

Inspraakverslag voorontwerpbestemmingsplan Warande

Het voorontwerpbestemmingsplan Warande heeft gedurende een periode van vier weken, van 24 februari 2011 tot en met 23 maart 2011, ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in de Kempener Koerier. Gedurende deze inspraakperiode zijn 6 inspraakreacties binnengekomen. Na deze inspraakperiode zijn nog 4 inspraakreacties binnengekomen.

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

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

Waterschap De Dommel, 21 maart 2011, ontvangen op 22 maart 2011

Waterschap De Dommel kan instemmen met het plan.

VROM-inspectie, 17 maart 2011, ontvangen 17 maart 2011

Het bestemmingsplan 'Warande' geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Samenwerkingsverband Regio Eindhoven, 1 maart 2011, ontvangen op 2 maart 2011

Ten aanzien van het plan zijn er geen opmerkingen.

Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, datum 22 maart 2001, ontvangen 23 maart 2011

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

Fam. Van Wijchen/ De Koster, Weteringstraat 42 te Valkenswaard, 21 maart 2011, ontvangen 21 maart 2011.

- 1. Het bestemmingsplan is niet conserverend bij Taxandria omdat daar 50% bebouwd mag worden met een goothoogte van 6 en een nokhoogte van 9 meter. Uit een recent voorliggend plan van dit gebied zorgcomplex Taxandria is in 2008/2009 bepaald dat de maximale bebouwingshoogte in dit gebied 3,80/ 4,50 meter zou mogen zijn.*

Het plan dat in 2008/2009 is besproken betrof een nieuw plan waarbij wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk was. Dit plan is uiteindelijk niet vastgelegd in een nieuw bestemmingsplan en heeft dus geen doorgang gekregen.

Het uitgangspunt van dit bestemmingsplan is een 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. Zo is ook het bestemmingsplan opgesteld bij het plangebied bij Taxandria. Echter, om nog meer aan te sluiten bij de bestaande situatie, zal de verbeelding één op één worden overgenomen uit het nu geldende bestemmingsplan de '4^e partiële herziening De Warande'.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De verbeelding wordt aangepast conform de plankaart van het bestemmingsplan '4^e partiële herziening De Warande'.

2. *De afstand tussen het bebouwingsvlak en onze perceelsgrens van 10 meter is te gering. Er is dan ook verschil tussen de kadastrale grens en de werkelijke gebruiksgrens.*

In het ontwerpbestemmingsplan wordt de begrenzing overgenomen uit het bestemmingsplan '4^e partiële herziening De Warande'. De afstand wordt hierdoor op sommige plekken groter. De kadastrale grenzen dienen enkel als ondergrond en zijn niet bindend.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De verbeelding wordt aangepast conform de plankaart van het bestemmingsplan '4^e partiële herziening De Warande'.

3. *Wij kunnen instemmen met het gedogen van het garagebedrijf aan de Weteringstraat 38 en de verklaring dat bij verkoop of vertrek niet opnieuw eenzelfde bestemming worden toegestaan. Is dit ook het geval als de huidige eigenaar zijn garagewerkzaamheden beëindigt?*

Het bedrijf aan de Weteringstraat 38 is positief bestemd. Dit betekent dat bij verkoop of vertrek opnieuw eenzelfde bedrijf zich daar kan vestigen op basis van het huidige bestemmingsplan. Omdat een garagebedrijf een zwaardere inrichting kan zijn dan een bedrijf in de milieucategorie 1 en 2 hebben wij de garagebedrijven specifiek bestemd. Om te stimuleren dat er ook lichtere bedrijven zich vestigen op deze locatie, wordt de vestiging van een bedrijf in de milieucategorie 1 en 2 daar ook toegestaan. Hiervoor moet het voorontwerpbestemmingsplan gewijzigd worden. Daarnaast zal ons beleid zijn dat als het garagebedrijf daar vertrekt, een wijziging van het bestemmingsplan plaats kan vinden. Daarom zal er een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen in het bestemmingsplan. Die wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om de specifieke aanduiding bij de bestemming bedrijf te verwijderen, zodat deze terugvalt op de basis bestemming, te weten bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 en magazijnen en opslagplaatsen.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In het bestemmingsplan wordt de tekst 3.1 onder a en b gewijzigd in: a. 'bedrijven, voor zover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten' c. 'een garagebedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- garagebedrijf'. 3.1 onder c lid 1 wordt verwijderd. Daarnaast wordt onder 3.5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de specifieke aanduidingen van de kaart te verwijderen.

