestemming voldoende ruim.

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

26. De goothoogte met onze machines is minimaal vier meter vijftig. De goothoogte aanpassen zoals bij bijvoorbeeld de EMA of de Kromstraat 62 met een goothoogte van 6 meter en nokhoogte van 10 meter.

Het bestemmingsplan "Mozaïek" wordt opgesteld in het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen in Valkenswaard. 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. Daarnaast is het bestemmingsplan bedoeld om in de gehele gemeente uniformiteit en rechtsgelijkheid in de bouw- en gebruiksmogelijkheden aan te brengen. Om de bestaande, feitelijke situatie te kunnen vastleggen, is ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan het plangebied geïnventariseerd. Er is daarbij onder andere gekeken naar het gebruik van percelen en gebouwen.

Uit de verleende bouwvergunningen blijkt dat de panden niet een hogere goothoogte kennen dan 4 meter. Gelet op de gekozen systematiek om de bestaande bebouwing vast te leggen, is de bestaande bebouwing het uitgangspunt en niet de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden.

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

27. Kadastrale grenzen wijken vaak af van gebruiksgrenzen, zoals die in de praktijk voorkomen.

Het klopt dat de kadastrale grenzen soms af wijken van de gebruiksgrenzen. Wij hebben in het bestemmingsplan getracht om zoveel mogelijk recht te doen aan de bestaande feitelijke situatie en de kadastrale grenzen daarbij als ondergrond te gebruiken.

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

28. In de toelichting staat dat stedenbouwkundige of ruimtelijke ontwikkelingen in beginsel niet mogelijk worden gemaakt, terwijl binnen afzienbare termijn zulke ontwikkelingen te verwachten zijn. Mogelijk vormt dit nieuwe plan straks een belemmering.

Als ontwikkelingen in dit gebied gewenst zijn, zal hiervoor een aparte procedure opgestart moeten worden. In dat bestemmingsplan kan een afweging worden gemaakt welke ontwikkeling gewenst is.

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

De heer T.J. van den Ing aan de Kromstraat 50 te VALKENSWAARD, verstuurd op 6 december 2011, ontvangen op 9 december 2011

29. Een deel van het perceel heeft een tuinbestemming, terwijl daar in de huidige situatie een carport staat. Het verzoek is de tuinbestemming van dit gedeelte van het perceel te verwijderen en het perceel een woonbestemming te geven.

Voor het opstellen van het bestemmingsplan is er aangesloten bij de standaard systematiek. Dit betekent dat bij percelen met een bepaalde breedte de tuinbestemming wordt opgenomen. Dat is ook het geval bij de Kromstraat 50.

Daarnaast is het zo dat een carport aan de woning veelal vergunningsvrij is. In het besluit omgevingsrecht staat in bijlage 2, artikel 2 aangegeven wanneer een bouwwerk gebouwd mag worden in strijd met het bestemmingsplan. Zo mag de carport niet groter zijn dan 30m². Moet de carport in het achtererfgebied geplaatst worden op minimaal 1 meter afstand van het openbaar toegankelijk gebied tenzij er geen welstandsnota voor het grondgebied is. De carport is maximaal 3 meter hoog en maximaal 10 strekkende meter langs de perceelsgrens per perceelsgrens. Zoals wij hebben kunnen beoordelen, voldoet de carport aan deze voorwaarden.

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

De heer C.L.J. Vink aan de Luikerweg 114 te VALKENSWAARD, verstuurd op 7 december 2011, ontvangen op 7 december 2011

30. De garage-paardenstal uit 1966 ontbreekt op de plattegrond. In de bijlage treft u de vergunning.

De achtergrond betreft een uitdraai van de Gemeentelijke basiskaart en is niet van invloed op de bebouwingmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

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

31. Het tuinhuisje nabij de Kromstraat staat niet op de plattegrond.

De plattegrond betreft een uitdraai van de Gemeentelijke basiskaart en is niet van invloed op de bebouwingmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

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

32. Het gebied de Mozaïek zou kansen kunnen bieden voor de bouw van exclusieve zorgwoningen.

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.

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

33. Nieuwe in/uitritten aan de Luikerweg zijn onveilig in verband met de rotonde. Een ontsluiting ten zuidoosten van onze perceelsgrens is veiliger.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om binnen de bestemming 'tuin' in- en uitritten aan te leggen. Of hiervoor een omgevingsvergunning wordt verleend voor een uitrit is een afzonderlijke procedure.

