

## BESLUIT

De raad van de gemeente Valkenswaard;

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders dd. 15 mei 2012, nummer 12b&w00275;

Gelet op artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

Gelet op de behandeling in de vergadering van de raadscommissie dd. 14 juni 2012

## BESLUIT

1. de ingekomen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan af te doen conform de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Zeelberg', welke een integraal onderdeel vormt van het onderhavige besluit, met dien verstande dat de zienswijze van BODE namens cliënten De Bie deels gegrond verklaard wordt. Hiertoe dient in het bestemmingsplan Zeelberg de mogelijkheid tot het verlengen/verbreden van het gebouw aan de Zeelberg 72 en daarmee de splitsing in drie woningen te realiseren opgenomen te worden;
2. het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen overeenkomstig het in het raadsvoorstel gestelde, een en ander door:
  - a. ten aanzien van de planregels
    - In de planregels zal het artikel 'cultuur en ontspanning' opgenomen worden met daarin de beschrijving van de functieaanduiding 'creativiteitscentrum'. De definitie van creativiteitscentrum luidt als volgt: "instelling waar cursussen gegeven worden als dans, koken, beeldende kunst, audiovisuele, dramatische en/of literaire vorming." Het artikel cultuur en ontspanning ziet er als volgt uit:

### **Artikel 4 Cultuur en ontspanning**

#### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ateliers;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'creativiteitscentrum', een creativiteitscentrum;
- c. kookstudios;  
met de daarbijbehorende

- d. gebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. erven en terreinen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen.

## **4.2                   Bouwregels**

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 4.1 omschreven bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

### **4.2.1                Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak met (een gedeelte van) de voorgevels in de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- b. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 100%;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.

### **4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen, met uitzondering van:
  - 1. erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt;
  - 2. erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
  - 3. vlaggenmasten, waarbij de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt;
- b. voor het bouwen van overkappingen zijn de bepalingen van artikel 4.2.1 overeenkomstig van toepassing.

#### 4.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. horecabedrijven en daaraan gelijk te stellen bedrijven met uitzondering van ondergeschikte horeca ten dienste van de bestemming;
- b. wonen;
- c. kamerverhuur.

- In de bestemmingsregels waar de monumentale bomen in gesitueerd zijn wordt het volgende opgenomen: “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.”
- Uitzonderingen voor de omgevingsvergunning voor de monumentale bomen:  
Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.3.4, 7.4.2, 8.3.2 en 10.6.2 is niet vereist voor:
  - andere werken, die behoren tot het normale onderhoud en beheer;
  - andere werken, die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.

b. ten aanzien van de verbeelding

- Zeelberg 37b: het perceel achter dit adres wordt gewijzigd van bestemming ‘wonen’ naar bestemming ‘cultuur en ontspanning’ met functieaanduiding ‘creativiteitscentrum’.
- Zeelberg 37: het bouwblok wordt vergroot en hierdoor om de gehele hoofdbebouwing gelegd.

- Percelen tegenover Zeelberg 45 en 47: de bestemming van deze gronden wordt gewijzigd van bestemming 'tuin' naar 'agrarisch met waarden'.
  - Negen bomen die als monumentaal zijn betiteld in het beleidsdocument 'Ruimte voor bomen en groen' vallen in het plangebied van bestemmingsplan Zeelberg en worden op de verbeelding aangegeven.
  - Het attentiegebied EHS wordt vergroot, waardoor de begrenzing van het gebied overeenkomt met de Verordening ruimte.
  - Zeelberg 72: het bouwblok wordt vergroot, waarmee een verlenging van het gebouw mogelijk wordt gemaakt, en er worden drie woningen mogelijk gemaakt.
3. het bestemmingsplan 'Zeelberg' gewijzigd vast te stellen, zoals vervat in het analoge bestemmingsplan en in het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0858.BPzeelberg-VA01, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o\_NL.IMRO.0858.BPzeelberg-VA01.dxf;
4. conform het gestelde in artikel 6.12, lid 2, sub a Wro, geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro vast te stellen, aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd;
5. gelet op de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan de Provincie Noord-Brabant verzoeken geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking van het vaststellingsbesluit;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad dd. 27 september 2012

de griffier

mevr. drs. C. Miedema

de voorzitter,

dhr. drs. A.B.A.M. Ederveen.

### Zienswijzennota bestemmingsplan Zeelberg, behorende bij besluit 15 mei 2012

Het ontwerpbestemmingsplan Zeelberg heeft gedurende een periode van zes weken, van 16 februari 2012 tot en met 28 maart 2012, ter inzage gelegen in het gemeentehuis, de leeszaal van de bibliotheek, in het dorps huis in Borkel en Schaft en via de gemeentelijke en landelijke websites. Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in de Staatscourant en Kempener Koerier. Gedurende deze zienswijzeperiode zijn 6 zienswijzen binnengekomen, waarvan 2 mondeling.

