

Beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Schaapsloop 2

Zienswijzennota bestemmingsplan Schaapsloop 2, behorende bij besluit 30 mei 2013

Het ontwerpbestemmingsplan Schaapsloop 2 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 2).

Het plan is in ontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. De provincie Noord-Brabant heeft een zienswijze ingediend. Waterschap de Dommel is akkoord met het bestemmingsplan.

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 een aantal bestemmingen en bevoegdheden, buiten bestaand stedelijk gebied, bebouwing buiten het bouwblok toegestaan. Het betreft hier de regeling voor aan- en bijgebouwen binnen de bestemmingen 'Dienstverlening' en 'Maatschappelijk'. Deze regeling is opgenomen in de artikelen 6.2.2 en 8.2.2. In de inspraakreactienota wordt in paragrafen 7 t/m 12 de vooroverlegreactie besproken. Hierin wordt gemotiveerd, dat nu de bestemming 'Maatschappelijk' enkel aan de begraafplaats is toegekend en hieraan rechten zijn verleend in het geldende plan voor max. 400m² buiten bouwblok, het redelijk is om ook nu hier bebouwing buiten bouwblok toe te staan en deze te beperken tot 150m². De opmerking in de inspraakreactienota dat door de aanpassing van het bouwblok met de bestemming 'Dienstverlening' bebouwing buiten bouwblok niet langer nodig is en daarom het plan wordt aangepast, is echter niet vertaald in de regels van het ontwerpplan. Wij zijn dan ook van mening dat art. 6.2.2. in strijd handelt met art. 2.1 Vr.*

De Verordening ruimte van de provincie schrijft voor dat er niet zonder meer bebouwing buiten het bouwblok mogelijk is wanneer het perceel gesitueerd is buiten stedelijk gebied. Het perceel aan de Kluizerdijk 1 is gesitueerd buiten stedelijk gebied. Dit is het enige adres met de bestemming 'dienstverlening' dat gesitueerd is buiten het stedelijk gebied. Om deze reden zou het pand aan de Kluizerdijk 1 niet buiten het bouwblok mogen bouwen. Behalve dit pand liggen er ook percelen, met de adressen Parallelweg Oost 21 t/m 37 en De Vest 78, binnen stedelijk gebied met de bestemming 'dienstverlening'. De Verordening ruimte is niet van invloed op deze stedelijke percelen met de bestemming 'dienstverlening'.

Wat betreft de bestemming 'dienstverlening' was er ten behoeve van het pand aan de Kluizerdijk 1 in het voorontwerpbestemmingsplan bebouwing buiten het bouwblok mogelijk. Het bouwvlak was in het voorontwerpbestemmingsplan strak om de bebouwing gelegd. Omdat dit niet conform het vigerende bestemmingsplan Schaapsloop 2 was en behoorlijke beperkingen oplegde werd het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan Schaapsloop 2 weer om het gehele perceel gelegd met daarin een bebouwingspercentage opgenomen. Doordat het bouwvlak werd opgenomen volgens het vigerende bestemmingsplan Schaapsloop 2 is het voor Kluizerdijk 1 niet meer nodig om het artikel met betrekking tot bebouwing buiten het bouwvlak op te nemen. In de inspraaknotitie hadden we dan ook aangegeven dat het artikel geschrapt zou worden. Bij de aanpassingen van voorontwerp naar ontwerpversie is echter vergeten om dit artikel te verwijderen.

Bouwen buiten het bouwvlak voor de bestemming 'dienstverlening' is nu niet meer van toepassing op Kluizerdijk 1, aangezien het bouwblok over het gehele perceel gelegd is. Hierdoor vindt bebouwing altijd binnen het bouwblok plaats.

Als Kluizerdijk 1 de enige locatie zou zijn met de bestemming 'dienstverlening' dan zou het artikel 6.2.2 geschrapt kunnen worden. Echter, deze bestemming is ook van toepassing op de percelen aan de Parallelweg Oost. Het artikel 6.2.2 is alleen van toepassing op de percelen binnen het stedelijk gebied aan Parallelweg Oost, aangezien er bij Kluizerdijk 1 niet buiten het bouwvlak kan worden gebouwd. Binnen stedelijke gebied is de strijdigheid met artikel 6.2.2 van de Verordening ruimte niet aan de orde. Om deze reden laten wij het artikel in het bestemmingsplan staan. Wij zijn dan ook van mening dat dit artikel niet in strijd handelt met artikel 2.1 van de Verordening ruimte.

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

- 2. Tevens wordt binnen de algemene afwijkingsregels, art. 21 leden b en c, bebouwing buiten bouwblok toegestaan. Wij zijn van mening dat de bebouwing welke mogelijk wordt gemaakt in art. 21 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. 21 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. 21 leden b en c in strijd met art. 2.1 Vr.*

In het vigerende bestemmingsplan Schaapsloop 2 (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 2 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 ontwerpbestemmingsplan Schaapsloop 2 wordt dus de mogelijkheid geboden om dergelijke voorzieningen te realiseren, maar hiervoor dient wel een omgevingsvergunning te worden afgegeven met daaraan de nodige eisen. Vooraf moet er een goede onderbouwing zijn waarom een dergelijke voorziening op de desbetreffende locatie moet komen.

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 2 in de regels, artikel 21 'Algemene afwijkingsregels', de volgende regeling te worden opgenomen: "het oprichten van gebouwtjes als jongeren ontmoetingsplaats (= Jop), mits deze bouwwerken geen grotere oppervlakte dan 40 m2 en geen grotere bouwhoogte dan 3 meter hebben".'

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

- 3. In de inspraakreactienota wordt in paragraaf 11 aangegeven dat er inderdaad een maximum inhoudsmaat aan art. 13 zal worden toegevoegd en dat hierbij aansluiting wordt gezocht met bestemmingsplan 'Buitengebied'. In dit plan, welk tot en met 20 februari 2013 in ontwerp ter inzage ligt, is echter niet zoals gesteld in de inspraakreactienota 750m³, maar 600m³ opgenomen. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' is aansluiting gezocht bij de max. inhoudsmaat voor woningen welke was opgenomen in het Streekplan 2002. Aan een eventuele verdere vergroting van de woning kan vervolgens medewerking worden verleend als aan de voorwaarden gesteld in de artikelen 2.1 en 2.2 Vr wordt voldaan. Nu in onderhavig plan rechte 750m³ is opgenomen, zijn wij van mening dat het plan op dit onderdeel in strijd is met de artikelen 2.1 en 2.2 Vr.*

In het vigerende bestemmingsplan Schaapsloop 2 (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 2. 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 600m³ op en sluiten hiermee dus aan bij het bestemmingsplan Buitengebied. Wij nemen ook een regeling op dat er middels een afwijking een maximum van 750m³ 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 750m³. Er wordt voor deze woningen een lid opgenomen waarin staat dat dit niet geldt voor de al vergunde woningen die groter zijn dan 750m³.

In het ontwerpbestemmingsplan Schaapsloop 2 is een foutieve inhoudsmaat voor woningen opgenomen. Om te voldoen aan de Verordening ruimte en om aansluiting te zoeken bij het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied zal de inhoudsmaat worden aangepast in de regels. De inhoud van een burgerwoning zal maximaal 600m³ bedragen. Tevens zal er in de toelichting toegelicht worden waarom er is gekozen voor deze inhoudsmaat.

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de regels zal er in artikel 13.2.1 een lid worden aangepast naar de maximale inhoudsmaat van 600m³. Dit lid luidt als volgt: “de maximale inhoud bedraagt 600m³;”. Ook wordt er in het artikel 13.2.1 een lid opgenomen dat de maximale inhoudsmaat van 600 m³ 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 600m³, de inhoud niet meer bedragen dan de bestaande inhoud;”.

Tevens zal er een afwijkingmogelijkheid worden opgenomen waarbij de verruiming van de inhoudsmaat tot maximaal 750m³ 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 m³ tot maximaal 750 m³, 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 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 2 is 600 m³, hiermee wordt aangesloten op het bestemmingsplan Buitengebied. Echter, er zijn woningen in dit gebied die groter zijn dan 750 m³. Deze

woningen zijn uitgezonderd van deze regeling. Daarnaast is voorzien in een afwijking tot maximaal van 750 m³, 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, Snieders met betrekking tot perceel VKW00 sectie F nummer 1823, 6 februari 2013

4. *Wij hebben een perceel, VKW00 sectie F nummer 1823, gelegen in het bestemmingsplan Schaapsloop 2. In het huidige bestemmingsplan Schaapsloop 2 bestaat de mogelijkheid om in de bestemming 'Kernrandgebied' per perceel maximaal 2 bouwwerken met een maximum 50m² te bebouwen. In het nieuwe bestemmingsplan Schaapsloop 2 is deze mogelijkheid niet meer aanwezig. Er worden geen nieuwe bouwmogelijkheden meer mogelijk gemaakt. De hoofdreden voor het indienen van de zienswijze is dat er twee eigenaren zijn van het perceel. Wij willen de mogelijkheid behouden om in de toekomst tot splitsing over te gaan. Gezien de economische situatie vergroot dit ook de verkoopbaarheid. Wij zouden graag de huidige bouwmogelijkheid opgenomen zien in het nieuwe bestemmingsplan. Tevens willen wij de mogelijkheid behouden om het perceel te splitsen waardoor wij per opgedeeld perceel 50m² kunnen bebouwen.*

Door het aangenomen amendement van H&G, Valkenswaard Lokaal en VVD wordt ingestemd met de zienswijze met betrekking tot de bebouwingmogelijkheid. De raad besluit als volgt: 'in te stemmen met de zienswijzen van Snieders, Son-Couwenberg en SRK Rechtsbijstand namens cliënte Jansen met betrekking tot de bebouwingmogelijkheid van 50m². Hiertoe dient in het bestemmingsplan Schaapsloop 2 op de verbeelding bij de percelen VKW00 sectie F nummer 1823, VKW00 sectie F nummer 3748 en VKW00 sectie F nummer 3749 een aanduiding 'bijgebouw' opgenomen te worden.