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

34. Parkeerplaatsen nabij de rotonde zijn niet gewenst.

Het uitgangspunt is dat de bestaande feitelijke situatie wordt vastgelegd. Dit hebben wij gedaan in dit bestemmingsplan. Gelet op het bestaande gebruik, vinden wij de bestemming 'verkeer' passend. Binnen de bestemming verkeer is overigens ook een andere invulling mogelijk.

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

35. Wat betekent 12.1 j 'terrassen behorende bij een aansluitende horeca bestemming'?

Dit betekent dat het mogelijk is om een terras te vestigen op de bestemming verkeer mits deze direct grenst aan de bestemming horeca. Dit betekent dus dat het bestemmingsplan in ieder geval de ruimte biedt om daar een terras te realiseren. Dit is voor het bestemmingsplan 'Mozaïek' het geval bij de Dommelseweg 9 en de Molenstraat 4.

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

Mevr. M.H. Houben, Kromstraat 35, 5554 NE VALKENSWAARD, verstuurd op 12 januari 2012 en verstuurd op 30 januari 2012, ontvangen op 31 januari 2012.

36. De Kromstraat 35 en 37 vormen oorspronkelijk 1 woning. Het object Kromstraat 37 is langere tijd eigendom geweest van de gemeente Valkenswaard en bestond uit een woning met bouwkvavel. De gemeente heeft dit pand verkocht. In de brief aan de makelaar staat vermeld "wij maken u erop attent dat er op dit moment geen concrete plannen bestaan welke verband houden met het planologisch wijzigen van de percelen". Ook werd aangegeven dat bij renovatie van de wooneenheden het uiteindelijke woonhuis nummer 35 zou krijgen en nummer 37 zou worden gereserveerd voor de bouwkvavel. In april 2005 heeft de verkoop plaats gevonden van woonhuis en bouwkvavel. Losse verkoop was voor de gemeente geen optie. Bij de renovatieplannen voor de woning en de tuin van het object 35/37 is bewust rekening gehouden met de mogelijkheid dat er in de toekomst op de bouwkvavel een woning zou kunnen worden gebouwd. Op 1 december 2008 is er een omgevingsvergunning afgegeven voor de renovatie van de woning, waarbij het totale object omgebouwd zou worden naar 1 vrijstaande woning. Op 13 juli 2011 is de oplevering van de renovatie goedgekeurd. In het bestemmingsplan Mozaïek komt echter de huidige bouwkvavel te vervallen. Hiertegen zijn de volgende bezwaren:

- bij aankoop van het object Kromstraat 37 in 2005 was niet voorzien dat de bestemming zou wijzigen;
- de gemeente Valkenswaard heeft mij verplicht gesteld om bij aankoop van het object ook de bouwkvavel te kopen;
- het weghalen van de bouwbestemming ontnemt de gemeente mij een pensioenvoorziening;
- met het weghalen van de bouwbestemming ontnemt de gemeente mij de mogelijkheid om voor mij kinderen in Valkenswaard een woongelegenheid te reserveren.

Stedenbouwkundig en planologisch is er geen aanleiding om de huidige bestemming te wijzigen. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan "Mozaïek" wordt opgesteld in het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen in Valkenswaard. 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. Daarnaast is het bestemmingsplan bedoeld om in de gehele gemeente uniformiteit en rechtsgelijkheid in de bouw- en gebruiksmogelijkheden aan te brengen. Om de bestaande, feitelijke situatie te kunnen vastleggen, is ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan het plangebied geïnventariseerd. Er is daarbij onder andere gekeken naar het gebruik van percelen en gebouwen. Volgens deze inventarisatie blijkt dat er geen woning staat tussen de Kromstraat 35 en 37a.

In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel echter de bestemming 'Woondoeleinden'. Binnen deze bestemming is het toegestaan om binnen bepaalde kaders een eengezinswoning te bouwen. Echter, gelet op de gekozen systematiek om de bestemming aan te laten sluiten op de bestaande feitelijke situatie is er in het voorontwerpbestemmingsplan voor gekozen voor dit perceel geen bouwblok op te nemen. In het voorontwerpbestemmingsplan is het dus niet mogelijk om een woning te bouwen.

Uitzondering op deze regel is als tussen het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan een omgevingsvergunning is aangevraagd. Uit onze gegevens blijkt dat hiervan geen gebruik is gemaakt. Dit betekent dat er geen redenen zijn om de bestemming te wijzigen.