Het plan is op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voor overleg in ontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Alleen Waterschap De Dommel heeft een zienswijze ingediend.

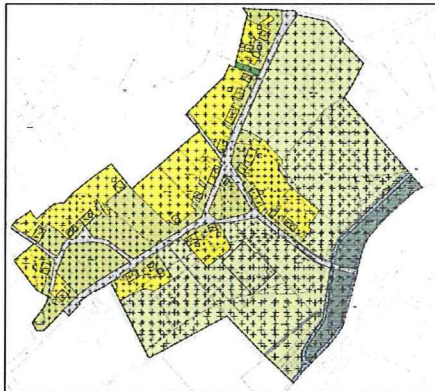
Hieronder worden de zienswijzen en de reactie van de gemeente besproken. De zienswijze is cursief weergegeven, waarna een reactie van de gemeente is geformuleerd.

### Waterschap De Dommel, 19 maart 2012, ontvangen op 19 maart 2012

*Een deel van het plangebied ligt in een attentiegebied EHS. Gevraagd wordt om het attentiegebied EHS op de verbeelding aan te duiden als 'waterstaat – attentiegebied EHS'.*

Het klopt dat in de Verordening ruimte het gebied is aangeduid als attentiegebied EHS. Dit gebied dient op basis van de Verordening ruimte overgenomen te worden op de verbeelding, zodat de waarden van het attentiegebied EHS beschermd worden. In het bestemmingsplan is het attentiegebied EHS niet goed ingetekend. De begrenzing van het attentiegebied EHS dient overgenomen te worden uit de Verordening ruimte en ingetekend te worden op de verbeelding van het bestemmingsplan.

De zienswijze geeft aanleiding om de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen.



Ontwerpverbeelding



Vast te stellen verbeelding

*Het bestemmingsplan dient aan te tonen dat het geen negatief effect heeft op de natte natuurparel.*

Het bestemmingsplan houdt rekening met de natte natuurparel in die zin dat er een bestemming attentiegebied EHS opgelegd is. In de regels is de bescherming van de natte natuurparel vastgelegd.

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

## Zienswijze 1, Govers en School wonende te Zeelberg 37b, mondelinge zienswijze, 22 februari 2012

1. *In het voorontwerpbestemmingsplan Zeelberg is de huidige bestemming "bijzondere doeleinden" (educatieve, sociale en culturele doeleinden) van Zeelberg 37b gewijzigd naar een woonbestemming. In de ontwerpversie is dit ongewijzigd gebleven. Er dient aangesloten te worden op het vigerende bestemmingsplan Schaapsloop 2. In dit plan ligt er op het achterste deel van het perceel de bestemming 'Bijzondere doeleinden' bestemd voor educatieve, sociale en culturele doeleinden. In het inspraakverslag van het voorontwerpbestemmingsplan staat vermeld dat er geen bijzondere doeleinden bekend zijn bij de gemeente. Dit is incorrect, aangezien er in 2008 een melding Activiteitenbesluit voor 'De Drie Bruggen' is gedaan. Hierin staat vermeld dat op het gebied aangeduid met de bestemming 'bijzondere doeleinden' workshops met betrekking tot koken en grillen plaatsvinden. De gemeente heeft hiermee ook ingestemd. Deze activiteiten zijn in het ontwerpbestemmingsplan in de bestemming 'wonen' niet mogelijk. Er dient dan ook een passende bestemming gevonden te worden. Tevens moet de nieuwe bestemming zoveel mogelijk aansluiten bij de mogelijkheden die de huidige bestemming 'Bijzondere doeleinden' biedt waarin een bouwmogelijkheid van 140 m2 in de bestemming staat, zodat we niet de beperking hebben van alleen kookworkshops.*

In het huidige bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'bijzondere doeleinden'. Binnen deze bestemming zijn educatieve, sociale en culturele doeleinden mogelijk. Op deze locatie wordt een recreatieve bestemming als niet wenselijk gezien. Gepoogd wordt dan ook om zoveel mogelijk aan te sluiten op de huidige bestemming.

