

Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan 'Maastrichterweg K71', behorende bij besluit 5 juli 2018

Het ontwerpbestemmingsplan 'Maastrichterweg K71' heeft gedurende een periode van zes weken, van donderdag 12 april 2018 tot en met woensdag 23 mei 2018 ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan was te zien op www.valkenswaard.nl/ruimtelijkeplannen en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het plan was ook in te zien:

- op de digitale schermen in de hal van het gemeentehuis van Valkenswaard aan De Hofnar 15;
- via de computers bij de bibliotheek aan De Hofnar 12 in Valkenswaard en bij ontmoetingscentrum De Belleman aan Het Bruninckxdal 2 in Dommelen;
- op de digitale informatiezuil in het Dorpshuis aan de Dorpsstraat 55 in Borkel en Schaft.

Hiervan is openbare kennisgeving gedaan in de Valkenswaardse Weekblad, de Staatscourant en op internet. Gedurende deze inspraakperiode zijn twee zienswijzen ontvangen.

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

Martin Koenen adviesbureau, namens de directie van de Oostappengroep B.V te asten, ontvangen 17 mei 2013

1. Blijkens de toelichting op het ontwerp onder paragraaf 1.1 is de aanleiding en het doel van het ontwerpplan het voor dit planonderdeel voldoen aan de uitspraak van de Raad van State van 20 mei. In paragraaf 1.2 wordt onder 'plankarakter' beschreven dat het plan het karakter van conserveringsplan draagt. Er is geen bezwaar tegen de bestemming 'Recreatie-verblijfsrecreatie', en ook niet tegen de bebouwing, die overigens in plaats van 63 m², 79 m² zou moeten zijn. Er is wel bezwaar dat ook een bedrijfswoning mogelijk zou moeten zijn, zoals is opgenomen in artikel 3.3.1 en artikel 3.3.2 van de regels. Deze verruiming wordt in de genoemde uitspraak niet genoemd en sluit niet aan bij het conserverende karakter van dit bestemmingsplan. Er is geregeld dat het bebouwd oppervlakte inclusief bedrijfswoning is. In redelijkheid is het fysiek onmogelijk om binnen deze randvoorwaarden tot een bedrijfswoning te komen.

Het toelaten van een bedrijfswoning vloeit voort uit de geldende regels en de uitspraak van de Raad van State. De Raad van state geeft in haar uitleg aan dat: binnen de regels van het bestemmingsvlak 'Recreatie-verblijfsrecreatie' meerdere verblijfsrecreatieve bedrijven zijn toegestaan. De regels zoals die volgen uit de bestemming blijkt dat per bedrijf één bedrijfswoning is toegestaan. In het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen dat: Gelet op de uitspraak van de Raad van State volgt dat de bestemming geen limiet stelt aan het aantal bedrijven binnen de bestemming. Daarmee volgt de conclusie dat ook een bedrijfswoning tot de mogelijkheden behoort.

Daarnaast willen wij aangeven dat in het bestemmingsplan wel is opgenomen dat een bedrijfswoning is toegestaan, maar de regels en de begripsbepaling stellen nadere eisen aan de noodzaak voor een bedrijfswoning, waardoor (op dit moment) het mogen realiseren van een bedrijfswoning op basis daarvan op zijn minst twijfelachtig is.

Ten eerste moet er sprake zijn van het "bedrijfsmatig verstrekken van recreatiemogelijkheden" en dat is hier (nog) niet aan de orde en de vraag is of daarvan op de bijbehorende perceelsoppervlakte ooit sprake van zal kunnen zijn.

Ten tweede bepaalt het begrip 'bedrijfswoning' het volgende: "een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor de huisvesting van een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is". Zolang er geen sprake is van een bedrijf kan er ook geen sprake zijn van een bedrijfswoning en dan nog moet de noodzaak aangetoond worden (net als bij de 2e bedrijfswoning van de Ooststappengroep B.V.).

Dat de oppervlakte niet royaal is moge duidelijk zijn, maar een oppervlakte van 6,30 x 10,00 meter is niet ongebruikelijk voor een woning. Daarnaast kan er vergunningsvrij er nog 150 m2 aan bijbehorende bebouwing toegevoegd worden en onderkelding van de woning is niet uitgesloten. Het kunnen realiseren van een bedrijfswoning is dus heel goed mogelijk als aan de voorwaarde voor het mogen realiseren van een bedrijfswoning is voldaan. Te zijner tijd bij een eventuele vergunningsverleningsproces voor de bedrijfswoning kan op dit punt opnieuw gereageerd worden.