Wij hebben overwogen of wij in uw geval af zouden moeten wijken van deze standaard werkwijze. Wij hebben hiertoe niet besloten omdat dit tot precedentwerking zou kunnen zorgen. Het feit dat wij in 2005 de grond aan u hebben verkocht, maakt dit niet anders. Immers er moet hier een onderscheid worden gemaakt in publiekrecht en privaatrecht. De punten die u noemt met betrekking tot de verplichting tot de koop van het volledige pand betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid, terwijl het opstellen van het bestemmingsplan een publiekrechtelijke bevoegdheid is. Wij kunnen deze rollen niet door elkaar halen. Daarnaast hebben wij in de brief van 20 december 2004 duidelijk aangegeven dat wij geen toezeggingen kunnen doen omtrent eventueel te verlenen bouw- en of sloopvergunningen en dat het zou kunnen dat de gemeenteraad in de toekomst tot een andere bestemming komt. Het feit dat door het vervallen van de bouwmogelijkheid uw pensioenvoorziening en een toekomstige woongelegenheid komt te vervallen, vinden wij zeer spijtig, maar gelet op de beleidslijn van de gemeenteraad kunnen wij niet anders dan tot deze conclusie komen.

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

37. In onze administratie wordt het woonobject aangeduid als nummers 35 en 35a. De juiste registratie zou moeten zijn dat het woonobject in zijn totaliteit nummer 35 heeft. Nummer 37 is bestemd voor de bouwkvavel. Dit is nimmer doorgegeven aan de nutsbedrijven, waardoor zij nog steeds uitgaan van nutsvoorziening op nummer 37 in plaats van op nummer 35. Ze verzoekt de gemeente om de nutsbedrijven te informeren dat (oud)huisnummer 37 is overgegaan in huisnummer 35.

Deze inspraakreactie betreft een reactie die niet bepalend is voor het bestemmingsplan. Immers de ondergrond heeft geen juridische status. De opmerking is wel doorgegeven aan de desbetreffende afdeling.

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

Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM-Inspectie Regio Zuid, postbus 16191 te DEN HAAG, verstuurd op 5 december 2011, ontvangen op 5 december 2011

38. Het plan Mozaïek geeft de betrokken rijksdiensten, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid, geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

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

Provincie Noord- Brabant, Postbus 90151 te 'S – HERTOGENBOSCH, verstuurd op 16 december 2011, ontvangen op 29 december 2011.

39. Binnen onderhavig plan zijn meerdere ruime bestemmingsvlakken 'Wonen' opgenomen. Deze bestemmingsvlakken zijn voor een groot deel niet overeenkomstig de thans geldende plannen. In het vigerende bestemmingsplan 'Partiële herziening 1964 'Hoge Akkers-West' van het uitbreidingsplan in hoofdzaken is de bestemming 'Agrarisch gebruik I' geldend. Het oprichten van bebouwing is in beginsel niet toegestaan. Dit geeft weer dat ter plaatse van het beoogde bestemmingsvlak ten opzichte van de vigerende situatie een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, die niet in overeenstemming is met de Verordening omdat niet aan de voornoemde artikelen 2.1 en 2.2 van de Verordening wordt voldaan. Dit is onder andere het geval in het meest zuidelijk gelegen deel van het plangebied. Hier is het bestemmingsvlak 'Wonen' zeer ruim geprojecteerd.

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. Daarnaast is het bestemmingsplan bedoeld om in de gehele gemeente uniformiteit en rechtsgelijkheid in de bouw- en gebruiksmogelijkheden aan te brengen.

Om de bestaande, feitelijke situatie te kunnen vastleggen, is ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan het plangebied geïnventariseerd. Er is daarbij onder andere gekeken naar het gebruik van percelen en gebouwen. Dit betekent dat wij de aanwezige hoofdbebouwing positief hebben bestemd. De aangrenzende gronden hebben wij conform onze bestemmingsplanmethodiek ook de bestemming wonen gegeven.

Deze systematiek passen wij toe op alle plannen in het bestaand stedelijk gebied. Dit heeft soms dus ook tot gevolg dat bepaalde bouw mogelijkheden verdwijnen.

Uit de bijlage bij deze inspraakreactie zijn de percelen opgenomen waarvoor een bouwvergunning is afgegeven voor de (ver)bouw van een of meerdere woningen aan de Kromstraat en de Luikerweg die volgens de verordening in het zoekgebied voor verstedelijking liggen. De woningen aan de Kromstraat en de Luikerweg staan er dus legaal.

