

## Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Schaapsloop 1

### **Zienswijzennota bestemmingsplan Schaapsloop 1, behorende bij besluit 30 mei 2013**

Het ontwerpbestemmingsplan Schaapsloop 1 heeft gedurende een periode van zes weken, van 3 januari 2013 tot en met 13 februari 2013, 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 1 mondeling (zienswijze nummer 4).

Het plan is in ontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Zowel het Waterschap de Dommel als de provincie Noord-Brabant hebben 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.

### **Zienswijze 1, Provincie Noord-Brabant, 8 februari 2013, ontvangen 13 februari 2013**

- 1. In hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte is het principe van een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik vervat. Hierin is o.a. opgenomen dat bebouwing alleen binnen een bouwblok kan worden opgericht. In het plan wordt binnen de algemene afwijkingsregels, art. 20 leden b en c, bebouwing buiten bouwblok toegestaan. Wij zijn van mening dat de bebouwing welke mogelijk wordt gemaakt in art. 20 lid b bebouwing is welke kan worden gezien als nutsvoorzieningen en/of waterhuishoudkundige voorzieningen en dat hierin kan worden voorzien binnen diverse bestemmingen, waardoor de mogelijkheid die art. 21 lid b biedt geen doel treft. Art. 20 lid c maakt binnen iedere bestemming in het gehele plangebied jongeren ontmoetingsplaatsen (jop's) mogelijk. Een planologische afweging of en waar deze ontmoetingsplaatsen kunnen ontstaan ontbreekt. Nu planologische noodzaak en motivering ontbreken, handelt art. 20 leden b en c in strijd met art. 2.1 Vr.*

U noemt in uw zienswijze artikel 21 lid b, wij gaan er vanuit dat u doelt op artikel 20 lid b.

In het vigerende bestemmingsplan Schaapsloop 1 (1998) is er een algemene vrijstellingsbevoegdheid opgenomen die de bouw van nutsvoorzieningen en/of waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk maakt. Deze regeling is omgezet naar de nieuwe standaard voor bestemmingsplannen. De inhoud is vrijwel onveranderd gebleven, maar wordt nu een algemene afwijkingsregel genoemd. In het nieuwe bestemmingsplan Schaapsloop 1 kan men middels de algemene afwijkingsregel een omgevingsvergunning verlenen om dergelijke nuts- en/of waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk te maken. In de omgevingsvergunning kunnen nadere eisen worden gesteld ten behoeve van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, een goede woonsituatie, een goede milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. In het nieuwe bestemmingsplan Schaapsloop 1 wordt dus de mogelijkheid geboden om dergelijke voorzieningen te realiseren, maar hiervoor dient wel een omgevingsvergunning voor worden afgegeven met daaraan de nodige eisen. Er dient vooraf door de gemeente een goede onderbouwing gegeven te worden waarom een dergelijke voorziening op de desbetreffende locatie moet komen en passend is.

In andere bestemmingsplannen, zoals bestemmingsplan Zeelberg is dezelfde mogelijkheid opgenomen. Daarover zijn toentertijd geen provinciale reacties binnengekomen. Dit terwijl Zeelberg ook buiten het stedelijk gebied ligt. Hetzelfde geldt voor bestemmingsplannen van andere gemeenten (Bergeijk, Sint-Michiëlgestel, Sint-Oedenrode etc.). In deze plannen worden ook dergelijke regelingen mogelijk gemaakt.

De provincie gaat ons inziens dan ook verschillend om met de regeling in de Verordening ruimte. Gelet op de bestaande mogelijkheden, en het feit dat het hier een algemene afwijking betreft die breed gedragen wordt, leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Door het aangenomen amendement van H&G wordt niet ingestemd met de zienswijze met betrekking tot de JOP. De raad besluit als volgt:

'niet in te stemmen met de zienswijze van de provincie met betrekking tot de JOP. Hiertoe dient in het bestemmingsplan Schaapsloop 1 in de regels, artikel 20 'Algemene afwijkingsregels', de volgende regeling te worden opgenomen: "het oprichten van gebouwtjes als jongeren ontmoetingsplaats (= Jop), mits deze bouwwerken geen grotere oppervlakte dan 40 m<sup>2</sup> en geen grotere bouwhoogte dan 3 meter hebben".'

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.  
Het amendement zal verwerkt worden.

2. *In artikel 13 'Wonen' van het plan is binnen de bouwregels geen maximum inhoudsmaat voor woningen opgenomen. Door een ongelimiteerde grootte van woningen rechtens toe te staan, zijn wij van mening dat het plan op dit onderdeel in strijd is met de artikelen 2.1, 2.2 en 11.1 lid 5 Vr. Wij verzoeken u net als in het bestemmingsplan 'Schaapsloop 2' aansluiting te zoeken met het bestemmingsplan 'Buitengebied'.*

In het vigerende bestemmingsplan Schaapsloop 1 (1998) is er geen maximum inhoudsmaat opgenomen voor woningen. Wij zien de Schaapsloop namelijk als stedelijk gebied. Om deze redenen is er ook geen inhoudsmaat opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Schaapsloop 1. Aangezien de provincie een deel van het gebied ziet als buiten stedelijk gebied zal er een inhoudsmaat worden opgenomen, zodat er wordt voldaan aan de Verordening ruimte. Wij nemen dan ook de maximale inhoudsmaat van 600m<sup>3</sup> op en sluiten hiermee dus aan bij het bestemmingsplan Buitengebied. Wel nemen wij een regeling op dat er middels een afwijking een maximum van 750m<sup>3</sup> mogelijk is, mits er aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Een van deze voorwaarden is dat er een impuls gegeven moet worden aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Door deze voorwaarde op te nemen wordt er tevens aan de Verordening ruimte voldaan. Echter, er zijn woningen in dit gebied die nu al groter zijn dan 750m<sup>3</sup>. Er wordt voor deze woningen een lid opgenomen waarin staat dat dit niet geldt voor de al vergunde woningen die groter zijn dan 750m<sup>3</sup>.

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de regels zal er in artikel 13.2.1 een lid worden toegevoegd met de maximale inhoudsmaat van 600m<sup>3</sup>. Dit lid luidt als volgt: "de maximale inhoud bedraagt 600m<sup>3</sup>;". Ook wordt er in het artikel 13.2.1 een lid opgenomen dat de maximale inhoudsmaat van 600 m<sup>3</sup> niet geldt voor de al vergunde woningen die groter zijn. Het lid luidt als volgt: "in afwijking van lid d mag, indien de bestaande inhoud groter is dan 600m<sup>3</sup>, de inhoud niet meer bedragen dan de bestaande inhoud;"

Tevens zal er een afwijkingsmogelijkheid worden opgenomen waarbij de verruiming van de inhoudsmaat tot maximaal 750m<sup>3</sup> mogelijk wordt gemaakt. Hierin zal een voorwaarde worden opgenomen waarin staat dat er een impuls gegeven moet worden aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Het artikel luidt als volgt: "Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 13.2.1 lid d voor het realiseren van een grotere inhoud dan 600 m<sup>3</sup> tot maximaal 750 m<sup>3</sup>, mits:

- a. dit stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt bevonden;
- b. er een impuls gegeven wordt aan de kwaliteitsverbetering van het landschap."

In de toelichting in hoofdstuk 5.2.3 wordt een kopie "maximale inhoud woningen" opgenomen waarom voor deze inhoudsmaat is gekozen en luidt als volgt: "In het vigerende bestemmingsplan Schaapsloop 1 (1998) is er geen maximum inhoudsmaat opgenomen voor



woningen. De provincie ziet een deel van het gebied als buitenstedelijk gebied waardoor er een inhoudsmaat moet worden opgenomen, om te voldoen aan de Verordening ruimte. De maximale inhoud van woningen in Schaapsloop 1 is 600 m<sup>3</sup>, hiermee wordt aangesloten op het bestemmingsplan Buitengebied. Echter, er zijn woningen in dit gebied die groter zijn dan 750m<sup>3</sup>. Deze woningen zijn uitgezonderd van deze regeling. Daarnaast is voorzien in een afwijking tot maximaal van 750 m<sup>3</sup>, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Een van deze voorwaarden is dat er een impuls gegeven moet worden aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Door deze voorwaarde op te nemen wordt er tevens aan de Verordening ruimte voldaan.”

