

Beantwoording zienswijzen en ambtelijke wijzigingen wijzigingsplan Zeelberg

41A

Het ontwerp wijzigingsplan voor het toevoegen van drie ruimte-voor-ruimte woningen heeft gedurende een periode van zes weken, van 4 februari 2016 tot en met 16 maart 2016, ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Daarvan is openbare kennisgeving gedaan in het Valkenswaardse Weekblad, Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode van terinzagelegging zijn vier zienswijzen binnengekomen. 1 belanghebbenden heeft uitstel gevraagd op de termijn. Uitstel is gegeven tot en met 31 maart 2016 en de zienswijze is voor die termijn binnen gekomen. In totaal zijn er dus 5 zienswijzen ontvangen. Het Waterschap De Dommel heeft per brief van 29 februari 2016 aangegeven in te kunnen stemmen met het wijzigingsplan.

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

1. Mevrouw Glaser, Zeelberg 39 5556 XV Valkenswaard, mondeling ingediend op 19 februari 2016.

- a) De afstand tot de erfafscheiding en de mogelijkheid om te bouwen is nu te kort (slecht <2 meter). Verzoek de bestemming aan te passen zodat er niet daar gebouwd mag worden.*

In het ontwerp wijzigingsplan is tussen de woning aan de Zeelberg 39 en de nieuwe woning de bestemming 'Agrarisch met Waarden' opgenomen. Deze bestemming zorgt ervoor dat tussen de twee woningen nog een groene inpassing mogelijk is. Op deze manier is al invulling gegeven om meer afstand van de bestaande woning tot de nieuwe bebouwing te realiseren. Veelal sluiten woonbestemmingen namelijk aan elkaar, zoals ook het geval is bij alle andere woningen in de Zeelberg. In dit geval is er dus een grotere afstand dan gebruikelijk is. Wij vinden de extra zone van 2 meter breed voldoende breed. Een verbreding van deze strook is ons inziens niet noodzakelijk.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen.

2. De heer A.J.H Bax, Zeelberg 70, 5555 XG Valkenswaard, 28 februari 2016, ontvangen 1 maart 2016.

- a) In het verleden is aangegeven dat er geen woningen gebouwd mochten worden in verband met het open karakter van de Zeelberg en de beschermde status. Ook in het bestemmingsplan Zeelberg is de sloopmogelijkheid van beeldbepalende boerderijen beperkt. Het is dan ook onbegrijpelijk dat de gemeente mee wil werken aan het bouwen van drie woningen op het mooie (nog originele en niet verpeste) stuk van de Zeelberg naar de Drie Bruggen en natuurgebied de Tongelreep. Dit gaat ten koste van het open karakter waarbij er totaal geen rekening meer wordt gehouden met de natuur en landschappelijke waarden.*

In het verleden was het ook niet mogelijk om op deze locatie woningen te bouwen. Dit is veranderd toen de gemeenteraad bij vaststelling van het moederplan heeft aangegeven dat woningbouw op deze locatie mogelijk is. Conclusie was dat de toevoeging van 3 ruimte voor ruimte woningen stedenbouwkundig verantwoord is en dat via het doorlopen van een wijzigingsprocedure de bestemming kan worden aangepast naar 'wonen'. Daarom is hiervoor een apart plan opgesteld en is hiervoor een aparte procedure. In dit plan wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de beleidsmatige kaders (hoofdstuk 3) en de bestaande situatie (hoofdstuk 4). Uit deze hoofdstukken blijkt dat toevoeging van deze 3

woningen, tot de mogelijkheden behoort. Vandaar dat hiervoor een procedure wordt doorlopen. In de planbeschrijving (hoofdstuk 5) wordt er ook nadrukkelijk aandacht besteedt op welke wijze de toevoeging van deze woningen mogelijk is, met behoud van de aanwezige waarden.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen.

b) *De afspraken met de regeling Ruimte voor Ruimte zouden een positieve uitwerking moeten hebben op de omgeving. Dit is nu totaal niet het geval. Het beeld met de oorspronkelijke manege is minder storend dan het realiseren van een lintbebouwing in dit beschermd agrarisch natuurgebied. Bovendien is bij de sloop van de manege de bedrijfswoning blijven staan. Aangezien het niet verplicht is om bij een Ruimte voor Ruimte regeling de woningen in hetzelfde perceel te realiseren, lijkt het mij verstandig om ergens anders in Valkenswaard een geschiktere locatie hiervoor te vinden.*