In artikel 2.1 en 2.2 staat dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied een zorgplicht heeft voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap.

Uit de bijlage in dit inspraakverslag blijkt dat alle panden in het zoekgebied voor verstedelijking met een bouwvergunning zijn afgegeven. Uit onze gegevens blijkt dat deze panden een bouwvergunning hebben voor het bouwen en/ of verbouwen van een of twee woonhuizen. Deze bouwvergunningen zijn afgegeven in de periode tussen 1920 en 2009, ruim voor de inwerkingtreding van de verordening tweede fase in 2011. De bestemming 'wonen' is dus conform de bestaande, feitelijke en ook vergunde situatie. De percelen hebben een bouwvlak op maat, conform de standaard werkwijze. In dit bestemmingsplan is er dus geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling. Immers, volgens de verordening van de provincie blijkt dat een ruimtelijke ontwikkeling is: 'bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist.' De panden die een woonbestemming hebben gekregen, zijn allen met bouwvergunning verleend. De bestemming biedt dus geen nieuwe bouwactiviteiten of gebruiksactiviteiten waarvoor een omgevingsvergunning nodig is.

Conform de standaard werkwijze hebben de woningen een bouwvlak op maat gekregen, met de daarbij behorende tuinbestemming. Hierbij is er dus geen sprake van het vergroten van de huidige bouw mogelijkheden. Omdat er dus geen sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling, is er geen onderbouwing van de zorgplicht met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit of kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen.

Overigens hebben wij bij de inspraakmogelijkheid van de verordening ook al aangegeven dat dit gebied, vanwege de vele woningen, behoort tot het stedelijk gebied. De provincie heeft deze inspraakreactie echter niet overgenomen, waardoor in ieder geval de bebouwing aan de Luikerweg ons inziens onterecht de aanduiding zoekgebied voor verstedelijking heeft.

Enige bouw mogelijkheden zouden kunnen ontstaan door de algemene aan- en bijgebouwenregeling. Om toch tegemoet te komen aan de voorwaarden die de provincie stelt in dit gebied hebben wij een tweetal aanvullende voorwaarden opgenomen om de eventuele nieuwe bebouwing te beperken of enkel toe te staan wanneer er aandacht is aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Op de verbeelding wordt een gebiedsaanduiding 'zoekgebied voor verstedelijking' opgelegd. Binnen de gebiedsaanduiding zoekgebied voor verstedelijking zullen wij opnemen dat maximaal 100m² aan aanbouwen en bijgebouwen zijn toegestaan. Tevens zal worden opgenomen dat de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de woning niet meer mag bedragen dan 20 m.

Om toch de mogelijkheid te bieden aan het bouwen van maximaal 150 m² aan- en bijgebouwen (zoals elders in het bestaand stedelijk gebied van Valkenswaard) is in de regels ook een mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de bouwregels zodat 50 m² meer gebouwd kan worden bij grotere percelen. Om van deze extra bouw mogelijkheid gebruik te maken, zal er sprake moeten zijn van een goede landschappelijke inpassing.

Daarnaast is van een aantal percelen (D 3155, D 3158, D 5494, D4258) de bestemming gewijzigd naar agrarisch.

De vooroverlegreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de verbeelding zal een gebiedsaanduiding 'zoekgebied voor verstedelijking' worden opgenomen. Voor dat gebied is de aan- en bijgebouwenregeling aangepast.

in afwijking van het bepaald onder lid a mag, mits wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, het maximum bebouwingspercentage, met inbegrip van (niet overdekte) zwembaden, bedragen bij aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde of vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied verstedelijking':

1. bij een zij- en achterperceeloppervlak < 190 m²: 50%, met dien verstande dat de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte maximaal 75 m² bedraagt;

2. bij een zij- en achterperceeloppervlak >= 190 m²: 40% van het bouwperceel, met dien verstande dat de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte maximaal 100 m² bedraagt

Afwijken m.b.t. zoekgebied verstedelijking

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 15.2.2 ten aanzien van het maximum bebouwingspercentage van het zij- en achterperceel met inbegrip van (niet overdekte) zwembaden, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied verstedelijking' bij aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde of vrijstaande woningen bij een zij- en achterperceeloppervlak >= 400 m² : 25%, met dien verstande dat:

a. bijbehorende bouwwerken, overkappingen en zwembaden mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak en/of op het zij- en achterperceel;

b. de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte maximaal 150 m² bedraagt;

c. bijbehorende bouwwerken dienen in of minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;

d. de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de woning mag niet meer bedragen dan 20 m;

e. het maximum bebouwingspercentage, met inbegrip van (niet overdekte) zwembaden, bij gestapelde woningen bedraagt 25%;

f. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;

g. de maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 meter;

h. de maximale dakhelling bedraagt 45 graden;

i. de minimum afstand van een bijbehorende bouwwerk aan de zijkant achter de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt 1,5 meter;

j. voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing.