### **Zienswijze 2, Waterschap de Dommel, 7 februari 2013, ontvangen 12 februari 2013**

- 3. Op de verbeelding heeft een bestemmingsvlak 'agrarisch met waarden' ten onrechte een gebiedsaanduiding 'attentiegebied EHS' gekregen. In de bijlage is het 'attentiegebied EHS' met rode arcering aangegeven, dat op de verbeelding kan komen te vervallen. Het overige deel van het attentiegebied EHS is wel correct op de verbeelding opgenomen.*

Naar aanleiding van uw zienswijze hebben wij contact met u gezocht, aangezien in onze ogen het attentiegebied EHS wel goed is opgenomen. U heeft hierop op 26 februari 2013 per mail gereageerd. Het volgende geeft u aan:

“Er blijkt inderdaad een (nog onverklaarbaar) verschil te zitten tussen de gegevens in het GIS bestand van het waterschap en die van de verordening ruimte. U heeft het attentiegebied EHS inderdaad correct opgenomen conform de kaart bij de verordening ruimte. Onze zienswijze op dit punt is dus onterecht.”

Het attentiegebied EHS zal dus ongewijzigd blijven, aangezien het correct is opgenomen.

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

### **Zienswijze 3, Knegtmans Advocaten namens cliënte Hendriks met betrekking tot Zeelberg 21, 23 januari 2013**

- 4. In de jaren zestig heeft de vader van cliënt de 'noodwoning' aan de Zeelberg 21 te Valkenswaard gebouwd. In de jaren zestig zijn door diverse mensen in de omgeving van de Zeelberg 21 noodwoningen gebouwd. Een deel van deze noodwoningen zijn inmiddels positief bestemd. Uw college heeft inmiddels bij schrijven d.d. 29 augustus 2012 erkend dat dit bouwwerk onder het overgangsrecht 'bouwen' valt. Cliënt is van oordeel dat het gebruik van de woning onder het overgangsrecht valt van het bestemmingsplan Schaapsloop I dat door Gedeputeerde Staten op 20 april 1998 is goedgekeurd. In artikel 15.2 van genoemd bestemmingsplan is de overgangsregeling ten aanzien van gebruik vastgelegd. 'Het gebruik van gronden en bouwwerken, dat in strijd is met het in het plan bepaalde en dat bestaat op het tijdstip, waarop het plan voor zover betrekking hebbend op de strijdigheid van dat gebruik van kracht wordt, mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot'. Uw college heeft in haar schrijven d.d. 29 augustus 2012 aangegeven dat er geen overgangsrecht van toepassing is wegens het bepaalde in artikel 15.3 van genoemd bestemmingsplan. Het bepaalde in artikel 15.2 is niet van toepassing op gebruik, dat reeds in strijd was met het tot het in dat artikel genoemde tijdstip ter plaatse geldende bestemmingsplan en dat tot op drie maanden voor dat tijdstip niet bestond. Cliënt is van oordeel dat de uitzondering van artikel 15.3 in onderhavige kwestie niet van toepassing is. Uit de GBA blijkt dat de heer Hendriks sedert 18 maart 1996 aan de Zeelberg 21 te Valkenswaard woonachtig is. Het gebruik van de woning aan de Zeelberg 21 te Valkenswaard bestond dan aantoonbaar ook al meer dan drie maanden voor het van kracht worden van het bestemmingsplan 'Schaapsloop I' d.d. 20 april 1998. Op basis van artikel 15.2*

*van voormeld bestemmingsplan mocht het gebruik van de noodwoning dan ook worden voortgezet.*

*Cliënt is voorts van oordeel dat het college met een persoonsgebonden gedoogbeschikking voorbij gaat aan het feit dat op basis van het overgangsrecht dat niet voor 20 april 1998 is gewraakt. Nu het gebruik van de noodwoning voor bewoning niet tijdig is gewraakt en het gebruik al drie maanden voor het van kracht worden van het bestemmingsplan 'Schaapsloop I' d.d. 20 april 1998 bestond, is er naar het oordeel van cliënt weldegelijk een overgangsrecht voor het gebruik ontstaan. Wanneer een college besluit om een situatie onder het overgangsrecht te laten vallen, betekent dit dat het college de intentie moet hebben om een situatie binnen afzienbare tijd te beëindigen. De vader van cliënt woont echter reeds sinds 1986 op het adres Zeelberg 21 en is reeds sinds 1996 ingeschreven op dit adres. Dit betekent dat het huidige gebruik reeds 26 jaar voortduurt en minimaal 16 jaar bij uw college bekend is. Gezien het feit dat de huidige situatie onder het overgangsrecht valt, kan het gebruik bovendien nog vele jaren worden voortgezet door de vader van cliënt, cliënt en ook door derden. Er is in dit geval dus ook geen sprake van een beëindiging van de strijdige situatie binnen een afzienbare tijd na de aanvang hiervan. Cliënt is dan ook van oordeel dat de huidige situatie vraagt om een positieve bestemming, Uw college heeft immers het strijdige gebruik vele jaren laten voortduren zonder de strijdige situatie tijdig te wraken of binnen een aantal jaren na de aanvang hiervan aan te pakken. Cliënt en zijn vader achten het in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel om eerst 26 jaar na het ontstaan van het strijdige gebruik, en tevens nog gedurende een periode waarin nog overgangsrecht van toepassing is en nog vele jaren kan blijven, de situatie niet positief te bestemmen.*

De zienswijze van Van Knechtmans Advocaten is uitgebreid uiteengezet. Bovenstaande punt is de samenvatting van hetgeen is toegelicht. Er wordt dan ook niet afzonderlijk op alle punten ingegaan. Voor de uitgebreide uiteenzetting verwijzen wij naar de zienswijze.

In het huidige bestemmingsplan Schaapsloop 1 ligt uw woning in de bestemming 'landschappelijk verbindingsgebied'. Binnen dit gebied zijn bouwwerken ten behoeve van wonen niet toegestaan. De woning is dus in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

In het nieuwe bestemmingsplan Schaapsloop 1 ligt uw woning in de bestemming 'agrarisch met waarden'. Binnen deze bestemming mag er alleen worden gebouwd ten behoeve van de bestemming. Gedacht kan worden aan agrarische hulpgebouwen, zoals schuurtjes en stallen. Deze bouwwerken mogen alleen gebouwd worden op de plek waar een bouwvlak/aanduiding ligt. Hierdoor worden nieuwe bouwwerken niet mogelijk gemaakt. Voor de bouwwerken, gelegen in het gebied 'agrarisch met waarden' die zijn opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan zijn vergunningen afgegeven of vallen onder het overgangsrecht. Bouwwerken die zijn gebouwd voor de datum van de ontwerpversie, dus 18 november 1994, van het vigerende bestemmingsplan Schaapsloop 1 worden gebracht onder het overgangsrecht. Het gaat dan om gebouwen die ruimtelijk gezien ook wenselijk zijn en niet gewraakt zijn. Er wordt een aanduiding gelegd op de bouwwerken met daaraan een functieaanduiding. Het gaat om bouwwerken met en zonder vergunning. Deze systematiek zal zo ook worden toegepast in het nieuwe vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied.

Uw gebouwen zijn gebouwd voor 18 november 1994. Uit nader onderzoek is gebleken dat de woning en het bijgebouw in ieder geval omstreeks 1960 zijn gebouwd. Dit is gebleken uit de gegevens van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Uit oude luchtfoto's blijkt dat de overige bouwwerken ook geruime tijd voor de overgangsdatum gerealiseerd zijn. De bouwwerken vallen dan ook onder het overgangsrecht. De bouwwerken zullen dan ook middels een aanduiding opgenomen worden.