Op het perceel aan de Zeelberg 37b worden volgens onze gegevens, melding Activiteitenbesluit voor 'De Drie Bruggen' in 2008, workshops met betrekking tot koken en grillen uitgevoerd. Omdat de bestemming 'bijzondere doeleinden' niet meer bestaat en niet aansluit op de activiteiten wordt er de bestemming 'cultuur en ontspanning' met functieaanduiding 'creativiteitscentrum' op het perceel gelegd. De bestemming cultuur en ontspanning komt het meest overeen met de bestemming 'bijzondere doeleinden'. Omdat de bestemming 'cultuur en ontspanning' breder geïnterpreteerd kan worden dan de activiteiten die hier momenteel worden uitgevoerd, wordt er een functieaanduiding opgelegd. Op deze manier kunnen de vergunde activiteiten doorgang vinden. Omdat wij de functieaanduiding 'kookstudio' te beperkend vinden, aangezien er ook nog andere activiteiten en workshops plaatsvinden, wordt de functieaanduiding 'creativiteitscentrum' gebruikt. Binnen deze functieaanduiding worden soortgelijke activiteiten zoals kookworkshops mogelijk gemaakt.

Uw ingediende aanvraag om het omliggende kavel gewijzigd te bestemmen wordt verwerkt in het bestemmingsplan.

De zienswijze geeft aanleiding om verbeelding aan te passen. Op een deel van het perceel zal de bestemming 'Cultuur en ontspanning' met functieaanduiding 'creativiteitscentrum' gelegd worden.

In de planregels zal het artikel 'cultuur en ontspanning' opgenomen worden met daarin de beschrijving van de functieaanduiding 'creativiteitscentrum'. De definitie van creativiteitscentrum luidt als volgt: *instelling waar cursussen gegeven worden als dans, koken, beeldende kunst, audiovisuele, dramatische en/of literaire vorming.*

Middels deze definitie wordt weergegeven wat er op deze locatie mogelijk is. Het artikel ziet er als volgt uit:

### **Artikel 4**                      **Cultuur en ontspanning**

#### **4.1**                              **Bestemmingsomschrijving**

*De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:*

- a.            ateliers;*
- b.            uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'creativiteitscentrum', een creativiteitscentrum;*

c. kookstudios;

*met de daarbijbehorende*

d. gebouwen;

e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

f. erven en terreinen;

g. groenvoorzieningen;

h. parkeervoorzieningen;

i. waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### **4.2 Bouwregels**

*Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 4.1 omschreven bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:*

##### **4.2.1 Hoofdgebouwen**

*Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:*

- a. *hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak met (een gedeelte van) de voorgevels in de naar de weg gekeerde bouwgrens;*
- b. *het maximale bebouwingspercentage bedraagt 100%;*
- c. *de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.*

##### **4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

a. *Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen, met uitzondering van:*

1. *erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt;*
2. *erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;*
3. *vlaggenmasten, waarbij de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt;*

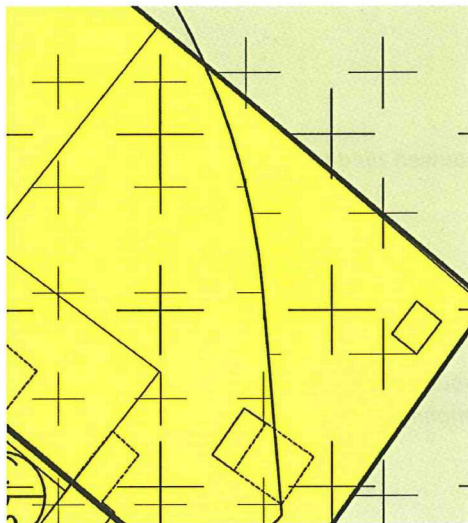
b. *voor het bouwen van overkappingen zijn de bepalingen van artikel 4.2.1 overeenkomstig van toepassing.*

#### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

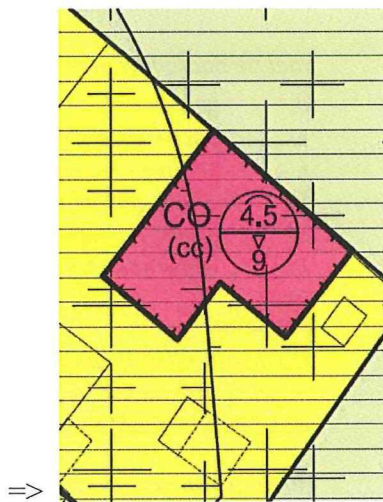
*Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:*

- a. *horecabedrijven en daaraan gelijk te stellen bedrijven met uitzondering van ondergeschikte horeca ten dienste van de bestemming;*
- b. *wonen;*
- c. *kamerverhuur.*

Dit artikel geldt voor de onderstaand aangegeven gronden.