Daarnaast is van een aantal percelen (D 3155, D 3158, D 5494, D4258) de bestemming gewijzigd naar agrarisch.

40. Binnen de bestemming wonen kunnen binnen als buiten het bouwvlak aanbouwen, bijgebouwen, zwembaden, erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde zowel binnen als buiten het bouwvlak van het hoofdgebouw gerealiseerd worden zonder dat daarvoor maximale afstanden gelden. Dit is in strijd met het beginsel van concentratie van bebouwing en zorgvuldig ruimtegebruik. Een deel van de bestemming 'Wonen' zou gewijzigd moeten worden naar een passende bestemming, overeenkomstig het gebruik, zoals een groenbestemming zonder bebouwingsmogelijkheden. Indien u daar niet voor kiest, zal voor dat deel van het plangebied wat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied een kwaliteitsverbetering van het landschap verantwoord moeten worden zoals is vereist op grond van artikel 2.2 van de Verordening. Deze verantwoording wordt in het voorontwerpbestemmingsplan niet gegeven.

In de regels is opgenomen dat de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de woning niet meer mag bedragen dan 20 m. Daarnaast hebben wij de maximale aan- en bijgebouwenregeling laten aansluiten met de regeling in het buitengebied door de bebouwingsmogelijkheden te beperken tot 100 m². Echter, om aan te sluiten bij de bestemmingsplannen in het stedelijk gebied hebben wij aangegeven dat het bouwen van aan- en bijgebouwen tot 150 meter op grotere percelen is toegestaan wanneer het plan voorziet in een goede landschappelijke inpassing.

De vooroverlegreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De verbeelding en de regels zullen worden aangepast zoals bij inspraakreactie nummer 39 is aangegeven.

Waterschap De Dommel, Postbus 10.001 5280 DA te BOXTEL, verstuurd op 27 december 2011, ontvangen op 28 december 2011.

41. Gevraagd is de A-watergang DL 32 op de verbeelding op te nemen en afzonderlijk als 'water' te bestemmen. DL32 is namelijk een A-watergang, geregistreerd in de legger overeenkomstig artikel 5.1 van de waterwet. Deze watergang is van groot belang voor de waterhuishouding ter plaatse en de directe omgeving.

De watergang is nog niet meegenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. In de planverbeelding zullen de watergangen worden opgenomen.

De vooroverlegreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de planverbeelding zal de watergang opgenomen worden. Hiervan wordt ook een regeling opgenomen in de regels en een toelichting op gegeven worden in de toelichting.

SRE, postbus 985 5600 AZ te EINDHOVEN, verstuurd op 11 januari 2012, ontvangen op 13 januari 2012

42. Het plan is in overeenstemming met de door ons beoogde regionale ruimtelijke ontwikkeling. Ten aanzien van deze plannen zijn geen inhoudelijke opmerkingen