De heer Evers, De Vlasroot 7 te Valkenswaard, 20 maart 2011, ontvangen 20 maart 2011.

4. *Het bedrijventerrein Vlasroot was vroeger aan de rand van de bebouwde kom gesitueerd, maar door uitbreiding van de Vlasroot, is het plan in de bebouwde kom komen te liggen. Verzocht wordt om het terrein een groene woonbestemming te geven. In het verleden heeft het bedrijventerrein voor veel overlast gezorgd.*

Het uitgangspunt van dit bestemmingsplan is een 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 met de mogelijkheden in het voorheen geldende bestemmingsplan en de gewenste ruimtelijke inpassing.

Het bedrijventerrein Vlasroot is een bestaande, feitelijke situatie. Het bedrijventerrein zit er ook legaal. Er is dan ook geen grondslag om dit bedrijventerrein in dit bestemmingsplan weg te bestemmen.

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

5. *Het bestemmingsplan geeft aan dat het groen behouden moet worden. Het industrieterrein Vlasroot is echter geen groen plan. Het groen zit in de omgeving. Het plan De Vlasroot moet integraal groen worden en dat wil zeggen dat er flinke groen-eisen gesteld moeten worden aan het zakelijke complex aan de Vlasroot, zolang handhaving op deze locatie wordt getolereerd.*

In de toelichting bij het bestemmingsplan is de constatering opgenomen dat de wijk 'De Vlasroot' een groene wijk is. Het bedrijventerrein aan de Vlasroot ligt echter in de wijk De Vlaskam. Bij de beschrijving van De Vlaskam is niet opgenomen dat het een groene wijk is. Daarnaast is dit bestemmingsplan, zoals genoemd onder punt 4 dit bestemmingsplan, een conserverend bestemmingsplan. Het opnemen van meer groen dan momenteel aanwezig is, is niet in lijn met het uitgangspunt van dit bestemmingsplan.

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

6. *In het nieuwe bestemmingsplan dient een bepaling te komen tegen lage tonen overlast, bovenop de algemene geluidsdrukbeperking. Dit omdat er veel overlast wordt ondervonden (in de vorm van bassen) van de fitness-inrichting.*

Het is geen prettige situatie wanneer er overlast bestaat van bepaalde inrichtingen. In het bestemmingsplan kunnen wij echter geen beperking opnemen ten aanzien van specifieke vorm van overlast. Gelet op het feit dat dit een bestaande, legale, situatie is, kunnen wij in het bestemmingsplan ook geen beperkende voorwaarden opnemen. Bovendien geeft het bestemmingsplan aan wat ruimtelijk mogelijk is. De specifieke voorwaarden waar bedrijven zich aan moeten houden worden opgenomen in de milieuvergunning of- melding.

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

De heer, mevrouw Dobbelstraan, Hazestraat 54 te Valkenswaard, 15 maart 2011, ontvangen 21 maart 2011.

7. *Het bedrijf Schietbaan Geva is een sportinrichting waar de schietsport wordt beoefend en waar ook sprake is van detailhandel waar artikelen ten behoeve van de schietsport te koop worden aangeboden. Daarnaast is aan aanvrager vergunning verleend voor de opslag van diverse soorten kruit waaronder het gevaarlijke en zeer ontvlam- en ontplofbare zwartkruit. Binnen het plangebied bevindt zich dus een risicovol bedrijf die vanuit het oogpunt van externe veiligheid invloed kan hebben. De inrichting zou uit het oogpunt van externe veiligheid een grotere voorkeursafstand moeten worden aangehouden en de inrichting dus onder een andere milieucategorie worden ondergebracht.*

Het uitgangspunt van dit bestemmingsplan is een 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 met de mogelijkheden in het voorheen geldende bestemmingsplan en de gewenste ruimtelijke inpassing.