Ontwerp verbeelding



Vast te stellen verbeelding

2. *Aanvullend op de bestaande bestemming 'Bijzondere doeleinden' is in 2008 al een verzoek ingediend om rondom de groepsaccommodatie een oppervlakte van circa 230m<sup>2</sup> te bestemmen voor recreatieve doeleinden. In 2011 is een aanvullend verzoek ingediend om in plaats van 230m<sup>2</sup> recreatieve doeleinden dit aan te passen naar 1.100m<sup>2</sup> oppervlakte voor recreatieve doeleinden. Tot op heden is hier door de gemeente geen besluit over genomen. Aangezien het verzoek al in 2008 is ingediend kan er niet worden gesproken van een nieuwe ontwikkeling. Al die tijd hebben wij met de verdere ontwikkeling van het gebied gewacht op een antwoord van de gemeente. Wel hebben we in afwachting van het antwoord voor de activiteiten een tijdelijke overkapping gemaakt in de vorm van een tent.*

Het verzoek dat in 2008 is ingediend is bekeken. Toentertijd is in de brief met kenmerk 09uit01089 opgesteld waarin staat vermeld dat het verzoek wordt getoetst aan de hand van de nog op te stellen Structuurvisie. Deze visie is nog niet gereed. Echter, het verzoek is om deze reden dan ook niet verder getoetst aan het toen geldende beleid. De vigerende gemeentelijke en provinciale beleidsdocumenten waren toentertijd het bestemmingsplan Schaapsloop 2, de Paraplunota ruimtelijke ordening en de Interimstructuurvisie. De laatste twee documenten maken gebruik van het Streekplan 2002. De Paraplunota geeft aan dat de provincie de natuur- en landschapswaarden binnen de GHS en AHS-landschap beschermen tegen ruimtelijke ingrepen, zoals agrarische en recreatieve functies. Het verzoek was in 2008 alleen mogelijk als we wilden afwijken van het provinciale beleid middels een zware procedure.

In het huidige vigerende provinciale beleid, de Verordening ruimte, ligt het perceel in de groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden. Tevens worden er regels gesteld ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Oftewel, ook in het huidige beleid zijn recreatieve doeleinden alleen naar alle waarschijnlijkheid mogelijk door een zware procedure te doorlopen.

Het bestemmingsplan Zeelberg is conserverend van aard. Dit betekent dat ontwikkelingen niet meegenomen worden in het plan. Het klopt dat de ontwikkeling in 2008 al kenbaar is gemaakt bij de gemeente. In die zin is het geen 'nieuw' verzoek. Echter, het verzoek is niet in een ver genoeg stadium om het in dit bestemmingsplan mee te nemen. Het wordt om deze reden dan ook gezien als een ontwikkeling, hetgeen niet meegenomen wordt wegens de conserverende aard van het bestemmingsplan.

Aangezien het principeverzoek niet meegenomen kan worden in deze conserverende bestemmingsplanprocedure zullen wij het verzoek apart behandelen. Wij zullen dan toetsen of de ontwikkeling wenselijk is en welke procedure het verzoek dan het beste kan doorlopen.



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

**Zienswijze 2, BODE namens cliënten De Bie wonende te Zeelberg 72, ontvangen 16 maart 2012**

3. *In dit nieuwe plan wordt voorwaardelijk een bouwtitel verstrekt voor slechts 2 (niet-vrijstaande) woningen, terwijl voorheen via het vigerende bestemmingsplan "Schaapsloop 2" meerdere vrijstaande woningen per bouwblok mogelijk waren; de gemeente heeft daar in vergelijkbare situaties ook eerder vergunning voor afgegeven (waaronder voor linker belendend perceel). Binnenplanse vrijstelling hiervan is conform art. 9.3.3 niet van toepassing cq. mogelijk, omdat max. 2 woningen al rechtstreeks zijn toegestaan. Door de door u gewenste cultuur-historische waarde in het onderhavige gebied, is thans de facto slechts een verbouwing tot 2 geschakelde woningen mogelijk. Cliënten willen daarom van u als tegemoetkoming dat het ontwerpplan wordt aangepast naar een directe bouwtitel voor 3 (geschakelde) woningen met 30 m. bouwblokbreedte, anders financiële compensatie (planschade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening). Voorheen had mijn cliënt namelijk een directe bouwtitel en ruimte om 2 grote vrijstaande villa's te bouwen (net als enkele omwonenden gedaan hebben of gaan doen). Wij verwachten dat de bestuursrechter ook wel zal inzien dat mijn cliënt wordt beperkt in hun rechten, om de volgende redenen:*
- a) De verplichte transitie van 1 of meer vrijstaande woningen (die via het vigerende Bestemmingsplan mogelijk waren) naar 2 halfvrijstaande woningen (conform onderhavig ontwerpplan) is naar marktwaarde een schadepost van minstens € 100.000,-;*
  - b) Bovendien is ingevolge de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 3" een duur archeologisch onderzoek nodig als de bouw meer beslaat dan 100 m<sup>2</sup> of dieper wordt gegraven dan 0,3 m., hetgeen ook een bouwverbod kan inhouden. Dit was in het vigerend plan uiteraard ook helemaal niet aan de orde;*
  - c) Door de ontstane vertraging in de ontwikkeling van het bouwplan zijn extra advieskosten noodzakelijk gebleken en hogere bouwkosten te verwachten vanwege het moeten voldoen aan het nieuwe Bouwbesluit 2012 (per 1-4-2012 in werking).*

Door de letterlijke toepassing van de voorschriften is de opvatting ontstaan dat splitsing van het bouwblok mogelijk is. Deze interpretatie is echter nooit de bedoeling geweest. Ruimtelijk ontstaan daardoor volstrekt ongewenste situaties. Een tweede consequentie is een zeer ernstige aantasting van het karakter en de grote cultuurhistorische waarde van de Zeelberg.