De overgangsbepaling met betrekking tot het gebruik in het vigerende bestemmingsplan Schaapsloop 1 (1998) geeft het volgende aan. Het gebruik van gronden en bouwwerken, dat in strijd is met het in het plan bepaalde en dat bestaat op het tijdstip waarop het plan voorzover betrekking hebbend op de strijdigheid van dat gebruik van kracht wordt, mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot. Echter, artikel 15.3 geeft aan dat artikel 15.2 niet van toepassing is op gebruik, dat reeds in strijd was met het tot het in dat artikel genoemde tijdstip ter plaatse geldende bestemmingsplan en dat tot op 3 maanden voor dat tijdstip nog niet bestond. U stelt dat artikel 15.3 geldt in het geval van uw cliënt, aangezien de vader van de cliënt al sinds 1996 in



het gebouw woont. Dit zou ruimschoots zijn voordat het bestemmingsplan Schaapsloop 1 van kracht is, namelijk 1998. U gaat echter voorbij aan het feit dat dit gebruik voor die tijd ook al gezien werd als illegaal. Het voorafgaande bestemmingsplan voor Schaapsloop 1 1998 sloot bewoning ook al uit op het betreffende perceel. Oftewel, doordat het gebruik 'wonen' altijd al in strijd is geweest met het bestemmingsplan is wraking geschied, namelijk bij brief van 26 maart 1996, waarbij het huisnummer Zeelberg 21 is toegekend. In die brief is duidelijk aangegeven dat toekenning van een huisnummer niet kan worden uitgelegd als legalisering van het zonder de vereiste vergunningen tot stand gekomen bouwwerk. Het handhavende optreden is gebeurd aan de hand van de brief, opgesteld op 29 augustus 2012, die u als bijlage heeft toegevoegd. In deze brief staat tevens aangegeven dat handhavend optreden op dit moment onevenredig is, gezien de lange bewoning vanaf 1996. Om deze reden wordt de bewoning tijdelijk gedoogd. Het artikel van het overgangsrecht met betrekking tot het gebruik geldt door deze persoonsgebonden beschikking niet meer. Door de persoonsgebonden beschikking kan bewoning op deze locatie worden voortgezet onder voorwaarden. Tevens staat aangegeven dat bewoning niet onder de beschermende werking van het overgangsrecht valt in een nieuw bestemmingsplan, in dit geval dus Schaapsloop 1.

Aanvullend hierop is er geen bouwvergunning verleend voor uw woning. Doordat u geen bouwvergunning heeft kunnen wij ook niet zonder meer uw woning opnemen. Zoals ook al in de brief (met kenmerk 12uit06037) vermeld is, is hier sprake van een illegale situatie. Er zijn op het perceel 1 woning en 4 bijgebouwen aanwezig. Voor al deze gebouwen zijn geen bouwvergunningen of omgevingsvergunningen afgegeven. 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.

Uw woning ligt buiten het stedelijke gebied, oftewel het buitengebied. Voor dit gebied geldt tevens de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Deze verordening geeft aan dat toevoeging van een woning in het buitengebied niet zonder meer mogelijk is. Er dient in het bestemmingsplan dan een verantwoording opgenomen te worden dat de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk, is verzekerd dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Tevens zullen er afwegingen gemaakt moeten worden over de landschappelijke inpassing. Voor uw woning is er geen verantwoording opgenomen in het bestemmingsplan.

Geconcludeerd kan worden dat de bouwwerken middels het overgangsrecht 'bouwen' opgenomen worden op de verbeelding middels een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - agrarisch hulpgebouw'. Het gebruik 'wonen' zal niet worden overgenomen aangezien er een persoonsgebonden gedoogbeschikking geldt. De tijdelijke bewoning kan dan worden voortgezet door de heer A.F.C. Hendriks en kan niet worden overgedragen aan derden.

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De verbeelding wordt aangepast. Op het adres Zeelberg 21 worden op 5 bouwwerken de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - agrarisch hulpgebouw' gelegd.

#### **Zienswijze 4, Kennis wonende te Zeelberg 26, 5 februari 2013**

- 5. In het huidige bestemmingsplan Schaapsloop 1 is er voor bedrijfsgebouwen aan de Zeelberg 26 een goothoogte opgenomen van maximaal 6 meter. Er is geen bouwhoogte opgenomen. Dit betekent dat de bedrijfsbebouwing nog hoger gebouwd kan worden middels een puntdak of iets dergelijks. In het nieuwe bestemmingsplan Schaapsloop 1 is de goothoogte gelijkgesteld aan het huidige bestemmingsplan, namelijk 6 meter. Echter, er is nu ook een bouwhoogte opgenomen van 6 meter. Dit betekent dat ik beperkt wordt in mijn bedrijfsvoering. Dit temeer omdat de bovenste verdieping van het bedrijfspand momenteel niet gezien kan worden als een volwaardige verdieping (gezien de hoogte). Ik zie graag dat de hoogte opgehoogd wordt naar een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 9 meter. Dit om mijn bedrijfsvoering op deze locatie mogelijk te houden. Op deze manier sluit de hoogte beter aan op de*

*bedrijfsvoering. Tevens komt de hoogte ook meer overeen met de omliggende bedrijfsbebouwing die veelal hoger zijn dan de opgelegde 6 meter goot-en bouwhoogte.*

Wij hebben aansluiting gezocht in het vigerende bestemmingsplan Schaapsloop 1 (1998). Hierin werd de mogelijkheid geboden om de goot tot maximaal 6 meter hoog te bouwen. De bouwhoogte was niet opgenomen, waardoor een hogere nokhoogte mogelijk was. Echter, in de nieuwe bestemmingsplansystematiek is vastgelegd dat er zowel een goot- als bouwhoogte wordt opgenomen. Om toch zoveel mogelijk aan te sluiten op het vorige bestemmingsplan Schaapsloop 1 houden wij vast aan deze goothoogte. De bouwhoogte is in het ontwerpbestemmingsplan dus beperkter. De omliggende bedrijven hebben in het verleden gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een hogere nok te bouwen, waardoor zij een maatvoering hebben gekregen van een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 8 meter. Het naastliggende bedrijf heeft een vergunning gekregen om hogere goothoogte van 7 meter te realiseren.

Uit de bouwvergunning van uw perceel blijkt dat de goothoogte momenteel nog onder de maximale hoogte zit van 6 meter. Uw huidige hoogte is namelijk 5,1 meter. U heeft dus nog de mogelijkheid om uw bedrijfsruimte circa 1 meter te verhogen. Daarnaast blijkt uit het dossier dat door de aanleg van een tussenvloer een tweede verdieping is ontstaan van ruim 2 meter hoog. U heeft nog de mogelijkheid om de bouwhoogte 1 meter te verhogen waardoor de bovenste verdieping wel degelijk gezien kan worden als volwaardige verdieping, namelijk ruim 3 meter.

Echter, gezien de diverse goot- en bouwhoogtes rondom uw perceel zullen wij de mogelijkheid bieden om middels een afwijking een hogere goot- en bouwhoogte mogelijk te maken. Op deze manier worden de bouwmogelijkheden met de omliggende bedrijven gelijk getrokken. Deze afwijking biedt de mogelijkheid om middels een omgevingsvergunning een goot- en bouwhoogte te realiseren van 9 meter. Aan deze afwijking zit een aantal voorwaarden, waardoor de gemeente kan beoordelen of de verhoging gewenst is. Er zal dan ook een zogenaamde 'wro-zone-afwijkingsgebied 3' over het bedrijfsblok van de percelen aan de Zeelberg worden gelegd. Op deze manier kunt u op de huidige locatie uw bedrijfsvoering mogelijk blijven uitvoeren.

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding zal de aanduiding 'wro-zone-afwijkingsgebied 3' op Zeelberg 26 gelegd worden. In de regels zal er in artikel 4.5 een 'wro-zone-afwijkingsgebied 3' worden opgenomen die, middels een afwijking, een goot- en bouwhoogte van maximaal 9 meter mogelijk maakt. De regel luidt als volgt: "c. om ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - afwijkingsgebied 3' gebouwen toe te laten met een goot- en bouwhoogte van 9 meter;"

- 6. Daarnaast zijn de aan- en bijgebouwen op Zeelberg 26 hoger dan 3 meter goot en 5,5 meter bouwhoogte. Op deze manier voldoen deze aan- en bijgebouwen niet aan regeling zoals opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Gelieve het bouwblok te vergroten, zodat alle aan- en bijgebouwen binnen het bouwblok vallen. Op deze manier voldoen aan de aan- en bijgebouwen aan de regels van het bestemmingsplan.*

Uit uw bouwvergunning blijkt dat uw bijbehorende bouwwerken (aan- en bijgebouwen) buiten het bouwvlak een maximale goothoogte hebben van 2,9 meter en een bouwhoogte van 4,9 meter.