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. Op het moment van ter inzage legging was nog niet bekend welke panden cultuurhistorische waarden hebben. De aanduiding van cultuurhistorische waarden zal worden opgelegd op de panden zoals deze door de monumentencommissie zijn aangegeven.
2. De waardevolle bomen worden in het bestemmingsplan opgenomen.
3. De bestemming verkeer heeft aan de Kromstraat en de Luikerweg op een aantal plekken een vreemde inham. De bestemming verkeer wordt hier recht getrokken.
4. Dommelseweg 5, het perceel ernaast is van de eigenaren. Het perceel krijgt de bestemming detailhandel, zonder bouwblok.
5. Kromstraat 85, Luikerweg 62-66, Dommelseweg 5-9, Kromstraat 57, 55 is nog een nokhoogte van 9 meter opgenomen, terwijl de standaard maximale nokhoogte op 10 meter is.
6. Het bouwvlak in de hoek van de Kromstraat 55, had geen goot- en bouwhoogte opgenomen. Het bouwvlak is ook vergroot conform de bestaande situatie.
7. Bouwblok van het garagebedrijf en de busremise had een bebouwingspercentage van 65 %. Voor een gedeelte was geen goot- en nokhoogte opgenomen. Het bestemmingsplan is aangepast naar de standaard bebouwingspercentage, er is daarnaast een algemene regeling m.b.t. bouw- en goothoogte. Het bouwvlak wordt strak om de bestaande bebouwing gelegd en een bebouwingspercentage van 100%. Dit sluit aan bij de standaard.
8. Bij de Molenstraat 24 is de feitelijke situatie parkeren. De bestemming zal worden gewijzigd in verkeer.
9. De legenda bij 'horeca tot en met horecacategorie x' word ingevuld.
10. De imronaam van het plan wordt aangepast naar ontwerp en de naam Mozaïek wordt goed geschreven.
11. Bij de bestemming maatschappelijk mag de aanduiding 'Zorgwoning' en 'buurthuis' eruit aangezien dit functies zijn die binnen de bestemming 'maatschappelijk' zijn toegestaan.

Regels

12. De regels worden aangepast n.a.v. wijzigingen in de verbeelding.
13. Voor de cultuurhistorisch waardevolle panden zal de volgende voorwaarden worden opgenomen: Voor het slopen van bouwwerken gelegen binnen de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is een omgevingsvergunning vereist. Alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de monumentencommissie. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien en nadat het college het advies van de monumentencommissie in overweging heeft genomen en een positief besluit heeft genomen. Tevens zal in artikel 1 het begrip 'cultuurhistorische waarde' worden opgenomen.

14. Bij bestemmingen waar monumentale bomen staan wordt in een bescherming t.a.v. de monumentale bomen opgenomen.
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'; het behoud en de bescherming van een monumentale boom;
Monumentale boom
Voor het verrichten van zodanige handelingen binnen 6 meter van de aanduiding 'monumentale boom', die de dood van of ernstige schade aan de boom veroorzaken is een omgevingsvergunning vereist. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien door het vellen of rooien of door de andere handelingen dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de beeldbepalende waarden van de boom en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
15. In de tekst zal daar waar gesproken wordt over aanbouwen en bijgebouwen de tekst worden vervangen door bijbehorende bouwwerken.
16. In artikel 1 wordt het begrip bijbehorend bouwwerk, woonzorgcomplex en woonzorgzone opgenomen. De begrippen zorgwoning en beschermd wonen mogen eruit. De begrippen kamerverhuur, overkappingen en peil worden geactualiseerd. De naam van het plan wordt gewijzigd van voorontwerp naar ontwerp. Tevens wordt de naam Mozaïek goed geschreven.
17. Artikel 2.2 wordt verwijderd.
18. Artikel 3.1 sub g wordt verwijderd aangezien deze tekst er dubbel staat
19. Artikel 3.2.1 sub a wordt toegevoegd 'met (een gedeelte van) de voorgevels in de naar de weg gekeerde bouwgrens'.
20. Artikel 3.2.1 sub c wordt gewijzigd in 'ter plaatse van de aanduiding glastuinbouw mogen uitsluitend kassen worden gebouwd'.
21. Artikel 3.2.2 zal de bouwhoogte van bedrijfswoning verhoogd worden naar maximaal 10 meter.
22. Artikel 3.4 sub b 'met uitzondering van de zorgboerderijen waarvoor beperkte uitbreiding van bebouwing mogelijk is' wordt verwijderd. Het bestemmingsplan biedt immers geen ruimte voor uitbreiding van de bebouwing.
23. Artikel 3.4 sub f dat vestiging in de kassen niet is toegestaan staat er dubbel. De tekst dat 'vestiging in kassen niet is toegestaan' wordt gewijzigd in 'waarbij het gezamenlijk vloeroppervlak van de kassen niet worden meegerekend'.
24. Artikel 3.4 sub j, 'binnen het bouwvlak' verwijderen.
25. artikel 4.1. c. staat een keer het woord 'een' teveel. Dat zal worden verwijderd.
26. Artikel 4.2.1 sub a wordt gewijzigd in 'hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, met (een gedeelte van) de voorgevels in de naar de weg gekeerde bouwgrens'.
27. artikel 4.2.1 sub b wordt de tekst 'tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander maximum bebouwingspercentage is aangegeven' verwijderd, aangezien er van deze mogelijkheid geen gebruik is gemaakt.
28. in artikel 4.2 zal de algemene bouwregels m.b.t. bijbehorend bouwwerk worden opgenomen.
29. artikel 5.1 sub d 'theaters' en sub e 'een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'' verwijderen omdat het niet van toepassing is in dit plangebied.
30. artikel 5.1 sub l wordt aangepast door 'water en' toe te voegen;
31. Artikel 5.2.1 wordt vervangen door: 'a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. b. het bebouwingspercentage bedraagt 100%; c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte is aangegeven.'
32. In artikel 5.2 zal de algemene bouwregels m.b.t. bijbehorend bouwwerk worden opgenomen.
33. Artikel 5.5 wordt verwijderd.
34. In artikel 6.1 sub a zal worden gewijzigd in: op de begane grond: detailhandel. Tevens zal een sub worden toegevoegd waarin staat 'op de verdieping(en): wonen'.