De schietbaan is een bestaande, feitelijke situatie. De schietbaan zit er ook legaal. Er is dan ook geen grondslag om de schietbaan in dit bestemmingsplan weg te bestemmen.

Binnen de bestemming sport vloeit voort dat daar ook nevenactiviteiten bij horen zoals een kantine en kleinschalige detailhandel. Per abuis was dat niet opgenomen in het bestemmingsplan. Daarom wordt artikel 9.1 onder a als volgt aangepast: 'waaronder mede begrepen ondergeschikte horecabedrijven (kantines) en kleinschalige detailhandel'.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Artikel 9.1 onder a wordt als volgt aangepast: ‘waaronder mede begrepen ondergeschikte horecabedrijven (kantines) en kleinschalige detailhandel’.

8. *Er zou een nadere controle moeten worden verricht op het aspect luchtkwaliteit. Op die momenten dat van de schietbaan daadwerkelijk gebruik wordt gemaakt, worden namelijk de kruitdampen via een afzuiginstallatie afgevoerd. Hier wordt hinder ondervonden in de vorm van stank (luchtkwaliteit) en zogenaamde “neerslag” waarbij kruitdeeltjes uit de lucht neerslaan op voorwerpen op naastgelegen perceel.*

Deze opmerking is niet van belang bij de bestemmingsplanprocedure. Het bestemmingsplan geeft de ruimtelijke mogelijkheden weer, maar gaat niet in het daadwerkelijke feitelijke gebruik. Dit volgt uit de milieuvergunning/ melding. Bij een volgende bedrijfscontrole kan deze melding worden meegenomen.

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

9. *Het is onduidelijk of voorafgaand aan de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan, illegale situaties in kaart worden gebracht en worden aangepakt door handhaving. Want nu ontstaat de angst dat bij vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan de nu feitelijk aanwezige illegale situaties onrechtmatig gelegaliseerd worden met alle nadelige gevolgen van dien.*

De vergelijking van de feitelijke situatie met het voorheen geldende bestemmingsplan en de vrijstellingen is de basis geweest voor het wel of niet opnemen in het voorontwerpbestemmingsplan ‘Warande’. Tevens hebben wij een overzicht van mogelijk illegale situaties. Dit overzicht hebben wij gebruikt als extra check om te voorkomen dat bestaande illegale ongewenste situaties gelegaliseerd worden.

Daarnaast doorloopt dit bestemmingsplan een bepaalde procedure om de situatie die in dit bestemmingsplan staat opgenomen, ruimtelijk te legaliseren. Bij de vaststelling van het plan wordt dit het nieuwe ruimtelijke toetsingskader. Mocht er dan sprake zijn van een voorheen illegale situatie die nu wel mogelijk is dan is er, doordat de ruimtelijke procedure doorlopen wordt, geen sprake van een onrechtmatige legalisatie.

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

10. *Er wordt veel gebouwd en uitgebreid zonder dat daarvoor een vergunning wordt aangevraagd. Inmiddels is er sprake van een complete inrichting welke de bewoner gebruikt voor bewerking en opslag van grote partijen kachelhout, voor onderhoud en/ of reparatie van motorvoertuigen, voor metaalbewerking en andere vergelijkbare activiteiten voor zowel persoonlijke- als bedrijfsbelang. Hierdoor ontstaat overlast en hinder in de vorm van geluid, stank, water, blad en ongedierte en is er sprake van een onhygiënische situatie. De angst bestaat dat met de invoering van een nieuw bestemmingsplan deze situatie blijft bestaan en de mogelijkheid tot enige actie geheel wordt ontnomen.*

Het bestemmingsplan is het kader van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. Daarnaast biedt de wet ook nog veel mogelijkheden om vergunningsvrij te bouwen. Binnen die kaders mag het perceel gebruikt worden. Als het gebruik of de bebouwing afwijkt van hetgeen juridisch is toegestaan, zal hier op gehandhaafd moeten worden.