In de regels onder de bestemming 'Agrarisch met waarden' wordt artikel 3.2.1 'Gebouwen' aangepast, zodat het artikel als volgt luidt:

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak dan wel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - agrarisch hulpgebouw', 'dagrecreatie', of 'bijgebouwen';
- 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:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - agrarisch hulpgebouw' en 'dagrecreatie' het bebouwd oppervlak niet meer bedragen dan het bestaande oppervlak;
 2. ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' het bebouwd oppervlakte niet meer bedragen dan 50 m².

Door deze regeling hebben deze percelen de bouwmogelijkheid om gebouwen met een maximum van 50m² te realiseren.'

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

Zienswijze 3, SRK Rechtsbijstand namens cliënte Jansen met betrekking tot perceel VKW00 sectie F nummer 3748, 6 februari 2013

5. *Binnen het plangebied bezit cliënt over een bosperceel (VKW00 sectie F nummer 3748). Op dit perceel staan sinds beginjaren '80 twee bouwwerken (tuinhuisje en een schuurtje), welke bij elkaar een oppervlakte hebben van niet meer dan 50 m² (conform het vigerende bestemmingsplan). Op grond van het vigerende bestemmingsplan heeft opgemeld perceel de bestemming: Kernrandgebied. Het betreft een overgangsgebied tussen het stedelijk- en buitengebied. Buiten deze bestemming was het huidige gebruik, extensieve dagrecreatie, alsmede de bestaande bebouwing toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan Schaapsloop 2 heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden' gekregen. Binnen deze bestemming mogen alleen gebouwen worden opgericht binnen het bouwvlak. Op de plankaart is helaas ten behoeve van het perceel van cliënt geen bouwvlak opgenomen. Bovendien is het bestaande gebruik van extensieve dagrecreatie ook niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Cliënt verzoekt u dan ook voor zijn twee bouwwerken een bouwvlak op te nemen. Tevens wenst cliënt het bestaande gebruik op zijn perceel te handhaven. Het ontwerpbestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan. Alleen al om die reden dient de bestaande feitelijke situatie opgenomen te worden. Bovendien is de bestaande feitelijke situatie ruimtelijk gewenst nu deze situatie sinds beginjaren '80 onveranderd is gebleven. Tevens zijn ten behoeve van aangrenzende percelen van de familie De Wit en Bos wel bouwvlakken opgenomen op de bij het ontwerpbestemmingsplan behorende plankaart. De toelichting op het ontwerpbestemmingsplan geeft ook niets aan over de bestemmingswijziging, en de reden hierachter.*

Het bestemmingsplan "Schaapsloop 2" draagt hoofdzakelijk het karakter van conserveringsplan. Conserveren betekent dat de bestaande, feitelijke situatie in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd. Uitzondering hierop vormen illegale situaties die ruimtelijk gezien niet gewenst zijn. De gemeenteraad heeft in juni 2010 deze systematiek vastgesteld, die gaat gelden voor alle te actualiseren plannen die vanaf heden worden opgesteld.

Daarnaast wordt in het plan voorzien in een verruiming van de bouw mogelijkheden voor bedrijven. Stedenbouwkundige of nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden in beginsel niet mogelijk gemaakt. Een conserverend bestemmingsplan betekent niet dat de regeling van het vigerende bestemmingsplan exact overgenomen dient te worden. Er wordt juist een actuele regeling toegepast. De in het bestemmingsplan opgenomen bebouwingsregeling is ontwikkeld ten behoeve van het actualiseren van de bestemmingsplannen, om op die manier te komen tot een eenduidige regeling die in alle nieuwe bestemmingsplannen in Valkenswaard toegepast kan worden. Inherent aan het toepassen van een nieuwe, eenduidige bebouwingsregeling is echter dat in sommige situaties een feitelijke beperking van de bouw mogelijkheden kan plaatsvinden.

Wel is de bestaande bebouwing 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, aangezien de vergunning is verleend naar aanleiding van toetsing van het toen geldende bestemmingsplan.

Verspreid over het gehele buitengebied van gemeente Valkenswaard staan reeds jarenlang (strijdige) bouwwerken, zo ook in het niet stedelijke gebied bij Schaapsloop 2. Nu er een nieuw bestemmingsplan Buitengebied in voorbereiding is, wordt er in het bestemmingsplan Schaapsloop 2 aangesloten op de gebruikte systematiek. Om duidelijkheid te kunnen geven is er een inventarisatie uitgevoerd met betrekking tot (strijdige) situaties op percelen in het landelijke gebied bij Schaapsloop 2. 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. Bouwwerken, ten dienste van agrarisch en extensief recreatief gebruik, die opgericht zijn voor oktober 1996 vallen hieronder. Om dit te controleren zijn oude en nieuwe luchtfoto's naast elkaar gelegd. Bouwwerken ten dienste van agrarische gronden en extensief recreatief gebruik worden toegestaan.

Op uw perceel is geen aanduiding voor de bouwwerken opgenomen. Echter, bij nadere bestudering van de luchtfoto's bleek dat uw bouwwerken gerealiseerd zijn voor de desbetreffende datum van oktober 1996. Daarom zullen wij deze bouwwerken opnemen op de verbeelding middels de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - agrarisch hulpgebouw' en 'dagrecreatie'.

Zoals eerder aangegeven staan de gronden met de bestemming 'agrarisch met waarden' extensieve dagrecreatie in het ontwerpbestemmingsplan Schaapsloop 2 niet toe. Aangezien dit gebied rondom de Schaapsloop voornamelijk voor deze doeleinden wordt gebruikt, denk aan wandelen, fietsen, paardrijden en dergelijke zullen wij in de bestemming 'agrarisch met waarden' extensieve dagrecreatie mogelijk maken.

De reden voor de bestemmingswijziging van 'kernrandgebied' naar 'agrarisch met waarden' heeft te maken met de landelijke standaardisering van bestemmingen. De bestemming 'kernrandgebied' bestaat niet meer, waardoor een bestemming op de percelen gelegd moet worden die geschikt is voor deze gronden. Het gaat om een groen gebied, maar niet in die mate dat er gesproken kan worden over natuur. De bestemming 'agrarisch met waarden' heeft als doel om natuurlijke, landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden te behouden. Deze bestemming is dus geschikt voor deze gronden.

Door het aangenomen amendement van H&G, Valkenswaard Lokaal en VVD wordt ingestemd met de zienswijze met betrekking tot de bebouwingmogelijkheid. De raad besluit als volgt: 'in te stemmen met de zienswijzen van Snieders, Son-Couwenberg en SRK Rechtsbijstand namens cliënte Jansen met betrekking tot de bebouwingmogelijkheid van 50m2. Hiertoe dient in het bestemmingsplan Schaapsloop 2 op de verbeelding bij de percelen VKW00 sectie F nummer 1823, VKW00 sectie F nummer 3748 en VKW00 sectie F nummer 3749 een aanduiding 'bijgebouw' opgenomen te worden.

In de regels onder de bestemming 'Agrarisch met waarden' wordt artikel 3.2.1 'Gebouwen' aangepast, zodat het artikel als volgt luidt:

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak dan wel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - agrarisch hulpgebouw', 'dagrecreatie', of 'bijgebouwen';
- 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:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - agrarisch hulpgebouw' en 'dagrecreatie' het bebouwd oppervlak niet meer bedragen dan het bestaande oppervlak;
 2. ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' het bebouwd oppervlakte niet meer bedragen dan 50 m².

Door deze regeling hebben deze percelen de bouwmogelijkheid om gebouwen met een maximum van 50m2 te realiseren.'

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding worden de twee bouwwerken van perceel VKW00 sectie F nummer 3748 met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - agrarisch hulpgebouw' en 'dagrecreatie' opgenomen. In de regels wordt aan de bestemming 'agrarisch met waarden' mede bestemd voor extensieve dagrecreatie toegevoegd. In artikel 3.1 wordt een lid toegevoegd dat luidt als volgt: "met daaraan ondergeschikt: extensieve dagrecreatie;". In de regels wordt tevens onder artikel 1 'Begrippen' een definitie van extensieve dagrecreatie opgenomen, die als volgt luidt: "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 picknickplaatsen;”.

Het amendement zal tevens verwerkt worden.

6. *In reactie op de inspraakreactie van cliënt aangaande deze kwestie wordt er aangegeven dat de reden voor het niet opnemen van de bebouwing is gelegen in het feit dat het perceel van cliënt nu onder het buitengebied valt, en dat de provincie niet wil dat er nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk worden gemaakt. In de eerste plaats merk ik hierover op dat er geen sprake is van een nieuwe bouwmogelijkheid, nu de bebouwing ter plaatse er meer dan 30 jaar staat. Tevens gaat het slechts om zeer minimale bebouwing. In de tweede plaats staat er in de toelichting op het bestemmingsplan niets opgenomen over de verschuiving van het buitengebied en het verbod om te bouwen. In de ogen van cliënt is het ook onbegrijpelijk dat het plangebied ineens als buitengebied bestempeld wordt aangezien het perceel van cliënt nog geen 100m van het industrie terrein "Schaapsloop2" ligt. Gelet op het voorgaande verzoek ik uw raad dan ook het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het huidige gebruik en de bestaande bouwmogelijkheden dienen overgenomen te worden in het bestemmingsplan Schaapsloop 2.*

Voor de beantwoording verwijzen wij u mede naar onze reactie, punt 5.

Zoals in punt 5 te lezen is sluiten wij aan op de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied. Duidelijk is geworden dat uw bouwwerken voor de overgangsdatum van 4 oktober 1996 zijn opgericht. Om deze reden kunnen wij de bebouwing plaatsen onder het overgangsrecht en opnemen in het bestemmingsplan middels het opnemen van een aanduiding op de verbeelding.