In het vigerende bestemmingsplan Schaapsloop 1 (1998) is geen regeling opgenomen over de maximale toegestane hoogte van bedrijfswoningen en de bijbehorende bouwwerken (aan- en bijgebouwen). Wel staat er genoemd dat bedrijfswoningen uit maximaal 2 bouwlagen mag bestaan. Ook in het nieuwe bestemmingsplan Schaapsloop 1 is geen regeling opgenomen voor bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen. De reden hiervoor is dat dezelfde hoogtes gelden als voor de bedrijfswoning. Echter, hiervoor dienen de bijbehorende bouwwerken wel binnen het bouwblok te



vallen. Om deze reden zullen wij dan ook het bouwblok vergroten en om uw gehele woning inclusief bijbehorende bouwwerken leggen.

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding zal het bouwblok van Zeelberg 26 vergroot worden, zodat alle bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak vallen. Ook zullen de bijbehorende bouwwerken van andere bedrijfswoningen in dit bestemmingsplan opgenomen worden in het bouwblok van de bijbehorende bedrijfswoning.

#### **Zienswijze 5, Aarts met betrekking tot De Vest 46, 11 februari 2013**

- 7. Ik ben van mening dat er gezien de omliggende bebouwingen, en het mogelijk kunnen uitbreiden van ons bedrijf het mogelijk moet zijn om op het perceel De Vest 46 ook een bestemming vast te leggen voor een totale bebouwing van 80% met een goothoogte van 8mtr. We hebben dit perceel van circa 3600m<sup>2</sup> indertijd aangekocht om ons bedrijf te kunnen ontplooien. Zoals het er nu voorstaat, kunnen we door het huidige ontwerp in de problemen komen doordat het huidige ontwerp bestemmingsplan op dit perceel maar 60% bebouwing toestaat. Dus gezien de omliggende bedrijven vragen we u het bestemmingsplan "Schaapsloop 1"(De Vest 46) te voorzien van een bestemming waarop een uitbreiding mogelijk is van 80% bebouwing met een max. goothoogte van 8mtr.*

In het vigerende bestemmingsplan Schaapsloop 1 (1998) geldt een bebouwingspercentage van maximaal 60% met een maximum van 1.000m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing. In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan geldt ook een bebouwingspercentage van maximaal 60%. De reden hiervoor is dat wij hebben aangesloten op het huidige bestemmingsplan Schaapsloop 1. Het maximum van 1.000m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing hebben wij achterwege gelaten.

Een aantal percelen binnen dit bedrijvenblok heeft meer gebouwd dan de toegestane 60%. Hiervoor zijn vergunningen afgegeven. Aangezien andere bedrijven de mogelijkheid hebben gekregen om meer te bouwen willen wij ook deze mogelijkheid bieden aan andere bedrijven. Om deze reden zullen wij in de algemene afwijkingregels opnemen dat het mogelijk is om 10% af te wijken van het bebouwingspercentage. Om van deze afwijking gebruik te maken dient de aanvrager wel aan de gestelde voorwaarden te voldoen. De gestelde voorwaarden hebben betrekking op dat het doel en de uitgangspunten van het plan niet onevenredig worden aangetast, dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet worden aangetast en dat het stedenbouwkundig aanvaardbaar is. De gevraagde 80% is ons inziens een te hoog percentage. Hiermee wordt er teveel afgeweken van de oorspronkelijke bouwmogelijkheden. Daarnaast is het bebouwingspercentage dat middels de algemene afwijking mogelijk wordt gemaakt ook voldoende voor de aangrenzende bedrijven.

Wat betreft de goot- en bouwhoogte kunnen wij het volgende melden. Wij hebben aansluiting gezocht in het vigerende bestemmingsplan Schaapsloop 1 (1998). Hierin werd de mogelijkheid geboden om de goot tot maximaal 6 meter hoog te bouwen. De bouwhoogte was niet opgenomen, waardoor een hogere nok mogelijk was. Echter, in de nieuwe bestemmingsplansystematiek is vastgelegd dat er zowel een goot- als bouwhoogte wordt opgenomen. Om toch zoveel mogelijk aan te sluiten op het vigerende bestemmingsplan Schaapsloop 1 (1998) houden wij vast aan deze goothoogte. De bouwhoogte is nu dus beperkter.

De omliggende bedrijven hebben in het verleden, middels vergunningen, gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een hoger dak te bouwen, waardoor zij een afwijkende maatvoering hebben.

Gezien de diverse goot- en bouwhoogtes rondom uw perceel zullen wij de mogelijkheid bieden om middels een afwijking een hogere goot- en bouwhoogte mogelijk te maken. Op deze manier worden de bouwmogelijkheden met de omliggende bedrijven gelijk getrokken. Deze afwijking biedt de mogelijkheid om middels een omgevingsvergunning een goot- en bouwhoogte te realiseren van 9

meter. Aan deze afwijking zit een aantal voorwaarden, waardoor de gemeente kan beoordelen of de verhoging gewenst is.

Er zal dan ook een zogenaamde 'wro-zone-afwijkingsgebied 3' over het bedrijfsblok van de percelen aan De Vest, De Stad en het Nuweleind worden gelegd. Op deze manier kunt u op de huidige locatie uw bedrijfsvoering mogelijk blijven uitvoeren.

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Er wordt in artikel 20 lid a opgenomen dat er ten hoogste 10% afgeweken kan worden van het bebouwingspercentage. Het artikel 20 lid a luidt dan als volgt: "geringe afwijkingen van de in het plan voorgeschreven maten ten aanzien van afstand tussen woningen, van afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen, van bebouwde oppervlakten, alsmede van goothoogte van gebouwen en het bebouwingspercentage met ten hoogste 10%." Op de verbeelding zal de aanduiding 'wro-zone-afwijkingsgebied 3' op De Vest 46 gelegd worden. In de regels zal er in artikel 4.5 een 'wro-zone-afwijkingsgebied 3' worden opgenomen die, middels een afwijking, een goot- en bouwhoogte van maximaal 9 meter mogelijk maakt. De regel luidt als volgt: "c. om ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - afwijkingsgebied 3' gebouwen toe te laten met een goot- en bouw hoogte van 9 meter.:

#### **Zienswijze 6, Achmea namens cliënte Phifrons wonende te Leenderweg 197, 13 februari 2013**

8. *Cliënten exploiteren op het adres Leenderweg 197 een agrarisch bedrijf. Het bedrijf omvat 110 melkkoeien en 89 stuks jongvee. Daarnaast houden cliënten ook nog 2800 kippen. Het bedrijf van cliënten wordt slechts gescheiden van het bedrijventerrein door de Leenderweg. Het valt cliënten op dat in het gehele bestemmingsplan de aanwezigheid van hun bedrijf niet genoemd wordt. De enige vermelding is te vinden in de toelichting in hoofdstuk 2.1 waar het gaat om de omliggende bestemmingsplannen. Gesproken wordt over Phifrons. Maar daar blijft het dan ook bij. Naar de mening van cliënten ten onrechte. Cliënten zijn van oordeel dat bij het doorgaan van deze plannen een goed woon- en leefklimaat bij de geurgevoelige bestemmingen in dit plan in de omgeving van hun bedrijf niet kan worden gegarandeerd. Bovendien zijn cliënten van mening dat hun bestaande rechten worden geschaad door deze plannen en zij bovendien beperkt worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden, dan wel er helemaal geen ontwikkelingsmogelijkheden meer zijn. Het had naar de mening van cliënten op uw weg gelegen te onderzoeken of een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, maar ook of de bedrijfsvoering van cliënten geschaad wordt. In dat kader is ook van belang dat het in dit geval dus niet alleen gaat over een melkveebedrijf, maar er daarnaast ook sprake is van intensieve veehouderij. Cliënten verwijzen daarvoor ook naar het in procedure zijnde ontwerp bestemmingsplan Buitengebied. Is er sprake van overschrijding van de normen ( afstand en odour units ) of niet? Cliënten willen daarover duidelijkheid hebben.*

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 biedt het plan ook ruimte voor enige ontwikkeling. Omdat de bestaande situatie nu is vastgelegd worden er geen nieuwe geurgevoelige functies mogelijk gemaakt. Bedrijfswoningen zijn beperkt tot de locaties waar die nu al gerealiseerd zijn. Nieuwe bedrijfswoningen worden niet mogelijk gemaakt, waardoor deze objecten geen gevaar kunnen vormen voor de Leenderweg 197. Hetzelfde geldt voor bijvoorbeeld kantoren. Solitaire kantoorpanden worden niet mogelijk gemaakt binnen het nieuwe bestemmingsplan, tenzij specifiek bestemd. Dit is niet het geval in de buurt van de Leenderweg 197.