Het bestemmingsplan "Zeelberg" 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 heeft het bestemmingsplan tot doel te voorzien in de bescherming van de overgebleven cultuurhistorische waarden van het gebied en de reparatie van de regels. Het bestemmingsplan "Zeelberg" richt zich op het behoud van de bestaande woningvoorraad. Nieuwe hoofdgebouwen mogen niet toegevoegd worden. De aangeduide langgevelboerderijen mogen echter wel (intern) gesplitst worden met een maximum van twee woningen. Gezien de omvang van deze boerderijen wordt een dergelijke splitsing als wenselijk gezien. Op deze manier blijft het karakter van de woning en de omgeving gehandhaafd. Het maximum van twee woningen is ingesteld om het karakter van het buurtschap te behouden en om de toevoeging van nieuwe woningen aan de woningvoorraad te minimaliseren.

In het verleden zijn historisch waardevolle boerderijen gesloopt waarna vrijstaande woningen zijn teruggebouwd. Het karakter van het buurtschap is hierdoor deels verloren gegaan. Deze situatie wordt als onwenselijk gezien, vandaar dat deze regeling aangescherpt is.

Het woningbouwprogramma van Valkenswaard is voor de jaren 2011-2020 vastgesteld. In dit programma zijn alle woningbouwprojecten opgenomen die bij de gemeente in ontwikkeling zijn. Daarnaast schrijft de provincie ons voor dat onze woningbouw in de bestemmingsplannen overeen moet komen met het Regionale Woningbouwprogramma, zoals dat door het SRE wordt vastgesteld. Dit

programma bepaalt op basis van de bevolkingsprognose hoeveel woningen er gebouwd mogen worden tot 2020. Uit de laatste analyse van de gemeente blijkt dat Valkenswaard met het vastgestelde woningbouwprogramma boven het – in 2010 vastgestelde – toegestane aantal woningen komt. Gevolg is dat woningbouwplannen niet allemaal voor 2020 uitgevoerd mogen worden. De toename van de woningbouwvoorraad moet dan ook beperkt blijven.

a. Indien u van mening bent dat u in een planologische nadeligere situatie komt te verkeren, komt u het recht toe om op grond van artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening een verzoek om vergoeding tot planschade in te dienen bij het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Valkenswaard. Dit artikel is vooral geschreven voor gevallen, waarin planologische maatregelen toch onverhoopt mocht lijden tot schade voor derden.

b. De wet op de archeologische monumentenzorg is in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. Op 1 september 2007 is de wet als onderdeel van de monumentenwet in werking getreden. De gemeente is hierdoor dus verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Door het SRE is voor de gehele gemeente Valkenswaard een Archeologische verwachtingskaart opgesteld. In dit plangebied gelden diverse archeologische verwachtingen, te weten categorie 3, 4 en 6. Voor deze gebieden is om de mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen een bestemming “Waarde-Archeologie” opgenomen. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning dienen voor deze gebieden archeologische onderzoeken uitgevoerd te worden. Wanneer er mogelijk iets aangetroffen wordt kan dit betekenen dat er extra voorschriften verbonden worden aan de omgevingsvergunning. Het aantreffen van archeologische vondsten betekent dus niet dat er een bouwverbod is.

c. Het klopt dat het nieuwe Bouwbesluit in werking is getreden. Echter, uw verzoek is op 30 november 2011 afgewezen. Er is dus geen sprake van vertragingen die door de gemeente zijn ontstaan.