Hier worden twee zaken door elkaar gehaald. De sloop van de manege heeft namelijk geen koppeling met de komst van deze drie ruimte-voor-ruimte- woningen. Op de Zeelberg 41a was voorheen een manege gevestigd. De Raad van State heeft op 6 november 2013 aangegeven dat de bestemming 'Agrarisch met waarden' en de functieaanduiding 'manege' op de Zeelberg 41a niet meer mogelijk is en in verband hiermee in het plan ten onrechte niet is voorzien in woningbouw. Wij hebben de verplichting gekregen een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Hieraan heeft de gemeenteraad gehoor gegeven door het bestemmingsplan Zeelberg 41a vast te stellen. Uit dit bestemmingsplan blijkt dat door de sloop van de overtollige bedrijfsbebouwing (zoals de manege), de voorheen agrarische bedrijfswoning omgezet kon worden naar een burgerwoning. Dit betreft de huidige woning aan de Zeelberg 41a.

Daarnaast heeft de gemeenteraad in het bestemmingsplan een mogelijkheid opgenomen om drie ruimte-voor-ruimte woningen te realiseren. Aangezien de sloop van de bedrijfsbebouwing van de manege al is ingezet voor legalisatie van de burgerwoning op de Zeelberg 41a, heeft de initiatiefnemer een aparte overeenkomst moeten sluiten met de Ruimte voor Ruimte maatschappij. In deze overeenkomst is opgenomen dat de Ruimte-voor-Ruimte maatschappij aan de initiatiefnemer drie bouwtitels verkoopt. Met de opbrengsten van deze bouwtitels, kan de Ruimte-voor-Ruimte maatschappij elders in Brabant overgaan tot sloop van stallen. Dit betreffen dus niet de stallen van de manege.

De komst van de Ruimte- voor- Ruimte woningen staat dus los van de sloop van de manege. Wat betreft de keuze om op de Zeelberg de Ruimte- voor- Ruimte woningen te bouwen ligt gekoppeld aan de voorwaarden zoals opgenomen in de Verordening Ruimte. In de Verordening Ruimte is opgenomen dat Ruimte-voor-Ruimte woningen enkel gerealiseerd kunnen worden in een bebouwingsconcentratie. Een bebouwingsconcentratie is een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster. Deze begrippen zijn vervolgens ook weer uitgeschreven.

Kernrandzone: overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie.

Bebouwingslint: min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied.

Bebouwingscluster: vlakvormige verzameling van bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied.

Gelet op deze omschrijving is de Zeelberg duidelijk te omschrijven als een bebouwingsconcentratie. Dit betekent dat de realisatie van Ruimte-voor-Ruimte woningen tot de mogelijkheden hoort op deze locatie.

Wel is het zo dat op bladzijde 17 in de toelichting van het bestemmingsplan hier onduidelijkheid over geeft. Op bladzijde 17 staat namelijk: 'Met betrekking tot Ruimte voor Ruimte-ontwikkelingen is in de structuurvisie aangegeven dat deze alleen binnen de zogenoemde bebouwingsconcentraties mogen worden ontwikkeld. Hoewel de omgeving Zeelberg wel de kenmerken van een bebouwingsconcentratie heeft (iets wat in de welstandsnota 2004 ook wordt onderkend), is dit gebied in de structuurvisie niet als zodanig aangewezen. Vanwege de ruimtelijke – en milieuwinst die aan de Zeelberg 41a te behalen is (door 3 woningen te realiseren na sanering van een grote manege) is de inzet van de Ruimte-voor-Ruimte regeling alhier als verantwoord beschouwd. Op basis daarvan is een uitzondering gemaakt voor de inzet van deze regeling buiten de daartoe aangewezen bebouwingsconcentraties.'