35. Artikel 6.1 sub e zal worden aangepast door 'goederenstallingen en opslag'.
36. artikel 6.1 sub i wordt aangepast door 'water en' toe te voegen;
37. in artikel 6.2 zal de bouwregels m.b.t. aanbouwen en bijgebouwen worden vervangen door algemene bouwregels m.b.t. bijbehorend bouwwerk.
38. artikel 6.2.1 sub b wordt de tekst 'tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander maximum bebouwingspercentage is aangegeven' verwijderd, aangezien er van deze mogelijkheid geen gebruik is gemaakt.
39. Artikel 6.4.1 zal worden aangepast in 'wonen op de begane grond'.
40. Artikel 6.4.2 wordt verwijderd.
41. artikel 7.1 sub k wordt aangepast door 'water en' toe te voegen;
42. In artikel 7.2 zal de algemene bouwregels van bijbehorende bouwwerken worden opgenomen.
43. Artikel 7.4.2 wordt verwijderd
44. Artikel 7.4.3 wordt verwijderd
45. Artikel 9.1 sub c lid 2 wordt verwijderd omdat van deze mogelijkheid geen gebruik wordt gemaakt.
46. Artikel 9.1 sub e wordt verwijderd omdat van deze mogelijkheid geen gebruik wordt gemaakt.
47. artikel 9.1 sub k wordt aangepast door 'water en' toe te voegen;
48. artikel 9.2.1 sub b wordt de tekst 'tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander maximum bebouwingspercentage is aangegeven' verwijderd, aangezien er van deze mogelijkheid geen gebruik is gemaakt.
49. in artikel 9.2 zal de bouwregels m.b.t. aanbouwen en bijgebouwen worden vervangen door algemene bouwregels m.b.t. bijbehorend bouwwerk..
50. Artikel 9.3 sub b zal de tekst ', tenzij de aanduiding 'specifieke vorm van horeca- wonen op de verdieping(en)' en 'wonen' is opgenomen, en kamerverhuur.' worden verwijderd.
51. In artikel 10.1 sub b en c worden verwijderd, aangezien deze voorzieningen passen binnen de bestemming 'Maatschappelijk'.
52. artikel 10.1 sub j wordt aangepast door 'water en' toe te voegen;
53. in artikel 10.2 zal de bouwregels m.b.t. aanbouwen en bijgebouwen worden vervangen door algemene bouwregels m.b.t. bijbehorend bouwwerk.
54. Artikel 10.4.2 wordt uit de regels verwijderd.
55. artikel 11.1 sub h, wordt aangepast door 'water en' toe te voegen;
56. In artikel 11.2 zal de algemene bouwregels van bijbehorende bouwwerken worden opgenomen.
57. In artikel 12.1 zal worden opgenomen dat de gronden tevens bestemd zijn voor de daarbij behorende bouwwerken.
58. In artikel 14.2.1 sub c zal als volgt worden aangepast: 'het aantal bouwlagen boven de maximaal toegestane goothoogte bij de aanduiding 'gestapeld' mag maximaal 1 bedragen, mits de toegestane bouwhoogte niet wordt overschreden.
59. In artikel 14.5.2 wordt aangepast in 'Afwijken m.b.t. gebruik van bijgebouw' en de tekst 'aanbouw of' zal worden verwijderd in artikel 14.5.2 sub a.
60. Artikel 16, 17 en 18, m.b.t. archeologie, zijn niet opgesteld conform de regels zoals de raad deze in juli 2012 heeft vastgesteld. De regels worden aangepast aan de laatste standaard.