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

4. *Wij begrijpen dat dit bestemmingsplan conserverend van aard is, dat er derhalve geen sprake kan zijn van relevante ruimtelijke ontwikkelingen, maar wij accepteren niet alleen beperkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan "Schaapsloop 2". En wij zijn van mening dat ons laatste plan, zoals verwoord in ons principeverzoek d.d. 9 september '11, geen relevante ruimtelijke ontwikkeling is, maar een verbetering van de bestaande situatie, om de volgende redenen per onderstaand stedenbouwkundig aspect:*
- a) Aard en omvang van het gebruik van de boerderij, de ruimtelijke uitstraling ervan op de omgeving en de inrichting van het gebouw;*
  - b) De invloed van het geprojecteerde gebouw of uitbreiding op de privacy van omwonenden (de belangen van derden mogen niet worden geschaad);*
  - c) De milieukundige aanvaardbaarheid in relatie tot de bestaande omgeving (geen onevenredige gevolgen voor het woonmilieu);*
  - d) Verkeersveiligheidsaspecten en parkeerdruk;*
  - e) Cultuurhistorische aspecten.*

Wij hebben uw verzoek van 3 oktober 2011 beantwoord. In de brief van 30 november 2011 is door de gemeente uitvoerig op uw verzoek ingegaan. Het verzoek is afgewezen. Reden hiervoor was dat uw verzoek zowel niet in het vigerende bestemmingsplan als in het nieuwe bestemmingsplan Zeelberg past. Bestemmingsplan Zeelberg is conserverend van aard, waardoor nieuwe verzoeken niet meegenomen worden. Aangezien uw verzoek is afgewezen wordt uw plan in de huidige vorm dan ook niet gezien als een verbetering van de bestaande situatie.

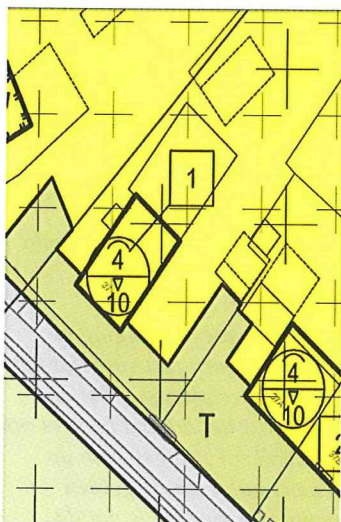
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

**Zienswijze 3, Mevr. School wonende te Zeelberg 37, Gemachtigde A. School, mondelinge zienswijze, 26 maart 2012**

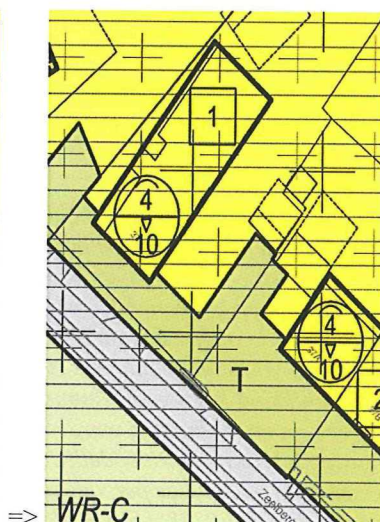
5. *Er dient aangesloten te worden op het vigerende bestemmingsplan Schaapsloop 2. Het vigerende bestemmingsplan Schaapsloop 2 biedt namelijk meer bouw mogelijkheden dan het ontwerpbestemmingsplan 'Zeelberg' voor het perceel aan Zeelberg 37. Allereerst is het bouwvlak van Zeelberg 37 verkleind ten opzichte van het bestemmingsplan Schaapsloop 2. In dit vigerende bestemmingsplan ligt de complete woning binnen het bouwvlak. Echter, in het bestemmingsplan Zeelberg ligt het bouwvlak om het voorste deel van de woning. Door deze verkleining van het bouwvlak wordt de mogelijkheid ontnomen om een grote woning terug te bouwen.*

De gemeente heeft bepaald dat het bouwvlak om de zogenaamde hoofdbebouwing komt te liggen. De hoofdbebouwing wordt vastgelegd in bouwvlakken. Zo wordt de maatvoering, situering en de vorm van de hoofdgebouwen vastgelegd. Ook het maximum aantal woningen dat binnen het bouwvlak is toegestaan wordt op de verbeelding aangegeven. Uitbreiding van hoofdgebouwen over twee bouwlagen mogen uitsluitend plaatsvinden binnen de bouwvlakken. Een groot deel van uw hoofdbebouwing ligt in het ontwerpbestemmingsplan Zeelberg buiten het bouwvlak. In bestemmingsplan "Schaapsloop 2" is het bouwvlak wel volledig om de hoofdbebouwing gelegd. Wij zullen het bestemmingsplan aanpassen en het bouwvlak om de volledige hoofdbebouwing leggen, zoals ook al het geval was in bestemmingsplan Schaapsloop 2.

De zienswijze geeft aanleiding om de planverbeelding aan te passen. Het bouwvlak wordt om de hoofdbebouwing gelegd zoals ook het geval is in het vigerende bestemmingsplan Schaapsloop 2.