Echter, gezien uw aangrenzende ligging en uw bedrijfsvoering achten wij het verstandig om in dit bestemmingsplan in de toelichting op te nemen dat uw bedrijf op de Leenderweg gevestigd is en dat hier mogelijk rekening mee gehouden moet worden.



Wat betreft de vermelding van het bestemmingsplan Phiffrons in hoofdstuk 2.1, deze zal worden geschrapt aangezien dit bestemmingsplan niet vastgesteld is.

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In hoofdstuk 4.3.6 wordt opgenomen: “Grenzend aan het plangebied ter plaatse van de Leenderweg 197 ligt een agrarisch bedrijf. Het betreft een intensieve veehouderij. Dit bedrijf heeft mogelijk invloed op geurgevoelige objecten binnen het plangebied. Uitgaande van een emissiepunt op de rand van het bouwvlak van de Leenderweg 197 en uitgaande van worst-case parameters voor wat betreft de uitvoering van de stal bereikt de geldende geurcontour van 3,0 geen bouwvlak binnen Schaapsloop 1. Hierdoor zijn er geen geurgevoelige objecten toegestaan binnen de contour van de Leenderweg 197. Het bedrijf aan de Leenderweg 197 is niet van invloed op het bedrijventerrein.”  
Als laatste wordt de vernoeming van het bestemmingsplan Phiffrons in hoofdstuk 2.1 verwijderd.

9. *In de regels van het plan is geen definitie opgenomen van een geurgevoelig object. Cliënten zijn van mening dat dat alsnog moet gebeuren. Cliënten willen voorkomen dat bij het doorgaan van de plannen bij elk bouwproject of gebruikswijziging discussie gevoerd moet worden over de vraag of sprake is van een geurgevoelig object. Cliënten vragen u daarom concreter te omschrijven wat onder geurgevoelig object in dit plan verstaan moet worden.*

Aangezien het gaat om de bestaande situatie en geen nieuwe geurgevoelige functies in uw buurt mogelijk worden gemaakt achten wij het niet nodig om de regels op uw reactie aan te passen. Aangezien er in de regels niet gesproken wordt over geurgevoelige objecten zullen wij de definitie van geurgevoelige objecten niet opnemen in de begrippenlijst, artikel 1.

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

10. *Direct tegenover de woning van cliënten zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie 3.2. Schuin tegenover de woning van cliënten zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie 4.1. Cliënten zijn van mening dat deze categorieën te hoog zijn en de daarvoor geldende afstand niet in acht genomen kan worden. Voor bijvoorbeeld bedrijven in categorie 4 geldt volgens uw overzicht in de toelichting een afstand van 200 tot 300 meter. Cliënten hebben de indruk dat de feitelijke afstand kleiner is. In de toelichting staat ook dat op basis van de richtafstanden aan de randen van het bedrijventerrein een lagere milieucategorie is toegestaan in verband met omliggende woonbebouwing. Cliënten hebben de indruk dat dat bij hen niet het geval is. Naar de mening van cliënten moet u alsnog aan dat uitgangspunt gevolg geven en bedrijven tot en met categorie 4.1 ter plekke, aan de rand van het bedrijventerrein, niet toestaan.*

In het ontwerpbestemmingsplan Schaapsloop 1 wordt recht tegenover de Leenderweg 197 maximaal een categorie 3.2 mogelijk gemaakt. Schuin tegenover is categorie 4.1 mogelijk. De reden hiervoor heeft te maken met de afstand. In de toelichting in paragraaf 4.3.6 staat de afstand weergegeven die gebruikt wordt in de meting voor de milieucategorieën. Deze meting wordt toegepast vanuit rustige woonwijken en het rustige buitengebied. Aangezien u bij uw agrarische bedrijf woont en gezien uw bedrijfsvoering ook sprake is van hindercirkels kan er niet gesproken worden van een “rustige woonwijk” of “rustig buitengebied”. Er wordt dan de meetmethode toegepast volgens het zogenaamde “gemengd gebied”. Dit betekent dat de richtafstanden kunnen worden verlaagd met één afstandsstap. Oftewel, bij een categorie 4.1 geldt nu niet meer de 200 meter afstand maar 100 meter. De categorie 4.1 is dus volgens deze meting wel mogelijk. In de toelichting ontbreekt echter de vermelding dat deze methode ook wordt toegepast. Om deze reden zal er in de toelichting worden toegevoegd dat de richtafstanden voor “gemengd gebied” ook van toepassing zijn voor bepaalde gebieden.

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de toelichting in hoofdstuk 4.3.6 wordt toegevoegd dat de richtafstanden voor “gemengd gebied” ook gelden in bepaalde gevallen. In hoofdstuk 4.3.6 wordt het volgende toegevoegd: “De categorisering is bepaald aan de hand van rustige woonwijken en het rustige buitengebied. Indien sprake is van een gebied waar bedrijven en woningen gemengd door elkaar zijn gelegen, kan gesproken worden van een zogenaamd 'gemengd gebied'. Er wordt dan de meetmethode toegepast volgens het zogenaamde “gemengd gebied”. Dit betekent dat de richtafstanden kunnen worden verlaagd met één afstandsstap. Oftewel, bij een categorie 4.1 geldt nu niet meer de 200 meter afstand maar 100 meter. De richtafstanden voor het 'gemengd gebied' zijn van toepassing voor bepaalde gebieden in het plangebied.”



## Schaapsloop 1 – Ambtelijke wijzigingen

	pag	Reactie	Aanpassing
Toelichting en regels			
	9	Hoofdstuk 2.1 Phiffrons niet meer noemen.	Hoofdstuk 2.1: Phiffrons schrappen uit tekst.
	13	3.1 AMVB ruimte Vervangen voor nieuwe tekst Barro, Rarro	<p>Aanpassen in 3.1.2: 3.1.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)</p> <p>Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen.</p> <p>Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.</p> <p>In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.</p> <p>Aan het Barro zijn inmiddels een aantal</p>

		<p>onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de onderwerpen Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. Het gewijzigde Barro is per 1 oktober 2012 in werking getreden.</p> <p>Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid.</p>
16	3.3 Regionaal beleid Woonvisie regio Eindhoven is verouderd.	<p>Aanpassen in 3.3.1 Regionaal beleid: 3.3.1 Woonvisie Regio Eindhoven</p> <p>Op basis van Het Geniale Wonen en het uitgangspunt "lokaal doen wat lokaal kan", is gekomen tot het volgende voorstel voor de uitdagingen voor het regionale woonbeleid dat uitgewerkt wordt in de Regionale Woonvisie 2011-2020:</p> <p>a. Zuidoost-Brabant als internationale (kennis)economie;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Creëer unieke woonmilieus (en bind kenniswerkers en bedrijven);</li> <li>2. Oog voor lage-lonen-arbeidsmigranten;</li> </ol> <p>b. Sterke steden en vitaal platteland;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sorteert voor op krimp;</li> <li>2. Balans tussen verstedelijking en leefbaarheid kleine kernen;</li> </ol> <p>c. Herstructurering en transformatie;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Duurzaam vernieuwen;</li> <li>2. Herbestemming en transformatie.</li> </ol> <p>De Regionale Woonvisie is op 28 juni 2012 vastgesteld.</p>
31	4.3.6 De meetmethoden voor de milieuzonering is niet overal gelijk. Zie zienswijze Leenderweg 197 en de cirkels rondom Zeelberg 17 etc. Hier is een andere meetmethode gebruikt, aangezien de afstanden kleiner	<p>Toevoegen aan paragraaf 4.3.6:</p> <p>"De categorisering is bepaald aan de hand van rustige woonwijken en het rustige buitengebied. Indien sprake is van een gebied waar bedrijven en woningen gemengd door elkaar zijn gelegen, kan gesproken worden van een</p>