Deze tekst wordt verwijderd en vervangen door de volgende tekst:

'Met betrekking tot Ruimte voor Ruimte-ontwikkelingen is in de structuurvisie aangegeven dat deze alleen binnen de zogenoemde bebouwingsconcentraties mogen worden ontwikkeld. Dit is in lijn met de regels van de Verordening Ruimte van de provincie Noord Brabant. Op de kaarten van de Structuurvisie Valkenswaard Deel A is de Zeelberg niet aangegeven als bebouwingsconcentratie, maar de kaarten zijn ook niet door de gemeenteraad vastgesteld. In de Welstandsnota 2004 wordt wel aangegeven dat er sprake is van een bebouwingsconcentratie. Ook in de nieuwe Nota Ruimtelijke Kwaliteit is aangegeven dat bij de Zeelberg sprake is van een cluster van bebouwing. Het gebied voldoet bovendien aan de begripsomschrijving van een bebouwingsconcentratie zoals opgenomen in de Verordening Ruimte. De locatie is dus geschikt voor ruimte- voor-ruimte woningen'.

Deze zienswijze geeft wel aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast zoals hierboven is beschreven.

- c)** *Indien men wel meewerkt aan deze ontwikkeling, dan is er geen sprake van rechtsgelijkheid, aangezien de oorspronkelijke bewoners te maken hebben met de strenge regels van het bestemmingsplan met betrekking voor het kunnen bouwen of uitbreiden van hun woning terwijl aan nieuwbouw wel medewerking wordt verleend.*

De situatie is niet te vergelijken, aangezien het in dit geval gaat over de toevoeging van Ruimte-voor-Ruimte woningen die enkel mogelijk zijn nadat er een overeenkomst is met de Ruimte-voor-Ruimte maatschappij en nadat hiervoor een aparte bestemmingsplanprocedure is doorlopen. Indien u mogelijkheden heeft om Ruimte-voor-Ruimte woningen te realiseren, kunt u hiervoor ook een verzoek indienen en zullen wij uw verzoek beoordelen.

Wat betreft de overige bepalingen: De nieuwe bewoners krijgen dezelfde bouw- en gebruiksmogelijkheden als de huidige bewoners. Splitsen van het pand behoort niet tot de mogelijkheden.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen.

- d)** *De wijziging van het bestemmingsplan van 2 oktober 2014 met de mogelijkheid om drie Ruimte voor Ruimte woningen op de Zeelberg te realiseren heeft niet ter inzage gelegen, anders was hierop al eerder een reactie gekomen.*

De vaststelling van het bestemmingsplan Zeelberg 41, met daarin een wijzigingsbevoegdheid voor 3 ruimte-voor-ruimte woningen is wel bekend gemaakt. De publicatie hiervan heeft plaatsgevonden op 19 november 2014 in de Kempener Koerier en in de Staatscourant. Bovendien hebben de stukken 6 weken digitaal en analoog ter inzage gelegen. Hiertegen stond beroep open, maar hier is geen gebruik van gemaakt.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen.

3. Achmea Rechtsbijstand, namens mevrouw M. Glaser, Zeelberg 39, 5556 XV Valkenswaard, 9 maart 2016, ontvangen 9 maart 2016.

- a)** *Voor cliënte staat het perceel centraal dat direct ten oosten van het perceel c.q. (in welk geval) haar woning ligt. Binnen het bouwvlak van dit perceel (kadastraal sectie K, nr. 913) kan conform het wijzigingsplan een woning op ongeveer zeven meter van de eigendomsgrens worden opgericht een maximale bouwhoogte van tien meter en een maximum goothoogte van vier meter.*

Cliënte bepleit dat het betreffende bouwvlak anders wordt gesitueerd, verder van haar woning in welk geval dieper op het in geding zijnde perceel. Binnen de bestemming Wonen zijn aanbouwen en bijgebouwen mogelijk op ongeveer twee meter van de eigendomsgrens. De initiatiefnemer heeft eerst aangegeven dat er op een afstand van tien meter van de eigendomsgrens zou worden gebouwd.

Het wijzigingsplan is met zorg opgesteld nadat een grondige analyse heeft plaatsgevonden van het beleid en de bestaande situatie. Op basis van dit beleid en de aanwezige ruimtelijke, functionele kwaliteit en de fysieke milieuwaarden is tot een stedenbouwkundig plan gekomen. Zoals in bijlage 10 is verwoord, is een belangrijk afwegingskader bij het stedenbouwkundig plan, het cultuurhistorische karakter van de Zeelberg geweest.