Ontwerp verbeelding



Vast te stellen verbeelding

6. *Ten tweede biedt het bestemmingsplan Schaapsloop 2 de mogelijkheid om een tweede woning te bouwen binnen het bouwvlak. Deze bouw mogelijkheid wordt in het bestemmingsplan Zeelberg ontnomen. Dit terwijl op 13 februari 2006 met het voorstel voor de bouw van één extra vrijstaande woning op het perceel van Zeelberg 37 is ingestemd. Dit*

*voorstel past namelijk binnen het geldende bestemmingsplan "Schaapsloop 2". De verkleining van het bouwvlak en de aanduiding van maximaal één woning zorgen ervoor dat deze bouwmogelijkheid verloren gaat. Gevolg is dat het perceel in waarde zal dalen en ook de aantrekkelijkheid verliest voor potentiële kopers in de toekomst. Wij willen de bouwmogelijkheid behouden om een extra woning te realiseren op het perceel Zeelberg 37.*

Het bestemmingsplan heeft als doel om de bestaande, feitelijke situatie vast te leggen. Toevoeging van extra woningen is in dit bestemmingsplan niet aan de orde behoudens splitsing van de langgevelboerderijen met een maximum van twee woningen. Bij Zeelberg 37 is er geen sprake van een langgevelboerderij, waardoor er dus ook geen splitsingsmogelijkheid wordt geboden. In het verleden zijn boerderijen gesloopt waarna vrijstaande woningen zijn teruggebouwd. Het karakter van het buurtschap is hierdoor deels verloren gegaan. Deze situatie wordt als onwenselijk gezien, vandaar dat deze regeling aangescherpt is.

Er is op 13 februari 2006 ingestemd met het voorstel voor het bouwen van 1 extra woning op het perceel Zeelberg 37. Het verzoek is circa 6 jaar geleden ingediend, maar er is geen vervolg aan dit verzoek gegeven. Om deze reden wordt er dan ook vastgehouden aan de conserverende bestemmingsplansystematiek. Tevens wordt de bouw van een nieuwe woning niet meer als wenselijk gezien, omdat deze achter een andere woning komt te staan. Daarnaast moet de toename van de woningbouwvoorraad beperkt blijven, omdat de gemeente een zogenaamd woningbouwcontingent opgelegd heeft gekregen van de provincie.

Indien u van mening bent dat u in een planologische nadeligere situatie komt te verkeren, komt u het recht toe om op grond van artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening een verzoek om vergoeding tot planschade in te dienen bij het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Valkenswaard. Dit artikel is vooral geschreven voor gevallen, waarin planologische maatregelen toch onverhoopt mocht lijden tot schade voor derden.

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

#### **Zienswijze 4, Van de Ven Stiekema Advocaten namens cliënte Van Lierop Eindhoven BV wonende te Zeelberg 41a, 28 maart 2012**

- 7. Cliënte Van Lierop Eindhoven BV, Zeelberg 41a, concludeert dat het ontwerp bestemmingsplan geen recht doet aan de gedurende het lange voortraject met uw gemeente gemaakte afspraken. Cliënte heeft steeds beoogd, en beoogt nog steeds, om een win-situatie te creëren. De gemeente en omwonenden worden verlost van een hinder veroorzakend bedrijf-de manege-, de op het terrein aanwezige bodemverontreiniging is gesaneerd en ook de asbest uit de voormalige manege is verwijderd. Daarnaast voorziet het plan erin dat er ruimte ter beschikking komt voor natuurontwikkeling ter plaatse. Met de voorziene woningbouw zou een en ander kunnen worden bekostigd, zij het dat het project ook met handhaving van de bestaande woning vermoedelijk verlieslatend zal zijn gegeven de sedert 2003 geleden renteverliezen. Het zal er per saldo veeleer om gaan om de gelden verliezen te beperken. Daarnaast is duidelijk dat ook uw gemeente van mening is dat de invulling van het gebied met een manege op dezelfde locatie geen goede invulling is, gezien de gemeentelijke reactie in het verleden. Cliënte verzoekt de gemeente om het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin dat wordt voorzien in de mogelijkheid om ter plaatse overeenkomstig de gedane toezeggingen een drietal woningen te realiseren, met handhaving van de thans reeds aanwezige woning.*

De zienswijze van Van de Ven Stiekema Advocaten is chronologisch uiteengezet. Bovenstaande punt is de samenvatting van hetgeen chronologisch is toegelicht. Er wordt dan ook niet afzonderlijk op alle punten ingegaan.

Het bestemmingsplan heeft als doel om de bestaande, feitelijke situatie te verankeren in een actuele regeling. Het bestemmingsplan Zeelberg is dus conserverend van aard. Nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen, ongeacht de achtergrond van een ontwikkeling. Dit bestemmingsplan is dan ook niet het instrument om de voorziene ontwikkeling mogelijk te maken. De geschiedenis van het plan is bekend bij de gemeente. Wat betreft de uw verzoek heeft de gemeente altijd duidelijk gecommuniceerd wat de voorwaarden waren. Echter, aangezien er geen overeenstemming of definitieve uitwerking van het plan is, kan het plan niet meegenomen worden.