Het nieuwe bestemmingsplan maakt hier geen verandering in ten opzichte van het oude bestemmingsplan.

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

11. Voorafgaand aan de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan dient de huidige en feitelijke situatie van het bedrijf Geva behoorlijk te worden vastgesteld en te worden gehandhaafd zodat kan worden bereikt dat illegale situaties worden opgeheven in het kader van rechtsgelijkheid en ter voorkoming van gevaar, hinder of enige vorm van overlast in de omgeving.

De huidige en feitelijke situatie is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Warande'. Dit bestemmingsplan geeft kaders voor het gebruik en de bebouwing. Binnen die kaders is het gebruik en de bebouwing toegestaan. Handhaving vindt dan ook plaats als er wordt afgeweken van de kaders in het bestemmingsplan.

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

De heer Toonders aan de Weteringstraat 48 te Valkenswaard, 4 maart 2011, ontvangen 4 maart 2011

12. Bezwaar wordt gemaakt tegen het verliezen van een bouwmogelijkheid aan de Weteringstraat 48 omdat het voornemen bestaat om van deze mogelijkheid binnen nu en 10 jaar gebruik te maken. De optie om nu een omgevingsvergunning in te dienen op basis van het oude bestemmingsplan is onvoldoende toereikend voor mij omdat nog niet duidelijk is wie daar gaat wonen en welke wensen van toepassing zijn voor de woning. Het maken van extra kosten is in dit stadium ongewenst. Bovendien is met de nummering van de straat al rekening gehouden met het bouwblok. De toevoeging van het bouwblok zou het straatbeeld compleet maken.

Het bestemmingsplan "Warande" 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 Weteringstraat 48 en 54.

In het huidige bestemmingsplan is het wel mogelijk 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 op 10 mei 2012 een omgevingsvergunning voor het bouwen van een vrijstaande woning is aangevraagd. Om deze situatie in het nieuwe bestemmingsplan vast te leggen, hebben wij het bouwvlak opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Tussen de Weteringstraat 48 en 54 wordt een bouwvlak voor een vrijstaande woning toegevoegd.

De heer H. Vermeulen, Leenderweg 66 te Valkenswaard, 2 maart 2011, ontvangen 2 maart 2011.

13. Er is een hoogtemaat aan de Leenderweg 66 die niet klopt. Die is nu 4/4 en die zou 6/6 moeten zijn. Hiervoor is in 1967 bouwvergunning afgegeven voor 2 bouwlagen. In 1968 is dit ook zo gerealiseerd.

Uit de bouwvergunning blijkt dat er een gebouw mag staan in 2 bouwlagen. Dit zal daarom zo worden aangepast in het bestemmingsplan.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de verbeelding wordt de goothoogte en de nokhoogte op het achterste gedeelte aan de Leenderweg 66 aangepast.

Familie Weijtens, Den Hertog, Willems en Smolders, De Vlasakker 2, 4, 6, 9, 20 maart 2011, ontvangen 22 maart 2011.

14. In de toelichting staat dat er geen nieuwe bouw mogelijkheden gecreëerd worden. Wanneer echter het voorontwerp vergeleken wordt met het huidige bestemmingsplan, dan is het bouwvlak bij Taxandria op meerdere plaatsen vergroot. In het huidige bestemmingsplan stopt het bouwvlak bij de hoogbouw, en nu wordt het bouwvlak uitgebreid. Wij stellen voor de plansituatie te vergroten zoals staat omschreven in de vierde partiële herziening.