De eerdere schets die de initiatiefnemer heeft gemaakt, had geen enkele status. Bovendien is in deze schets geen rekening gehouden met bestaande kwaliteiten en milieuwaarden. Als wij het bouwvlak zouden verschuiven, dan zou hiermee geen recht worden gedaan aan deze waarden.

Wat betreft het karakter van de straat is het niet wenselijk dat het bouwvlak smaller en dieper wordt. Daarnaast is het zo dat de gemeente streeft naar rechtsgelijkheid in de bouwmogelijkheden. Zo is opgenomen in onze bestemmingsplannen dat een woning en een perceelsbreedte kleiner dan 21 meter, het bouwvlak een maximale diepte heeft van 12 meter en één woning en een perceelsbreedte groter of gelijk aan 21 meter een maximale diepte van 15 meter mogelijk is. Momenteel is het bouwvlak ongeveer 13 meter diep. De perceel is meer dan 21 meter. Het is dus mogelijk om een dieper bouwvlak toe te staan. In dit geval vinden wij dat er al voldoende maatwerk op de locatie is gegeven. Het opschuiven van het bouwvlak naar het oosten vinden wij stedenbouwkundig ook niet gewenst om een gelijkmatige spreiding van de bebouwing in het gebied te behouden.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen.

- b)** *Er ligt tussen het perceel van cliënte en het voornoemde perceel van het ontwerp wijzigingsplan slechts een smalle strook van twee meter, met de bestemming "Agrarisch met Waarden". Deze buffer is te beperkt om cliënte een goede privacy te waarborgen. Verzoek om een minimale buffer van 5 meter op te nemen tussen de eigendomsgrens van beide percelen en het perceelgedeelte met de bestemming "Wonen" op het perceel K. nr. 913.*

Voor ons antwoord op deze zienswijze verwijzen wij u graag naar onze reactie zoals verwoord onder 1a.

- c)** *In de plantoelichting staat op blz. 17 geschreven dat de inzet van de Ruimte-voor-Ruimteregeling alhier als verantwoord wordt beschouwd; dit door de sanering van een grote manege en het realiseren van drie woningen. Dit mag echter niet ten koste*

gaan van het woon/leefklimaat van cliënte en aantasting van de fraaie ligging van haar woning. De cultuurhistorische waarde van het buurtschap Zeelberg dreigt door nieuwe verstening te worden aangetast.

Voor ons antwoord op deze zienswijze verwijzen wij u graag naar onze reactie zoals verwoord onder 2a en 2b.

d) *Cliënt vreest dat haar woning in waarde daalt na vaststelling van het voorliggende ontwerp wijzigingsplan.*

Een tegemoetkoming in de schade kunt u indienen op het moment dat het wijzigingsplan onherroepelijk is. Wij verzoeken u op dat moment het verzoek in te dienen. Als aan alle voorwaarden wordt voldaan, zal het college van burgemeester en wethouders advies aanvragen aan een onafhankelijk adviesbureau. In de 'Procedureverordening voor tegemoetkoming in schade 2008', staat het verdere verloop van deze procedure.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen.

4. DAS Rechtsbijstand, namens mevrouw A.J.M.G van Emmerink, Zeelberg 41 5556 XV, verstuurd 15 maart 2016, ontvangen 15 maart 2016.

Cliënte vreest met de realisatie van dit plan een onvaardbare verslechtering van haar woon- en leefomgeving. Verzoek een termijn van in ieder geval twee weken om de zienswijze inhoudelijk aan te vullen.

Zienswijze is aangevuld met brief van 30 maart 2016

a) *Het kadastrale perceel met nummer 915 grenst direct aan het perceel van mevrouw A.J.M.G. van Emmerink, hierna te noemen cliënte. In dit geval grenst het ook aan de aanwezige woning (en bouwvlak). Tussen beide bouwvlakken zit een kleinste afstand van 9 meter. Binnen die afstand zijn bijgebouwen mogelijk. In het wijzigingsplan is een minimale afstand van één meter tot de zijdelingse perceelgrens opgenomen (art. 4.2.2 sub b). Dit doet alleen niks af van het feit er vergunningsvrij tot op de perceelgrens kan worden gebouwd en feitelijk tegen de woning van cliënte. Dit is een niet acceptabele inbreuk op haar woon- en leefomgeving beschouwt, zeker ten aanzien van uitzicht en privacy.*