		zijn. In de toelichting vermelden dat hier een andere meetmethode wordt toegepast. De meetmethode gemengd gebied is hier van toepassing.	zogenaamd 'gemengd gebied'. Er wordt dan de meetmethode toegepast volgens het zogenaamde "gemengd gebied". Dit betekent dat de richtafstanden kunnen worden verlaagd met één afstandsstap. Oftewel, bij een categorie 4.1 geldt nu niet meer de 200 meter afstand maar 100 meter. De richtafstanden voor het 'gemengd gebied' zijn van toepassing voor bepaalde gebieden in het plangebied."
43-44	6.1 Handhaving In de toelichting de werkwijze opnemen van het overgangsrecht. We sluiten aan bij de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied. De overgangsdatum is echter anders, namelijk 18-11-1994 (de datum van de ontwerpversie van bestemmingsplan Schaapsloop 1).	In paragraaf 6.1 methode overgangsrecht toelichten:  Overgangsrecht Schaapsloop 1  Verspreid over het gehele buitengebied van gemeente Valkenswaard staan reeds jarenlang (strijdige) bouwwerken, zo ook in het niet stedelijke gebied bij Schaapsloop 1. Nu er een nieuw bestemmingsplan Buitengebied in voorbereiding is, wordt er in het bestemmingsplan Schaapsloop 1 aangesloten op de gebruikte systematiek. Om deze duidelijkheid te kunnen geven is er een inventarisatie uitgevoerd met betrekking tot (strijdige) situaties op percelen in het landelijke gebied bij Schaapsloop 1 van gemeente Valkenswaard. Bij het uitzetten van een lijn hoe om te gaan met deze gevallen is het uitgangspunt gehanteerd om datgene wat gelegaliseerd kan worden ook daadwerkelijk te legaliseren. Per individueel geval wordt bekeken of deze onder het overgangsrecht valt en zodoende een aanduiding op de verbeelding krijgt.  De bestaande bebouwing wordt opgenomen middels een aanduiding in het bestemmingsplan. Hiervoor zijn de bouwvergunningen opgevraagd. Indien er bouwvergunningen aanwezig zijn dan wordt het bouwwerk opgenomen in het bestemmingsplan. Daarnaast geldt ook dat er sprake is van het zogenaamde overgangsrecht. Bouwwerken, ten dienste van agrarisch gebruik en extensief recreatief, die opgericht zijn	

			<p>voor november 1994 vallen hieronder. Om dit te controleren zijn oude en nieuwe luchtfoto's naast elkaar gelegd. Bouwwerken ten dienste van agrarische gronden worden toegestaan.</p>
44	6.2 Economische uitvoerbaarheid We maken in dit bestemmingsplan verruiming van bebouwingmogelijkheden mogelijk en zijn flexibel in bepaalde bestemmingen.		<p>Toevoegen in hoofdstuk 6.2:</p> <p>"Er worden geen nieuwe bedrijfslocaties mogelijk gemaakt. De bouw- en gebruikruimte worden voor bepaalde percelen geoptimaliseerd. Dit heeft geen effect op de gemeentelijke begroting en wordt door bedrijven zelf gefinancierd."</p>
52	7.2.2. In de toelichting zal de titel onder artikel 'wonen' van 'bijbehorende bouwwerken' aangepast worden naar 'bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde'		<p>Aanpassen in 7.2.2.: titel 'Bijbehorende bouwwerken' in: 'Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde'</p>
54	7.2.2 Waarde – archeologie teksten aanpassen aan nieuwe standaard		<p>Aanpassen waarde-archeologie in paragraaf 7.2.2.:</p> <p>Artikel 14 Waarde - Archeologie 2 Categorie 2: Gebied van archeologische waarde. In deze gebieden is bij eerdere onderzoeken reeds aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen die als behoudenswaardig gekarakteriseerd kunnen worden. In deze gebieden is dus sprake van vastgestelde archeologische waarden. De archeologische resten op deze terreinen zijn echter minder geconcentreerd dan bij de vorige categorie en bovendien is vaak niet exact bekend waar de resten zich bevinden. Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 100 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.</p> <p>Artikel 15 Waarde - Archeologie 4 Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van</p>



			<p>geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 m of 0,5 m bij esdek onder maaiveld. Indien nog geen oppervlakte van een totale vergraving bekend is, bijvoorbeeld bij bestemmingsplanwijzigingen, geldt de onderzoeksverplichting voor plangebieden groter dan 1000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Artikel 16 Waarde - Archeologie 6 Categorie 6: Gebied met een lage archeologische verwachting. Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relictten klein wordt geacht. Om die reden is een archeologisch onderzoek alleen vereist bij bestemmingsplanwijzigingen en omgevingsvergunningen t.b.v. de activiteit ruimtelijke ordening van projectgebieden die groter zijn dan 25.000 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld. Ook zal bij m.e.r. plicht nader onderzoek worden verlangd.</p>
79	1.2 Bestemmingsplan: IMRO-code aanpassen in VA01		Aanpassen 1.2 Bestemmingsplan: NL.IMRO.0858.BPschaapsloop1-VA01
81	Artikel 1 Er dient een definitie van extensieve dagrecreatie opgenomen te worden.		Artikel 1 definitie opnemen 'extensieve dagrecreatie': "vormen van dagrecreatie die plaatsvinden in gebieden waar de hoofdfunctie een andere -meestal natuur, bosgebied of landbouw- is, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, speelterreinen, ligweides en picknick-plaatsen;"
81	Artikel 1 1.32 gebouw "elk bouwwerk, dat een voor		Artikel 1 1.32 aanpassen in: "elk bouwwerk, dat een voor mensen

		mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;”	toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met minimaal 2 wanden omsloten ruimte vormt;
83	Artikel 1 Definitie ‘nutsvoorzieningen’ opnemen		Artikel 1 definitie ‘nutsvoorzieningen’: “voorzieningen ten behoeve van algemeen nut in ruime zin, zoals voorzieningen/installaties ten behoeve van gas, water, elektriciteit en (tele)communicatie;”
87	Artikel 3 ‘Agrarisch met waarden’ Clusteren van de benaming van de gebouwtjes in het ‘buitengebied’. Denk aan ‘berging’, ‘paardenstal’ en ‘hooimijt’, ‘tuinhuis’, ‘schuur’ en ‘stal’. Dit kan allemaal vallen onder bijv. de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch met waarden - agrarisch hulpgebouw’.		Artikel 3  Artikel 3.1: Lid: “een agrarisch hulpgebouw, waaronder een berging, hooimijt, schuur, stal of tuinhuis ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – agrarisch hulpgebouw’;”
87	Artikel 3.1 In de bestemming ‘agrarisch met waarden’ extensieve dagrecreatie mogelijk maken.		Aanvullen artikel 3.1 een lid:  “met daaraan ondergeschikt: g. extensieve dagrecreatie;”
87	3.2.1 Gebouwen  De artikelen voor de goot- en bouwhoogte voor bouwwerken in het buiten stedelijke gebied dienen opgenomen te worden.		Aanpassen: 3.2.1 Gebouwen  “Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen: a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden - agrarisch hulpgebouw’; b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte (m)’ is aangegeven, indien geen hoogte is aangegeven bedraagt de maximale goothoogte 3 meter en de maximale bouwhoogte 5,5 meter; c. het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer bedragen dan 100%; d. in afwijking van lid c mag ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden - agrarisch hulpgebouw’ het bebouwd oppervlak niet meer bedragen dan het bestaande oppervlak.”