M.b.t. het oppervlakte verwijzen wij graag naar onze reactie onder 3.

De zienswijzen geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Er gelden strikte regels in de Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant om medewerking voor een bedrijfswoning te krijgen.

Het plan is geregistreerd bij de Provincie Noord-Brabant en bekend bij de provincie. De provincie heeft geen zienswijzen op dit bestemmingsplan ingediend en de regeling voor de bedrijfswoning wordt dus blijkbaar niet strijdig geacht met de Verordening Ruimte.

De zienswijzen geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

SRK Rechtsbijstand, namens R.G.H. Jansen en zijn kinderen K.H.H. Jansen en J.J.C. Jansen te Valkenswaard, ontvangen 22 mei 2018.

3. Het ontwerpbestemmingsplan laat voor gebouwen een maximaal oppervlak van 63 m2 toe. Er is echter voldoende bewijs geleverd dat voor 1998 al 90m2 bebouwing op het perceel aanwezig was. De foto's die het bewijs hiervoor leveren zijn bevestigd. Gevraagd wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en alsnog 90 m2 gebouwen als maximaal toelaatbaar in artikel 3.3.1 onder b van de planregels op te nemen in plaats van de 63 m2 die in het ontwerp is opgenomen.

Naar aanleiding van de voorbereiding van dit bestemmingsplan is met de heer Jansen gesproken over de bestaande bebouwde oppervlakte. Volgens de uitspraak van de Raad van State zou er 63 m2 aantoonbaar hebben gestaan die gelegaliseerd moet worden. Deze oppervlakte vloeit voort uit een intern onderzoek naar de bestaande bebouwing in relatie tot het aangespannen beroep

tegen het bestemmingsplan Buitengebied 1 (2013). Een verder diepgaand onderzoek is toen niet gedaan. Uit onze BGT (Basiskaart Grootchalige Topografie) blijkt dat er 90 m² aan bestaande bebouwing is gemeten, dat is dus 27 m² meer dan in de uitspraak van de RvS is opgenomen. Op basis van aangeleverd en te dateren beeldmateriaal heeft de heer Jansen aangetoond dat hij recht heeft op het legaliseren van deze oppervlakte. De bebouwde oppervlakte wordt in het vast te stellen bestemmingsplan dan ook tot 90 m² verhoogd.

De zienswijzen geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In artikel 3.3.1 onder b wordt het maximaal oppervlakte aan gebouwen verhoogd naar 90 m².

4. Het valt op dat in de planregels een regels ontbreekt dat met een omgevingsvergunning afwijkingen tot 10% toelaat van de maatvoering (onder meer bouwhoogte, goothoogte en oppervlakte bebouwing) en de positionering die de planregels voorschrijven. Het is gebruikelijk dat zo'n regel is opgenomen. Gevraagd wordt daar alsnog in te voorzien.

Het is inderdaad gebruikelijk dat een dergelijke bepaling wordt opgenomen. Per abuis is deze bepaling niet opgenomen in het bestemmingsplan. Deze zal worden toegevoegd.

De zienswijzen geeft wel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. In artikel 11 wordt opgenomen: Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

In afwijking van de desbetreffende bepalingen van het plan kan het bevoegd gezag omgevingsvergunning verlenen voor:

- a. 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 de goot- en bouwhoogte van gebouwen met ten hoogste 10%;
- b. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van toegangspoorten met penanten, mits de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt,
- c. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter wering van geluidhinder en/of luchtverontreiniging, brand- en explosiegevaar, mits de bouwhoogte maximaal 5 meter bedraagt;
- d. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclaimedoeleinden direct nabij de openbare weg, mits de bouwhoogte maximaal 2,5 meter bedraagt;
- e. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op de openbare weg die niet behoren tot de specifieke uitrusting van een weg, alsmede op openbare groenvoorzieningen, mits de bouwhoogte maximaal 10 meter bedraagt;
- f. het toestaan dat een bouwhoogte overschreden wordt door ondergeschikte bouwdelen met meer dan 1,5 meter tot een maximum van 5 meter, mits dit landschappelijk inpasbaar is;

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.