De afstand tussen beide bouwvlakken is inderdaad 9 meter. Wij vinden dit een acceptabele afstand in een bebouwingsconcentratie. Daarnaast klopt het dat buiten het bouwvlak bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. Conform onze standaard regeling mogen bijbehorende bouwwerken in of minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd. Dit is een standaard regeling die voor alle inwoners van Valkenswaard geldt (uitgaande van een recent bestemmingsplan). Wij vinden het aanpassen van deze regeling in dit geval niet noodzakelijk. Temeer niet omdat tussen de woning aan de Zeelberg 41 en de nieuwe woning de bestemming 'Agrarisch met Waarden' is opgenomen. Deze bestemming zorgt ervoor dat tussen de twee woningen nog een groene inpassing mogelijk is. Op deze manier is al invulling gegeven om meer afstand van de bestaande woning tot de nieuwe bebouwing te realiseren. Veelal sluiten woonbestemmingen namelijk aan elkaar, zoals ook het geval is bij alle andere woningen in de Zeelberg. In dit geval is er dus een grotere afstand dan gebruikelijk is. Wij vinden de extra zone van 2 meter breed voldoende breed. Een verbreding van deze strook is ons inziens niet noodzakelijk.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen.

b) *Waarom ziet de wijziging op een wijziging van de bestemming 'Agrarisch met waarden' naar de bestemming 'Wonen' maar ook terwijl na deze wijziging een groot gedeelte van het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden' is gelegen? Binnen die bestemming zijn volgens art. 3.1 sub b van het wijzigingsplan, grondgebonden agrarische activiteiten toegestaan. Wat daar precies onder moet worden verstaan blijft in onzekerheid want het moederplan en het wijzigingsplan geven hier geen definitie voor.*

De bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn bestemd voor:

- a. het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke, natuurlijke, ecologische en/of cultuurhistorische waarden;
- b. grondgebonden agrarische activiteiten;
- c. agrarisch natuurbeheer;
- d. overige niet-grondgebonden agrarische activiteiten;

met de daarbij behorende:

- e. groenvoorzieningen;
- f. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Met het wijzigingsplan verandert er feitelijk niets aan de bestemming, aangezien die gronden momenteel ook al de bestemming 'Agrarisch met waarden' hebben. Feitelijk zal de invulling wel veranderen. Deze zone zal gebruikt worden voor het herstel en behoud van de aldaar voorkomende landschappelijke, natuurlijke, ecologische en/ of cultuurhistorische waarden. Op die manier zijn de woningen landschappelijk ingepast. In bijlage 10 is aangegeven hoe de woningen landschappelijk worden ingepast. Door het toepassen van inheemse opgaande beplantingssoorten op de oude verkavelingslijnen (in zuidelijke richting vanaf Zeelberg naar de Tongelreep) en een nadrukkelijke openheid aan de zuidzijde van de kavels, zodat doorzichten vanaf de tongelreep richting Zeelberg gewaarborgd blijven.

Dit artikel is dus ongewijzigd t.a.v. de bestaande juridische situatie zoals opgenomen in het moederplan.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen.

c) *Er is binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' geen bouwvlak ingetekend, maar art. 3.2 van het wijzigingsplan maakt bebouwing voor de bestemming mogelijk. Het voldoet hierbij niet aan de voorwaarde te verbinden dat een hoofd- en bijgebouw binnen een bouwvlak gelegen moet zijn. Cliënte is in ieder geval van mening dat het wijzigingsplan in zoverre niet of onvoldoende oog heeft voor de bescherming van haar woon- en leefomgeving.*

Zoals aangegeven wijzigt de bestemming voor dit gedeelte niet. Deze bestemming is enkel opgenomen ter verduidelijking van het plan. Dit artikel is uniform aan de bestaande juridische situatie zoals opgenomen in het moederplan Zeelberg 41a. In artikel 3.2.1 staat opgenomen dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde gebouwd mogen worden. Hierin is echter niet de voorwaarde opgenomen dat deze binnen een bouwvlak gelegen moet zijn. De bebouwing die mogelijk is in deze bestemming betreffen overigens enkel erfafscheidingen en vlaggenmasten.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen.

d) *De wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.6 uit het bestemmingsplan stelt niet rechtstreeks een voorwaarde voor het behoud van de woon- en leefomgeving ter plaatse. Cliënte vindt ongehinderd dat uw college ex. art. 3.2 en 3.4 lid 1 Awb die belangen bij die besluitvorming dient te betrekken.*

Uiteraard is er rekening gehouden met het behoud van de woon- en leefomgeving ter plaatse. In dit plan wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de beleidsmatige kaders (hoofdstuk 3) en de bestaande situatie (hoofdstuk 4). In de planbeschrijving (hoofdstuk 5) wordt er ook nadrukkelijk aandacht besteedt op welke wijze de toevoeging van deze woningen mogelijk is, met behoud van de aanwezige waarden. In het stedenbouwkundige plan is uiteraard rekening gehouden met de woon- en leefomgeving ter plaatse.

Deze zienswijze geeft geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen.

5. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch, 16 maart 2016, ontvangen 16 maart 2016.

- a) *De Verordening bevat regels voor wonen in het buitengebied. Uitgangspunt is dat er geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied. In een aantal situaties wordt een uitzondering gemaakt op dit principe. Een uitzondering is de mogelijkheid om (onder voorwaarden) een woning te realiseren op grond van artikel 6.8 van Verordening en de 'Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006'.*

De locaties als zodanig worden ruimtelijk aanvaardbaar geacht voor de bouw van de ruimte-voor-ruimte woningen. Wij constateren echter dat het plan geen bewijsstukken bevat op grond van voornoemde beleidsregel waarmee de aanvaardbaarheid van de ruimte-voor-ruimte woningen wordt onderbouwd. Gelet hierop is het plan vooralsnog niet in overeenstemming met artikel 6.8 van de Verordening.

Wij achten het wijzigingsplan op bovengenoemd punt niet in overeenstemming met de Verordening. Wij dringen er op aan om het ontwerp op dat deel gewijzigd vast te stellen.

De bewijsstukken 'Overdracht bouwtitel' zijn wel beschikbaar maar zijn per abuis niet als bijlage toegevoegd in de bijlage bij het wijzigingsplan. In het vast te stellen wijzigingsplan zal deze overeenkomst als bijlage worden toegevoegd.

Deze zienswijze geeft wel aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen. In bijlage 12 zal het de getekende versie van 'Overdracht bouwtitel' worden toegevoegd.

Ambtelijke wijzigingen

Archeologie

Er zijn proefsleuven uitgevoerd binnen het plangebied. Dit rapport is in maart 2016 afgerond. In de conclusies van dit onderzoek staat het volgende:
'Het onderzoek heeft een kleine vindplaats opgeleverd in het noordelijk deel van de werkputten 3 en 5. Door het afgraven van de bovengrond zijn deze sporen echter slecht geconserveerd. Ook is er geen enkele structuur in de sporen te herkennen. Ze beperken zich tot een klein deel van het terrein. Gezien de beperkte omvang en de slechte conservering van de sporencluster verwachten wij niet dat aanvullend onderzoek kan bijdragen tot meer inzicht in de ontwikkeling en activiteiten van het gehucht Zeelberg. De vindplaats is daarom gewaardeerd als 'niet behoudenswaardig'. Verder zijn enkele greppels opgetekend, die het terrein in verschillende percelen hebben opgedeeld. Deze greppels zijn terug te vinden op oude kaarten. Ook zijn op het zuidelijk deel van het terrein antropogene pakketten opgebracht, om de ondergrond beter geschikt te maken als weidegrond. Op perceel 915 zijn om deze reden moesbedden gegraven. Het perceel 913 is tot een diepte van ca. 1 m onder maaiveld gesaneerd. Hier worden geen sporen

meer verwacht. ADC ArcheoProjecten adviseert op basis van deze resultaten om de onderzochte delen van het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling.' Gelet op de bevindingen in dit onderzoek, kan de dubbelbestemming 'Waarde- archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' van de verbeelding worden verwijderd. Tevens zullen deze regels uit het wijzigingsplan worden verwijderd. Hiervoor zal ook een selectiebesluit worden genomen.

In bijlage 13 van de toelichting van het bestemmingsplan zal het rapport 'Proefsleuven aan de Zeelberg' worden toegevoegd.

Lay-out

De lay out van het plan wordt bovendien aangepast conform de standaard van Valkenswaard.