87	Artikel 3 'Agrarisch met waarden' Er moet een artikel worden opgenomen over 'specifieke gebruiksregels', strijdig gebruik.	In artikel 3 opnemen:  Specifieke gebruiksregels  <i>Strijdig gebruik</i> Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend: a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor: 1. wonen; 2. kamerverhuur, met uitzondering van kameruitgifte van 1 kamer voor maximaal 1 persoon; 3. seksinrichtingen; b. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.
90	In artikel 4.1 is de aanduiding 'dienstverlening' nog niet opgenomen.	Opnemen in 4.1 een lid: "dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';"
90	In artikel 4.1 is de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' niet opgenomen.	Opnemen in 4.1 een lid: "een zendmast ter plaatse van de aanduiding: 'zend-/ontvangstinstallatie';"
90	In artikel 4.1 is de aanduiding 'metaalverwerkingsbedrijf' niet opgenomen.	Opnemen in 4.1 een lid: "een metaalverwerkingsbedrijf inclusief opslag en distributie van staalproducten, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaalverwerkingsbedrijf';"
90	In artikel 4.1 is de aanduiding 'wonen-bedrijfswoning op verdieping' niet opgenomen.	Opnemen in 4.1 een lid: "een bedrijfswoning op de verdieping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bedrijfswoning op verdieping';"
91	4.3 Specifieke gebruiksregels aanpassen aan laatste standaard. Zie standaard.  In het nieuwe artikel 4.3: - er dient bij lid a sub 1 uitzondering gemaakt te worden voor de aanduiding 'detailhandel volumineus' - er dient bij lid a sub 5 uitzondering gemaakt te worden voor de aanduiding 'dienstverlening'. - Er dient bij lid s sub 9 uitzondering gemaakt te worden voor de aanduiding 'benzinepomp voor bedrijf'.	Aanpassen aan standaard.  "Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend: a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor: 1. detailhandelsbedrijven, behoudens: -ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit bij ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten; -detailhandel ter plaatse van de aanduidingen 'verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg', 'verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg' en 'detailhandel volumineus'; 2. grow-, smart- en coffeeshops; 3. horecabedrijven en daarmee gelijk te

	<p>- er dient bij lid a sub 10 uitzondering gemaakt te worden voor de aanduiding 'bedrijfswoning' en 'bedrijfswoning op verdieping'.</p> <p>Deze aanpassingen dienen dus wel omgezet te worden naar het nieuwe artikel in de standaard. In het nieuwe artikel vooral letten op nieuwe lid b.</p>	<p>stellen bedrijven, met uitzondering van ondergeschikte horeca-activiteiten ten dienste van de bestemming;</p> <p>4. kantoren, uitgezonderd kantoren als onzelfstandig onderdeel van een ter plaatse aanwezig bedrijf behoudens kantoren ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';</p> <p>5. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;</p> <p>6. seksinrichtingen;</p> <p>7. verkoop van motorbrandstoffen, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' of de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' behoudens verkoop van motorbrandstoffen ter plaatsē van de aanduiding 'benzinepomp voor bedrijf';</p> <p>8. wonen, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' behoudens wonen ter plaatse van de aanduidingen 'bedrijfswoning' en 'bedrijfswoning op verdieping';</p> <p>b. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.</p>
92	Artikel 4.4.2 vournieuze	Artikel 4.4.2 aanpassen in: 'volumineuze'
92	Artikel 4.5 Het 'wro-zone – wijzigingsgebied' dient in naam aangepast te worden naar wro-zone-afwijkingsgebied'	Artikel 4.5 Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder c: a. om ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - afwijkingsgebied 1' gebouwen toe te laten met een goot- en bouwhoogte van 12 meter; b. om ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - afwijkingsgebied 2' gebouwen toe te laten met een goot- en bouwhoogte van 20 meter; c. om ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - afwijkingsgebied 3' gebouwen toe te laten met een goot- en bouw hoogte van 9 meter;
101	Artikel 9.1 staat de specifieke aanduiding 'sportveld' niet opgenomen.	Opnemen in 9.1 een lid: "een sportveld uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sportveld';"
101	Artikel 9 'Sport' Er is geen artikel opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen	Opnemen artikel: 9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde



		zijnde. Er staan namelijk wel lichtmasten, kleine bouwwerken, geen gebouwen zijnde etc.	Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen: a. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 1 meter; b. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen gelegen op een afstand van 1,5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en niet grenzend aan de openbare weg, bedraagt 2 meter; c. de maximale bouwhoogte voor vlaggenmasten bedraagt 6 meter; d. de maximale bouwhoogte van tribunes bedraagt 6 meter; e. de maximale bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 18 meter; f. de maximale bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.
102	Artikel 10 'Tuin' 10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde  Aanpassen aan de laatste standaard.		In artikel 10 opnemen: 10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijn  Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen: a. erfafscheidingen kennen een maximale bouwhoogte: 1. van 1 meter; 2. van 2 meter voor zover gelegen op een afstand van 1,5 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en niet grenzend aan de openbare weg; b. voor overkappingen gelden de volgende bepalingen: 1. de maximale bouwhoogte bedraagt 2,7 meter; 2. de maximale oppervlakte per bouwperceel bedraagt 20 m <sup>2</sup> ; 3. de overkapping is minimaal 1 meter gelegen achter de voorgevel van het hoofdgebouw; c. vlaggenmasten geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter.
103	Artikel 10 'Tuin' 10.3.5 lid c sub 1 Schrappen "lid g"		Artikel 10 In artikel 10.3.5 lid c sub 1 verwijderen "lid g".
106	Artikel 13 'Wonen' 13.2.2 Bijbehorende bouwwerken		Artikel 13.2.2 aanpassen in: "Voor het bouwen van bijbehorende

		De eerste zin is dubbelop met lid a. Nu staat er: "Bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak en/of op het zij- en achterperceel. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelegen op het zijperceel en/of achterperceel gelden de volgende bepalingen:"	bouwwerken gelegen op het zijperceel en/of achterperceel gelden de volgende bepalingen:"
107	Artikel 13 'Wonen' 13.4.2 Gebruiksverbod Lid a sub 2 aanvullen met Kamerverhuur, "met uitzondering van kameruitgifte van 1 kamer voor maximaal 1 persoon;"		13.4.2 gebruiksverbod  Lid a sub 2 aanvullen met Kamerverhuur, "met uitzondering van kameruitgifte van 1 kamer voor maximaal 1 persoon;"
112	Waarde-archeologie 2 14.7.1 Wijziging Aanpassen lid d naar nieuwe standaard.		14.7.1 lid d aanpassen aan: "van bestemming wijzigt in "Waarde - Archeologie 3", "Waarde - Archeologie 4", "Waarde - Archeologie 5" dan wel "Waarde - Archeologie 6", zoals opgenomen in deze regels dan wel in Bijlage 2 Waarde - Archeologie voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft."
116	Waarde-archeologie 4 15.7.1 Wijziging Aanpassen lid d naar nieuwe standaard.		15.7.1 lid d aanpassen aan: "van bestemming wijzigt in "Waarde - Archeologie 2", "Waarde - Archeologie 3", "Waarde - Archeologie 5" dan wel "Waarde - Archeologie 6", zoals opgenomen in deze regels dan wel in Bijlage 2 Waarde - Archeologie voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft."
118	Waarde-archeologie 6 16.3.1 Wijziging Aanpassen lid d naar nieuwe standaard.		16.3.1 lid d aanpassen aan: "van bestemming wijzigt in "Waarde - Archeologie 2", "Waarde - Archeologie 3", "Waarde - Archeologie 4" dan wel "Waarde - Archeologie 5"; zoals opgenomen in deze regels dan wel in Bijlage 2 Waarde - Archeologie voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na



			beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.”
113-118	Voor de agrarische gebieden waar een dubbelbestemming waarde-archeologie 4 t/m 6 op ligt geldt een andere diepte dan in de regels is opgenomen. Hier moet een diepte van 0,5meter vrijgegeven worden (ivm agrarisch gebruik etc.)	<p>Aanpassen artikelen waarde-archeologie 4 en 6:</p> <p>Artikel 15.2.1 wordt:</p> <p>“a. Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft met een oppervlakte van maximaal 500 m<sup>2</sup> en een verstoringsdiepte van 0,3 m en 0,5 m bij esdekken en agrarische gebieden ten opzichte van het maaiveld;</p> <p>b. bouwplannen met een grotere oppervlakte dan genoemd onder a kunnen uitsluitend worden gebouwd, indien:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m en 0,5 m bij agrarische gebieden ten opzichte van het maaiveld;</li> <li>2. gebouwen tot maximaal 2,5 m uit bestaande fundering worden opgericht.”</li> </ol> <p>Artikel 15.5.1 lid j wordt:</p> <p>“het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m en 0,5 m bij esdekken en agrarische gebieden onder maaiveld.”</p> <p>Artikel 15.6.1 wordt:</p> <p>“Het is verboden binnen de voor “Waarde - Archeologie 4” aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 500 m<sup>2</sup> en de diepte meer dan 0,3 m en 0,5 m bij esdekken en agrarische gebieden bedraagt.”</p> <p>Artikel 16.2.1 lid a wordt:</p> <p>“het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en</p>	