Door het aangenomen amendement van H&G, Valkenswaard Lokaal en VVD wordt ingestemd met de zienswijze met betrekking tot de bebouwingmogelijkheid. De raad besluit als volgt: 'in te stemmen met de zienswijzen van Snieders, Son-Couwenberg en SRK Rechtsbijstand namens cliënte Jansen met betrekking tot de bebouwingmogelijkheid van 50m2. Hiertoe dient in het bestemmingsplan Schaapsloop 2 op de verbeelding bij de percelen VKW00 sectie F nummer 1823, VKW00 sectie F nummer 3748 en VKW00 sectie F nummer 3749 een aanduiding 'bijgebouw' opgenomen te worden. In de regels onder de bestemming 'Agrarisch met waarden' wordt artikel 3.2.1 'Gebouwen' aangepast, zodat het artikel als volgt luidt:

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. **gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak dan wel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - agrarisch hulpgebouw', 'dagrecreatie', of 'bijgebouwen';**
- 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:**
 1. **ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - agrarisch hulpgebouw' en 'dagrecreatie' het bebouwd oppervlak niet meer bedragen dan het bestaande oppervlak;**
 2. **ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' het bebouwd oppervlakte niet meer bedragen dan 50 m².**

Door deze regeling hebben deze percelen de bouwmogelijkheid om gebouwen met een maximum van 50m2 te realiseren.'

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

Zienswijze 4, Son-Couwenberg met betrekking tot perceel VKW00 sectie F nummer 3749, 11 februari 2013

7. *Op dit perceel staat reeds sinds beginjaren '90 een bouwwerk in de vorm van een tuinhuisje/schuur met een oppervlakte van ca. 25 m2. Middels koopakten en kadastermeetverslagen is aan te tonen dat reeds in de jaren '80 opstallen op het perceel aanwezig waren; op luchtfoto's van destijds moet de aanwezigheid van dit bouwwerk vast te stellen zijn. Inmiddels is door de gemeente Valkenswaard bij brief van 31 januari 2013, kenmerk 13uit00800, ook aangegeven dat betreffend bouwwerk ook als tuinhuisje in het bestemmingsplan zal worden opgenomen. Op grond van de huidige bestemming heeft bovengenoemd perceel de bestemming Kernrandgebied. Het betreft een overgangsgebied tussen het stedelijk- en buitengebied. Binnen deze bestemming was het huidige gebruik, extensieve dagrecreatie, alsmede de bestaande bebouwing toegestaan. Zelfs een uitbreiding tot 50 m2 was daarbinnen mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan Schaapsloop 2 betreft een conserverend bestemmingsplan. Alleen daarom al zou de bestaande feitelijke situatie qua bestaande bebouwing, bebouwingsmogelijkheden en gebruik overgenomen dienen te worden. Vraag: Waarom worden deze bestaande mogelijkheden dan niet overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan? In het ontwerpbestemmingsplan Schaapsloop 2 heeft het perceel de bestemming: Agrarisch met waarden gekregen. Binnen deze bestemming mogen alleen gebouwen worden opgericht binnen het bouwvlak. Op de plankaart is helaas ten behoeve de bestaande bebouwing op mijn perceel nog geen bouwvlak opgenomen. Ik verzoek u dan ook voor dit bestaande bouwwerk, cf uw toezegging bij brief dd 31 januari 2013, een bouwvlak op te nemen.*

Het bestemmingsplan "Schaapsloop 2" draagt hoofdzakelijk het karakter van conserveringsplan. Conserveren betekent dat de bestaande, feitelijke situatie in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd. Uitzondering hierop vormen illegale situaties die ruimtelijk gezien niet gewenst zijn. De gemeenteraad heeft in juni 2010 deze systematiek vastgesteld, die gaat gelden voor alle te actualiseren plannen die vanaf heden worden opgesteld. Daarnaast wordt in het plan voorzien in een verruiming van de bouwmogelijkheden voor bedrijven. Stedenbouwkundige of nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden in beginsel niet mogelijk gemaakt. Een conserverend bestemmingsplan betekent niet dat de regeling van het vigerende bestemmingsplan exact overgenomen dient te worden. Er wordt juist een actuele regeling toegepast. De in het bestemmingsplan opgenomen bebouwingsregeling is ontwikkeld ten behoeve van het actualiseren van de bestemmingsplannen, om op die manier te komen tot een eenduidige regeling die in alle nieuwe bestemmingsplannen in Valkenswaard toegepast kan worden. Inherent aan het toepassen van een nieuwe, eenduidige bebouwingsregeling is echter dat in sommige situaties een feitelijke beperking van de bouwmogelijkheden kan plaatsvinden.

Wel is de bestaande bebouwing 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, aangezien de vergunning is verleend naar aanleiding van toetsing van het toen geldende bestemmingsplan. Verspreid over het gehele buitengebied van gemeente Valkenswaard staan reeds jarenlang (strijdige) bouwwerken, zo ook in het niet stedelijke gebied bij Schaapsloop 2. Nu er een nieuw bestemmingsplan Buitengebied in voorbereiding is, wordt er in het bestemmingsplan Schaapsloop 2 aangesloten op de gebruikte systematiek. Om duidelijkheid te kunnen geven is er een inventarisatie uitgevoerd met betrekking tot (strijdige) situaties op percelen in het landelijke gebied bij Schaapsloop 2. 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. Bouwwerken,

ten dienste van agrarisch en extensief recreatief gebruik, die opgericht zijn voor oktober 1996 vallen hieronder. Om dit te controleren zijn oude en nieuwe luchtfoto's naast elkaar gelegd. Bouwwerken ten dienste van agrarische gronden en extensief recreatief gebruik worden toegestaan.

Op uw perceel is geen aanduiding voor het bouwwerk opgenomen. Echter, bij nadere bestudering van de luchtfoto's bleek dat uw bouwwerk gerealiseerd is voor de desbetreffende datum van oktober 1996. Wij gebruiken niet meer de aanduiding 'tuinhuis', zoals in de brief van 31 januari 2013 wordt aangegeven, aangezien deze aanduiding te specifiek is en onduidelijkheid kan scheppen. Daarom zullen wij het bouwwerk opnemen op de verbeelding middels de aanduiding 'dagrecreatie'.

Door het aangenomen amendement van H&G, Valkenswaard Lokaal en VVD wordt ingestemd met de zienswijze met betrekking tot de bebouwingmogelijkheid. De raad besluit als volgt: 'in te stemmen met de zienswijzen van Snieders, Son-Couwenberg en SRK Rechtsbijstand namens cliënte Jansen met betrekking tot de bebouwingmogelijkheid van 50m². Hiertoe dient in het bestemmingsplan Schaapsloop 2 op de verbeelding bij de percelen VKW00 sectie F nummer 1823, VKW00 sectie F nummer 3748 en VKW00 sectie F nummer 3749 een aanduiding 'bijgebouw' opgenomen te worden.

In de regels onder de bestemming 'Agrarisch met waarden' wordt artikel 3.2.1 'Gebouwen' aangepast, zodat het artikel als volgt luidt:

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. **gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak dan wel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - agrarisch hulpgebouw', 'dagrecreatie', of 'bijgebouwen';**
- 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:**
 1. **ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - agrarisch hulpgebouw' en 'dagrecreatie' het bebouwd oppervlak niet meer bedragen dan het bestaande oppervlak;**
 2. **ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' het bebouwd oppervlakte niet meer bedragen dan 50 m².**

Door deze regeling hebben deze percelen de bouwmogelijkheid om gebouwen met een maximum van 50m² te realiseren.'

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding wordt het bouwwerk van perceel VKW00 sectie F nummer 3749 met de aanduiding 'dagrecreatie' opgenomen.

Het amendement zal tevens verwerkt worden.

8. *Tevens verzoek ik het bestaande gebruik op dit perceel, 'extensieve recreatie', te handhaven in plaats van 'agrarisch met waarden'. Vraag: Is deze wijziging een gevolg van het feit dat het perceel nu niet meer als Kernrandgebied wordt aangemerkt maar als Buitengebied? In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt niets vermeld over de reden van de bestemmingswijziging. De logische vraag is dan ook: Waarom kent u de bestemming Buitengebied toe aan percelen die op slechts 50 m van het industrieterrein liggen?*

De reden voor de bestemmingswijziging van 'kernrandgebied' naar 'agrarisch met waarden' heeft te maken met de landelijke standaardisering van bestemmingen. De bestemming 'kernrandgebied' bestaat niet meer, waardoor een bestemming op de percelen gelegd moet worden die geschikt is voor deze gronden. Het gaat om een groen gebied, maar niet in die mate dat er gesproken kan worden over

natuur. De bestemming 'agrarisch met waarden' heeft als doel om natuurlijke, landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden te behouden. Deze bestemming is dus geschikt voor deze gronden.

De gronden met de bestemming 'agrarisch met waarden' staan extensieve dagrecreatie in het nieuwe bestemmingsplan Schaapsloop 2 niet toe. Aangezien dit gebied rondom de Schaapsloop voornamelijk voor deze doeleinden wordt gebruikt, denk aan wandelen, fietsen, paardrijden en dergelijke zullen wij in de bestemming 'agrarisch met waarden' extensieve dagrecreatie mede mogelijk maken.

Door het aangenomen amendement van H&G, Valkenswaard Lokaal en VVD wordt ingestemd met de zienswijze met betrekking tot de bebouwingmogelijkheid. De raad besluit als volgt: 'in te stemmen met de zienswijzen van Snieders, Son-Couwenberg en SRK Rechtsbijstand namens cliënte Jansen met betrekking tot de bebouwingmogelijkheid van 50m2. Hiertoe dient in het bestemmingsplan Schaapsloop 2 op de verbeelding bij de percelen VKW00 sectie F nummer 1823, VKW00 sectie F nummer 3748 en VKW00 sectie F nummer 3749 een aanduiding 'bijgebouw' opgenomen te worden.

In de regels onder de bestemming 'Agrarisch met waarden' wordt artikel 3.2.1 'Gebouwen' aangepast, zodat het artikel als volgt luidt:

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak dan wel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - agrarisch hulpgebouw', 'dagrecreatie', of 'bijgebouwen';
- 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:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - agrarisch hulpgebouw' en 'dagrecreatie' het bebouwd oppervlak niet meer bedragen dan het bestaande oppervlak;
 2. ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' het bebouwd oppervlakte niet meer bedragen dan 50 m².

Door deze regeling hebben deze percelen de bouwmogelijkheid om gebouwen met een maximum van 50m2 te realiseren.'

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de regels wordt aan de bestemming 'agrarisch met waarden' mede bestemd voor extensieve dagrecreatie toegevoegd. In artikel 3.1 wordt een lid toegevoegd dat luidt als volgt: "met daaraan ondergeschikt: extensieve dagrecreatie;". In de regels wordt tevens onder artikel 1 'Begrippen' een definitie van extensieve dagrecreatie opgenomen, die als volgt luidt: "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;".

Het amendement zal tevens verwerkt worden.

9. In reactie op de inspraakreactie van mijn burens (fam Jansen, die in een vergelijkbare situatie verkeren) geeft u aan dat de reden voor het niet opnemen van bebouwingmogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan is gelegen in het feit dat het perceel nu onder het buitengebied valt, en dat de provincie in het buitengebied niet wil dat er nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk worden gemaakt, (uiteraard is ook hier dan bovengenoemde logische vraag van toepassing). Feit is echter wel dat mijn rechten daardoor afnemen; mocht ik in het huidige bestemmingsplan (binnen bepaalde kaders natuurlijk) nog (bij)bouwen tot 50m2, volgens het ontwerpbestemmingsplan is dat niet meer mogelijk. Uitgaande van uw toezegging om de

bestaande bouw van 25m² op te nemen in het bestemmingsplan wordt mij het recht ontnomen om nog 25m² te kunnen bouwen. Dit sluit niet aan bij het conserverend karakter van het ontwerpbestemmingsplan. Ik verzoek u dan ook de bestemming aan te passen opdat deze bebouwingmogelijkheid alsnog opgenomen wordt in het bestemmingsplan.

Voor de beantwoording verwijzen wij u naar punten 7 en 8.

Door het aangenomen amendement van H&G, Valkenswaard Lokaal en VVD wordt ingestemd met de zienswijze met betrekking tot de bebouwingmogelijkheid. De raad besluit als volgt:

'in te stemmen met de zienswijzen van Snieders, Son-Couwenberg en SRK Rechtsbijstand namens cliënte Jansen met betrekking tot de bebouwingmogelijkheid van 50m². Hiertoe dient in het bestemmingsplan Schaapsloop 2 op de verbeelding bij de percelen VKW00 sectie F nummer 1823, VKW00 sectie F nummer 3748 en VKW00 sectie F nummer 3749 een aanduiding 'bijgebouw' opgenomen te worden.

In de regels onder de bestemming 'Agrarisch met waarden' wordt artikel 3.2.1 'Gebouwen' aangepast, zodat het artikel als volgt luidt:

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. **gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak dan wel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - agrarisch hulpgebouw', 'dagrecreatie', of 'bijgebouwen';**
- 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:**
 1. **ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - agrarisch hulpgebouw' en 'dagrecreatie' het bebouwd oppervlak niet meer bedragen dan het bestaande oppervlak;**
 2. **ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' het bebouwd oppervlakte niet meer bedragen dan 50 m².**

Door deze regeling hebben deze percelen de bouwmogelijkheid om gebouwen met een maximum van 50m² te realiseren.'

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Het amendement zal verwerkt worden.

10. *En voor het geval dit verzoek niet gehonoreerd mocht kunnen worden, kunt u mij dan aangeven of ik dan in aanmerking kan komen voor een planschaderegeling?*

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 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 mochten lijden tot schade voor derden. Op dat moment zal beoordeeld worden of u recht op een tegemoetkoming in de planschade heeft.

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

Zienswijze 5, ARAG namens cliënten Roorda en Koolen wonende te Kluizerdijk 25, 11 februari 2013

11. *In het voorontwerpbestemmingsplan is een specifieke regeling opgenomen voor aan-en bijgebouwen. Dit is gewijzigd in het ontwerpbestemmingsplan. De regeling is nu niet enkel van toepassing op aan-en bijgebouwen maar tevens op bijbehorende bouwwerken. Dit maakt dat de bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan afgenomen zijn. Onder een bijbehorend bouwwerk wordt verstaan (art. 1.15 planregels): "Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;"*
- Uit de toelichting bijhorende bij het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat hieronder valt: "Aanbouwen, bijgebouwen, zwembaden, erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak van het hoofdgebouw gerealiseerd worden."*
- Dit is aldus veel ruimer dan de planregels te definiëren als aan-en bijgebouwen. Uit de begripsbepalingen blijkt dan namelijk dat hieronder niet wordt verstaan: erfafscheidingen, andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde alsook zwembaden. Zoals bekend maakt volgens vaste jurisprudentie de toelichting geen deel uit van het bestemmingsplan.*
- Door bovenstaand te wijzigen verminderen de bouw mogelijkheden op het perceel van cliënten.*

De benaming is veranderd van aan- en bijgebouwen naar bijbehorende bouwwerken. In het voorontwerpbestemmingsplan Schaapsloop 2 was het artikel aan- en bijgebouwen opgenomen. Dit artikel is, op de titel na, vrijwel onveranderd gebleven ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De wijziging betreft een naamwijziging. De regeling en dus ook de bebouwingsmogelijkheden zijn hetzelfde gebleven. De bebouwingsmogelijkheden zijn dus niet afgenomen. Echter, de toelichting komt niet overeen met de begripsbepaling in de regels. De definitie is standaard en afkomstig uit de Wabo. Om deze reden zullen wij de definitie niet veranderen. De inhoud van het artikel is onveranderd en geeft weer wat wij voor ogen hebben met het artikel. Echter, in de toelichting staat dat onder andere 'erfafscheidingen' en 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' onder 'bijbehorende bouwwerken' vallen. Dit is niet het geval, deze vallen onder het artikel 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde'. Wij zullen om deze reden in de toelichting de titel onder artikel 'wonen' van 'bijbehorende bouwwerken' aanpassen, zodat de toelichting overeenkomt met de definitie en de artikelen. De nieuwe titel wordt 'bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde'.

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de toelichting zal in hoofdstuk 7.2.2 de titel onder artikel 'wonen' van 'bijbehorende bouwwerken' aangepast worden naar 'bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde'.

12. *Tussen het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan zitten zeer grote verschillen. In het voorontwerpbestemmingsplan gold nog de bestemming "wonen" alsook de bestemming "bedrijf". In het ontwerpbestemmingsplan is het vlak waarop de bestemming "wonen" gold afgenomen. Daarvan is voor een gedeelte in de plaats gekomen de bestemming "tuin". Tevens is de bestemming "bedrijf" verdwenen. De redenen voor deze ommezwaai worden echter nergens toegelicht. Blijkbaar is het beleidsmatig wel mogelijk om de bestemmingen zoals die golden in het voorontwerpbestemmingsplan toe te staan. Waarom wordt het nu niet meer toegestaan?*

In het vigerende bestemmingsplan Schaapsloop 2 (1998) hebben de percelen VKW00 sectie F met nummer 4316 en 4319 de bestemmingen 'woondoeleinden' en 'bedrijf'. De percelen VKW00 sectie F nummer 4317 en 4318 gesitueerd aan de oostzijde hebben de bestemming 'kernrandgebied'. In het nieuwe bestemmingsplan wordt er gepoogd zoveel mogelijk aan te sluiten op het vigerende bestemmingsplan.

In het voorontwerpbestemmingsplan waren de bestemmingen op het perceel Kluiserdijk 25 verkeerd ingetekend. Er was een zeer groot woonvlak opgenomen, terwijl in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'wonen' vele malen kleiner is. De bestemming 'bedrijf' is ook opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Dit terwijl er helemaal geen bedrijf aanwezig is. Zoals gezegd wordt de feitelijke situatie bestemd.

In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming 'wonen' verkleind ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. De bestemming 'wonen' komt nu overeen met hoe het in het vigerende

bestemmingsplan Schaapsloop 2 is opgenomen. De aangrenzende gronden die in het huidige voorontwerp Schaapsloop 2 zijn opgenomen als 'wonen' zijn aangepast in de ontwerpversie naar de bestemming 'tuin'. De reden hiervoor is dat de bestemming 'kernrandgebied', zoals opgenomen in het vigerende plan, niet meer bestaat. Aangezien deze gronden bij uw woning horen en tevens in gebruik zijn als tuin sluit de bestemming 'tuin' goed aan.

Wat betreft de bestemming 'bedrijf' kan het volgende worden gezegd. Het nieuwe bestemmingsplan heeft als doel om de bestaande, feitelijke situatie te verankeren in een actuele regeling. Het bestemmingsplan Schaapsloop 2 is in die zin dus conserverend van aard. De bestaande en feitelijke situatie is dat er momenteel geen sprake is van een bedrijf op de locatie waar voorheen een bedrijfsbestemming lag. Om deze reden hebben wij deze bestemming weggehaald en hierop een woonbestemming gelegd.

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

13. *In het voorontwerpbestemmingsplan is de bestemming "wonen" van toepassing op een groot deel van cliënten. Vervolgens dienen cliënten een inspraak in en wordt zonder enige nadere motivering de Bestemming "wonen" gewijzigd in de bestemming "tuin". Volgens deze bestemming is het gedeelte van de paardenstal van cliënten niet toegestaan. Dit is tegenstrijdig met de in het verleden verleende vergunning aan cliënten. Deze vergunning dient te worden verwerkt in het bestemmingsplan. Dit blijkt ook uit de uitspraak van de Raad van State d.d. 29 april waarnaar u tevens in uw inspraakreactie verwijst. Aangezien de aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan een actualisatie betreft, dient dan ook de actuele situatie erin te worden opgenomen.*

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij u ook mede naar punt 12.

In het vigerende bestemmingsplan Schaapsloop 2 ligt op de percelen, waar de paardenstal gesitueerd is, de bestemming 'kernrandgebied'. Deze bestemming wordt niet meer gehanteerd en dus dient er een andere bestemming gezocht te worden voor deze percelen. In het voorontwerpbestemmingsplan hadden wij de woonbestemming te ruim ingetekend. Dit kwam niet overeen met het vigerende bestemmingsplan Schaapsloop 2. Om deze reden hebben we in het ontwerpbestemmingsplan gezocht naar een oplossing voor deze percelen. Wij hebben de bestemming 'tuin' opgenomen aangezien deze percelen in gebruik zijn als tuin en aansluitend zijn op uw woonbestemming. Naar aanleiding van uw zienswijze zijn wij tot de conclusie gekomen dat de bestemming 'tuin' niet de juiste bestemming is. Dit in verband met het bouwwerk, de paardenstal, dat in de bestemming 'tuin' ligt en op deze manier niet toegestaan is. De bestemming 'agrarisch met waarden' sluit beter aan op uw wensen en op de omliggende percelen. De bestemming 'kernrandgebied' van het vigerende bestemmingsplan Schaapsloop 2 is in de meeste omliggende gevallen ook omgezet naar 'agrarisch met waarden'. De bestemming 'tuin' wordt dan ook aangepast in 'agrarisch met waarden'. Daarnaast is een bouwwerk zoals een paardenstal passender in deze bestemming. Omdat er een vergunning is voor de paardenstal zullen wij het bouwwerk middels een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - agrarisch hulpgebouw' opnemen in het bestemmingsplan. Op deze manier is de paardenstal toegestaan op uw perceel.

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding wordt voor Kluizerdijk 25 de bestemming 'tuin' gewijzigd in 'agrarisch met waarden'. Het bouwwerk van perceel VKW00 sectie F nummer 4316 en 4317 wordt met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - agrarisch hulpgebouw' opgenomen. De tuinbestemming aan de voorzijde van de woning, perceel VKW00 sectie F nummer 4316 en 4319, blijft wel behouden.

14. *Tengevolge van de wijziging van de bestemming "wonen" in de bestemming "tuin" wordt aan cliënten de mogelijkheid van mantelzorg ontnomen. Volgens de bestemming "wonen" is een afwijkingsmogelijkheid mogelijk voor het bieden van mantelzorg. Aangezien de woning*

waarin de vader van de heer Roorda woonachtig is, in het gebied waarop de bestemming "tuin" van toepassing is, is deze afwijkingsbevoegdheid niet van toepassing.

In het vigerende bestemmingsplan Schaapsloop 2 is op de percelen waar het bouwwerk waarin de vader van de heer Roorda woonachtig is gesitueerd in de bestemming 'kernrandgebied'. In deze bestemming was mantelzorg niet mogelijk. In onze reactie op uw zienswijzen onder 12 en 13 geven wij aan dat de bestemming 'wonen' in het voorontwerp onjuist was. Om deze reden is de bestemming gewijzigd. Wij zullen de bestemming wijzigen naar de bestemming 'agrarisch met waarden'. Ook binnen deze bestemming is mantelzorg niet mogelijk. Wij zullen op deze percelen de afwijkingsmogelijkheid ook niet opnemen. De reden hiervoor is u mede gedeeld door De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak van 29 april 2009 bepaald dat de gemeente u terecht heeft gelast om de illegale bouwwerken te verwijderen en de bewoning van de tot woning verbouwde paardenstal op het perceel Kluizerdijk 25 te staken en de hierin aangebrachte woonvoorzieningen te verwijderen. De verzachtende voorwaarde is ook bij u bekend, namelijk ingeval uw vader geen hoofdverblijf meer houdt in de woning, zal de woning binnen twee maanden na het vertrek van uw vader in de oorspronkelijke staat (paardenstal) moeten worden gebracht. Aangezien de berging zonder vergunning –en derhalve illegaal- is aangebouwd zal ook deze binnen diezelfde termijn moeten worden verwijderd. Om deze reden zullen wij mantelzorg niet mogelijk maken op de percelen waar het bouwwerk waar uw vader in woont op gesitueerd is.

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

15. *In het uitwerkingsplan "Schaapsloop 2" was conform hetgeen in het voorontwerpbestemmingsplan "schaapsloop 2" is opgenomen de bestemming "bedrijf" van toepassing. In het ontwerpbestemmingsplan is dit gewijzigd en verwijderd. Nergens wordt gemotiveerd waarom deze bestemming komt te vervallen.*

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij u ook mede naar punt 12.

De bestemming 'bedrijf' is in het voorontwerp foutief opgenomen. In het vigerende bestemmingsplan Schaapsloop 2 ligt een bedrijfsbestemming op een deel van uw perceel. Echter, u heeft op deze locatie geen bedrijf gevestigd. Het nieuwe bestemmingsplan heeft als doel om de bestaande, feitelijke situatie te verankeren in een actuele regeling. Het bestemmingsplan Schaapsloop 2 is in die zin dus conserverend van aard. De bestaande en feitelijke situatie is dat er momenteel geen sprake is van een bedrijf op de locatie waar voorheen een bedrijfsbestemming lag. Om deze reden hebben wij deze bestemming weggehaald en hierop een woonbestemming gelegd. Door de toepassing van deze systematiek kan het voorkomen dat bepaalde mogelijkheden verwijderd worden of aangepast worden ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. De toegepaste systematiek staat beschreven in het bestemmingsplan.

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

16. *In het bestemmingsplan "buitengebied" is door uw gemeente schoon schip gemaakt met strijdige situaties. Op basis van het uitgangspunt 'legaliseren wat kan, aanpakken wat niet kan', is het gehele buitengebied tegen het licht gehouden. Hiertoe zijn keuzes gemaakt: alle bebouwing van vóór 27 augustus 1976 heeft op in het ontwerpbestemmingsplan een positieve bestemming (aanduiding) gekregen. Ten aanzien van de overige gevallen wordt op den duur een handhavingstraject gestart. Cliënten zijn van mening dat genoemde aanpak ook van toepassing dient te worden verklaard op zijn perceel. Althans niet duidelijk is waarom dit niet zou kunnen.*

De systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied is ook toegepast in het bestemmingsplan Schaapsloop 2. Deze systematiek is te lezen in punt 7 en 8. De reden hiervoor zijn de bouwwerken die door de jaren heen zijn gerealiseerd in het buiten stedelijke gebied dat tot het bestemmingsplan

Schaapsloop 2 hoort. Dit betekent dat bouwwerken waarvoor een vergunning is afgegeven opgenomen worden en dat bouwwerken die gerealiseerd zijn voor de datum waarop het overgangsrecht van toepassing is ook opgenomen worden. Deze datum is niet gelijk aan het bestemmingsplan Buitengebied, aangezien voor deze percelen een ander bestemmingsplan gold, namelijk Schaapsloop 2. Deze overgangsdatum is dan ook 4 oktober 1996. Het gaat dan wel om bouwwerken die illegaal zijn en ruimtelijk gezien wenselijk zijn. Daarnaast dient er ook geen handhavingstraject opgestart te zijn. Echter, in uw geval is er al een handhavingstraject gestart. Dit betekent dat bepaalde bouwwerken niet in het nieuwe bestemmingsplan, onder het overgangsrecht, meegenomen kunnen worden. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak van 29 april 2009 bepaald dat de gemeente u terecht heeft gelast om de illegale bouwwerken te verwijderen en de bewoning van de tot woning verbouwde paardenstal op het perceel Kluizerdijk 25 te staken en de hierin aangebrachte woonvoorzieningen te verwijderen. De verzachtende voorwaarde is ook bij u bekend, namelijk ingeval uw vader geen hoofdverblijf meer houdt in de woning, zal de woning binnen twee maanden na het vertrek van uw vader in de oorspronkelijke staat (paardenstal) moeten worden gebracht. Aangezien de berging zonder vergunning –en derhalve illegaal- is aangebouwd zal ook deze binnen diezelfde termijn moeten worden verwijderd.

Uit uw reactie blijkt dat nergens de systematiek wordt uitgelegd die wij hebben toegepast. Om deze reden zullen wij in de toelichting een uitleg geven welke systematiek is toegepast.

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de toelichting in hoofdstuk 6.1 wordt de systematiek van het overgangsrecht als volgt beschreven: “Verspreid over het gehele buitengebied van gemeente Valkenswaard staan reeds jarenlang (strijdige) bouwwerken, zo ook in het niet stedelijke gebied bij Schaapsloop 2. Nu er een nieuw bestemmingsplan Buitengebied in voorbereiding is, wordt er in het bestemmingsplan Schaapsloop 2 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 2 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 en extensief recreatief gebruik, die opgericht zijn voor oktober 1996 vallen hieronder. Om dit te controleren zijn oude en nieuwe luchtfoto's naast elkaar gelegd. Bouwwerken ten dienste van agrarische gronden en extensief recreatief gebruik worden toegestaan.”

17. *Op het perceel van cliënten is volgens het ontwerpbestemmingsplan slechts 1 hoofdgebouw toegestaan. Dit enkel binnen het bouwvlak. Cliënten hebben in het verleden de percelen kadastraal laten splitsen. Dit met de bedoeling om een stuk grond te kunnen overdragen aan de zoon van cliënten. Door de beperking te stellen van 1 woonhuis, is het niet meer mogelijk om het perceel '4319' te bebouwen. Cliënten mochten er ook op vertrouwen, aangezien reeds voor een groot gedeelte de woonbestemming erop rustte.*

In het vigerende bestemmingsplan Schaapsloop 2 ligt er op perceel 4316 een woonbestemming inclusief bouwvlak. U geeft aan dat er op perceel 4319 een woonbestemming ligt met bouwvlak, zodat er een tweede woning gerealiseerd kan worden. Dit is incorrect, aangezien op de planverbeelding van het vigerende bestemmingsplan Schaapsloop 2 alleen een bouwvlak ligt op perceel 4316. Op dit perceel is dan ook uw woning gerealiseerd. Op perceel 4319 ligt in het vigerende bestemmingsplan deels de bestemming ‘wonen’ en deels ‘kernrandgebied’, maar geen bouwvlak, waardoor er geen (directe) mogelijkheid is om binnen het vigerende bestemmingsplan een tweede woning te realiseren

op dit perceel. Om een woonhuis op dat perceel mogelijk te maken zou u een procedure moeten doorlopen.

In het nieuwe bestemmingsplan Schaapsloop 2 is er waar mogelijk aangesloten op het vigerende plan. In dit bestemmingsplan ligt er deels een bestemming 'wonen' en deels 'tuin'. Zoals gezegd in punt 13 wordt uw bestemming 'tuin' gewijzigd in 'agrarisch met waarden'. Wat dat betreft heeft u dezelfde mogelijkheden op perceel 4319 in het nieuwe bestemmingsplan Schaapsloop 2 als in het vigerende bestemmingsplan. Ook in dit plan zou u een procedure moeten doorlopen om een woning mogelijk te maken op deze locatie. Daarnaast zijn uw bouwplannen voor een tweede woning niet concreet genoeg om deze ontwikkeling mee te nemen in dit bestemmingsplan.

Het klopt dat de percelen gesplitst zijn in VKW00 sectie F nummer 4316, 4317, 4318 en 4319. Uiteraard is het nog altijd mogelijk om de percelen over te dragen aan uw zoon.

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

Zienswijze 6, Crijns Rentmeesters namens cliënte HoLaPress Holding te Kluizerdijk 1, 13 februari 2013

18. *In het ontwerpbestemmingsplan 'Schaapsloop 2' is de aanduiding "Bloemencorso-wagenopbouwlocatie" opgenomen op het perceel kadastraal bekend Valkenswaard sectie F 4325. Dit perceel grenst direct aan het perceel waar mijn opdrachtgever zijn onderneming heeft. Opdrachtgever is van mening dat de beoogde bestemmingsplan aanduiding die het mogelijk maakt om een bloemencorsotent te realiseren vergaand verstorend werkt op zijn bedrijfsuitstraling. Het bedrijf is op deze locatie gebouwd als zichtlocatie. Stap voor stap wordt het perceel van een hoogwaardige groenstrook, ondersteunend aan een dito hoogwaardige bedrijfsbestemming, getransformeerd naar een evenemententerrein met alle overlast en verrommeling van dien. Ook het realiseren van speelrichtingen en het toestaan van evenementen is voor opdrachtgever onaanvaardbaar.*

In het vigerende bestemmingsplan 'Bloemencorso-Wagenopbouwlocatie' staat de bloemencorsolocatie weergegeven op het perceel VKW00 sectie F 4325. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk en wordt volgens de systematiek overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Schaapsloop 2. Het is namelijk een bestaande situatie. De dubbelbestemming in het nieuwe bestemmingsplan die aan de strook is gegeven is 'bloemencorso bouwplaats'. Uit de regels van de 'Bloemencorso-Wagenopbouwlocatie' en uit de regels van het nieuwe bestemmingsplan Schaapsloop 2 is op te maken dat het uitsluitend bedoeld is voor de corsolocatie en niet voor evenementen en dergelijke. Evenementen worden dan ook niet mogelijk gemaakt.

In 2008 bent u een rechtszaak begonnen tegen de gemeente om de plaatsing van deze bloemencorsotent te voorkomen. In maart 2013 is er een uitspraak gekomen in het hoger beroep in het voordeel van de gemeente. Hierdoor heeft de gemeente de mogelijkheid om op deze locatie de bloemencorsolocatie te realiseren.

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

19. *Opdrachtgever heeft zijn ongenoegen hierover reeds meerdere malen aan de gemeente kenbaar gemaakt. Recent is een aanvraag voor planschade ex. Artikel 6.1 Wro voor het bestemmingsplan "Bloemencorso Wagenopbouwlocaties" aanhangig gemaakt. Namens opdrachtgever kan ik u dan ook mededelen dat wij grote problemen hebben met de bloemencorso wagenopbouwlocatie en het voorgenomen aanduidingsvlak. In het onverhoopte geval dat dit aanduidingsvlak toch wordt geëffectueerd zullen wij daarin reden zien ook terzake een hernieuwde aanvraag voor planschade in te dienen.*

Zoals wij in punt 18 al aangaven is er sprake van een bestaande situatie. Het bestemmingsplan 'Bloemencorso-Wagenopbouwlocatie' is onherroepelijk en dient dus overgenomen te worden in het

nieuwe bestemmingsplan Schaapsloop 2. Daarnaast heeft u onlangs al gebruik gemaakt van de mogelijkheid om planschade aan te vragen. Uw verzoek is momenteel nog in behandeling.

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

20. *Een aanduiding, zoals bovenstaand genoemd, is op deze locatie inmiddels ook niet meer noodzakelijk. Middels een brief d.d. 30 oktober 2012 heeft het college van Burgemeester en wethouders immers laten weten dat zij onder voorwaarden, medewerking willen verlenen aan het verzoek van de heer Latjes om de betreffende ondergrond aan te kopen en in samenhang de bloemencorso wagenopbouwlocatie, hoek Kluizerdijk/Zuidelijke Randweg, te verplaatsen naar het parkeerterrein van HoLaPress achter de kantoorgebouwen. In de brief van Burgemeester en Wethouders is dit als volgt verwoord. "De geplande corsotent krijgt een plaats op het parkeerterrein van HoLaPress. In ruil daarvoor verkoopt de gemeente Valkenswaard de grond vóór het huidige kantoorgebouw aan HoLaPress Beheer." Op basis van hierboven genoemde motivering en de besluitvorming van het College zien wij dan ook geen enkele grond meer om de aanduiding 'Bloemencorso wagenopbouwlocaties' op de huidige locatie te handhaven. In een op te stellen koop- en leveringsakte kan, alvorens het bestemmingsplan wordt vastgesteld, middels een zakelijk recht het gebruik van het parkeerterrein voor de bloemencorso opbouwlocatie worden vastgelegd.*

Zoals u in uw zienswijze aangeeft heeft het college onder voorwaarden ingestemd met uw principeverzoek. Dit verzoek houdt in dat de bloemencorsolocatie verplaatst wordt van het perceel aan de voorkant van uw gebouw naar het parkeerterrein achter uw gebouw. Dit verzoek is nog in behandeling. Een van de gestelde voorwaarden is dat de overeenkomst, die noodzakelijk is voor dit verzoek, ondertekend dient te zijn. Pas dan staat vast dat deze ontwikkeling doorgaat en is het concreet genoeg om de verplaatsing mogelijk maken. Of de gemeente en de HoLaPress tot een overeenkomst komen is nog onduidelijk.

Het verzoek loopt gelijk aan deze bestemmingsplanprocedure. Er zijn momenteel onderhandelingen gaande over de opgestelde overeenkomst. Aangezien de onderhandelingen nog niet in dermate ver gevorderd stadium zijn kan deze mogelijke ontwikkeling niet meegenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan. Om deze reden blijft de locatie voor het gebouw aan de Kluizerdijk 1 gehandhaafd. Indien de overeenkomst niet ondertekend wordt zal de bloemencorso zich vestigen op de locatie die altijd voor ogen was, namelijk voor het gebouw aan de Kluizerdijk 1. Indien er overeenstemming komt over de ontwikkeling en de overeenkomst ondertekend wordt kan de bloemencorsolocatie gerealiseerd worden op het parkeerterrein van HoLaPress. Echter, hier zal dan eerst een ruimtelijke procedure voor doorlopen moeten worden.

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

21. *De maximale hoogte van het bebouwde oppervlakte werkt hierbij belemmerend. In uw ontwerp is een maximale hoogte van 14 meter opgenomen. Voor de nieuwbouw is echter een hoogte tot maximaal 18 meter noodzakelijk. Dit om verschillende redenen. Op de eerste plaats mag volgens het ontwerpbestemmingsplan 'Schaapsloop 2' het bebouwd oppervlak van het perceel aan Kluizerdijk 1 maximaal 40% van het totale bestemmingsvlak bedragen. Momenteel bedraagt het bebouwde percentage 18% van het totale bestemmingsvlak. Wanneer HoLaPress Holding het bebouwd oppervlak tot 40% van het totale bestemmingsvlak zou willen uitbreiden ontstaat een parkeerprobleem. Alsdan kan niet meer voldaan worden aan de parkeerbehoefte en de parkeernormen (o.a. CROW-normen) omdat onvoldoende mogelijkheden resteren voor het realiseren van het vereiste minimum aantal parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarenboven valt niet uit te sluiten, dat huurder in de toekomst flexwerkplekken gaat realiseren, waardoor de behoefte aan parkeerplaatsen zelfs boven de vereiste wettelijke minimum kan stijgen. Deze verhoging van de maximale hoogte stelt HoLaPress Holding in staat om de onderste bouwlaag van toekomstige nieuwbouw te bestemmen als parkeer c.q. verkeersruimte, waardoor zowel het aantal parkeerplaatsen*

uitgebreid kan worden als het perceel beter benut kan worden voor het realiseren van parkeerplaatsen zonder dat dit ten koste gaat van de representativiteit van het pand.

Door het aangenomen amendement van H&G, Valkenswaard Lokaal en VVD wordt ingestemd met de zienswijze met betrekking tot de goot- en bouwhoogte. Tevens wordt de bestemming gewijzigd. De raad besluit als volgt:

'1. de bestemming 'Dienstverlening' op Kluiserdijk 1 te wijzigen naar de bestemming 'Bedrijventerrein'. Hiertoe dient in het bestemmingsplan Schaapsloop 2 op de verbeelding bij Kluiserdijk 1 de bestemming 'Dienstverlening' gewijzigd te worden naar de bestemming 'Bedrijventerrein' met de functieaanduidingen 'dienstverlening' en 'bedrijf tot en met categorie 2'.

2. in te stemmen met de zienswijze van Crijns Rentmeesters namens cliënte HoLaPress met betrekking tot de goot- en bouwhoogte. Hiertoe wordt in het bestemmingsplan Schaapsloop 2 op de verbeelding bij Kluiserdijk 1 een gebiedsaanduiding 'wro-zone-afwijkingsgebied 4' opgenomen. In de regels onder de bestemming 'Bedrijventerrein' dient in artikel 5.5 'afwijken van de bouwregels' een nieuw lid opgenomen te worden, dat als volgt luidt: "om ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - afwijkingsgebied 4' gebouwen toe te laten met een goot- en bouwhoogte van 18 meter;".

Middels een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de 12 meter goot- en bouwhoogte naar 18 meter.'

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

22. Daarnaast attenderen wij u er op dat de locatie van HoLaPress Beheer aan de Kluiserdijk 1 op basis van de provinciale Verordening ruimte 2012 in de ecologische hoofdstructuur gelegen is. Echter, de locatie is al sinds 1998 in gebruik als bedrijfslocatie met daarbij behorende voorzieningen zoals een parkeerplaats. Ter plaatse van de bedrijfslocatie van HoLaPress is dan ook geen sprake van een natuurgebied of landbouwgebied met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Wij verzoeken u dan ook Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op basis van artikel 4.6 van de Verordening ruimte te verzoeken de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur te wijzigen zodat de bedrijfslocatie aan Kluiserdijk 1 buiten de ecologische hoofdstructuur komt te liggen.

In het ontwerpbestemmingsplan Schaapsloop 2 ligt er op de parkeerplaats van HoLaPress geen bestemming 'Natuur'. Ook in het vigerende bestemmingsplan Schaapsloop 2 ligt er op het perceel geen bestemming EHS. In beide bestemmingsplannen is er dan ook geen sprake van EHS-gebied op het perceel van HoLaPress.

In de Verordening ruimte is dit inderdaad nog wel het geval. Zoals wij al aan u hebben medegedeeld hebben wij doorgegeven aan de provincie dat de Verordening ruimte nog wel EHS-gebied toont op de parkeerplaats van HoLaPress. De provincie heeft telefonisch aangegeven dat dit inderdaad niet klopt. Zij start de procedure op om het EHS-gebied te verwijderen. De provincie heeft aangegeven dat in de volgende aanpassingsronde van de Verordening ruimte het EHS-gebied verwijderd wordt. Echter, om hier zeker van te zijn dient u bij de actualisatie van de verordening zelf een zienswijze bij de provincie in te dienen op de Verordening ruimte. Dit is een provinciaal document waar wij geen zeggenschap over hebben.

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

Schaapsloop 2 – Ambtelijke wijzigingen

pag	Reactie	Aanpassing
Toelichting en regels		
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 onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de onderwerpen Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening,</p>

		<p>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>
16-17	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> <p>1. Creëer unieke woonmilieus (en bind kenniswerkers en bedrijven);</p> <p>2. Oog voor lage-lonen-arbeidsmigranten;</p> <p>b. Sterke steden en vitaal platteland;</p> <p>1. Sorteert voor op krimp;</p> <p>2. Balans tussen verstedelijking en leefbaarheid kleine kernen;</p> <p>c. Herstructurering en transformatie;</p> <p>1. Duurzaam vernieuwen;</p> <p>2. Herbestemming en transformatie.</p> <p>De Regionale Woonvisie is op 28 juni 2012 vastgesteld.</p>
21	Paragraaf 4.2 Tabel: Zeelbergseweg 22 is geen woonfunctie meer	Paragraaf 4.2 Verwijderen 'Zeelbergseweg 22' uit tabel
30	4.3.6 In de toelichting vermelden dat er mogelijk een andere meetmethode wordt toegepast. De meetmethode 'gemengd gebied' is hier dan van toepassing.	<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</p>

			<p>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."</p>
43-44	<p>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 4-10-1996 (de datum van de ontwerpversie van bestemmingsplan Schaapsloop 2).</p>	<p>In paragraaf 6.1 methode overgangsrecht toelichten:</p> <p>"Strijdige bouwwerken</p> <p>Verspreid over het gehele buitengebied van gemeente Valkenswaard staan reeds jarenlang (strijdige) bouwwerken, zo ook in het niet stedelijke gebied bij Schaapsloop 2. Nu er een nieuw bestemmingsplan Buitengebied in voorbereiding is, wordt er in het bestemmingsplan Schaapsloop 2 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 2 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.</p> <p>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 en extensief</p>	

			recreatief gebruik, die opgericht zijn voor oktober 1996 vallen hieronder. Om dit te controleren zijn oude en nieuwe luchtfoto's naast elkaar gelegd. Bouwwerken ten dienste van agrarische gronden en extensief recreatief gebruik worden toegestaan.”
44	6.2 Economische uitvoerbaarheid We maken in dit bestemmingsplan verruiming van bebouwingmogelijkheden mogelijk en zijn flexibel in bepaalde bestemmingen.		In hoofdstuk 6.2 toevoegen: “Er worden geen nieuwe bedrijfslocaties mogelijk gemaakt. De bouw- en gebruiksruimte worden voor bepaalde percelen geoptimaliseerd. Dit heeft geen effect op de gemeentelijke begroting en wordt door bedrijven zelf gefinancierd.”
54	7.2.2 Waarde – archeologie teksten aanpassen aan nieuwe standaard		Aanpassen waarde-archeologie in paragraaf 7.2.2.: Artikel 15 Waarde - Archeologie 3 Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern. Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. 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 vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m ² en dieper gaan dan 0,3 m –mv. Artikel 16 Waarde - Archeologie 4 Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van 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

			<p>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 m² en dieper gaan dan 0,3 m of 0,5 m bij esdek en agrarische gebieden onder maaiveld. Indien nog geen oppervlakte van een totale vergraving bekend is, bijvoorbeeld bij bestemmingsplanwijzigingen, geldt de onderzoeksverplichting voor plangebieden groter dan 1000 m².</p> <p>Artikel 17 Waarde - Archeologie 5 Categorie 5: Gebied met een middelhoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een middelhoge archeologische verwachting. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 2500 m² en dieper gaan dan 0,3 m of 0,5 m bij esdek en agrarische gebieden onder maaiveld. Indien nog geen oppervlakte van een totale vergraving bekend is, bijvoorbeeld bij bestemmingsplanwijzigingen, geldt de onderzoeksverplichting voor plangebieden groter dan 5000 m²."</p>
95	1.2 Bestemmingsplan: IMRO-code aanpassen in VA01	Aanpassen 1.2 Bestemmingsplan: NL.IMRO.0858.BPschaapsloop2-VA01	
97	Artikel 1 1.32 gebouw "elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;"	Artikel 1 1.32 aanpassen in: "elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met minimaal 2 wanden omsloten ruimte vormt;	
99	Artikel 1	Artikel 1 definitie 'nutsvoorzieningen':	

		Definitie 'nutsvoorzieningen' opnemen	"voorzieningen ten behoeve van algemeen nut in ruime zin, zoals voorzieningen/installaties ten behoeve van gas, water, elektriciteit en (tele)communicatie;"
99		Artikel 1 1.45 peil Aanpassen aan laatste standaard	Aanpassen 1.45 peil: a. bij nieuw te bouwen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken: 1. het straatpeil ter plaatse van de perceelgrens vermeerderd met 3 centimeter per meter 2. afstand tussen de hoofdtoegang van het gebouw en die perceelgrens met een maximum van 30 centimeter; b. bij bestaande gebouwen: 1. de gemiddelde maaiveldhoogte van het aansluitend afgewerkte terrein;
103		Artikel 3 'Agrarisch met waarden' In de bestemming 'agrarisch met waarden' extensieve dagrecreatie mogelijk maken.	Aanvullen artikel 3.1: een lid toevoegen: "met daaraan ondergeschikt: extensieve dagrecreatie;"
103		Artikel 3 'Agrarisch met waarden' In de bestemming 'agrarisch met waarden' opslag mogelijk maken.	Aanvullen artikel 3.1: een lid toevoegen: "opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';"
103		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' en 'dagrecreatie'.	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';" Lid: "een recreatief hulpgebouw, waaronder een berging, schuur of tuinhuis ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie';"
103		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' en 'dagrecreatie'; b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de

			<p>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;</p> <p>c. het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer bedragen dan 100%;</p> <p>d. in afwijking van lid c mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - agrarisch hulpgebouw' en 'dagrecreatie' het bebouwd oppervlak niet meer bedragen dan het bestaande oppervlak."</p>
103-104	Artikel 3 'Agrarisch met waarden' Er moet een artikel worden opgenomen over 'specifieke gebruiksregels', strijdig gebruik.		<p>In artikel 3 opnemen:</p> <p>Specifieke gebruiksregels</p> <p><i>Strijdig gebruik</i></p> <p>Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:</p> <p>a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. wonen; 2. kamerverhuur, met uitzondering van kameruitgifte van 1 kamer voor maximaal 1 persoon; 3. seksinrichtingen; <p>b. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.</p>
105	4.3 specifieke gebruiksregels Aanpassen aan nieuwe standaard		<p>Artikel 4.3</p> <p>"Specifieke gebruiksregels</p> <p>Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:</p> <p>a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. detailhandelsbedrijven, behoudens: ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit bij ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten; detailhandel ter plaatse van de aanduidingen 'verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg' en 'verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg' tot ten hoogste 125 m2 verkoopvloeroppervlakte; 2. geluidszoneringsplichtige inrichtingen; 3. grow-, smart- en coffeshops;

			<p>4. horecabedrijven en daarmee gelijk te stellen bedrijven, met uitzondering van ondergeschikte horeca-activiteiten ten dienste van de bestemming;</p> <p>5. kantoren, uitgezonderd kantoren als onzelfstandig onderdeel van een ter plaatse aanwezig bedrijf;</p> <p>6. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;</p> <p>7. risicovolle inrichtingen;</p> <p>8. seksinrichtingen;</p> <p>9. verkoop van motorbrandstoffen, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' of de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';</p> <p>10. wonen, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswooning';</p> <p>b. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte."</p>
107	Artikel 5.1 lid f Er staat nergens specifiek een nutsvoorziening benoemd in de bestemming 'bedrijventerrein'		Verwijderen artikel 5.1 lid f
107	Artikel 5.1 lid k Er staat nergens een zend- en ontvangstinstallatie in de bestemming 'bedrijventerrein'		Verwijderen artikel 5.1 lid k
108	<p>5.3 Specifieke gebruiksregels aanpassen aan laatste standaard. Zie standaard.</p> <p>In het huidige artikel 5.3 opgenomen in de ontwerpversie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - er dient bij lid a sub 1 uitzondering gemaakt te worden voor de aanduiding 'detailhandel volumineus' - lid a sub 5 uitzondering maken op de aanduiding 'dienstverlening'. <p>Deze aanpassingen dienen omgezet te worden naar het nieuwe artikel in de standaard.</p>	<p>Aanpassen in:</p> <p>5.3 Specifieke gebruiksregels</p> <p>"Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor: <ul style="list-style-type: none"> 1. detailhandelsbedrijven, behoudens: <ul style="list-style-type: none"> - ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit bij ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten; - detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel volumineus'; 2. grow-, smart- en coffeeshops; 3. horecabedrijven en daarmee gelijk te stellen bedrijven, met uitzondering van ondergeschikte horeca-activiteiten ten dienste van de bestemming; 4. kantoren, uitgezonderd kantoren als onzelfstandig onderdeel van een ter plaatse aanwezig bedrijf behoudens kantoren ter plaatse van de aanduiding 	

			<p>'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';</p> <p>8. wonen, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';</p> <p>b. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte."</p>
109	Artikel 5.4.2 voumnieuze	Artikel 5.4.2 Aanpassen in 'volumineuze'	
109	Artikel 5.5 Het 'wro-zone – wijzigingsgebied' dient in naam aangepast te worden naar wro-zone-afwijkingsgebied'	Artikel 5.5 "om ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - afwijkingsgebied 1' gebouwen toe te laten met een goot- en bouwhoogte van 12 meter;	<p>b. om ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - afwijkingsgebied 2' gebouwen toe te laten met een goot- en bouwhoogte van 20 meter;</p> <p>c. om ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - afwijkingsgebied 3' gebouwen toe te laten met een goot- en bouwhoogte van 9 meter;"</p>
109	Artikel 5.5 In artikel 5.5 dient een 'wro-zone-afwijkingsgebied 3' opgenomen te worden die, middels een afwijking, een goot- en bouwhoogte van maximaal 9 meter mogelijk maakt.	Toevoegen aan artikel 5.5:	<p>"lid c. om ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - afwijkingsgebied 3' gebouwen toe te laten met een goot- en bouwhoogte van 9 meter;"</p>
110	Artikel 6 Dienstverlening Specifieke gebruiksregel is niet opgenomen.	Toevoegen aan artikel 6:	<p>"specifieke gebruiksregels</p> <p>Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:</p> <p>a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. wonen; 2. kamerverhuur, met uitzondering van kameruitgifte van 1 kamer voor maximaal 1 persoon; <p>b. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke</p>

			woonruimte.”
113	8.2.3 lid c toevoegen. Hierin toevoegen dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘begraafplaats’ de bouwhoogte van erfafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 meter is.		8.2.3 lid c toevoegen “Ter plaatse van de aanduiding ‘begraafplaats’ bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen en van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 meter.”
115	Artikel 9.1 lid d Bloemencorsoopbouwplaats hoort niet in dit artikel. Er ligt geen locatie in de bestemming ‘natuur’		Verwijderen artikel 9.1 lid d
115	Artikel 9.2 Heeft te maken met de corsolocatie. Die ligt niet in deze bestemming. Artikel moet aangepast worden.		Aanpassen artikel 9.2 bouwregels: “Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd.”
115	Artikel 9.2.1 Artikel heeft te maken met corsolocatie. Deze ligt niet in deze bestemming.		Verwijderen artikel 9.2.1
117	Artikel 10 Tuin 10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde Aanpassen aan de laatste standaard.		Aanpassen artikel “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 ² ; 3. de overkapping is minimaal 1 meter gelegen achter de voorgevel van het hoofdgebouw; c. vlaggenmasten geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter.”
118	Artikel 10 Tuin 10.3.5 lid c sub 1 Schrappen “lid g”		Artikel 10.3.5 lid c sub 1 verwijderen “lid g”

119	Artikel 11 Verkeer Artikel 11.1 Lid toevoegen met 'gebouwen'	Artikel 11.1 lid g 'gebouwen' toevoegen	
122	Artikel 13 Wonen 13.2.2 Bijbehorende bouwwerken 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:"	Artikel 13.2.2 aanpassen in: "Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelegen op het zijperceel en/of achterperceel gelden de volgende bepalingen:"	
123	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;"	
130	Waarde-archeologie 3 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 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."	
134	Waarde-archeologie 4 16.7.1 Wijziging Aanpassen lid d naar nieuwe standaard.	16.7.1 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."	
138	Waarde-archeologie 5 17.7.1 Wijziging Aanpassen lid d naar nieuwe standaard.	17.7.1 lid d aanpassen aan: "van bestemming wijzigt in "Waarde - Archeologie 2", "Waarde - Archeologie 3", "Waarde - Archeologie 4" dan wel	

			<p>"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."</p>
131-138	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 5:</p> <p>Artikel 16.2.1 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 m² 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"> 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; 2. gebouwen tot maximaal 2,5 m uit bestaande fundering worden opgericht." <p>Artikel 16.5.1 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 16.6.1 wordt:</p> <p>"Het is verboden binnen de voor "Waarde - Archeologie 4" aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een</p>	

		<p>schriftelijke omgevingsvergunning de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 500 m² en de diepte meer dan 0,3 m en 0,5 m bij esdekken en agrarische gebieden bedraagt.”</p> <p>Artikel 17.2.1 wordt: “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 2.500 m² en een verstoringsdiepte van 0,3 m en 0,5 m bij esdekken en agrarische gebieden ten opzichte van het maaiveld; b. bouwplannen met een grotere oppervlakte dan genoemd onder a kunnen uitsluitend worden gebouwd, indien: 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; 2. gebouwen tot maximaal 2,5 m uit bestaande fundering worden opgericht.”</p> <p>Artikel 17.5.1 lid a wordt: “a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m en 0,5 m bij esdekken en agrarische gebieden onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;”</p> <p>Artikel 17.6.1 wordt: “Het is verboden binnen de voor “Waarde - Archeologie 5” aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 2.500 m² en de diepte meer dan 0,3 m en 0,5 m bij esdekken en agrarische gebieden</p>
--	--	---

			bedraagt.”
131-138	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 2 en waarde-archeologie 6.
143	Artikel 21 algemene afwijkingsregels Artikel 21 lid a. toevoegen dat er ook 10% van het bebouwingspercentage afgeweken kan worden.		<p>Artikel 21 algemene afwijkingsregels</p> <p>Artikel 21 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%,”</p> <p>Tekst onderaan artikel 21 : “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.”</p>
Verbeelding			
Noordzijde De Vest	De bedrijvenblokken aan de noordzijde van De Vest hebben geen Wro-zone – afwijkingsgebied. Het gaat om de bedrijven die in het huidige bestemmingsplan Schaapsloop 1 in de blokken B en C liggen ten noorden van De Vest. Op blok B dient zone 1 opgenomen te worden dat de mogelijkheid biedt voor een afwijking van het goot- en bouwhoogte tot max. 12 meter. Tevens ligt er een blok C, hiervoor dient een nieuwe zone 3 toegevoegd te worden met de wijzigingsbevoegdheid tot max. 9 meter goot- en bouwhoogte. De grenzen dienen aangehouden te worden zoals die in het huidige bestemmingsplan Schaapsloop 1 zijn. Echter, de percelen met de		<p>Aanpassen.</p> <p>De bedrijven bij Lange Voren-Zeelbergseweg en ten oosten van Korte Voren wordt een ‘Wro-zone-afwijkingsgebied 1’ op gelegd.</p> <p>De bedrijven ten westen van Korte Voren wordt een ‘Wro-zone-afwijkingsgebied 3’ op gelegd. Uitgezonderd hiervan worden de panden aan Zeelbergseweg 20, de bedrijfspanden achter Zeelbergseweg 10-12 en de dienstverleningspanden aan Parallelweg Oost 21 t/m 37 en De Vest 78.</p>

	bestemming 'Dienstverlening' en 'wonen' hoeven niet meegenomen te worden.	
Kluizerdijk 39	Een bouwwerk op dit adres met de aanduiding 'schuur' heeft geen bouwblok gekregen.	Opnemen bouwblok
Maastrichter weg 137	De tuinbestemming aan de oostzijde dient gewijzigd te worden naar 'agrarisch met waarden'.	De tuinbestemming ten oosten van Maastrichterweg 137 dient gewijzigd te worden naar 'agrarisch met waarden'.
De Vest 76	Er ligt een deel van het gebouw buiten het bouwblok (klein deel aan de voorkant)	Een klein deel van de voorkant van het pand moet binnen het bouwblok gelegd worden.
Dragonder 27	Er ligt een deel van het gebouw buiten het bouwblok (klein deel aan de voorkant)	Een klein deel van de voorkant van het pand moet binnen het bouwblok gelegd worden.
Begraafplaats uitbreiding	Het wijzigingsplan 'Schaapsloop 2 uitbreiding begraafplaats Eikenhof' is vastgesteld en dient daarom opgenomen te worden in het bestemmingsplan Schaapsloop 2.	Het wijzigingsplan 'Schaapsloop 2 uitbreiding begraafplaats Eikenhof' opnemen in het bestemmingsplan Schaapsloop 2. De uitbreiding van de begraafplaats wordt op de verbeelding weergegeven.
Alle bedrijfs-woningen	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.
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 bouwwerken die voornamelijk gebruikt worden voor recreatieve doeleinden, tuinhuisjes etc. kunnen geschaard worden onder de aanduiding 'dagrecreatie'.</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 1 en op het Buitengebied.</p> <p>Voor bouwwerken die al hoger zijn dient de hoogte opgenomen te</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' of 'dagrecreatie'.</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>

		worden, zoals nu aanwezig is.	
	Kluizerdijk 1	De bloemencorsolocatie op de verkeersstrook aan de voorzijde van Kluizerdijk 1 dient aangepast te worden.	Aanpassen bloemencorsolocatie op de verkeersstrook van Kluizerdijk 1.

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 2;

Besluit:

het bestemmingsplan Schaapsloop 2 meer flexibiliteit te bieden met betrekking tot het bebouwingspercentage. Hiertoe wordt in artikel 21 "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&w00204;

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 2', met dien verstande dat het amendement van de fracties VL, H&G en VVD met betrekking tot het bebouwingspercentage, het amendement van de fractie van H&G met betrekking tot de jongeren ontmoetingsplaats, het amendement van de fracties VL, H&G en VVD over de zienswijzen van Snieders, Son-Couwenberg en SRK Rechtsbijstand namens cliënte Jansen met betrekking tot de bebouwingsmogelijkheid en het amendement van de fracties VL, H&G en VVD over de zienswijze van Crijns Rentmeesters namens cliënte HoLaPress Holding met betrekking tot de bestemmingswijziging en de goot- en bouwhoogte zijn aanvaard;
2. het bestemmingsplan 'Schaapsloop 2' zoals vervat in het analoge bestemmingsplan en in het digitale bestemmingsplan met nummer NL.IMRO.0858.BPschaapsloop2-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.