Het plan dat in 2008/2009 is besproken betrof een nieuw plan waarbij wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk was. Het uitgangspunt van dit bestemmingsplan is een 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. Zo is ook het bestemmingsplan opgesteld bij het plangebied bij Taxandria. Echter, om nog meer aan te sluiten bij de bestaande situatie, zal de verbeelding één op één worden overgenomen uit het nu geldende bestemmingsplan de '4^e partiële herziening De Warande'.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De verbeelding wordt aangepast conform de plankaart van het bestemmingsplan '4^e partiële herziening De Warande'.

15. De voormalige gemeentewerf wordt veranderd van groen naar industrie. Immers ook het sloopbedrijf van Putten wordt als gemeentewerf gebruikt. De bestemming, alsook het gebruik is nu feitelijk groen. De bestemming wordt in strijd met de bedoeling van de actualisering groen omgezet in industrie, hetgeen onaanvaardbaar is. De bestemming groen hier handhaven.

In de bestaande situatie is momenteel de gemeentewerf opgenomen in de verbeelding. Echter, deze situatie zal beëindigd worden omdat de gemeentewerf op een andere locatie komt. Daarom zal het perceel in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'groen' krijgen.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen, in de verbeelding komt de mogelijkheid van de gemeentewerf te vervallen en krijgt de bestemming 'groen'.

Familie Pennings, Weteringstraat 8 te Valkenswaard, 29 maart 2011, ontvangen 31 maart 2011.

16. *Wij zijn tegen de wijziging van de bestemming kleine bedrijven naar detailhandel. Wij vinden dit omdat wij vrezen dat deze bestemming bij de verkoop van dit pand nadelig zal zijn zowel ten aanzien van de economische waarde als ten aanzien van een snelle doorlooptijd van de verkoop, hetgeen zal leiden tot een economische schade. Wij verzoeken u de bestemming te wijzigen in 'kleine bedrijven'.*

Het bestemmingsplan gaat uit van de bestaande, feitelijke situatie. Momenteel zit er een detailhandelszaak 'Tropical Aquarium Centrum'. In de hoofdzaak ligt de nadruk op het verkopen van vissen en bijbehorende producten. Gelet op de bestaande systematiek ligt de bestemming 'detailhandel' voor de hand. Het feit dat op basis van het oude bestemmingsplan hier wel een bedrijfsbestemming lag, doet hier niets aan af. Immers, wij kunnen een bestaand gebruik niet tot twee keer toe niet conform bestaande situatie bestemmen, omdat er dan handhavend opgetreden moet worden.

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

Familie Van den Biggelaar, Leenderweg 76 te Valkenswaard, 22 maart 2011, ontvangen 1 april 2011.

17. *Op de verbeelding heeft het pand aan de Leenderweg 76 een goothoogte van 6 meter, terwijl deze 9 meter is. Het pand is vergelijkbaar met het pand aan de Leenderweg 78-80, waar de goothoogte ook op 9 meter is gelegd.*

Wij hebben de situatie nog nader bestudeerd en tot de conclusie gekomen dat de situatie inderdaad vergelijkbaar is. Daarom hebben wij de verbeelding hierop aangepast.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding zal de Leenderweg 76 krijgt een goot/ bouwhoogte van 9/9 meter.

De heer Van Gastel, Leenderweg 174 te Valkenswaard, 10 mei 2011, ontvangen 10 mei 2011.

18. *In de verbeelding is geen rekening gehouden met de vergunde carport.*

Een carport kan op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor) een vergunningsvrij bouwwerk zijn. In artikel 2 van de Bor staat opgenomen aan welke voorwaarden de carport moet voldoen. Zo staat er in opgenomen dat een bijbehorend bouwwerk in het achtererf (gebied op 1 m achter de voorkant van het hoofdgebouw) is toegestaan mits het gebouw maximaal 4 meter hoog is. De carport voldoet aan deze voorwaarden en is dus vergunningsvrij.