			omwoelen van gronden, dieper dan 0,4 m en 0,5 bij agrarische gebieden onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;”
109-118	De wijzigingsbevoegdheid in waarde-archeologie dient mogelijk gemaakt te worden. Hiervoor dienen de overige waarde-archeologie artikelen opgenomen te worden in de bijlage.		In de bijlage bij de regels worden de artikelen opgenomen van waarde-archeologie 3 en waarde-archeologie 5.
124	Artikel 20 algemene afwijkingsregels Artikel 20 lid a. toevoegen dat er ook 10% van het bebouwingspercentage afgeweken kan worden.	Artikel 20 algemene afwijkingsregels  Artikel 20 lid a wordt: “geringe afwijkingen van de in het plan voorgeschreven maten ten aanzien van afstand tussen woningen, van afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen, van bebouwde oppervlakten, alsmede van goothoogte van gebouwen en het bebouwingspercentage met ten hoogste 10%;”  Tekst onderaan artikel 20 : “In de omgevingsvergunning kunnen nadere eisen worden gesteld ten behoeve van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, een goede woonsituatie, een goede milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de stedenbouw, parkeervoorzieningen op eigen terrein en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.”	
<b>Verbeelding</b>			
De Haak	Oostelijk gelegen groenstrook (waar al een deel ‘verkeer’ van is gemaakt thv De Haak 28a en 28b) aanpassen naar ‘verkeer’. De westelijke groenstrook behouden.		De groenstrook is gesitueerd aan de zijde van perceel VKW00 sectie I nummer 95. Deze oostelijke groenstrook aan De Haak wijzigen naar de bestemming ‘verkeer’.
Leenderweg – John F. Kennedylaan	Het deel van de groenstrook, ten oosten gelegen van het pand aan de John F. Kennedylaan 83, waar de rotonde is gepland wijzigen naar ‘verkeer’. Het overige deel van de groenstrook als groenbestemming behouden.		De groenstrook bij de Leenderweg-John F. Kennedylaan thv. John F. Kennedylaan 83 wordt deels gewijzigd naar ‘verkeer’, uitsluitend dat deel waar de rotonde op gepland is. De rest van de strook behoudt de bestemming ‘groen’.



	Alle bedrijfswoningen	Alle bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen dienen binnen het bouwblok van de woning opgenomen te worden.	Alle bijbehorende bouwwerken van bedrijfswoningen worden opgenomen in het bouwblok van de bedrijfswoning.
	Zeelberg 13-15	De woonbestemming vergroten. De woonbestemming tot achter de stippenlijn leggen achter het bouwwerk van Zeelberg 15. Deze lijn dient doorgetrokken te worden naar Zeelberg 13.	De woonbestemming van Zeelberg 13-15 wordt aangepast en gelegd tot achter het bouwwerk waar tevens de stippenlijn loopt.
	Landelijke gebied	<p>Clusteren van de benaming van de aanduidingen van de bouwwerken in het landelijke gebied. Denk aan 'stal', 'berging', 'schuur', 'hooimijt' etc. Dit kan allemaal geschaard worden onder de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - agrarisch hulpgebouw'.</p> <p>De goot- en bouwhoogte is nog niet opgenomen voor de bouwwerken in het landelijke gebied. De goothoogte wordt gelegd op 3 meter, de bouwhoogte leggen we op 5,5 meter. Op deze manier sluiten we aan op bestemmingsplan Schaapsloop 2 en op het Buitengebied.</p> <p>Voor bouwwerken die al hoger zijn dient de hoogte opgenomen te worden, zoals nu aanwezig is.</p>	<p>De aanduidingen van de bouwwerken in het landelijke gebied worden geclusterd en worden geschaard onder de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - agrarisch hulpgebouw'.</p> <p>De goot- en bouwhoogte van deze bouwwerken wordt op de verbeelding opgenomen indien de goothoogte hoger is dan 3 meter en/of de bouwhoogte hoger is dan 5,5 meter. Als dit niet het geval is dan voldoen de regels.</p>
	John F. Kennedy-laan en Leenderweg	Aanpassen wro-zone-afwijkingsgebieden zodat ze, zoveel mogelijk, overeenkomen met het vigerende bestemmingsplan Schaapsloop 1.	Het Wro-zone-afwijkingsgebied 2 klopt niet tussen de John F. Kennedylaan en Leenderweg. De grens ligt na adres John F. Kennedylaan 53. Nu vallen John F. Kennedylaan 51 en 53 ook binnen Wro-zone-afwijkingsgebied 2. Daarnaast is het Wro-zone-afwijkingsgebied 2 te ver naar de Leenderweg getrokken. De adressen Leenderweg 184a t/m 202 vallen nu binnen Wro-zone-afwijkingsgebied 2, dit moet wro-zone-afwijkingsgebied 1 zijn.
	Zeelberg-De Vest-De Stad-Het Nuweleind	Er dient een 'wro-zone-afwijkingsgebied 3' opgenomen te worden voor de bedrijven gelegen	Opnemen van de aanduiding 'wro-zone-afwijkingsgebied 3'. Deze aanduiding moet liggen op de bedrijven gelegen ten

		ten westen van Zeelberg (nummers 22 t/m 36 en De Vest 52b). Tevens moet er een 'wro-zone-afwijkingsgebied 3' gelegd worden op de bedrijven ten noorden van De Vest (nummers 46 t/m 52a) en bij De Stad en Het Nuweleind.	westen van Zeelberg (nummers 22 t/m 36 en De Vest 52b). Tevens moet er een 'wro-zone-afwijkingsgebied 3' gelegd worden op de bedrijven ten noorden van De Vest (nummers 46 t/m 52a) en bij De Stad en Het Nuweleind.
	De Oase	Deze weg is nu opgenomen als groenbestemming. Deze weg is verhard en dient dus de verkeersbestemming te krijgen.	De weg De Oase wijzigen van 'groen' naar 'verkeer'.
	Groenstrook Leenderweg – De Haak	De groenstrook tussen de Leenderweg en De Haak dient gewijzigd te worden naar 'verkeer'. Het gaat om de groenstrook vanaf de bocht bij De Haak tot en met De Haak 18.	De groenstrook vanaf de bocht bij De Haak tot en met De Haak 18 wijzigen naar 'verkeer'.
	De Vest 38 en 42	Vigerende bestemmingsplan Schaapsloop 1 max. milieucategorie 4 mogelijk. In nieuwe bestemmingsplan max. milieucategorie 3.2 mogelijk.	Op de verbeelding wordt een specifieke aanduiding opgenomen voor de bedrijven aan De Vest 38 en 42 gezien de milieucategorisering. De aanduiding luidt 'specifieke vorm van bedrijf - metaalverwerkingsbedrijf'.

#### Aangenomen amendement van de fracties VL, H&G en VVD

De raad van de gemeente Valkenswaard, in vergadering bijeen op 30 mei 2013 ter behandeling van het bestemmingsplan Schaapsloop 1;

Besluit:

het bestemmingsplan Schaapsloop 1 meer flexibiliteit te bieden met betrekking tot het bebouwingspercentage. Hiertoe wordt in artikel 20 "Algemene afwijkingsregels" lid a aangepast, zodat het lid als volgt luidt: "geringe afwijkingen van de in het plan voorgeschreven maten ten aanzien van afstand tussen woningen, van afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen, van bebouwde oppervlakten en van goot- en bouwhoogte van gebouwen met ten hoogste 10%, alsmede het bebouwingspercentage met ten hoogste 20%".

Valkenswaard,  
de gemeenteraad voornoemd,

de griffier,  
drs. C. Miedema

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





## Voorgesteld besluit

**BESLUIT**

De raad van de gemeente Valkenswaard;

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 16 april 2013 , nummer 13b&w00203;

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

Gelet op de behandeling in de vergadering van de raadscommissie d.d. 16 mei 2013

**BESLUIT**

1. In te stemmen met de voorgestelde behandeling van de notitie 'Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Schaapsloop 1', met dien verstande dat het amendement van de fracties VL, H&G en VVD met betrekking tot het bebouwingspercentage en het amendement van de fractie H&G met betrekking tot de jongeren ontmoetingsplaats zijn aanvaard;
2. het bestemmingsplan 'Schaapsloop 1' zoals vervat in het analoge bestemmingsplan en in het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0858.BPschaapsloop1-VA01 gewijzigd vast te stellen;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad d.d. 30 mei 2013

de griffier,

drs. C. Miedema

de voorzitter,

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