Het woningbouwprogramma van Valkenswaard is voor de jaren 2011-2020 vastgesteld. In dit programma zijn alle woningbouwprojecten opgenomen die bij de gemeente in ontwikkeling zijn. Daarnaast schrijft de provincie ons voor dat onze woningbouw in de bestemmingsplannen overeen moet komen met het Regionale Woningbouwprogramma, zoals dat door het SRE wordt vastgesteld. Dit programma bepaalt op basis van de bevolkingsprognose hoeveel woningen er gebouwd mogen worden tot 2020. Uit de laatste analyse van de gemeente blijkt dat Valkenswaard met het vastgestelde woningbouwprogramma boven het – in 2010 vastgestelde – toegestane aantal woningen komt. Gevolg is dat woningbouwplannen niet allemaal voor 2020 uitgevoerd mogen worden. De toename van de woningbouwvoorraad moet dan ook beperkt blijven.

In de brief verzonden op 27 september 2011 met kenmerk 11uit07028 wordt eveneens vermeld dat de medewerking aan de ontwikkeling “Zeelberg 41a” wordt stopgezet. In dezelfde brief is tevens te lezen dat in het bestemmingsplan Zeelberg de huidige planologische situatie wordt opgenomen. De bestemming “manege” blijft dan ook gehandhaafd in bestemmingsplan Zeelberg.

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

#### **Zienswijze 5, Van Hoof wonende te Zeelberg 47, 28 maart 2012**

8. *Het bestemmingsplan 'Zeelberg' wordt opgesteld in het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen in Valkenswaard. Het bestemmingsplan heeft als doel om de bestaande, feitelijke situatie vast te leggen in een actuele regeling. De percelen landbouwgrond, gelegen tegenover de woningen Zeelberg nrs. 43, 43a, 45 en 47, worden echter in de nieuwe regeling bestemd als 'Tuin' en niet langer opgenomen als gronden 'Agrarisch met waarden'. De Zeelberg is een oud agrarische buurtschap met typisch agrarische kenmerken. De bebouwingen grenzen niet direct aan elkaar en tussen de bebouwingen liggen weiland en landbouwgrond. De hierboven bedoelde gronden zijn al van oudsher in gebruik als bouw- en weiland en dienen mijn inziens daarom hun agrarische functie binnen het plangebied te behouden en daarvoor te worden aangewezen. Het bestemmingsplan 'Zeelberg' wordt aan de zuidwest zijde begrensd door het bestemmingsplan 'Buitengebied' en mede daardoor is er een overloop van agrarische gronden. De genoemde gronden zijn niet gelegen op woonpercelen met een bouwvlak, maar zijn gekoppeld aan een agrarisch bedrijf en mitsdien als agrarische gronden in gebruik. Met een wijziging van de bestemming naar 'Tuin' zouden de door agrariërs verworven rechten komen te vervallen. Bovendien zou met een wijziging van de huidige bestemming naar de enkelbestemming 'Tuin' de mogelijkheid van de aanleg van volkstuinen ontstaan, waarmee het karakteristieke agrarische aanzicht van de Zeelberg zou worden aangetast.*

*Omdat geen nieuwe ontwikkelingen passen in het bestemmingsplan Zeelberg zou dan ook voor genoemde gronden moeten worden teruggevallen op de huidige bestemming.*

De gronden met perceelnummer kadastraal bekend gemeente Valkenswaard, sectie I, nummer 157 en 158 vallen in het huidige bestemmingsplan Schaapsloop 2 in de bestemming ‘woondoeleinden zonder gebouwen’. In het nieuwe bestemmingsplan Zeelberg wordt dit weergegeven als tuinbestemming. In principe is dus niets gewijzigd. Echter, aangezien de gronden agrarisch worden gebruikt, een paardenwei en het telen van gewassen, wordt de bestemming aangepast. De genoemde percelen zijn tevens niet gekoppeld aan woonpercelen. De feitelijke situatie wordt dan ook vastgelegd. De bestemming ‘tuin’ wordt gewijzigd naar ‘agrarisch met waarden’. Hiermee worden activiteiten gericht

op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren mogelijk gemaakt.

De zienswijze geeft aanleiding om de planverbeelding aan te passen. Op de percelen VKW00 sectie I nummer 157 en 158 wordt de bestemming gewijzigd van 'tuin' naar 'agrarisch met waarden'.



Valkenswaard,  
de gemeenteraad voornoemd,

de griffier,  
drs. C. Miedema

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