Daarnaast biedt ook de 'tuin' bestemming mogelijkheden voor het bouwen van overkappingen in de perceelsgrens. Tot slot is in artikel 17 van het bestemmingsplan opgenomen dat als het bestemmingsplan afwijkt van de bestaande vergunde situatie, de vergunde situatie het uitgangspunt is. Een vergunde carport komt zo dus niet in een illegale situatie terecht.

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

19. *De woonbestemming aan weerszijden van de hoofdbebouwing is niet functioneel omdat aan geen van beide vlakken een praktische invulling kan worden gegeven. Het voorstel is om de tuinbestemming aan beide zijden aan te passen.*

Bij het maken van de verbeelding is een bepaalde systematiek gehanteerd. In de systematiek is opgenomen dat percelen die tussen de 27 en 35 meter breed zijn, aan één zijde een tuinstrook van 6 meter kennen en aan de andere zijde een tuinstrook van 4 meter. Deze stroken zijn in principe inwisselbaar. Op het verzoek van de inspreker zijn deze zones omgedraaid. Hierdoor kan enigszins tegemoet worden gekomen aan het verzoek van de inspreker.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De 4 meter tuinzone en de 6 meter tuinzone worden omgewisseld.

20. Het voorontwerpbestemmingsplan lijkt niet conform de actuele situatie te zijn nu een goothoogte van 4 meter is opgenomen en het gebouw circa 4,30 meter hoog is.

Het uitgangspunt is dat bouwplannen met 1 bouwlaag een goothoogte kennen van 4 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Dit betreft een standaard maat. Afwijken hiervan is niet wenselijk. Bovendien is de bestaande situatie positief bestemd. Immers in artikel 17 van het bestemmingsplan staat opgenomen dat de bestaande vergunde situatie, positief bestemd zijn. In het bestemmingsplan is in artikel 19 een afwijkingsbevoegdheid van 10 % opgenomen. Het bouwplan voldoet, eventueel met deze afwijkingsbevoegdheid, aan de maximale toegestane goothoogte.

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

De heer Jansen, Kerkakkerstraat 32 te Valkenswaard, 20 mei 2011, ontvangen 20 mei 2011.

21. Het perceel aan de Leenderweg 70 is voor 100% bebouwd. Achterzijde is plat dak in 1 laag.

Het blijkt dat het perceel inderdaad voor 100% is bebouwd. De verbeelding zal conform bestaande situatie worden aangepast.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Er zal een bouwblok op het perceel worden gelegd dat het perceel voor 100% bebouwd mag worden.

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

1. Bij het opstellen van de verbeelding zijn de tuinbestemmingen evenwijdig aan het bouwblok gelegd. Dit had echter tot gevolg dat percelen die naar achteren breder uitliepen, een steeds bredere zone 'Tuin' kregen, waarbinnen de bebouwingsmogelijkheden beperkt zijn. Percelen die naar achteren toe steeds smaller werden, hadden maar een beperkte 'Tuin' zone. Gelet op het feit dat juist aan beide zijden van de perceelsgrens een zone onbebouwd moest zijn, is dit aangepast in het bestemmingsplan. De 'Tuin' bestemming loopt nu gelijk aan de perceelsgrens. Uitzondering daarop vormen de hoeksituaties, waarbij bij grotere percelen de zone van 4 meter wonen evenwijdig aan het bouwblok is toegepast.
2. De aanduiding voor 'wonen op de verdieping' was in een enkel geval niet goed opgenomen in de verbeelding.
3. Het aantal woningen was in een enkel geval niet goed opgenomen in de verbeelding.
4. De afmetingen zijn niet conform onze standaard werkwijze ingetekend. De bestemmingen zijn nogmaals nagemeten en opnieuw ingetekend. De meest voorkomende wijziging betreft het verbreden, verlengen of het toevoegen van de 'Tuin' bestemming.
5. De goot- en/ of nokhoogte aan de achterzijde van het pand is aan de Leenderweg 66 niet goed opgenomen in de verbeelding. Dit is aangepast aan de bestaande situatie. De goot- en nokhoogte is gewijzigd naar een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter.

6. Het uitgangspunt is dat een perceel naast de verkeersbestemming minimaal 3 meter de bestemming 'Tuin' krijgt. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn er minder bebouwingmogelijkheden dan binnen de bestemming 'Wonen'. Hiervoor is gekozen omdat wij aan de straatzijde geen hoge bebouwing willen hebben. Dit mede vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid. In sommige gevallen heeft de weg echter maar een zeer beperkte verkeersfunctie. Dit is het geval bij doodlopende wegen of bij wegen die enkel dienen voor de ontsluiting van percelen aan de achterzijde. In die gevallen is een drie meter tuinbestemming niet noodzakelijk. Een tuinbestemming is ook niet aan de orde op het moment dat het perceel naast een groenbestemming ligt. Er is dan immers al een zone die waarborgt dat een zone naast de verkeersbestemming onbebouwd blijft. Een tuinbestemming is enkel aan de orde op het moment dat het een breder perceel is.
7. Het perceel is in eigendom van de eigenaren en heeft geen verkeersbestemming, maar behoort tot de woning. De bestemming 'verkeer' wordt gewijzigd naar 'wonen'.
8. In sommige gevallen was het bouwvlak heel gedetailleerd weergegeven. Zo waren diverse aanbouwen binnen het bouwvlak opgenomen. Om meer uniformiteit in de bouwvlakken te krijgen, zijn deze bouwvlakken recht getrokken.
9. Per abuis is de maatvoering niet of niet correct opgenomen. De verbeelding is hierop aangepast.
10. Tijdens de inventarisatie bleek niet dat er op het perceel aan de Leenderweg 78 - 80 gewoond wordt. Uit de bouwvergunning bleek echter dat er ook appartementen gerealiseerd zijn. Daarom is de aanduiding 'wonen op de verdieping' toegevoegd.
11. Tussen de Reestraat en de Warande ligt een straat met garageboxen. Deze garageboxen hadden voorheen de bestemming 'Wonen'. De bestemming 'Verkeer' met de aanduiding 'garageboxen' sluit echter beter aan bij de bestaande situatie.
12. In de groenvoorziening nabij Taxandria zat een kinderboerderij/ dierenpark. In het voorontwerpbestemming was een kinderboerderij/ dierenpark nog mogelijk op alle groenbestemmingen. Dit hoort echter specifiek op die plek thuis. Daarom wordt op de verbeelding de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – kinderboerderij/ dierenpark' opgenomen.
13. De sportbestemming liep bij de Hazestraat 52 buiten het bouwvlak. Dit is aangepast zodat de sportbestemming binnen het bouwvlak ligt.
14. Het perceel aan de Leenderweg 72-74 was uit de begrenzing van het plangebied gehaald, omdat voor dit perceel een nieuwe ontwikkeling gaande is. Omdat op dit moment niet met zekerheid valt te zeggen of het plan voor 1 juli 2013 onherroepelijk is, is er voor gekozen om dit perceel wel mee te nemen bij de actualisatie van het bestemmingsplan conform bestaande situatie.
15. Het perceel aan de Wezelstraat 2 had in het voorontwerpbestemmingsplan een 'Bedrijfsbestemming'. Echter, conform de bestaande situatie zou 'Dienstverlening' meer recht doen aan het feitelijke gebruik. Daarom is de bestemming 'Dienstverlening' opgenomen.
16. De standaard bouwhoogte van grondgebonden woningen is aangepast van 9 naar 10 meter.
17. Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van een woning op de Hazestraat 78. Deze woning is opgenomen in de verbeelding.
18. De monumentale bomen zijn opgenomen in de verbeelding.

Regels

Er worden enkele tekstuele verbeteringen in de regels aangebracht (o.a. verbetering met punten, komma's, nummering, verwijzingen).

1. De begrippen in artikel 1 zijn geactualiseerd aan de hand van de laatste standaard.
2. In artikel 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11 en 12 is aangegeven dat binnen de bestemming het daarbij behorende water is toegestaan.
3. In artikel 3.2.2 en 5.2.3 worden de regels m.b.t. de overkappingen bij verkooppunten motorbrandstoffen uit de tekst verwijderd, aangezien in het plangebied geen verkooppunt aanwezig is.
4. In artikel 4 en artikel 5 wordt opgenomen dat de daarbijbehorende goederenstallingen is toegestaan.
5. In artikel 4.2.2, 5.2.2, 7.2.2, 8.2.2 wordt het maximum m2 voor aan en bijgebouwen vergroot van 75 m2 naar 150 m2. Aangezien de bestemmingsplannen Valkenswaard Noord en Dommelen 2009 ook een bebouwingsoppervlakte van 150 m2 kennen, is er voor gekozen om dit hetzelfde te houden in het bestemmingsplan 'Warande'.
6. In artikel 4.5 wordt de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk toegevoegd. Deze vergunning is nodig voor het slopen van een pand met cultuurhistorische waarden.
7. Artikel 7 wordt gewijzigd zodat binnen de bestemming horeca altijd horeca tot en met de categorie 3 is toegestaan binnen de bestemming horeca.
8. Artikel 8.2.3 *Erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde*, komt te vervallen, aangezien deze ook al staat vernoemd in artikel 8.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*.
9. In artikel 10.1 is aangegeven dat bij de bestemming tuin ook bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan.
10. In artikel 11.1 wordt bij f. toegevoegd: garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage'. Ook bij bouwwerken artikel 11.2.1 worden de bouwregels van de garageboxen toegevoegd.
11. In artikel 12.2.1 onder e wordt toegevoegd dat dit criteria enkel geldt voor gestapelde bouw.
12. In artikel 12.2.2 lid a wordt het maximum bebouwingspercentage verder gedifferentieerd met percelen groter dan 400 m2. Hiervoor is een bebouwingspercentage van 25% opgenomen met een maximaal bebouwingsoppervlak van 150 m2. Deze verdere differentiatie sluit ook beter aan bij de standaard zoals die is opgenomen in Valkenswaard Noord en Dommelen 2009.
13. In artikel 13, waarde archeologie is aangepast in waarde archeologie 2, 5 en 6.
14. In artikel 17 wordt verwezen naar de Woningwet. In het ontwerpbestemmingsplan is de tekst 'of latere wetgeving' toegevoegd.
15. Artikel 20 algemene wijzigingsregeling is toegevoegd. Dat was eerst opgenomen bij artikel 19, maar dat was niet de juiste plek.
16. In de regels wordt een bescherming voor de monumentale bomen opgenomen.

Toelichting

17. In hoofdstuk 2 wordt aangegeven dat het college een nadere invulling heeft van de bestemmingsplansystematiek met betrekking tot plannen die na 1 juli 2003 zijn vastgesteld.
18. In hoofdstuk 3 wordt verwezen naar de AmvB ruimte en de Structuurvisie Infrastructuur en ruimte, de laatste verordening van de Provincie vastgesteld op 11 mei 2012, de vastgestelde regionale woonvisie en de vastgestelde structuurvisie van de gemeente.
19. Hoofdstuk 4.2.1 is geactualiseerd aan de meest recente regelgeving. Het uitgangspunt blijft echter ongewijzigd.
20. Hoofdstuk 4.2.6. Blz 28 (net boven de tabel) : meervoud "de nieuwe bestemmingsplannen" wijzigen in 'het nieuwe bestemmingsplan' en de categorieën A, B en C zijn uit de tekst verwijderd omdat in het bestemmingsplan enkel wordt gesproken over categorie 1 tot en met 6. .
21. In hoofdstuk 5.2 wordt de nieuwe aan- en bijgebouwenregeling opgenomen en is de ontheffingsmogelijkheid naar dienstverlening eruit gehaald omdat die niet in het plan zit.
22. In artikel 7.2 wordt de artikelsgewijze toelichting aangepast aan de wijzigingen die volgen uit de wijziging van de regels.