61. In artikel 20 wordt artikel 20.2 Ondergeschikte bouwdelen opgenomen. Hiervoor wordt de volgende tekst opgenomen: Bij de toepassing van eht bepaalde t.a.v. het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, trappenhuizen, gevel- en kroonluisten, overstekende daken, luifels, erkers en balkons buiten beschouwing gelaten, mits:
- a. de overschrijving van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
 - b. luifels, erkers en balkons boven openbare ruimten niet lager gebouwd worden dan:
 1. 4,20 meter 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.
 - c. de veiligheid van weggebruikers niet in gevaar komt.
62. In artikel 25 wordt het woord Mozaiëk vervangen door Mozaïek.

Toelichting

63. De toelichting wordt aangepast n.a.v. wijzigingen in de regels en/ of de verbeelding.
64. toelichting 1.2 m.b.t. plankarakter. Er staat nu: De gemeenteraad heeft in juni 2010 deze benadering vastgesteld, die gaat gelden voor alle te actualiseren plannen die vanaf dat moment worden opgesteld'. Het college heeft gekozen om de beleidsregels ruimer te interpreteren (niet voor buitengebied, niet voor ontwikkelingen waarvoor recent een bestemmingsplan is gemaakt). Deze ruimere werkwijze ook opnemen in dit bestemmingsplan.
65. In hoofdstuk 2.2 is niet altijd de correcte verwijzing naar de oude bestemmingsplannen opgenomen. Hier moet ook verwezen worden naar:
- de 6^e partiële herziening bestemmingsplan Centrum II, vastgesteld op 24 april 1980 en goedgekeurd op 29 juli 1992;
 - de 1e part. Herz. Bestemmingsplan Hoge Akkers – West, vastgesteld op 1 september 1994, goedgekeurd op 12 december 1994.
66. Het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid wordt geactualiseerd en er wordt een verwijzing opgenomen naar de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, AMvB Ruimte. In de verordening ruimte wordt verwezen naar de meest actuele versie van de verordening. Ook wordt een verwijzing opgenomen naar de Structuurvisie nieuwe stijl van de gemeente.
67. In hoofdstuk 3.4.4 is de tekst: toevoeging van extra woningen is in dit bestemmingsplan niet aan de orde behoudens splitsing van de langegevelboerderijen. Splitsing van de langegevelboerderijen wordt mogelijk gemaakt middels een afwijking. Deze tekst is echter niet juist, omdat een dergelijke afwijkingbevoegdheid niet is opgenomen. Deze tekst is uit de toelichting verwijderd.
68. De conclusie van paragraaf 4.3.1. kan ingevuld worden, nu vooroverleg heeft plaatsgevonden met het Waterschap.
69. Hoofdstuk 4.3.2 wordt aangevuld met de bevindingen van het historisch bodemonderzoek.
70. In artikel 4.3.6 wordt gesproken over een overwegend woonkarakter. Het plangebied is echter niet een overwegend woonkarakter. Daarnaast staat er dat enkel bedrijven die vanuit het oogpunt van hinder passen binnen de omgeving (categorie 1 en 2) toegestaan zijn. Dit is onjuist gelet op het feit dat er categorie 3 bedrijven aanwezig zijn.
71. Hoofdstuk 4.3.7 wordt aangevuld met de bevindingen van het onderzoek naar externe veiligheid.
72. In hoofdstuk 4.3.6 staat JA Roes ipv gebr. Roes Valkenswaard BV en wordt enkel verwezen naar loonwerker in plaats van loonwerker en grondwerker. De toelichting wordt hierop aangepast.
73. In hoofdstuk 7.2.1 wordt de afbeelding met betrekking tot de goot- en bouwhoogte uit de tekst verwijderd, omdat deze verwarrend werkt.

74. In hoofdstuk 7.2.2. wordt aangegeven wat de functieaanduiding 'Zoekgebied voor verstedelijking' betekent.
75. In hoofdstuk 7.2.2 wordt een ruimere toelichting gegeven op het begrip 'mantelzorg'.
76. In hoofdstuk 7.2.2 worden de wijzigingen in de regels vertaald in de toelichting op de regels.
77. In hoofdstuk 7.2.2 wordt de toelichting m.b.t. de Waarde- Archeologie komt de tekst niet altijd overeen met de regels. De tekst wordt hierop aangepast.
78. In de bijlage wordt de staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen.