

Inspraakverslag 'Borkel en Schaft', behorende bij besluit 24 mei 2017

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Borkel en Schaft' heeft gedurende een periode van zes weken, van donderdag 10 december 2015 tot en met 20 januari 2016 ter inzage gelegen:

- in de informatiehoek in de hal van het gemeentehuis van Valkenswaard aan De Hofnar 15 (tijdens openstellingstijden);
- bij de bibliotheek aan De Hofnar 12 in Valkenswaard;
- bij het Dorpshuis aan de Dorpsstraat 55 in Borkel en Schaft (tijdens openstellingstijden).

Hiervan is openbare kennisgeving gedaan in het Valkenswaards Weekblad en op internet. Tevens heeft op 7 januari 2016 een inloopavond plaatsgevonden. Gedurende deze inspraakperiode zijn 19 inspraakreacties binnengekomen. Na deze termijn zijn nog 2 inspraakreacties binnengekomen.

Het plan is op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voor overleg tevens in voorontwerp toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. Van de provincie Noord-Brabant is op 6 januari 2016 de reactie ontvangen dat het voorontwerp geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Tevens is op 4 januari 2016 een vooroverlegreactie ontvangen van Waterschap De Dommel.

Hieronder wordt de reactie van het waterschap besproken. Vervolgens wordt ingegaan op de inspraakreacties. Cursief is de inspraakreactie weergegeven, waarna een reactie van de gemeente is geformuleerd. Tot slot worden de ambtshalve wijzigingen besproken.

A. Vooroverleg

1. Waterschap de Dommel, Bosscheweg 56, 5283 WB Boxtel, verstuurd 4 januari 2016, ontvangen 5 januari 2016.

Het waterschap stemt in met het voorliggende plan, maar heeft nog enkele opmerkingen betreffende de plantoelichting. Er wordt verzicht de toelichting aan te passen en de meest recente handreiking watertoets te hanteren. Daarnaast wordt verzocht te verwijzen naar het meest recente waterbeheerplan (waardevol water 2016-2021) en de meest recente Keur (d.d. maart 2015).

De opmerkingen van het waterschap worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

B. Inspraak

1. De heer R. Vos en mevrouw M. Vos-Janssens, Dorpsstraat 136 5556 VL Valkenswaard, verstuurd 14 december 2015, ontvangen 16 december 2015.

Insprekers wonen op het adres Dorpsstraat 136. Op nummer 136a is op dit moment een noodwoning aanwezig. Insprekers willen graag het perceel splitsen en van de noodwoning een definitieve woning maken. Insprekers bouwen het nieuwe huis op de rooilijn van de woning op nummer 136 en laten de noodwoning dan vervallen.

Het conserveringsplan is "in principe niet bedoeld om nieuwe stedenbouwkundige of ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken", maar insprekers denken dat daar in dit geval nauwelijks sprake van is.

Insprekers horen graag wat de eventuele mogelijkheden zijn en hoe zij vervolgens dienen te handelen.

In het kader van de beantwoording van de inspraakreacties heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met een aantal uitgangspunten. Daarnaast is het standpunt ingenomen dat er ruimhartiger omgegaan wordt met de toevoeging van woningen in Borkel en Schaft. Er kan worden ingestemd met perceelsplitsing in het bestemmingsplan 'Borkel en Schaft', indien uit de nadere onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het collegestandpunt is aan insprekers kenbaar gemaakt en er is hen verzocht een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren. Deze is op 1 februari 2017 ontvangen en beoordeeld. Met insprekers is overeenstemming bereikt over de exploitatiebijdrage, zodat de plankosten anderszins verzekerd zijn en er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden. Daarnaast is met insprekers een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Er is geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ontwikkeling.

Het college heeft besloten wel in te stemmen met de perceelsplitsing.

Derhalve is het bestemmingsplan hierop wel aangepast.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op het perceel aan de Dorpsstraat 136 wordt een extra woning toegevoegd.

2. Baken Daris B.V., Ridderzaal 50 5653 RC Eindhoven, verstuurd 6 januari 2016, ontvangen op 6 januari 2016.

Insprekers geven aan dat over het onderhavige terrein met gebouwen de laatste jaren veel contact is geweest met de gemeente Valkenswaard. Er zijn plannen ontworpen om het gehele terrein, inclusief het terrein van de naastgelegen boerderij, te bestemmen als woongebied voor ca. 50/60 woningen. Dit was door de crisis niet meer haalbaar. Insprekers hebben het gehele complex tot tweemaal toe aan de gemeente Valkenswaard aangeboden om te kopen en te herbestemmen. Dit had geen resultaat en diverse jaren zijn hierdoor verloren gegaan. Insprekers hebben onder druk van de bank, enkele gebouwen moeten verkopen en de resterende gebouwen zijn nu verhuurd en sommigen in optie om te kopen. Insprekers hebben hiervan een overzicht meegestuurd.

In het verleden heeft op de kantoorgedeelten met woning en tekenkamer, een woonbestemming gelegen. Er waren een drietal woningen ondergebracht, getuige ook de huisnummers 114-116-118 en voor de fabriek huisnummer 120. Door onbekende oorzaak is de woonbestemming verdwenen zonder de eigenaar hiervan in kennis te stellen. Het college wordt verzocht om deze omissie ongedaan te maken door in het bestemmingsplan van 2017 weer de oude situatie op te nemen, namelijk een woonbestemming. Insprekers geven aan dat dit in het belang is van de gemeenschap, en het voor de toekomst beter zal zijn als op de onderhavige locatie weer wat bedrijvigheid ontstaat. Er ontstaat ook weer enige werkgelegenheid en nieuwe eigenaren of huurders willen de panden op een fatsoenlijke manier renoveren, onderhouden en herbestemmen. Wat ook voor het straatbeeld een duidelijke verbetering kan betekenen. Een van de huurders wil de kantoorruimten met achter- en naastliggende hallen kopen om daar permanent zijn bedrijf te vestigen (houtverwerkingsbedrijf met houtopslag). Deze huurder heeft aangegeven de kantoorpanden netjes te willen renoveren en in ieder geval een gedeelte te gebruiken om bij het bedrijf te kunnen wonen. Insprekers verzoeken de bestemming van de op tekening aangegeven kantoorruimten met woning aan de Dorpsstraat 120 weer te bestemmen tot woondoeleinden voor het onderbrengen van 1 tot 3 bedrijfswoningen en de op tekening aangegeven tekenkamer te bestemmen als atelier.

In het kader van de beantwoording van de inspraakreacties heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met een aantal uitgangspunten. Daarnaast is het standpunt ingenomen dat er ruimhartiger omgegaan wordt met de toevoeging van woningen in Borkel en Schaft. Er kan worden ingestemd met perceelsplitsing in het bestemmingsplan 'Borkel en Schaft', indien uit de nadere onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het collegestandpunt is aan insprekers kenbaar gemaakt en er is hen verzocht een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren. De concept ruimtelijke onderbouwing is op 13 oktober 2016 ontvangen. De ruimtelijke onderbouwing moet op een aantal zaken aangepast en aangevuld worden. Ondanks het collegestandpunt om ruimhartiger om te gaan met de toevoeging van extra woningen, kan op 1 onderdeel de ruimtelijke onderbouwing niet de ambtelijke toets doorstaan en dat betreft de belemmering zoals eerder aangegeven onder c, namelijk: de hindercirkel van het naastgelegen bedrijf.

'Bouwen c.q. het anderszins realiseren van nieuwe geurgevoelige objecten binnen een geurhindercontour is in beginsel mogelijk als sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied. Nu binnen de veehouderij aan Dorpsstraat 112 uitsluitend dieren worden gehouden waarvoor, ongeacht het aantal dieren, vaste afstanden gelden is het niet mogelijk het woon- en leefklimaat binnen de geurhindercontour als aanvaardbaar te kwalificeren. Anders gezegd, nieuwe geurgevoelige objecten mogen uitsluitend buiten de geurhindercontour worden gebouwd/gerealiseerd.'

De toevoeging van een bedrijfswoning is niet mogelijk op dit perceel.

Het college heeft hiertoe besloten op 13 december 2016. Dit besluit hebben wij al medegedeeld. In lijn met dat besluit is het bestemmingsplan niet aangepast.

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

3. De heer H.P.Th. Baken, Hoekstraat 45 3900 Overpelt (BE), verstuurd 6 januari 2016, ontvangen 6 januari 2016.

Inspreker verzoekt medewerking te verlenen om in het nieuwe bestemmingsplan de mogelijkheid te creëren dat de bij het woonhuis Dorpsstraat 56 behorende garage met ondergrond tevens een woonbestemming krijgt. De woning met vrijstaande garage (gelegen aan de Handboogstraat) staat sinds 2008 te koop. Inspreker is van mening dat het beter verkoopbaar zou zijn als het object gesplitst wordt in meerdere kavels, zoals weergegeven op de situatietekening.

In het kader van de beantwoording van de inspraakreacties heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met een aantal uitgangspunten. Daarnaast is het standpunt ingenomen dat er ruimhartiger omgegaan wordt met de toevoeging van woningen in Borkel en Schaft. Zo wordt woningsplitsing ook mogelijk gemaakt voor niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en wordt perceelsplitsing mogelijk gemaakt met een wijzigingsbevoegdheid. Met de reeds ingediende verzoeken omtrent perceelsplitsing kan worden ingestemd in het bestemmingsplan 'Borkel en Schaft', indien uit de nadere onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het collegestandpunt is aan inspreker kenbaar gemaakt en inspreker is verzocht een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren indien het verzoek meegenomen moet worden onderhavig bestemmingsplan.

Op 5 september 2016 heeft inspreker aangegeven dat hij geen ruimtelijke onderbouwing indient, maar wellicht in de toekomst gebruik gaat maken van de wijzigingsbevoegdheid. Het bestemmingsplan wordt daarom niet aangepast naar aanleiding van deze inspraakreactie.

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

4. De heer G.M.M. Aarts, Dorpsstraat 51 5556 VL Borkel, verstuurd 7 januari 2016, ontvangen 8 januari 2016.

Het bijgebouw op het perceel graag positief bestemmen op de verbeelding. Het kippenhok staat er 35 jaar en het andere pand staat er 30 jaar.

De bouwwerken staan in het achtererfgebied behorende bij de woning aan Dorpsstraat 51. De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op het perceel is kleiner dan 150 m². In overleg met de afdeling Vergunningverlening en Handhaving is vastgesteld dat de betreffende bouwwerken zijn aan te merken als omgevingsvergunningvrije bouwwerken. Volgens de nu geldende wet- en regelgeving is geen omgevingsvergunning nodig en kunnen de bouwwerken blijven staan. Omdat de bouwwerken omgevingsvergunningvrij zijn, worden deze niet getoetst aan het bestemmingsplan. Hierdoor is er geen aanpassing benodigd van het bestemmingsplan.

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

5. DAS namens familie A. de Rijk, Dorpsstraat 73A 5556 VL Valkenswaard, verstuurd 12 januari 2016, ontvangen 12 januari 2016.

- a. *Insprekers zijn het niet eens met het voorontwerpbestemmingsplan waarbij een kampeerterrein mogelijk wordt gemaakt op een aangrenzend perceel. Ook hebben zij bezwaren van overwegende aard tegen de hiervoor genoemde ontwikkeling. Het BP Buitengebied is per 20 mei 2015 onherroepelijk geworden. Niet valt in te zien waarom een bestemmingsplan dat net onherroepelijk is geworden zo snel weer gewijzigd moet worden als het gaat om een verruiming van de recreatieve mogelijkheden op het perceel achter het perceel van insprekers. Er is niet aangetoond dat de ontwikkeling van een kampeerterrein geen negatief effect heeft op de waterhuishouding van de EHS. Het huidige landelijke aanzicht wordt minder bij het plaatsen van campings. Ook staat dit plan op gespannen voet met behoud van cultuurhistorische waarde van de omgeving.*

Een van de uitgangspunten van het bestemmingsplan is dat de bestaande situatie positief bestemd wordt. Op de door insprekers genoemde gronden is momenteel geen kampeerterrein aanwezig. Het college van burgemeester en wethouders heeft in het verleden echter een positief advies gegeven over deze ontwikkeling. Ook de Dorpsraad (voorloper van het Dorpsinitiatief) heeft in het verleden positief geadviseerd over deze ontwikkeling. De functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kleinschalig kamperen' wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan van Borkel en Schaft als de eigenaren van de gronden een goede ruimtelijke onderbouwing aanleveren. Middels de ruimtelijke onderbouwing dient te worden aangetoond dat het toevoegen van een kampeerterrein geen onevenredige nadelige gevolgen heeft op de omgeving en aanwezige waarden. Er is echter geen ruimtelijke onderbouwing ingediend, waardoor de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kleinschalig kamperen' van de verbeelding wordt gehaald.

In bestemmingsplan 'Buitengebied' is een regeling opgenomen om middels een binnenplanse afwijkingsprocedure medewerking te verlenen aan kleinschalig kamperen, mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Deze afwijkingsregeling wordt ook opgenomen in ontwerpbestemmingsplan 'Borkel en Schaft'. Op deze manier wordt ruimte gecreëerd voor kleinschalige recreatieve ontwikkelingen in Borkel en Schaft.

De functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kleinschalig kamperen' wordt verwijderd van de verbeelding. In de regels wordt een afwijkingsregeling opgenomen waarmee onder voorwaarden medewerking kan worden verleend aan kleinschalige kampeerterreinen. Hiermee wordt aansluiting gevonden bij het geldende bestemmingsplan Buitengebied.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De aanduiding specifieke vorm van recreatie- kleinschalig kamperen wordt van de verbeelding gehaald. In de regels wordt de mogelijkheid van een binnenplanse afwijking ten behoeve van kleinschalig kamperen toegevoegd. De rechtstreekse mogelijkheid wordt uit de regels verwijderd.

- b. *Insprekers geven aan dat de ontwikkeling van een kampeerterrein ter plaatse zich niet verhoudt tot een goede ruimtelijke ordening ex artikel 3.1 Wro. In het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met het aanzicht vanuit de tuin naar een weiland of naar een camping, geluidsoverlast van vakantievierders, geuroverlast vanwege BBQ's en eventueel een toiletgebouw, aanzienlijk minder privacy bij de paardenweide en verlies/vermindering van woongenot. Insprekers zijn absoluut niet blij als er een camping direct naast hun huis en tuin komt. Dit zou een reden zijn geweest om het huis niet te kopen. Daarnaast zal door de komst van een camping tegen de tuin van insprekers de woning aanzienlijk moeilijker te verkopen zijn en zal deze daardoor ook in waarde dalen.*

Ook is er niet geduid dat er behoefte is aan nog een locatie waar een kampeerterrein ontwikkeld kan worden. De uitvoerbaarheid is niet gegeven. Er zijn reeds minimaal drie campings aanwezig binnen het dorp (Dommelvallei, Zwaluwnest en De Kapel).

Insprekers zijn van mening dat er afgezien moet worden van de ontwikkeling waarbij een klein kampeerterrein op het perceel achter hun perceel ontwikkeld kan worden.

Zie de beantwoording onder a.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Zie onder 5 a.

6. De heer F.P.J. Kwinten, Dorpsstraat 85 5556 VL Borkel en Schaft, verstuurd 12 januari 2016, ontvangen 12 januari 2016.

Inspreker verzoekt de noordoostelijke grens van het bouwblok van het perceel Dorpsstraat 85 aan te passen in de richting van het perceel Dorpsstraat 89. Dit in verband met de verleende bouwvergunning voor het bouwen van een eikenhouten historisch bijgebouw, volgens de verleende vergunning OV2015.0075. Er is bij het verlenen van deze vergunning overleg geweest met RO, waarna is gekozen voor een tijdelijke vergunning. Bij de herziening van bestemmingsplan Borkel en Schaft 2007, wat er nu speelt, zou het bestemmingsplan aangepast worden, zodat de verleende vergunning een permanent karakter krijgt. Inspreker heeft niet kunnen vaststellen of met het bouwplan voldoende rekening is gehouden in het voorontwerpbestemmingsplan

Ter plaatse van het perceel Dorpsstraat 85 is de bestemming Wonen verruimd getekend, met de intentie dat het verleende bijgebouw binnen deze bestemming is gelegen. Dit blijkt toch nog niet helemaal juist te zijn verwerkt. In het ontwerpbestemmingsplan wordt dit aangepast, zodat de bouw- en gebruiksregels van de bestemming Wonen van toepassing zijn op het bijgebouw.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op de verbeelding wordt op het perceel Dorpsstraat 85 de bestemming Wonen verruimd, zodat het verleende bijgebouw volledig binnen die bestemming Wonen komt te liggen.

7. De heer P.J.M. Wassink, Dorpsstraat 83 5556 VL Borkel en Schaft, verstuurd 14 januari, ontvangen 14 januari 2016.

- a. *Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan heeft inspreker een aantal opmerkingen en vraagt zich af of dit is toegestaan binnen het huidige danwel het nieuwe bestemmingsplan.*

Er is een afbeelding bijgevoegd, hierover heeft inspreker een aantal vragen gesteld. Er staat achter het perceel aan de Dorpsstraat 83 een pand. Staat deze er met vergunning? In het bestemmingsplan staat deze niet positief bestemd.

Het "pand" bestaat uit een buizenframe, waarschijnlijk ten behoeve van een kas. Er is geen vergunning bekend en gezien de constructie naar onze mening ook geen vergunning noodzakelijk.

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

- b. *Welk gebruik is toegestaan in het pand achter de paardenbak op het perceel Dorpsstraat 85? Ik meen dat het pand gebruikt wordt als een beroep aan huis. Is dat conform de vergunning en past dit wel in het bestemmingsplan? Daarnaast staat er altijd een grote aanhangwagen van 2,5 meter hoog en 4 meter breed. Mag dit wel?*

In 2014 is vergunning aangevraagd voor het legaliseren van drie bestaande bijbehorende bouwwerken (paardenstal/opslag). De vergunning is verleend, waarmee de bouwwerken zijn gelegaliseerd. Het gebruik van de bijgebouwen moet wel passen binnen de geldende bestemming 'Landschappelijk gebied'. Het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep is daar niet toegestaan. Binnen de bestemming wonen is dit overigens wel toegestaan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit artikel 6.7.

In het bestemmingsplan worden bouwregels en gebruiksregels opgenomen. Omdat een aanhangwagen geen bouwwerk is, kan het bestemmingsplan hierover niets regelen. Wel moeten de gronden gebruikt worden conform de bestemming. Als de aanhangwagen gebruikt wordt ten behoeve van de bestemming, past ook het parkeren van de aanhangwagen hierbinnen.

Overigens staat het inspreker vrij om een schriftelijk verzoek om handhaving in te dienen bij de gemeente.

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

- c. *De paardenbak mag die hier wel staan conform het huidige bestemmingsplan? Ik lees dat in het bestemmingsplan er een afstand moet zijn van 50 meter ten opzichte van de woning. Hier wordt niet aan voldaan. Daarnaast mogen de lichtmasten maar 3 meter hoog zijn. De lichtmasten zijn hier hoger dan 3 meter.*

Het geldende bestemmingsplan zijn paardenbakken binnen de bestemming “Woondoeleinden” niet uitgesloten. In het nieuwe bestemmingsplan worden wel regels gesteld aan nieuwe paardenbakken. Die regels zijn echter niet van toepassing op bestaande paardenbakken. De hoogte van de bestaande lichtmasten blijkt niet te passen binnen de bepalingen van het bestemmingsplan. Dit wordt doorgegeven aan het team Klantcontacten Omgeving (KCO). Ook nu staat het inspreker vrij om een schriftelijk verzoek om handhaving in te dienen bij de gemeente.

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

- d. *Het perceel is op gedeelten verhoogd en bovendien op gedeelten verhard (ook achter de woonbestemming). Is dit toegestaan volgens het bestemmingsplan. Hierdoor loopt het water schuin af naar de Dorpsstraat 83. Hierdoor ontstaat er overlast.*

Binnen de bestemming ‘Landschappelijk verbingsgebied’ is het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen toegestaan tot een oppervlakte van 100 m². Voor een grotere oppervlakte is een aanlegvergunning benodigd. Het ophogen van gronden is mogelijk, indien daarvoor een aanlegvergunning is verleend. Wanneer u overlast ondervindt, verzoeken wij u eerst hierover in gesprek te gaan met uw bureu om gezamenlijk tot een oplossing te komen.

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

- e. *Daarnaast verzoekt reclamant om te komen kijken op de locatie en ook de Dorpsstraat 83 zodat het goed beoordeeld kan worden.*

Collega’s van team KCO zijn vaker ter plaatse geweest en de situatie is bekend. Daarnaast zijn de digitale gegevens van de gemeente Valkenswaard (luchtfoto’s, vogelvluchtopnamen en streetviews) actueel, waardoor de situatie goed te beoordelen is.

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

8. De heer P. Verhoeven, Sportparkdreef 19 5556 VT Borkel en Schaft, verstuurd 13 januari 2016, ontvangen 13 januari 2016.

- a. *Inspreker verzoekt de bebouwingslijnen aan te passen volgens de verleende vergunning.*

De door inspreker genoemde bouwgrens (bebouwingslijn) is onjuist weergegeven in het voorontwerpbestemmingsplan. Het betreft een omissie die in het ontwerpbestemmingsplan gecorrigeerd wordt.

Deze inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De bebouwingslijn wordt volgens de verleende vergunning, en conform het voorheen geldende bestemmingsplan ingetekend.

9. De heer H. Gootjes, Dorpsstraat 75A 5556 VL Valkenswaard, verstuurd 15 januari 2016, ontvangen 15 januari 2016 en aangevuld op 11 april 2016

- a. *De paardenstal naast de woning van inspreker is niet in het bestemmingsplan ingetekend. Verzocht wordt dezelfde rechten toe te kennen als bij de burens.*

De door u genoemde paardenstal is in het voorontwerpbestemmingsplan niet ingetekend. Het betreft een omissie die in het ontwerpbestemmingsplan zal worden gecorrigeerd.

Deze inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De paardenstal wordt ingetekend op de verbeelding en krijgt de aanduiding 'bijgebouw'.

- b. *De mogelijkheden voor het bouwen van een ouderen woning. Mogelijk een ruimte voor ruimte woning. Dit is een langdurig traject.*

Het betreft een consoliderend bestemmingsplan waarin de bestaande situatie en eventuele onbenutte rechten zijn meegenomen. Nieuwe ontwikkelingen zoals door u voorgesteld zijn buiten het plan gelaten en zouden met een afzonderlijke procedure eventueel mogelijk gemaakt kunnen worden.

In het kader van de beantwoording van de inspraakreacties heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met een aantal uitgangspunten. Daarnaast is het standpunt ingenomen dat er ruimhartiger omgegaan wordt met de toevoeging van woningen in Borkel en Schaft. Er kan worden ingestemd met perceelsplitsing in het bestemmingsplan 'Borkel en Schaft', indien uit een nadere onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In onderhavige situatie is het realiseren van een woning uitsluitend mogelijk door gebruik te maken van de provinciale Ruimte-voor-Ruimte regeling. Reden is dat de betreffende gronden in de Verordening ruimte 2014 zijn aangeduid als Gemengd Landelijk Gebied.

Binnen die aanduiding zijn alleen nieuwe woningen mogelijk met toepassing van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. De bijbehorende procedure is omvangrijk, zowel in tijd als kosten, en kan daardoor niet worden meegenomen in het ontwerp van bestemmingsplan Borkel en Schaft. Het bovenstaande is aan insprekers medegedeeld. Zij nemen de mogelijkheid van een Ruimte-voor-Ruimte woning in overweging en zullen, indien gewenst, hiervoor een apart verzoek indienen waarna een separate planologische procedure gestart kan worden.

Deze inspraakreactie heeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- c. *Het 'gedoog' goedkeurbeleid in de nabije omgeving van het perceel van inspreker bij overtredingen op het bestemmingsbeleid en plan van de gemeente Valkenswaard.*

De gemeente Valkenswaard doet haar uiterste best illegale situaties te achterhalen en indien mogelijk handhavend op te treden. Er is in beginsel geen sprake van "gedoog"-beleid. Indien inspreker van mening is dat in de nabije omgeving van zijn perceel overtredingen plaatsvinden, wordt hij verzocht hiervan schriftelijk melding te maken bij de gemeente.

Deze inspraakreactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

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

- d. *De hoogte van de omrastering is te laag.*

Inspreker verzoekt de maximale hoogte van hekwerken te vergroten. Voor het toestaan van een hekwerk buiten het bouwvlak is in voorliggend bestemmingsplan aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan Buitengebied. In bestemmingsplan Buitengebied mag men ook hekwerken plaatsen van 1,5 meter hoog in agrarisch waardevol gebied buiten het bouwvlak. Het probleem dat een ree over het hekwerk springt van 1,5 meter hoog, zal men dus op een andere manier moeten oplossen. In de actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied is de gemeente niet voornemens deze hoogte te verhogen, maar is er wel een verfijning in de regels. Het verhogen van hekwerken in het buitengebied dan wel de rand van Borkel en Schaft kan het aanzicht aantasten. Dit betekent dat deze maatvoering in stand blijft.

Deze inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het betreft de volgende regeling: 'de bouwhoogte van erfafscheiding gesitueerd buiten het bouwvlak mag niet meer dan 1,5 meter bedragen, waarbij het bouwwerk een transparantie heeft van minimaal 75% per m²'.

- e. *De wens bestaat om een bed and breakfast te realiseren op de locatie.*

In het bestemmingsplan Borkel en Schaft wordt een algemene afwijkingsregel opgenomen ten behoeve van kleinschalige logiesaccommodaties en bed and breakfast. Insprekers kunnen na inwerkingtreding van het bestemmingsplan van deze bepaling gebruik maken.

Deze inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. In de regels van het bestemmingsplan wordt een algemene afwijkingsregel opgenomen ten behoeve van kleinschalige logiesaccommodaties en bed en breakfast.

10. De familie Bosch, Dorpsstraat 63 5556 VL Valkenswaard, verstuurd onbekend, ontvangen 18 januari 2016.

- a. *Insprekers hebben de optie op het grondstuk van het naastgelegen perceel. Wij willen Dorpsstraat 63 met een deel van de tuin verkopen. Op de plaats van Dorpsstraat 65 willen we een hoofdgebouw als woning en een bijgebouw als aanleunwoning bouwen. Als alles gereed is, wordt het bestaande huis gesloopt en de huidige bewoner van het naastgelegen perceel in de aanleunwoning verblijven. Daarnaast willen insprekers de mogelijkheid bieden voor mantelzorg en kinderopvang.*

Insprekers geven aan twee woningen te willen realiseren ter vervanging van de bestaande woning Dorpsstraat 65. Dit verzoek is echter in strijd met de provinciale beleidsregels. Het perceel ligt volgens de Verordening ruimte in de Ecologische hoofdstructuur, Attentiegebied EHS, Cultuurhistorisch vlak en in het gebied Reserveringsgebied waterberging. In deze gebieden staat de natuur en waterberging voorop. Het ontwikkelen van woningen in dit gebied is in strijd met het provinciale beleid. Tevens is een verdichting niet wenselijk. Zeker gezien de ligging richting het open agrarisch landschap en de Dommel.

Overigens heeft met insprekers over dit ambtelijke standpunt overleg plaatsgevonden op 18 maart 2016. In dit gesprek is aangegeven dat er meer kansen zijn voor woningbouw binnen het huidige bestemmingsplan. Bovendien zijn dan de kosten van die procedure ook vele malen lager.

Inspreker heeft op 2 juni 2016 een conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een woonhuis en een bijgebouw op het perceel Dorpsstraat 65. Op 22 september 2016 is inspreker per brief medegedeeld dat een formele aanvraag omgevingsvergunning kan worden ingediend. Deze is ingediend op 19 december 2016.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het bouwvlak van de woning zal aangepast worden conform het vigerende bestemmingsplan.

- b.** *Insprekers verzoeken medewerking te verlenen op het volgende:*
-Aanduiding : 'waarde cultuurhistorie', omdat het ons inziens om een heel klein deel gaat, zou het mogelijk moeten zijn hier preventief onderzoek te verrichten.

Zoals onder a reeds naar voren is gekomen is er in de tijd tussen het indienen van de inspraakreactie en de beantwoording hiervan, contact geweest tussen inspreker en de gemeente. Op 22 september 2016 is inspreker per brief medegedeeld dat een formele aanvraag omgevingsvergunning kan worden ingediend. Deze is op 19 december 2016 ingediend. Deze rechten worden in het bestemmingsplan opgenomen.

Zie antwoord onder 10 a.

- c.** *-Aanduiding: 'waterstaat-waterbergingsgebied', omdat het bouwen van een huis beperkte ruimte beslaat, zou ons inziens op hetzelfde terrein de verloren opslagcapaciteit in bijvoorbeeld een verlaging/vijver gecompenseerd moeten kunnen worden. Wij hebben op het bebouwde deel van dit perceel de laatste 33 jaar nooit een overstroming van de Dommel waargenomen.*

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Zie tevens de beantwoording onder 10 b.

Zie antwoord onder 10 a.

- d.** *Het bouwplan van insprekers valt niet binnen het bebouwingsblok en de goothoogte komt niet overeen met het voorontwerpbestemmingsplan. Insprekers willen dit plan als een energie-neutraal gebouw uitvoeren.*

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Zie tevens de beantwoording onder 10 a.

Zie antwoord onder 10 a.

11. Dorpsinitiatief Borkel en Schaft, Biestven 5 5556 VP Valkenswaard, verstuurd 18 januari 2016, ontvangen 18 januari 2016.

- a.** *Insprekers verzoeken om duidelijk en compleet aan te geven wat de wijzigingen zijn ten opzichte van het bestemmingsplan in 2007. Insprekers geven aan dat er met geen enkel woord gerept wordt over het vervallen van de wijzigingsbevoegdheden, laat staan dat de gemeente doorslaggevende argumenten zou hebben om planologische mogelijkheden te laten vervallen. Insprekers verzoeken duidelijk aan te geven wat de argumentatie is om de planologische mogelijkheden te veranderen.*

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan “Borkel en Schaft 2007” zijn in het voorontwerpbestemmingsplan twee wijzigingsbevoegdheden komen te vervallen. Dit is het directe gevolg van het raadsbesluit van 24 september 2015 in het kader van de woningbouwprogrammering. De mogelijkheid voor het realiseren van in totaal 27 (12 + 15) woningen middels een wijzigingsplan zou daardoor verdwijnen.

Het college is inmiddels van mening dat er meer nadruk moet liggen op de leefbaarheid in Borkel en Schaft en wil graag, net als de gemeenteraad, dat er ruimhartiger wordt omgegaan met de toevoegingen van woningen in Borkel en Schaft. Dit omdat het toevoegen van woningen geacht wordt een positief effect te hebben op de leefbaarheid. Als gevolg hiervan worden in het ontwerpbestemmingsplan flexibiliteitsbepalingen opgenomen ten behoeve van woning- en perceelsplitsing. In het verlengde hiervan wordt ook de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan “Borkel en Schaft 2007” hersteld in het ontwerpbestemmingsplan. Bovendien is in het ontwerpbestemmingsplan Borkel en Schaft de mogelijkheid opgenomen om 2 nieuwe woningen te realiseren aan de Dorpsstraat aangezien daarvoor een goede ruimtelijke onderbouwing is ontvangen.

De inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De vigerende wijzigingsbevoegdheden ter plaatse van Oude School en Pater Aartslaan worden conform het vigerende bestemmingsplan verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

- b.** *In paragraaf 3.4.3 woningbouwbeleid staat dat toevoeging van extra woningen in dit bestemmingsplan niet aan de orde is. Insprekers vinden dit niet juist, want Biestven geeft de mogelijkheid tot nieuwbouw. In de regels bij de bestemming ‘wonen’ zit een wijzigingsbevoegdheid voor onbenutte bouwtitels. Voor Biestven is artikel 13.7.1 onder a relevant. Dat betekent dat de gemeente na drie jaar het bouwvlak zou kunnen schrappen of het maximaal aantal te bouwen woningen kan verminderen. Dat lijkt insprekers geen welkome insteek en strookt ook niet met de ambitie om de leefbaarheid van Borkel en Schaft te bevorderen.*

Regionaal zijn afspraken gemaakt over het aantal woningen dat de komende jaren mag worden toegevoegd. Die afspraken zijn per kern uitgesplitst. De locatie Biestven is sinds 2007 aangewezen als uitbreidingslocatie voor Borkel en Schaft. Momenteel is nog niet zeker dat het aantal woningen dat destijds beoogd werd ook daadwerkelijk zal worden gebouwd. Het is denkbaar dat het aantal te groot is. In dat geval behoudt de gemeente de mogelijkheid om het aantal terug te brengen. Dat biedt dan elders in de kern de mogelijkheid ‘gaten’ op te vullen zodat een compact en leefbare kern kan worden nagestreefd met het oog op een duurzame ruimtelijke ordening. Deze wijzigingsbevoegdheid vergroot de flexibiliteit om adequaat in te kunnen spelen op ontwikkelingen op de woningmarkt en woningbouwprognoses.

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

- c. *De gemeenteraad heeft op 5 november 2015 een motie aanvaard waarin H&G de gemeente heeft opgeroepen ruimhartig om te gaan met de mogelijkheid tot woningsplitsing. Daarnaast hebben insprekers in november 2015 met wethouder Tindemans gesproken die in dat gesprek aangaf dat woningsplitsing, gezien het aantal grotere boerderijen/woningen en de vergrijzing een potentieel goed alternatief is voor nieuwbouw. Insprekers zien woningsplitsing graag expliciet terugkomen in het nieuwe bestemmingsplan.*

Het college is van mening dat er meer nadruk moet liggen op de leefbaarheid in Borkel en Schaft en wil graag, net als de gemeenteraad, dat er ruimhartiger wordt omgegaan met de toevoegingen van woningen in Borkel en Schaft. Dit omdat het toevoegen van woningen geacht wordt een positief effect te hebben op de leefbaarheid. Als gevolg hiervan wordt in het ontwerpbestemmingsplan middels een binnenplanse afwijking woningsplitsing ook mogelijk gemaakt voor niet cultuurhistorische waardevolle bebouwing. Daarnaast wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het splitsen van een perceel voor één extra woning mogelijk wordt gemaakt. Aan deze flexibiliteitsbepalingen worden voorwaarden verbonden.

De inspraakreactie geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Aan de regels zijn een binnenplanse afwijking ten behoeve van woningsplitsing en een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van perceelsplitsing opgenomen.

- d. *In paragraaf 3.4.5 Mobiliteitsplan van de toelichting wordt aangegeven dat de kom van Borkel en Schaft wordt afgesloten voor doorgaand vrachtverkeer. Het lijkt insprekers goed om niet alleen de kom voor doorgaand vrachtverkeer af te sluiten maar de gehele Dorpsstraat. Om te vermijden dat er sluijverkeer via Peedijk/Bruggerdijk/Dorpsstraat komt voor al het doorgaand verkeer.*

Het eventueel afsluiten van de Dorpsstraat voor doorgaand vrachtverkeer valt buiten de werkingssfeer van het bestemmingsplan. Voor het afsluiten is een verkeersbesluit nodig. In het bestemmingsplan worden geen regels gesteld ten aanzien van het vrachtverkeer.

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

12. De heer P. Kwinten, Dorpsstraat 130 5556 VL Borkel en Schaft, verstuurd 12 januari 2016, ontvangen 12 januari 2016.

Voor het perceel van inspreker is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan de woninggrens verlegd (kleiner geworden). Het gebouw aan de zuidzijde valt nu buiten de bestemming wonen.

Graag zou inspreker de grens in het ontwerpbestemmingsplan verder naar het zuiden verlegd willen hebben tot aan de bebouwde kom grens (zoals Dorpsstraat 126). Dit omdat het bijgebouw ten opzichte van de tuin en de huidige situatie hier hoort te staan, en bij eventuele herbouw hier ook terug geplaatst dient te worden.

De bedoelde grens tussen de geldende bestemming 'Woondoeleinden' en 'Landschappelijk verbindingsgebied' is per abuis niet juist overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Dit wordt hersteld in het ontwerpbestemmingsplan. Een uitbreiding van de woonbestemming is echter niet mogelijk, omdat dit in strijd is met de provinciale Verordening ruimte 2014. Daarnaast is het bestemmingsplan conserverend van aard.

Deze inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De grens van de bestemmingen worden aangepast.

13. De heer J.P.A Jansen en mevrouw M.H.A. Jansen-Roothans, Dorpsstraat 75 5556 VL Borkel en Schaft, verzonden 17 januari 2016, ontvangen 19 januari 2016.

- a. *In verband met een uitbreiding van werkzaamheden (compact loonbedrijf) hebben insprekers begin 2015 een deel van de "oude timmerfabriek Baken" gekocht. Dit betreft het gedeelte van huisnummer 122. In de gebouwen aan Dorpsstraat 122 stallen insprekers machines die ze nodig hebben voor hun compact loonbedrijf. In het overige gedeelte van de gebouwen zijn insprekers een caravan- en camperstalling begonnen. Insprekers willen een gedeelte van de bestaande gebouwen afbreken en een nieuwe loods hiervoor terug plaatsen. De vergunning is inmiddels verleend.*

Het bestemmingsplan aan de Dorpsstraat 122 heeft de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn in het voorontwerpbestemmingsplan bedrijven in de categorie 1 en 2 toegestaan en magazijnen en opslagplaatsen. Een caravan en camperstalling past binnen de bestemming als opslagplaats. De verleende vergunning voor het slopen van bestaande panden en het bouwen van een nieuw pand past binnen dit bestemmingsplan. De bebouwingsmogelijkheden zijn namelijk onveranderd ten opzichte van de bebouwingsmogelijkheden in het voorheen geldende bestemmingsplan.

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

- b.** *Insprekers willen klanten de mogelijkheid bieden hun voertuig op een gesloten en overdekt terrein achter te laten. De meest geschikte plek hiervoor is aan de achterzijde van de nieuw te bouwen loods waar nu de groenstrook is. Dit betekent wel dat de groenstrook op het perceel van insprekers plaats moet maken voor de aanduiding Bedrijf zodat het bedrijf via de weg aan die zijde bereikbaar is. Insprekers zorgen er uiteraard voor dat het een net terrein is en blijft en waar mogelijk beplanting terug geplaatst wordt.*

Een ingang via de weg aan de zijkant van de gebouwen komt ook de veiligheid ten goede. Dat punt is overzichtelijker dan de huidige ingang van het bedrijventerrein in de bocht. Ook is de huidige ingang van het terrein een gezamenlijke ingang voor alle gebruikers. Ook waarborgt een eigen ingang de veiligheid en bewaking van machines en voertuigen in de gebouwen. Als laatste verzoeken insprekers aan de voorzijde tegen de weg, langs huisnummer 126, een gedeelte met aanduiding "industriegrond zonder bebouwing" en een stukje van de bestaande loods te veranderen in de bestemming van bedrijfswoning. Insprekers kunnen dan in de toekomst bij het bedrijf gaan wonen, wat in de bedrijfsvoering veel praktischer zou zijn.

Reclamanten verzoeken de bestemming 'Groen' te wijzen in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van het bedrijf en de inrit. De bomen op dit perceel gedeelte zijn tussen 2014 en 2015 gekapt. Hiervoor is geen kapvergunning verleend. Een groene omkadering van de bedrijven is wel gewenst. Een afwijking op dit perceel kan mogelijk precedent scheppen voor andere bedrijven, hetgeen niet gewenst is. Er zijn geen doorslaggevende argumenten die de noodzaak van een eigen inrit onderschrijven. De aanwezige gemeenschappelijke inrit aan de Dorpsstraat, die middels een poort afsluitbaar is, kan de veiligheid van de bedrijven ook ten goede komen.

Daarnaast wordt verzocht een bedrijfswoning te realiseren op het bedrijfsp perceel, waarvoor het bestaande bouwvlak van de bestemming Bedrijf moet worden uitgebreid in noordelijke richting. Het verzoek van insprekers sluit niet aan bij het uitgangspunt dat conserverend bestemd wordt. Het gaat in feite om de uitbreiding van de bedrijfsbestemming inclusief het toevoegen van een bedrijfswoning. Het betreft een nieuwe ontwikkeling waarvoor een nadere afweging met bijbehorende onderzoeken is vereist. Daaruit moet duidelijk worden wat de gevolgen zijn vanuit milieukundig en stedenbouwkundig oogpunt en voor de leefkwaliteit. Net zoals bij de Dorpsstraat 114-120 (zie inspraakreactie nummer 2) is momenteel de toevoeging van een extra woning niet mogelijk, gelet op de hindercirkel van het bedrijf aan de Dorpsstraat 112. De gevraagde ontwikkeling kan dan ook niet meegenomen worden in voorliggend bestemmingsplan Borkel en Schaft. Wel kunnen insprekers eventueel afzonderlijk een verzoek indienen om de gewenste ontwikkelingen te laten beoordelen. Afhankelijk van de uitkomsten daarvan kan wellicht een separate procedure worden doorlopen om de ontwikkeling te realiseren.

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

14. Mw. L. Aarts-van Houts, Abdijweg 1A 5556 VC Borkel en Schaft, verstuurd 20 januari 2016, ontvangen 20 januari 2016, per e-mail aangevuld op 29 februari 2016.

Inspreker wil het woongedeelte zoals aangegeven op de kaart van de ruimtelijke plannen graag bespreekbaar maken. In het voorontwerpbestemmingsplan is het bouwvlak van Abdijweg 1a/b beperkt in verhouding tot het totale perceel. Om in de toekomst de bijgebouwen logischer te situeren t.o.v. de woning zou het wenselijk zijn het bouwvlak iets te vergroten. Insprekers hebben bij de inspraakreactie een bijlage gevoegd met het voorstel om het gearceerde gedeelte uit te breiden.

Inspreker geeft aan in de toekomst de bijgebouwen logischer te willen situeren en stelt voor de bestemming Wonen te verruimen in noordwestelijke richting. Het verplaatsen van bijgebouwen ten behoeve van een logischere indeling kan zonder aanpassingen van het bestemmingsvlak plaatsvinden. Het in het voorontwerp opgenomen bestemmingsvlak biedt ruimere mogelijkheden dan het geldende bestemmingsplan. Een verdere uitbreiding wordt ons inziens niet noodzakelijk geacht. Daarnaast is het uitbreiden van de woonbestemming in noordwestelijke richting in strijd met de provinciale Verordening ruimte, omdat de betreffende gronden buiten de aanduiding Bestaand stedelijk gebied zijn gelegen.

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

15. De heer en mevrouw Jeurgens-van Brunschot, Sportparkdreef 14 5556 VV Borkel en Schaft, verstuurd 17 januari 2016, ontvangen 20 januari 2016.

- a. *Het bouwvlak is verkleind in het ontwerpbestemmingsplan Borkel en Schaft ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Insprekers verzoeken om het bouwvlak zo te laten zoals het in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. Insprekers willen de uitbreidingsmogelijkheden kunnen benutten in de toekomst. Insprekers hebben deze woning ook gekocht met het oogpunt dat er aan de voorzijde (verdere) uitbreidingsmogelijkheden zijn.*

Het algemene uitgangspunt is de bestaande feitelijke situatie te bestemmen en de vigerende mogelijkheden over te nemen. Dit is abusievelijk niet gedaan op het perceel van insprekers. Dit wordt in het ontwerpbestemmingsplan hersteld.

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

- b. *Naast vele andere overwegingen is één hiervan dat insprekers de mogelijkheid willen houden om door middel van uitbreiding van de woning een deel van de woning te kunnen benutten als mantelzorgwoning. Dit op het moment dat één van de kinderen het huis zouden willen gaan bewonen. Gezien de leeftijd van insprekers, 70 en 79 jaar, is dit zeer voorstelbaar.*

Insprekers geven aan dat mogelijkheid te willen behouden om door middel van uitbreiding van de woning een deel van de woning te kunnen benutten als mantelzorgwoning. In het voorontwerpbestemmingsplan is deze mogelijkheid niet opgenomen, omdat voor mantelzorg in de meeste gevallen geen vergunning nodig is. In Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn deze mogelijkheden opgenomen. Hierin staat onder andere dat een deel van de bestaande woning gebruikt kan worden voor mantelzorg en voor een deel als woning voor in dit geval één van de kinderen.

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

16. Familie M. Jeurgens, Dorpsstraat 59 5556 VL Borkel en Schaft, verstuurd 17 januari 2016, ontvangen 20 januari 2016.

- a. *Insprekers hebben gezien dat in het voorontwerpbestemmingsplan niet het gehele hoofdbouw binnen het bouwvlak valt. De bebouwing achter het bouwvlak behoort volgens insprekers ook tot het hoofdgebouw, omdat daar de lees/eetkamer, woonkamer en een slaapkamer zijn gesitueerd. Zij verzoeken om de gehele hoofdbouw als bouwvlak te bestemmen.*

Om te kunnen beoordelen welke bebouwing op een perceel tot het hoofdgebouw gerekend kan worden, is het ook noodzakelijk te weten wat de bijbehorende bouwwerken zijn op het perceel. Het bouwwerk dat insprekers bedoelen is naar onze mening een uitbreiding van het hoofdgebouw waarmee het verbonden is. Er is daarmee sprake van een bijbehorend bouwwerk. Bijbehorende bouwwerken zijn ook toegestaan buiten het bouwvlak, waardoor er geen noodzaak is het bouwvlak te vergroten.

Overigens is een uitgangspunt van het bestemmingsplan om de bestaande situatie te bestemmen. Het bouwvlak ligt zodanig dat het hoofdgebouw hier binnen valt. Tevens is de begrenzing van het bouwvlak gelijk als in het vigerende bestemmingsplan, zodat bestaande rechten niet worden beperkt.

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

- b. *Het hoofdbouw is in het voorontwerp aangewezen als zijnde 'cultuurhistorische waarde'. Echter, de woning staat niet op de gemeentelijke monumentenlijst dus verzoeken insprekers de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' te laten vervallen.*

Het pand is inderdaad geen monument, maar het betreft wel een cultuurhistorisch waardevol pand. Dit betekent dat er wel de bescherming op ligt voor panden die cultuurhistorisch waardevol zijn. Tevens heeft het pand in het vigerende bestemmingsplan de aanduiding 'waardevol element'. Gesteld kan worden dat er ten opzichte van de huidige situatie geen wijziging plaatsvindt. Gelet op de algemene uitgangspunten, waarin omschreven staat dat de bestaande feitelijke situatie wordt bestemd, is er geen reden om de aanduiding te verwijderen.

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

- c. *Het grootste deel van de tuin van insprekers is in het voorontwerpbestemmingsplan bestemd als Agrarische Waarde. Echter, al vele decennia, zo ver insprekers bekend al minstens 40 jaar, is dit een aangelegde tuin compleet met gazon, paden, terrassen, aangelegde vijver en beplanting. Insprekers verzoeken naar de feitelijke situatie de tuin ook als zodanig te bestemmen.*

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is om de bestaande situatie over te nemen. Daarbij moet wel rekening gehouden worden met geldend provinciaal beleid dat is vastgelegd in de Verordening ruimte. Het uitbreiden van de woon- of tuinbestemming in noordelijke richting is op deze locatie in strijd met de provinciale Verordening ruimte, omdat de betreffende gronden buiten de aanduiding 'Bestaand stedelijk gebied' zijn gelegen. Door de bestemming 'Agrarisch met waarden' te gebruiken, wordt recht gedaan aan het provinciaal beleid. Deze gronden zijn namelijk bestemd voor herstel en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De feitelijke inrichting van de gronden past binnen deze bestemming en doet dus recht aan het geldende beleid.

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

17. Margy Arts Architecten, namens de heer en mevrouw F. Roothans, Dorpsstraat 126 5556 VL Borkel en Schaft, verstuurd 18 januari 2016, ontvangen 18 januari 2016.

- a. *Insprekers verzoeken medewerking voor het bouwen van een woonhuis aan de Dorpsstraat 126 ter vervanging van een oude boerderij. Het gewenste plan past echter niet binnen de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan en ook niet van het voorontwerpbestemmingsplan Borkel en Schaft. Insprekers zouden graag de gewenste bebouwing in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen zien. De boerderij is in slechte technische staat en wordt al jaren niet meer bewoond.*

De eigenaren wonen aan de Schafterekker 4 in Borkel en zouden graag willen verhuizen naar de nieuw te bouwen woning. Daarmee wordt dan tevens tegemoet gekomen aan de wens van de gemeente Valkenswaard om in Borkel en Schaft te bouwen voor voornamelijk eigen bewoners. Bij de inspraakreactie is ter illustratie een globaal stedenbouwkundig schetsvoorstel bijgevoegd. Het is niet de intentie om de massa/omvang van de huidige boerderij terug te bouwen. Een kleinere woning (maximaal 750 m³) is ruim voldoende om aan de woonwensen van insprekers te voldoen. Daarmee ontstaat er meer openheid en doorzicht op het perceel. Parkeren vindt op eigen terrein plaats.

De eigenaren willen bij voorkeur een vrijstaande woning, die behoudend, dorps architectuur realiseren. Zij willen dat die qua bebouwingsvorm, maat, materialisering en kleur goed aansluit op de reeds aanwezige, omliggende bebouwingen en daarmee recht doet aan die ruimtelijke kwaliteiten in het gebied.

In het kader van de beantwoording van de inspraakreacties heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met een aantal uitgangspunten. Daarnaast is het standpunt ingenomen dat er ruimhartiger omgegaan wordt met de toevoeging van woningen in Borkel en Schaft. Er kan worden ingestemd met perceelsplitsing in het bestemmingsplan 'Borkel en Schaft', indien uit de nadere onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het collegestandpunt is aan insprekers kenbaar gemaakt en er is hen verzocht een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren. Deze is op 16 december 2016 ontvangen en beoordeeld. Met insprekers is overeenstemming bereikt over de exploitatiebijdrage, zodat de plankosten anderszins verzekerd zijn en er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden. Daarnaast is met insprekers een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Er is geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ontwikkeling. Het college heeft besloten wel in te stemmen met de perceelsplitsing. Derhalve is het bestemmingsplan hierop wel aangepast.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Op het perceel aan de Dorpsstraat 126 wordt een extra woning toegevoegd.

18. De heer F. Roothans (Loonbedrijf Fa. Roothans en Zonen), De Schafterekker 4 5556 WJ Borkel en Schaft, verstuurd 20 januari 2016, ontvangen 20 januari 2016.

- a. *Insprekers hebben in het voorontwerpbestemmingsplan gezien dat de bestemming op de percelen Dorpsstraat 118 t/m 124 worden gewijzigd van industrie naar landbouw. Insprekers zijn het niet eens met deze keuze, omdat de grond speciaal is aangekocht als industriegrond voor opslag van verschillende grondstoffen.*

Het door insprekers bedoelde perceel is in het voorontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch met waarden', terwijl in het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'B zg (bedrijf zonder gebouwen)' aan het perceel is toegekend. Het voorontwerpbestemmingsplan wijkt op dit deel af van het vigerende bestemmingsplan. Aangezien het algemene uitgangspunt is de bestaande (legale) situatie en juridisch-planologische rechten te behouden, betreft bovengenoemde een omissie die in het ontwerpbestemmingsplan wordt gecorrigeerd.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het perceel wordt aangepast aan de vigerende situatie.

- b.** *Daarnaast dienen insprekers bezwaar in tegen de bouwhoogte op de Schafterekker en Dorpsstraat, die zou maar 7 meter zijn. Voorheen was deze hoogte 12 meter.*

De door inspreker genoemde goot- en bouwhoogte aan de Schafterekker bedraagt in het voorontwerpbestemmingsplan 7 meter. In het vigerende bestemmingsplan Borkel en Schaft is voor bedrijfsbestemmingen enkel de maximale goothoogte opgenomen en geen maximale bouwhoogte. In het voorontwerpbestemmingsplan is een maximale bouwhoogte opgenomen, waarbij aansluiting is gezocht bij de bestaande feitelijke situatie. Echter, de bouwhoogte van woningen in Borkel en Schaft en van bedrijfsgebouwen in het buitengebied mag maximaal 10 meter bedragen. In het ontwerpbestemmingsplan Borkel en Schaft wordt hierbij aangesloten. Op percelen binnen de bestemming 'Bedrijf' waar de bouwhoogte lager is dan 10 meter, wordt deze verhoogd naar 10 meter.

De inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Binnen de bestemming 'Bedrijf' wordt de maximale bouwhoogte verhoogd naar 10 meter, indien de bestaande bouwhoogte lager is dan 10 meter.

- c.** *Insprekers maken bezwaar tegen het opslaan van grondstoffen. Dit mag niet hoger dan twee meter zijn en niet korter dan vijf meter van de perceelgrens liggen.*

Buitenopslag binnen de bestemming 'Bedrijf' is vanuit stedenbouwkundig oogpunt over het algemeen niet wenselijk, omdat dit vaak een verrommelde indruk geeft. Daarom is in andere bestemmingsplannen (zoals Schaapsloop 1, Schaapsloop 2 en Buitengebied voor wat betreft de bestemming Bedrijf) buitenopslag niet toegestaan. Het feit dat buitenopslag in Borkel en Schaft wel is toegestaan, komt voort uit een situatie die in het verleden is ontstaan. Daarom is in het geldende bestemmingsplan 'Borkel en Schaft 2007' in artikel 5.2.3 een regeling opgenomen met met een maximale hoogtemaat en minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens. De hoogtemaat van 2 meter is afgeleid van de maximale hoogte voor een erfafscheiding. De minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens is van belang vanwege de brandveiligheid.

Vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt is het niet gewenst om de hoogte te verhogen of de afstand te verkleinen. Door de bestaande regeling over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan worden bestaande rechten gerespecteerd. Er zijn geen doorslaggevende stedenbouwkundige of ruimtelijke argumenten aanwezig om deze regeling te verruimen.

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

19. Dhr N. Jansen en dhr. C. Jansen, Dorpstraat 102, 5556 VL Borkel en Schaft, verstuurd 21 december 2015, ontvangen 21 december 2015.

- a. *Insprekers willen een opslagloods bouwen ten behoeve van een bedrijf voor onder andere de vrachtwagen en de bakken die er momenteel staan en bijbehorende spullen voor het bedrijf (geen volumineuze opslag). Alles is meteen doorverkocht naar een groothandel, dus de spullen die er liggen dienen niet voor detailhandel, maar voor opslag van bedrijfsmaterialen.*

Het betreffende perceel heeft in het geldende bestemmingsplan 'Borkel en Schaft 2007' de bestemming 'Landschappelijk verbindingsgebied'. Binnen die bestemming mag niet worden gebouwd. In het voorontwerpbestemmingsplan is deze bestemming behouden door de bestemming 'Agrarisch met waarden' op te nemen. Het bouwen van een loods is op grond van deze bestemming niet mogelijk. Op grond van de provinciale Verordening ruimte 2014 heeft het perceel de aanduiding 'Gemengd landelijk gebied'. Dit betekent dat het behoud van agrarische gebieden voorop staat. Ten aanzien van bedrijvigheid staat in de Verordening ruimte voor deze gebieden opgenomen dat op bestaande bouwvlakken mogelijkheden bestaan voor uitbreiding. Op dit perceel is echter geen bouwvlak aanwezig. Uitbreiding of nieuwvestiging is dan ook in strijd met het provinciaal beleid, waardoor het verzoek niet kan worden meegenomen. Dit past ook in het algemene uitgangspunt waarbij de de bestaande (legale) situatie en juridisch-planologische rechten behouden blijven.

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

- b. *De afmetingen van de loods willen insprekers samen met de gemeente bepalen.*

Zie beantwoording onder a.

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

- c. *De aanwezige betonplan hebben gefunctioneerd als opslagplaats voor maïs. Insprekers verzoeken het bestaande gebruik, voor zover dat niet het geval is, ook positief te bestemmen.*

De opslag van maïs is niet in strijd met de vigerende bestemming, omdat dat past binnen de uitoefening van agrarische activiteiten. Dit gebruik past ook binnen de toekomstige bestemming 'Agrarisch met waarden'.

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

De volgende 2 inspraakreacties zijn te laat ontvangen, maar nog meegenomen:

20. Koeslag Jacob advocaten, mr. P. Koeslag, namens de heren W.C. Groenen en P.H.F. Groenen, Grensweg 1, postbus 300 5480 AH Schijndel, verstuurd 23 januari 2017.

- a. *Op de Grensweg 1 staat een woonhuis met een aangrenzende schuur (voorzijde) en een tweetal bijgebouwen aan de achterzijde. De schuur wordt hobbymatig gebruikt voor het stallen van enkele runderen en een voertuig. De gebouwen aan de achterzijde zijn in het verleden gebruikt voor de landbouw, staan nu leeg en zijn aan onderhoud toe. De schuren zijn echter niet positief bestemd.*

De schuren waren ingetekend in het bestemmingsplan Borkel en Schaft 2007, maar nu niet meer. Het is niet toegestaan om panden onder het overgangsrecht te plaatsen. De schuren zullen namelijk niet worden afgebroken maar juist opgeknapt worden. Het verzoek is daarom om de schuren positief te bestemmen door het intekenen van de bouwvlakken ter plaatse van de bestaande schuren.

De Grensweg 1 heeft in het voorontwerpbestemmingsplan Borkel en Schaft de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Hierbij is er geen specifieke aanduiding opgenomen t.a.v. de bebouwing. In het vigerende bestemmingsplan Borkel en Schaft van 2007 heeft het perceel ook de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. De bestemming 'Wonen' is zelfs vergroot door de nieuwe bestemmingsplansystematiek en is hierdoor toegenomen.

De bebouwing is inderdaad wel in de verbeelding te zien, echter dit is de ondergrond, die geen enkele juridische status heeft.

Daarnaast klopt de stelling niet dat wij bouwwerken onder het overgangsrecht hebben geplaatst. In de woonbestemming is het mogelijk om bijgebouwen te plaatsen. Daarnaast kunnen er vergunningsvrij bouwwerken worden geplaatst. Indien deze regeling niet toereikend is, is in artikel 21.1 is een bepaling opgenomen m.b.t. afwijkende maten. Hierin staat opgenomen dat in die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of latere wetgeving tot stand zijn gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Wat u heeft mag u houden, echter als u het pand wil slopen en er een nieuw pand wil neerzetten, dan zal u moeten voldoen aan de regels van de bestemming Wonen. Op de luchtfoto constateren wij dat er momenteel 2 bijgebouwen staan. 1 bijgebouw is reeds gesloopt, hier kunnen geen rechten meer aan ontleend worden.

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

- b.** *De schuur aan de voorzijde worden maximaal 4 runderen gehouden voor hobbymatig gebruik. Dit gebruik is, gelet op onderhavige situatie, ondergeschikt aan de woonbestemming. Verwezen wordt naar jurisprudentie waarin is aangegeven dat deze situatie mogelijk is. Aangegeven is dat het hobbymatig houden van maximaal vier runderen past binnen de woonbestemming en is toegestaan.*

Wij delen het standpunt dat het houden van 4 runderen past binnen de woonbestemming en is toegestaan. Het is daardoor niet nodig het bestemmingsplan aan te passen.

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

21. Smolders houtindustrie b.v., dhr. G. Toussaint, Dorpsstraat 85, 5556 VL Borkel en Schaft en Ceo Groep Royer, dhr. H. Wellens, Luikersteenweg 562, 3800 Sint-Truiden België, ingekomen 6 februari 2017.

- a.** *Om de business van Smolders Houtindustrie rendabel te maken is een schaalvergroting noodzakelijk. De intentie is om twee bedrijven samen te brengen op 1 locatie, ofwel in Valkenswaard op de terreinen van Smolders, ofwel in België. Hiermee kan het aantal (ongeschoolde) arbeiders groeien van 26 naar 40 a 45 personen in een 5 tal jaren. Om dit te kunnen realiseren is het noodzakelijk om te kunnen investeren in de gebouwen en machines. Het bestaande bedrijventerrein biedt hiervoor mogelijkheden. Echter het bestemmingsplan biedt beperkingen. Om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken zijn de volgende aanpassingen nodig:*
- 1. De maximale bouwhoogte van alle gebouwen gelijk te zetten op 7 meter goothoogte en 10 meter nokhoogte en 1 groot bouwvlak creëren;*
 - 2. Het bebouwingspercentage te verhogen van 55% naar 70%;*
 - 3. Een eerste aanpassing in de bebouwingslijn doen zoals opgenomen op de tekening.*
- Deze aanpassing is nodig om te kunnen investeren in het bedrijf.*

Over de goot- en nokhoogte kunnen wij het volgende aangeven: In het voorontwerp bestemmingsplan had het perceel een gelijke goot- en nokhoogte. In het vigerende bestemmingsplan Borkel en Schaft is voor bedrijfsbestemmingen enkel de maximale goothoogte opgenomen en geen maximale bouwhoogte. In het voorontwerpbestemmingsplan is een maximale bouwhoogte opgenomen, waarbij aansluiting is gezocht bij de bestaande feitelijke situatie. Echter, de bouwhoogte van woningen in Borkel en Schaft en van bedrijfsgebouwen in het buitengebied mag maximaal 10 meter bedragen. In het ontwerpbestemmingsplan Borkel en Schaft wordt hierbij aangesloten. Op percelen binnen de bestemming 'Bedrijf' waar de bouwhoogte lager is dan 10 meter, wordt deze verhoogd naar 10 meter. In het voorontwerpbestemmingsplan waren de volgende maten opgenomen: 5/5, 7/7, 13/13, 11/11. Dit betekent dat de maten worden gewijzigd naar 5/10, 7/10, 13/13, 11/11. Er is hiermee dan nog steeds een differentiatie in de maten, maar dit biedt ons inziens meer ruimte dan overal de goot- en nokhoogte van 7 en 10 meter opnemen. Slechts op een klein onderdeel is de bestaande goothoogte lager, en dat betreft de goothoogte van het pand aan de Dorpsstraat. Het verhogen van deze goothoogte past niet in de aard van dit bestemmingsplan waarbij er geen ontwikkelingen worden opgenomen. Een ontwikkeling kan alleen worden opgenomen als daarvoor een ruimtelijke onderbouwing wordt aangeleverd. Deze is bij de inspraakreactie niet toegevoegd. Zonder onderbouwing kan de goothoogte van het voorste gedeelte niet verhoogd worden. Indien deze maat een probleem vormt voor de ontwikkeling van uw bedrijf adviseren wij u op dit punt een zienswijze met een stedenbouwkundige onderbouwing aan te leveren. Mogelijk dat deze zienswijze dan voldoende onderbouwd is om de goothoogte te kunnen verhogen.

Met betrekking tot de bebouwingspercentage en de bebouwingslijn kunnen wij het volgende aangeven. Momenteel zijn de bebouwingslijnen en het daaraan gekoppelde percentage overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Borkel en Schaft uit 2007. Destijds is deze bebouwingslijn en percentage bewust opgenomen. Zoals uit de toelichting van dit bestemmingsplan blijkt zijn deze bebouwingslijnen bewust opgenomen zodat de afstand tot het Dommeldal niet kleiner wordt en zo de aantasting tot de Dommel wordt voorkomen. Het bebouwingspercentage sluit aan bij de bestaande situatie.

Dit betekent dat momenteel er een bouwvlak met een oppervlak van 19235 meter. Hiervan mag 55% worden bebouwd. Dit betekent dat er 10579 meter bebouwing mag worden geplaatst, waarvan met een algemene afwijking nog 10% kan worden afgeweken. Een globale beoordeling van de bestaande bebouwing op basis van de luchtfoto blijkt dat er momenteel circa 6100 m² aan bebouwing staat. Dit betekent dat het huidige perceel al mogelijkheden heeft voor circa 4500 m². Ons inziens biedt het huidige bestemmingsplan voldoende mogelijkheden om nog voldoende bebouwing te realiseren. In dit bestemmingsplan een ruimer bebouwingspercentage opnemen of het verplaatsen van de bebouwingslijn is ons inziens niet nodig.

Op dit moment hebben wij geen gegevens waaruit zou blijken dat de huidige bebouwingspercentage en bebouwingslijn onvoldoende mogelijkheden bieden. Het is echter ook zo dat wij op dit moment niet kunnen beoordelen of een verdere uitbreiding passend is omdat er geen ruimtelijke onderbouwing is overhandigd. Anderzijds wordt ook veel belang gehecht aan de leefbaarheid van Borkel en Schaft. Enige uitbreiding is wel noodzakelijk om het behoud van de continuïteit van het bedrijf te kunnen garanderen. Vertrek van bedrijvigheid uit de kern Borkel en Schaft in zijn algemeenheid dient daar waar mogelijk voorkomen te worden, aangezien vertrek of beëindiging de leefbaarheid en vitaliteit van de kern ernstig aantast. Deze bedrijven zorgen immers voor een stuk sociaal-culturele cohesie in de kern, voor werkgelegenheid en voor spon sering of leveren via een andere manier een bijdrage aan het verenigingsleven.

Dit wil niet zeggen dat de bedrijven zomaar ruimere uitbreidingsmogelijkheden dienen te krijgen. Er dient in dit geval sprake te zijn van maatwerk. Zo kan het voorkomen dat bepaalde bedrijven te ver uitbreiden dat zij qua aard en schaal niet meer in de kern van Borkel en Schaft thuishoren, maar op een bedrijventerrein. Zo kan het voorkomen dat bepaalde bedrijven te ver uitbreiden dat zij qua aard en schaal niet meer in de kern Borkel en Schaft thuishoren, maar op een bedrijventerrein. Dit sluit ook aan bij het beleid van de provincie. De provincie geeft aan dat voor kernen in het landelijk gebied een maximum kavelgrootte geldt van 5.000 m², en dat hier vanaf kan worden geweken, indien voldaan wordt aan de specifieke criteria, zoals opgenomen in de verordening. Om de bedrijven ontwikkelingsruimte te kunnen geven, maar wel een op maat gemaakte afweging te kunnen maken zullen twee wijzigingsbevoegdheden worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Er zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen voor het verhogen van het bebouwingspercentage en er zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen voor een vormverandering en vergroting van het bouwvlak. In deze regels zullen criteria worden opgenomen zodat er sprake is van een goede ruimtelijke ontwikkeling. Ook zullen hierbij de criteria van de provincie worden opgenomen. Een wijzigingsbevoegdheid geeft het college de mogelijkheid om met een kortere procedure een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken.

Het voordeel van het opnemen van een algemene wijzigingsbevoegdheid is dat alle bedrijven dezelfde mogelijkheden krijgen. Hierbij wordt er geen onderscheid gemaakt tussen de bedrijven.

Deze inspraakreactie geeft wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Wij stellen voor om een algemene wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de bestemming bedrijf. In artikel 5.6 wordt een wijzigingsbevoegdheid voor vormverandering en vergroting van een bouwvlak opgenomen. In artikel 5.7 wordt een wijzigingsbevoegdheid voor verhogen van het bebouwingspercentage opgenomen. Hiervoor komt in de toelichting ook een motivatie te staan.

- b.** *In tweede fase een verzoek voor een substantieel groter bouwvlak. Verzocht wordt om een uitspraak van het college of het mogelijk is in de toekomst nog verder uit te breiden. Op de tekening staat aangegeven hoe het bouwvlak er uit zou kunnen komen te zien.*

Het op dit moment toestaan van een groter bouwvlak is, zonder ruimtelijke onderbouwing, niet mogelijk. Zoals uit onze inspraak onder 21.a blijkt zullen wij wel een wijzigingsbevoegdheid opnemen. Indien er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing en er voldaan wordt aan een aantal criteria, zou op termijn zo mogelijk een verdere uitbreiding mogelijk kunnen zijn.

Zie voor de wijzigingen onder onze reactie zoals geformuleerd bij 21.a.

C. Ambtshalve wijzigingen

Er is een aantal ambtshalve wijzigingen. Hiervoor verwijzen wij naar het bijgevoegde schema. De meeste wijzigingen hebben betrekking op het onjuist weergeven van de situatie op de verbeelding en het aanpassen van de grenzen. Enkele opvallende wijzigingen zijn de volgende:

- Op de verbeelding is bij Dorpsstraat 132-134 wordt de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ gewijzigd van 1 naar 2 en bij de Abdijweg 3 aangepast van 3 naar 1.
- Dorpsstraat 102-110: woonbestemming is hier abusievelijk groter dan conform het vigerende plan en het provinciaal beleid mogelijk is. Dit wordt in het ontwerpbestemmingsplan gecorrigeerd.
- Op diverse locaties heeft het bouwvlak van woningen een andere vorm dan in het vigerende bestemmingsplan. Indien dit niet volgt uit de standaard danwel als dit een beperking is, wordt dit in het ontwerpbestemmingsplan gecorrigeerd.
- In de regels wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee perceelsplitsingen ten behoeve van woningen mogelijk worden gemaakt. Tevens is de afwijkingsbevoegdheid verruimd. In de regels is ook een mogelijkheid opgenomen voor meergeneratiewoningen.
- De regels met archeologie zijn gelijk gebleven, maar de opzet is vereenvoudigd.
- Het plangebied wordt aangepast, doordat de ontwikkeling aan de Dorpsstraat 21 en 21a niet doorgaat, wordt dit gebied nu meegenomen in het bestemmingsplan Borkel en Schaft.
- Aan de Sportparkdreef en Handboogstraat had een stuk gemeentegrond de bestemming ‘Tuin’. Dit is gecorrigeerd naar de bestemming ‘Groen’.
- In de regels van ‘Tuin’ zat nog een tekstuele fout die is hersteld.